

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0141/2011

Auskunft erteilt:

Herr Bragard

Ruf:

492 64 70

E-Mail:

BragardR@stadt-muenster.de

Datum:

01.03.2011

Betrifft

Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum

Beratungsfolge

23.03.2011	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
30.03.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
05.04.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
06.04.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den Bericht zu den aktuellen Entwicklungen bei der Eigentumsförderung zur Kenntnis.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, Eigentumsmaßnahmen nach Maßgabe der in der Anlage beigefügten „Richtlinien für die Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum“ zu fördern.

Begründung:

1. Bericht zu den aktuellen Entwicklungen bei der Eigentumsförderung

Seit Jahren liegen in Münster die Ergebnisse bei der Eigentumsförderung auf einem sehr hohen Niveau. Lag die durchschnittliche Zahl der Förderzusagen in Münster in den 1990-iger Jahren noch bei 110, stieg diese Zahl zwischen 2000 und 2009 auf durchschnittlich 179 an. Ausreichend große Angebote an baureifen Grundstücken, niedrige Zinsen und auch deutlich verbesserte Förderkonditionen des Landes boten bislang ideale Voraussetzungen dafür, dass sich auch Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen in Münster Wohneigentum leisten konnten.

Das jährliche Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) erwies sich dabei als eine stabile und verlässliche Stütze. Bei der Zuteilung der Mittel garantierte das Land NRW bis zum Jahr 2010, dass für alle förderfähigen Maßnahmen Bewilligungen erteilt werden konnten.

Im August 2010 signalisierte das zuständige Ministerium, dass das für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen landesweit zur Verfügung stehende Budget in Höhe von 500 Mio. € bei weitem nicht ausreichen wird, um alle Antragsteller zu bedienen. Neben einem kurzfristigen Förderstopp zum 30.09.2010 verfügte das Ministerium, dass ab 16.09.2010 keine neuen Anträge mehr gestellt werden konnten. Trotz des Förderstopps wurden im Jahr 2010 landesweit aber dennoch Bewilligungen mit einem Fördervolumen in Höhe von insgesamt 567 Mio. € ausgesprochen.

Im WoFP 2011 wurde nun das Landesbudget für die Eigentumsförderung auf 290 Mio. € und damit auf rund die Hälfte des Jahresergebnisses 2010 reduziert. Davon werden 200 Mio. € für den Neubau und den Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen und 90 Mio. € für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Verfügung gestellt.

Mit der Reduzierung des landesweiten Budgets hat das Land auch eine Neujustierung der Eigentumsförderung vorgenommen. Die Förderdarlehen wurden im Schnitt um 5 % reduziert und die Förderung wird nun auf Haushalte mit geringen Einkünften (Einkommensgruppe „A“) konzentriert. Damit erhalten Haushalte der Einkommensgruppe „B“ (mittlere Einkommen), die in Münster in den vergangenen Jahren etwa ein Viertel der Empfänger von Fördermitteln für Wohneigentum ausmachten, künftig diese staatliche Förderung nicht mehr.

Anders als in den Jahren zuvor hat die Stadt Münster als Bewilligungsbehörde nun nicht mehr die förderpolitische Zusage des Landes NRW, nach der bisher für alle grundsätzlich förderfähigen Maßnahmen eine Bewilligung ausgesprochen werden konnte.

Das Land wies der Stadt Münster für die Eigentumsförderung im Jahr 2011 erstmals ein begrenztes Mittelbudget in Höhe von insgesamt 10.736.200 € zu. Abhängig von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen potenzieller Antragsteller können mit dieser Mittelzuteilung schätzungsweise im Jahr 2011 ca. 100 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden.

Aus diesem Budget müssen allerdings zunächst die nach dem Förderstopp 2010 noch offen gebliebenen Förderanträge (= Altfälle) aus dem Vorjahr bedient werden. Hiervon sind in Münster 78 Fälle betroffen. Im laufenden Jahr 2011 könnten damit voraussichtlich lediglich 20 - 25 Neuanträge für eine Eigentumsförderung berücksichtigt werden.

