

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0239/2014
Auskunft erteilt: Herr Bragard
Ruf: 492 64 70
E-Mail: BragardR@stadt-muenster.de
Datum: 10.03.2014

Betrifft

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2014 - 2017

Beratungsfolge

26.03.2014	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
27.03.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
01.04.2014	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den Bericht über die Wohnraumförderung 2013 zur Kenntnis.
2. Das der Stadt Münster vom Land NRW bis zum Jahr 2017 in Aussicht gestellte jährliche Globalbudget von 25 Mio. € wird entsprechend den vom Rat beschlossenen Zielsetzungen zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (Vorlage V/0593/2013) zur Förderung von Maßnahmen im Wohnungsneubau sowie im Bestand wie folgt eingesetzt:
 - a. Öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau, Wohnheimplätze: 22 Mio. €
 - b. Wohneigentum, investive Maßnahmen im Bestand: 3 Mio. €
3. Die städtischen Richtlinien für die Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Eigentum vom 06.04.2011 werden aufgehoben.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen keine Kosten.

Begründung:

Zu 1. Bericht über die Wohnraumförderung 2013

1.1. Mietwohnraum

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV NRW) wies der Stadt Münster zu Beginn des Jahres 2013 ein Förderbudget in Höhe von 10.700.000 € zu. Bei der Budgetierung der Fördermittel orientiert sich das Land an regionalen Bedarfsschwerpunkten. Die Stadt Münster ist in die höchste Bedarfskategorie **Gemeinde mit hohem Bedarfsniveau** eingeordnet.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung der vom Land NRW zugeteilten Mittelkontingente und deren Inanspruchnahme zugunsten des Mietwohnungsbaus in der Stadt Münster ab dem Jahr 2009.

Jahr	Zuteilung Land NRW				Förderergebnis		
	Zuteilung Mittelkontingent aus WoFP	Nachträglich aufgestockt auf besondere Anforderung	Fördermittel "Studentischer Wohnungsbau"	Bereitgestelltes Mittelvolumen insgesamt	Förderung Miet- bzw. Gruppenwohnungen	darunter zugunsten	
						Eink.-gruppe A	Eink.-gruppe B
2009	6.569.300 €	16.423.000 €	13.457.200 €	36.449.500 €	470	439*	31
2010	5.912.370 €	6.106.500 €	1.462.400 €	13.481.270 €	123	82	41
2011	5.912.370 €	5.494.730 €	28.949.600 €	40.356.700 €	369	353	16
2012	8.300.000 €	5.145.000 €	-	13.445.000 €	160	114	46
2013	10.700.000 €	4.612.300 €	4.340.600 €	19.652.900 €	221	212	9

Im Gegensatz zu den meisten Städten in NRW hat die Stadt Münster im Jahr 2013 erneut nicht nur das zur Verfügung gestellte Fördermittelkontingent ausgeschöpft, sondern darüber hinaus sogar zusätzliche Fördermittel in Höhe von 4.612.300 € angefordert (Spalte 3 der Tabelle), sowie 4.340.600 € für die Förderung von Studentenwohnungen abgerufen (Spalte 4 der Tabelle).

Mit den zusätzlich angeforderten Mittelbudgets hat die Verwaltung die Förderzusagen für alle im Jahr 2013 geplanten Bauprojekte aussprechen können. Mit Fördermitteln von **19.652.900 €** werden **221 Mietwohnungen** neu gebaut.

Ausblick

Aufgrund des landesweit schlechten Abflusses der im Jahr 2013 bereit gestellten Fördermittel hat das MBWSV NRW die Förderbedingungen für die Mietwohnraumförderung für das Jahr 2014 nochmals deutlich verbessert. Als wesentlicher zusätzlicher Anreiz für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau werden nunmehr neben den zinslosen Baudarlehen auch anteilige Tilgungsnachlässe gewährt. Darüber hinaus sind die Fördersätze um 10 % angehoben worden. Nach Einschätzung der Wohn + Stadtbau GmbH führt dies nochmals zu einer deutlichen Verbesserung der Rentabilität von Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau.

1.2. Eigentumsförderung

Im Bereich der Eigentumsförderung sind die Bewilligungen seit 2009 rückläufig wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt.

Jahr	Anzahl Eigentumsfördermaßnahmen	Fördersumme
2009	211	20.705.000 €
2010	186	19.094.500 €
2011	100	10.761.500 €
2012	64	6.811.000 €
2013	28	2.866.530 €

Die aktuell sehr niedrigen Zinssätze am freien Kapitalmarkt stellen eine große Konkurrenz zu den Förderbedingungen dar. Es sind aber auch fehlende baureife Eigenheimgrundstücke und deutlich gesunkene Angebote an Gebrauchtimmobilien verbunden mit stark gestiegenen Kaufpreisen für diesen Rückgang verantwortlich.

Darüber hinaus hat das Land NRW die Förderbudgets für die Eigentumsförderung ab dem Jahr 2011 schrittweise zurückgefahren. Dennoch konnte das zugewiesene Budget für das Jahr 2013 in Höhe von 3.950.000 € nicht ausgeschöpft werden. Insgesamt 1.083.470 € wurden nicht abgerufen.

Ausblick

Für die Folgejahre ist zu erwarten, dass wieder vermehrt auch die Haushalte, die eine Eigentumsförderung in Anspruch nehmen können, ein kostengünstiges Baugrundstück erwerben. Hierzu wird im wesentlichen beitragen ein verstärkter Grunderwerb durch die Stadt Münster, die sich anschließende Flächenentwicklung und der Verkauf der Grundstücke nach den städtischen Vergaberichtlinien. Das MBWSV NRW hat der Verwaltung zugesichert, für solche sich aus dem Handlungskonzept Wohnen und als Konsequenz aus dem stärkeren liegenschaftlichen Engagement der Stadt Münster ergebenden Fördermaßnahmen auch die erforderlichen Mittel bereit zu stellen.

1.3. Förderung von investiven Maßnahmen im Wohnungsbestand

Das MBWSV NRW stellte 2013 für die Förderung von Maßnahmen im Bestand landesweit 150 Mio. € zur Verfügung. Der Stadt Münster wurde die Ermächtigung zur Förderung von Maßnahmen bis zu einer Fördersumme von 1.347.000 € erteilt. Über die Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL-BestandsInvest) bietet das Land NRW eine Förderung an, insbesondere für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand. Das Programm fand in der Stadt Münster im Jahr 2013 keine Resonanz. Auch in den Jahren 2011 und 2012 wurde je nur ein Antrag für die Förderung des barrierefreien Umbaus eines Bades gestellt und bewilligt. Die Fördermittel der KfW-Bank mit gleicher Zielsetzung sind für die Eigentümer attraktiver, weil sie entweder unbürokratischer beantragt werden können und/oder sie ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen gewährt werden.

Ausblick

Für das Jahr 2014 hat das Land die Bestandsförderung um den Baustein Einbruchsschutz ergänzt. Eine Förderung solcher Maßnahmen ist aber nicht separat, sondern nur in Verbindung mit einem der anderen Bausteine möglich. Eine deutlich bessere Annahme des Landesprogramms ist daher insgesamt nicht zu erwarten.

Zu 2. Jährliches Globalbudget

Neben den verbesserten Konditionen insbesondere im Bereich der Mietwohnraumförderung hat das Land NRW für die Bedarfsschwerpunkte Düsseldorf, Bonn, Köln und Münster sogenannte Globalbudgets eingeführt, die im Rahmen einer Zielvereinbarung zwischen Stadt und Land festgelegt werden. Diese Verfahrensweise entspricht dem Auftrag des Rates vom 11.12.2013 an die Verwaltung, mit dem Land eine Zielvereinbarung darüber zu treffen, dass der Stadt Münster die erforderlichen Mittel für die Förderung von 300 Wohnungen auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden (Beschlusspunkt 3.1 des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen – Vorlage V/0593/2013).

Das Globalbudget schließt die Anteile am Mietwohnungs- und Eigentumsprogramm, die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand nach der Richtlinie BestandsInvest sowie zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen ein. Kontingente zur Förderung von Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und von Wohnraum für Studierende werden zusätzlich projektbezogen zugeteilt. Mit dem Globalbudget erhalten die Bewilligungsbehörden erstmals die Möglichkeit, flexibel auf die jeweilige örtliche Wohnungsmarktlage zu reagieren.

Die Verwaltung hat mit dem MBWSV NRW folgende Eckpunkte für eine Zielvereinbarung festgelegt:

1. Das jährliche Globalbudget soll 25 Mio. € betragen zuzüglich projektbezogener Mittel aus den Sonderprogrammen für Studierende und für Quartiersentwicklungsmaßnahmen.
2. Sofern ein höheres Budget notwendig sein sollte, werden der Stadt Münster auf der Basis des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen die zusätzlich erforderlichen Mittel bereitgestellt.
3. Für die aus dem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen abgeleiteten Eigentumsfördermaßnahmen auf Grundstücken, die im Rahmen der besonderen Vergaberichtlinien der Stadt Münster (Durchmischung von Wohnquartieren durch Grundstücksvergabe nach sozialen Kriterien an Haushalte mit geringen Einkünften) erworben wurden, können zusätzliche Fördermittel aus dem Sonderkontingent für Quartiersentwicklungsmaßnahmen angefordert werden.

Der Aufteilung des Globalbudgets mit 22 Mio. € für die Mietwohnraumförderung und die Wohnheimförderung sowie 3 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und Bestandsmaßnahmen liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Mit einem anteilig reservierten Budget von 22 Mio. € können rd. 200 Mietwohnungen gefördert werden. Darüber hinausgehende Bedarfe im Mietwohnungsbau lassen sich entweder aus zusätzlichen Mitteln für Studentenwohnungen, für Quartiersentwicklungen oder aus projektbezogenen Mitteln, die auf der Basis des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen angefordert werden können, decken. Insofern würdigt das Land die Bemühungen der Stadt Münster, mit dem kommunalen Handlungskonzept auf den Wohnraummangel in Münster zu reagieren. Auch die Inhalte der am 12.02.2014 in den Rat eingebrachten Vorlage zur sozialgerechten Bodennutzung (Vorlage V/0039/2014) wurden als zielführend anerkannt.

Vor diesem Hintergrund hat das Land insgesamt zunächst bis zum Jahr 2017 die Zuteilung der erforderlichen Fördermittel in Aussicht gestellt, die sich an dem Zielwert des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen von mindestens 300 jährlich zu fördernden Wohnungen orientiert. Eine Priorisierung der zur Förderung vorgesehenen Mietwohnungsprojekte, wie sie der Rat noch in den Jahren 2011 und 2012 beschlossen hat, ist daher zukünftig zumindest bis zum Jahr 2017 nicht mehr erforderlich.

Eine Bereitstellung von Fördermitteln für Wohnheimplätze erfolgt nach gesonderter Vorstellung der jeweiligen Wohn- und Betreuungskonzepte der Träger beim MBWSV NRW.

Die Reservierung von 3 Mio. € für Eigentums- und Bestandsmaßnahmen orientiert sich an dem Förderergebnis des Jahres 2013, da eine wesentliche Steigerung der Anträge auf Förderung allenfalls für Eigentumsmaßnahmen, die auf der Basis der städtischen Vergaberichtlinien entwickelt werden, erwartet werden kann. Für diese Eigentumsfördermaßnahmen nach den städtischen Vergaberichtlinien kann die Verwaltung, wie bereits ausgeführt wurde, zusätzliche Fördermittel beim MBWSV NRW anfordern. Mit einer Mittelreservierung von 3 Mio. € können nach derzeitiger Einschätzung die Förderzusagen für alle förderfähigen Eigentums- und Bestandsmaßnahmen ausgesprochen werden.

Zu 3. Richtlinien für die Förderung von Wohneigentumsmaßnahmen

Seit 2011 hat das Land NRW den Bewilligungsbehörden auch für die Eigentumsförderung ein festes Förderbudget zugewiesen. Um diese begrenzten Mittel sachgerecht einzusetzen, wurden sie seitdem nach den vom Rat am 06.04.2011 beschlossenen „Richtlinien für die Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum“ bewilligt (Vorlage V/0141/2011). Wie in der Begründung zu Beschlusspunkt 2. ausgeführt, ist davon auszugehen, dass zukünftig die Förderzusagen für alle förderfähigen Eigentumsmaßnahmen ausgesprochen werden können. Eine Auswahl der Förderempfänger nach den geltenden Richtlinien zur sachgerechten Verteilung der Mittel ist daher nicht mehr erforderlich. Die Richtlinien können somit ab sofort aufgehoben werden.

Weiteres Verfahren

Vertreter des MBWSV NRW und der Verwaltung erarbeiten zurzeit auf der Grundlage der dargestellten Verhandlungsergebnisse die konkreten Inhalte der Zielvereinbarung zur Umsetzung des jährlichen Globalbudgets in Münster. Es ist geplant, die Zielvereinbarung im April 2014 verbindlich zu unterzeichnen.

I. V.

gez. Thomas Paal
Stadtrat