



Geschäftsbericht

Amt für 
WOHNUNGSWESEN

2008



Geschäftsbericht Amt für Wohnungswesen Münster 2008

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, Dezember 2009

Vorwort



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

dieser Geschäftsbericht soll Sie über Fakten und Zahlen sowie die Arbeitsergebnisse des Amtes für Wohnungswesen des Jahres 2008 informieren.

Neu ist die Gliederung des Berichts. Erstmals ist er an die Systematik des Neuen Kommunalen Finanzmanagements und damit auch an den Produktplan des städtischen Haushaltsplanes angelehnt.

Die Vorbereitungen zur Umsetzung der Wohngeldreform zum 01.01.2009 prägten im vergangenen Jahr die Arbeit der Wohngeldstelle.

Nach der Prognose des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung soll sich die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte durch die im neuen Wohngeldgesetz vorgesehenen Verbesserungen um bis zu 70 % erhöhen.

Vor diesem Hintergrund bedeutete es eine große Herausforderung für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Wohngeldstelle, zum Start der Wohngeldreform organisatorisch und personell gut aufgestellt zu sein.

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft haben sich im Laufe des Jahres 2008 infolge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten tiefgreifend verschlechtert.

Wie sich die Krise auf die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen auch in Münster auswirken wird, war unter Immobilienexperten ein häufig diskutiertes Thema.

Im Marktsegment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnten für alle im Laufe des Jahres 2008 projektierten 136 Mietwohnungen und 179 Eigentumsmaßnahmen Förderzusagen ausgesprochen werden. In diesem Jahr ist das Interesse der Investoren und Bauherren, sich im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu engagieren oder den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, sogar noch gestiegen. Das ist ein deutliches Zeichen dafür, dass die Finanzmarktkrise zumindest aktuell die Investitionen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht negativ beeinflusst hat.

Für Schlagzeilen in den Medien und Diskussion in der Kommunalpolitik sorgte im Jahr 2008 der Verkauf der landeseigenen Anteile der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) an den Immobilienfonds der amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs, Whitehall Real Estate Funds. Whitehall gründete die Lancaster GmbH & Co KG, die die Anteile an der LEG-Gruppe mehrheitlich hält.

In Münster waren bekanntlich die LEG-Beteiligungsgesellschaften Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH und die Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH mit einem Wohnungsbestand von über 6.000 Wohnungen betroffen.

Der öffentliche Schlagabtausch in den Münsteraner Tageszeitungen spiegelte auf der einen Seite eine große Verunsicherung der Mieter und Mieterinnen sowie die Sorge vor Mieterhöhungen und dem Stopp von Instandhaltungsmaßnahmen wider. Auf der anderen Seite wiesen Vertreter der LEG darauf hin, dass der Verkauf der LEG-Anteile keinen Einfluss auf die bestehenden Mietverträge habe und erwähnten in diesem Zusammenhang die mit Whitehall vereinbarte umfassende Sozialcharta zum besonderen Schutz der Mieter.

Tatsache ist, dass die neuen Eigentümer eine Geschäftspolitik betreiben, bei der die Renditeerwartung im Vordergrund steht. Hierzu führt der Jahresbericht der LEG-Gruppe 2008 aus:

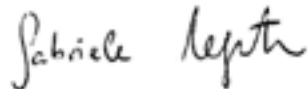
„Die Strategie der LEG-Gruppe ist künftig auf das Kerngeschäftsfeld Wohnen konzentriert. Durch die konsequente Nutzung von Synergien innerhalb der LEG-Gruppe steigert sich die Bewirtschaftungseffizienz weiter. Der begonnene Konsolidierungs- und Professionalisierungskurs wird konsequent fortgesetzt ...“

Es bleibt zu hoffen, dass die angekündigte Strategie der LEG-Gruppe nicht zu negativen Auswirkungen für den Mieterservice und die Instandhaltung der bisher gut gepflegten Wohnungen in Münster führt.

Welchen vielfältigen Aufgaben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen im Jahr 2008 stellten und mit welchen Ergebnissen, können Sie in dem vor Ihnen liegenden Geschäftsbericht nachlesen.

Ich bedanke mich bei ihnen für ihre engagierte und ambitionierte Arbeit, denn nur im Team sind wir stark und für die künftigen Herausforderungen rund um das Thema „Wohnen“ gewappnet.

Münster, im Dezember 2009



Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Impressum..... | 2 |
| Vorwort | 1 |
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| Auszug aus dem Produktplan der Stadt Münster | 4 |
| Für die eilige Leserin, den eiligen Leser | 5 |
| 1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen | 7 |
| 2. Produkt 05 04 01: Wohngeld..... | 9 |
| 2.1 Aufgaben des Wohngeldes | 9 |
| 2.2 Bewilligungen | 10 |
| 2.3 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger | 12 |
| 2.4 Sozialstruktur der Wohngeldempfänger | 12 |
| 2.5 Wohnsituation der Wohngeldempfänger | 14 |
| 2.6 Klagen vor dem Verwaltungsgericht Münster..... | 14 |
| 2.7 Mitwirkung in verschiedenen Arbeitsgruppen..... | 14 |
| 2.8 Wohngeldreform zum 01.01.2009 | 14 |
| 3. Produkt 10 03 01 Wohnraumförderung | 17 |
| 3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung | 17 |
| 3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung | 18 |
| 3.3 Teilprodukt 3: Neuschaffung von Mietwohnungen | 19 |
| 3.4 Teilprodukt 4: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen..... | 23 |
| 3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum..... | 23 |
| 3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen..... | 25 |
| 3.7 Teilprodukt 7: Einkommensprüfung für die Grundstücksvergabe | 29 |
| 4. Produkt 10 03 02 Hilfen zur Wohnraumversorgung..... | 30 |
| 4.1 Teilprodukt 1: Wohnberechtigungsscheine | 30 |
| 4.2 Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung | 34 |
| 4.3. Teilprodukt 3: Umzugshilfen..... | 37 |
| 5. Produkt 10 03 03 Wohnungsaufsicht und –sicherung, Mietspiegel..... | 43 |
| 5.1 Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen..... | 43 |
| 5.2 Teilprodukt 2: Bauliche Erhaltung von Wohnraum..... | 44 |
| 5.3 Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen..... | 46 |
| 5.4 Teilprodukt 4: Mietspiegel | 46 |
| 6. Projekt: „Soziale Stadt“ | 49 |
| 6.1 Handlungsfeld Wohnen | 49 |
| 6.2 Projektarbeit | 49 |
| 7. Projekt: Städtebauliches Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“ | 54 |
| 8. Projekt: Wohnen für Hilfe | 56 |
| 8.1 Bisherige Inhalte | 56 |
| 8.2 Erfahrungen und Ergebnisse des bisherigen Projektes | 56 |
| 8.3 Neuausrichtung des Projektes..... | 57 |
| 8.4 Zukünftige Projektleitung und Vernetzung | 57 |
| 8.5 Veränderte Inhalte, weitere Personengruppen | 58 |
| 8.6 Neues Verfahren..... | 58 |
| 9. Haushalt | 59 |
| Produktgruppe 0504 – Wohngeld - | 60 |
| Produktgruppe 10 03 – Wohnen - | 61 |
| Produkt 10 03 01 -Wohnraumförderung- | 61 |
| Produkt 10 03 02 -Hilfen zur Wohnraumversorgung- | 61 |
| Produkt 10 03 03 -Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel-..... | 61 |
| 10. Personalentwicklung | 62 |
| 11. Organisation des Amtes für Wohnungswesen..... | 63 |
| Anhang Tabellen und Abbildungen | 64 |

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 Wohnungsmarktbeob- achtung |
| | | | | 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 |

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser ...

... sind nachfolgend wesentliche Ergebnisse aus dem Jahr 2008 zusammengefasst.

Wohngeld

Im Jahr 2008 wurden 4.668 Wohngeldbewilligungen ausgesprochen. Die Wohngeldzahlungen beliefen sich insgesamt auf 3.751.268 €.

Wohnraumförderung

Insgesamt wurden Landesmittel zur Förderung des Wohnungsbaus in Höhe von 26,6 Mio. € für Wohnbauprojekte bewilligt.

Davon entfielen

- rd. 15,1 Mio. € auf die Förderung von 179 Eigentumsmaßnahmen
- rd. 11,5 Mio. € auf den Neubau von 136 Mietwohnungen.

Förderung des Wohnungsbaus für besondere Personengruppen

Gefördert wurde der Bau von insgesamt 136 Mietwohnungen. Darunter sind

- 35 Wohnungen gezielt für Senioren vorgesehen
- 36 Wohnungen besonders für junge Singles/Studierende geeignet
- 9 Wohnungen ausgerichtet an den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen
- 20 Mietreihenhäuser zur Versorgung von Haushalten mit Kindern.

Altbausanierung

2008 wurden 54 Förderzusagen über insgesamt 125.786 Euro ausgesprochen.

Entwicklungen im geförderten Wohnungsbestand

Mit Ablauf des 31.12.2008 umfasst der Gesamtbestand noch 7.749 geförderte Mietwohnungen. Das waren 1304 Wohnungen weniger als am 31.12.2007. Mit der Fertigstellung von 116 Neubauwohnungen wurde der Bestand qualitativ aufgewertet.

Wohnberechtigungsscheine (WBS)/Wohnraumversorgung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.368 WBS ausgestellt. 1.150 Wohnungssuchende/Wohnberechtigte konnten durch eigene Bemühungen oder durch gezielte Vermittlung des Amtes für Wohnungswesen eine geförderte Wohnung beziehen.

Städtische Besetzungsrechte

Zum 31.12.2008 verfügte das Amt für Wohnungswesen über 2.927 Besetzungsrechte im geförderten Mietwohnungsbestand.

Wohnberatung - Hilfen beim Umzug

Im Laufe des Jahres wurden insgesamt 73 Haushalte zu Fragen eines Wohnungswechsels beraten oder beim Umzug tatsächlich unterstützt. 28 Umzüge wurden mit Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital in Höhe von 35.000 € mit finanziert.

Quartiersentwicklung Osthuesheide

Bereits im Winter 2007/2008 konnte die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) II nach erfolgreicher Beschlussfassung mit konkreten Sanierungsmaßnahmen an und in den Gebäuden beginnen. Mittlerweile sind die Gebäude u. a. einer umfassenden Dach-/ Fassadensanierung, Wärmedämmung einschließlich eines neuen Anstrichs und Wohnumfeldmaßnahmen unterzogen worden.

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“

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 zum 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.

Nach fast dreijähriger Laufzeit endete mit Ablauf der Landesförderung zum 31.05.2008 für das Amt für Wohnungswesen die Federführung im Projekt „Wohnen für Hilfe“, dessen grundsätzliche Anliegen nun in ehrenamtlicher Regie weiterverfolgt werden. Mit hohem Engagement fortgesetzt werden das Sanierungsverfahren „Wohnquartier Osthuesheide“ und das Projekt „Soziale Stadt“ in Münster Kinderhaus (Handlungsfeld Wohnen).

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 Wohnungsversorgung“.

2. Produkt 05 04 01: Wohngeld

2.1 Aufgaben des Wohngeldes

Wohngeld ist ein vom Bund und dem Land NRW jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten.

Das Wohngeld hat die Aufgabe, ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern und sorgt dafür, dass die an der individuellen Leistungsfähigkeit orientierte Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte, die keine Transferleistungen nach z. B. SGB II oder SGB XII erhalten, nicht überschritten wird.

Das Amt für Wohnungswesen bewilligt das Wohngeld als zuständige Wohngeldbehörde. Die Auszahlungen an die Berechtigten erfolgt über die Landeskasse NRW.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss (Teilprodukt 1) für Mieter von Wohnungen oder als Lastenzuschuss (Teilprodukt 2) für selbst nutzende Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geleistet.

Der Wohngeldanspruch wird in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miethöhe bzw. Belastung berechnet.

Nicht immer kann die tatsächliche Miete oder Belastung in der Berechnung berücksichtigt werden. Im Wohngeldgesetz hat der Gesetzgeber Höchstbeträge vorgegeben. Diese richten sich nach der Mietenstufe, der Haushaltsgröße und bis einschließlich dem Jahr 2008 auch nach dem Gebäudealter.

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

Tab. 1: Höchstbeträge für Miete und Belastung (Mietenstufe IV) (gültig bis 31.12.2008)

| Personen | Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist | | | |
|---------------------|---|--|-------------|----------|
| | bis 31.12.1965 | | 1966 - 1991 | ab 1992 |
| | Sonstiger Wohnraum *) | Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Dusche oder Duschaum | | |
| 1 | 195,00 € | 245,00 € | 265,00 € | 325,00 € |
| 2 | 260,00 € | 325,00 € | 355,00 € | 395,00 € |
| 3 | 310,00 € | 390,00 € | 420,00 € | 470,00 € |
| 4 | 360,00 € | 455,00 € | 490,00 € | 545,00 € |
| 5 | 415,00 € | 515,00 € | 560,00 € | 625,00 € |
| jede weitere Person | 50,00 € | 65,00 € | 70,00 € | 75,00 € |

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

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

2.2 Bewilligungen

Im Jahr 2008 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 3.751.268 € Wohngeld. Insgesamt wurden 28.143 Auszahlungen veranlasst. Die Haushalte erhielten im Durchschnitt monatlich 116,44 € Wohngeld. Dabei ist zu beachten, dass viele Haushalte diesen monatlichen Durchschnittsbetrag nicht über den vollen Bewilligungszeitraum von 12 Monaten ausgezahlt bekommen, weil sich beispielsweise die Einkommenssituation zwischenzeitlich wieder verbessert hat. Insgesamt 4.668 Wohngeldbewilligungen wurden im Jahr 2008 ausgesprochen.

Tab. 2: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2003 bis 2008

| Jahr | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Anzahl der Wohngeldbewilligungen | 15.202 | 15.799 | 8.080 | 6.925 | 4.992 | 4.668 |
| Wohngeld in Mio. € | 13,31 | 14,33 | 5,89 | 5,55 | 4,03 | 3,75 |
| Haushalte | 13.988 | 14.692 | 6.590 | 5.180 | 3.316 | 3.811 |

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

Weniger Wohngeldbewilligungen – mehr Verwaltungsaufwand

Die Arbeitsbelastung in der Wohngeldstelle bleibt trotz rückläufiger Fallzahlen unter veränderten Anforderungen und Verfahrensweisen vergleichsweise hoch.

1. Proberechnungen

Im Jahr 2008 wurden für Antragsteller sowie für das Sozialamt und insbesondere für die Arbeitsgemeinschaft Münster (AMS) insgesamt 1.518 Proberechnungen durchgeführt.

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

Da auch Kinder in Bedarfsgemeinschaften einen eigenen Wohngeldanspruch haben, wenn sie ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen (z. B. Kindergeld, Unterhaltsleistungen, Ausbildungsvergütung) plus ergänzendem Wohngeld sicherstellen können, sind zahlreiche Wohngeldberechnungen nur für die Kinder in Bedarfsgemeinschaften durchzuführen.

Proberechnungen, insbesondere solche für sogenannte Mischhaushalte (Transferleistungsempfänger und Nicht-Transferleistungsempfänger in einem Haushalt) sind mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden. Dieser konnte durch gezielte Verfahrensabsprachen mit der Arbeitsgemeinschaft Münster zwischenzeitlich vermindert werden.

2. Automatisierte Datenabgleiche

Durch einen vom Land NRW durchgeführten automatisierten Datenabgleich werden die Daten der Wohngeldempfänger sowie der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder und Mitglieder von Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften mit den Daten der Transferleistungsempfänger (Empfänger von Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) und den beim Bundeszentralamt für Steuern erfassten Daten über Zinseinkünfte abgeglichen.

Weiterhin werden mit der Bundesagentur für Arbeit manuelle Datenabgleiche von der Wohngeldstelle durchgeführt. Dabei werden alle Fälle überprüft, bei denen ein Wohngeldempfänger Arbeitslosengeld I von der Agentur für Arbeit erhalten und nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes keinen Wiederholungsantrag für das Wohngeld gestellt hat.

Durch schriftliche Anfrage bei der Agentur für Arbeit wird festgestellt, ob und von welchem Zeitpunkt an das Arbeitslosengeld I für den Wohngeldempfänger eingestellt wurde (z. B. wegen Arbeitsaufnahme).

Sofern durch einen Datenabgleich festgestellt wird, dass Wohngeldempfänger Einkommen (Transferleistungen, Zinseinkünfte) oder Einkommensänderungen (Einstellung Arbeitslosengeld I wegen Arbeitsaufnahme) pflichtwidrig nicht mitgeteilt haben, wird zu Unrecht geleistetes Wohngeld zurückgefordert.

Ab 01.01.2009 ist es nach dem neuen Wohngeldrecht möglich, einen zusätzlichen automatisierten Datenabgleich zu den geringfügig Beschäftigten (sog. Minijobs) und zu den Leistungen der Renten- und Unfallversicherungen durchzuführen. Dieser zusätzliche automatisierte Datenabgleich war für das dritte Quartal 2009 vorgesehen.

Alle Wohngeldempfänger sind vorab im November 2008 über den anstehenden automatisierten Datenabgleich zu den geringfügig Beschäftigten und zu den Leistungen der Renten- und Unfallversicherungen schriftlich informiert worden.

Strafverfahren

In allen Fällen, in denen Wohngeld aufgrund von falschen Angaben zurückgefordert wird, ist grundsätzlich eine Strafanzeige wegen Betruges nach § 263 StGB zu erstatten und der Sachverhalt an die Staatsanwaltschaft Münster weiterzuleiten. Nur in Ausnahmefällen (z. B. Tod des Antragstellers, Verjährung nach Strafrecht) kann das Amt für Wohnungswesen nach den Weisungen des Landes NRW von einer Strafanzeige absehen.

Tab. 3: Eingeleitete Strafverfahren

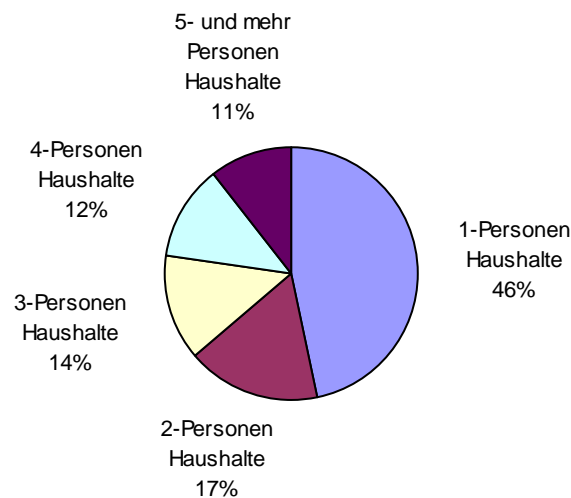
| Jahr | eingeleitete Strafverfahren |
|------|-----------------------------|
| 2007 | 250 |
| 2008 | 46 |

Die Zahl der eingeleiteten Strafverfahren ist gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Das ist auf die geringere Zahl der Rückforderungen von zu Unrecht ausgezahlten Wohngeldes aber auch auf die abschreckende Wirkung aufgrund der konsequenten Durchführung von Strafverfahren zurückzuführen.