Bei anhaltend konstanter Nachfrage ist absehbar, dass diese den für Münster verfügbaren Förderrahmen weit übersteigt. Unter der vom Land auch für das Jahr 2012 in Aussicht gestellten Vorgaben zur Abwicklung und Zuteilung der Fördermittel ist davon auszugehen, dass ein Teil der nachfragenden Antragsteller entweder erst zeitverzögert aus dem Mittelbudget des Jahres 2012 oder ggf. auch gar nicht mit Fördermitteln bedient werden können. Negative Auswirkungen dieser veränderten Förderpolitik sind für die betroffenen Akteure absehbar:

- a) Für bauwillige Haushalte:
Höhere Gesamtkosten der Baumaßnahme infolge zusätzlicher Kosten zur Zwischenfinanzierung, die ggf. eine Realisierung unmöglich machen können.
- b) Für Bauwirtschaft und Investoren:
Rückgang der Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum.
- c) Für die Stadt Münster:
Verminderte Möglichkeiten zur Unterstützung der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums zu Lasten sog. Schwellenhaushalte, die auch häufig auf die Zuteilung eines städtischen Grundstückes angewiesen sind.

In welchem Maße und auf welche Weise sich die veränderten Rahmenbedingungen der landesweiten Eigentumsförderung in diesem und in den nächsten Jahren auf den Wohnstandort Münster auswirken werden, ist zu beobachten.

2. Richtlinien für die Förderung des Neubaus und für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum

Für das Jahr 2011 werden trotz Beschränkung der Zielgruppe (Haushalte der Einkommensgruppe „A“) rd. 180 Neuanträge erwartet. Dieser Zahl von Förderanliegen steht ein Förderbudget für 20 - 25 Eigentumsmaßnahmen gegenüber. Damit kann nur jeder 8. Antrag für eine Förderung im Jahr 2011 ausgewählt werden. Um eine Mittelvergabe unter dieser Maßgabe sachgerecht und transparent umzusetzen, bedarf es künftig verbindlicher Kriterien.

Obwohl es sich bei der sozialen Wohnraumförderung um eine weisungsgebundene Aufgabe der Bewilligungsbehörden handelt, gibt das zuständige Landesministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) keinerlei Hinweise, nach welchen Maßstäben die knappen Fördermittel verteilt werden sollen. Das MWEBWV erwartet grundsätzlich eine Verteilung nach Dringlichkeit, so war es mündlich bei der diesjährigen Dienstbesprechung zur Bekanntgabe des WoFP am 03.02.2011 zu vernehmen.

Die zum Beschluss vorgeschlagenen Richtlinien (s. Anlage) bieten aus Sicht der Verwaltung eine geeignete Grundlage hierzu. So wird zunächst ein Vorrang der Förderanträge aus dem Vorjahr statuiert (Ziffer 1). Die geringe Zahl an berücksichtigungsfähigen Neuanträgen soll durch weitere Kriterien ermittelt werden. Auswahl und Reihenfolge der Förderanliegen werden nach sozialer Dringlichkeit der antragstellenden Haushalte (z. B. Kinderzahl, Schwerbehinderung, derzeitige Wohnverhältnisse) getroffen. Aber auch lokalpolitische Interessen, wie z. B. die Begrenzung von Pendlerströmen oder Entlastungseffekte im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau finden dabei Berücksichtigung.

Dabei lehnen sich die Bewertungskriterien dieser Richtlinien eng an das bereits bestehende Punktesystem der Vergaberichtlinien des Amtes für Immobilienmanagement an. Damit ist eine weitestgehende Harmonisierung in der Praxis zur Vergabe städtischer Baugrundstücke und beim Mitteleinsatz zur Eigentumsförderung gewährleistet.

Die Eignung der Richtlinien wird laufend überprüft. Erforderlichenfalls erfolgt eine Anpassung. Nach der Beschlussfassung wird die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die Richtlinien informiert.

I. V.

Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Richtlinien für die Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum