



Geschäftsbericht 2009

Amt für 
WOHNUNGSWESSEN

Geschäftsbericht 2009 des Amtes für Wohnungswesen

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Wohnungswesen
Albersloher Weg 33, Stadthaus 3, 48155 Münster
Internet: www.muenster.de/stadt/wohnungsamt

Redaktion: Gabriele Regenitter

Gestaltung: Johannes Niemann

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

Münster, August 2010

Vorwort



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Geschäftsbericht bietet Ihnen Einblick in die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Aufgabenbereichen des Amtes für Wohnungswesen. Er enthält hierzu die für das Jahr 2009 relevanten Daten und Fakten, zum Vergleich auch überwiegend für die Vorjahre.

2009 war in vielerlei Hinsicht ein spannendes Jahr mit besonderen Herausforderungen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Amtes für Wohnungswesen.

Eine davon war die Umsetzung der Wohngeldreform. Nach der Prognose des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sollte sich die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte aufgrund der im neuen Wohngeldgesetz vorgesehenen Leistungsverbesserungen um bis zu 70 % erhöhen. In der Bilanz können wir in Münster nahezu von einer „Punktlandung“ sprechen. Die Zahl der Haushalte stieg sogar um 75 %. Insgesamt sicherten im vergangenen Jahr rund 8 Mio. € bewilligtes Wohngeld 5.088 Haushalten ihren angemessenen Wohnraum.

Das in den letzten Jahren stetig steigende Interesse der Investoren, sich im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu engagieren, wurde 2009 eindrucksvoll bestätigt. Für 470 Mietwohnungen konnte das Amt für Wohnungswesen die Förderzusagen aussprechen, davon zugunsten von 232 Mietwohnungen für Studierende im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungsbau“. Dieses Rekordergebnis wurde zuletzt im Jahr 1997 erreicht.

Für alle projektierten Mietwohnungen stellte das Land NRW, wie in den Jahren zuvor, die über das zugewiesene Förderbudget hinaus benötigten Fördermittel unbürokratisch und auch kurzfristig zur Verfügung, so dass die Investoren Planungssicherheit hatten.

Aktuelle Signale aus dem zuständigen Ministerium deuten an, dass die Bewilligungsbehörden trotz der allgemein hohen Nachfrage nach Fördermitteln mit einer Mittelaufstockung im gewohnten Umfang künftig nicht mehr rechnen können. Mit einer Entscheidung des neuen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW zum Verteilungsmodus der von den Kommunen angeforderten Fördermittel ist im Herbst 2010 zu rechnen. Bis zu fünf angemeldete Wohnungsbauprojekte mit 92 Mietwohnungen, für die derzeit keine Fördermittel zur Verfügung stehen, könnten in Münster von einer negativen Entscheidung des Ministeriums betroffen sein. Über die weitere Entwicklung werden wir berichten.

Einen neuen qualifizierten Mietspiegel rechtzeitig zum 01.04.2009 zu veröffentlichen, war Ziel und zugleich Ansporn für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Amtes für Wohnungswesen.

Ein Vergleich der empirisch repräsentativ ermittelten Mietwerte mit denen des Mietspiegels 2007 lassen Mieterhöhungsspielräume für kleine Wohnungen bis 45 qm und für Wohnungen in einer Größe ab 100 qm zu. Für alle anderen Wohnungstypen können Mietpreiserhöhungen nur bei gehobener Ausstattung generiert werden. Die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen

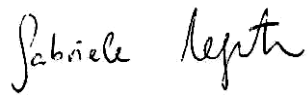
Wohnungsmarktextperten bestätigten diese Ergebnisse vor dem Hintergrund ihrer Erfahrungen. Gerade kleine Wohnungen werden in den letzten Jahren immer stärker nachgefragt. Das überrascht nicht, denn rund 50 % aller Haushalte in Münster sind Ein-Personen-Haushalte. Es ist nicht absehbar, dass der Neubau von Appartements und kleinen Wohnungen den Nachfrageüberhang für dieses Marktsegment abbauen kann.

An dieser Stelle kann Ihnen natürlich nur ein erster Einblick in das Aufgabenspektrum des Amtes für Wohnungswesen vermittelt werden.

Ich würde mich aber freuen, wenn Sie hierzu nun mehr wissen möchten und wünsche Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre des Geschäftsberichts.

Abschließend ist es mir ein besonderes Anliegen, mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und kompetente Arbeit im vergangenen Jahr zu bedanken.

Im Juli 2010



Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	1
Für die eilige Leserin, den eiligen Leser... ..	4
1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen	5
2. Produkt 05 04 01: Wohngeld	7
2.1 Aufgaben des Wohngeldes	7
2.2 Veränderungen zum 01.01.2009	7
2.3 Bewilligungen	11
2.4 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger	11
2.5 Sozialstruktur der Wohngeldempfänger	12
2.6 Wohnsituation der Wohngeldempfänger	12
2.7 Klagen vor dem Verwaltungsgericht.....	12
2.8 Mitwirkung des Amtes für Wohnungswesen in Arbeitsgruppen	13
2.9 Ausblick	13
3. Produkt 10 03 01: Wohnraumförderung	14
3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung	15
3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung	16
3.3 Teilprodukt 3: Neuschaffung von Mietwohnungen	17
3.4 Teilprodukt 4: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen.....	22
3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum	22
3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen	25
3.7 Teilprodukt 7: Einkommensprüfung für die Grundstücksvergabe ..	28
4. Produkt 10 03 02: Hilfen zur Wohnraumversorgung	30
4.1 Teilprodukt 1: Wohnberechtigungsscheine	30
4.2 Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung	33
4.3 Teilprodukt 3: Umzugshilfen	37
5. Produkt 10 03 03: Wohnungsaufsicht und –sicherung, Mietspiegel ..	41
5.1 Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen.....	41
5.2 Teilprodukt 2: Bauliche Erhaltung von Wohnraum	42
5.3 Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen.....	44
5.4 Teilprodukt 4: Mietspiegel	44
6. Projekt: „Soziale Stadt“	48
6.1 Handlungsfeld Wohnen	48
6.2 Projektarbeit	48
7. Projekt: Städtebauliches Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“	53
8. Haushalt	55
8.1 Produktgruppe 05 04: Wohngeld	55
8.2 Produktgruppe 10 03: Wohnen	56
9. Personalentwicklung	58
10. Organisation des Amtes für Wohnungswesen	59
Anhang 1: Karten zum Kosten- und Bedarfsniveau	60
Anhang 2: Tabellen und Abbildungen	62

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser...

...sind nachfolgend wesentliche Ergebnisse aus dem Jahr 2009 zusammengefasst.

Wohngeld

Im Jahr der Wohngeldreform 2009 wurden 10.028 Wohngeldbewilligungen ausgesprochen. Die Wohngeldzahlungen beliefen sich insgesamt auf 7.987.859 €.

Wohnraumförderung

Insgesamt wurden Landesmittel zur Förderung des Wohnungsbaus in Höhe von 62,3 Mio. € für Wohnbauprojekte bewilligt.

Davon entfielen

- rd. 20,7 Mio. € auf die Förderung von 211 Eigentumsmaßnahmen
- rd. 36,4 Mio. € auf den Neubau von 470 Mietwohnungen.

Förderung des Wohnungsbaus für besondere Personengruppen

Gefördert wurde der Bau von insgesamt 470 Mietwohnungen. Darunter sind

- 11 Wohnungen gezielt für Senioren vorgesehen
- 69 Wohnungen besonders für junge Singles geeignet
- 5 Wohnungen ausgerichtet an den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen
- 232 Wohnungen für Studierende vorgesehen
- 35 Mietreihenhäuser zur Versorgung von Haushalten mit Kindern geeignet.

Altbausanierung

2009 wurden 157 Förderzusagen über insgesamt 461.267 € ausgesprochen.

Entwicklungen im geförderten Wohnungsbestand

Mit Ablauf des 31.12.2009 umfasste der Gesamtbestand noch 7.790 geförderte Mietwohnungen. Das waren 41 Wohnungen mehr als am 31.12.2008. Mit der Fertigstellung von 189 Neubauwohnungen wurde der Bestand qualitativ aufgewertet.

Wohnberechtigungsscheine (WBS) / Wohnraumversorgung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.489 WBS ausgestellt. 1.157 Wohnungssuchende/Wohnberechtigte konnten durch eigene Bemühungen oder durch gezielte Vermittlung des Amtes für Wohnungswesen eine geförderte Wohnung beziehen.

Städtische Besetzungsrechte

Zum 31.12.2009 verfügte das Amt für Wohnungswesen über 2.890 Besetzungsrechte im geförderten Mietwohnungsbestand.

Wohnberatung - Hilfen beim Umzug

Im Laufe des Jahres wurden 3.437 persönliche und telefonische Kontakte zu Fragen eines Wohnungswechsels oder zum Umzug verzeichnet. 32 Umzüge konnten mit Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital in Höhe von rund 35.000 € mit finanziert werden.

1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen

Der Geschäftsbericht ist entsprechend den Vorgaben des Produktplans nach dem Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) des Landes Nordrhein Westfalen gegliedert. Das Amt für Wohnungswesen ist hier mit seinen Produkten den Produktbereichen 05 „Soziale Leistungen“ und 10 „Bauen und Wohnen“ zugeordnet.

Die sozialen Leistungen im Produktbereich 05 beschränken sich auf die Produktgruppe 05 04 „Wohngeld“ mit gleichlautendem Produkt:

- 05 04 01 „Wohngeld“.

Zum Bauen und Wohnen bildet der Produktbereich 10 mit der Produktgruppe 10 03 „Wohnen“ folgende Produkte ab:

- 10 03 01 „Wohnraumförderung“
- 10 03 02 „Hilfen zur Wohnraumversorgung“
- 10 03 03 „Wohnungsaufsicht, –sicherung und Mietspiegel“

Abb. 1: Auszug aus dem Produktplan der Stadt Münster

	Produktbereich				
05	Soziale Leistungen				
	Produktgruppe		Produkt		Teilprodukt
05 04	Wohngeld	01	Wohngeld	1	Mietzuschuss
				2	Lastenzuschuss
	Produktbereich				
10	Bauen und Wohnen				
	Produktgruppe		Produkt		Teilprodukt
10 03	Wohnen	01	Wohnraumförder- ung	1	Wohnungsmarktbeo- bachtung
				2	Wohnungswirtschaftliche Planung
				3	Neuschaffung von Miet- wohnraum
				4	Neubau von Wohnhei- men für Menschen mit Behinderungen
				5	Selbstgenutztes Wohn- eigentum
				6	Bestandsmaßnahmen
				7	Einkommensprüfung für die Grundstücksvergabe
		02	Hilfen zur Wohn- raumversorgung	1	Wohnberechtigungs- scheine
				2	Wohnungsvermittlung
				3	Umzugshilfen
		03	Wohnungsaufsicht –sicherung, Mietspiegel	1	Kontrolle preisgebunde- ner Wohnungen
				2	Bauliche Erhaltung von Wohnraum
				3	Mietpreiskontrolle freifi- nanzierter Wohnungen
				4	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.

In diesem Kontext leisten Wohngeldzahlungen einen wichtigen Beitrag, um die nach wie vor hohen Wohnkosten in Münster für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar zu machen.

Wohnungsmarktbeobachtung und wohnungswirtschaftliche Planung bilden eine wesentliche Grundlage für Entscheidungen und Weichenstellungen zur Absicherung der sozialen Wohnungsversorgung, die zunehmend vom demografischen und gesellschaftlichen Wandel und von sozioökonomischen Entwicklungen geprägt sind.

Mit den Instrumenten der Wohnraumförderung wird nicht nur der Neubau von Sozialwohnungen, Wohnheimen und selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt, sondern auch die qualitative und energetische Aufwertung des Bestands gefördert.

Wohnungssuchende werden durch gezielte Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen in ihrem Anliegen unterstützt.

Das Angebot „Hilfen beim Umzug“ unterstützt auf vielfältige Weise Ältere und Menschen mit Behinderungen, damit sie möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben können.

Die zweckgerechte Nutzung von Sozialwohnungen wird regelmäßig überprüft, Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen der Ahndung.

Von Nutzern beanstandete, erhebliche bauliche Mängel in angemieteten Wohnungen werden begutachtet. Über Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung berät das Amt für Wohnungswesen sowohl Mieter als auch Vermieter.

In der Funktion der Geschäftsführung im Arbeitskreis Mietspiegel trägt das Amt für Wohnungswesen u. a. Verantwortung dafür, dass der Mietspiegel nach den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches rechtzeitig im zweijährigen Wechsel erstellt bzw. fortgeschrieben wird.

Weitere Aufgabeninhalte definieren sich darüber hinaus über gesellschaftliche und demografische Prozesse sowie vielschichtige soziale Herausforderungen im Bereich Wohnen und werden regelmäßig durch gezielte Projekte aufgegriffen.

Die komplexe Interessenlage der mit der Wohnungsversorgung besonders benachteiligter Haushalte befassten Akteure erfordert eine enge Zusammenarbeit, die regelmäßig in unterschiedlichen Gremien wahrgenommen wird. An dieser Stelle zu erwähnen sind beispielsweise die Arbeitskreise „Wohnen in Münster“ und „Studentische Wohnraumversorgung“.

2. Produkt 05 04 01: Wohngeld

2.1 Aufgaben des Wohngeldes

Das Wohngeld soll einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger bei der Zahlung ihrer Wohnkosten unterstützen. Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder als Zuschuss zur Belastung für selbst genutztes Wohneigentum (Lastenzuschuss) geleistet.

Die Zuschüsse werden je zur Hälfte vom Bund und dem Land NRW getragen, die Zahlung erfolgt über die Landeskasse NRW.

Ob jemand Wohngeld erhält, ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung für den Wohnraum und dem Gesamteinkommen.

Bei der Wohngeldberechnung kann nicht immer die tatsächliche Miete oder Belastung für den Wohnraum zugrunde gelegt werden, da im Wohngeldgesetz Höchstbeträge vorgegeben sind. Diese Höchstbeträge sind gestaffelt nach der Haushaltsgröße und den Mietenstufen von I – VI. Die Zuordnung zu den Mietenstufen ergibt sich aus der Wohngeldverordnung. Danach ist Münster der Mietenstufe IV zugeordnet, wie z. B. auch die Städte Bad Honnef, Essen, Krefeld, Ratingen, Siegburg, Solingen und Wuppertal.

2.2 Veränderungen zum 01.01.2009

Zu Jahresbeginn 2009 ist ein neues Wohngeldgesetz in Kraft getreten, das erhebliche Leistungsverbesserungen beinhaltet. So wurden die Höchstbeträge für Miete und Belastung und die monatlichen Zahlungsbeträge erhöht, eine Heizkostenkomponente und ein einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag eingeführt.

Die Bürgerinnen und Bürger in Münster wurden über die Änderungen im Wohngeldgesetz über die Internetseite der Stadt Münster, durch Informationsblätter und durch Berichte in der örtlichen Presse informiert. Die Wohngeldvordrucke wurden vollständig überarbeitet und den Bürgerinnen und Bürgern rechtzeitig im Amt für Wohnungswesen, in den Bezirksverwaltungsstellen, der Münster-Information und im Internet zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der umfangreichen Leistungsverbesserungen war bereits zur Jahreswende 2008/2009 mit einer erheblichen Steigerung der Zahl der Wohngeldanträge zu rechnen, denn die Bürgerinnen und Bürger konnten schon zwei Monate vor Beginn des Bewilligungszeitraumes für die Zeit ab 01.01.2009 die Gewährung von Wohngeld beantragen. Die große „Antragsflut“ kam jedoch erst im Frühjahr und dauerte dafür bis zum Herbst an. Es ist zu vermuten, dass die Information zu den Leistungsverbesserungen im Wohngeldrecht viele Bürgerinnen und Bürger trotz intensiver Öffentlichkeitsarbeit letztlich doch erst im Frühjahr erreicht hat.

Eine Gegenüberstellung von altem und neuem Wohngeldgesetz zeigt, dass die einzelnen Regelungen völlig neu geordnet (Reihenfolge der §§) und neue Rechtsbegriffe (z. B. Haushaltsmitglieder, Mittelpunkt der Lebensbeziehungen, gesamtschuldnerische Haftung bei Rückzahlung von Wohngeld) eingeführt wurden.

Das neue Wohngeldgesetz beinhaltet insgesamt 92 Änderungen. Nachfolgend sind nur die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

Wegfall der Baualtersklassen

Es gilt nur noch ein nach der Mietenstufe und Haushaltsgröße gestaffelter Höchstbetrag für Miete und Belastung. Die bisherige Differenzierung nach dem Baualter und der Ausstattung des Wohnraums ist entfallen.

Daraus ergibt sich, dass Personen, die älteren oder unsanierten Wohnraum bewohnen, nun mehr Wohngeld erhalten können.

- **Neue Höchstbeträge für Miete und Belastung**

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung in der Wohngeldberechnung wurden um 10 % angehoben.

Tab. 1: Höchstbeträge für Miete und Belastung in Münster

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Höchstbetrag in €	Erhöhung gegenüber den Grenzen bis Ende 2008 in €
1	358	+ 33
2	435	+ 40
3	517	+ 47
4	600	+ 55
5	688	+ 63
für jedes weitere Haushaltsmitglied	83	+ 8

- **Einbeziehung von Heizkosten in das Wohngeld**

Erstmals ist eine Heizkostenkomponente bei der Berechnung der anzuerkennenden Miete oder Belastung vorgesehen, die sich ebenfalls erhöhend auf die Wohngeldleistungen auswirkt. Dabei wird ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter Betrag für Heizkosten zur anrechenbaren Bruttokaltmiete hinzugerechnet.

Tab. 2: Beträge für Heizkosten

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Betrag für Heizkosten in €
1	24
2	31
3	37
4	43
5	49
Mehrbetrag für jedes weitere Haushaltsmitglied	6

- **Höhere Wohngeldbeträge**

Die zu zahlenden Beträge haben sich um 8 % erhöht.

- **Erhöhung für Haushalte, die in 2008 bereits Wohngeld bezogen haben**

Haushalte, die bereits in 2008 Wohngeld bezogen haben (z. B. Bewilligungszeitraum 01.10.2008 – 30.09.2009) profitierten ohne einen besonderen Antrag von den Leistungsverbesserungen im Wohngeldrecht. Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums forderte das Amt für Wohnungswesen die Haushalte auf, Auskunft über die tatsächlichen Verhältnisse (Haushaltsmitglieder, Miete/Belastung und Einkommen) ab 01.01.2009 zu geben. Auf dieser Grundlage wurde über den Wohngeldanspruch zugunsten der Haushalte entschieden.

- **Einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag**

Bei dem einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag handelt es sich um einen Zuschuss zu den überdurchschnittlich hohen Heizkosten in der Heizperiode 2008/2009.

Tab. 3: Einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag

zu berücksichtigende Person/en	einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag in €
1	100
2	130
3	155
4	180
5	205
jede weitere Person	25

Voraussetzung war, dass der Haushalt für einen der Monate Oktober 2008 bis März 2009 Wohngeld erhalten hat. Die Zahlung erfolgte zum 01.06.2009 direkt auf das Konto der Wohngeldempfänger. Auch Wohngeldempfänger in einem Heim oder einer Einrichtung für Behinderte profitierten von diesem einmaligen Zuschuss.

- **Neuer Haushaltsbegriff – Haushaltsmitglieder**

Alle Personen in einem Haushalt, die miteinander verwandt sind oder in einer sonstigen Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft leben, werden bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Die bisherige Bezeichnung Familienmitglieder wurde durch den neuen Rechtsbegriff Haushaltsmitglieder ersetzt.

- **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen**

Um in Münster wohngeldberechtigt zu sein, müssen der Antragsteller oder die Antragstellerin und deren Haushaltsmitglieder den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen in Münster haben, d. h. der Hauptwohnsitz muss Münster sein.

- **Erstattungsverfahren wieder eingeführt**

Sofern Bürgerinnen und Bürger durch die Bewilligung von Wohngeld hilfeunabhängig werden von Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung), können diese Leistungen bis zur endgültigen Wohngeldbewilligung weiter gezahlt werden. Die Bewilligungsbehörden der Transferleistungen (z. B. die Arbeitsgemeinschaft Münster, das Sozialamt der Stadt Münster) haben die Möglichkeit, in Höhe ihrer Leistungen einen Erstattungsanspruch auf das Wohngeld geltend zu machen. Durch diese Änderung soll der Wechsel von Transferleistungsempfängern in den Wohngeldbezug erleichtert werden.

- **Ausbildungsförderung als Darlehen**

Für Auszubildende und Studenten, die Ausbildungsförderung ausschließlich als Darlehen erhalten, kann jetzt Wohngeld bewilligt werden.

- **Kapitalerträge**

Kapitalerträge (z. B. Zinsen aus Sparguthaben, Bausparverträgen) bis zu 100 € pro Jahr und Person sind nicht als Einkommen anzurechnen.

- **Vermögen**

Es besteht kein Wohngeldanspruch, soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Dies gilt insbesondere bei erheblichem Vermögen. Die Grenze hierfür liegt bei 60.000 € für einen Ein-Personen-Haushalt. Pro weiteres Haushaltsmitglied werden bei der Wohngeldberechnung zusätzliche 30.000 € nicht berücksichtigt.

- **Erweiterung der Mitteilungspflichten**

Neben dem Antragsteller und der Antragstellerin sind auch Haushaltsmitglieder, an die das Wohngeld gezahlt wird, verpflichtet, Änderungen in den Verhältnissen (Erhöhung des Einkommens, Veränderung bei der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, Verringerung der Miete oder Belastung, Umzug) unverzüglich mitzuteilen.

- **Erstattung von Wohngeld**

Für die Erstattung von zu Unrecht gezahltem Wohngeld besteht für alle zu berücksichtigenden volljährigen Haushaltsmitglieder eine gesamtschuldnerische Haftung, d. h. neben dem Antragsteller und der Antragstellerin können auch die volljährigen zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder zur Erstattung herangezogen werden.

- **Erweiterung der Ermächtigung zum Datenabgleich**

Durch einen automatisierten Datenabgleich können nun auch die Daten der Wohngeldempfänger mit den Einkommen aus versicherungspflichtigen oder geringfügigen Beschäftigungen sowie Renten- und Unfallversicherungen abgeglichen werden, um zu verhindern, dass Wohngeldleistungen zu Unrecht in Anspruch genommen werden (Leistungsmissbrauch).

- **Bußgeld**

Bei falschen Angaben im Wohngeldantrag kann gegen den Antragsteller und die Antragstellerin ein Bußgeld verhängt werden.

2.3 Bewilligungen

Im Jahr 2009 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 7.987.859 € Wohngeld. Es wurden insgesamt 41.814 Wohngeldzahlungen über die Landeskasse NRW geleistet. Im Durchschnitt erhielten die Haushalte ein monatliches Wohngeld von 158,08 € und damit rund 42 € mehr als vor der Wohngeldnovelle.

Insgesamt 10.028 Wohngeldbewilligungen wurden ausgesprochen. Das ist mehr als eine Verdoppelung der Bewilligungen im Vergleich zum Vorjahr.

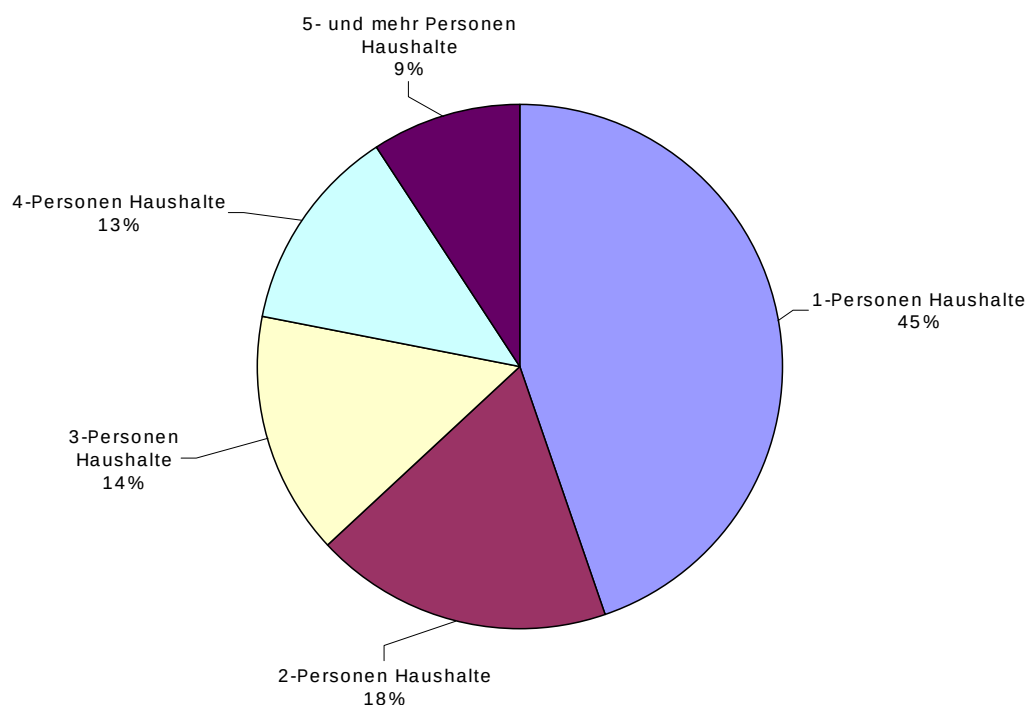
Tab. 4: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2004 bis 2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Zahl der Wohngeldbewilligungen	15.799	8.080	6.925	4.992	4.668	10.028
Wohngeld in Mio. €	14,33	5,89	5,55	4,03	3,75	7,99
Haushalte	14.692	6.590	5.180	3.316	3.811	5.088

2.4 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dienen. Die nachstehende Grafik zeigt allerdings, dass in Münster hauptsächlich Alleinstehende auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen sind.

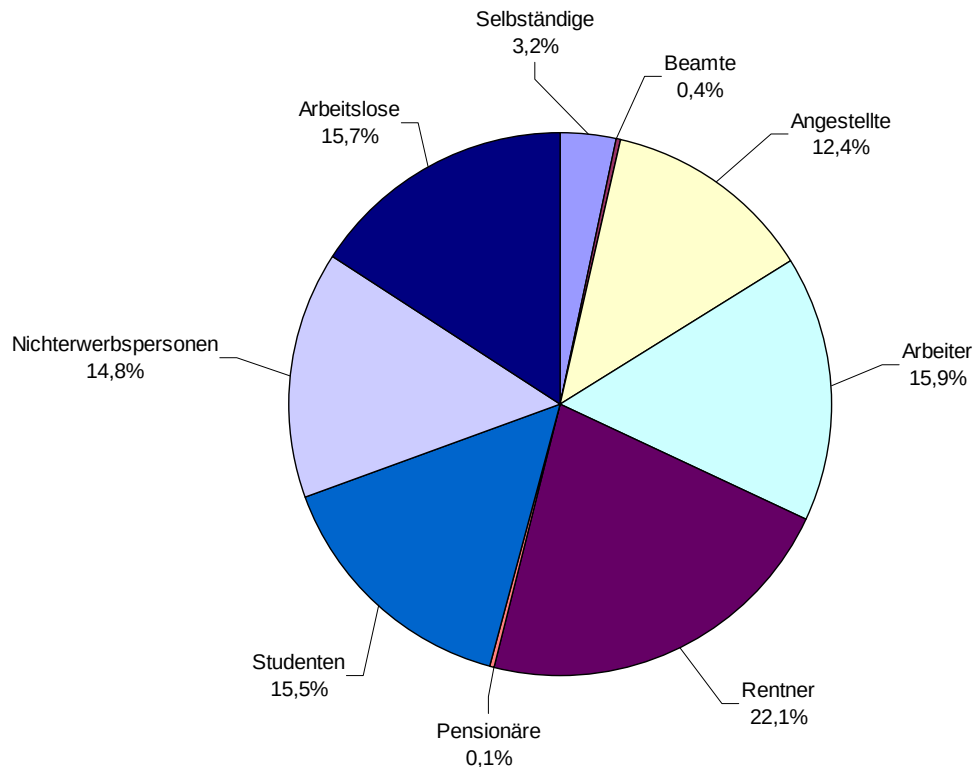
Abb. 2: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2009



2.5 Sozialstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld wird von Haushalten mit geringem Einkommen aus unterschiedlichen Berufsgruppen und Bevölkerungskreisen bezogen. In Münster sind vor allem diejenigen Haushalte auf eine Entlastung bei den Wohnkosten angewiesen, die noch nicht bzw. nicht mehr über Erwerbseinkommen verfügen.

Abb. 3: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2009



2.6 Wohnsituation der Wohngeldempfänger

Von den entlastenden Wirkungen des Wohngeldes profitierten insbesondere Mieter bzw. Eigentümer frei finanzierter Wohnungen (62,89 %). Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat sich die Zahl leicht erhöht (2008: 59,5 %)

Daneben waren 1.888 Haushalte öffentlich geförderter Wohnungen auf Wohngeld angewiesen. Dies entspricht einer Quote von 37,11 % (2008: 40,5 %).

2.7 Klagen vor dem Verwaltungsgericht

Wer mit einem Bescheid der Wohngeldstelle nicht einverstanden ist, kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bzw. Zustellung des Bescheides schriftlich Klage beim Verwaltungsgericht Münster einreichen. Die Klageerhebung beim Verwaltungsgericht Münster ist kostenpflichtig. Ein Antrag auf Prozesskostenhilfe kann gestellt werden.

Auf allen Wohngeldbescheiden wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohngeldstelle gerne die sachlichen und rechtlichen Grundlagen der Entscheidung erläutert, bevor eine Klage eingereicht wird. Die Klagefrist verlängert sich durch dieses Informationsgespräch jedoch nicht.

Insgesamt 29 Klagen wurden gegen die Entscheidungen der Wohngeldstelle eingelegt, davon 28 beim Verwaltungsgericht Münster und eine beim Sozialgericht Münster. Die Klage beim Sozialgericht Münster wurde abgewiesen, da das Verwaltungsgericht Münster für Streitfälle im Wohngeldrecht zuständig ist. In 21 Fällen wurde das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Münster

abgeschlossen, weil der Antragsteller oder die Antragstellerin die Klage zurückgenommen bzw. das Gericht das Verfahren eingestellt hat. In zwei Fällen wurde durch die Aufhebung des Wohngeldbescheides das Klageverfahren beendet. Zwei Klagen hat das Verwaltungsgericht Münster abgewiesen. In drei Klageverfahren steht die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster noch aus.

2.8 Mitwirkung des Amtes für Wohnungswesen in Arbeitsgruppen

In der Arbeitsgruppe Wohngeld vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW wurde über die zahlreichen Änderungen im Wohngeldgesetz beraten. Ein besonderes Thema war die Zahlung des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrags direkt auf das Konto aller Wohngeldempfänger, einschließlich der Wohngeldempfänger, die in Heimen oder Einrichtungen für Behinderte leben. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe erarbeiteten eine schnelle und mit wenig Verwaltungsaufwand verbundene Zahlungsmodalität für den einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag.

Im Arbeitskreis Wohngeld des Deutschen Städtetages befassten sich die Mitglieder insbesondere mit dem Thema „Einführung des ELENA-Verfahrens“.

Hiernach soll ein elektronisches Meldeverfahren die Verdienstbescheinigungen der Arbeitgeber in Papierform ersetzen. Seitens der Kommunen wird dieses Verfahren äußerst kritisch gesehen, da die Übernahme der Kosten z. B. für Signaturen, Lesegeräte und neue Software etc. nicht geklärt ist.

2.9 Ausblick

Die Daten der Wohngeldempfänger und Haushaltsmitglieder sollen voraussichtlich Mitte des Jahres 2010 im Rahmen eines automatisierten Datenabgleichs mit den Einkommen aus versicherungspflichtigen oder geringfügigen Beschäftigungen (Minijobs) sowie Renten- und Unfallversicherungen abgeglichen werden.

Sofern durch den Datenabgleich festgestellt wird, dass die Wohngeldempfänger Einkommen (z. B. aus Minijobs) verschwiegen haben, werden zu Unrecht gezahltes Wohngeld zurückgefordert und Bußgeldverfahren eingeleitet.

3. Produkt 10 03 01: Wohnraumförderung

Vorbemerkungen

In der sozialen Wohnraumförderung differenzierte das Land NRW mit dem Jahr 2009 die landesweite Mittelverteilung an die Kommunen erstmals nach regional unterschiedlichen Kosten- und Bedarfsstrukturen auf Grundlage neuer Gebietskulissen. Als Basis für eine marktorientierte Förderung von Miet- und Eigentumswohnungen diente dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (MBV) ein vom Institut F+B Hamburg erstelltes Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“. Aufbauend auf den Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie aus dem Jahre 2006 wurden dort Wohnungsmarktabgrenzungen zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) entwickelt.

Der auf das o. g. Gutachten gestützte Verteilungsmodus erweist sich aus Sicht zahlreicher Städte und Gemeinden aus verschiedenen Gründen als kritikwürdig und unbefriedigend¹. Für die Stadt Münster wurde danach im Segment „selbst genutztes Wohneigentum“ ein hohes Bedarfsniveau und im Segment „Mietwohnraum“ ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau festgelegt. Zugleich wurde für beide Teilmärkte ein hohes Kostenniveau konstatiert (eine Übersicht über das Kosten- und Bedarfsniveau der Gebietskulissen bieten die Karten im Anhang zum Geschäftsbericht S. 60 und 61). Die Zuordnung der Städte und Gemeinden in eine der vier gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) wurde bereits Anfang 2009 bei der budgetierten Zuteilung von Förderkontingenten an die Bewilligungsbehörden zugrunde gelegt. 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 2009 -, Runderlass v. 05.02.2009).

Mit den Zielen,

- a) Haushalten mit geringen Einkünften die Schaffung von Wohneigentum überhaupt bzw. frühzeitiger zu ermöglichen,
- b) bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen für solche Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können,
- c) bestehenden Wohnraum an heutige Wohnbedürfnisse und veränderte energetische Standards anzupassen,

stattete das Land NRW das Wohnraumförderungsprogramm 2009 (WoFP) zunächst mit 950 Mio. € aus. Dieses Fördervolumen, das sich am tatsächlichen Mittelabfluss des Vorjahres orientierte, verteilte sich auf folgende Bausteine:

Eigentumsförderung	500 Mio. €
Mietwohnungen und Wohnheime	350 Mio. €
Investive Bestandsförderung	100 Mio. €

Aufgrund der hohen Nachfrage Bauwilliger stockte das Land NRW im weiteren Verlauf des Jahres dieses Budget um 191 Mio. € (insgesamt 1,141 Mrd. €) auf und investierte 2009 damit eine Rekordsumme in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

¹ Vgl. Anlage 2, Seiten 11ff. zur Vorlage an den Rat V/0244/2009 vom 24.06.2009

Von der Bereitstellung zusätzlicher Fördermittel profitierte letztlich auch die Stadt Münster. Das Amt für Wohnungswesen bewilligte im Berichtsjahr Mittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von insgesamt rd. 62,3 Mio. €. Dieses Bewilligungsergebnis liegt mit rd. 34 Mio. € über dem Vorjahresergebnis und stellt damit mehr als eine Verdoppelung der Fördersumme dar. Mit den bewilligten Fördermitteln werden Investitionen in Münster von rd. 97 Mio. € ausgelöst. Damit wirkt die soziale Wohnraumförderung ganz wesentlich als Konjunkturstütze für die heimische Bauwirtschaft.

3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (ab 01.10.2010 NRW.Bank) vereint im „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ 40 nordrhein-westfälische Kommunen, die sich regelmäßig zu Themen und Fragen aktueller Wohnungsmarktgeschehnisse und -entwicklungen austauschen. In Arbeitsgruppen werden wesentliche methodische (AG Methoden) bzw. konzeptionelle Aspekte (AG Konzepte, ehem. AG Strategie) vertiefend bearbeitet. Seit Anfang 2009 konzentriert sich die AG Konzepte auf das Thema „Handlungskonzepte Wohnen“. Die Vertreter der beteiligten Kommunen (u. a. Stadt Münster) greifen damit gezielte Impulse des Ministeriums für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (MBV) auf, das damit Städte und Gemeinden zu einer stärkeren Übernahme von Eigenverantwortung zur Steuerung zukunftsfähiger lokaler Wohnungsmärkte auf Grundlage kommunaler Handlungskonzepte auffordert. Auch vor dem Hintergrund neuer Förderkulissen zur landesweiten Wohnraumförderung rücken „Handlungskonzepte Wohnen“ immer stärker in den kommunalen bzw. politischen Focus zahlreicher Kommunen, die in diesem Forum regelmäßig aktiv sind.

Die AG Konzepte hat im Zuge einer ersten Bestandsaufnahme das strategische und konzeptionelle Engagement und die Erfahrung mit lokalen Handlungskonzepten bzw. vergleichbaren Ansätzen im eigenen Kreis (Teilnehmer 15 Kommunen) aufbereitet und veröffentlicht.² In der Gegenüberstellung zeigen sich neben einigen Gemeinsamkeiten sehr unterschiedliche Herangehensweisen und Formen zur Ausgestaltung dieses Instrumentes, das sich in Abhängigkeit von jeweiligen lokalen Handlungserfordernissen und -möglichkeiten, von Verwaltungsstrukturen, Problemlagen sowie von personellen und wirtschaftlichen Ressourcen in der breiten Kulisse beteiligter Städte und Gemeinden entsprechend differenziert darstellt.

Von Seiten des Landes NRW (MBV) wurden den Kommunen bereits im Jahr 2007 mit Veröffentlichung einer „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ erste Anregungen für dialogorientierte Prozesse bei der Erarbeitung geeigneter Konzepte an die Hand gegeben. In dieser Dokumentation war u. a. die Stadt Münster als „ermutigendes Beispiel“ aufgeführt. Eine neuere Broschüre mit weiteren Ideen und Beispielen wurde mittlerweile als ergänzende Arbeitshilfe aufgelegt (Download: www.mbv.nrw.de/wohnen).

2

<http://wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/arbeitsgruppen/ag-konzepte/material/kommunale-konzepte/kommunale-Erfahrungen-AG-Konzepte-Bericht>).

3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung

Der Rat hat am 24.06.2009 die Verwaltung u. a. mit der Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Unterstützung der Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern und zur Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung beauftragt (V/0244/2009). Diese prägen über das Berichtsjahr hinaus das Aufgabenspektrum der wohnungswirtschaftlichen Planung im Amt für Wohnungswesen.

Im Rahmen der Unterstützung des geförderten Mietwohnungsbaus standen bei der Vermarktung städtischer Grundstücksflächen enge Abstimmungsprozesse im Vordergrund, um an den jeweiligen Standorten bedarfsorientierte Angebotsstrukturen auch unter sich abzeichnenden neuen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung möglichst effektiv und zeitnah platzieren zu können.

Vor dem Hintergrund enger städtischer Belegungsspielräume im Sozialwohnungsbestand und sich ändernder Kooperationsstrukturen und -partner infolge des Verkaufs lokaler Wohnungsbestände richtet sich die aktuelle Aufmerksamkeit auf mögliche Lösungsansätze für bessere Versorgungsmöglichkeiten vorrangig zugunsten solcher Haushalte, die bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt sind. Dabei rücken nicht nur einzelfallbezogene individuelle Zugangshemmnisse sondern auch zunehmend begrenzte städtische Zugriffsmöglichkeiten auf preiswerten Wohnraum sowie teils unausgewogene Sozialstrukturen in einzelnen Wohnquartieren in den Blickpunkt zukunftsfähiger konzeptioneller Handlungsansätze, die entsprechend des politischen Auftrags derzeit entwickelt werden.

Bereits im Vorfeld der ebenfalls vom Rat angetragenen konzeptionellen Erarbeitung von Maßnahmen zur Intensivierung städtischer Beratungsangebote zur Unterstützung gemeinschaftsorientierter und genossenschaftlicher Wohnformen hat das Amt für Wohnungswesen gezielte Initiativen aus dem Kreis aktiver Projektgruppen aufgegriffen und begleitet den seit Anfang 2009 installierten „Runden Tisch für Wohnprojektinitiativen“. Neben der längst bewährten Kontakt- und Anlaufstelle bietet sich damit für Mitglieder von derzeit 5 konkreten Projektinitiativen³ unter externer professioneller Betreuung ein regelmäßiges Forum zum gemeinsamen Austausch von Wissen, Erfahrungen, aktuellen Informationen und Entwicklungen. Im Rahmen der anhaltend schwierigen Suche nach vorhandenen Immobilien oder unbebauten Grundstücksflächen, die sich für gemeinschaftsorientierte Wohnformen unter objektiven bzw. subjektiven Aspekten eignen, gelangen dort sowohl städtische als auch private Immobilien/Grundstücke in den Focus. Auch Möglichkeiten der Vernetzung zwischen Initiativen und potenziellen Investoren sind dabei von hoher Bedeutung. Die Mitglieder dieses Gremiums haben sich zum Ziel gesetzt, sich gegenseitig bei der Realisierung angestrebter gemeinschaftlicher Wohnformen durch regelmäßigen Austausch und Transparenz zu unterstützen, als „Sprachrohr“ und Bündnispartner gegenüber Investoren bzw. potenziellen Anbietern, Politik und verschiedenen Fachstellen der Verwaltung zu fungieren und die Initiierung neuer Wohnformen und Projekte öffentlichkeitswirksam zu fördern. Auch die Lotsenfunktion des Amtes für Wohnungswesen profitiert vom breiten Spektrum und der Effektivität des Runden Tisches.

³ Villa Vera e.V., Beginenhof Münster e.V., Gemeinschaftlich Wohnen in Münster e.V., Stadthaus, Kogel

3.3 Teilprodukt 3: Neuschaffung von Mietwohnungen

Im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung wird Wohnraum gefördert zur Versorgung von Haushalten, deren Einkommen

- die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Bewerbergruppe A) und
- die v. g. Einkommensgrenze um bis zu 40% übersteigt (Bewerbergruppe B).

Unter diese Einkommensgrenzen fielen im Jahr 2009 beispielsweise Ehepaare mit 2 Kindern und einem Bruttojahresverdienst von rund 44.600 € (Bewerbergruppe A) oder mit rund 62.100 € (Bewerbergruppe B). Die Einkommensgrenzen werden alle 3 Jahre dynamisch auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. So wurden sie zum 01.01.2009 um rd. 6,5 % erhöht.

Die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau blieben im Jahr 2009 hinsichtlich der Höhe der Darlehen konstant. Der von Investoren geforderte bessere Energiestandard (KfW-60) soll durch eine leicht angehobene Bewilligungsmiete kompensiert werden. Die Mietobergrenze belief sich 2009 für die Stadt Münster bei geförderten Wohnungen für die Bewerbergruppe A auf 5,10 €/m² monatlich (bisher 4,85 €) und bei Wohnraum für die Bewerbergruppe B auf 6,20 €/m² (bisher 5,90 € Nettokaltmiete). Frühestens ein Jahr nach Erstbezug haben Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, diese Miete über den Abschluss von Staffelmietverträgen jährlich um 1,5 % - bezogen auf die Anfangsmiete - anzuheben. Diese Option wird jedoch nach den Erfahrungen des Amtes für Wohnungswesen von den Vermietern, vor allem bei Wohnungen für die Bewerbergruppe B, mit Blick auf den gewünschten Erhalt vorhandener stabiler Mieterstrukturen nicht immer genutzt.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen unterliegen einer befristeten Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 oder 20 Jahren. Angesichts der auslaufenden Bindungswirkungen im vorhandenen Sozialwohnungsbestand werden in Münster neue Vorhaben zur Versorgung einkommensschwacher Personengruppen (Bewerbergruppe A) grundsätzlich nur gefördert, wenn der Investor eine Sozialbindung für die Dauer von 20 Jahren in Kauf nimmt und verbindlich eingeht.

3.3.1 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit von Wohnraum hat insbesondere im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft weiterhin eine große Bedeutung. Bei der Ausgestaltung von Wohnung und Wohnumfeld ist eine barrierefreie Erreichbarkeit ein entscheidender Faktor dafür, dass Ältere und Menschen mit Behinderungen möglichst lange und selbständig in den eigenen vier Wänden leben können.

Neubauvorhaben, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen, müssen barrierefrei errichtet werden. Nur Wohnungen, die ausschließlich für Ältere und Menschen mit Behinderungen zweckgebunden sind, müssen nach den Förderrichtlinien des Landes NRW zusätzlich auch mit einem Aufzug ausgestattet sein. Bei Wohnraum für andere Zielgruppen muss jedoch die Nachrüstbarkeit mit einem Aufzug oder einem Treppenlift nachgewiesen werden.

Im geförderten Mietwohnungsbau setzt sich aber, obwohl nicht Pflicht, die Ausstattung von Neubauten mit Aufzug immer mehr durch. Von 17 Objekten, für die im Jahr 2009 Fördermittel bewilligt wurden, verfügten lediglich 5 Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau nicht über dieses Ausstattungskriterium. Wie bereits im Jahr 2008 wurde erneut der Bau eines Mietreihenhauses mit öffentlichen Mitteln mitfinanziert, das mit einem Aufzug

ausgestattet wird. Nach Fertigstellung kann dort eine Familie mit einem Familienmitglied, das auf einen Rollstuhl angewiesen ist, einziehen.

Zum qualitativen Standard der Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsbau zählt u. a., dass

- ein Hauseingang des Gebäudes, alle Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreicht werden können;
- alle Wohnräume ohne Stufen und Schwellen sind;

ein Sanitärraum in jeder Wohnung über eine bodengleiche Dusche verfügt.

3.3.2 Investorenberatung

Der geförderte Mietwohnungsbau wird neben einem hohen Engagement der städtischen Wohnungsgesellschaft Wohn + Stadtbau GmbH wesentlich geprägt durch Investitionen privater Bauherren (-gemeinschaften) und Unternehmen, die teils auch überregional in diesem Angebotssegment aktiv sind. Im Interesse eines nachhaltigen und bedarfsgerechten Einsatzes von Fördermitteln gewinnt eine gezielte Beratung dieser Marktakteure zunehmend an Bedeutung und Umfang. Zu den wesentlichen Beratungsinhalten zählt neben der Erläuterung von Förderkonditionen des Landes NRW vor allem der Informationsaustausch über lokale Versorgungslücken und Nachfragestrukturen, über Standortanforderungen und -qualitäten sowie über die notwendige quantitative und qualitative Ausrichtung geplanter Wohnungsangebote.

Im Jahr 2009 erhielten insgesamt 47 potenzielle Investoren eine entsprechende Beratung. In 37 Fällen konnte diese auf Vorhaben an bereits zu konkretisierenden Standorten bezogen werden. Für 17 anvisierte Bauprojekte mündeten Beratung und Investitionsbereitschaft schließlich in die Bewilligung von Fördermitteln, mit denen 470 Mietwohnungen neu geschaffen werden. Damit wurde das höchste Förderergebnis in den zurückliegenden 13 Jahren erzielt.

Nach den seit Mitte 2007 verbesserten landesweiten Förderkonditionen und dem in der Öffentlichkeit kommunizierten Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen am Wohnstandort Münster ist ein zunehmendes Interesse an der Errichtung geförderter Mietwohnungen zu verzeichnen. Zahlreiche Bauwillige suchen vor Ort nach geeigneten Grundstücksflächen für eine Realisierung benötigter Wohnungen in diesem Angebotssegment. In den von unterschiedlichen Anfragen frequentierten Fachämtern zeigte sich Handlungsbedarf, die Nachfrage nach städtischen Grundstücken und komplexe Anfragen zum lokalen Bedarf und zu Fördermöglichkeiten funktionell und serviceorientiert zu bündeln. Diese Aufgabe übernahm im Jahr 2008 das Amt für Wohnungswesen. Interessierte Akteure/Bauwillige werden hier auf Wunsch in einer Datenbank registriert und über aktuelle städtische Grundstücksangebote und Flächenentwicklungen informiert.

Dieser neue Service kam erstmals bei der Vermarktung städtischer Flächen für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Roxel-Nord zum Zuge. Mit dem Ziel, in diesem Stadtteil insbesondere für Singles, Senioren und Haushalte mit Kindern nachhaltig vermietbaren und preiswerten Wohnraum an einem Standort mit sozial ausgewogener Nachbarschaft zu schaffen, wurde 2009 gemeinsam mit dem Amt für Immobilienmanagement eine gezielte Ausschreibung von 6 Grundstücken überwiegend für den sozialen Wohnungsbau, gemischt aus Wohnungen sowohl für die Bewerbergruppe A als auch für die Bewerbergruppe B, durchgeführt. Die ersten 2 Grundstücke aus dieser Ausschreibung sind bereits fest vergeben, gezielte Förderanträge liegen bereits vor.

Infolge der grundsätzlich knapp bemessenen Mittelzuteilung für die Gebietskulisse Münster und angesichts zunehmender Unwägbarkeiten bezüglich der Optionen und Verfahrensweise einer nachträglichen Mittelaufstockung durch das zuständige Landesministerium können mittlerweile für die meisten geplanten Bauvorhaben aus Sicht der Stadt Münster als Bewilligungsbehörde zunächst keine verbindlichen Förderperspektiven gegenüber potenziellen Investoren/Bauwilligen eingeräumt werden, so dass die erforderliche Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure dadurch deutlich geschwächt wird (vgl. 3.34).

3.3.3 Ergebnis der Wohnraumförderung

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden den Bewilligungsbehörden budgetiert zugewiesen. Auf der Grundlage der neuen Bedarfsanalyse war das auf die Stadt Münster als charakterisierte Gebietskulisse mit unterdurchschnittlichem Bedarf zugeschnittene Mittelkontingent zur Förderung von Mietwohnungen auf rd. 6,6 Mio. € limitiert und lag damit um 0,6 Mio. € unterhalb des Mittelkontingentes des Vorjahres (7,2 Mio. €).

Aufgrund der hohen Nachfrage Bauwilliger zeichnete sich frühzeitig ab, dass die zu Beginn des Jahres 2009 budgetiert zugeteilten Fördermittel bei weitem nicht ausreichen, um bereits in konkreter Planung befindliche Bauvorhaben zugunsten der sozialen Wohnungsversorgung im weiteren Jahresverlauf tatsächlich zu fördern. Das Amt für Wohnungswesen hat daher den zusätzlichen Bedarf an Fördermitteln gegenüber dem MBV NRW jeweils Vorhaben bezogen dargestellt und so erreicht, dass sukzessive für weitere Bauvorhaben erforderliche öffentliche Mittel über insgesamt 16.401.300 € zur Bewilligung kamen.

Mit einer Rekordfördersumme von insgesamt 22.970.600 € erteilte das Amt für Wohnungswesen Förderzusagen für insgesamt 238 Mietwohnungen, davon 207 WE (87 %) für die Bewerbergruppe A und 31 WE (13 %) für die Bewerbergruppe B.

Darüber hinaus wurden der Stadt Münster 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) bereitgestellt.

Für die Errichtung von insgesamt 470 öffentlich geförderten Mietwohnungen werden Baukosten in Höhe von rd. 41,7 Mio. € investiert. Das in 2009 erzielte Förderergebnis liegt deutlich über dem des Vorjahres (136 WE) und übersteigt weit die durchschnittliche Förderbilanz der zurückliegenden 10 Jahren (~ 118 WE/Jahr).

Trotzdem vermag die gegenwärtige Bautätigkeit im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau den fortschreitenden Verlust an Sozialbindungen im Bestand nur in geringen Anteilen zu kompensieren. Sie leistet dennoch einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Verbesserung des preiswerten Wohnungsangebotes. Es besteht weiterhin Handlungsdruck, die Angebotsstrukturen in diesem Segment dem aktuellen und künftigen Bedarf und sich ändernden Wohnbedürfnissen infolge demografischer und gesellschaftlicher Prozesse anzupassen.

Tab. 5: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2005 bis 2009

Jahr	Anzahl für Bewerbergruppe		Fördersumme	Baukosten / Investitionen
	„A“	„B“		
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. €
2008	115	21	11.550.050 €	rd. 16,5 Mio. €
2009	439	31	36.427.800 €	rd. 41,7 Mio. €

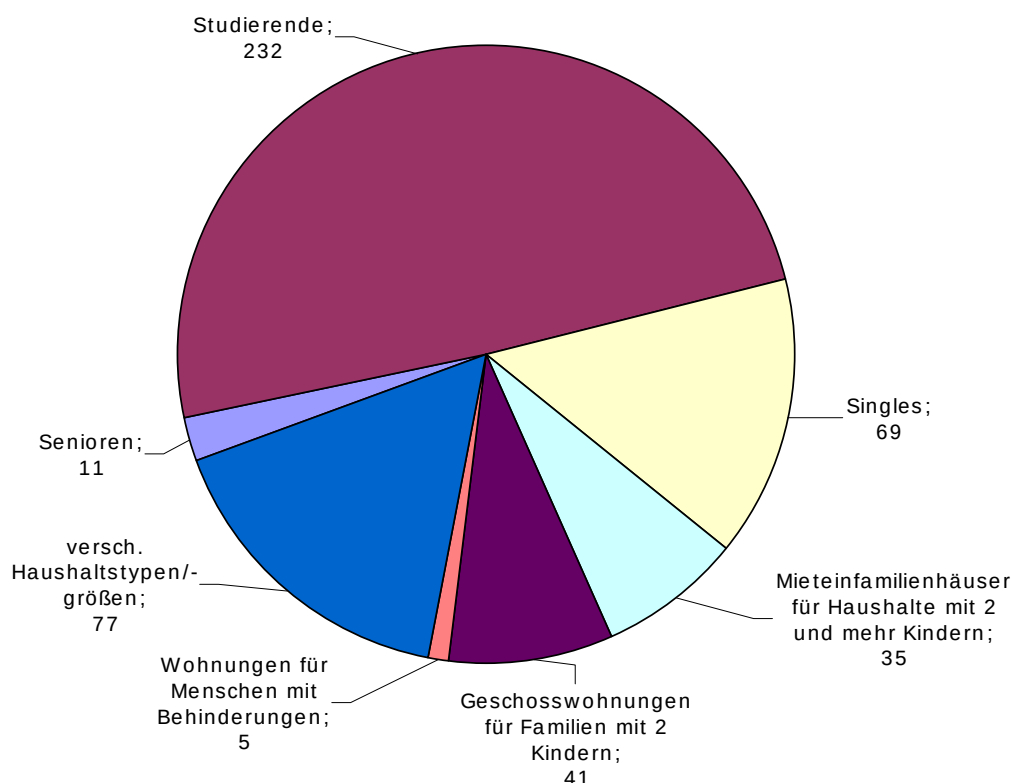
Im Einzelnen wurden folgende Objekte gefördert:

Tab. 6: Geförderte Mietwohnungen im Jahr 2009

Lage, Stadtteil	Straße	WE	Für Bewerbe rgruppe	Wohnform, Zielgruppe
MS-Mitte (Uppenberg)	Rigaweg	15	A	Singles
MS-Mitte (Aaseestadt)	Von-Ossietzki-Str.	10	5 x A 5 x B	Mietreihenhäuser
Roxel	Schulte-Bernd-Str.	5	A	Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung
Sprakel-Mitte	Sprakeler Str.	8	A	Senioren
Sprakel-Mitte	Volkertweg	11	A	Familien
Sprakel-Mitte	Volkertweg	10	A	Familien
Gievenbeck	Südlohnweg	3	B	Senioren
Gievenbeck	Horstmarer Landweg	232	A	Studentisches Wohnen
Gievenbeck- Südwest	Dieckmann-straße	32	24 x A 8 x B	vorwiegend 1- u. 2- Personen-Haushalte
Gievenbeck- Südwest	Dieckmann-straße	59	A	1- u. 2-Personen- Haushalte
Hiltrup-Mitte	Marktallee	12	A	Familien
Wolbeck	Von-Walsen-Weg	25	17 x A 8 x B	Mietreihenhäuser für Familien
Wolbeck	Nikolausweg	20	A	Familien
Gremmendorf-Ost	Paul-Engelhard-Weg	12	A	Familien und Singles
Gremmendorf-Ost	Delstrup	13	6 x A 7 x B	Projekt Generations- übergreifendes Wohnen
Angelmodde	Am Blaukreuz- wäldchen	3	A	Mietreihenhäuser für Familien

Mit den im Jahr 2009 geförderten Wohnangeboten und -qualitäten wurde erneut der anhaltend hohe Versorgungsbedarf an kleineren Haushalten und an Haushalten mit Kindern aufgegriffen. Unter gegebenen geeigneten Standortqualitäten konnten 2 Objekte (11 WE) gefördert werden, die gezielt der Nutzung von „Senioren“ vorbehalten wurden. Über den Abbruch bestehender Gebäudesubstanz und den sich anschließenden Neubau eines Studentenwohnheimes im Stadtteil Gievenbeck soll eine Anpassung lokaler Angebotsqualitäten an veränderte Nachfragewünsche und -erfordernisse der damit zu versorgenden Zielgruppe mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden.

Abb. 4: Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen



3.3.4 Ausblick

Am 01. Januar 2010 ist das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank und zur Änderung anderer Gesetze in Kraft getreten. Mit diesen Gesetzen wurde zum einen die ehemalige Wfa (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen) aufgelöst und andererseits bestimmt, dass deren bisherige Aufgaben von der NRW.Bank übernommen werden, die damit künftig die Funktionen der Sozialen Wohnraumförderung wahrnimmt.

Auf Beschluss des Landtages geht das bisher für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundene Landeswohnungsbauvermögen voll in das Vermögen der NRW.Bank über. Nach den gesetzlichen Vorgaben wird das MBV jährlich mit der NRW.Bank das für die soziale Wohnungsbauförderung vorgesehene Fördervolumen aushandeln und vereinbaren. Ein Mindestvolumen für die soziale Wohnungsbauförderung wurde dabei im Gesetz nicht verankert.

Das mittlerweile aktuelle Wohnraumförderprogramm 2010 weist ein Mittelvolumen von 1 Mrd. € aus. Die kontingentierte Mittelzuweisung an die Kommunen wurde allerdings gegenüber dem Jahr 2009 generell um 10 %

gekürzt. Infolge dessen wurde die Stadt Münster im Vergleich zum Vorjahr mit einem entsprechend geringeren Förderbudget ausgestattet, das nunmehr auf 5.912.370 € limitiert ist. Mit diesem Mittelvolumen können in Abhängigkeit von Wohnflächen der zur Förderung anstehender Mietwohnungen schätzungsweise etwa 50 bis 60 Wohneinheiten gefördert werden. Aktuelle und nachdrückliche Signale aus dem MBV deuten an, dass Kommunen künftig mit einer nachträglichen Mittelaufstockung im gewohnten Umfang und auf Basis bisheriger Verfahrensweisen nicht mehr rechnen können. Vor diesem Hintergrund richtet das Amt für Wohnungswesen seine besondere Aufmerksamkeit derzeit sowohl darauf, ob und wie weit die anhaltende Investitionsbereitschaft zugunsten von Vorhaben im sozialen Mietwohnungsbau durch Fördermittel des Landes NRW weiterhin unterstützt und die hier registrierte hohe Nachfrage entsprechend bedient werden kann, als auch darauf, ob und wie städtische Aktivitäten und politische Entscheidungen zum Abbau des zunehmenden Angebotsmangels in diesem Teilmarkt ggf. anzupassen sind.

3.4 Teilprodukt 4: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

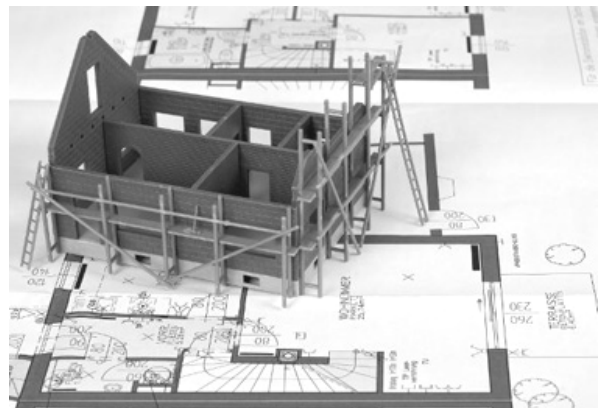
Mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes können auch Wohnheime für Menschen mit Behinderungen gefördert werden. Im Jahr 2009 wurde 1 Wohnheim mit insgesamt 20 Heimplätzen in Münster gefördert. Träger ist die Stift Tilbeck GmbH. Das Wohnheim für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung wird in integrierter Lage im Baugebiet Gievenbeck-Südwest an der Dieckmannstraße errichtet.

3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum

3.5.1 Rahmenbedingungen

Selbstgenutztes Wohneigentum wird gefördert in Form von Neubau, Ersterwerb und Erwerb vorhandenen Wohnraums.

Zielgruppe der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder aber Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person.



Abhängig vom Einkommen werden nach zwei unterschiedlichen Fördermodellen (A und B) zinslose oder gering verzinsten Baudarlehen gewährt, die der Höhe nach steigen, je geringer die Einkünfte der Haushalte sind.

Im Fördermodell A werden mit den höchsten Darlehenssätzen solche Haushalte unterstützt, die die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreiten. Unter den geltenden Konditionen konnte hier im Jahr 2009 beispielsweise einer Familie mit 2 Kindern ein öffentliches zinsloses Baudarlehen von bis zu 122.000 € gewährt werden.

Nach den Förderkonditionen im Modell B darf die maßgebliche Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten werden. Das Baudarlehen wird hier mit 2 % verzinst und fällt gegenüber dem Modell A niedriger aus. Zum Beispiel können förderberechtigte Familien mit 2 Kindern hier ein Darlehen bis zu 90.000 € erhalten.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 211 Förderzusagen für die Schaffung von Wohneigentum ausgesprochen. Davon entfielen 159 Förderzusagen auf das Modell A und 52 auf das Modell B.

Der Umfang der Eigentumsförderung (211 Maßnahmen) ging gegenüber den Vorjahren (2007 = 176; 2008 = 179) deutlich in die Höhe. Die finanzielle Förderung von Neubaumaßnahmen ging dabei in den vergangenen drei Jahren allerdings zugunsten des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien leicht zurück. Bis 2006 konzentrierte sich die Eigentumsförderung mit über 80 % vorwiegend auf Neubauten. Seit 2007 macht sich hier ein rückläufiger Trend bemerkbar (2007 = 75%, 2008 = 68%, 2009 = 69 %).

Für die 211 Maßnahmen der Eigentumsförderung bewilligte das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr insgesamt rd. 20.705.000 € Fördermittel. Damit stieg die Fördersumme gegenüber 2008 um rd. 5,5 Mio. €. Mit der Fördersumme werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rd. 42 Mio. € angestoßen.

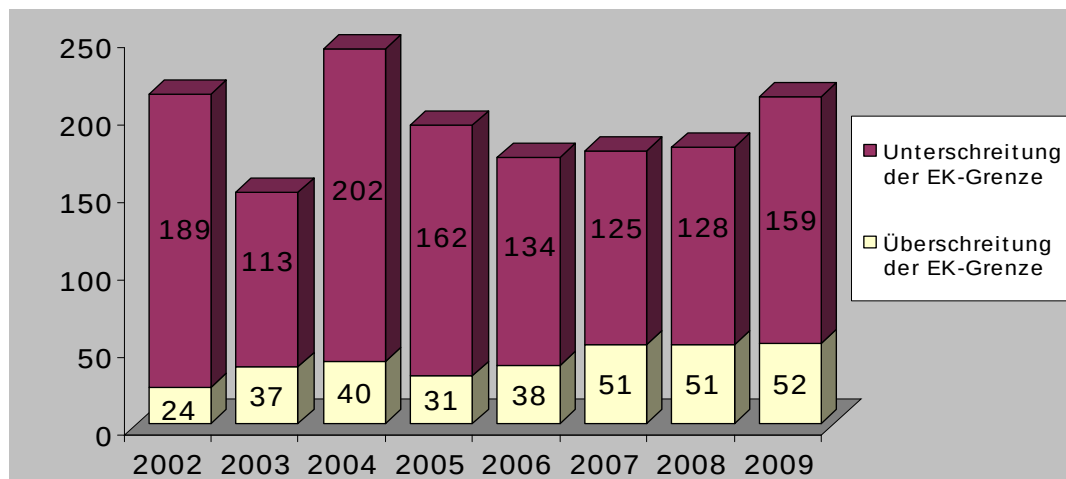
Tab. 7: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2005 bis 2009

Jahr	Anzahl	Fördersumme	Investitionssumme (rd.)
2005	193	13.323.000 €	30 Mio. €
2006	172	12.060.000 €	29 Mio. €
2007	176	12.070.000 €	30 Mio. €
2008	179	15.100.000 €	32 Mio. €
2009	211	20.705.000 €	42 Mio. €

Die Eigentumsförderung verharret seit einigen Jahren auf sehr hohem Niveau. Lag die durchschnittliche Zahl der Förderungen in den 1990er Jahren noch bei 110 Eigentumsmaßnahmen, so wurden in den Jahren 2005 – 2009 durchschnittlich 186 Förderzusagen ausgesprochen. Das entspricht einer Steigerung von 69 %.

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum verschafft einkommensschwachen Haushalten nicht nur die Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche zu realisieren, sondern leistet auch einen wesentlichen Beitrag zu deren nachhaltigen Wohnungsversorgung.

Vor allem Haushalte mit geringen Einkünften (Fördermodell A) profitieren von den finanziellen Vorteilen der Eigentumsförderung (s. nachfolgende Grafik). Diese Haushalte wären grundsätzlich auch berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung anzumieten. Die Realisierung selbstgenutzten Wohneigentums kann damit auch einen Beitrag zur Entlastung der Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in diesem Angebotssegment leisten.

Abb. 5: Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation

Die Zahl der Haushalte, die über ein für die Eigentumsförderung zulässiges höheres Einkommen (Modell B) verfügen, hat in den letzten Jahren leicht zugenommen. Im Verhältnis dazu geht der Anteil derjenigen Antragsteller zurück, die mit deutlich geringerem Einkommen Wohneigentum fördern lassen möchten. Entfielen in den Jahren 2001 bis 2006 durchschnittlich noch rd. 83 % der Förderfälle auf das Modell A, so waren es 2007 und 2008 nur noch 71 %. 2009 stieg der Anteil der Haushalte im Fördermodell A mit 75 % der Fälle wieder leicht an. Ursache dafür sind die seit 01.01.2009 höheren Einkommensgrenzen (siehe Ziffer 3.3) und die anhaltend niedrigen Zinsen bei relativ stabilen Baupreisen, so dass auch vermehrt wieder Haushalte im Modell A ihr Bauvorhaben finanzieren konnten.

Da zudem auch die Förderdarlehen im Jahr 2009 gegenüber 2008 um 10.000 € im Modell A und um 15.000 € im Modell B erhöht wurden, lässt sich erklären, dass die Zahl der Förderfälle im Jahr 2009 insgesamt von 179 im Jahr 2008 um fast ein Fünftel auf 211 im Jahr 2009 gestiegen ist. Darüber hinaus waren im Jahr 2009 rd. 25 % (= 49) mehr Neuanträge zu verzeichnen als im Vorjahr, so dass sich am 31.12.2009 noch 102 Anträge in der Bearbeitung befanden (2008 = 62 Anträge).

3.5.2 Beratungstag im Amt für Wohnungswesen

Bis einschließlich 2005 war das Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem damaligen Amt für Liegenschaften auf der Messe „Bauen und Wohnen“ in der Halle Münsterland vertreten, um dort Bauwillige unmittelbar zu den Fördermöglichkeiten zu beraten. Seit 2006 war aufgrund der Haushaltskonsolidierung eine Messepräsenz der Stadt Münster nicht mehr vorgesehen. Daher hat das Amt für Wohnungswesen im unmittelbaren Anschluss an die Messe „Bauen und Wohnen 2009“ am 18.03.2009 erstmals einen besonderen Beratungstag angeboten.

Der in der örtlichen Presse angekündigte Beratungstag war ein voller Erfolg. Insgesamt 27 Haushalte ließen sich an diesem Tag persönlich im Amt für Wohnungswesen zu den Möglichkeiten einer Eigentumsförderung beraten. Mit 15 Haushalten erfüllten 56 % die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung, so dass diese Haushalte vermutlich wieder als Antragsteller für öffentliche Mittel beim Amt für Wohnungswesen in Erscheinung treten werden.

3.5.3 Ausblick

Die Zahl der offenen Fälle am 31.12.2009 und die schon in den ersten Monaten anhaltend hohe Zahl an Neuansträgen lassen vermuten, dass im Jahr 2010 die Zahl der Eigentumsförderungen nochmals deutlich steigen wird. Da zudem die Bearbeitung der Förderanträge aufgrund unsicherer wirtschaftlicher Verhältnisse der Haushalte immer aufwändiger wird, lässt sich dieser Anstieg der Antragszahlen kaum noch ohne erheblich verlängerte Bearbeitungszeiten bewältigen.

3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen

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

3.6.1 Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Die Landesrichtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL-BestandsInvest) umfasste 2009 fünf Förderbausteine, und zwar die 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 hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrativen Bewirtschaftungskonzepten,
4. der denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen,
5. von baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Das Land stellte der Stadt Münster für das Jahr 2009 insgesamt 868.800 € für die Bausteine 1, 4 und 5 zur Verfügung. Für Maßnahmen der Bausteine 2 und 3 werden die Mittel bei Bedarf projektbezogen zugeteilt.

Baustein 1: 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, wurde ursprünglich erwartet, dass das Förderangebot eine hohe Resonanz findet.

Die Nachfrage ist jedoch trotz intensiver Beratungen, Akquisition und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Broschüre rechts) stark begrenzt. Eine Umfrage des Städtetages NRW bestätigt gleichartige Erfahrungen auch in anderen kreisfreien Städten in NRW. Vermeintliche Ursache ist ein aufwändiges Antragsverfahren, das mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden ist.



Auf Nachfrage traf das Förderprogramm allenfalls in Städten mit hohem Leerstand, weil dort diese Mittel abgerufen werden, um leerstehende Wohnungen am Markt konkurrenzfähig zu machen. In Münster wurden seit Einführung dieser Fördermöglichkeit bisher nur wenige Förderanträge für Maßnahmen in selbst genutzten Eigenheimen gestellt.

Im Jahr 2009 wurden in Münster 10 Anträge auf Zuteilung von insgesamt 95.000 € Fördermitteln positiv beschieden. Im Wesentlichen entfielen die Fördermittel auf den barrierefreien Umbau von Bädern in Eigenheimen.



Baustein 2: 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.

Im Jahr 2009 mündeten die Gespräche erstmals in einen konkreten Förderantrag, der das Altenheim St. Elisabeth in Gievenbeck betraf. Nach Prüfung der Voraussetzungen und Abstimmung mit dem MBV konnten 2009 die baulichen Maßnahmen am Altenheim St. Elisabeth mit insgesamt rd. 4,3 Mio. € gefördert werden. Im Wesentlichen werden die bestehenden Zweibettzimmer aufgegeben, die Wohnräume so neu geordnet, dass sie zu kleineren Wohngruppen zusammengelegt, die sanitären Anlagen barrierefrei umgebaut werden und das Gebäude in energetischer Hinsicht heutigen Anforderungen angepasst wird.

Baustein 3: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten 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 Großwohnsiedlung Kinderhaus Brüningheide in Frage. Seitens der

Eigentümer der dortigen Wohnungen gibt es nach wie vor keine Bestrebungen, Fördermittel hieraus in Anspruch zu nehmen.

Baustein 4: Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen

Dieser Baustein der RL-BestandsInvest kam 2009 erstmals in Münster zum Tragen. Für 2 Eigentumswohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude im Kreuzviertel wurden aus diesem Baustein Fördermittel in Höhe von insgesamt 25.800 € gewährt.

Baustein 5: Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

Dieser Baustein wurde im Herbst 2007 neu aufgenommen. Ziel dieses Bausteins ist es, bauliche Maßnahmen bei Wohnraum mit Sozialbindungen zu fördern, die dort zu Energieeinsparungen führen. Zugunsten geförderter Mietwohnungen wurde eine solche Förderung bisher nicht in Anspruch genommen. Dies liegt vermutlich daran, dass eine Förderung mit hohem bürokratischen Aufwand verbunden und das Förderdarlehen nur auf 10 Jahre ausgelegt ist.

Fördermittel wurden bislang lediglich im Rahmen der Eigentumsbildung gewährt und zwar dort beim Erwerb von älteren Gebrauchtimmobilien, für die auf Grund des Alters des Objektes erhebliche Modernisierungen erforderlich waren. Im Jahr 2009 förderte das Amt für Wohnungswesen aus diesem Baustein 2 Objekte mit insgesamt 31.200 €.

Fazit:

Von den 868.800 € wurden nur 152.000 € für eine Förderung in Anspruch genommen, so dass 716.800 € an das MBV zurück gegeben werden mussten.

3.6.2 Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster

Förderzweck des 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. Für das Förderprogramm stand ein jährliches Fördervolumen von 100.000 € zur Verfügung. Mit Ratsbeschluss vom 13.05.2009 wurde für die Jahre 2009 und 2010 das Fördervolumen auf 500.00 € aufgestockt. 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 1995 fertig gestellt worden sind, gefördert. Bei der „Qualitätssicherung“ wird die Überwachung der für den Neubau eines Niedrigenergiehauses erforderlichen Kriterien während der Bauphase bezuschusst.

In der Qualitätssicherung wurde im Jahr 2009 in 6 Fällen der vorgesehene Zuschuss von je 550 € (zusammen = 3.300 €) bewilligt. Im Rahmen der Altbausanierung sprach das Amt für Wohnungswesen insgesamt 157 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 461.267 € aus.

Tab. 8: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2005 bis 2009

Jahr	Anzahl Förderfälle	Fördersumme	Investitionen
2005	35	89.515 €	2.165.238 €
2006	40	118.229 €	rd. 2.900.000 € *)
2007	54	128.335 €	rd. 2.960.000 € *)
2008	54	125.786 €	rd. 2.950.000 € *)
2009	157	461.267 €	rd. 13.100.000 €

*) Ab dem Jahr 2006 sind die Investitionskosten für die Höhe des Zuschusses nicht mehr maßgebend. Seit 2006 können die Investitionen daher nur geschätzt werden

Das Investitionsvolumen von rd. 24 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster seit dem Jahr 2005 war ein wichtiger Impuls für die heimische Bauwirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Münster war auch 2009 wieder enorm hoch. Die Zahl der Förderanträge war zunächst erheblich größer als die Zahl derer, die mit den Anfang 2009 zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln (= 100.000 €) gefördert werden konnten.

Bereits im März 2009 waren die Haushaltsmittel erschöpft, so dass etliche Antragsteller keine Fördermittel mehr erhalten konnten. Diese Tatsache führte zu erheblichem Unmut. Hatten die Antragsteller doch im Hinblick auf eine mögliche Förderung bereits Kosten für ein Energiegutachten, das im Förderprogramm zwingend vorgeschrieben ist, auf sich genommen.

Mit Beschluss des Rates vom 13.05.2009 wurde das Fördervolumen dann aber um jeweils 400.000 € für die Jahre 2009 und 2010 aufgestockt, so dass alle Förderanträge im Jahr 2009 auch bewilligt werden konnten. Obwohl mit dem Bewilligungsgeschäft nach dem Ratsbeschluss vom 13.05.2009 erst Anfang Juni begonnen werden konnte, wurde der zusätzliche Ermächtigungsrahmen von 400.000 € bis auf rd. 39.000 € fast vollständig ausgeschöpft.

3.7 Teilprodukt 7: Einkommensprüfung für die Grundstücksvergabe

Städtische Einfamilienhausgrundstücke werden zur Förderung der Eigentumbildung nach den Kriterien von Vergaberichtlinien (Ratsbeschluss vom 13.06.2007) vornehmlich an Haushalte vergeben, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus maximal um bis zu 30 % überschreiten.

Die für diese Maßgabe erforderlichen Einkommensberechnungen führt das Amt für Wohnungswesen als Serviceleistung durch. Im Jahr 2009 wurden für das Amt für Immobilienmanagement die Einkommenssituation von insgesamt 135 Grundstücksbewerbern überprüft. Im Zuge dessen erfolgt regelmäßig bereits eine erste eingehende Beratung zu Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung. Im Jahr 2009 unterstützte das Amt für Wohnungswesen so die Vergabe städtischer Grundstücke u. a. in Amelsbüren, Hilstrup und Roxel.

Käufern eines städtischen Grundstücks obliegt die Verpflichtung, dieses innerhalb von 2 Jahren auch tatsächlich zu bebauen (Bauverpflichtung). Zeigt sich bei Überprüfung der Einkommenssituation, dass finanzielle Belastungen zur Realisierung des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Hausbau, Nebenkosten) die wirtschaftliche Existenzgrundlage eines Haushalts gefährden, wird von einer Grundstücksvergabe abgesehen. Diese Gefährdung besteht insbesondere bei

Haushalten, deren Einkommen die maßgebliche Grenze gem. § 9 Abs. 3 WoFG um mehr als 30 % unterschreitet. Hier prüft das Amt für Wohnungswesen mit Sorgfalt, ob Kaufinteressenten die o. g. Bauverpflichtung tatsächlich erfüllen können. Zur Überprüfung der wirtschaftlichen Belastbarkeit werden fiktive Finanzierungspläne aufgestellt. Dieses aufwändige Verfahren kam in 15 Fällen zum Zuge.

4. Produkt 10 03 02: Hilfen zur Wohnraumversorgung

4.1 Teilprodukt 1: Wohnberechtigungsscheine

Für die erfolgreiche Suche nach einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) eine wichtige Voraussetzung. Denn dieser gilt als Zugangsberechtigung für eine öffentlich geförderte Wohnung.

Er gibt Auskunft über die zulässige Wohnungsgröße sowie die Zugehörigkeit des Haushaltes zur Bewerbergruppe A bzw. B (vergl. Ziffer 3.3).

Der WBS wird erteilt, wenn das Haushaltseinkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen unterschieden nach Bewerbergruppe A und B liegt.

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).

Die Einkommensgrenzen, die der Gesetzgeber ursprünglich festgelegt hat, werden nach einer Verordnung des Landes NRW alle 3 Jahre an Hand des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. Zum 01.01.2009 stand erneut eine solche Anpassung an. Die Einkommensgrenzen wurden hierbei um rd. 6,5 % erhöht.

In der folgenden Tabelle wird beispielhaft der jeweiligen gesetzlichen Einkommensgrenze ein Jahresbruttoeinkommen von Haushalten mit einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenübergestellt. Die abgebildeten Werte dienen als Orientierung für eine mögliche Wohnberechtigung. Im Einzelfall ist aber immer eine individuelle Einkommensberechnung erforderlich.

Tab. 9: Einkommensgrenzen / Bruttojahresverdienst 2009

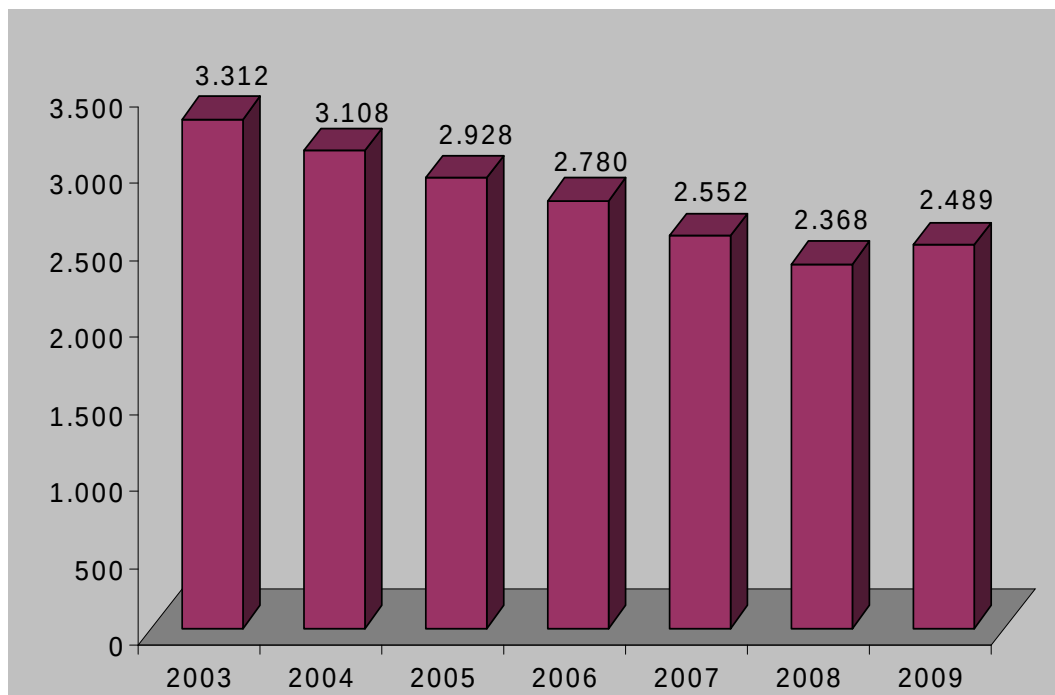
Personen im Haushalt	Einkommensgrenze (Jahresbetrag)	entspricht bei Bewerbergruppe „A“ einem Bruttojahresverdienst von rd.	entspricht bei Bewerbergruppe „B“ einem Bruttojahresverdienst von rd.
1	16.860 €	25.000 €	34.600 €
2	22.480 €	33.000 €	45.900 €
3	24.850 €	37.200 €	50.600 €
4	29.470 €	44.600 €	59.800 €
5	34.090 €	52.000 €	69.000 €

4.1.1 Antragszahlen – Anzahl der Wohnungssuchenden

Wer im Jahr 2009 in Münster einen WBS erhalten hat, zählte statistisch gesehen für dieses Jahr zum Kreis der „Wohnungssuchenden“. Erstmals seit 5 Jahren stieg die Zahl der Wohnungssuchenden wieder an. Insgesamt erteilte das Amt für Wohnungswesen im vergangenen Jahr 2.489 Wohnberechtigungsscheine.

Berechtigten wird der WBS in Münster bei Vorliegen der Voraussetzungen grundsätzlich unmittelbar ohne Wartezeit ausgestellt. Im Jahr 2009 konnten so in 94 % der Fälle die Wohnungssuchenden den WBS unmittelbar im Anschluss an die Antragstellung in Empfang nehmen. In den übrigen Fällen wurde der WBS (z. B. von Auswärtigen) auf dem Postwege beantragt.

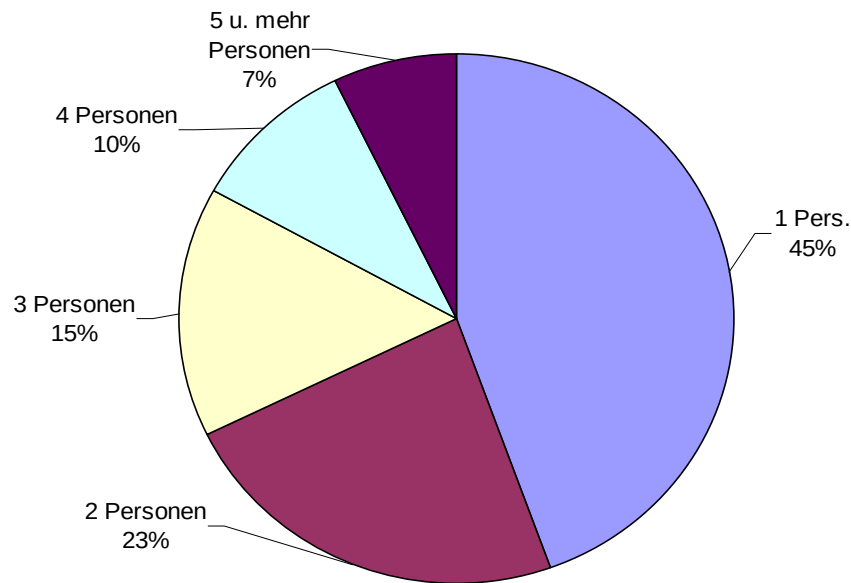
Abb. 6: Erteilte WBS von 2002 bis 2009



4.1.2 Haushaltsstruktur der WBS-Inhaber

Die Verteilung wohnungssuchender Haushalte nach Haushaltsgröße hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur wenig verändert. Die Verteilung der Wohnungssuchenden nach Haushaltsgröße im Jahr kann der Abbildung auf der nächsten Seite entnommen werden.

Nochmals leicht erhöht hat sich der dominierende Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Dieser 2007 bei 42,3 %, 2008 bei 43,1 % und stieg im Jahr 2009 auf nun 44,5 %. Angesichts des Versorgungsmangels besteht für diese Zielgruppe weiterhin ein hoher Bedarf an Kleinwohnungen. Mit einer wiederholt zielgerichteten Neubauförderung gelangten im Berichtsjahr 2009 weitere 124 (2008: 68) bezugsfertige Wohnungen für Singles zur Erstvergabe auf den Markt (anteilig 64 % der Fertigstellungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau). Dies hat sich wiederum positiv auf die Versorgungsquote dieses Personenkreises ausgewirkt, die in 2009 erneut gesteigert werden konnte (siehe auch 4.2.3).

Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen

Erneut gestiegen ist der Anteil der „Älteren Menschen“ (ab 60 Jahren) an den wohnungssuchenden Ein-Personen-Haushalten. Dieser Anteil ist 2009 von 26 % (2008) auf 28 % gestiegen und wird aufgrund der demografischen Entwicklung auch weiterhin zunehmen.

4.1.3 Freistellungen

Vermieterinnen und Vermieter können unter gesetzlich näher bestimmten Voraussetzungen (§ 30 WoFG) von den Belegungsbindungen an öffentlich geförderten Wohnungen ausnahmsweise freigestellt werden. In begründeten Einzelfällen ermöglicht das Instrument der „Freistellung“ Haushalten die Anmietung einer öffentlich geförderten Wohnung, ohne dass die dafür erforderliche Wohnberechtigung vorliegt.

Unter Berücksichtigung einer angespannten Marktlage in Münster kommen Freistellungen grundsätzlich aber nur dann in Betracht, wenn daran ein überwiegendes berechtigtes Interesse Dritter (z. B. des Wohnungssuchenden) oder ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Im Berichtsjahr erteilte das Amt für Wohnungswesen bei 63 Wohnungen Freistellungen. 43 Sozialwohnungen konnten dadurch von studentischen, therapeutischen oder sonstigen Wohngemeinschaften angemietet werden. In 5 Fällen wurden Vermietungen an Haushalte ermöglicht, deren Einkünfte oberhalb der Einkommensgrenzen lagen oder denen eine überhöhte Wohnfläche zugestanden wurde. 15 geförderte Wohnungen im Bestand wurden abweichend von deren Zweckbindung (z. B. für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) anderen Nutzern überlassen.

Prinzipiell ist der Verzicht auf die Belegungsbindung mittels Freistellung an Ausgleichszahlungen geknüpft. In besonders gelagerten Fällen wurde von der Festsetzung einer Ausgleichszahlung abgesehen, z. B. zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen oder bei studentischen oder therapeutischen Wohngemeinschaften. In 2009 wurde lediglich bei einer Freistellung eine Ausgleichszahlung erhoben.

4.1.4 Gebühren

Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines werden in Anwendung des Gebührenrahmens der Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW Gebühren bis zu 20 € für WBS und bis zu 30 € für Freistellungen erhoben. Die Antragsteller und Antragstellerinnen, die Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung für Arbeitssuchende oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen und den WBS vor Ort beantragen, zahlen keine Gebühren. Der Vergleich mit anderen Kommunen zeigt, dass dort teilweise auch von diesem Personenkreis Gebühren vereinnahmt werden.

Für die Erteilung der Wohnberechtigungsscheine und der Freistellungen konnten im städtischen Haushalt 2009 Verwaltungsgebühren in Höhe von 14.620 € vereinnahmt werden.

4.2 Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung

4.2.1 Besetzungsrechte

Gesetzliche Grundlage für die soziale Wohnraumförderung war im Jahr 2009 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). In NRW werden seit Inkrafttreten des WoFG im Jahr 2002 Wohnungen für die Bewerbergruppe „A“ nur noch unter der Bedingung gefördert, dass während der gesamten Laufzeit der Sozialbindungen (in der Regel 20 Jahre, vergl. 3.3) ein Besetzungsrecht zu Gunsten der Bewilligungsbehörde eingeräumt wird. Bis dahin wurden im Rahmen der Förderung Besetzungsrechte für die Dauer von 15 Jahren vereinbart. Wohnungen, die für die Bewerbergruppe „B“ gefördert werden, unterliegen keinen Besetzungsrechten; diese dürfen von den Vermietern selbst an dafür Wohnberechtigte vergeben werden.

Zum Stichtag 31.12.2009 verfügte die Stadt Münster noch über 2.890 Besetzungsrechte im geförderten Mietwohnungsbestand.

Zur Ausübung städtischer Besetzungsrechte und aufgrund der Verpflichtung, Wohnungssuchende bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen, werden alle wohnberechtigten Wohnungssuchende, die um eine Wohnungsvermittlung bitten, mit den Merkmalen ihres individuellen Wohnbedarfs und der bisherigen Wohnungsversorgung erfasst.

Die Vermittlung von Wohnraum an registrierte Bewerber und Bewerberinnen erfolgt unter grundsätzlicher Berücksichtigung sozialer Dringlichkeiten wie z. B. Schwangerschaft, Schwerbehinderung, (drohende) Wohnungslosigkeit, Dauer der Wohnungssuche, mangelhafte Unterbringung. Darüber hinaus können Bewerber und Bewerberinnen auch persönliche Wünsche und Anliegen zur künftigen Wohnungsversorgung angeben (z. B. favorisierte Lage innerhalb der Stadt (Stadtteil) oder des Gebäudes (z. B. Erdgeschoss), deren adäquate Berücksichtigung allerdings oft längere Wartezeiten zur Folge haben.

Nach gesetzlicher Vorgabe darf das Amt für Wohnungswesen den Vermietern und Vermieterinnen nur Wohnungssuchende vorschlagen, die voraussichtlich in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen. In der Vermittlungspraxis ist diese Maßgabe auf Grundlage vorliegender Daten und persönlicher Angaben Wohnungssuchender zumeist nicht abschließend überprüfbar. Das städtische Besetzungsrecht für vermietbare Wohnungen wird wahrgenommen, indem einem Vermieter oder einer Vermieterin eine Auswahl von drei bis fünf wohnberechtigten Haushalten vorgeschlagen wird. Der Vermieter oder die Vermieterin wählt letztendlich den favorisierten Haushalt in eigener Verantwortung aus. Ein besonderes Augenmerk richtet sich dabei in der Regel darauf, dass Mieterstrukturen im Objekt nicht unzumutbar gefährdet werden und eine positive Bonität des Mieters oder der Mieterin gegeben ist (z. B. Schufa). In der Praxis zeigt sich, dass Schulden, insbesondere

Mietrückstände aber auch unangemessenes Verhalten bei der Wohnungsbesichtigung ein wesentliches Hemmnis bei der Wohnungsvermittlung darstellen.

Insgesamt konnte das Amt für Wohnungswesen im Jahr 2009 in 398 Fällen das bestehende Besetzungsrecht zugunsten wohnungssuchender Haushalte mit WBS ausüben. Bei 168 Wohnungen handelte es sich um Erstvergaben in Neubauobjekten. 230 mal wurde ein bestehendes Besetzungsrecht im Rahmen einer Zweitvergabe einer geförderten Wohnung für die Versorgung genutzt.

Die Ausübung der Besetzungsrechte verteilt sich wie folgt:

Tab. 10: Verteilung der ausgeübten Besetzungsrechte 2009

	Haushaltsgröße in Personen					
	1	2	3	4	5 und mehr	Summe
Erstvergaben	113	15	14	13	13	168
Zweitvergaben	79	63	46	29	13	230
Summe	192	78	60	42	26	398

Sollte es in Einzelfällen nach zwei oder sogar drei Vermittlungsläufen nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommen, so wird zur Vermeidung von Leerständen auf das städtische Besetzungsrecht verzichtet. Häufigste Gründe waren hierfür in der Vergangenheit Lage, Zuschnitt der Wohnung und auch anfallende Wohnkosten insbesondere die Höhe der Nebenkosten. In 2009 wurde auf das Besetzungsrecht an 53 zu vermietenden Wohnungen verzichtet.

Auch für Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen kein Besetzungsrecht mehr hat, werden auf Wunsch der Vermieter Wohnungssuchende vorgeschlagen. In 2009 wurde das Amt für Wohnungswesen für 39 Wohnungen um Vermittlung von Bewerbern gebeten, in 14 Fällen konnte ein Nachmieter aus dem Kreis registrierter Wohnungssuchender gefunden werden.

4.2.2 Erst- und Wiederbelegung von geförderten Wohnungen

Erstbelegungen

Im Jahr 2009 wurden 189 Wohnungen in 12 Förderobjekten bezugsfertig. So viele Neubauwohnungen sind seit 2002 nicht mehr bezogen worden. Bauherren waren neben den Investoren Wohn + Stadtbau GmbH und Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH weitere acht unterschiedliche private Investoren. Die preiswerten Wohnungen im Neubaustandard entstanden über die gesamte Stadt verteilt in Sprakel, Kinderhaus, Handorf, Albachten, Gremmendorf, Hilstrup, Gievenbeck und auf innenstadtnahen Standorten.

In der Einkommensgruppe A wurden allein 116 Wohneinheiten für Ein-Personen-Haushalte bezugsfertig. Das Objekt mit den meisten Wohneinheiten erstellte ein privater Investor an der Philippistraße. Es besteht aus 64 Wohneinheiten, 61 davon sind für Ein-Personen-Haushalte vorgesehen.

Für Vier- und Fünf-Personen - Haushalte wurden 39 Wohneinheiten in der Einkommensgruppe A bezugsfertig. 26 dieser Wohneinheiten entstanden als Mieteinfamilienhäuser und somit als besonders attraktives Wohnangebot im Grünen.

Einige der Wohneinheiten waren zum Teil mit Zweckbindungen gefördert worden, 21 mit der Zweckbindung für ältere Menschen, zwei mit der Zweckbindung für Rollstuhlfahrer und Rollstuhlfahrerinnen sowie eine mit der Zweckbindung für Menschen mit Behinderung.

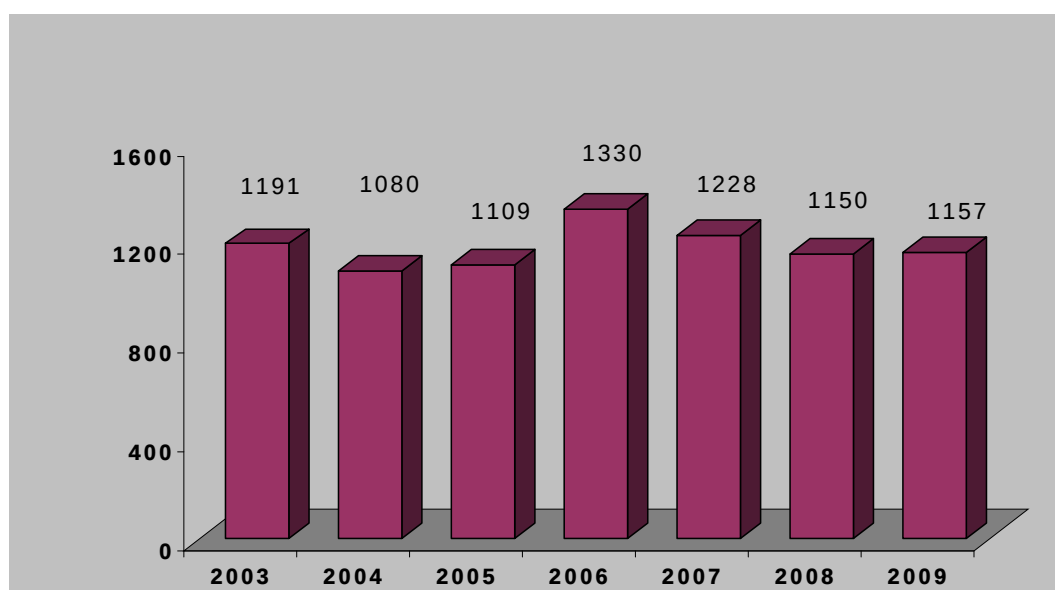
Wiederbelegungen

Im Jahr 2009 wurden 968 geförderte Wohnungen nach Auszug des bisherigen Mieterhaushaltes wieder neu an einen wohnberechtigten Haushalt vermietet. Damit lag die Zahl der wiederbelegten Wohnungen um 62 Wohnungen (= 6 %) unter der Vergleichszahl des Jahres 2008.

Tab. 11: Erst- und Wiederbelegungen 2003 - 2009

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvermietung		Wiederbelegung		Vermietungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen
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
2008	120	224	1.030	2.482	1.150
2009	189	351	968	2.513	1.157

Abb. 8: Vermietungen insgesamt 2003 – 2009



4.2.3 Versorgungsquote

Die allgemeine Versorgungsquote ist seit drei Jahren nahezu unverändert (2009: 42,8 %; 2008: 42,2 %; 2007: 43,3 %). Diese Quote bildet das Verhältnis ab zwischen den von der Stadt Münster insgesamt ausgestellten WBS (2009 = 2.489) und den WBS, die als Nachweis einer zweckentsprechenden Vermietung hier wieder vorzulegen sind (2009 = 1.066).

Die Zahl der tatsächlichen Vermietungsfälle im Sozialwohnungsbestand (2009: 1.157, vgl. Tab. 11) ist regelmäßig höher als die Summe der über den WBS-Rücklauf nachgewiesenen Anmietungen (2009: 1.066), weil öffentlich geförderter Wohnraum in der Praxis grundsätzlich auch an Auswärtige vergeben werden kann, denen ein WBS durch die Kommune ausgestellt wurde, in der diese Wohnungssuchenden bisher wohnten oder nach Freistellung von Belegungs- und Zweckbindungen ausnahmsweise auch an nicht wohnberechtigte Haushalte vermietet werden kann (vgl. 4.1.4).

Tab. 12: Versorgungsquote nach Haushaltsgrößen in 2009

Haushaltsgröße (Personen)	ausgestellte WBS (in Münster)	versorgte Haushalte (abgelaufene WBS durch Bezug einer Wohnung in Münster)	Versorgungsquote
1	1.108	380	34,3%
2	576	324	56,3%
3	381	187	49,1%
4	243	115	47,3%
5 und mehr	181	60	33,1%
gesamt	2.489	1.066	42,8%

Erfreulich ist ein erneuter Anstieg der Versorgungsquote für 1-Personen-Haushalte (2008: 31,4 %, 2007: 30,2 %, 2005: nur 22 %.) Eine gezielte Investorenberatung und die konzentrierte Ausrichtung der Neubauförderung auf diese Zielgruppe zeigen hier positive Wirkungen, die für die Zukunft weiter anzustreben sind.

Gesteigert werden konnte ebenfalls die Versorgungsquote bei den 2-Personen und 4-Personen-Haushalten, bei letzteren sogar um erfreuliche 10 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich lediglich die Versorgungsquote der 3-Personen-Haushalte verringert, sie liegt mit nahezu 50 % jedoch noch immer relativ hoch. Als immer problematischer stellt sich die Versorgung der Haushalte mit 5 und mehr Personen, also mit drei oder mehr Kindern, dar. Gerade diese Familien leben oft in viel zu kleinen, überbelegten Wohnungen. Der Angebotsengpass für diese Wohnungen macht sich hier deutlich bemerkbar.

4.3 Teilprodukt 3: Umzugshilfen

4.3.1 Ziele

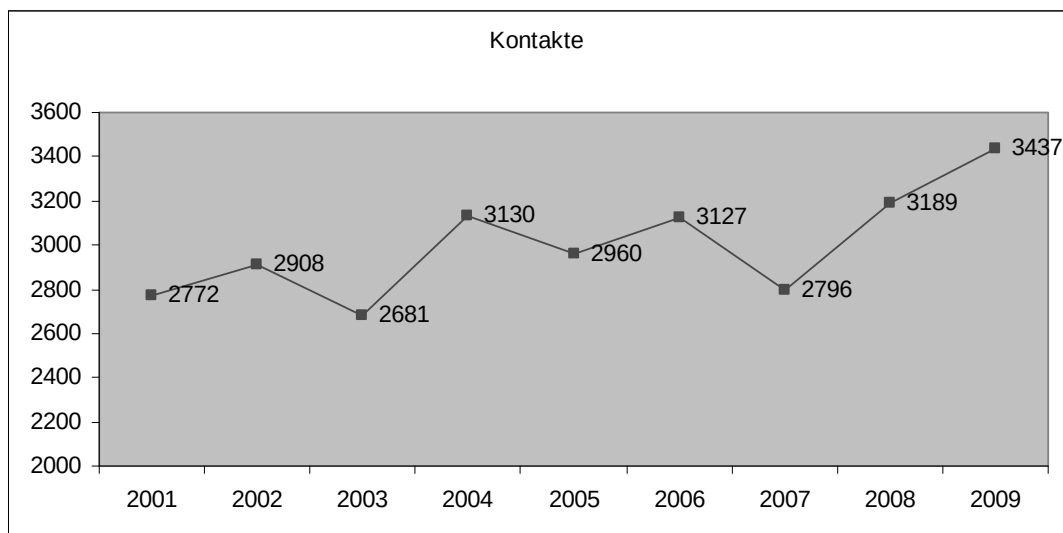
Das Angebot der Hilfen beim Umzug unterstützt Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz in ihrem Anliegen, möglichst langfristig, selbständig und selbst bestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Ebenso erhalten sie auch Hilfen bei ihren Bemühungen, eine entsprechende Wohnung zu finden sowie den Umzug zu planen und durchzuführen.

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.

4.3.2 Verteilung der Arbeitsschwerpunkte

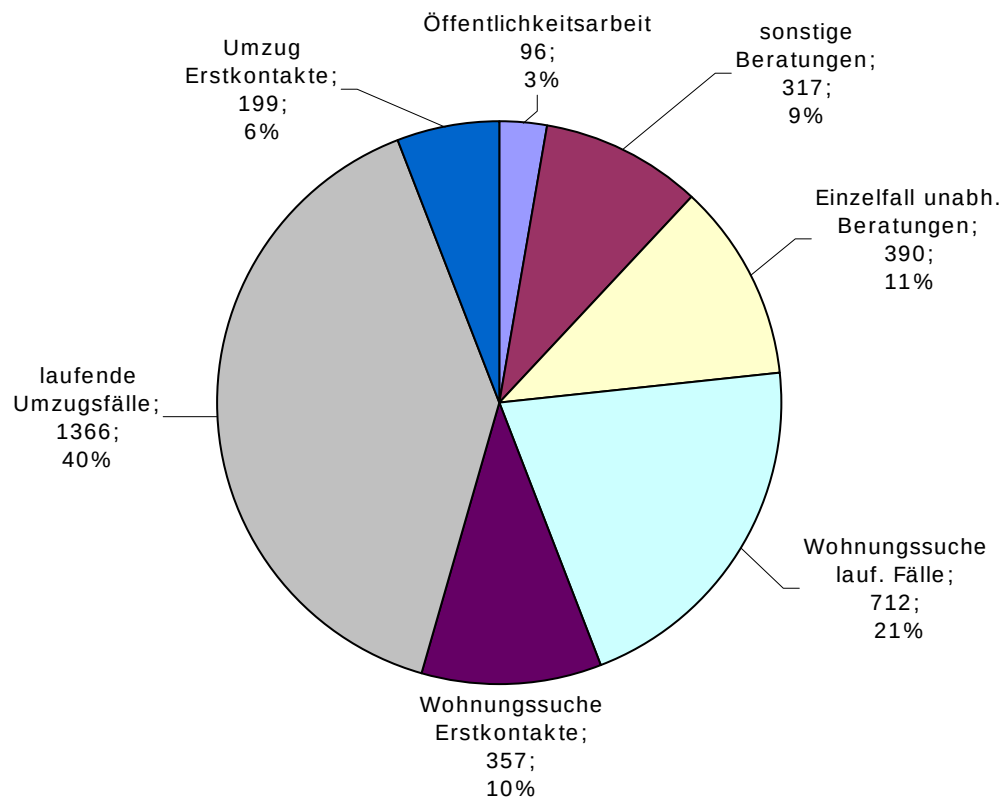
Die Gesamtzahl aller persönlichen oder telefonischen Kontakte belief sich im Jahr 2009 auf 3.437 Kontakte insgesamt. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass 2009 ein erheblicher Anstieg der Beratungskontakte verzeichnet wurde.

Abb. 9: Persönliche / telefonische Kontakte



Menschen, die sich durch ihr Alter, ihre Krankheit oder ihre persönliche Notlage überfordert fühlen, einen Wohnungswechsel zu planen und zu organisieren, insbesondere aber Menschen, die in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkt sind, erhalten hier notwendige Hilfen.

Von 3.437 Kontakten insgesamt entfielen 1.366 Kontakte (40 %) auf die Unterstützung laufender Umzugsfälle. Zusammen mit 199 Erstkontakten zum Umzug (5,8 %) bezog sich somit knapp die Hälfte aller Kontakte auf konkrete Umzugsunterstützungen.

Abb. 10: Verteilung der persönlichen Kontakte 2009

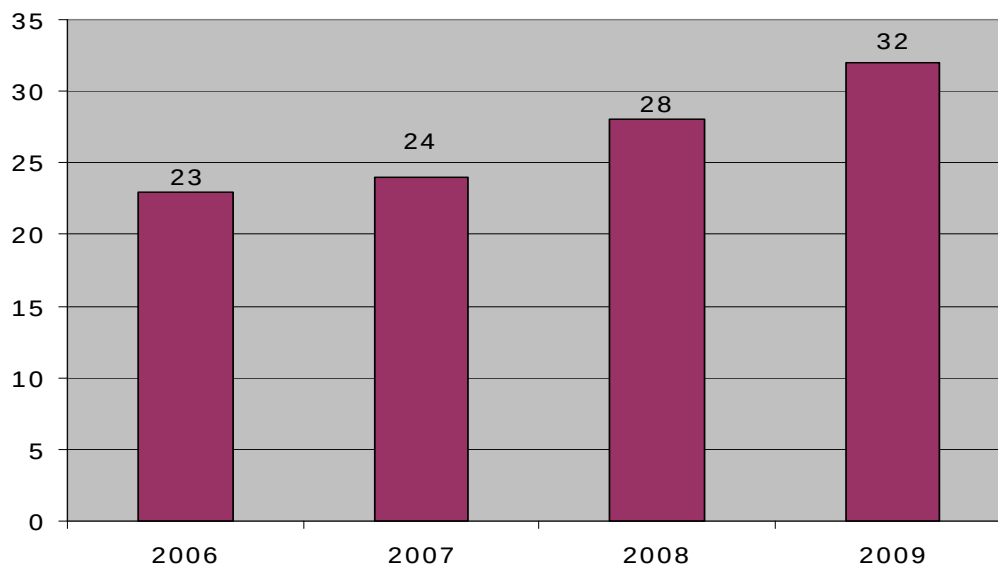
Der Bereich der Wohnungssuche ist mit insgesamt 1.069 Kontakten oder 31 % (Wohnungssuche 357 Erstkontakte bzw. 10 % und Wohnungssuche lfd. Fälle 712 bzw. 20,8 %) auf einem anhaltend hohen Niveau geblieben. Das verdeutlicht die weiterhin hohe Nachfrage nach geeignetem preiswerten Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.

Insgesamt 238 Hausbesuche vor Ort, die aufgrund umfangreicher Beratungstätigkeit jeweils mit einem hohen Zeitaufwand zu bewerten sind, wurden durchgeführt und erreichten die zweithöchste Besucherzahl seit Einrichtung dieses Arbeitsbereiches.

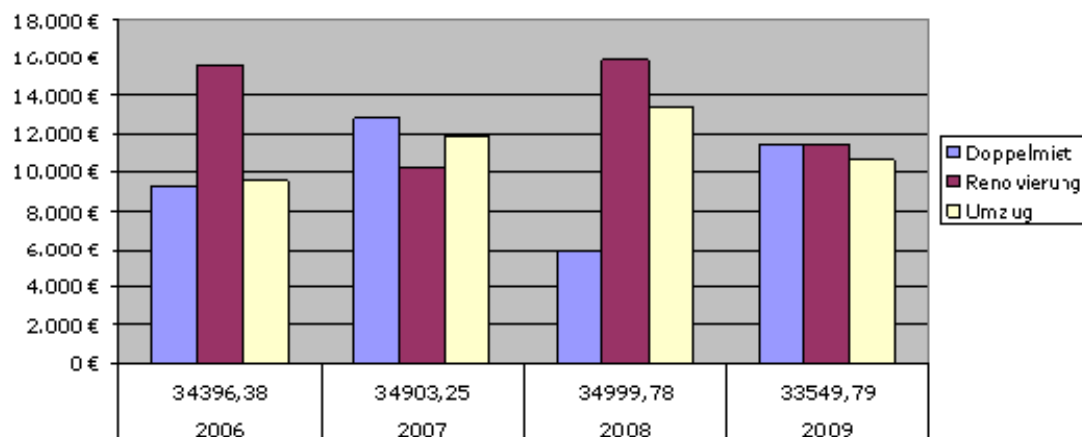
Die Hausbesuche sind nicht nur für die Vorbereitung eines möglichst reibungslosen Umzuges nötig, sie dienen auch dem Einblick in den persönlichen Unterstützungsbedarf der betroffenen Menschen. Dabei kommt es häufig auch zum Verweis auf weitere Fachdienste oder zur Vermittlung an diese Fachkollegen. Intensive Gespräche und Hausbesuche sind in vielen Fällen auch notwendig, um eine Beziehung für die Begleitung und Problemlösung während der Umzugsphase aufzubauen. Insbesondere aber auch, um die Hemmschwellen abzubauen, damit der Hilfesuchende seine Scham überwinden kann, weil er um Hilfe oder finanzielle Unterstützung bitten muss.

4.3.3 Mittelverwendung aus der Stiftung Magdalenenhospital für Umzüge

Im Zeitraum von 2006 – 2009 konnten insgesamt 107 Umzüge mit 137.894,20 € unterstützt werden. In 2009 standen von der Stiftung Magdalenenhospital Mittel in Höhe von 35.000 € zur Verfügung, davon erhielten 32 Haushalte eine dringend notwendige finanzielle Hilfe. Die durchschnittliche finanzielle Unterstützung eines Umzuges betrug 1.049,84 €.

Abb. 11: Anzahl der aus Stiftungsmitteln geförderten Umzüge

Das nachfolgende Diagramm zeigt auf, in welcher Höhe und für welche Bereiche die Mittel bisher verausgabt wurden. Auffällig ist, dass in 2008 nur ein geringer Mitteleinsatz für Doppelmietten benötigt wurde. 12 Umzüge in Neubauprojekten (gegenüber 4 in 2007 und 6 in 2009) konnten rechtzeitig vorbereitet werden, so dass Mietüberschneidungen entfielen. Gleichzeitig waren bei der Wohnungsübergabe Tapezier- und Malerarbeiten zu leisten, die das Budget wiederum stärker im Bereich der Renovierungskosten belasteten.

Abb. 12: Mittelverwendung 2006 bis 2009

4.3.4 Nachfrage und Perspektive

Die Einschätzung zu Beginn des Berichtsjahres, dass die Nachfrage nach Beratung, praktischer Unterstützung und finanziellen Hilfen weiter steigen wird, bestätigen die Zahlen des Jahres 2009 aufs Neue.

Warum gerade in der jetzigen Zeit die finanziellen Mittel der Stiftung Magdalenenhospital so nötig und unverzichtbar sind, soll beispielhaft an drei aktuellen Fällen dargestellt werden:

In den Fällen handelt es sich um Senioren, die in ganz erheblichem Maße gesundheitlich beeinträchtigt sind. Sie erhalten Grundsicherung im Alter vom

Sozialamt und verfügten zum Zeitpunkt des anstehenden Umzuges weder über Mobiliar noch über eigenen Hausrat. Sie hatten keine Angehörigen oder Bekannten, die ihnen in irgendeiner Weise helfen könnten oder wollten und ihre Umzüge mussten in kurzer Zeit bewerkstelligt werden.

Ohne das Umzugsmanagement wären für zwei Senioren keine Wohnungen gefunden worden.

Ein Senior hätte voraussichtlich von der Kurzzeitpflege direkt in ein Pflegeheim wechseln müssen. Für einen Senior stand die Verlängerung der Reha-Maßnahme bzw. eine Kurzzeitpflege zur Diskussion.

In allen drei Fällen stellten die fehlenden Möbel ein besonderes Problem dar. Für deren Beschaffung gewährte das Sozialamt Pauschalbeträge, die aber auch die Kosten für Transport und Montagearbeiten abdecken sollten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Senioren ohne Beratung und Unterstützung durch die Hilfen beim Umzug oft überfordert sind und es bei der Organisation passenden und entsprechend günstigen Mobiliars oder Hausrats zu finanziellen Fehlentscheidungen kommt. Vor dem Hintergrund sind für die drei Senioren Möbelspenden aus Haushaltsauflösungen beschafft worden. So konnte die finanzielle Unterstützung des Sozialamtes als einmalige Beihilfe komplett für die Anschaffung des Hausrates verwendet werden. Die zusätzlichen Mittel der Stiftung Magdalenenhospital finanzierten die restlichen Positionen und ermöglichten somit erst den gesamten Umzug.

Für das Jahr 2010 wurden die finanziellen Mittel aus der Stiftung Magdalenenhospital auf 45.000 € erhöht. Doch schon für das folgende Jahr 2011 zeichnet sich ein Einschnitt bei den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln ab, über deren Konsequenzen im nächsten Geschäftsbericht noch ausführlich berichtet wird.

5. Produkt 10 03 03: Wohnungsaufsicht und –sicherung, Mietspiegel

5.1 Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen

5.1.1 Erfassung und Kontrolle

Das Amt für Wohnungswesen ist verpflichtet, öffentlich geförderten Wohnraum in einer Objektdatenbank zu erfassen und auf dieser Datengrundlage die zweckgerechte Nutzung des Bestandes regelmäßig zu überprüfen (§ 32 WoFG i. V. m. § 2 WoBindG).

Die turnusmäßigen oder anlassbezogenen Kontrollen beziehen sich insbesondere auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen, die Nutzung ausschließlich durch berechtigte Personenkreise (WBS, Freistellung, Benutzungsgenehmigung) und die Einhaltung von Instandhaltungspflichten.

Da Mieterwechsel im Sozialwohnungsbestand regelmäßig mittels automatisiertem Abgleich mit Daten des Einwohnermeldeamtes überprüft werden, sind nach den bis 2009 geltenden Kontrollrichtlinien des Landes NRW nur noch 10 % des Sozialwohnungsbestandes durch örtliche Kontrollen zu überprüfen.

Im Berichtsjahr 2009 wurden folgende Kontrollen durchgeführt:

Tab. 13: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2009

Art der Kontrolle	Anzahl
örtliche Kontrollen	419
Datenabgleiche mit dem Melderegister	4.366
gesamt	4.785

Für die Durchführung der Kontrollen im Jahr 2009 erhielt die Stadt Münster einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 19.570,20 € von der NRW.BANK.

5.1.2 Verstöße – Ahndung

Zu den -auch landesweit- häufigsten Verstößen im geförderten Mietwohnungsbau zählt eine unzulässige Vermietung an Haushalte ohne Wohnberechtigung. Derartige Verstöße lassen sich teilweise ausräumen, wenn Wohnungsinhabern nachträglich eine Wohnberechtigung bescheinigt werden kann oder die Voraussetzungen zur Freistellung der Wohnung vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin durch Festsetzung von Geldleistungen geahndet werden.

In 2009 wurden insgesamt 533 Unregelmäßigkeiten bzw. Verstöße festgestellt. 419 Unregelmäßigkeiten konnten zügig ausgeräumt werden. 114 Verfahren leitete das Amt für Wohnungswesen ein, 43 hiervon konnten auch in 2009 abgeschlossen werden. Diese betrafen 40 fehlende Bezugsgenehmigungen und drei Leerstände. Noch nicht abgeschlossen waren Anfang 2010 sechs Verfahren wegen fehlender Bezugsgenehmigungen und 65 Verfahren wegen mietpreisrechtlicher Verstöße.

Unter Berücksichtigung noch offener Forderungen aus Vorjahren wurden Geldleistungen in Höhe von 19.928,62 € vereinnahmt. Mit der Festsetzung dieser Forderungen soll der Schaden ausgeglichen werden, der durch bestimmungswidrige Nutzung von öffentlicher Hand subventionierter Wohnungen entstanden ist. Die eingezogenen Geldleistungen werden vierteljährlich an die NRW.BANK abgeführt.

In 2009 wurde eine Klage gegen die Stadt Münster eingereicht, das Verfahren ist bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Zwei Klagen aus Vorjahren wurden in 2009 beendet, in einem Fall hat das Verwaltungsgericht zu Gunsten der Stadt Münster entschieden, in dem anderen Fall gab das Gericht dem Kläger recht.

5.2 Teilprodukt 2: Bauliche Erhaltung von Wohnraum

Im Rahmen der Wohnungsaufsicht ist es Aufgabe des Amtes für Wohnungswesen, auf die Instandhaltung, Instandsetzung und die Erfüllung von Mindestanforderungen von Wohnraum hinzuwirken, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für Mieter 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 Mitarbeiter der technischen Prüfstelle aufnehmen zu lassen.

Bei nahezu allen Anzeigen bemängeln die Mieter 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 die Mieterinnen und Mieter überzeugt werden, ihr Heiz- und Lüftungsverhalten zu ändern. Begleitend für eine Beratung der Mieterinnen und Mieter wurde im Amt für Wohnungswesen das Faltblatt „Heizen und Lüften – so geht's richtig“ erarbeitet. In dem Faltblatt erfahren die Mieterinnen und Mieter, wie sie Feuchtigkeit und Schimmel durch richtiges Heizen und Lüften vermeiden können. Ebenso enthält das Faltblatt Tipps, wie entstandener Schimmel fachgerecht entfernt werden kann.

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 2009 wurden insgesamt 45 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 11 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.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Fallzahlen im Laufe der Jahre 2005 bis 2009 entwickelt haben.

Tab. 14: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2005 bis 2009

Jahr	erledigte Mängelfälle gesamt	erledigt durch freiwillige Abhilfe	eingestellte Fälle
2005	31	3	28
2006	65	7	58
2007	44	9	35
2008	52	10	42
2009	45	11	34

Ausblick:

Das Wohnungsgesetz aus dem Jahre 1984 war befristet bis zum 31.12.2009. Nach den Erfahrungen der Praxis bietet es in seiner bisherigen Ausgestaltung vornehmlich Mietern, die sich nicht oder nur begrenzt in der Lage fühlen, eigene mietvertragliche Rechte wahrzunehmen u. a. eine Plattform zur Klärung bzw. Durchsetzung privater Rechte. Das Amt für Wohnungswesen übernimmt hier in zunehmendem Maße Funktionen einer „Schlichtungsstelle“ zwischen divergierenden Interessen von Mietern und Vermietern.

Das Land NRW hat die Bestimmungen des Wohnungsgesetzes zur Instandhaltung und Pflege von Wohnraum in das seit dem 01.01.2010 geltende Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG-NRW) überführt. Damit wurde ein gesetzlicher Rahmen gefunden, mit dem die Kommunen qualitative Mindestanforderungen an die Instandsetzung/-haltung von Objekten in Zukunft weiterhin gezielt und effektiv durchsetzen können.

Schimmelnetzwerk Münster

Im Herbst 2009 wurden unter der Federführung des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz intensive Gespräche zur Gründung eines Schimmelnetzwerkes Münster geführt. Am 23.02.2010 fand im feierlichen Rahmen die Unterzeichnung der Vereinbarung zur Mitgliedschaft im Schimmelnetzwerk

statt. Neben Laboratorien, Sachverständigen, Sanierungsfirmen ist im Bereich der Beratung auch die Stadt Münster mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz, dem Amt für Wohnungswesen und dem Gesundheitsamt im Netzwerk vertreten.

Mit dem Schimmelnetzwerk sollen hohe Qualitätsstandards bei Beratung und Sanierung von Schimmelpilzschäden sichergestellt werden. Leider konnte bisher kein Wohnungsunternehmen für eine Teilnahme im Netzwerk gewonnen werden.



5.3 Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen ist ein Entgelt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unter Ausnutzung eines geringen Angebotes um mehr als 20 % überschritten wird und der Vermieter dabei die Notlage des Mieters ausgenutzt hat.

Im Jahr 2009 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 einschließlich 2000 waren durchschnittlich pro Jahr etwa 20 Fälle zu bearbeiten, seit 2001 durchschnittlich nur noch 3 Fälle, seit 3 Jahren gar kein Fall mehr. Daran ist direkt ablesbar, dass der qualifizierte Mietspiegel (s. Abschnitt 5.4.) wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Mieten in Münster für Vermieter und Mieter verlässlich bestimmt werden können.

5.4 Teilprodukt 4: Mietspiegel

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.

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



Dem qualifizierten Mietspiegel kommt im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren eine besondere Bedeutung zu. Zwar kann der Vermieter bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels auch ein anderes von § 559 BGB zugelassenes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen wählen, doch muss er hierbei den Vergleichswert, der sich aus dem qualifizierten Mietspiegel ergibt, angeben. Darüber hinaus kommt dem qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d

Abs. 3 BGB die Vermutungswirkung zu, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

Seit 2001 gibt es in Münster einen qualifizierten Mietspiegel.

Bereits vor Jahren wurde für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels der „Arbeitskreis Mietspiegel“ gegründet. Teilnehmer des Arbeitskreises sind das Amt für Wohnungswesen (Geschäftsführung), der Haus- und Grundeigentümerverschein Münster-Stadt und Land e.V., der Mieterverein Münster und Umgebung e.V., der Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V., die Westfälische Grundstücksbörse e.V., der Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen, die Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen in Münster, die Wohn+Stadtbau GmbH, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster sowie die Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung.

Im BGB ist vorgeschrieben, dass der qualifizierte Mietspiegel zwingend alle 4 Jahre neu zu erstellen ist und spätestens nach 2 Jahren eine Marktanpassung an die Entwicklung erfahren muss. Der Münsteraner Mietspiegel aus dem Jahr 2005 wurde 2007 der Marktentwicklung angepasst und musste nun nach vier Jahren zum 01.04.2009 wieder neu erstellt werden. Für eine Neuerstellung ist jeweils eine Neuerhebung und Auswertung der marktrelevanten Daten erforderlich.

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Neuerstellung des Mietspiegels 2009 folgende 3 Ziele erreicht werden:

Ziel 1: Die Aussagen über die Ausstattung der Wohnung sollten noch detaillierter als bisher dargestellt werden.

Ziel 2: Es sollten auch Bewertungen zu Modernisierungsmaßnahmen und zur Energieeffizienz von Wohngebäuden vorgenommen werden.

Ziel 3: Durch eine differenziertere Auswertung von Ausstattungsmerkmalen sollte die Mietzinsspanne geringer ausfallen.

Die Fragebögen für die Datenerhebung enthielten daher einen umfangreichen Katalog an Abfragen zu den nach Auffassung der Mitglieder des AK Mietspiegel wichtigsten Ausstattungsmerkmalen einer Mietwohnung. Um darüber hinaus Aussagen über die Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zu Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen, wurden die Vermieter hierzu in einem umfangreichen Zusatzbogen befragt.

Die gesamte Befragung, die auf schriftlichem Wege erfolgte, sowie die ersten Plausibilitätsprüfungen bei den Rückläufen wurden in Eigenregie gemeinsam mit der Statistikstelle des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung durchgeführt.

Für die Befragung standen insgesamt rd. 154.000 Adressen zur Verfügung. Davon wurden 8.994 Mieter und 7.474 Vermieter angeschrieben, zusammen also 16.468 Anschreiben. Zurück gesandt wurden 3.782 Fragebögen, davon 1.673 von Mietern und 2.109 von Vermietern. Nicht alle Fragebögen konnten für eine Auswertung verwendet werden. Insbesondere die Fragebögen über Mietverhältnisse, die länger als 4 Jahre vom Mietpreis her unverändert geblieben sind aber auch Fragebögen von Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, mussten aussortiert werden.

Es verblieben danach noch insgesamt 2.294 Fragebögen, davon 845 Mieterbögen und 1.449 Vermieterbögen.

Für die Auswertung der Fragebögen beauftragte das Amt für Wohnungswesen nach einem Ausschreibungsverfahren und nach Beratung im AK Mietspiegel das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing. Die Ergebnisse wurden gemeinsam im Arbeitskreis Mietspiegel analysiert und erörtert.

Für die wissenschaftlichen Berechnungen des Gutachters standen aufgrund des umfangreichen Fragebogens und des Zusatzbogens ein großer Pool an Informationen über den baulichen Zustand einer Wohnung, den Ausstattungsgrad sowie die Lage der Wohnung zur Verfügung. Mit Hilfe dieser Fülle an Daten konnte die gewünschte verbesserte Differenzierung der Zu-/Abschläge für die Ausstattungsmerkmale (s. o. Ziel 1) erreicht werden, in dem Merkmale, die für sich gesehen keinen separaten Zu- oder Abschlag auslösen, mit anderen gleichartigen Merkmalen in den Kategorien „Sanitärausstattung“ und „Wohnungsausstattung“ zusammengefasst werden. Bei mehreren vorliegenden Merkmalen kann so ein Punktwert ermittelt werden, dem dann ein prozentualer Zu- oder Abschlag zugeordnet wird.

Die systematische Analyse der vielen Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen durch den Gutachter ergab zwar, dass das Ziel 2, Bewertungen für Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, grundsätzlich erreicht wurde. Die Höhe des Zuschlages von 2 % bei Vorliegen von mindestens 3 baulichen Maßnahmen bzw. 3 % bei Vorliegen von mind. 5 baulichen Maßnahmen blieb jedoch deutlich hinter den Erwartungen der Arbeitskreismitglieder zurück.

Durch die bessere Ausdifferenzierung der vielen Einzelausstattungsmerkmale und aus der Einführung des neuen Zuschlages für Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen konnte auch das 3. Ziel, die Mietzinsspanne zu reduzieren, erreicht werden. Die Mietzinsspanne beträgt nur noch +/- 17 % (vorher +/- 20 %).

Geblichen ist beim Mietspiegel 2009 das bisherige Berechnungssystem. Auf die nach Baualter und Größe der Wohnung ermittelte Basismiete werden Zu- bzw. Abschläge, die in den Kategorien „Wohnlage“, „Gebäude-/Wohnungsart“, „Heizungsausstattung“, „Sanitärausstattung“, „Wohnungsausstattung“ sowie (neu) „Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen“ ermittelt werden, gerechnet.

Der Mietspiegel 2009 erschien pünktlich zum 01.04.2009. Er ist zum Preis von 5,00 € in den bekannten Verkaufsstellen verfügbar. Innerhalb eines Jahres nach Erscheinen des neuen Mietspiegels sind 2.439 Exemplare verkauft worden.

5.4.1 Mietspiegelabfrage und Mietspiegelankünfte

Nach wie vor wird im Internet der Stadt Münster der Service der Mietspiegel-Online-Berechnung angeboten. Hier können Mieter und Vermieter über das Internet ein Berechnungsprogramm nutzen, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für den Wohnraum individuell errechnen zu lassen. Diese Mietspiegelabfrage ist im Internet zu finden unter:

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

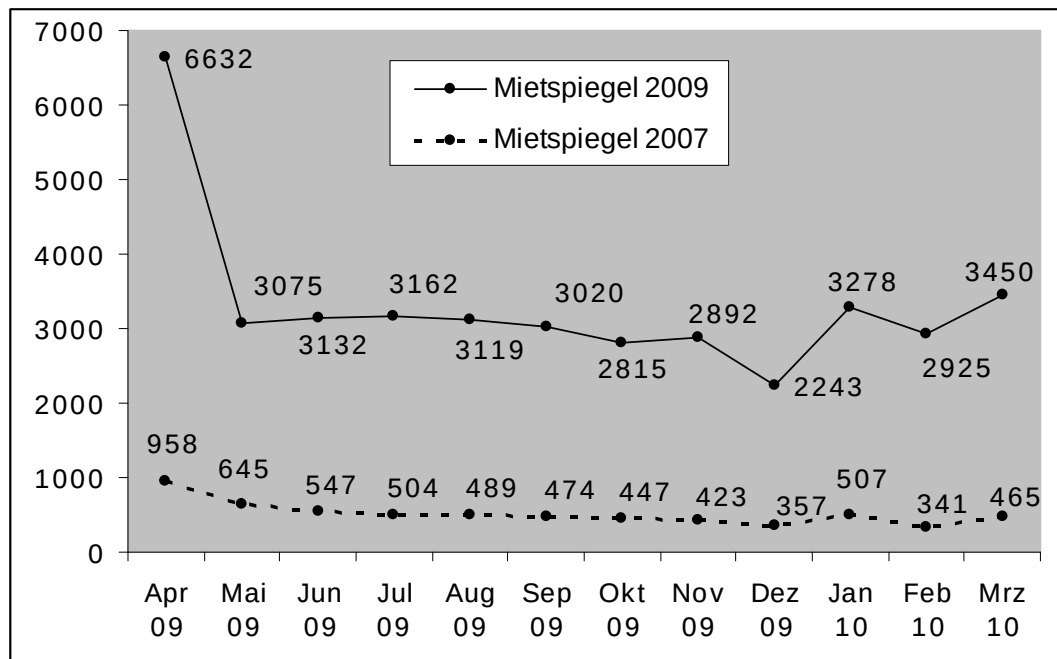
Erstmalig wurde der Zugriff auf die Berechnungsprogramme für den Mietspiegel 2007 und den Mietspiegel 2005 belassen, um den Bürgerinnen und Bürgern so noch Berechnungen für frühere Zeiträume zu ermöglichen.

Die monatlichen Zugriffszahlen zeigen, dass die Mietspiegel-Online-Berechnung bei den Bürgerinnen und Bürgern Münsters sehr stark nachgefragt wird. Allein im Erscheinungsmonat des Mietspiegels 2009 wurden insgesamt 6.532 Zugriffe

auf das Berechnungsprogramm gezählt. Dabei wurden statistisch nur die Zugriffe gezählt, die das Berechnungsprogramm vollständig bis zur Ergebnisseite durchlaufen haben.

Aber auch die Online-Abfrage für den Mietspiegel 2007 wird noch immer in großem Umfang (immerhin rd. 500 Zugriffe monatlich) genutzt. Lediglich für das Programm 2005 lassen sich keine Auswertungen vornehmen, da die Zugriffszahlen zu gering sind.

Abb. 13: Zugriffszahlen 2009 auf die Online-Mietspiegelberechnungen



Begleitend zur Online-Mietspiegel-Abfrage wird im Amt für Wohnungswesen auch ein persönlicher Beratungsservice angeboten. Diese Beratung, die monatlich im Schnitt in rd. 20 Fällen in Anspruch genommen wird, erstreckt sich jedoch lediglich auf Fragen zur Anwendbarkeit des Mietspiegels. Eine individuelle Berechnung der Netto-Vergleichsmiete bleibt aufgrund der Vorgaben des Rechtsberatungsgesetzes den Mietervereinen, dem Haus- und Grundeigentümerverein, Rechtsanwälten sowie der Verbraucherzentrale u. ä. vorbehalten.

6. Projekt: „Soziale Stadt“

6.1 Handlungsfeld Wohnen

Bereits am 13.12.2006 beschloss der Rat der Stadt Münster das integrierte Handlungskonzept/Städtebaulicher Maßnahmenplan für das Gebiet Münster, Kinderhaus-Brüningheide und beauftragte die Verwaltung, das Programm entsprechend umzusetzen. Es wird mit Mitteln aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ gefördert und umfasst insgesamt acht Handlungsfelder. Es wird in dieser Form zum Ende des Jahres 2010 auslaufen.

Alle Handlungsfelder wurden dabei so angelegt, dass sie die zentralen Programmziele für Kinderhaus-Brüningheide möglichst auch über den Zeitpunkt des Ablaufes hinaus nachhaltig erreichen. Diese Ziele sind:

- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation
- Förderung der Integration unterschiedlicher Gruppen im Wohngebiet
- Stärkung der Bildungschancen für Kinder und Jugendliche

Das Handlungsfeld Wohnen als eines der wesentlichen Handlungsfelder trägt dabei insbesondere zu den ersten beiden Leitzielen bei. Darüber hinaus entwickelten sich weitere Arbeitsschwerpunkte durch die definierten und teilweise bereits umgesetzten Projekte. Beispielsweise wird die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Menschen in Kinderhaus – Brüningheide angestrebt. Auch die nachhaltige Qualitätssicherung bezahlbaren Wohnraumes ist hier von wesentlicher Bedeutung. Dabei soll das bisherige Engagement der vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen fortgeführt bzw. weiterentwickelt werden. Hierzu wurde auf unterschiedlichen Wegen eine intensive Zusammenarbeit mit den im Quartier tätigen Wohnungsunternehmen bzw. -verwaltungen erreicht.

Acht Projekte mit teilweise weiterer Untergliederung sind dem Handlungsfeld Wohnen zugeordnet (Umsetzungszeitraum von 2007 bis 2010).

Die 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

Die Projekte 1.06 „Das Quartier spart Strom“ und 1.07 Wettbewerb „Solares Kinderhaus“ stehen in der Verantwortung des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz.

6.2 Projektarbeit

6.2.1 Energetische Gebäudesanierung – Machbarkeitsstudie

Wie im Geschäftsbericht 2008 schon ausführlich dargestellt, wurde das Projekt vom Planungsbüro bau.RAUM, Architektin Petra Müller, erfolgreich vorbereitet und durchgeführt. Ein aussagekräftiges energetisches Gebäudegutachten über

das Mehrfamilienwohnhaus Sprickmannstraße 37 mit der Möglichkeit der grundsätzlichen Übertragung auf alle im Quartier vorhandenen Wohnungsbestände liegt vor. Dabei orientiert sich die Studie, wie mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW abgestimmt, an den Vorgaben des Energiepasses. Auch sind die Ergebnisse als Grundlage für die Beantragung von KfW-Mitteln geeignet.

In Anlehnung an dieses Gutachten entschloss sich die WohnSieGer GbR, erste bauliche Maßnahmen am Bestand zu initiieren. In der Zeit von Juli bis August 2009 wurde ein Dämmputz mit neuer Farbgestaltung an einem ersten Teil des Gebäudebestandes durch einen Fachbetrieb angebracht (Foto siehe Titelblatt). Geplant ist, dass die Arbeiten an den noch ausstehenden Gebäudeteilen in den Folgejahren sukzessive fortgesetzt werden.

Weitere energetische Sanierungsmaßnahmen der übrigen Wohnungsunternehmen im Sinne des Gutachtens wurden bislang nicht durchgeführt.

Gut isoliert mit einem dicken Putz (WN v. 11.09.2009)

Münster-Kinderhaus - Bereits seit acht Jahren ist die Gesellschaft WohnSieGer mit Geschäftsführerin Heike Siemann für den Bestand Sprickmannstraße 11 bis 21 zuständig. In dieser Zeit wurden jährlich Investitionen von über 100 000 Euro getätigt, heißt es in einer Pressemitteilung. „Die Häuser stammen aus dem Jahr 1974, und der Zahn der Zeit hat seine Spuren hinterlassen“, erklärt Heike Siemann.

Bei leer stehenden Wohnungen versuchten die Eigentümer eine Wärmedämmung von innen. Nach einer Thermographischen Aufnahme erkannte die Wohnungsgesellschaft schnell, dass dies nicht die effektivste Maßnahme ist. Mit Volker Schneider von der VS Planbau entwickelte der Eigentümer ein Konzept, nach dem die Gebäude nun Abschnittsweise mit einer Wärmedämmung von außen mit Dämmputz versehen werden können. In Zusammenarbeit mit Dr. Jost Bartkowiak als Verbindungsmann vom Amt für Wohnungswesen, konnte das Architekturbüro Huke-Schubert aus Hamburg gewonnen werden, welches einen Farbwurf für ein attraktives Aussehen anfertigte. Ansonsten verzichtete der Vermieter auf die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und überwachte die Baumaßnahme eigenständig, wodurch sich die Kosten minimierten.

Anregungen für die Stärke der Dämmung holten sich die Beteiligten aus einem Gutachten, das durch die „Soziale Stadt“ im Jahre 2007 erstellt worden war. Anstelle von zehn Zentimetern Dämmung sei gleich 14 Zentimeter geplant worden. Das, so Heike Siemann, sei wesentlich effektiver und nicht viel teurer. Ähnlich gehe die Gesellschaft auch bei den Fenstern vor: „Wir haben uns für eine Dreifach-Verglasung entschieden.“

Für den nächsten Bauabschnitt denken die Eigentümer schon über eine Dämmung mit einer Stärke von 16 Zentimetern nach, da dadurch ein Niedrigenergiehaus erstellt werden könnte. Die angedachte Dämmung des Daches hat WohnSieGer ans Ende des Bauabschnittes gesetzt.

Im Jahre 2005 wurden bereits die Aufzüge saniert und die Innenräume mit Stahl verkleidet. Die Schließanlage wurde ausgetauscht, Briefkästen und Klingelanlage erneuert. „Privates Engagement und die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen sind hier in den nächsten zehn Jahre sicherlich noch gefragt“, sagt Heike Siemann. So lange werde die komplette Baumaßnahme noch andauern und jährlich über 100 000 Euro kosten.



Bauleiter Volker Schneider (l.), Heike Siemann (WohnSieGer GbR) und Dr. Jost Bartkowiak (Amt für Wohnungswesen) freuen sich über die Sanierung.

6.2.2 Marktanpassung des Wohnungsbestandes

Am 09.04.2008 verständigten sich die Wohnungsunternehmen in der 5. Handlungsfeldkonferenz darauf, das ursprünglich angestrebte Modellprojekt, mit dem eine marktangepasste Mischung von Wohnungen im Quartier erreicht werden sollte, nicht durchzuführen. Die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit dem Umbau und der Veränderung der Grundrisse von Wohnungen ließen erkennen, dass erhebliche Investitionen erforderlich sein würden, die wirtschaftlich nicht zu vertreten wären.

6.2.3 Wohnzukunft für ältere und behinderte Menschen

Im Jahr 2008 konnten bereits wesentliche Ziele dieses Projektes erreicht werden. Der Erstbezug einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte in der Josef-Beckmann-Straße 5 – 7 konnte abgeschlossen

werden, ebenso wurden zwei Treppenlifter in den beiden Mehrfamilienhäuser Josef-Beckmann-Str. 15 und 17 eingesetzt, die überwiegend den dort lebenden älteren und behinderten Menschen einen barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen ermöglicht. Beide Maßnahmen tragen zur Optimierung der Wohnzukunft älterer und behinderter Menschen im Quartier bei. Sie erhalten mit der Wohngemeinschaft eine notwendige Wohnalternative, um auch im Falle einer Erkrankung an Demenz in der gewohnten Umgebung selbstbestimmt und selbständig wohnen zu bleiben. Auch die Treppenlifter dienen dazu, dass ältere Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange und selbständig in ihren Wohnungen verbleiben können.

Diese sehr unterschiedlichen Baumaßnahmen der Wohn+Stadtbau GmbH sollten insbesondere dem größten Wohnungsanbieter im Quartier, Babcock & Brown, vertreten durch die Hermes Hausverwaltung AG, als positives Beispiel dienen, um im Bedarfsfalle im eigenen Bestand zumindest barrierefreie Zugänge zu erstellen.

Dazu wurden am 17.12.2009 mit Vertretern der Hermes Hausverwaltung AG, der städtischen Wohnberatung und dem Amt für Wohnungswesen die beiden Treppenlifter in den Hauseingangsbereichen Josef-Beckmann-Str. 15 und 17 besichtigt und die Anpassungsmaßnahmen diskutiert. Sie sind generell auf den Wohnungsbestand von Babcock & Brown übertragbar.

Die mit Abstand meisten Eingangsbereiche im Quartier sind mit Stufen versehen, die für Rollstuhlfahrer oder gebrechliche ältere Menschen eine teilweise unüberbrückbare Barriere bedeuten. Das Amt für Wohnungswesen wird weiterhin aktiv dafür werben, dass neben der Wohn + Stadtbau GmbH auch die übrigen Wohnungsunternehmen dem Beispiel der barrierefreien Umgestaltung zumindest teilweise folgen werden im Sinne der älteren und gehbehinderten Bewohnerschaft.

6.2.4 Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung

Im Jahr 2009 bestanden mit allen vor Ort vermietenden Wohnungsunternehmen entsprechende Kooperationsvereinbarungen mit Ausnahme von Herrn Rechtsanwalt Nau, Berlin. Seit dem 16.07.2009 wird dessen Wohnungsbestand per Beschluss des Amtsgerichtes Münster zwangsverwaltet. Aus rechtlichen Gründen kann ein Kooperationsvertrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vom Zwangsverwalter nicht unterzeichnet werden. Jedoch war es möglich, mit ihm wesentliche Übereinkünfte zu erzielen und letztlich eine Kooperation durch die inhaltlich abgestimmte Arbeit vor Ort zu bewirken.

In der Sitzung der Handlungsfeldkonferenz am 23.09.2009 fand deshalb ein Austausch erstmalig zum Kennenlernen, zu den jeweiligen geschäftlichen Aktivitäten und zur grundsätzlichen Abstimmung der laufenden Projekte mit allen Vertreterinnen und Vertretern der betroffenen Wohnungsunternehmen auf der Ebene der Geschäftsführung bzw. -leitung einschließlich des Zwangsverwalters statt.

Zur weiteren Verstetigung der Absprachen diente am 26.11.2009 eine Arbeitskreissitzung, nun mit den vor Ort arbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der jeweiligen Wohnungsverwaltungen. Auch hier gab es einen intensiven Austausch über Inhalte und Problemlagen der Arbeit vor Ort und der laufenden Projekte der „Sozialen Stadt“ mit dem Schwerpunkt „Verbesserung der Wohnsituation“.

6.2.5 Nachbarschaftsstärkung und Mieterschulung

Der seit 2007 bestehende Arbeitskreis der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter tagte im Jahr 2009 mehrfach zu unterschiedlichen Anlässen. Inhalte der Gesprächsrunden waren überwiegend die Problemlagen des

Quartiers, die im Anschluss an die Sitzungen dann mit den verschiedenen Wohnungsunternehmen zu kommunizieren waren. Darüber hinaus dienten die Treffen auch der Vorbereitung von Mieterschulungen, des Internationalen Herbstfestes, des ersten Mieterstammtisches und des gemeinsamen Grilltermins von Vertrauensmieterinnen, Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen, dem MieterInnen-Schutzverein und dem Amt für Wohnungswesen. Die Vernetzungsarbeit und der inhaltliche Austausch wurden somit weiter fortgeführt und ausgebaut.

Die im Vorjahr vorbereitete Veranstaltungsreihe der Schulung von Mieterhaushalten konnte im Jahr 2009 erfolgreich durchgeführt werden. Die Schulungstermine fanden am 21.01., 04.02., 11. und 18.03.2009 jeweils abends im Paul-Sahle-Familientreff statt. Alle Haushalte des Quartiers waren eingeladen, sich über Rechte und Pflichten zu informieren, die sich aus den Mietverträgen ergeben. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollten mehr Rechtssicherheit erhalten aber auch das Verständnis über die Arbeit der Wohnungsunternehmen vor Ort sollte gestärkt werden. Ferner dienten die Schulungen der Vermeidung von mietvertraglichen Problemen. Die Mieter und Mieterinnen im Quartier sind über Aushänge im Eingangsbereich aller Wohnhäuser über die Mieterschulungen informiert worden. Erreicht wurden mit den Schulungen insgesamt etwa 70 Haushalte.

Ein erster Mieterstammtisch fand nach Vorbereitung durch die Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter am 13.11.2009 im Paul-Sahle-Familientreff statt und soll dauerhaft halbjährlich durchgeführt werden, um die Nachbarschaft weiter zu vernetzen. Dies ist auch vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Menschen mit Migrationsvorgeschichte zu sehen. Der erste Stammtisch wurde jedoch nur mäßig besucht. Es ist zu vermuten, dass nur ein bedingtes Interesse an einem derartigen Abendtreffen bestand oder aber es ist längst nicht jedem Interessierten aus unterschiedlichen Gründen möglich, daran teilzunehmen. Auch kann die Vielzahl von unterschiedlichsten Aktivitäten im Rahmen der Sozialen Stadt und der weiteren Einrichtungen vor Ort (Atrium, Begegnungszentrum Sprickmannstraße,...) zu einer „Übersättigung“ der Menschen mit Veranstaltungen geführt haben. Das Amt für Wohnungswesen wird den nächsten Stammtisch im 1. Halbjahr 2010 intensiver bewerben.

6.2.6 Alternative Flächennutzung – baulich und sozial

Es gibt vereinzelt Flächen im Quartier, die entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Planung nicht oder fehlgenutzt werden. Teilweise liegen sie brach oder sind gestalterisch wenig ansprechend. Ziel dieses Projektes ist es daher, mit einzelnen Maßnahmen die Gestaltung des Quartiers zu verbessern, beispielsweise für soziale oder sportliche Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Zu diesem Zweck fand unter Leitung des Amtes für Wohnungswesen bereits im Jahr 2008 eine Begehung des Quartiers im Kreise der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter statt. Sie ergab, dass insbesondere drei Flächen nach Vorstellung dieses Arbeitskreises im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner aufgewertet werden müssten bzw. sollten.

Als eine problematische Fläche wurde die sog. Grünschleife identifiziert, deren Grünflächen ungepflegt und vermüllt aussahen, auch der Teich glich eher einem schlecht einsehbaren Sumpfgebiet. Am 27.06.2009 und am 19.09.2009 gestaltete das Amt für Grünflächen und Naturschutz mit Unterstützung zahlreicher Bewohnerinnen und Bewohner diesen Bereich neu. Neue Fußwege, eine Trockenmauer, neue Sitzgelegenheiten, eine Sonnen- und Liegewiese sowie Blumenbeete und Pflanzbereiche für Küchenkräuter zum Eigengebrauch wurden neu gestaltet. Auch der Teich wurde entmüllt und von hohen Gräsern und sonstigen hochstehenden Gewächsen befreit. Dieses Projekt erhielt

Anerkennung durch den Kreis der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter, weil es als sichtbares Zeichen der positiven Veränderung zu erkennen ist und die Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen wurden, ihr Umfeld aktiv zu gestalten.

Im Rahmen der o. a. Begehung wurde auch der Zustand des Fußballplatzes an der Killingstraße kritisiert. Hier fehlte es an einem neuen Bodenbelag und an aufgestellten Toren. Auch der angrenzende Kinderspielplatz verfügte nicht über ansprechende Spielgeräte. Auf Veranlassung der zum Juli 2009 von Babcock & Brown neu eingesetzten Hermes Hausverwaltung AG erhielt der Fußballplatz im November 2009 eine Erneuerung des Bodenbelages. Etwa zur gleichen Zeit wurden Aufträge vergeben, neue Fußballtore und auf dem benachbarten Kinderspielplatz ein Klettergerüst mit Rutsche und Schaukel aufzustellen. Die Maßnahmen sind Anfang 2010 umgesetzt worden.

Das aufwändigste Anliegen der Vertrauensmieter konnte in 2009 noch nicht umgesetzt werden, da noch wesentliche Fragen zu klären waren. Das Parkdeck über der Tiefgarage Ecke Spickmannstraße/Josef-Beckmann-Straße, welches im Eigentum der WohnSieGer GbR steht, soll nach Vorstellung der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter zu einem kombinierten Fußball- und Basketballfeld umgestaltet werden. Auch hier gäbe es ein sichtbares und nachhaltiges Signal der positiven Veränderung im Quartier.

Hierzu hat das Amt für Wohnungswesen mit Institutionen aus Sport-, Jugend- und Sozialarbeit Kontakt aufgenommen und nach ihren Einschätzungen bzgl. Notwendigkeit des geplanten Projektes befragt. Ausschließlich positive Statements wurden vom SC Westfalia Kinderhaus 1920 e. V., von der Fachstelle Jugendförderung und Sozialarbeit Nord des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien sowie vom Begegnungszentrum Sprickmannstraße e. V. einschließlich Jugendsalon ausgesprochen: Ein Bolz- und/oder Basketballplatz würde eine sinnvolle Freizeitalternative für Kinder und Jugendliche vor Ort bedeuten, auch wenn eine mögliche Nutzungsgenehmigung mit zeitlichen Einschränkungen verbunden sein sollte. Das Wohnumfeld vor Ort würde sich grundsätzlich durch eine derartige Maßnahme weiter verbessern. Auch gab es von den Institutionen Angebote, z. B. besondere Aktivitäten zu begleiten.

Gleichzeitig konnten die bauordnungs- und immissionsrechtlichen Rahmenbedingungen von den zuständigen Fachämtern konkretisiert werden. Ebenso gab es zum Ende 2009 erste Kostenschätzungen von Fachfirmen, die Draht- bzw. Ballfangzäune errichten und Kunststoffoberflächen erstellen und sie vor Ort auftragen, so dass das Gesamtprojekt eine einschätzbare finanzielle Größenordnung erhielt.

Die bauordnungs- und immissionsrechtlichen Vorgaben sind allerdings nicht unerheblich, ebenso wie die voraussichtlich anfallenden Kosten. Auch lässt die bautechnische Umsetzung des Projektes bzgl. des Bodenbelages Schwierigkeiten bei der Gewährleistung erkennen, so dass diese erkennbaren Schwierigkeiten und Fragen sorgfältig zu würdigen sind, um auf dieser Grundlage im Jahr 2010 eine fundierte Entscheidung zu treffen.

7. Projekt: Städtebauliches 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 Waldsiedlung mit seinen charakteristischen Architekturelementen der Siedlung im Vordergrund.

Das Amt für Wohnungswesen hat im Jahr 2006 federführend mit der Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Sanierungssatzung begonnen. Als besonders schwierig erwiesen sich im Laufe des gesamten Verfahrens die Aufteilung der Wohnungen in Wohnungseigentum, die damit einhergehenden Notwendigkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentumsrecht ergeben und nicht zuletzt die Heterogenität der drei Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Vielzahl von einzelnen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen.

Die WEG II startete mit dem Sanierungsverfahren. Unter der Moderation eines Architektur- und Planungsbüros erarbeitete der Beirat der Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter mit dem Amt für Wohnungswesen ein umfangreiches Maßnahmenpaket für die 40 Wohnungen. Das Paket beinhaltet die Betonsanierung der gesamten Fassade, die Sanierung der Balkonplatten, den Austausch aller Kellerfenster, die Verlängerung der Dachüberstände, die Dämmung der Keller- und der obersten Geschossdecken sowie eine Erneuerung aller Regenfallrohre und Dachrinnen. Ein neuer Fassadenanstrich sowie die Neugestaltung der Hausgärten und des Wohnumfeldes nach einer detailliert erarbeiteten Gestaltungsfibel sollen den Häusern „ein attraktives Gesicht“ geben. Nach Vorstellung des Maßnahmenpaketes in der Eigentümersammlung im November 2007 erhielt es die Zustimmung aller anwesenden Eigentümer.

Im gleichen Zug hat die Stadt Münster mit der Wohnungseigentümergeinschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Auf der Grundlage dieses Vertrages ist die Umsetzung der Maßnahmen öffentlich-rechtlich abgesichert worden. Die Eigentümer erhalten damit die Möglichkeit, entsprechende erhöhte Abschreibungen geltend zu machen.

Die WEG II hat Anfang 2008 mit den Maßnahmen, die überwiegend in Eigenleistung durchgeführt werden, begonnen. Mit den abschließenden Wohnumfeldmaßnahmen wird das Sanierungsverfahren für die WEG II im Herbst 2010 beendet sein.

In der WEG I fanden seit Juni 2007 ebenfalls mehrere moderierte Sitzungen mit dem Eigentümerbeirat, dem Verwalter, dem Architektur- und Planungsbüro und dem Amt für Wohnungswesen statt. Im März 2009 beschloss die Eigentümergeinschaft mehrheitlich die vorgesehenen Maßnahmen, die mit denen der WEG II vergleichbar sind. Finanziert werden die Maßnahmen zum großen Teil aus Mitteln der Instandhaltungsrücklage, die die Eigentümer der 28 Wohnungen in den letzten Jahren angespart hatten. So hält sich die finanzielle Belastung für jeden Eigentümer in Grenzen.

Weil ein Eigentümer den Beschluss im April 2009 gerichtlich angefochten hatte, hat die WEG I nicht unmittelbar mit den Maßnahmen begonnen, sondern erst den Ausgang des Rechtsstreites abgewartet. Im Juli 2009 entschied das Amtsgericht zu Gunsten der Eigentümergeinschaft, so dass zum Herbst mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen gestartet werden konnte, die voraussichtlich bis Mitte 2011 abgeschlossen werden. Auch mit der WEG I hat die Stadt Münster einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen.

Zum 01.01.2006 wurde die Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH (WGL) gegründet, die zeitgleich 11 städtische Wohnungen der WEG III mit insgesamt 128 Wohnungen erwarb. Die Gesellschaft wurde mit dem Primärziel gegründet, die Wohnraumsituation in der WEG III zu verbessern. Dazu zählt u. a. ein konsequentes Vorgehen im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere das Drängen auf die Verbesserung der finanziellen Lage der Wohnungseigentümergeinschaft.

Seit Herbst 2009 wurden vorbereitende Gespräche unter der Beteiligung der WGL, einem Architektur- und Planungsbüro und dem Amt für Wohnungswesen zu den Entwicklungsperspektiven für die WEG III geführt.

Es zeichnet sich für die WEG III mit der desolaten Bausubstanz der Häuser ein immenser Instandhaltungsstau ab, der durch detaillierte Untersuchungen manifestiert werden soll.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird im Jahr 2010 der Beschluss zur Auflösung des Instandhaltungsstaus und zur Aufwertung der Gebäude vorbereitet.

8. Haushalt

Der Haushalt des Amtes für Wohnungswesen wurde nun im zweiten Jahr nach den Vorgaben des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (NKF) geführt.

Entsprechend dem Produktkatalog der Stadt Münster bewirtschaftet das Amt für Wohnungswesen im Produktbereich 05 – soziale Leistungen die Produktgruppe 0504 Wohngeld mit dem Produkt Wohngeld und im Produktbereich 10 – Bauen und Wohnen die Produktgruppe 1003 Wohnen mit den Produkten 100301 -Wohnraumförderung, 100302 -Hilfen zur Wohnraumversorgung und 100303 -Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel.

Die beiden Produktgruppen sind mit einer Bewirtschaftungsregel im Bezug auf die Aufwendungen im Teilergebnisplan miteinander verbunden. Hierbei sind, mit Ausnahme der Personalaufwendungen und Aufwendungen, denen zweckgebundene Erträge gegenüber stehen, die Aufwendungen der Produktgruppe 0504 und die Aufwendungen der Produktgruppe 1003 zu einem Budget verbunden.

Im Jahr 2009 erfolgten in beiden Produktgruppen ausschließlich Transaktionen im Bereich des Teilergebnisplanes und nicht im Finanzplan.

8.1 Produktgruppe 05 04: Wohngeld

Tab. 15: Teilergebnisrechnung 0504

	Plan-Ansatz 2009	IST 2009
Erträge	5.500,00 €	2.738,40 €
Aufwendungen (freies Budget)	94.380,00 €	85.101,97 €
Ergebnis Teilergebnisrechnung (incl. Personalaufwendungen, Abschreibungen etc.)	947.930,00 €	793.998,29 €

Die Erträge, welche nur aus Buß- und Zwangsgeldern bestehen, sind zwar im Ergebnis nicht in der veranschlagten Höhe eingegangen, dafür konnte jedoch im Bereich der Aufwendungen ein Betrag von 9.278,03 € eingespart werden. Die größten Einsparpotenziale lagen bei den Sachkonten Mieten, Fachliteratur und Porto.

Im Gesamtergebnis der Teilergebnisrechnung wurde der veranschlagte Ansatz um 153.931,71 € unterschritten.

Zielkennzahlen

In dieser Produktgruppe war als Zielkennzahl vorgegeben, dass 100 % aller vollständigen Wohngeldanträge innerhalb von sechs Wochen bearbeitet werden sollten. Erreicht werden konnte ein Wert von 96 %. Dies liegt in der enormen Fallzahlsteigerung aufgrund der Wohngeldreform begründet.

Tab. 16: Leistungsdaten

	Ansatz 2009	Ergebnis 2009
Wohngeldberechnungen – Mietzuschuss	10.000	13.471
Wohngeldberechnungen – Lastenzuschuss	375	472
Wohngeldsummen –Mietzuschuss	8.000.000,00 €	7.665.565,00 €
Wohngeldsummen –Lastenzuschuss	322.293,00 €	147.707,00 €

8.2 Produktgruppe 10 03: Wohnen

Tab. 17: Teilergebnisrechnung 1003

	Plan-Ansatz 2009	IST 2009
Erträge	241.630,00 €	450.020,73 €
Aufwendungen (freies Budget)	806.468,00 €	318.560,36 €
Ergebnis Teilergebnisrechnung (incl. Personalaufwendungen, Abschreibungen, etc)	2.220.408,00 €	1.339.744,93 €

Die deutliche Mehreinnahme auf der Ertragsseite von insgesamt 208.390,73 € ist hauptsächlich auf unerwartet höhere Erträge beim Sachkonto Verwaltungsgebühren zurückzuführen. Bedingt durch Sondermaßnahmen und eine deutlich höhere Zahl an Förderzusagen in der Wohnungsbauförderung konnten allein bei den Verwaltungsgebühren 154.362,60 € mehr eingenommen werden als im Ansatz geplant waren.

Bei den Aufwendungen wurde der Ansatz um 487.907,64 € unterschritten. Bei dieser Minderausgabe handelt es sich jedoch nur bedingt um echte Einsparungen, da ein Betrag von 382.046,00 € in Bestellungen gebunden und Ansatz erhöhend in das Jahr 2010 übertragen wurde. Es betrifft die Aufwendungen aus dem Sachkonto Zuschüsse an übrige Bereiche. Hier werden im Rahmen des Programms „Altbausanierung“ Transferaufwendungen an die Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen geleistet. Diese haben nach Erteilung der Förderzusage zehn Monate Zeit ihre Maßnahme umzusetzen und die Gelder abzurufen. So kommt es naturgemäß regelmäßig zu den haushaltsmäßigen Verschiebungen.

Weitere Einsparungen sind bei den Sachkonten Aus- und Fortbildung, Mieten, Honorare, Gutachten, Drucksachen, Porto und Werbung zu verzeichnen.

Im Gesamtergebnis der Teilergebnisrechnung konnte der veranschlagte Ansatz durch sparsame Haushaltsführung um 880.663,07 € unterschritten werden.

Zielkennzahlen

In dieser Produktgruppe war als Zielkennzahl vorgegeben, dass 40 % der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein innerhalb von einem Jahr mit Wohnraum versorgt werden. Erreicht werden konnte ein Wert von 43 %.

10 03 01 - Wohnraumförderung

Zielkennzahl 1 ist hier, dass das zugewiesene Mittelkontingent zu 100 % ausgeschöpft werden sollte. Dieses Ziel wurde zu 100 % erreicht.

Zielkennzahl 2 gibt vor, dass jährlich mindestens 130 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Tatsächlich gefördert wurden 211 Eigentumsmaßnahmen.

10 03 02 - Hilfen zur Wohnraumversorgung

Zielkennzahl hier ist, dass für 90 % der wohnberechtigten Haushalte mit vollständigen Unterlagen der Wohnberechtigungsschein am Tag der Antragstellung ausgestellt wird. Es wurde ein Wert von 94 % erreicht.

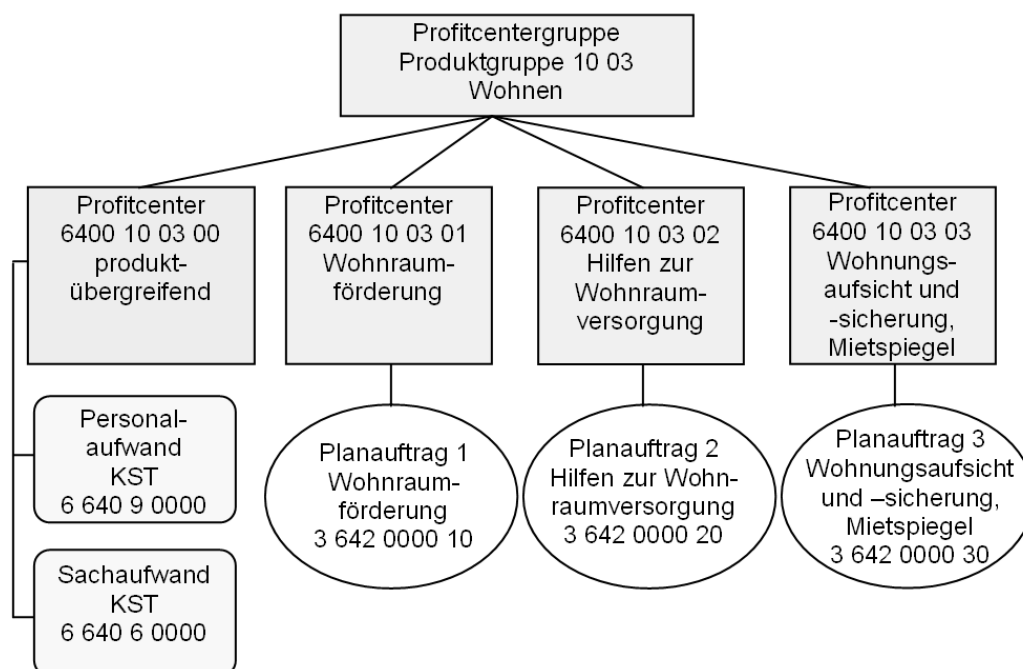
10 03 03 - Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel

Ziel ist es, dass 90 % der Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb eines Jahres behoben oder durch Festsetzung von Geldleistungen geahndet werden. Tatsächlich wurde ein Wert von 99 % erreicht.

Leistungsdaten

Bislang gibt es nur für das Produkt 100302 –Hilfen zur Wohnraumversorgung– Leistungsdaten, welche die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen widerspiegelt. Die erwartete Zahl von 2.600 ist mit einem Ergebnis von 2.489 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen nicht ganz erreicht worden.

Abb. 14: Grafik über die Produktgruppe 10 03



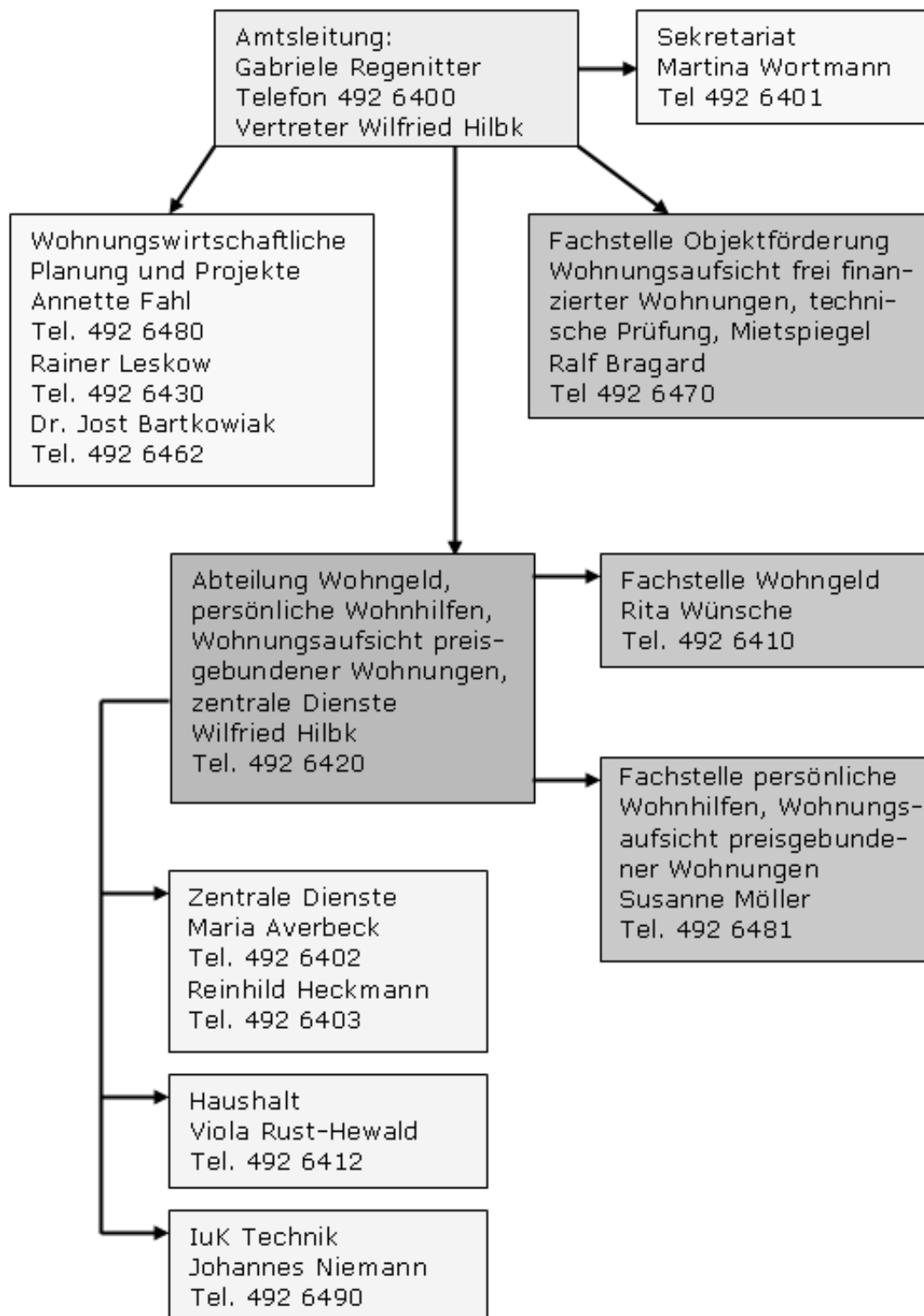
9. Personalentwicklung

Am 31.12.2009 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Sie besetzten 28 Vollzeit- und 19 Teilzeitstellen.

Mit Blick auf die anstehenden Aufgaben zur Bewältigung der Wohngeldreform 2009 akzeptierte das Personal- und Organisationsamt eine zunächst temporäre Aufstockung des Personals im Umfang von 2,95 Stellen, die nun zum Stellenplan 2010 als dauerhafter Personalmehrbedarf anerkannt wurden.

Tab. 18: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2008)

	Gesamt	Weiblich	Männlich
Höherer Dienst	2	1	1
Gehobener Dienst	19	10	9
Mittlerer Dienst	26	20	6
Summe	47	31	16

10. Organisation des Amtes für Wohnungswesen**Abb. 15: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen (2009)**

Anhang 1: Karten zum Kosten- und Bedarfsniveau

Abb. 16: Bedarfsniveau selbst genutztes Wohneigentum WFB 2009

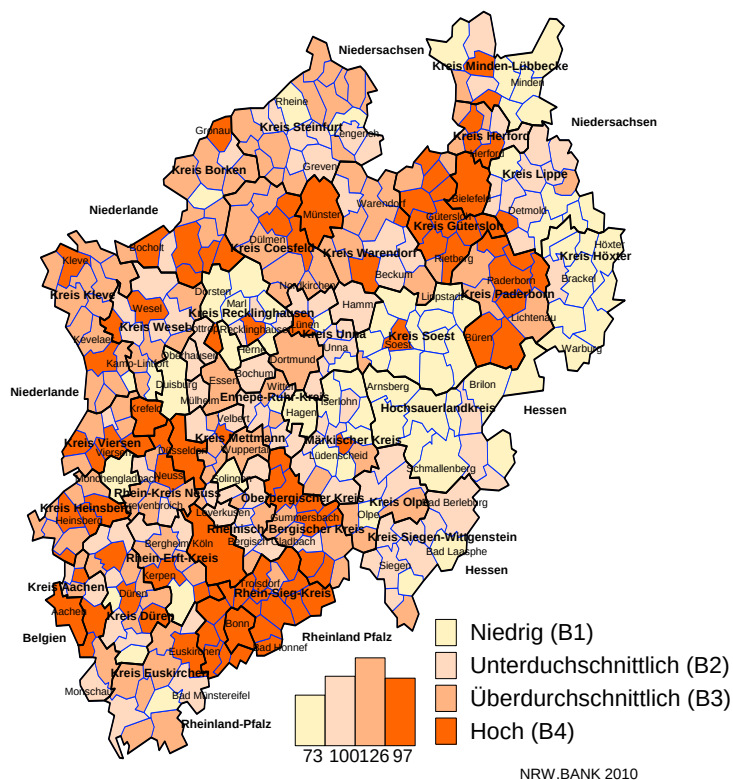


Abb. 17: Kostenkategorie selbst genutztes Wohneigentum WFB 2009

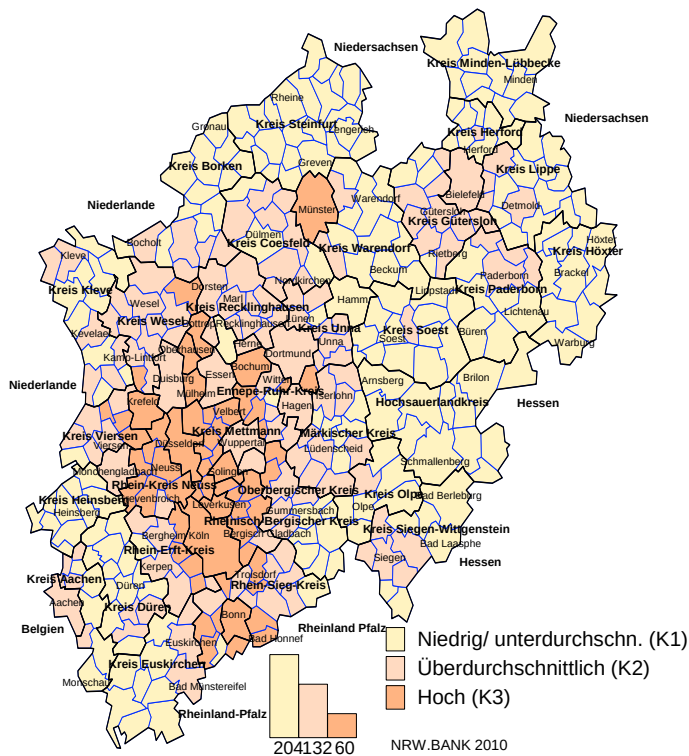


Abb. 18: Bedarfsniveau Mietwohnraum WFB 2009

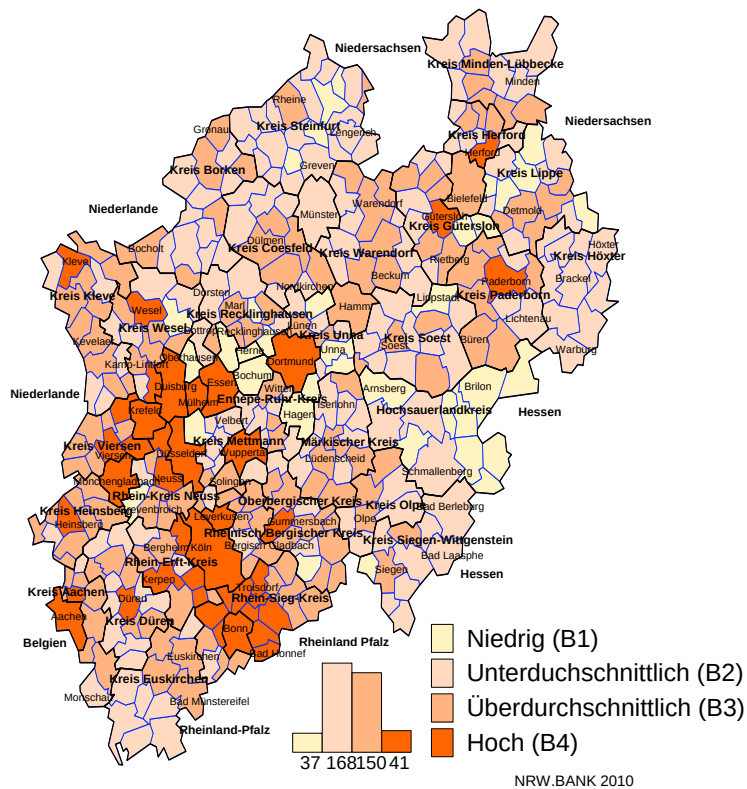
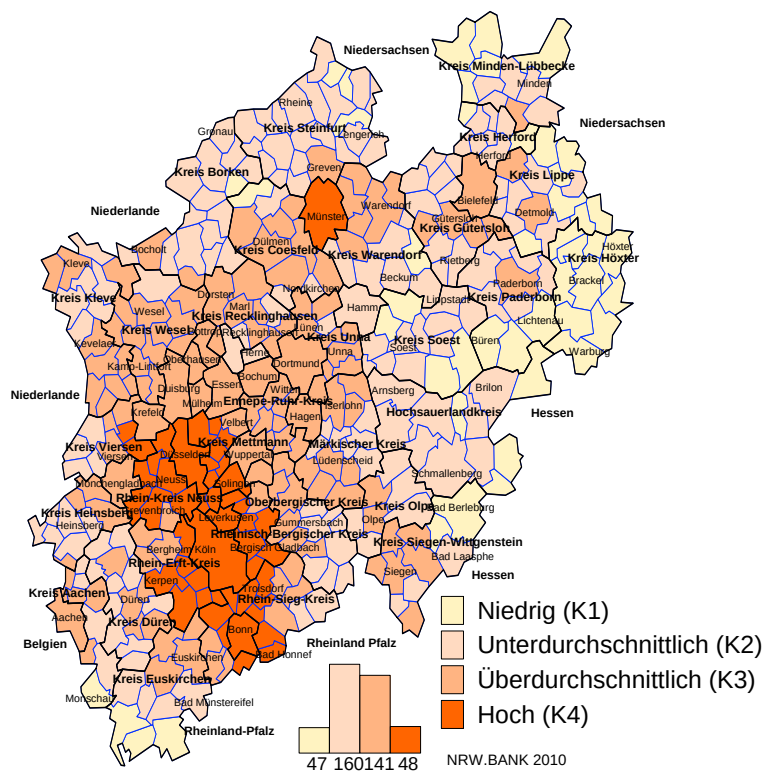


Abb. 19: Kostenstufen Mietwohnraum WFB 2009



Anhang 2: Tabellen und Abbildungen**Tabellen**

Tab. 1: Höchstbeträge für Miete und Belastung in Münster.....	8
Tab. 2: Beträge für Heizkosten	8
Tab. 3: Einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag.....	9
Tab. 4: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2004 bis 2009.....	11
Tab. 5: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2005 bis 2009	20
Tab. 6: Geförderte Mietwohnungen im Jahr 2009	20
Tab. 7: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2005 bis 2009	23
Tab. 8: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2005 bis 2009	28
Tab. 9: Einkommensgrenzen/Bruttojahresverdienst 2009	30
Tab. 10: Verteilung der ausgeübten Besetzungsrechte 2009	34
Tab. 11: Erst- und Wiederbelegungen 2003 - 2009.....	35
Tab. 12: Versorgungsquote nach Haushaltsgrößen in 2009	36
Tab. 13: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2009	41
Tab. 14: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2005 bis 2009.....	43
Tab. 15: Teilergebnisrechnung 0504.....	55
Tab. 16: Leistungsdaten	56
Tab. 17: Teilergebnisrechnung 1003.....	56
Tab. 18: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2008).....	58

Abbildungen:

Abb. 1: Auszug aus dem Produktplan der Stadt Münster.....	5
Abb. 2: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2009	11
Abb. 3: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2009.....	12
Abb. 4: Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen.....	21
Abb. 5: Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation.....	24
Abb. 6: Erteilte WBS von 2002 bis 2009.....	31
Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen	32
Abb. 8: Vermietungen insgesamt 2003 – 2009.....	35
Abb. 9: Persönliche/telefonische Kontakte	37
Abb. 10: Verteilung der persönlichen Kontakte 2009.....	38
Abb. 11: Anzahl der aus Stiftungsmitteln geförderten Umzüge	39
Abb. 12: Mittelverwendung 2006 bis 2009.....	39
Abb. 13: Zugriffszahlen 2009 auf die Online-Mietspiegelberechnungen	47
Abb. 14: Grafik über die Produktgruppe 10 03	57
Abb. 15: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen (2009)	59
Abb. 16: Bedarfsniveau selbst genutztes Wohneigentum WFB 2009	60
Abb. 17: Kostenkategorie selbst genutztes Wohneigentum WFB 2009.....	60
Abb. 18: Bedarfsniveau Mietwohnraum WFB 2009	61
Abb. 19: Kostenstufen Mietwohnraum WFB 2009.....	61