2.3 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 Wohngeldgesetz). Die nachstehende Grafik zeigt allerdings, dass in Münster in hohem Maße Alleinstehende auf Wohngeld angewiesen sind. Darin spiegelt sich nicht nur der fortschreitende Trend zur Singularisierung der Gesellschaft wider sondern auch eine in Münster vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung der Kleinhaushalte.

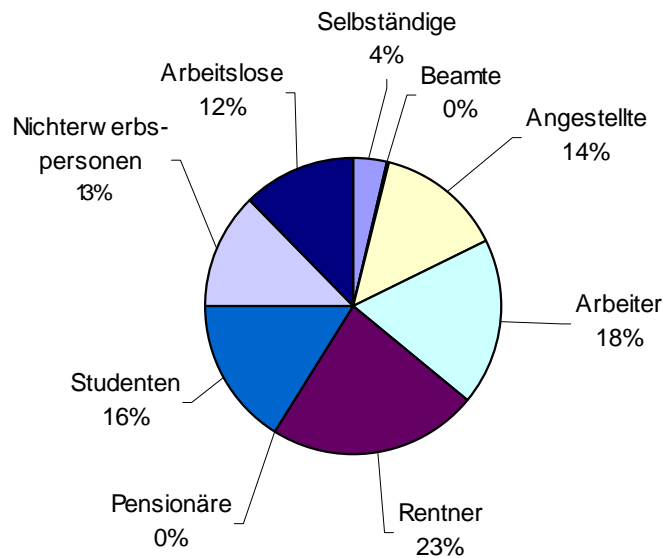
Abb. 1: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2008



2.4 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 eigenes Erwerbseinkommen verfügen.

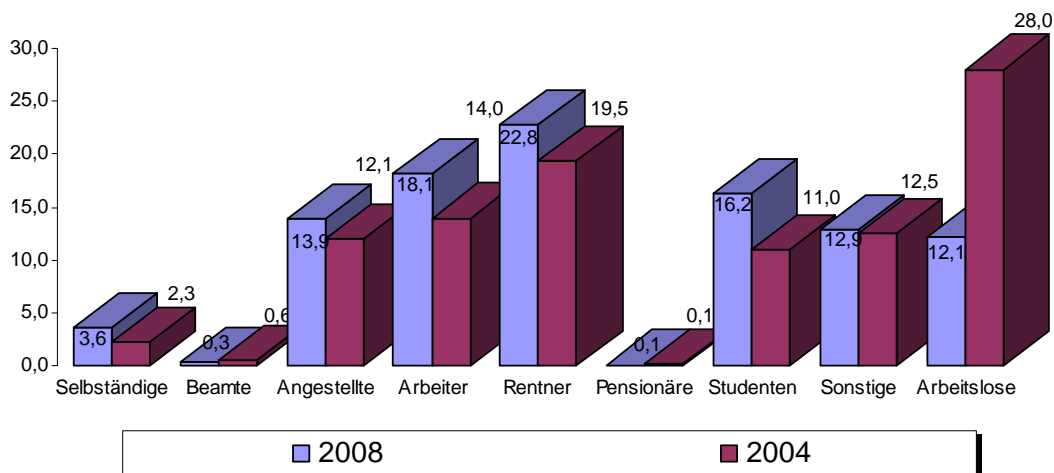
Abb. 2: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2008



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

Die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe (Hartz IV) nimmt nachhaltig Einfluss auf die Sozialstruktur von Wohngeldempfängern. Eine Gegenüberstellung der Jahre 2004 und 2008 macht deutlich, dass der Anteil Arbeitsloser unter den Wohngeldempfängern infolge geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen um rd. 16 % zurückgegangen ist. Die Kosten der Unterkunft arbeitsloser Haushalte werden über die Leistungen des SGB II getragen.

Abb. 3: Vergleich der Sozialstrukturen der Wohngeldempfänger 2004 / 2008



2.5 Wohnsituation der Wohngeldempfänger

Von entlastenden Wirkungen des Wohngeldes profitierten insbesondere Eigentümer bzw. Mieter frei finanzierter Wohnungen (59,5 %).

Daneben waren auch 1.542 Haushalte öffentlich geförderter Wohnungen auf Wohngeld angewiesen. Dies entspricht einer Quote von 40,5 %.

2.6 Klagen vor dem Verwaltungsgericht Münster

Das Widerspruchsverfahren im Wohngeldrecht ist seit dem 01.11.2007 abgeschafft worden (II. Bürokratieabbaugesetzes vom 19.09.2007). Bürgerinnen und Bürger, die mit einem Bescheid nicht einverstanden sind, können innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Münster erheben. Die Klageerhebung beim Verwaltungsgericht ist allerdings kostenpflichtig.

Insgesamt sind 19 Klagen gegen Entscheidungen der Wohngeldstelle beim Verwaltungsgericht Münster erhoben worden. In 8 Fällen wurde das Verfahren aufgrund der Rücknahme der Klage durch den Kläger und in 1 Fall aufgrund der Einstellung des Verfahrens durch das Verwaltungsgericht Münster beendet. In 3 Fällen wurde das Gerichtsverfahren mit der Aufhebung des Wohngeldbescheides durch die Wohngeldstelle erledigt. Zu den restlichen Klageverfahren stehen die Entscheidungen noch aus.

Das Rechtsschutzinteresse der Bürgerinnen und Bürger bleibt trotz Wegfall des Widerspruchsverfahrens gewahrt. Für die Bürgerinnen und Bürger besteht die Möglichkeit vor Klageerhebung, sich ausführlich die sachlichen und rechtlichen Grundlagen des Wohngeldbescheides von der Wohngeldstelle erläutern zu lassen. Die Klagefrist verlängert sich dadurch jedoch nicht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Wohngeldbescheide aufgenommen.

Diese gesetzliche Änderung beim Rechtsschutz lässt sich gegenüber Anspruchsberechtigten teilweise noch immer schwer vermitteln zumal mit Blick auf Entscheidungen anderer Sozialleistungsträger, z. B. Arbeitsgemeinschaft Münster oder Sozialamt der Stadt Münster das Widerspruchsverfahren aufrechterhalten wurde.

2.7 Mitwirkung in verschiedenen Arbeitsgruppen

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

2.8 Wohngeldreform zum 01.01.2009

Am 04. Juli 2008 hat der Bundesrat den Vorschlägen des Vermittlungsausschusses zur Änderung des Wohngeldrechts zugestimmt, so dass die Gewährung des Wohngeldes an die stark gestiegenen Wohnkosten zum 01.01.2009 angepasst werden konnte.

Nach den Informationen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung soll sich durch die Wohngeldreform das Wohngeld für die Wohngeldbezieher von durchschnittlich 90 € in 2008 auf rund 140 € in 2009 pro Monat erhöhen und die Anzahl der wohngeldberechtigten Haushalte um ca. 70 % steigen. Insbesondere sollen auch viele erwerbstätige Haushalte mit

niedrigen Einkommen durch den Bezug von Wohngeld nicht mehr auf die ergänzende Leistung von Arbeitslosengeld II angewiesen sein.

2.8.1 Die Änderungen im Rahmen der Wohngeldreform

Neuer Haushaltsbegriff

Alle Personen in einem Haushalt, die miteinander verwandt sind oder in einer sonstigen Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft leben, werden bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt.

Berücksichtigung von Heizkosten

Heizkosten werden bei der Ermittlung des Wohngeldes mit einer Pauschale berücksichtigt.

Erhöhung der Wohngeldbeträge

Die Wohngeldbeträge (Tabellenwerte) werden um 8 % erhöht.

Automatisierter Datenabgleich

Der automatisierte Datenabgleich wird um die geringfügigen Beschäftigungen (sog. Minijobs) und die Einkünfte aus Renten- und Unfallversicherungen erweitert, um Leistungsmissbrauch zu verhindern oder aufzudecken.

Missbräuchliche Inanspruchnahme

Es besteht kein Wohngeldanspruch, soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre, insbesondere bei erheblichem Vermögen.

Wegfall der Baualtersklassen

Bisher hing der Miethöchstbetrag, der bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden konnte, auch vom Gebäudealter und der Ausstattung des Wohnraums ab. Ab 2009 gilt nur noch ein nach der Mietstufe der Gemeinde und nach der Haushaltsgröße gestaffelter Miethöchstbetrag.

Erhöhung des Miethöchstbetrages

Der neue Miethöchstbetrag wird für alle Haushalte um 10 % höher als der bisherige Miethöchstbetrag ausfallen.

2.8.2 Vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung der Wohngeldnovelle

Personalbedarf

Zur Umsetzung der Wohngeldnovelle wurde ein zusätzlicher Stellenbedarf von zunächst 2,95 Stellen festgestellt.

Vordrucke

Das mit dem 01.01.2009 in Kraft getretene Wohngeldgesetz ist völlig neu gegliedert. Dies erforderte eine frühzeitige Überarbeitung sämtlicher Vordrucke, die als Word-Dokument bereit gestellt werden. Ferner hat das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (MBV) die Antragsformulare neu gestaltet und der geänderten Rechtslage angepasst. Alle Stellen, die diese Antragsformulare bereit halten, waren mit einer entsprechenden Neuauflage rechtzeitig zu bedienen.

Erstes Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes

Noch bevor das neue Wohngeldgesetz am 01.01.2009 in Kraft trat, wurde am 29.12.2008 schon das „Erste Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes“ im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, das ab 30.12.2008 wirksam war.

a) Vorziehen der Wohngeldnovelle

Mit diesem Änderungsgesetz wurde die geplante Erhöhung von Wohngeldleistungen vom 01. Januar 2009 auf den 1. Oktober 2008 vorgezogen. In Abhängigkeit zur Personenzahl erhielten anspruchsberechtigte Haushalte zusätzlich eine gestaffelte Einmalzahlung, sofern zwischen Oktober 2008 und März 2009 für mindestens einen Monat Wohngeld bezogen wurde. Eine Auszahlung erfolgte im Frühjahr 2009.

b) Erstattungsverfahren wird zugelassen

Übergangsweise ist ein gleichzeitiger Bezug von bestimmten Transferleistungen und Wohngeld möglich, der nachträglich über eine Erstattung zwischen den Leistungsträgern ausgeglichen wird. Durch diese Änderung soll der Wechsel aus dem Transferleistungsbezug in den Wohngeldbezug dort erleichtert werden, wo sich durch Wohngeldbezug anderweitige Hilfeleistungen vermeiden lassen.

3. Produkt 10 03 01 Wohnraumförderung

Ziel der Wohnraumförderung ist es,

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

Das Land NRW legt für diese Zwecke jedes Jahr ein neues Wohnraumförderungsprogramm auf.

Im Jahr 2008 stattete das Land sein Wohnraumförderungsprogramm mit 840 Mio. € aus. Davon entfielen auf die Mietwohnraumförderung 325 Mio. €, auf die Eigentumsförderung 440 Mio. € und auf die Aufwertung bestehenden Wohnraums 75 Mio. €. Aufgrund hoher Nachfrage stockte das Land NRW im Laufe des Jahres das Budget um 108 Mio. € auf insg. 948 Mio. € auf.

Das Amt für Wohnungswesen bewilligte im Jahr 2008 aus dem Wohnraumförderungsprogramm für Bauvorhaben in Münster rd. 26,6 Mio. €. Die Fördermittel werden in Form von öffentlichen Baudarlehen gewährt, die durch die NRW Bank ausgezahlt werden.

Mit den bewilligten Fördermitteln wurden Investitionen in neue Wohngebäude in Münster von rd. 48,5 Mio. € ausgelöst. Damit wirkt die soziale Wohnraumförderung ganz wesentlich als Konjunkturstütze für die heimische Bauwirtschaft.

3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung

Die regelmäßige Analyse und Aufbereitung von Daten und Fakten zu lokalen Entwicklungen auf dem Teilmarkt geförderter Wohnungen ist Baustein eines Monitoringsystems, das vom Amt für Wohnungswesen als objektive Informationsgrundlage genutzt wird, um Handlungsbedarf in diesem Segment oder in einzelnen Siedlungsquartieren möglichst frühzeitig zu identifizieren und mit gezielten wohnungspolitischen Maßnahmen aufzugreifen. Die kontinuierliche Beobachtung von Angebots- und Nachfrageentwicklungen bietet hier zugleich Entscheidungshilfen, um wohnungswirtschaftliche Investitionen in diesem Marktsegment möglichst zielgerichtet einzusetzen.

Der Focus des Instrumentes „ Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ erfasst in zahlreichen Kommunen des Landes NRW generell die Entwicklungen am gesamten Wohnungsmarkt und konzentriert sich in einigen Kommunen bereits kleinräumig auch auf einzelne Quartiere.

Das Netzwerk „Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (IK KomWoB) bietet für inzwischen 30 beteiligte Kommunen eine bewährte Plattform für einen regelmäßigen Wissens- und Erfahrungsaustausch in Themenfeldern der Wohnungsmarktbeobachtung sowie lokaler und regionaler Wohnungsmarktentwicklungen. Das Amt für Wohnungswesen wirkt seit Jahren themenorientiert in Arbeitsgruppen (AG) aktiv mit.

Im Internetportal des Initiativkreises www.komwob.de stehen aktuelle Informationen und die in den Foren AG Methoden und AG Konzepte erarbeiteten Ergebnisse gebündelt zur Verfügung.

Zusammengefasst mit vielfältigen aktuellen Informationen und Ergebnissen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderanstalt NRW (www.wfa-nrw.de) bieten diese Kenntnisse eine wertvolle Grundlage für die kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen anzupassenden Aktivitäten und Leistungen des Amtes für Wohnungswesen zur Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung.

3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung

Das Jahr 2008 stand im Zeichen recht unterschiedlicher Erwartungen an die künftige Ausrichtung von Strategien und Maßnahmen zur Absicherung der sozialen Wohnungsversorgung und zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Münster. In einem intensiven Informations- und Meinungsaustausch im Interfraktionellen Arbeitskreis (vgl. Vorlage 0919/2007) stand eine notwendige Anpassung von Steuerungsinstrumenten und Handlungsansätzen zwischen Vertretern aus Politik und Verwaltung zur Diskussion. Aus den dort erzielten Ergebnissen und wohnungspolitischen Beschlüssen des Rates (vgl. Vorlage 0244/2009) leiten sich für das Amt für Wohnungswesen künftige Ziele und Aufgabenschwerpunkte ab.

Aktuelle Herausforderungen der sozialen Wohnraumversorgung bleiben geprägt durch den demografisch bedingten Wandel von Wohnbedürfnissen und Nachfragestrukturen, steigende Belastungen privater Haushalte für Wohn- und Nebenkosten sowie durch hohe städtische Ausgaben für die Übernahme von Wohnkosten derjenigen Haushalte, deren Existenz während der Arbeitsuche bzw. bei Erwerbsminderung oder im Alter durch Sozialleistungen gesichert wird.

Bei der Vermittlung von preisgebundenem Wohnraum sieht sich das Amt für Wohnungswesen mit unterschiedlichen Entwicklungen konfrontiert. Einerseits steigen Erwartungen und Ansprüche an eine angemessene Wohnungsversorgung. Andererseits lässt sich eine zunehmende Zahl Wohnungssuchender als potenzielle Nachmieter nicht vermitteln, weil deren Einhaltung mietvertraglicher Pflichten nicht gewährleistet werden kann.

Der Sozialwohnungsbestand ist mit Ablauf des Jahres 2008 nochmals deutlich geschrumpft. Zum 31.12.2008 entfielen für 1.413 Sozialwohnungen die Bindungswirkungen. Ein geringer Bestand (7.441 Mietwohnungen) und zunehmend unzeitgemäße Wohnqualitäten setzen bei der Wahrnehmung der gesetzlichen Pflicht zur Unterstützung am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte enge Grenzen.

Zu den wesentlichen städtischen Zielsetzungen zählt weiterhin der Abbau quantitativer und qualitativer Defizite in diesem Angebotssegment.

Nach Einschätzung des Amtes für Wohnungswesen müssen perspektivisch (2008 bis 2012) 1.450 geförderte Mietwohnungen errichtet werden, um aktuellen und absehbaren Versorgungslücken effektiv zu begegnen.

Diese Angebotsausweitung ist insbesondere erforderlich zur Versorgung von jungen Singles, Senioren, kinderreichen Haushalten sowie von (pflegebedürftigen) Wohnungslosen.

Im Focus stehen bestimmte Haushaltstypen mit differenzierten Wohnbedürfnissen. Anders als unter den klassischen Voraussetzungen einer

rein quantitativen Wohnungsversorgung vergangener Jahre richten sich entsprechende Bemühungen zur Absicherung eines zusätzlichen Angebotes auf Flächenangebote mit adäquaten Standort- und Wohnumfeldbedingungen. Im Zuge städtischer Grundstücksvermarktungen für den Mietwohnungsbau steigen die Anforderungen an diesbezügliche Abstimmungsbedarfe.

Zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus und zur Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen richtete das Amt für Wohnungswesen darüber hinaus auch wieder ein besonderes Augenmerk auf geeignete Grundstücke, die durch städtische Bauleitplanung oder über Vorhaben bezogene Planungen zugunsten Dritter für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Die Absicherung einer sozial angemessenen Wohnungsversorgung und die Steuerung von Quartiersentwicklungen erfolgen in zunehmendem Maß durch kontinuierliches und zielgerichtetes Zusammenwirken maßgeblicher Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft. Die verwaltungsinterne „Arbeitsgruppe Wohnen“ und der interdisziplinäre „Arbeitskreis Wohnen in Münster“ sind als bewährte Foren dabei von großer Bedeutung.

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 2008 beispielsweise Ehepaare mit 2 Kindern mit einem Bruttojahresverdienst von rund 42.000 € (Bewerbergruppe A) oder mit rund 58.500 € (Bewerbergruppe B).

Nachdem die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau bereits im Jahr 2007 deutlich verbessert wurden, galten diese in 2008 in unveränderter Form fort. Im Zuge der Gewährung zinsgünstiger Landesmittel ist eine Bewilligungsmiete vereinbart, die sich in Münster im Fördertyp A auf 4,85 €/m² monatlich und im Fördertyp B auf 5,95 €/m² beläuft. (Nettokaltmiete). Frühestens ein Jahr nach Erstbezug haben Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, die Miete jährlich um 1,5 % - bezogen auf die Anfangsmiete - anzuheben. Diese Option wird von Investoren über den Abschluss von Staffelmietverträgen häufig genutzt.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen unterliegen nicht auf Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung. Grundsätzlich lassen die Wohnraumförderbestimmungen des Landes eine Zweckbindung von 15 oder 20 Jahren zu. Angesichts der zahlreich auslaufenden Bindungswirkungen im vorhandenen Sozialwohnungsbestand wird in Münster grundsätzlich nur solchen Neubauvorhaben eine Förderung eingeräumt, an denen der Eigentümer Sozialbindungen für die Dauer von 20 Jahren vereinbart.

3.3.1 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit von Wohnraum gewinnt insbesondere im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft zunehmend an 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 ausschließlich zugunsten der v. g. Zielgruppen errichtet werden, müssen nach den Förderrichtlinien des Landes NRW immer barrierefrei und mit Aufzug ausgestattet sein. Wird Wohnraum für andere Zielgruppen errichtet, ist die Ausstattung mit Aufzug nicht zwingend. Treppenhäuser sollen dann aber so gestaltet sein, dass auch ein nachträglicher Ein- oder Anbau jederzeit möglich ist.

Im geförderten Mietwohnungsbau setzt sich die Ausstattung von Neubauten mit Aufzug immer mehr durch. Von 10 Objekten, für die im Jahr 2008 Fördermittel bewilligt wurden, verfügten lediglich 3 Vorhaben nicht über dieses Ausstattungskriterium, weil in diesen Objekten jeweils weniger als 5 Wohnungen errichtet wurden. Erstmals wurde auch in einem Mietreihenhaus ein Aufzug vorgesehen, von dessen Nutzen eine Familie mit entsprechendem Bedarf profitieren wird.

Zum qualitativen Standard im geförderten Wohnungsbau zählt, 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 2008 erhielten insgesamt 42 potenzielle Investoren eine entsprechende Beratung. In 27 Fällen konnte diese auf Vorhaben an bereits zu konkretisierenden Standorten bezogen werden. Für 9 anvisierte Bauprojekte mündeten Beratung und Investitionsbereitschaft schließlich in die Bewilligung von Fördermitteln, mit denen 136 Mietwohnungen neu geschaffen werden.

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. Im Verlauf des Jahres 2008 übernahm das Amt für Wohnungswesen diese Auskunfts- und Beratungsfunktion. Interessierte Akteure/Bauwillige werden hier auf Wunsch in einer Datenbank registriert und

über aktuelle städtische Grundstücksangebote und Flächenentwicklungen künftig regelmäßig 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 gemeinsam mit dem Amt für Immobilienmanagement eine gezielte Ausschreibung von 6 Grundstücken überwiegend für den sozialen Wohnungsbau vorbereitet. Bei entsprechender Nachfrage nach den in 2009 angebotenen Bauflächen könnten dort ca. 60 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen (A, B) noch im gleichen Jahr gefördert werden.

Das Interesse am geförderten Wohnungsbau hält weiter an. Bis Ende 2008 lagen bereits konkrete Anfragen von Investoren zum Bau von rd. 230 Mietwohnungen beim Amt für Wohnungswesen vor, die zur Förderung im Jahr 2009 vorgesehen sind.

3.3.3 Ergebnis der Mietwohnraumförderung

Die Verteilung der Landesmittel für die Mietwohnraumförderung erfolgte im Jahr 2008 letztmalig auf Basis des prozentualen Anteils der nach der Statistik als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte an allen Haushalten. Die Kommunen sind angehalten, das danach zugeteilte Mittelkontingent anteilig zu mindestens 75 % zugunsten der Versorgung von Wohnberechtigten der Einkommensgruppe A einzusetzen.

Im Jahr 2008 erhielt die Stadt Münster zunächst Fördermittel von 8.625.000 €. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage reichte diese Summe nicht aus. Das Land NRW hat der Stadt Münster für weitere Vorhaben ein nachgefordertes Kontingent von 2.929.050 € kurzfristig bereitgestellt.

Mit einer Fördersumme von insgesamt 11.554.050 € erteilte das Amt für Wohnungswesen Förderzusagen für insgesamt 136 Mietwohnungen, davon 115 WE (85 %) für die Bewerbergruppe A und 21 WE (15 %) für die Bewerbergruppe B.

Durch die öffentliche Förderung werden Investitionen im Mietwohnungsbau in Höhe von rd. 16,5 Mio. € ausgelöst.

Tab. 4: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2001 bis 2008

| Jahr | Anzahl für Bewerbergruppe | | Fördersumme | Baukosten/ Investitionen |
|-------------|---------------------------|-----------|---------------------|-----------------------------|
| | „A“ | „B“ | | |
| 2001 | 33 | 0 | 1.964.200 € | rd. 5 Mio. € |
| 2002 | 62 | 36 | 6.152.600 € | rd. 16 Mio. € |
| 2003 | 16 | 31 | 3.167.800 € | rd. 8 Mio. e |
| 2004 | 105 | 23 | 7.877.500 € | rd. 14 Mio. e |
| 2005 | 83 | 21 | 6.447.000 € | rd. 12 Mio. € |
| 2006 | 141 | 18 | 11.730.900 € | rd. 17,5 Mio. € |
| 2007 | 140 | 27 | 11.440.000 € | rd. 16,5 Mio. € |
| 2008 | 115 | 21 | 11.550.050 € | rd. 16,5 Mio. € |

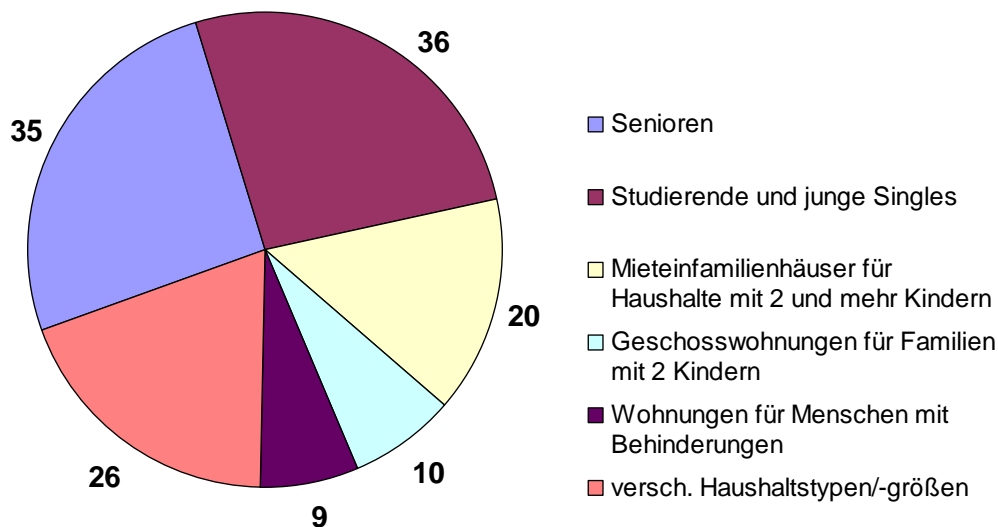
Im Einzelnen wurden folgende Objekte gefördert:

Tab. 5: Geförderte Mietwohnungsobjekte im Jahr 2008

| Straße | WE | Bewerber- gruppe | Besonderheiten |
|----------------------|----|---------------------|---------------------------------------|
| Mecklenbecker Straße | 2 | B | vorgesehen für Senioren |
| Zwi-Schulmann-Weg | 8 | A | |
| Dieckmannstraße | 36 | 27 x A 9 x B | 27 WE sind vorgesehen für Studierende |
| Oberort | 16 | A | Mieteinfamilienhäuser |
| Am Baumberger Hof | 9 | A | Wohnprojekt der Lebenshilfe |
| Prinz-Claus-Straße | 26 | A | vorgesehen für Senioren |
| Steinfurter Straße | 28 | 18 x A 10 x B | |
| Waltruper Weg | 4 | A | Mieteinfamilienhäuser |
| Quartier Schulstraße | 7 | A | vorgesehen für Senioren |

Von insgesamt 136 Mietwohnungen sind 35 Wohnungen speziell für Senioren geplant. Weitere 36 Wohnungen sind gezielt auf den Bedarf von Studierenden und jüngeren Singlehaushalten zugeschnitten. 20 geplante Mieteinfamilienhäuser eignen sich besonders für Familien mit bis zu 3 Kindern. Weitere 10 Geschosswohnungen werden für Haushalte mit 2 Kindern errichtet. Ein Angebot von 9 Wohnungen greift spezielle Ausstattungserfordernisse zugunsten von Menschen mit Behinderungen auf. Mit weiteren 26 Wohnungen soll preiswerter Wohnraum für unterschiedliche Haushalte und Haushaltsgrößen geschaffen werden.

Abb. 4 : Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen



Mit der Förderung von 136 Mietwohnungen konnte das Förderergebnis des Jahres 2007 (= 167 WE) nicht erreicht werden. Dieses lag insbesondere daran, dass es bei einem für das Jahr 2008 zur Förderung vorgesehenen Antrag mit insgesamt 64 Wohnungen zu einer zeitlichen Verzögerung kam. Das Bauvorhaben soll aber nun in 2009 realisiert werden.

Die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau reicht bei weitem nicht aus, um den fortschreitenden Verlust an Sozialbindungen im Bestand zu kompensieren. Sie leistet dennoch einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Verbesserung des preiswerten Wohnungsbestandes. Es besteht Handlungsdruck, die Angebotsstrukturen in diesem Segment weiter anzupassen, da sich Wohnbedürfnisse durch demografischen und gesellschaftlichen Wandel fortschreitend verändern.

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 2008 wurden 3 Wohnheime mit insgesamt 42 Heimplätzen in Münster gefördert. Es handelt sich dabei um folgende Wohnheime:

Tab. 5: geförderte Wohnheime für Menschen mit Behinderung 2008

| Objekt | Träger | Anzahl Plätze | Fördersumme |
|-------------------|----------------|---------------|-------------|
| Rottkamp | Alexianer | 16 | 490.500 € |
| Dorffeldstraße | Stift Tilbeck | 14 | 405.400 € |
| Am Baumberger Hof | Westfalenfleiß | 12 | 354.000 € |

3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum wird gefördert beim Neubau, Ersterwerb und beim 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 verzinste 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 2008 beispielsweise einer Familie mit 2 Kindern ein öffentliches zinsloses Baudarlehen von bis zu 112.000 € gewährt werden.

Im Jahr 2008 wurden mit diesem Fördertyp 128 Eigentumsmaßnahmen mitfinanziert.

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. Förderberechtigte Familien mit 2 Kindern können hier ein Darlehen bis zu 75.000 € erhalten.

Im Jahr 2008 erhielten 51 Haushalte eine Eigentumsförderung nach Modell B.

Der Umfang der Eigentumsförderung (179 Maßnahmen) blieb gegenüber den Vorjahren nahezu konstant (2006: 172 Fördermaßnahmen; 2007: 176 Förderungen). Die finanzielle Förderung von Neubaumaßnahmen geht allerdings zugunsten des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien sukzessive zurück. In den Jahren 2000 bis 2006 konzentrierte sich die Eigentumsförderung mit durchschnittlich 84% vorwiegend auf Neubauten, Seit 2007 macht sich hier ein rückläufiger Trend bemerkbar (2007: 75% , 2008 : 68%).

Für die 179 Maßnahmen der Eigentumsförderung bewilligte das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr insgesamt rd. 15.100.000 € Fördermittel. Damit stieg die Fördersumme gegenüber 2007 um rd. 3 Mio. €. In diesem Anstieg spiegelt sich die im Jahr 2008 erfolgte Anhebung von Förderdarlehen wider.

Mit der Fördersumme werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rd. 32 Mio. € angestoßen.

Tab. 6: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2000 bis 2008

| Jahr | Anzahl | Fördersumme | Investitionssumme (rd.) |
|-------------|------------|---------------------|-------------------------|
| 2001 | 157 | 10.680.500 € | 19 Mio. € |
| 2002 | 213 | 15.417.200 € | 27 Mio. € |
| 2003 | 150 | 9.993.400 € | 17 Mio. € |
| 2004 | 242 | 17.015.500 € | 38 Mio. € |
| 2005 | 193 | 13.323.000 € | 30 Mio. € |
| 2006 | 172 | 12.060.000 € | 29 Mio. € |
| 2007 | 176 | 12.070.000 € | 30 Mio. € |
| 2008 | 179 | 15.100.000 € | 32 Mio. € |

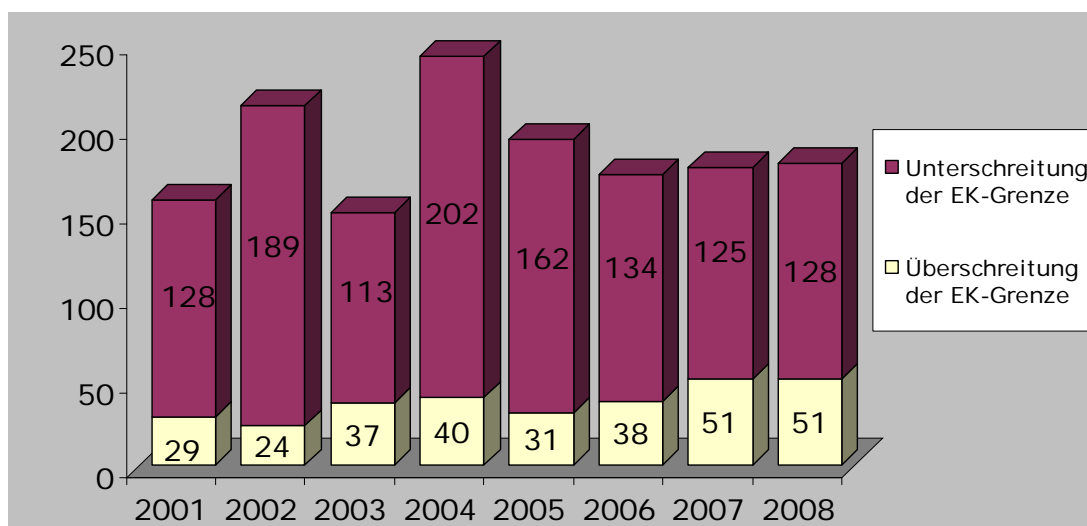
Die Eigentumsförderung verharrt seit einigen Jahren auf hohem Niveau. Lag die durchschnittliche Zahl der Förderungen in den 1990er Jahren noch bei 110

Eigentumsmaßnahmen, so wurden in den Jahren 2001 – 2008 durchschnittlich 185 Förderzusagen ausgesprochen. Das entspricht einer Steigerung von 68 %.

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 profitieren von den finanziellen Vorteilen der Eigentumsförderung (s. nachfolgende Grafik). Diese Haushalte sind grundsätzlich auch berechtigt, eine geförderte Wohnung anzumieten. Die Realisierung selbstgenutzten Wohneigentums kann damit auch einen gewissen 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, nimmt in den letzten Jahren zu. 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 %.

Gerade bei den Haushalten mit geringeren Einkünften konnte nach den Erfahrungen aus den Beratungsgesprächen im Amt für Wohnungswesen festgestellt werden, dass der vorübergehende Anstieg der Baupreise zumindest zu einer zeitlichen Verschiebung geplanter Vorhaben führten. Die verbesserte Integration des selbst genutzten Wohneigentums in die private Altersvorsorge (Wohn-Riester) bietet aber möglicherweise künftig neue Impulse zur Realisierung von Wohneigentum.

3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen

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

3.6.1 Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Die Richtlinie (RL-BestandsInvest) bestand 2008 aus 5 Förderbausteinen, und zwar der Förderung

1. von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand,
2. der baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen,
3. der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrativen Bewirtschaftungskonzepten,
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 2008 insgesamt 515.600 € für die Bausteine 1 und 5 zur Verfügung. Für Maßnahmen der Bausteine 2 bis 4 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 trifft das Förderprogramm allenfalls in Städten mit hohem Leerstand auf Resonanz. Dort werden diese Mittel abgerufen, 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 2008 wurden 4 Anträge auf Zuteilung von insgesamt 39.300 € Fördermitteln bewilligt. 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, die allerdings bisher nicht in eine Förderung entsprechender Maßnahmen mündeten. Im Focus einer möglichen Förderung standen Modernisierungsmaßnahmen im Altenheim

Maria Trost, Markushaus/Meckmannshof, Frederieke-Fliedner-Haus sowie im Altenheim St. Elisabeth.

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

Im Zuge von Planungen zum Umbau des Altenheims St. Elisabeth beabsichtigt der Träger eine Anpassung ursprünglicher Planungen an förderfähige Wohnqualitäten, so dass hierfür im Jahr 2009 Fördermittel beantragt werden könnten.

Baustein 3: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrativen Bewirtschaftungskonzepten

Investoren können nach diesem Förderbaustein für Großsiedlungen und mehrgeschossigen Wohnanlagen Fördermittel für Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse erhalten, wenn sie noch mindestens 5 Jahre einer öffentlich-rechtlichen Bindung unterliegen. Die Landesrichtlinien enthalten einen Maßnahmenkatalog, u. a. Portierloge, zusätzliche Aufzüge. Grundlage einer Förderung ist die Vorlage und Durchführung eines integrierten Bewirtschaftungskonzeptes, dessen Eckpunkte u. a. Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und sozialen Kontrolle, Senkung der Betriebskosten und Belegungskonzepte sind.

Eine Förderung aus diesem Programmteil käme in Münster nur für die Großwohnsiedlung Kinderhaus Brüningheide in Frage. Seitens der Eigentümer der dortigen Wohnungen gibt es nach wie vor keine Bestrebungen, Fördermittel hieraus in Anspruch zu nehmen. Allerdings sind für dieses Wohnquartier Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ bewilligt worden, aus denen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen finanziert werden. Das Amt für Wohnungswesen wird im Rahmen der Umsetzung des Programms weiterhin gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen die Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Fördermittel aus diesem Förderbaustein prüfen.

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

Dieser Baustein der RL-BestandsInvest ist bisher in Münster noch nicht zum Tragen gekommen.

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

Dieser Baustein wurde im Herbst 2007 neu aufgenommen und führte im Jahr 2008 zu ersten Förderungen. Ziel dieses Bausteins ist es, bauliche Maßnahmen in 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 2008 wurden aus diesem Baustein 4 Objekte mit insgesamt 161.000 € gefördert.

3.6.2 Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster

Förderzweck des am 01.07.2005 erneut in Kraft getretenen Programms ist die nachhaltige Einsparung von Heizenergie im Altbaubestand durch erhöhten Wärmeschutz für die Wohngebäude. Hiermit wird ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Münster geleistet. Insgesamt steht ein jährliches Fördervolumen von 100.000 € zur Verfügung. Bereits in den Jahren 2000 – 2004 gab es ein Förderprogramm „Altbausanierung“ in Münster mit einem jährlichen Fördervolumen von 550.000 €.

Das Förderprogramm erstreckt sich auf die beiden Fördergegenstände „Altbausanierung“ und Qualitätssicherung“. Im Rahmen der „Altbausanierung“ werden bauliche Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden, die vor 1980 fertig gestellt worden sind, gefördert. Bei der „Qualitätssicherung“ wird die Überwachung der für den Neubau eines Niedrigenergiehauses erforderlichen Kriterien während der Bauphase bezuschusst.

Im Jahr 2008 wurden im Rahmen der Altbausanierung insgesamt 54 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 125.786 € ausgesprochen. Dass die Fördersumme um 25.786 € höher als das Förderbudget von 100.000 € ausfiel, lag daran, dass Kürzungsbeträge aus Abrechnungen von Bewilligungen aus Vorjahren zusätzlich zur Verfügung standen.

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

Tab. 7: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2000 bis 2008

| Jahr | Anzahl Förderfälle | Fördersumme | Investitionen |
|-------------|--------------------|------------------|---------------------------|
| 2001 | 106 | 431.038 € | 3.105.538 € |
| 2002 | 143 | 707.471 € | 5.510.502 € |
| 2003 | 176 | 997.599 € | 7.173.323 € |
| 2004 | 121 | 650.796 € | 4.627.771 € |
| 2005 | 35 | 89.515 € | 2.165.238 € |
| 2006 | 40 | 118.229 € | rd. 2.900.000 € *) |
| 2007 | 54 | 128.335 € | rd. 2.960.000 € *) |
| 2008 | 54 | 125.786 € | rd. 2.950.000 € *) |

*) 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. 31,4 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster seit dem Jahr 2001 war ein wichtiger Impuls für die heimische Bauwirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Münster war auch 2008 wieder enorm hoch. Die Zahl der Förderanträge war erheblich größer als die Zahl derer, die mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln gefördert werden konnten.

Bereits im **Mai 2008** waren die Haushaltsmittel erschöpft, so dass etliche Antragsteller keine Fördermittel mehr erhalten konnten. Diese Tatsache führte zu erheblichem Unmut. Haben die Antragsteller doch im Hinblick auf eine mögliche Förderung bereits Kosten für ein Energiegutachten, das im Förderprogramm zwingend vorgeschrieben ist, auf sich genommen.

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 2008 wurde zugunsten des Amtes für Immobilienmanagement die Einkommenssituation von insgesamt 142 Grundstücksbewerbern überprüft. Im Zuge dessen erfolgt regelmäßig bereits eine erste eingehende Beratung zu Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung. Im Jahr 2008 wurde so die Vergabe städtischer Grundstücke in Amelsbüren, Hiltrup und Roxel unterstützt.

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 den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Dieser wird erteilt, wenn das Einkommen der Antrag stellenden Haushalte die Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigt. Einen WBS erhalten auch Ausländer, wenn sie eine mindestens auf 1 Jahr befristete Aufenthalts- bzw. Niederlassungserlaubnis besitzen.

Unterschieden wird zwischen dem „allgemeinen“ Wohnberechtigungsschein für Wohnungssuchende der Einkommensgruppe A, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. mit § 1 VO WoFG NRW liegt und dem „gezielten“ Wohnberechtigungsschein für Wohnungssuchende der Einkommensgruppe B, der eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um 40 Prozent zulässt. Für Förderobjekte aus den 1990er Jahren sind im Einzelfall noch Wohnberechtigungen zu bescheinigen, mit denen eine Einkommensüberschreitung von bis zu 60 % zugelassen ist.

Die gesetzlichen Einkommensgrenzen wurden im Jahr 2008 nicht erhöht. Der Gesetzgeber sieht alle 3 Jahre eine Dynamisierung der Einkommensgrenzen vor, so dass eine turnusgemäße Anpassung zum 01.01.2009 erfolgte. 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 Personenkreise (z. B. Schwerbehinderte, junge Ehepaare, allein Erziehende).

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. 8: Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst

gültig vom 01.01.2006 – 31.12.2008

| Personen Im Haushalt | Einkommensgrenze (Jahresbetrag) | entspricht einem Bruttojahresverdienst von |
|-------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | 15.850 € | ca. 23.500 € |
| 2 | 21.130 € | ca. 31.100 € |
| 3 | 23.360 € | ca. 35.000 € |
| 4 | 27.700 € | ca. 42.000 € |
| 5 | 32.040 € | ca. 48.900 € |

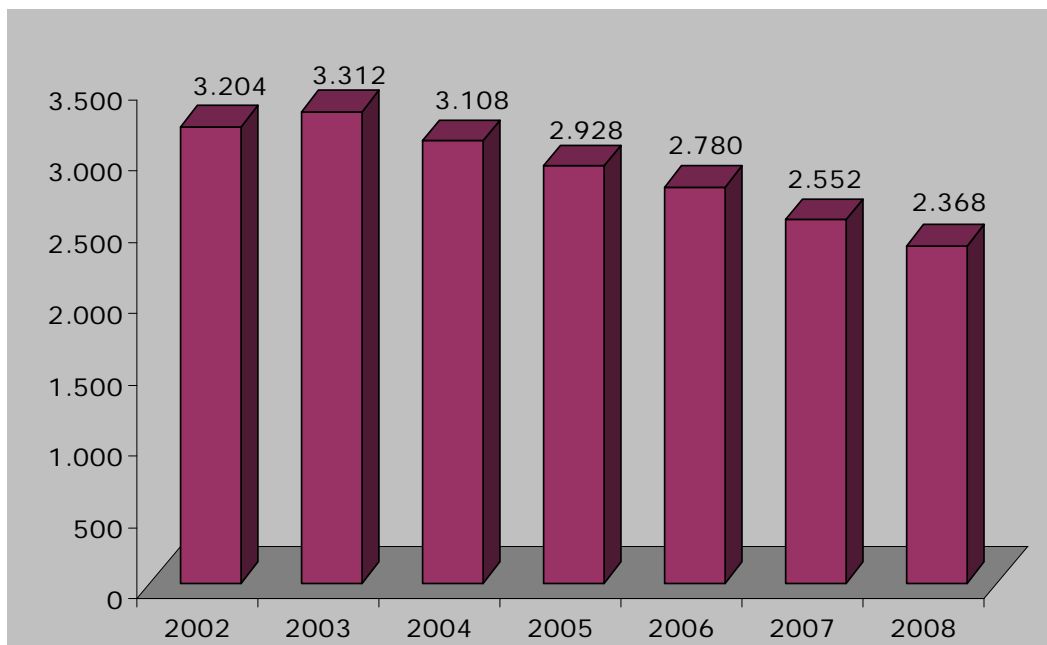
4.1.2 Antragszahlen – Anzahl der Wohnungssuchenden

Wer einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragt und erhalten hat, gilt hier als Wohnungssuchender. Mit 2.368 erteilten WBS setzt sich der rückläufige Trend bei der Zahl wohnungssuchender Haushalte auch in 2008 fort. Anders als

ursprünglich erwartet, hatte die notwendige Reduzierung von Unterkunftskosten der Empfänger von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII keine besonderen Auswirkungen auf die Zahl Wohnungssuchender. (vgl. Ziffer 4.1.4).

Aus dem sukzessiven Rückgang Wohnungssuchender lassen sich nicht zwangsläufig Entspannungstendenzen auf diesem Teilmarkt ableiten. Diese Entwicklung ist vielmehr eine Folge des stark abnehmenden Sozialwohnungsbestandes. Bedingt durch den kontinuierlichen Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen können immer mehr Wohnungen am Markt frei vergeben werden. Damit verliert auch das Instrument des Wohnberechtigungsscheins zunehmend an Bedeutung. Dies wirkt sich u. a. auf die Zahl der Antragsteller (WBS-Inhaber) und damit auch auf die Zahl registrierter Wohnungssuchender aus, deren Anliegen i. d. R. auf eine vorrangige Versorgung im geförderten Segment gerichtet ist.

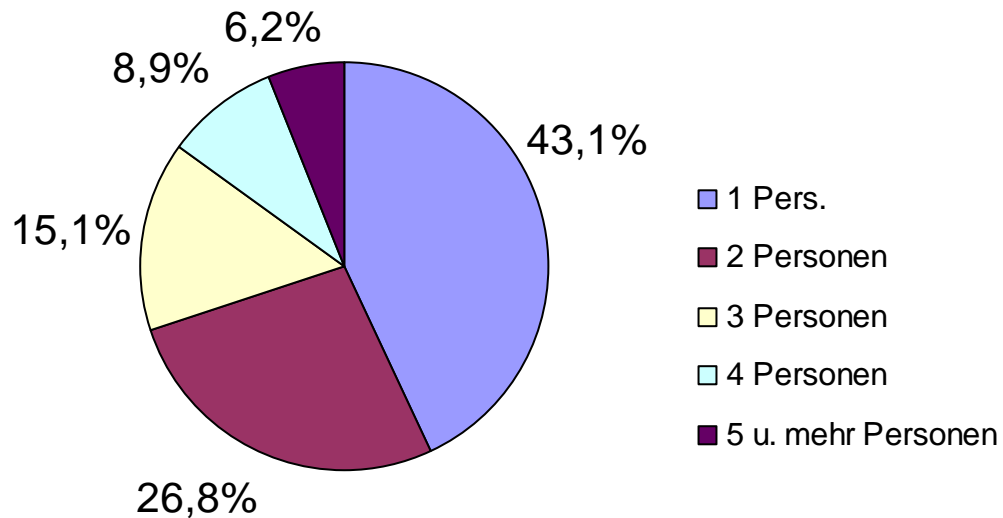
Abb. 6: Erteilte WBS von 2002 bis 2008



4.1.3 Haushaltsstruktur der WBS-Inhaber und Gründe für einen Wohnungswechsel

Die Struktur wohnungssuchender Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur wenig verändert. Nochmals leicht erhöht hat sich der dominierende Anteil von Ein-Personen-Haushalten. (2007: 42,3 %, 2008: 43,1 %). Angesichts des Versorgungsmangels besteht für diese Zielgruppe weiterhin ein hoher Bedarf an Kleinwohnungen. Mit einer zielgerichteten Neubauförderung gelangten im Berichtsjahr allein 68 bezugsfertige Wohnungen für Singles zur Erstvergabe auf den Markt (anteilig 60% der Fertigstellungen im Mietwohnungsbau). Dies hat sich positiv auf die Versorgungsquote dieses Personenkreises ausgewirkt, die in 2008 erneut gesteigert werden konnte (siehe 4.2.3)

Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen



Ca. 1/4 der registrierten Ein-Personen-Haushalte gehört dem Personenkreis „Älterer Menschen“ an (> 60 Jahre). Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung weiter zunehmen.

Ca. 1/3 aller Wohnungssuchenden zählte zum Zeitpunkt der Antragstellung zum Kreis der Empfänger von Transferleistungen.

Als Hauptargument für einen angestrebten Wohnungswechsel wird der Umstand einer „zu kleinen Wohnung“ aufgeführt. Diese Begründung ist für 19 % der Antragsteller ausschlaggebendes Motiv für die Wohnungssuche.

Als weiteren Grund gaben 13 % der Antragsteller eine „zu hohe Miete“ an. Landesweit hatte dieser Aspekt nach einer Untersuchung im Jahr 2007 einen höheren Stellenwert (16 %). (vgl. dazu Quelle: „Preisgebundener Wohnungsbestand 2007“ Seite 6; <http://www.wfa-nrw.de>)

Auffällig ist allerdings eine anteilige Verdoppelung der Haushalte, die „zu hohe Nebenkosten“ als Grund für einen angestrebten Wohnungswechsel angeben. (2008: 8 %).

Ebenfalls mehr als doppelt so häufig werden Umzugsabsichten auf ein „schlechtes Wohnumfeld“ gestützt. Insgesamt gaben dies 5 % aller Antragsteller an. Eine Auswertung der Daten aller Wohnungssuchenden ergab, dass dieses Argument am häufigsten von Mietern angegeben wurde, die zurzeit in Coerde (139), Gievenbeck (109) und Kinderhaus-West (94) leben.

5 % aller Antragsteller sind aufgrund der Kündigung des Vermieters oder eines Räumungsurteils dringend auf eine neue Wohnung angewiesen. Hier stößt die Wohnungsvermittlung immer häufiger an rechtliche Grenzen, da nur solche Haushalte zugewiesen werden können, die in der Lage sind, ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Verschuldung und mietwidriges Verhalten erweisen sich in einer zunehmenden Zahl von Fällen als scheinbar unüberwindbares Vermietungshemmnis. Die Beseitigung dieser Zugangshürden und eine nachhaltige Wohnungsversorgung betroffener Haushalte erfordern zusätzliche Ressourcen für eine individuelle Betreuung dieser Klientel und eine engere Kooperation mit Wohnungsanbietern. In Anlehnung an den Beschluss des Rates vom 24.06.2009 (Vorlage 0244/2009)

entwickelt das Amt für Wohnungswesen derzeit Lösungsansätze zugunsten einer nachhaltigen Wohnungsversorgung dieser am Markt besonders benachteiligten Zielgruppe. Künftige Handlungsoptionen werden im ersten Quartal des Jahres 2010 den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Tab. 9: Haushaltsstruktur und Gründe für Wohnungswechsel

| Zugehörigkeit zum Personenkreis | Prozentualer Anteil an allen 1– Personen Haushalten 2007 | Prozentualer Anteil an allen 1 – Personen Haushalten 2008 |
|---|--|---|
| Ältere Menschen | 25 % | 26 % |
| | Prozentualer Anteil an allen Wohnungssuchenden 2007 | Prozentualer Anteil an allen Wohnungssuchenden 2008 |
| Bedarfsgemeinschaft nach SGB II und SGB XII | 33 % | 36 % |
| Gründe für Wohnungswechsel | | |
| Zu hohe Miete | 12 % | 13 % |
| Zu hohe Neben-/Heizkosten | 4 % | 8 % |
| Schlechtes Wohnumfeld | 2 % | 5 % |
| Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil | 3 % | 5 % |
| Zu kleine Wohnung | 16 % | 19 % |

4.1.4 Reduzierung der Kosten der Unterkunft (KdU)

Im Zuge der Umsetzung der Hartz-IV-Reform konzentrierten sich die Bemühungen der Wohnungsvermittlungen besonders darauf, im Kontext gesetzlicher Dringlichkeitskriterien u. a. solche Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, die zur Senkung ihrer Unterkunftskosten rechtlich verpflichtet wurden.

Bis zum 31.12.2007 waren 22 Haushalte aus diesem Personenkreis als wohnungssuchend registriert. Im Verlaufe des Berichtsjahres reduzierte sich deren Zahl bis zum 31.12.2008 unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen auf verbleibende 12 Haushalte. Knapp 90 % der Haushalte erhielt im Laufe des Jahres vom Amt für Wohnungswesen mindestens ein alternatives Wohnungsangebot.

4.1.5 Freistellungen

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

In Anbetracht der angespannten Marktlage in diesem Segment kommen Freistellungen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn u. a. daran ein überwiegendes berechtigtes Interesse Dritter (z. B., des Wohnungssuchenden) oder ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Im Berichtsjahr wurden in Münster 52 Wohnungen von Belegungs- bzw. Zweckbindungen freigestellt. 35 Sozialwohnungen konnten dadurch von studentischen, therapeutischen oder sonstigen Wohngemeinschaften

angemietet werden. In 6 Fällen wurden Vermietungen an Haushalte ermöglicht, deren Einkünfte oberhalb der Einkommensgrenzen lagen oder denen eine damit überhöhte Wohnfläche zugestanden wurde. 11 geförderte Wohnungen im Bestand wurden abweichend von deren Zweckbindung anderen Nutzern überlassen.

Prinzipiell ist der Verzicht auf die Belegungsbindung mittels Freistellung an Ausgleichszahlungen geknüpft. In besonders gelagerten Fällen wird von der Festsetzung einer Ausgleichszahlung abgesehen, z. B. zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen oder bei studentischen oder therapeutischen Wohngemeinschaften. In 2008 wurde lediglich bei einer Freistellung eine Ausgleichszahlung erhoben.

4.1.6 Gebühren

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

Für die Erteilung der Wohnberechtigungsscheine und der Freistellungen konnten im städtischen Haushalt 2008 Verwaltungsgebühren in Höhe von 12.405 € vereinnahmt werden.

4.2 Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung

4.2.1 Rahmenbedingungen und Besetzungsrechte

Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist seit dem 01.01.2002 gesetzliche Grundlage der sozialen Wohnraumförderung (bis dahin das II. Wohnungsbaugesetz). Dieses Gesetz regelt nicht nur die Förderung (vgl. Ziff. 3.3 ff des Geschäftsberichts) sondern auch die Nutzung des sozialen Wohnraums. Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind danach Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und somit auf Unterstützung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2 WoFG).

Als Gegenleistung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln dürfen alle geförderten Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum nur an einen berechtigten Personenkreis zu festgelegten Mieten vergeben werden. Die für einkommensschwache Zielgruppen der Einkommensgruppe „A“ geförderten Wohnungen sind in der Regel mit einem Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Münster gebunden. Wohnungen des Fördertyps B können dagegen vom Vermieter selbst an Wohnberechtigte vergeben werden.

Zum 31.12.2008 verfügte das Amt für Wohnungswesen über 2927 Besetzungsrechte im geförderten Mietwohnungsbestand. Für die nach dem II. WoBauG geförderten Mietwohnungen des 1. Förderweges bestehen diese in der Regel befristet für 15 Jahre, für die seit dem Jahr 2003 nach dem WoFG geförderten Mietwohnungen der Einkommensgruppe A wird regelmäßig eine Bindungsdauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit vereinbart.

Zur Ausübung städtischer Besetzungsrechte und aufgrund der Verpflichtung, Wohnungssuchende bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen, werden alle wohnberechtigten Wohnungssuchenden, die nach Vermittlung nachfragen, mit den Merkmalen ihres individuellen Wohnbedarfs und der

bisherigen Wohnungsversorgung erfasst. Die Vermittlung von Wohnraum an registrierte Bewerber erfolgt unter grundsätzlicher Berücksichtigung sozialer Dringlichkeiten wie z. B. Schwangerschaft, Schwerbehinderung, (drohende) Wohnungslosigkeit, Dauer der Wohnungssuche mangelhafte Unterbringung u. ä. Darüber hinaus können Bewerber 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 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 eine Auswahl von drei bis fünf wohnberechtigten Haushalten als Nachmieter vorgeschlagen wird. Der Vermieter wählt letztendlich den von ihm favorisierten Mieter in eigener Verantwortung aus. Ein besonderes Augenmerk richtet sich dabei i. d. R. darauf, dass Mieterstrukturen im Objekt nicht unzumutbar gefährdet werden und eine positive Bonität des Mieters gegeben ist (z. B. Schufa). In der Praxis zeigt sich, dass Schulden, insbesondere Mietrückstände ein wesentliches Hemmnis bei der Wohnungsvermittlung darstellen.

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 2008 wurde auf das Besetzungsrecht an 51 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 2008 wurde das Amt für Wohnungswesen für 26 Wohnungen um Vermittlung von Bewerbern gebeten, in 7 Fällen konnte ein Nachmieter aus dem Kreis registrierter Wohnungssuchender gefunden werden.

4.2.2 Vermietungen mit WBS

Mit der Bezugsfertigkeit von 7 Objekten wurden im Berichtsjahr insgesamt 120 geförderte Neubauwohnungen in unterschiedlichen Stadtteilen erstmalig vermietet (109 wohnberechtigte Haushalte Einkommensgruppe A, 11 Haushalte Einkommensgruppe B).

Bauherr und Vermieter der o. g. Objekte sind neben der Wohn + Stadtbau GmbH fünf private Investoren, die damit überwiegend erstmals öffentlich geförderte Wohnungen am Wohnstandort Münster anbieten. Sowohl an innenstadtnahen Standorten (Steinfurter Straße, Grevener Straße, Salzmannstraße) als auch in den Stadtteilen Gievenbeck Sprakel, Handorf und Hiltrup konnten preiswerte Wohnungen im Neubaustandard angeboten werden.

Das größte Objekt (Stadtteil Gievenbeck, Wickenkamp) umfasst insgesamt 41 Wohneinheiten und ist zweckgebunden zugunsten Älterer. Beim Umzug erhielten zahlreiche Mieter unterstützende Hilfen der Wohnberatung (vgl. 4.3). Ein weiteres Neubauvorhaben mit 36 Wohneinheiten befindet sich an der Steinfurter Straße. Mit einem zusätzlichen Angebot allein von 68 Single-

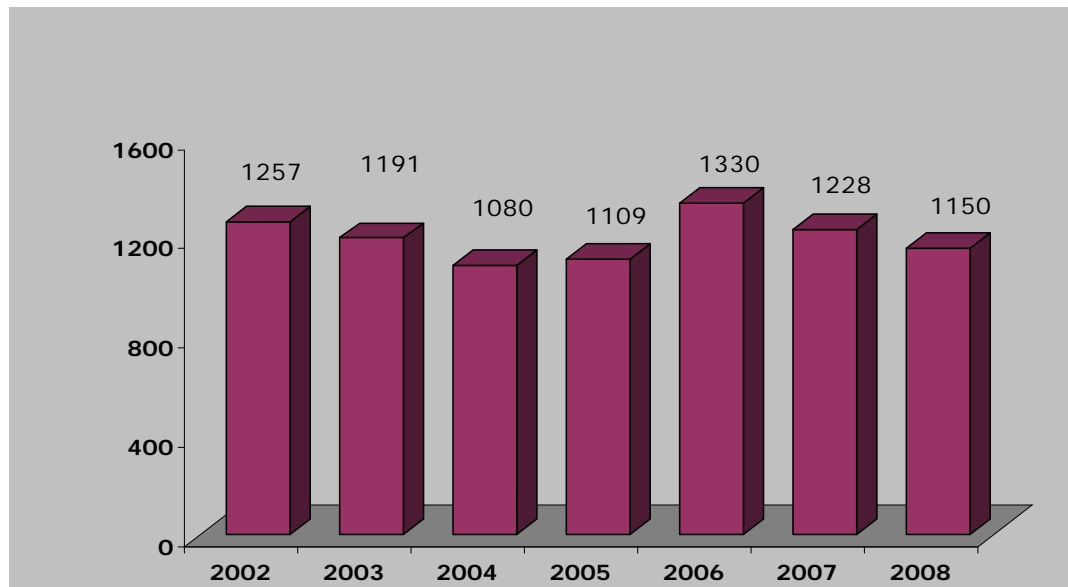
Wohnungen konnte die hohe Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten effektiv bedient werden.

Mit der Fertigstellung von 14 Mieteinfamilienhäusern in Sprakel und Handorf wurde für Familien ein attraktives Wohnangebot im Grünen geschaffen.

**Tab. 10: Erst- und Wiederbelegungen von geförderten Wohnungen
2002 – 2008**

| Jahr | Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau | | | | |
|-------------|--|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| | Erstvermietung | | Wiederbelegung | | Vermietungen insgesamt |
| | Wohnungen | versorgte Personen | Wohnungen | versorgte Personen | Wohnungen |
| 2002 | 38 | 71 | 1.219 | 3.138 | 1.257 |
| 2003 | 62 | 146 | 1.129 | 2.861 | 1.191 |
| 2004 | 12 | 13 | 1.068 | 2.631 | 1.080 |
| 2005 | 36 | 61 | 1.073 | 2.721 | 1.109 |
| 2006 | 125 | 252 | 1.205 | 2.395 | 1.330 |
| 2007 | 119 | 237 | 1.109 | 2.783 | 1.228 |
| 2008 | 120 | 224 | 1.030 | 2.482 | 1.150 |

Abb. 8: Vermietungen insgesamt 2002 – 2008



4.2.3 Versorgungsquote

Die allgemeine Versorgungsquote konnte in 2008 nicht weiter gesteigert werden. Sie lag mit 42,2 % geringfügig unter der des Vorjahres (2007: 43,3 %). Diese Quote bildet das Verhältnis ab zwischen den von der Stadt Münster insgesamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen (WBS)

(2008 = 2.368) und denjenigen WBS, die als Nachweis einer zweckentsprechenden Vermietung hier wieder vorzulegen sind (2008 = 999)

Die Zahl der tatsächlichen Vermietungsfälle im Sozialwohnungsbestand (2008: 1.150, vgl. Tab. 10) ist regelmäßig höher als die Summe der über den WBS-Rücklauf nachgewiesenen Anmietungen (2008: 999), 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. 4.1.5)

Tab. 11: Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2008

| Haushaltsgröße (Personen) | ausgestellte WBS (in Münster) | versorgte Haushalte (abgelaufene WBS durch Bezug einer Wohnung in Münster) | Versorgungsquote |
|------------------------------|-------------------------------------|---|------------------|
| 1 | 1.021 | 321 | 31,4% |
| 2 | 634 | 332 | 52,4% |
| 3 | 357 | 221 | 61,9% |
| 4 | 210 | 78 | 37,1% |
| 5 - und mehr | 146 | 47 | 32,2% |
| gesamt | 2.368 | 999 | 42,2% |

Erfreulich ist ein erneuter Anstieg der Versorgungsquote für 1-Personen-Haushalte (2007: 30,2 %, 2005: nur 22 %.) Eine gezielte Investorenberatung und die konzentrierte Ausrichtung der Neubauförderung auf diese Zielgruppe zeigen hier positive Wirkung, die für die Zukunft weiter anzustreben sind. Die Versorgung von 2 - und 3 – Personen-Haushalte zeigt sich dagegen insgesamt unproblematischer. Sie liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Vor allem 3-Personen-Haushalte finden zügig eine Wohnalternative. Für Haushalte mit mehreren Kindern gestaltete sich die Wohnungssuche schwierig. Aus der Gruppe der 4-Personen-Haushalten konnten im Jahr 2008 deutlich weniger Nachfrager umziehen als noch im Vorjahr (55,7 %). Neben den Single-Haushalten machen sich auch für Familien bestehende Angebotsengpässe deutlich bemerkbar.

4.3. Teilprodukt 3: Umzugshilfen

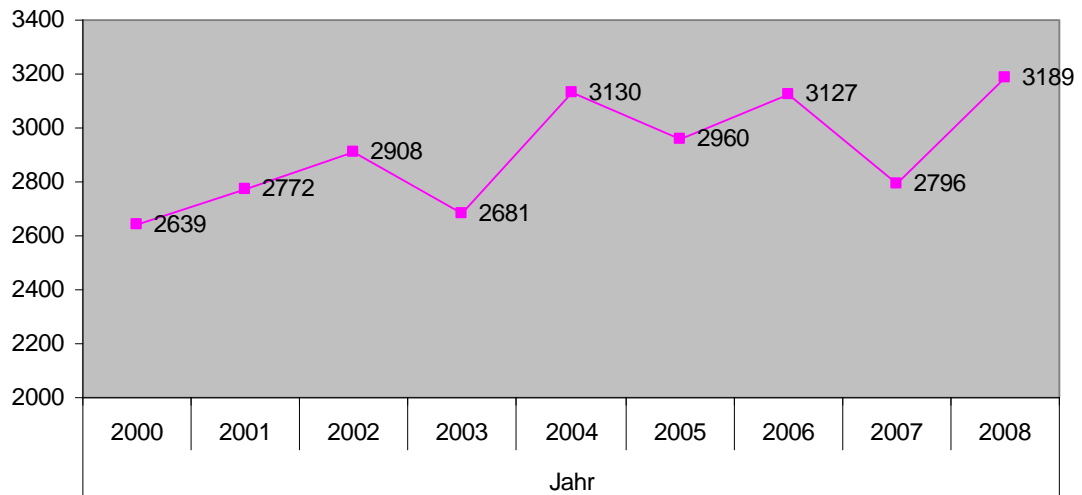
Das Angebot der Hilfen beim Umzug unterstützt Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz in ihrem Anliegen, möglichst langfristig, selbständig und selbst bestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Ebenso erhalten sie auch Hilfen bei ihren Bemühungen, eine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

4.3.1 Arbeitsschwerpunkte

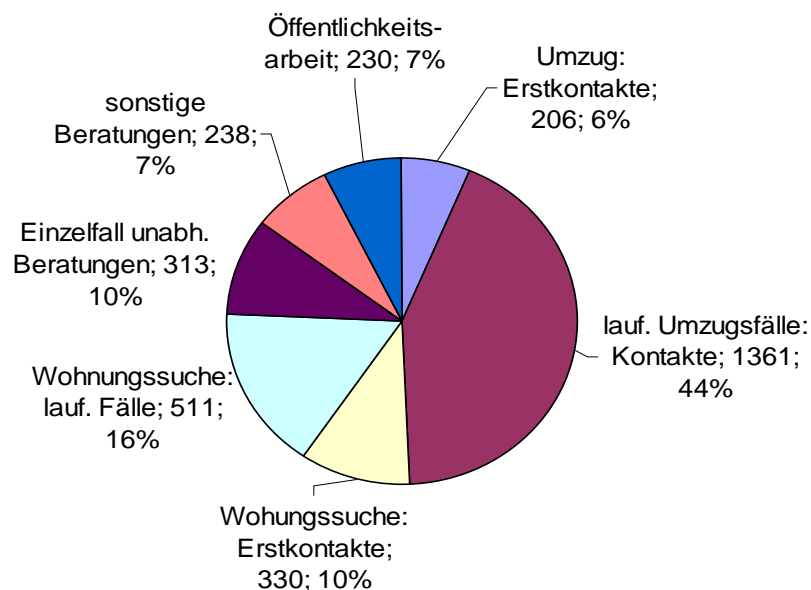
Die Gesamtzahl aller persönlichen oder telefonischen Kontakte belief sich im Jahr 2008 auf 3189 Kontakte insgesamt. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass 2008 die meisten Kontakte gezählt wurden. Der Bedarf der Senioren und Menschen mit Behinderungen nach Beratung zu Hilfen beim Umzug bleibt somit auf einem hohen Niveau.

Abb. 9: Persönliche/telefonische Kontakte 2000 – 2008



Von den 3.189 Kontakten entfielen ausschließlich auf die Unterstützung beim Umzug 1361 Kontakte (44 %). Zusammen mit den 206 Erstkontakten für Umzugshilfen (6 %) bezog sich die Hälfte aller Kontakte auf konkrete Umzugsunterstützungen.

Abb. 10: Verteilung der persönlichen Kontakte

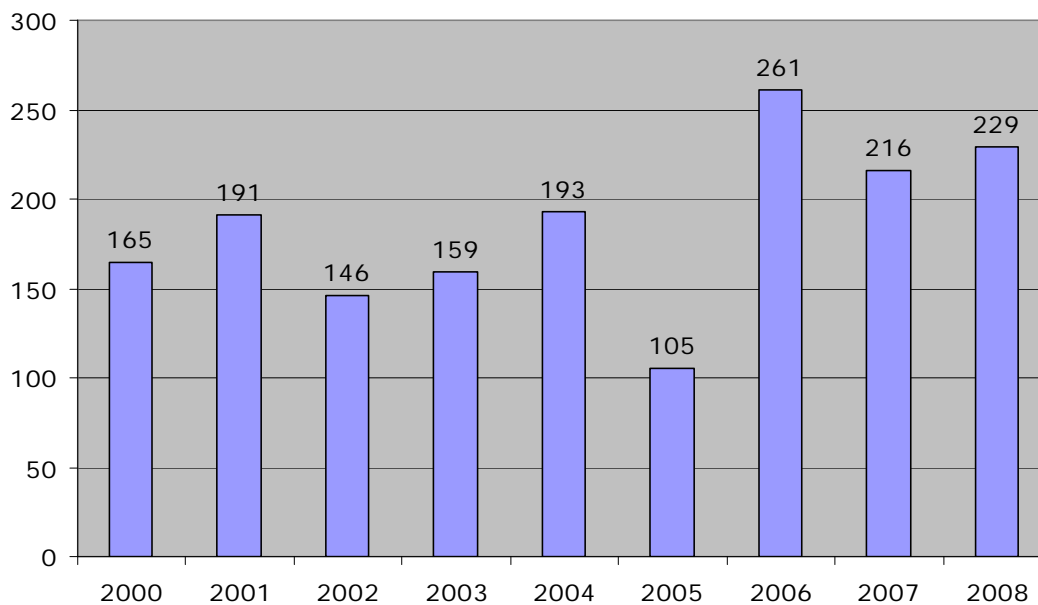


Im Bereich der Wohnungssuche sind die Kontakte mit insgesamt 841 Kontakten oder 26 % (Erstkontakte und laufende Fälle) auf einem anhaltend hohen Niveau geblieben. Das verdeutlicht die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach geeignetem preiswertem Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.

An Hausbesuchen vor Ort, die aufgrund umfangreicher Beratungstätigkeit jeweils mit einem hohen Zeitaufwand verbunden sind, wurde mit 229 Besuchen die zweithöchste Besuchszahl seit Einrichtung dieses Arbeitsbereiches erreicht. 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 notwendig, um eine Beziehung für die Begleitung und Problemlösung während der Umzugsphase aufzubauen. Insbesondere aber auch, um die Hemmschwellen abzubauen, damit die Menschen ihre oft artikulierte Scham überwinden können, weil sie um Hilfe oder finanzielle Unterstützung bitten müssen.

Abb. 11: Verteilung der Hausbesuche



4.3.2 Verwendung der finanziellen Umzugshilfen aus den Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital

In 2008 wurden insgesamt 73 Haushalte zu Fragen eines Wohnungswechsels beraten oder beim Umzug tatsächlich unterstützt. Nach 2005 ist dies die höchste Zahl an Haushalten.

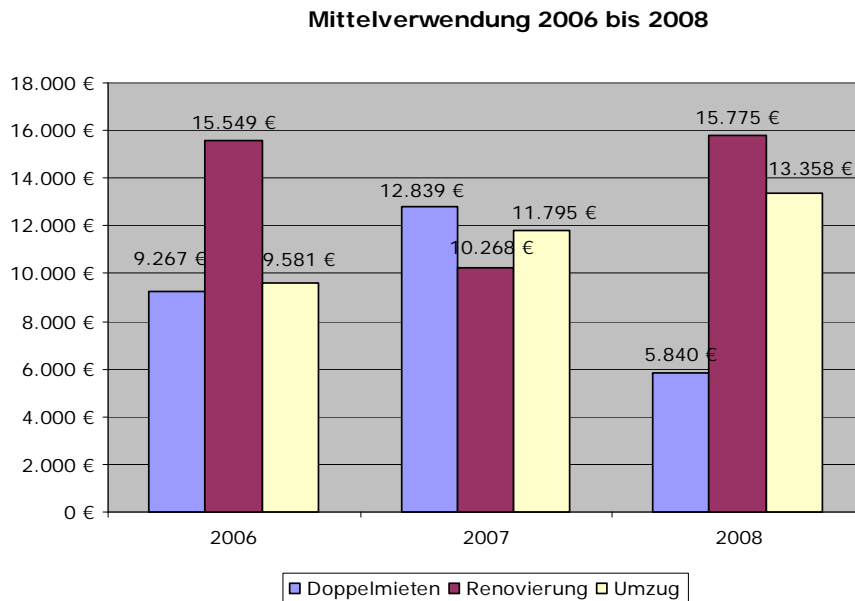
Die Stiftung Magdalenenhospital stellte zur Mitfinanzierung von Umzügen von Senioren oder von Menschen mit Behinderungen für das Jahr 2008 finanzielle Mittel in Höhe von 35.000 € zur Verfügung. Damit konnten 28 Umzüge mit einem durchschnittlichen Betrag von 1.250 € unterstützt werden. Die Hilfe im Einzelfall differierte zwischen 130 € und 3.200 €.

37 Haushalten konnte keine finanzielle Unterstützung aus Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital gewährt werden, weil deren Einkommen über der dafür

maßgeblichen Einkommensgrenze lag. Für 8 Umzüge nachfragender Haushalte standen keine Mittel mehr zur Verfügung, nachdem das Budget bereits im Herbst ausgeschöpft war. Die betroffenen Haushalte profitierten jedoch von der Beratung und von der teilweise sehr intensiven Begleitung durch Leistungen des Umzugsmanagements.

Abb. 12 Verteilung der Mittel aus der Stiftung Magdalenenhospital

2006 – 2008



Der Schwerpunkt des Mittelbedarfs konzentrierte sich im Jahr 2008 erneut auf Kosten für die Renovierung der bisherigen/künftigen Wohnung. Vor allem beim Erstbezug von Neubauwohnungen benötigen Mieter i. d. R. hohe finanzielle Unterstützung für anfallende Maßnahmen zur Herrichtung der neuen Wohnung (z. B. Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge). Ein auffällig hoher Finanzierungsbedarf zeigte sich Mitte 2008 bei der Unterstützung von 8 Mieterhaushalten, die beim Erstbezug eines Gebäudes mit insgesamt 41 Seniorenwohnungen im Stadtteil Gievenbeck (Wickenkamp) auf Mittel der Umzugshilfe zwingend angewiesen waren. Das für 2008 bereitgestellte Gesamtbudget von 35.000 € war deshalb frühzeitig ausgeschöpft.

In der Praxis der Wohnberatung zeigt sich, dass der finanzielle Unterstützungsbedarf von Älteren und Menschen mit Behinderung stetig steigt. Vielfach verfügen betroffene Haushalte über keinerlei Rücklagen für notwendige Neuanschaffungen (z. B. Kücheneinrichtung Waschmaschine) oder Reparaturen. Im Alter oder bei Behinderung steigt der Hilfebedarf, Leistungen Dritter werden für Einkäufe, Begleitungen oder Hauswirtschaft nötig. Fahrten zum Arzt, Praxisgebühren, Zuzahlungen bei Medikamenten oder deren vollständige Eigenfinanzierung belasten das zumeist sehr geringe Budget dieses Personenkreises.

4.3.3 Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahr 2008 ist insbesondere die Veranstaltungswoche: „Wohnen im Alter“ auf große öffentliche Resonanz gestoßen. Gemeinsam mit dem Fachbereich Wohnraumanpassung des Sozialamtes wurden vom 20. – 24. Oktober 2008 insgesamt 2 Ausstellungen und 7 zum Teil öffentliche Veranstaltungen

organisiert. Von Hilfsmitteln über barrierearme Nachrüstung im Bestand, Markt- und Zukunftsorientierung im Wohnquartier, gemeinschaftliches Wohnen bis hin zum Wohnen mit Demenz reichte die Themenpalette.



4.3.4 Entwicklungen und Perspektiven einer barrierefreien Wohnungsver-sorgung

In Münster besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und jüngere Menschen mit Behinderungen.

Auch Familien, in denen ein Haushaltsmitglied auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen ist, haben regelmäßig große Schwierigkeiten, eine bedarfsgerechte Wohnalternative zu finden. Fehlende Versorgungsperspektiven und jahrelange Wartezeiten – insbesondere in Einrichtungen des Betreuten Wohnens - lösen vor allem bei älteren Menschen Besorgnis, teils Verzweiflung aus. Zur Überbrückung akuter Versorgungsdefizite wird in einigen Fällen eine Unterbringung in Pflegeeinrichtungen für Kurzzeit- oder Dauerpflege erforderlich. Dieser Ansatz ist auch mit Blick auf hohe finanzielle Belastungen der Leistungsträger perspektivisch nicht haltbar. Um bei gesundheitlicher Genesung eine Rückkehr in eine eigene Wohnung und eine weitestgehende Selbständigkeit zu ermöglichen sind andere Lösungen notwendig.

Dauerhaft können hier nur ein größeres Angebot an bedarfsgerechten preiswerten Wohnungen und die Ausweitung unterstützender Serviceangebote für entscheidende Abhilfe sorgen.

Neben dem Neubau von barrierefreien Wohnungen sind insbesondere entsprechende Aktivitäten im Bestand zu forcieren. Für notwendige bauliche Anpassungen und Nachrüstungen stehen u. a. adäquate Mittel des Landes NRW

sowie Mittel des Förderprogramms Altenfreundliches Wohnen der Stiftung Magdalenenhospital zur Verfügung. Um die im Kontext des demografischen Wandels notwendigen Effekte durch qualitative Anpassung des Bestandes zu erzielen, werden künftig umfassende Investitionen erforderlich.

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

5.1 Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen

5.1.1 Rahmenbedingungen

Für Wohnungen, die bis einschließlich 2002 nach den Bestimmungen des II. WoBauG gefördert wurden, ergeben sich die Sozialbindungen vornehmlich aus dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Bindungswirkungen von Wohnraum, der seit 2003 nach den geltenden Bestimmungen des WoFG gefördert wurde, ergeben sich dagegen aus der Förderzusage und unmittelbar aus den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

Infolge der Föderalismusreform (ab 01.01.2007) wird das Land in eigener Zuständigkeit die Wohnraumförderung für NRW gesetzlich neu regeln. Diese Neuregelung steht für das Jahr 2010 an.

5.1.2 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).

Stichprobenhafte oder anlassbezogene 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 Kontrollrichtlinien des Landes NRW nur noch 10 % des Sozialwohnungsbestandes durch örtliche Kontrollen zu überprüfen. Kontrollen vor Ort beschränken sich dabei auf den Wohnungsbestand, der bis 2002 nach den bis dahin geltenden Bestimmungen des II. WoBauG gefördert wurde.

Die ab 2003 nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geförderten Wohnungen unterliegen keiner örtlichen Kontrolle.

Im Berichtsjahr 2008 wurden folgende Kontrollen durchgeführt:

Tab. 12: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2008

| Art der Kontrolle | Anzahl |
|--------------------------------------|--------------|
| örtliche Kontrollen | 681 |
| Datenabgleiche mit dem Melderegister | 4.369 |
| gesamt | 5.050 |

Für die Durchführung der Kontrollen erhält die Stadt Münster Verwaltungskostenbeiträge von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa). Für das Jahr 2008 belaufen sich diese auf 19.858 €.

5.1.3 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 durch Festsetzung von Geldleistungen geahndet werden.

In 2008 wurden insgesamt 697 Unregelmäßigkeiten bzw. Verstöße festgestellt, 51 Verfahren wurden eingeleitet und auch abgeschlossen. Neun Verfahren hiervon betrafen mietpreisrechtliche Verstöße.

Unter Berücksichtigung noch offener Forderungen aus Vorjahren wurden Geldleistungen in Höhe von 8.263,70 € 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 Wfa abgeführt und dort wieder für die Neuschaffung von geförderten Wohnungen in NRW eingesetzt.

In 2008 wurden drei Klagen gegen die Stadt Münster eingereicht, vier Klagen zum Teil auch aus Vorjahren wurden in 2008 abgeschlossen. In drei Fällen hat das Verwaltungsgericht zu Gunsten der Stadt Münster entschieden. In einem 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 einerseits die Mieter überzeugt werden, ihr Heiz- und Lüftungsverhalten zu ändern. Unter Hinweis auf das WoG können mit den Messergebnissen, soweit sie ein fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten

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

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

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 52 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 10 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.

42 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 2001 bis 2008 entwickelt haben.

Tab. 13: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2008

| Jahr | erledigte Mängelfälle gesamt | erledigt durch freiwillige Abhilfe | eingestellte Fälle |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 2001 | 99 | 45 | 54 |
| 2002 | 62 | 26 | 36 |
| 2003 | 58 | 17 | 41 |
| 2004 | 69 | 25 | 44 |
| 2005 | 31 | 3 | 28 |
| 2006 | 65 | 7 | 58 |
| 2007 | 44 | 9 | 35 |
| 2008 | 52 | 10 | 42 |

Ausblick: Das Wohnungsgesetz aus dem Jahre 1984 ist 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. An eine mögliche Neuauflage des Wohnungsgesetzes ab 01.01.2010 wird von hier die Erwartung geknüpft, dass damit ein gesetzlicher

Rahmen gefunden wird, mit dem die Kommunen qualitative Mindestanforderungen an die Instandsetzung/Erhaltung von Objekten in Zukunft gezielter und effektiver durchsetzen können

5.3 Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanziierter 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 2008 wurde kein Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz verfolgt. Zwar wurden überhöhte Mieten angezeigt, aber bei den Beratungen der anfragenden Mieter stellte sich heraus, dass sie nicht zwangsläufig auf die angemietete Wohnung angewiesen waren und damit seitens der Vermieter keine Notlage ausgenutzt wurde.

Die Zahl der aufgegriffenen Verdachtsfälle auf Mietpreisüberhöhung hat seit Inkrafttreten des qualifizierten Mietspiegels im Jahre 2001 stark abgenommen. Bis einschl. 2000 waren durchschnittlich pro Jahr etwa 20 Fälle zu bearbeiten, seit 2001 durchschnittlich nur noch 3 Fälle, seit 2 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

5.4.1 Anwendungsbereich

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

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

Dem qualifizierten Mietspiegel kommt eine besondere Bedeutung zu. Zwar kann der Vermieter bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels ein anderes Begründungsmittel wählen, doch muss er in dem Mieterhöhungsschreiben auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels hinweisen. Dem qualifizierten Mietspiegel kommt insoweit nach dem Gesetz die Vermutungswirkung zu, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt.

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

Das Amt für Wohnungswesen steuert aktiv den Prozess der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Münster und hat dafür bereits vor Jahren einen Arbeitskreis (AK-Mietspiegel) gegründet, dem Vertreter des Haus- und Grundeigentümergebietes Münster-Stadt und Land e.V., des Mietervereins für

Münster und Umgebung e.V., des Mieter/-innen-Schutzvereins Münster und Umgebung e.V., der Wohnungswirtschaft und des Gutachterausschusses für die Grundstückswerte in der Stadt Münster und die Statistikdienststelle des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung angehören. Die Geschäftsführung in diesem Arbeitskreis obliegt dem Amt für Wohnungswesen.

Zum 01.04.2005 wurde der Münsteraner Mietspiegel zuletzt neu erstellt. Um die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel zu erhalten, ist im BGB zwingend vorgeschrieben, dass der Mietspiegel spätestens nach 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach spätestens 4 Jahren neu erstellt wird. Damit musste zum 01.04.2009 ein neuer Mietspiegel erarbeitet werden.

Besonders wichtig war es allen Beteiligten, die Zuschläge für die Ausstattung der Wohnungen und deren Modernisierungsgrad differenzierter als bisher abzubilden. Erstmals sollten daher bei der Datenerhebung, die im Mai/Juni 2008 durchgeführt wurde, Mieter und Vermieter gleichermaßen zur Miethöhe und insbesondere zur Ausstattung und zum Modernisierungsgrad der Wohnung befragt werden.

Aus insgesamt rd. 154.000 zur Verfügung stehenden Adressen wurden 8.994 Mieter und 7.474 Vermieter ausgewählt, den umfangreichen Fragebogen auszufüllen. Von den insgesamt 3.781 erhaltenen Rückmeldungen standen nach einer entsprechenden Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle 2.294 Fragebögen für die Auswertung zur Verfügung. Die Mieter sandten 1.673 Bögen zurück, von denen 845 verwertet werden konnten. Die Vermieter füllten 2.108 Bögen aus, von denen 1.449 für die Auswertung genutzt wurden.

Mit der Auswertung der Fragebögen beauftragte das Amt für Wohnungswesen das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing. Aufgrund der Vielzahl im Fragebogen aufgeführten Ausstattungsvarianten hat die wissenschaftliche Auswertung, die im Herbst 2008 vorgelegt wurde, eine Fülle von möglichen Mietpreis bildenden Faktoren ergeben. Die vom EMA-Institut präsentierten Ergebnisse aus der Umfrage wurden im Arbeitskreis Mietspiegel bis Ende Januar 2009 analysiert und erörtert.

Wie in den vergangenen Mietspiegeln geht auch der Mietspiegel 2009 von einer Basismiete analog des Baualters und der Größe der Wohnung aus. Auf diese Basismiete werden Zu-/Abschläge gerechnet für Art, Ausstattung und Wohnlage, sowie neu Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur besseren Energieeffizienz.

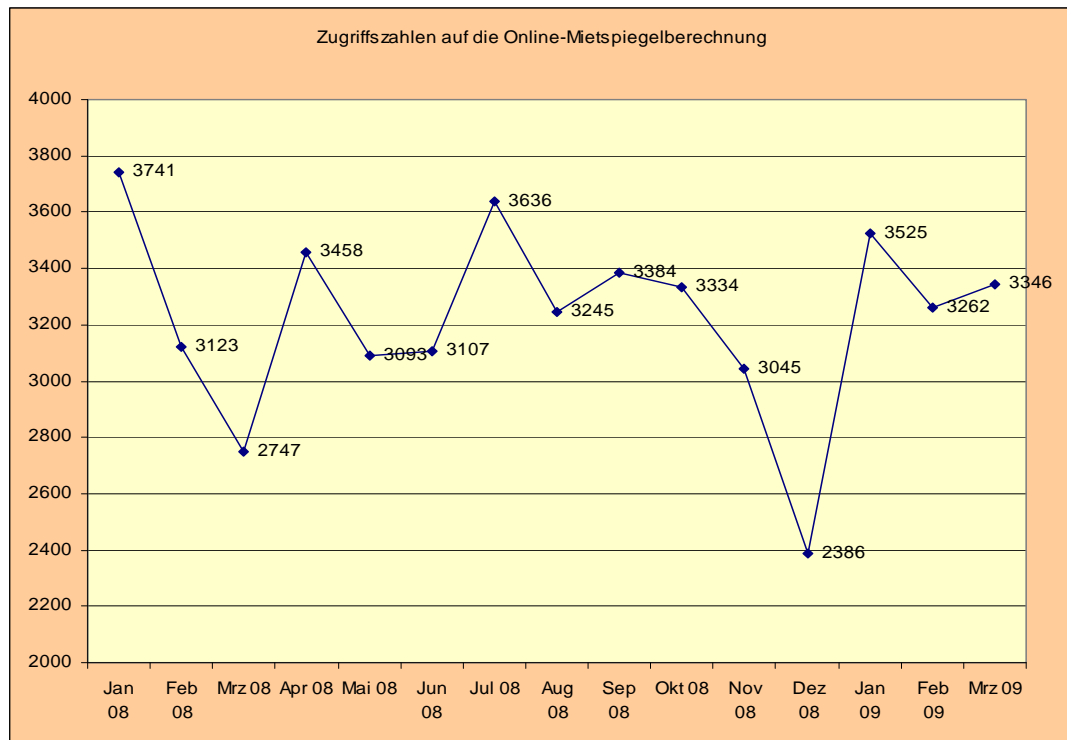
5.4.2 Mietspiegelabfrage und Mietspiegelankünfte

Sehr stark genutzt wird nach wie vor der von der Stadt Münster angebotene Service der Mietspiegel-Online-Berechnung. Hier können Mieter und Vermieter ein über das Internet verfügbares Berechnungsprogramm nutzen und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ihren Wohnraum individuell abfragen. Die Mietspiegelabfrage ist im Internet zu finden unter:

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

Die Mietspiegelabfrage wurde im Jahr 2008 im Durchschnitt rd. 3.300-mal monatlich genutzt. Damit erreicht dieser Service auf den angebotenen Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen regelmäßig Spitzenwerte in den Zugriffszahlen. Selbst im gesamtstädtischen Vergleich liegt die Frequenz der Mietspiegelabfragen fast durchgängig unter den TOP 60-Zugriffen der jeweiligen Monate aller Internetseiten der Stadt Münster. Die einzelnen Monatswerte können dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.

Abb. 13: Zugriffszahlen auf die Online-Mietspiegelberechnung



* Aufgrund von zwei nahezu ganztägigen Ausfällen des Hauptservers im Dezember 2008 und bedingt durch die Weihnachtsfeiertage sind für diesen Monat wesentlich geringere Zugriffszahlen zu verzeichnen gewesen.

6. Projekt: „Soziale Stadt“

6.1 Handlungsfeld Wohnen

Mit Beschluss vom 13.12.2006 stimmte der Rat dem integrierten Handlungskonzept/städtebaulichen Maßnahmeplan für das Gebiet Münster-Kinderhaus, Brüningheide zu und beauftragte die Verwaltung, das Programm entsprechend umzusetzen. Es wird mit Mitteln aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ gefördert und umfasst insgesamt acht Handlungsfelder. Das Programm ist bis zum Ende des Jahres 2010 befristet.

Für das erste Handlungsfeld Wohnen hat das Amt für Wohnungswesen die Federführung. Es unterteilt sich in weitere acht Einzelprojekte, die mit unterschiedlichen Inhalten und zeitlichen Vorgaben (Umsetzungszeiträume von 2007 – 2010) definiert sind und sich nach Schlüsselprojekten und Impulsprojekten unterscheiden. Für die Projekte 1.06 „Das Quartier spart Strom“ und das Projekt 1.07 Wettbewerb „Solares Kinderhaus“ des Handlungsfeldes hat das Amt für Grünflächen und Umweltschutz die vorrangige fachliche Verantwortung.

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

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

Das Handlungsfeld Wohnen verfügt über ein geplantes Gesamtbudget von 100.000 €, das zu 60 % vom Land NRW, zu 20 % von der Stadt Münster und zu 20 % von den Wohnungsunternehmen getragen wird.

6.2 Projektarbeit

6.2.1 Energetische Gebäudesanierung

Ein Gebäudegutachten für das Mehrfamilienwohnhaus Sprickmannstraße 37 mit Vorschlägen für eine energetische Sanierung liegt vor. In den Handlungsfeldkonferenzen im Dezember 2007 und April 2008 wurden die umfangreichen Untersuchungen und die entsprechenden Auswertungen des Gutachtens in Form von vier unterschiedlichen Maßnahmenkonzepten vorgestellt.

Wie mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW abgestimmt, orientiert sich die Studie an den Vorgaben des Energiepasses. Auch sind die Ergebnisse als Grundlage für die Beantragung von KfW-Mitteln geeignet. Das Gutachten wurde in den Handlungskonferenzen als sehr aussagekräftig eingestuft, da es

die wirtschaftlichen Vorteile bei einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung aufzeigt.

In einem nächsten Schritt soll die Wohnungswirtschaft in 2009 darüber entscheiden, ob und in welchem Umfang die Vorschläge des Gutachtens zu einer energetischen Gebäudesanierung auf ihren eigenen Bestand übertragen werden können. Langfristig soll der gesamte sanierungsbedürftige Gebäudebestand von der Studie profitieren. Eine Entscheidung über investive Maßnahmen liegt jedoch in den Händen der Eigentümer.



Frau Architektin Petra Müller (3. v. l.) übergab ihr Gutachten den Mitgliedern der "Handlungsfeld-Konferenz Wohnen".

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 Änderung der Grundrisse von bestehenden Wohnungen ließen erkennen, dass erhebliche Investitionen erforderlich sein würden, die wirtschaftlich nicht zu vertreten wären. Somit wird auch kein Handbuch zum flexiblen Umgang mit Wohnungen für die Wohnungswirtschaft erstellt. Bei dieser Entscheidung ist auch zu berücksichtigen, dass mehrere Wohnungsunternehmen innerhalb des Quartiers über eine Vollvermietung verfügen. Der für dieses Projekt vorgesehene Betrag soll anderweitig sinnvoll genutzt werden.

6.2.3 Perspektiven für Senioren und Menschen mit Behinderung

Seit Mai 2008 stehen in den Mehrfamilienhäusern Josef-Beckmann-Str. 15 und 17 nach einer kurzen Umbauphase erstmalig zwei Treppenlifte in den jeweiligen Eingangsbereichen zur Verfügung, mit denen ein barrierefreier Zugang für diese Wohnhäuser geschaffen wurde. Die Kosten der Maßnahme i. H. v. insgesamt rd. 21.000 € wurden vom Wohnungsunternehmen Wohn + Stadtbau

GmbH sowie aus Mitteln des Förderprogramms „Altenfreundliche Wohnungen“ der Stiftung Magdalenenhospital finanziert.

Die Handlungsfeldkonferenz beschloss einvernehmlich, dieses Projekt zu begutachten und die hierfür vorliegenden Erkenntnisse soweit wie möglich innerhalb des Projektes 1.03 zu nutzen, auch um die geplanten Gesamtkosten im Handlungsfeld weiter abzusenken. Eine diesbezügliche Studie wurde von der städtischen Wohnberatung am 10.06.2008 angefertigt und ist Grundlage für mögliche weitere investive Maßnahmen, die sich mit einer gleichartigen oder ähnlichen Umgestaltung der jeweiligen Eingangsbereiche im Quartier auseinandersetzen.

Weiterhin konnten bis Februar 2008 die Räume einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte in der Josef-Beckmann-Straße 5 – 7 bezogen werden. Die Wohn+Stadtbau GmbH baute mit einem Finanzvolumen von 1,2 Millionen Euro sechs bestehende Mietwohnungen um, so dass auf 450 qm Wohnfläche die ambulant betreute Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte mit 11 Wohnungen entstand. Dieses Projekt richtet sich insbesondere an die Menschen im Wohnquartier. Die Zimmer sind barrierefrei, es stehen Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung in Form einer offenen Wohnküche, einem großen Wohn- und Esszimmer sowie einer Gemeinschaftsloggia zur Verfügung. Die Betreuung und Begleitung übernahm das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Münster e. V. Darüber hinaus steht eine Gästewohnung für Angehörige mit 60 qm Wohnfläche zur Verfügung, die für bis zu sechs Personen ausgerichtet ist.

6.2.4 Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung

Die bestehende Kooperationsvereinbarung zwischen den vor Ort vermietenden Wohnungsunternehmen wurde in 2008 weiter ausgebaut und mit Inhalten gefüllt. Zwei Sitzungen der Handlungsfeldkonferenz konnten in dieser Zeit durchgeführt werden. Hier wurde auf der Ebene der Eigentümer, vertreten durch die Niederlassungsleiter oder Abteilungsleiter, kommuniziert, um weiter an dem Erreichen der Ziele der Sozialen Stadt zu arbeiten.

Mit den vor Ort verwaltenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gleichen Wohnungsunternehmen wurden drei weitere Sitzungen u. a. zur Vor- und Nachbereitung der Projekte des Handlungsfeldes Wohnen durchgeführt.

6.2.5 Nachbarschaftsstärkung und Mieterschulung

Zum Ende des Jahres 2008 konnte erstmalig ein Arbeitskreis von 22 Vertrauensmietern im Quartier aufgebaut werden. Die Einbindung von Vertrauensmietern lässt auf eine engere Vernetzung zwischen Bewohnerschaft und Wohnungsunternehmen hoffen. Dabei soll mehr selbstverantwortliches Handeln in der Mieterschaft hervorgerufen werden. Jedoch benötigt der Kreis der Vertrauensmieter weiterhin intensive Begleitung und Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen.

Im Jahr 2008 konnten insgesamt zwei Sitzungen der Vertrauensmieter durchgeführt werden. In der Sitzung am 30.10.2008 tagten die Vertrauensmieter gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Wohnungsverwaltung. Hier wurde insbesondere das Projekt 1.05 Nachbarschaftsstärkung und Schulung der Mieterschaft vorbereitet und beschlossen.

Insgesamt vier Mieterschulungen, die sich an alle Mieter des Quartiers richten sollten, wurden 2008 vorbereitet und 2009 durchgeführt (Beginn am 21.01.2009). Sie fanden im Paul-Sahle-Familientreff statt und thematisierten

grundsätzliche Dinge des Mietrechts. Grundlegendes Ziel war hierbei, Informationen zum Thema "Mieten" zu vermitteln, um immer wieder auftretende Probleme zu vermeiden bzw. in einem frühen Stadium anzugehen und zu lösen. Die Schulungen dienten den zahlreichen Haushalten auch zur Rechtssicherheit und dem weiteren Verständnis für die Arbeit der Wohnungsunternehmen vor Ort.

In der gemeinsamen Sitzung der Vertrauensmieter/innen und der Wohnungsverwaltungen am 30.10.2008 wurde ferner beschlossen, zuerst die Schulungen in 2009 durchzuführen, um danach Mietertreffs bzw. -stammtische im Paul-Sahle-Familientreff im halb- oder vierteljährlichen Rhythmus zu initiieren. Die Treffs sollen dauerhaft angelegt werden, um eine vernetzte Nachbarschaft zu entwickeln, insbesondere bei Menschen mit Migrationsvorgeschichte.

Die größte Schwierigkeit bei beiden Projekten liegt in der Frage der Akzeptanz der vor Ort wohnenden Mieterschaft. Erfahrungen bei dem Angebot der Mieterschulungen zeigten, dass sich die Haushalte selbst mit umfangreicher Werbung nur bedingt angesprochen fühlen.

6.2.5 Alternative Flächennutzung - baulich und sozial

Einzelne Flächen des Wohngebiets werden gegenwärtig nicht oder anders als bei ihrer Fertigstellung geplant genutzt. Einige von ihnen sind zudem gestalterisch wenig ansprechend. Mit einzelnen Maßnahmen können städtebaulich störende bzw. fehlgenutzte Flächen beseitigt bzw. verändert und die Gestaltung des Quartiers verbessert werden, beispielsweise für soziale und/oder sportliche Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Eine erste Begehung des Quartiers im Kreise der Vertrauensmieter ergab am 28.03.2008 das Ergebnis, dass drei Flächen nach Vorstellung dieses Arbeitskreises im Sinne der Bewohner aufgewertet werden könnten. Dabei wurden der Spiel- und Fußballplatz der Brüningheide benannt, das Parkdeck der Tiefgarage Ecke Sprickmannstraße/Josef-Beckmann-Straße als auch die Grünfläche an der Sprickmannstraße.

Die Aufbereitung des Spielplatzes an der Brüningheide wurde mit dem Eigentümer verhandelt. Der Austausch der Spielgeräte wurde im März 2008 per Ausschreibung vorbereitet, ein Auftrag erfolgte bisher noch nicht. Die Tore des Fußballfeldes erhalten einen neuen Anstrich, der Auftrag ist Ende 2008 an einen Fachbetrieb vergeben worden.

Das Parkdeck der o. a. Tiefgarage würde sich zur Errichtung eines Fußballplatzes oder/und Basketballplatzes eignen. Die Eigentümerin des Parkdecks signalisierte bereits Zustimmung zur sportlichen Nutzung von allen interessierten Jugendlichen. Die Schlüsselgewalt würde der Hausmeister des Wohnungsunternehmens ausüben und dadurch angemessene Ruhezeiten gewährleisten. Eine erste Kostenschätzung seitens des städtischen Sportamtes sowie notwendige Stellungnahmen des Bauordnungsamtes und des Umweltamtes über eine befristete Nutzungsgenehmigung sowie lärmtechnische Einschätzungen konnten bis zum 20.11.2008 vorgelegt werden.

Für die erste Jahreshälfte 2009 stand noch die Klärung der Überschreitungsmöglichkeiten der Lärmrichtwerte durch das Umweltamt an sowie die Beantwortung der Frage, ob das Parkdeck oder als bessere Alternative die angrenzende Grünfläche als Bolzplatz genutzt werden soll. Darüber hinaus ist auch die Frage der Finanzierung noch nicht geklärt.

Das Projekt ist als ein wichtiges sichtbares Signal für die Bewohnerschaft vor Ort mit nachhaltigem Effekt zu interpretieren. Grundsätzlich bedeutet insbesondere ein Bolz- oder Basketballplatz eine sinnvolle Freizeitalternative für Kinder und Jugendliche vor Ort, auch wenn eine mögliche Nutzungsgenehmigung mit zeitlichen Einschränkungen verbunden sein sollte. Das Wohnumfeld vor Ort würde sich grundsätzlich durch eine derartige Maßnahme weiter verbessern.

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.

In der WEG II wurde zuerst mit dem Sanierungsverfahren begonnen. Bevor es jedoch in die konkrete Umsetzung der Maßnahmen ging, gelang es unter der Moderation eines Architektur- und Planungsbüros gemeinsam mit dem Eigentümerbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft ein umfangreiches Maßnahmenpaket zu erarbeiten und festzulegen.

Das Maßnahmenpaket wurde der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorgestellt und schließlich im November 2007 nach den Bestimmungen und Erfordernissen des Wohnungseigentumsrechts beschlossen. 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 unmittelbar nach dem Beschluss im Januar 2008 mit den Arbeiten im Sinne des beschlossenen Maßnahmenpaketes begonnen. So konnten in der Wohnungseigentümergeinschaft mit 40 Wohneinheiten bis zum heutigen Tag alle Kellerfenster erneuert, die Dachüberstände verlängert, die Regenfallrohre und Dachrinnen erneuert, die Betonsanierung der gesamten Fassade durchgeführt, die Balkonplatten saniert, die Kellerdecken und die oberste Geschossdecke gedämmt, und ein neuer Fassadenabstrich aufgebracht werden. Ein Teil der Hausgärten wurde auch neu gestaltet. Für das Jahr 2010 sind dann die abschließenden Maßnahmen an den Außenanlagen vorgesehen. Dies wird in Kooperation mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz

geschehen. Die privaten Investitionen belaufen sich auf rund 500.000 Euro im Jahr 2008.

In der WEG I fanden ebenfalls mehrere, moderierte Sitzungen mit dem Eigentümerbeirat, dem Verwalter, dem Architektur- und Planungsbüro und dem Amt für Wohnungswesen statt. Im März 2009 konnte das vorgesehene Maßnahmenpaket in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden. Angelehnt an die Vorgehensweise in der WEG II sollen die Maßnahmen im Wesentlichen in Eigenleistung umgesetzt werden, da die Finanzkraft und die Eigentümerzusammensetzung keine Förderung durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zugelassen haben.

Auch mit der WEG I wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Die privaten Investitionen für die Gebäude mit insgesamt 28 Wohnungen betragen rund 200.000 Euro.

Zum 01.01.2006 wurde die Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH (WGL) gegründet, die zeitgleich 11 städtische Wohnungen der WEG III 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.

Im Dezember 2008 wurden vorbereitende Gespräche unter der Beteiligung der WGL, einem Architektur- und Planungsbüro und dem Amt für Wohnungswesen zu Entwicklungsperspektiven für die WEG III geführt. In dieser Wohnungseigentümergeinschaft wird grundsätzlich in 24 Wohnungen (zweigeschossige Bauweise) und in 104 Wohnungen (viergeschossige Bauweise) unterschieden. Aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung wurde die „blockweise“, modernisierende Instandhaltung/-setzung ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass man aus heutiger Sicht für die zweigeschossigen Gebäude an dem bewährten Konzept der beiden benachbarten Wohnungseigentümergeinschaften festhalten möchte. Das Gelingen hängt jedoch auch dort von der Eigentümerstruktur ab, die im Rahmen einer Beschlussfassung über die weitere Zukunft der Gebäude bestimmt. So liegt das Hauptaugenmerk, neben der planerischen Vorarbeit, derzeit darauf, die Zahl der Selbstnutzer der Wohnungen zu erhöhen, um eine positive, nachhaltige Entwicklung erzielen zu können.

Auch die viergeschossigen Wohngebäude sollen einer modernisierenden Instandsetzung unterzogen werden. Mit der blockweisen Beschlussfassung, die derzeit vorbereitet wird und den dazu erforderlichen Stimmenmehrheiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz, soll ein umfangreiches Maßnahmenpaket in und an den einzelnen Gebäudekomplexen sukzessiv auf den Weg gebracht werden.

8. Projekt: Wohnen für Hilfe

8.1 Bisherige Inhalte

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ bringt Seniorinnen und Senioren, die über ausreichend Wohnraum verfügen mit Studierenden und Auszubildenden, die preiswerten Wohnraum suchen, in einer Wohnpartnerschaft zusammen. Als Voraussetzung für beide Altersgruppen gilt, dass sie ein soziales Interesse an der jeweils anderen Generation haben und sich auf eine Wohnpartnerschaft einlassen wollen. Der Mietwert des zur Verfügung stehenden Wohnraums wird ganz oder teilweise durch Gegenleistungen abgegolten nach der Faustregel, dass für einen Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Hilfeleistungen im Monat erbracht werden. Hilfe- oder Gegenleistungen sind hier alle Arbeiten des Alltags rund um Haus und Garten, Einkaufen sowie Gesellschaft leisten oder persönliche Begleitung.

8.2 Erfahrungen und Ergebnisse des bisherigen Projektes

Die zweieinhalbjährige Erfahrung mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe“ zeigt, dass diese Wohnform in Münster auf großes Interesse gestoßen ist und Zustimmung erfahren hat bei Menschen jeglichen Alters, auch bei denen, die mangels geeigneter Wohnverhältnisse nicht selbst daran teilnehmen konnten.

In der Gesamtlaufzeit des Projektes von Dezember 2005 bis Mai 2008 wurden mehr als 275 Bewerbungsgespräche mit Seniorinnen und Senioren sowie mit Studierenden geführt; hierbei überwiegen die Studierenden deutlich mit etwa 230 Interessenten. Aus diesen Bewerbungen konnten 43 Wohnpartnerschaften gebildet werden. Mitgezählt sind hier auch drei Wohnpartnerschaften, die sich auf der Grundlage der Projektidee aus eigener Initiative gegründet haben, ein Indiz für einen wachsenden Bekanntheitsgrad in Münster. Etwa weitere acht Partnerschaften hätten nach Projektende in städtischer Trägerschaft noch vermittelt werden können.

Von den vermittelten Studierenden verfügen etwa 30 % über eine Migrationsvorgeschichte und erhielten in Münster die Möglichkeit, sich durch dieses Modellprojekt tiefer mit dem deutschen Alltag und der Sprache auseinander zu setzen.

Bis zum Ende des Projektes in städtischer Verantwortung währten die längsten Wohnpartnerschaften über zwei Jahre, ein großer Anteil liegt zwischen einem und zwei Jahren. Auch bei Auflösung einer Wohnpartnerschaft, z. B. aufgrund eines beendeten Studiums und dem damit verbundenen Wohnortwechsel, wünschten die meisten Seniorinnen und Senioren eine neue Vermittlung.

Am 23.06.2008 wurde das münstersche Projekt vom Ministerium für Generationen, Familien, Frauen und Integration des Landes NRW in der Kategorie „zusammen leben“ ausgezeichnet. Von 269 Projekten erhielten lediglich 13 Projekte eine Auszeichnung einschließlich eines Preisgeldes.



Herr Minister Laschet überreichte der ehemaligen Projektleiterin, Frau Christa Reiffer, (4. v. l.) die Auszeichnung.

8.3 Neuausrichtung des Projektes

Ein gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Ratsfraktionen an den Rat der Stadt Münster vom 28.10.2008 zielte darauf, das mittlerweile eingestellte Wohnprojekt auf der Basis der bisherigen Erfahrungen der Verwaltung auf eine neue Grundlage zu stellen. Anders als bisher sollte nicht mehr die Verwaltung Wohnpartnerschaften vermitteln und begleiten, sondern z. B. freie Träger, Vereine, Stiftungen und/oder ehrenamtlich engagierte Bürgerinnen und Bürger. Dabei sollen die in den Stadtteilen vorhandenen Potentiale und Synergien für eine Weiterentwicklung des Modellprojektes „Wohnen für Hilfe“ genutzt werden.

8.4 Zukünftige Projektleitung und Vernetzung

In zahlreichen Gesprächen mit ehrenamtlich arbeitenden Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertretern der bisherigen Projektpartner konnte eine Lösung für die Fortführung des ursprünglichen Pilotprojektes „Wohnen für Hilfe“ gefunden werden. Der Leiter des Seniorentreffs Hansahof e. V., Herr Erwin Stroot und seine Ehefrau Ursula Stroot haben sich bereit erklärt, das Projekt auf ehrenamtlicher Basis fortzuführen. Sie sind zentrale und verantwortliche Ansprechpartner für die bestehenden und künftig zu bildenden Wohnpartnerschaften.

Dabei werden die Räumlichkeiten des Seniorentreffs Hansahof e. V. als primäre Anlaufstelle für Gespräche mit Wohnpartnern und ehrenamtlichen Helfern, z. B. der Stadtteilinitiativen „Von Mensch zu Mensch“, genutzt.

Die bisher aus der hauptamtlichen Projektleitung gewonnenen Erkenntnisse einschließlich der Evaluation der Fachhochschule Münster sowie alle maßgeblichen Unterlagen einschließlich zahlreicher Vordrucke, Flyer, Plakate und die Beschreibung von Vernetzungsinitiativen wurden den nun ehrenamtlich arbeitenden Projektleitern zur weiteren Verwendung überreicht.

8.5 Veränderte Inhalte, weitere Personengruppen

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ wird inhaltlich in seiner bisherigen Form übernommen und weitergeführt. Es soll auch weiterhin vom Grundsatz her gelten, dass es sich bei den Hilfeleistungen nicht um pflegerische Tätigkeiten handelt.

Als Neuerung gibt es jedoch eine Öffnung für weitere Personengruppen. Dies war eine der zentralen Erkenntnisse, die sich sowohl aus der bisherigen hauptamtlichen Tätigkeit der Projektleitung als auch aus der Evaluation der Fachhochschule Münster ergaben. Gleichermaßen argumentierte das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW in der Vergangenheit.

Somit wird das Projekt auf der Seite der Wohnraumanbieter erweitert, z. B. um den Personenkreis der Menschen mit Behinderungen und/oder Teilleistungsschwächen jeglichen Alters. Ebenso wie bei den bisherigen Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt soll es auch in dem erweiterten Anbieterkreis darum gehen, den behinderten Menschen bei Arbeiten des täglichen Lebens grundsätzlich im nicht pflegerischen Bereich zu unterstützen.

Auch können sich allein Erziehende ebenso als Wohnraumanbieter und auch als Wohnraumbewerber melden. Das gilt ebenso für ältere Menschen, die aufgrund ihres Alters und ihrer körperlichen Fitness in der Lage sind, ältere Menschen im Haushalt zu unterstützen oder auch Gesellschaft zu leisten, können in Absprache mit der neuen Projektleitung als Wohnungsbewerber für das Wohnprojekt in Frage kommen.

Weitere Beispiele neuer Personenkreise sind denkbar und werden von der ehrenamtlichen Projektleitung nach Bedarf überprüft und ggf. in das bestehende Konzept des Wohnprojektes einbezogen.

8.6 Neues Verfahren

Die Impulse bei der Bildung von Wohnpartnerschaften sollen im Regelfall aus den dezentralen Stadtteilkontakten, insbesondere aus den Stadtteilinitiativen „Von Mensch zu Mensch“ heraus entstehen. Von ihnen sollen die Eheleute Stroot als die verantwortliche Projektleitung jeweils Mitteilung über Menschen erhalten, die die Vermittlung in eine Wohnpartnerschaft anstreben. Darüber hinaus eignet sich auch das Büro im Hansahof für mögliche erste Kontaktaufnahmen, die sich z. B. aus der Öffentlichkeitsarbeit heraus ergeben können.

Den Anbietern von Wohnraum soll dann eine aus den bestehenden und künftig zu aktualisierenden Listen entsprechend passende wohnungssuchende Person ausgesucht und vorgeschlagen werden. Hierzu dienen die bereits in der Vergangenheit erstellten und mit zahlreichen Informationen versehenen Bewerberlisten des Projektes in Trägerschaft der Stadt Münster.

Nach zwei Jahren ehrenamtlicher Projektarbeit wird dem Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung und der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen der Stadt Münster im Jahr 2011 ein Erfahrungsbericht vorgelegt.

Weiter Informationen sind im Internet unter

www.muenster.org/wohnen-für-Hilfe

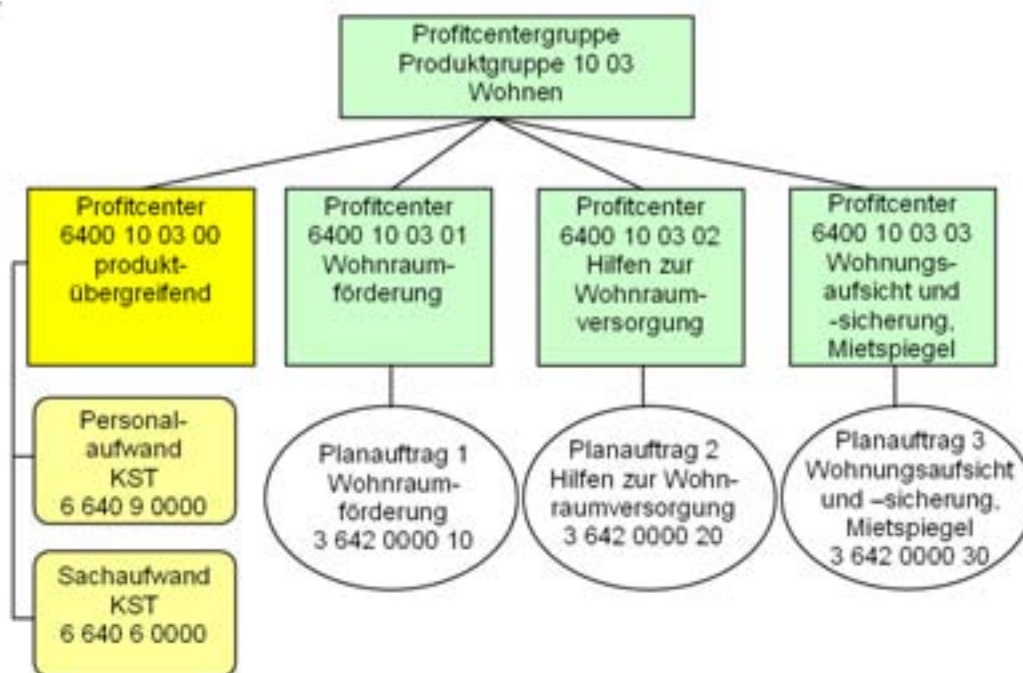
zu finden.

9. Haushalt

Im Jahr 2008 wurde der Haushalt des Amtes für Wohnungswesen erstmals nach den Vorschriften des Gesetzes zur Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein Westfalen geführt.

In diesem neuen Haushaltssystem werden entsprechend dem Produktkatalog der Stadt Münster zwei Produktgruppen bewirtschaftet. Dies sind im Produktbereich 05 -Soziale Leistungen- die Produktgruppe 0504 –Wohngeld- dem dort einzigen Produkt Wohngeld. Im Produktbereich 10 -Bauen und Wohnen- ist es die Produktgruppe 1003 -Wohnen- mit den Produkten 100301 -Wohnraumförderung-, 100302 -Hilfen zur Wohnraumversorgung- und 100303 -Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel-.

Abb. 14: Grafik über die Produktgruppe 10 03



Da die bisher bekannte Einteilung des Haushaltes in Verwaltungs- und Vermögenshaushalt aufgegeben wurde und ein freies Budget den Fachämtern nicht mehr zugewiesen ist, ist das Ergebnis der nun bewirtschafteten Teilergebnispläne nur noch bedingt von den Fachämtern beeinflussbar. Hierauf wird im Bericht, bezogen auf die einzelnen Produktgruppen, hingewiesen.

Die in den beiden Teilergebnisplänen des Amtes für Wohnungswesen dargestellten Aufwendungen sind mit einer Bewirtschaftungsregel miteinander verbunden, die besagt, dass die Aufwendungen der Produktgruppe „Wohngeld“ (PG 0504) und der Produktgruppe „Wohnen“ (PG 1003) zu einem Budget verbunden werden. Ausgenommen davon sind die Personalaufwendungen und Aufwendungen, denen zweckgebundene Einnahmen gegenüberstehen.

Im Jahr 2008 schließt der Teilergebnisplan der Produktgruppe 0504 mit einem IST von 878.598,49 € ab. Damit wurde der Planansatz in Höhe von 928.930,00 € um 50.334,51 € unterschritten. Bei den vom Amt für Wohnungswesen bewirtschafteten Sachkonten, die in ihrer Ausprägung im Wesentlichen dem ehemaligen freien Budget entsprechen, schloss das Berichtsjahr mit einem IST von 85.627,94 € ab. Damit wurde der Ansatz in Höhe von 93.130,00 € um

7.502,06 € unterschritten. Den Aufwendungen in dieser Produktgruppe stehen nur Erträge aus Buß- und Zwangsgeldern entgegen. Diese betragen im Berichtsjahr 2.445,30 € und waren mit 4.500,00 € im Planansatz berücksichtigt.

Der Teilergebnisplan der Produktgruppe 10 03 schloss mit einem IST von 1.614.421,96 € ab. Damit wurde der Planansatz von 1.772.810,00 € um 158.388,04 € unterschritten. Soweit es die Sachkonten betrifft, die vom Amt für Wohnungswesen selbst zu bewirtschaften waren, steht bei den Aufwendungen einem Planansatz in Höhe von 445.940,00 € ein Ergebnis von 339.203,52 € gegenüber. Das bedeutet eine Minderausgabe von 106.736,40 €. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um echte Einsparungen. Der Planansatz war um bestellte und gebundene Reste aus dem Vorjahr erhöht worden. Das am Jahresende nicht ausgezahlte Geld ist ebenfalls wieder durch Bestellungen gebunden. Es handelt sich hierbei um Transferaufwendungen. Unter dem Sachkonto 530800 „Zuschüsse an übrige Bereiche“ werden Zuschüsse aus dem Programm „Altbausanierung“ gezahlt, mit dem energiesparende und emissionsmindernde Baumaßnahmen gefördert werden (vergl. Abschnitt 3.6.2). Die Bürger haben nach der Förderzusage 10 Monate Zeit ihre Maßnahmen umzusetzen. So kommt es naturgemäß regelmäßig zu den haushaltsmäßigen Verschiebungen. Eine echte Ersparnis ist bei diesen Transferaufwendungen daher nicht entstanden.

Bei den Erträgen steht dem Endergebnis in Höhe von 348.482,95 € ein Ansatz von 308.460,00 € gegenüber. Größter Einnahmeposten sind die Verwaltungsgebühren, die für die Förderzusagen im Rahmen der Wohnungsbauförderung und für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen eingenommen werden. Hier konnten 160.825,00 € eingenommen werden. Das waren 27.825,00 € mehr als geplant.

Neu im NKF-Haushalt sind die Darstellung von Zielkennzahlen und Leistungsdaten. Sie dienen als Steuerungsinstrument der Vergleichbarkeit unterschiedlicher Jahre.

Produktgruppe 0504 – Wohngeld -

In dieser Produktgruppe war als Zielkennzahl vorgegeben, dass 100 % aller vollständigen Anträge innerhalb von 4 Wochen bearbeitet werden sollten. Erreicht werden konnte ein Wert von 97 %.

Bei den Leistungsdaten waren bei der Erstellung des Hauhaltsplanes Werte nach den Erfahrungen der Vorjahre für die Wohngeldberechnungen und gezahlten Wohngeldsummen getrennt nach Miet- und Lastenzuschuss gebildet worden. Das Ergebnis:

Wohngeldberechnungen

| | | |
|-----------------------|---|-------|
| Mietzuschuss (Plan) | = | 7.400 |
| Mietzuschuss (Ist) | = | 6.727 |
| Lastenzuschuss (Plan) | = | 250 |
| Lastenzuschuss (Ist) | = | 250 |

Gezahlte Wohngeldsummen

| | | |
|-----------------------|---|-------------|
| Mietzuschuss (Plan) | = | 4.150.000 € |
| Mietzuschuss (Ist) | = | 3.574.050 € |
| Lastenzuschuss (Plan) | = | 207.500 € |
| Lastenzuschuss(Ist) | = | 177.217 € |

Produktgruppe 10 03 – Wohnen -

Zu dieser Produktgruppe gehören 3 Produkte:

Produkt 10 03 01 -Wohnraumförderung-

Zielkennzahl 1 ist hier, dass das zugewiesene Mittelkontingent zu 100 % ausgeschöpft werden sollte. Erreicht wurden 134 %. Das heißt, das ursprünglich zugewiesene Mittelkontingent für die Mietwohnraumförderung wurde durch Nachforderungen des Amtes für Wohnungswesen um 34 % aufgestockt.

Zielkennzahl 2 ist die Anzahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen. Anstatt der erwarteten 130 Eigentumsmaßnahmen konnten 179 Maßnahmen gefördert werden.

Produkt 10 03 02 -Hilfen zur Wohnraumversorgung-

Zielkennzahl in diesem Produkt ist der Anteil der innerhalb eines Tages ausgestellten Wohnberechtigungsscheine an allen Anträgen in %. Als Ziel wurden 90 % vorgegeben. Erreicht wurden 98 %.

Leistungsdaten sind die erteilten Wohnberechtigungsscheine. Auch hier wurde auf die Erfahrungen der letzten Jahre zurückgegriffen und 2.600 Wohnberechtigungsscheine vorgegeben. Tatsächlich ausgegeben wurden 2.368 Wohnberechtigungsscheine.

Produkt 10 03 03 -Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel-

In diesem Produkt wurde bislang nur eine Zielkennzahl vorgegeben. Es sollten 90 % der Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb eines Jahres behoben oder durch Festsetzung von Geldleistungen geahndet werden. Tatsächlich wurde ein Wert von 100 % erreicht.

10. Personalentwicklung

Am 31.12.2008 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Sie besetzten 29 Vollzeit- und 19 Teilzeitstellen.

Mit Blick auf die anstehenden Aufgaben zur Bewältigung der Wohngeldreform 2009 akzeptierte das Personal- und Hauptamt eine zunächst temporäre Aufstockung des Personals im Umfang von 2,95 Stellen, die sukzessive bis Juni 2009 besetzt wurden.

Im Laufe des Jahres 2009 wird auf der Grundlage belastbarer Daten zur Entwicklung der Fallzahlen entschieden, in welcher Höhe sich ein dauerhafter Personalbedarf manifestiert.

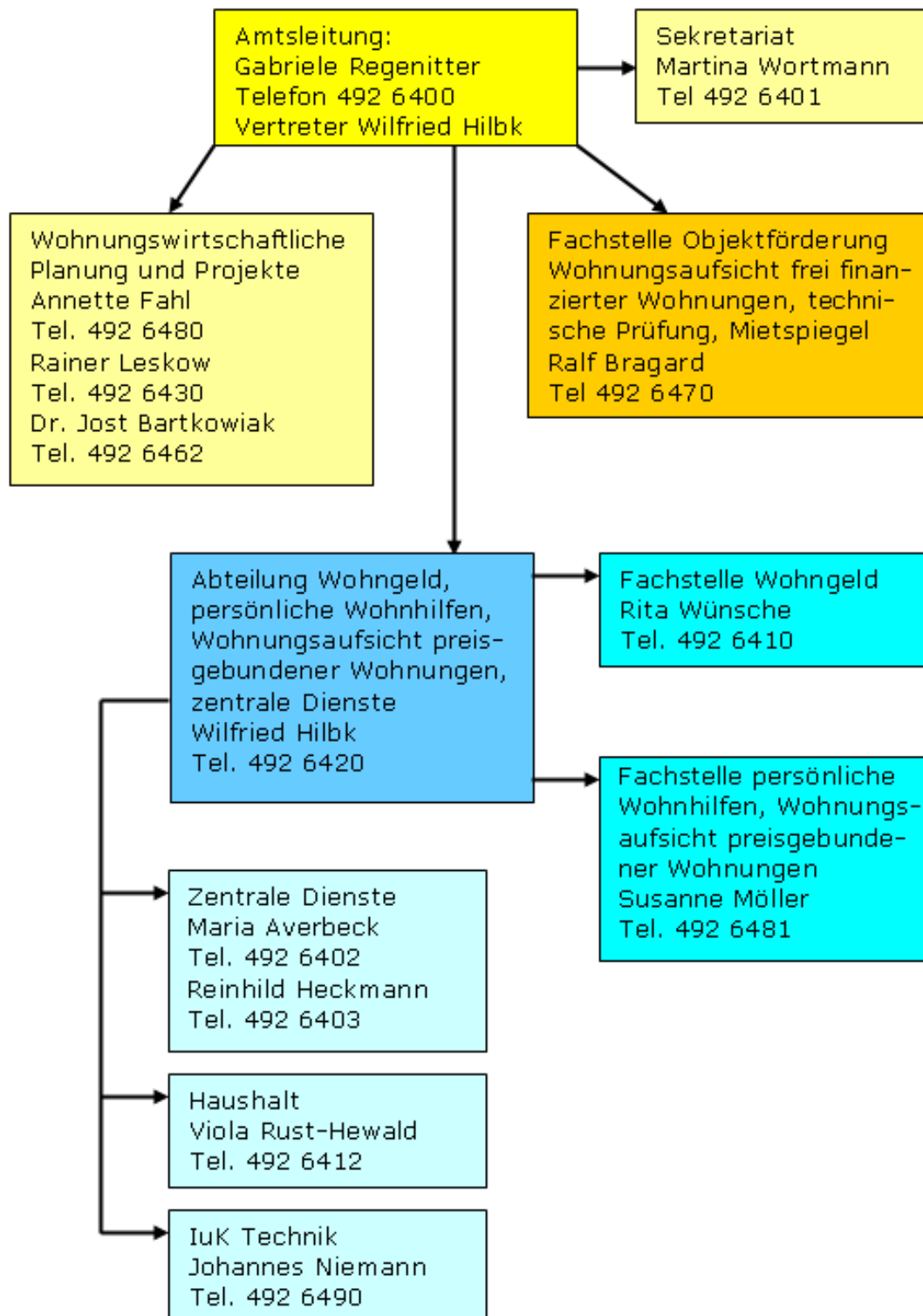
Tab. 14: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2008)

| | Gesamt | Weiblich | Männlich |
|------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Höherer Dienst | 2 | 1 | 1 |
| Gehobener Dienst | 20 | 11 | 9 |
| Mittlerer Dienst | 26 | 20 | 6 |
| Summe | 48 | 32 | 16 |

11. Organisation des Amtes für Wohnungswesen

Die Aufbauorganisation des Amtes für Wohnungswesen, die im Jahr 2008 unverändert blieb, ist im nachfolgenden Organigramm dargestellt:

Abb. 15: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen



Anhang Tabellen und Abbildungen**Tabellen:**

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Höchstmögliche Miete und Belastung (Mietenstufe IV) | 9 |
| Tab. 2: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2003 bis 2008 | 10 |
| Tab. 3: Eingeleitete Strafverfahren | 12 |
| Tab. 4: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2001 bis 2008 | 22 |
| Tab. 5: geförderte Wohnheime für Menschen mit Behinderung 2008 | 23 |
| Tab. 6: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2000 bis 2008 | 24 |
| Tab. 7: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2000 bis 2008 | 28 |
| Tab. 8: Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst | 30 |
| Tab. 9: Haushaltsstruktur und Gründe für Wohnungswechsel | 33 |
| Tab. 10: Erst- und Wiederbelegungen von geförderten Wohnungen | 36 |
| Tab. 11: Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2008 | 37 |
| Tab. 12: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2008 | 43 |
| Tab. 13: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2007 | 45 |
| Tab. 14: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2008) | 62 |

Abbildungen:

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2008 | 12 |
| Abb. 2: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2008 | 13 |
| Abb. 3: Vergleich der Sozialstrukturen der Wohngeldempfänger | 13 |
| Abb. 4: Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen | 23 |
| Abb. 5: Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation | 25 |
| Abb. 6: Erteilte WBS von 2002 bis 2008 | 31 |
| Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen | 32 |
| Abb. 8: Vermietungen insgesamt 2002 – 2008 | 36 |
| Abb. 9: Persönliche/telefonische Kontakte 2000 – 2008 | 38 |
| Abb. 10: Verteilung der persönlichen Kontakte | 38 |
| Abb. 11: Verteilung der Hausbesuche | 39 |
| Abb. 12: Verteilung der Mittel aus der Stiftung Magdalenenhospital | 40 |
| Abb. 13: Zugriffszahlen auf die Online-Mietspiegelberechnung | 48 |
| Abb. 14: Grafik über die Produktgruppe 10 03 | 59 |
| Abb. 15: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen | 63 |