

# Geschäftsbericht 2010

Amt für   
**WOHNUNGSWESEN**

## **Impressum**

**Herausgeberin:** Stadt Münster  
Amt für Wohnungswesen  
Albersloher Weg 33, Stadthaus 3, 48155 Münster  
Internet: [www.muenster.de/stadt/wohnungsamt](http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt)

**Redaktion:** Gabriele Regenitter

**Gestaltung:** Johannes Niemann

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

Münster, August 2011

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Geschäftsbericht möchte ich Sie über das im vergangenen Jahr Erreichte informieren.

Wie seine Vorgänger auch, vermittelt er Ihnen einen Überblick über die Leistungen und Projekte des Amtes für Wohnungswesen und enthält hierzu die für das Jahr 2010 relevanten Daten und Fakten.



Auch im zweiten Jahr nach der Wohngeldreform konnten die Bürger und Bürgerinnen von den Leistungsverbesserungen profitieren. Die wohngeldberechtigten Haushalte erhielten 2010 im Durchschnitt 2.060 € Wohngeld als Zuschuss zu den Wohnkostenbelastungen und damit 165 € mehr als im Vorjahr.

Ganz besondere Herausforderungen hatten die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im vergangenen Jahr im Aufgabenbereich Wohnraumförderung zu bewältigen. Erstmals wich das Land NRW von seiner jahrelangen Praxis ab, der Stadt Münster über das zugewiesene Mittelkontingent zur Förderung von Mietwohnungen hinaus zusätzliche Mittel für alle projektierten Neubauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Die Nachfrage der Städte nach Fördermitteln für Projekte im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau überstieg das Finanzvolumen des Landeswohnungsbauprogrammes, so dass es keine Spielräume für die sonst übliche Umverteilung der Mittel gab. Das Amt für Wohnungswesen erteilte Förderzusagen für 123 Mietwohnungen. 23 Wohnungen, davon 12 Mietreihenhäuser, konnten aufgrund der fehlenden Mittel nicht gefördert werden. In der Konsequenz haben die Investoren nun keine Planungssicherheit mehr.

Gleiches gilt für Haushalte, die auf öffentliche Mittel für den Bau ihres Eigenheims angewiesen sind. Schon im August 2010 war das Programmvolumen überzeichnet, so dass das Land NRW einen Förderstopp verfügte und die Frist für das Einreichen neuer Anträge begrenzte. Dies führte zu deutlichem Unmut und Unsicherheit bei den betroffenen Bürgern und Bürgerinnen.

Das Amt für Wohnungswesen reagierte auf die veränderten Rahmenbedingungen der landesweiten Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit der Erarbeitung von transparenten Bewertungskriterien, nach denen die knappen Fördermittel verteilt werden. Die entsprechenden Richtlinien beschloss der Rat im Frühjahr 2011.

Auch über die gezielte und verbindliche Auswahl der im Jahr 2011 zu fördernden Mietwohnungsobjekte anhand von u. a. wohnungs-/stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen, Anliegen und Zielen entschied der Rat der Stadt Münster auf Vorschlag der Verwaltung. Beide Ratsbeschlüsse bewirkten die erforderliche Sicherheit für die Beratung der Investoren und Bauherren.

Im letzten Jahr gelang der entscheidende Durchbruch im Rahmen des Sanierungsverfahrens im Wohnquartier „Osthuesheide“ auch in der 3. Wohnungseigentümergeinschaft. Hatten die beiden kleineren Eigentümergemeinschaften bereits in den Vorjahren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

beschlossen und schon umgesetzt, beschloss die mit 128 Wohnungen größte Eigentümergemeinschaft III ein Maßnahmenpaket mit einem Investitionsvolumen von rund 5,8 Mio €. Nach Abschluss aller Maßnahmen, voraussichtlich im Jahr 2013, werden die seit Jahrzehnten vernachlässigten Gebäude attraktive Wohnmöglichkeiten in der Waldsiedlung Angelmodde bieten.

Ich hoffe, dass Sie nun mehr über die Aufgaben und Arbeitsergebnisse des Amtes für Wohnungswesen erfahren möchten.

Für Anregungen und Hinweise zur Weiterentwicklung des Geschäftsberichtes bin ich Ihnen dankbar.

Abschließend gilt mein besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnungswesen, ohne deren engagierte und verantwortungsbewusste Arbeit das hier Vorgestellte nicht erreicht worden wäre.

Im August 2011



Gabriele Regenitter  
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Vorwort .....	3
Inhaltsverzeichnis .....	5
Für die eilige Leserin, den eiligen Leser ... ..	8
1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen .....	9
2. Produkt 05 04 01: Wohngeld.....	11
2.1 Aufgaben des Wohngeldes .....	11
2.2 Bewilligungen.....	11
2.3 Haushaltsstruktur .....	11
2.4 Sozialstruktur.....	12
2.5 Wohnsituation .....	13
2.6 Klagen gegen Wohngeldbescheide.....	13
2.7 Datenabgleich .....	13
2.8 Mitwirkung in Arbeitsgruppen .....	13
2.9 Ausblick .....	14
3. Produkt 10 03 01: Wohnraumförderung.....	14
3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung .....	15
3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung .....	15
3.3 Teilprodukt 3: Neuschaffung von Mietwohnungen .....	16
3.3.1 Barrierefreiheit .....	17
3.3.2 Investorenberatung.....	18
3.3.3 Ergebnis der Mietwohnraumförderung .....	18
3.3.4 Ausblick.....	20
3.4 Teilprodukt 4: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen.....	21
3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum.....	21
3.5.1 Rahmenbedingungen .....	21
3.5.2 Förderergebnisse .....	20
3.5.3 Ausblick.....	21
3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen.....	22
3.6.1 Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand .....	22
3.6.2 Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster.....	26
3.7 Teilprodukt 7: Einkommensprüfung für die Grundstücksvergabe ..	27
4. Produkt 10 03 02: Hilfen zur Wohnraumversorgung .....	28
4.1 Teilprodukt 1: Wohnberechtigungsscheine .....	28
4.1.2 Antragszahlen – Anzahl der Wohnungssuchenden .....	30

4.1.3	Haushaltsstruktur .....	31
4.1.4	Besondere Zielgruppen.....	32
4.1.5	Freistellungen .....	33
4.1.6	Gebühren .....	33
4.2	Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung.....	33
4.2.1	Besetzungsrechte .....	33
4.2.2	Erst- und Wiederbelegung von geförderten Wohnungen .....	35
4.2.3	Versorgungsquote.....	36
4.3	Teilprodukt 3: Umzugshilfen .....	38
4.3.1	Ziele .....	38
4.3.2	Verteilung der Arbeitsschwerpunkte .....	38
4.3.3	Mittelverwendung aus der Stiftung Magdalenenhospital für Umzüge .....	40
4.3.4	Mittel und Möglichkeiten .....	41
4.4	Wohnungsversorgung: Perspektiven und Bedarfe.....	42
5.	Produkt 10 03 03: Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel.....	43
5.1	Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen .....	43
5.1.1	Erfassung und Kontrolle.....	43
5.1.2	Verstöße – Ahndung.....	44
5.2	Teilprodukt 2: Bauliche Erhaltung von Wohnraum .....	44
5.3	Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen .....	46
5.4	Teilprodukt 4: Mietspiegel.....	47
5.4.1	Anwendungsbereich .....	47
5.4.2	Anpassung zum 01.04.2011 .....	47
5.4.3	Mietspiegelberatung .....	48
6.	Projekt: „Soziale Stadt“ .....	49
6.1	Handlungsfeld Wohnen.....	49
6.2	Projektarbeit.....	49
6.2.1	Energetische Gebäudesanierung .....	49
6.2.2	Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung.....	50
6.2.3	Nachbarschaftsstärkung und Mieterschulung.....	51
6.2.4	Alternative Flächennutzung - baulich und sozial .....	52
6.2.5	Ausblick .....	52
7.	Projekt: Städtebauliches Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“ .....	54
8.	Haushalt.....	56
9.	Personalentwicklung.....	59
10.	Organisation des Amtes für Wohnungswesen .....	60

Anhang Abbildungen..... 61

**Für die eilige Leserin, den eiligen Leser ...**

... sind nachfolgend wesentliche Ergebnisse aus dem Jahr 2010 zusammengefasst.

**Wohngeld**

Im Jahr 2010 wurden 9.102 Wohngeldbewilligungen ausgesprochen. Die Wohngeldzahlungen beliefen sich insgesamt auf 9.127.348 €.

**Wohnraumförderung**

Insgesamt wurden Landesmittel zur Förderung des Wohnungsbaus in Höhe von 32,6 Mio. € für Wohnbauprojekte bewilligt.

Davon entfielen

- rd. 19,1 Mio. € auf die Förderung von 186 Eigentumsmaßnahmen
- rd. 13,5 Mio. € auf den Neubau von 123 Mietwohnungen.

**Förderung des Wohnungsbaus für besondere Personengruppen**

Gefördert wurde der Bau von insgesamt 123 Mietwohnungen. Darunter sind

- 65 Wohnungen für 1- und 2-Personen vorgesehen
- 25 Mieteinfamilienhäuser mit 2 und mehr Kindern
- 8 Geschosswohnungen für Familien mit 2 Kindern
- 14 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen
- 11 für verschiedene Haushaltstypen/-größen

**Altbausanierung**

2010 wurden 150 Förderzusagen über insgesamt 534.285 € ausgesprochen.

**Entwicklungen im geförderten Wohnungsbestand**

Mit Ablauf des 31.12.2010 umfasste der Gesamtbestand noch 7.586 geförderte Mietwohnungen. Das waren 204 Wohnungen weniger als am 31.12.2009. Mit der Fertigstellung von 214 Neubauwohnungen wurde der Bestand qualitativ aufgewertet.

**Wohnberechtigungsscheine (WBS)/Wohnraumversorgung**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.633 WBS ausgestellt. 1.028 wohnberechtigte Haushalte konnten durch eigene Bemühungen oder durch gezielte Vermittlung des Amtes für Wohnungswesen eine geförderte Wohnung beziehen.

**Städtische Besetzungsrechte**

Zum 31.12.2010 verfügte das Amt für Wohnungswesen über 2.892 Besetzungsrechte im geförderten Mietwohnungsbestand.

**Wohnberatung - Hilfen beim Umzug**

Im Laufe des Jahres wurden 3.649 persönliche und telefonische Kontakte zu Fragen eines Wohnungswechsels oder zum Umzug verzeichnet. 36 Umzüge konnten mit Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital in Höhe von rund 35.000 € mit finanziert werden.

## 1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen

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

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

- 05 04 01 „Wohngeld“.

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

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

Abb. 1: Auszug aus dem Produktplan der Stadt Münster

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

Grundsätzliche Zielrichtung bei der Erfüllung aller Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen ist, für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum ausgestattet nach ihren individuellen Bedürfnissen zu guten Qualitäten zu schaffen und zu sichern.

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

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

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

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

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

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

Beanstandete, erhebliche bauliche Mängel in angemieteten Wohnungen werden begutachtet. Über Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung berät das Amt für Wohnungswesen sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter.

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

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

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

## 2. Produkt 05 04 01: Wohngeld

### 2.1 Aufgaben des Wohngeldes

Wohngeld wird auf Antrag als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung des selbst genutzten Wohneigentums gezahlt. Es wird jeweils zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert. Um Wohnraum auch für Haushalte mit geringerem Einkommen dauerhaft zu sichern, ist die Gewährung von Wohngeld ein wichtiges Instrument.

Der Wohngeldanspruch wird entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im Wohngeldgesetz nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Größe des Haushaltes berechnet und in der Regel für zwölf Monate festgesetzt.

Vom Wohngeldbezug ausgeschlossen sind Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II /Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen dieser gewährten Transferleistung berücksichtigt.

### 2.2 Bewilligungen

Insgesamt 9.127.348 € Wohngeld bewilligte das Amt für Wohnungswesen im Jahr 2010. Damit übersteigt das im Jahr 2010 ausgezahlte Wohngeld den im Jahr 2009 ausgezahlten Betrag um rd. 1,1 Mio. €. Dies zeigt, dass die Wohngeldnovelle 2009 im Jahr 2010 noch nachgewirkt hat.

Es wurden insgesamt 45.903 Wohngeldzahlungen über die Landeskasse NRW veranlasst. Im Durchschnitt erhielten die Haushalte ein monatliches Wohngeld von 171,84 Euro, das sind 13,76 € mehr als im Jahr 2009 und 55,76 € mehr als vor der Wohngeldnovelle.

Die Zahl der ausgesprochenen Wohngeldbewilligungen beläuft sich auf 9.102, die damit um 14,3 % im Vergleich zum Jahr 2009 gesunken ist.

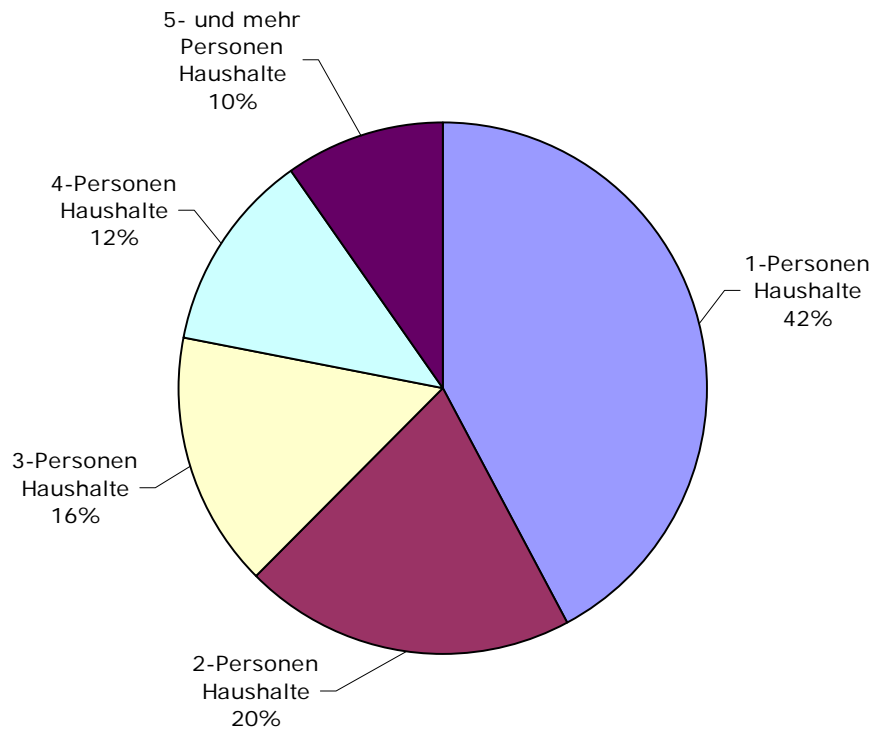
Tab. 1: Wohngeldgewährung in Münster 2005 - 2010

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Wohngeldbewilligungen	8.080	6.925	4.992	4.668	10.028	<b>9.102</b>
Wohngeld in Mio. €	5,89	5,55	4,03	3,75	7,99	<b>9,13</b>
Haushalte	6.590	5.180	3.316	3.811	5.088	<b>5.184</b>

### 2.3 Haushaltsstruktur

Wohngeld soll der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dienen. Die nachstehende Grafik zeigt allerdings, dass in Münster hauptsächlich Alleinstehende auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen sind. Jedoch ist hier im Vergleich zum Jahr 2009 ein leichter Rückgang um 3 % zu Gunsten der 2-Personen Haushalte (+ 2 %) und 5-Personen Haushalte (+ 1 %) zu verzeichnen.

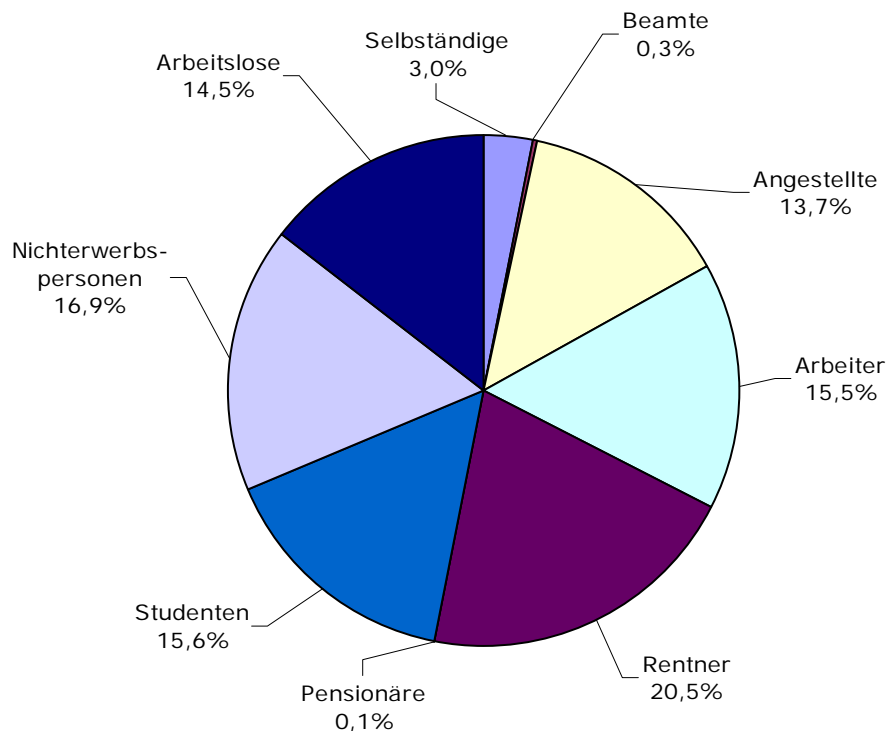
Abb. 2: Haushaltsstruktur 2010



## 2.4 Sozialstruktur

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

Abb. 3: Sozialstruktur 2010



## 2.5 Wohnsituation

Von den Haushalten, die im Jahr 2010 Wohngeld bezogen, lebten 1803 Haushalte in mit öffentlich geförderten Mitteln finanziertem Wohnraum. Dies entspricht einer Quote von 34,78 % (2009: 37,11 %). Mit Unterstützung des Wohngeldes konnten nahezu zwei Drittel der Haushalte die Mieten oder Belastungen für frei finanzierten Wohnraum in Münster tragen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Quote mit 65,22 % leicht erhöht (2009: 62,89 %).

## 2.6 Klagen gegen Wohngeldbescheide

Die Zahl der beim Verwaltungsgericht erhobenen Klagen gegen Wohngeldbescheide war im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Beim Verwaltungsgericht Münster sind im Jahr 2010 insgesamt 19 Klagen (2009: 29 Klagen) gegen die Stadt Münster (Wohngeldstelle) eingegangen. Im Laufe des Jahres konnten 17 Klageverfahren abgeschlossen werden: In 9 Fällen nahmen die Bürgerinnen und Bürger die Klage zurück, in 7 Fällen wurde das Verfahren durch Aufhebung des Wohngeldbescheides erledigt und in einem Fall wies das Gericht die Klage zurück. Lediglich in 2 Klageverfahren steht eine Entscheidung des Gerichts noch aus.

Dass die Zahl der Klagen gegen Wohngeldbescheide rückläufig ist, lässt sich auch mit dem Service der Wohngeldstelle erklären. Auf allen Wohngeldbescheiden wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohngeldstelle die sachlichen und rechtlichen Grundlagen für ihre Entscheidung erläutert, bevor eine kostenpflichtige Klage erhoben wird. Die Bürgerinnen und Bürger machen von diesem Angebot rege Gebrauch.

## 2.7 Datenabgleich

Die gesetzlich vorgegebenen Datenabgleiche mit anderen Sozialleistungsträgern (z.B. Agentur für Arbeit, Arbeitsgemeinschaft Münster - seit 01.01.2011 Jobcenter Münster) und dem Bundeszentralamt für Steuern wurden weiter durchgeführt. Dadurch deckte das Amt für Wohnungswesen 24 Fälle auf, in denen Wohngeld zu Unrecht geleistet wurde, weil Einnahmen (z.B. Arbeitslosengeld II / Sozialgeld, Zinsen aus Kapitalvermögen) nicht angegeben wurden. Das zu Unrecht gewährte Wohngeld wird zurückgefordert. Die Summe der Rückforderungen betrug insgesamt rd. 4.000 Euro.

## 2.8 Mitwirkung in Arbeitsgruppen

In der Arbeitsgruppe Wohngeld vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW erörtern Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Wohngeldstellen aus Nordrhein-Westfalen und Vertreter des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT. NRW) besondere Rechtsfragen und Fragen zur Verarbeitung der Wohngelddaten.

Im Arbeitskreis Wohngeld des Deutschen Städtetages NRW wurden insbesondere der Wegfall der Heizkostenkomponente im Wohngeldrecht, die Einführung des ELENA-Verfahrens, die Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit sowie mit dem Jobcenter und der geplante zusätzliche Datenabgleich zu den Minijobs und den Renten angesprochen.

## 2.9 Ausblick

Die zum 01.01.2009 eingeführte Heizkostenkomponente in der Wohngeldberechnung wurde ab 01.01.2011 wieder aus dem Wohngeldgesetz gestrichen. Dies führt zu einem geringeren Wohngeldanspruch für alle betroffenen Haushalte von 15 Euro bis über 40 Euro je nach deren Konstellation.

Für Anfang 2012 ist die Einführung eines zusätzlichen Datenabgleichs mit der Minijob-Zentrale und den Rententrägern geplant. Aufgrund der Erfahrungen mit neu eingeführten Datenabgleichs ist durch die Überprüfungen von Wohngeldbewilligungen und eventuell erforderlichen Rückforderungen von zu Unrecht gezahltem Wohngeld mit einer erheblichen Mehrbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu rechnen.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger können seit Anfang 2011 Leistungen zur Bildung und Teilhabe für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene beantragen (z.B. für Schulausflüge, Klassenfahrten, Mittagessen, Schulbedarf, Lernförderung). Die entsprechenden Anträge werden beim Sozialamt der Stadt Münster bearbeitet.

In allen Wohngeldbescheiden ab dem 01.07.2011 ist automatisch ein Hinweis auf die Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket aufgenommen.

## 3. Produkt 10 03 01: Wohnraumförderung

### Vorbemerkungen

Mit den Zielen,

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

stattete das Land NRW das Wohnraumförderungsprogramm 2010 (WoFP) mit 1 000 Mio. € aus. Dieses Fördervolumen, das sich am tatsächlichen Mittelabfluss des Vorjahres orientierte, verteilte sich auf folgende Bausteine:

<b>Eigentumsförderung</b>	<b>500 Mio €</b>
<b>Mietwohnungen und Wohnheime</b>	<b>400 Mio €</b>
<b>Investive Bestandsförderung</b>	<b>100 Mio €</b>

Die zentrale Mittelverteilung an die Kommunen differenziert das Land NRW seit dem Jahr 2009 nach regional unterschiedlichen Kosten- und Bedarfsstrukturen. Als Basis für eine marktorientierte Förderung von Neubau und Bestand im Miet- und Eigentumsmarkt dient dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV) ein vom Institut F+B Hamburg erstelltes Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“. Aufbauend auf den Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie aus dem Jahr 2006 wurden dort Wohnungsmarktabgrenzungen zur

Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) entwickelt.

Für die Stadt Münster wurde im Segment „selbst genutztes Wohneigentum“ ein hohes Bedarfsniveau und im Segment „Mietwohnraum“ ein für die Stadt Münster, die Kommunalpolitik und Wohnungsmarktexterten nicht nachvollziehbares unterdurchschnittliches Bedarfsniveau festgelegt. Zugleich wurde für beide Teilmärkte ein hohes Kostenniveau konstatiert.

Die Zuordnung der Städte und Gemeinden in eine der vier gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) wurde bereits Anfang 2009 bei der budgetierten Zuteilung der Förderkontingente für den Mietwohnungsbau zugrunde gelegt. Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen sollte sich auch 2010 auf Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren (Ziff. 4.2 Wohnraumförderungsprogramm - WoFP 2010 -). Die Stadt Münster gehört damit als eine Gemeinde mit einem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau nicht zu den Förderschwerpunkten des Landes. Entsprechend niedrig fiel das Mittelbudget mit nur rd. 5,9 Mio. € aus, das Anfang 2010 zugeteilt wurde.

In der Eigentumsförderung finden die Bedarfskategorien bisher keine Anwendung. Das WoFP ließ für ganz NRW zu, dass alle förderfähigen Anträge auch bewilligt werden konnten. Dies führte dazu, dass bereits Ende August 2010 das für die Eigentumsförderung reservierte Förderbudget von 500 Mio. € nahezu verausgabt war. Das Land hat daher zum 30.09.2010 einen Förderstopp für Eigentumsmaßnahmen verhängt und gleichzeitig eine Antragstellung nur noch bis zum 15.09.2010 zugelassen. Diese teilweise Aussetzung des WoFP 2010 hat zu erheblichen Nachteilen und Verunsicherungen bei den förderberechtigten Haushalten geführt (s. u. Ziffer 3.5)

### **3.1 Teilprodukt 1: Wohnungsmarktbeobachtung**

Das Städtenetzwerk ‚Forum KomWoB‘, das von der NRW.Bank in Nordrhein-Westfalen mit aufgebaut wurde, veröffentlichte die von der Arbeitsgruppe ‚AG Konzepte‘ erarbeiteten Ergebnisse zum Thema „Kommunale Konzepte Wohnen (Leitlinien, Masterpläne, Handlungskonzepte und -programme) und diskutierte diese u.a. mit Vertreterinnen und Vertretern des neuen Landesministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV). Dabei stand die zunehmende Bedeutung lokalspezifischer Handlungskonzepte sowohl für die Kommunen als auch aus Sicht der neuen Landesregierung im Focus des gemeinsamen Austausches. Mit Blick auf die zur landesweiten Verteilung der Wohnraumfördermittel maßgeblichen Gebietskulissen kündigte das Bauministerium eine kritische Überprüfung an und verwies dabei auf eine in Auftrag gegebene inhaltliche und methodische Neuauflage des dabei zugrunde gelegten Gutachtens „Veränderungen der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025“ (Pestel-Studie). Über Ergebnisse und mögliche Konsequenzen bei der administrativen Steuerung der Förderpolitik wird das Ministerium die Mitglieder des Forums KomWoB zeitnah informieren.

### **3.2 Teilprodukt 2: Wohnungswirtschaftliche Planung**

Mit Beschluss vom 24.06.2009 (Vorlage V/0244/2009) beauftragte der Rat die Verwaltung u.a. mit der Entwicklung und Konkretisierung von Instrumenten und Leistungsangeboten, um insbesondere diejenigen Haushalte mit Wohnraum

versorgen zu können, denen der Zugang zu angemessenem Wohnraum wegen besonderer persönlicher Hürden erheblich erschwert ist. Die dazu vom Amt für Wohnungswesen aufgezeigten Ansätze und Maßnahmen zur Anpassung des städtischen Belegungsmanagements (Berichtsvorlage V/0363/2010) können allerdings nicht in die Praxis umgesetzt werden, da unter anhaltend angespannter Haushaltssituation entsprechende Finanzierungsmittel für zusätzliche personelle Ressourcen bislang nicht zur Verfügung stehen.

Dagegen konnten gemäß eines entsprechenden Ratsauftrages vom 24.06.2009 gezielt zu fördernde gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen mit Unterstützung der städtischen Wohnungsgesellschaft erfolgreich weiterentwickelt werden. Erstmals wurden in Kooperation zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und der Wohn+Stadtbau GmbH verschiedene bebaubare Grundstücke eigens für den Erwerb durch Baugemeinschaften angeboten, auf denen diese künftig nach eigenen Vorstellungen innovative Wohn- und Nutzungsformen realisieren können.

Mit einer gemeinschaftsorientierten Wohnform nur für Frauen geht in 2010 ein weiteres Mietobjekt an den Start, das von einer privaten Initiative konzipiert ist und von der Wohn+Stadtbau GmbH errichtet wird. Damit stehen absehbar sieben unterschiedliche Gemeinschaftswohnformen am lokalen Wohnungsmarkt zur Verfügung, die unterstützendes nachbarschaftliches Wohnen ermöglichen. Die Realisierung weiterer Vorhaben verschiedener privater Gruppen, die sich inzwischen als Netzwerk organisiert haben, wird im Rahmen zur Verfügung stehender Ressourcen unterstützt. Die hohe Nachfrage nach alternativen Wohnangeboten sowie nach gezielter Beratung entsprechender Initiativen bekräftigen die lokale Weiterentwicklung und Förderung neuer Bau- und Wohnformen selbstorganisierter Gemeinschaften als Reaktion auf den demografischen Wandel und veränderte Lebens- und Arbeitsbedingungen. Die Möglichkeiten eines zumeist notwendigen Einsatzes von Wohnungsbaufördermitteln zugunsten entsprechender Wohnprojekte für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter bleiben allerdings weiter begrenzt.

Da die lokale Nachfrage nach öffentlichen Mitteln für den Mietwohnungsbau das verfügbare Kontingent bei weitem übersteigt (vgl. Produkt 10.03.01) ist der konkrete Einsatz dieser knappen Finanzierungsmittel sorgfältig abzuwägen. Vorrangig gefördert werden solche neuen Vorhaben, mit denen besondere Angebotsengpässe gemildert und nachhaltige Wohnqualitäten im preiswerten Segment geschaffen werden.

Der politische Antrag<sup>1</sup>, der am 23.09.2010 zur Berichtsvorlage „Soziale Wohnraumförderung“ (Vorlage V/0489/2010) eingebracht wurde, zielt darauf ab, ein integriertes Kommunales Handlungskonzept Wohnen zu entwickeln. Dieses Instrument soll insbesondere die Grundlage dafür bieten, dass die Förderoptionen des Landes NRW künftig optimal ausgeschöpft werden können. Ein entsprechender Ratsauftrag an die Verwaltung wurde im April 2011 beschlossen (Vorlage V/0041/2011).

### **3.3 Teilprodukt 3: Neuschaffung von Mietwohnungen**

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

---

<sup>1</sup> Antrag der CDU-Fraktion zur Berichtsvorlage „Soziale Wohnraumförderung“ (V/0489/2010), eingebracht zur Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 23.09.2010

- die Einkommensgrenze nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) und
- die v. g. Einkommensgrenze um bis zu 40% übersteigt (Einkommensgruppe B).

Unter diese Einkommensgrenzen fielen im Jahr 2010 beispielsweise Ehepaare mit 2 Kindern und einem Bruttojahresverdienst von rund 48.000 € (Bewerbergruppe A) oder mit rund 66.900 € (Bewerbergruppe B).

Die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau blieben im Jahr 2010 hinsichtlich der Höhe der Darlehen konstant. Die Bewilligungsmiete belief sich 2010 für die Stadt Münster bei geförderten Wohnungen zugunsten der Bewerbergruppe A auf 5,10 €/m<sup>2</sup> monatlich und bei Wohnraum für die Bewerbergruppe B auf 6,20 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete). Frühestens ein Jahr nach Erstbezug haben Vermieterinnen und Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, diese Miete über den Abschluss von Staffelmietverträgen jährlich um 1,5 % - bezogen auf die Anfangsmiete - anzuheben. Diese Option wird jedoch nach den Erfahrungen des Amtes für Wohnungswesen von den Vermieterinnen und Vermietern, vor allem bei Wohnungen für die Bewerbergruppe B, mit Blick auf den gewünschten Erhalt vorhandener stabiler Mieterstrukturen nicht immer genutzt.

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

### 3.3.1 Barrierefreiheit

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

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

Im geförderten Mietwohnungsbau setzt sich aber, obwohl nicht Pflicht, die Ausstattung von Neubauten mit Aufzug immer mehr durch. Von 6 Objekten im Geschosswohnungsbau, für die im Jahr 2010 Fördermittel bewilligt wurden, verfügten nur 2 Bauvorhaben nicht über dieses Ausstattungskriterium. Wie bereits im Jahr 2009 wurde erneut der Bau eines Mietreihenhauses mit öffentlichen Mitteln mitfinanziert, das mit einem Aufzug ausgestattet wird. Nach Fertigstellung kann dort eine Familie mit einem Familienmitglied, das auf einen Rollstuhl angewiesen ist, einziehen.

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

- ein Hauseingang des Gebäudes, alle Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreicht werden können;
- alle Wohnräume ohne Stufen und Schwellen sind;
- ein Sanitärraum in jeder Wohnung über eine bodengleiche Dusche verfügt.

### **3.3.2 Investorenberatung**

Der geförderte Mietwohnungsbau wird neben einem hohen Engagement der städtischen Wohnungsgesellschaft Wohn + Stadtbau GmbH wesentlich geprägt durch private Investoren, 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 2010 erhielten insgesamt 33 potenzielle Investoren eine entsprechende Beratung. In 29 Fällen konnte diese auf Vorhaben an bereits zu konkretisierenden Standorten bezogen werden. Für 8 anvisierte Bauprojekte mündeten Beratung und Investitionsbereitschaft schließlich in die Bewilligung von Fördermitteln, mit denen 123 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. Diese Aufgabe übernahm im Jahr 2008 das Amt für Wohnungswesen. Interessierte Akteure/Bauwillige werden hier auf Wunsch in einer Datenbank registriert und über aktuelle städtische Grundstücksangebote und Flächenentwicklungen informiert.

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

### **3.3.3 Ergebnis der Mietwohnraumförderung**

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden den Bewilligungsbehörden budgetiert zugewiesen. Auf der Grundlage der neuen Bedarfsanalyse war das auf die Stadt Münster als charakterisierte Gebietskulisse mit

unterdurchschnittlichem Bedarf zugeschnittene Mittelkontingent zur Förderung von Mietwohnungen auf rd. 5,9 Mio € limitiert und lag damit um 0,7 Mio € (= minus 10 %) unterhalb des Mittelkontingentes des Vorjahres (= 6,6 Mio €).

Aufgrund der hohen Nachfrage der Investoren zeichnete sich frühzeitig ab, dass die zu Beginn des Jahres 2010 budgetiert zugeteilten Fördermittel bei weitem nicht ausreichen, die bereits in konkreter Planung befindliche Bauvorhaben im weiteren Jahresverlauf tatsächlich zu fördern. Das Amt für Wohnungswesen hat daher den zusätzlichen Bedarf an Fördermitteln gegenüber dem Landesministerium jeweils Vorhaben bezogen dargestellt und so erreicht, dass sukzessive für diese Bauvorhaben zusätzliche öffentliche Mittel von insgesamt 6,1 Mio. € zur Bewilligung kamen. Anders als im Vorjahr konnte mit der Nachbewilligung (Vorjahr: 16,4 Mio. €) nicht die Nachfrage befriedigt werden. Für 2 Bauvorhaben hat das Ministerium die notwendigen Mittel nicht mehr zur Verfügung gestellt, so dass die Förderzusagen hierfür nicht erteilt werden konnten.

Mit einer Fördersumme von insgesamt 13.499.700 € erteilte das Amt für Wohnungswesen Förderzusagen für insgesamt 123 Mietwohnungen, davon 82 WE (67 %) für die Einkommensgruppe A und 41 WE (33 %) für die Einkommensgruppe B. In dieser Fördersumme enthalten sind auch Fördermittel in Höhe von 1.462.400 € aus dem Landesprogramm „Experimenteller Wohnungsbau“ als Nachbewilligung zur bereits 2009 ausgesprochenen Bewilligung des Förderobjekt des Studentenwerkes Münster am Horstmarer Landweg.

Mit der Errichtung der 123 öffentlich geförderten Mietwohnungen werden Investitionen in Höhe von rd. 28 Mio. € angestoßen. Das in 2010 erzielte Förderergebnis liegt deutlich unter dem des Vorjahres (238 Mietwohnungen + 232 Wohnungen für Studierende am Horstmarer Landweg) und entspricht nur der durchschnittlichen Förderbilanz der zurückliegenden 10 Jahre (~ 120 WE/Jahr).

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

Tab. 2: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2006 bis 2010

Jahr	Anzahl für Einkommensgruppe		Fördersumme	Baukosten/ Investitionen
	„A“	„B“		
2006	141	18	11.730.900 €	rd. 17,5 Mio. €
2007	140	27	11.440.000 €	rd. 16,5 Mio. €
2008	115	21	11.550.050 €	rd. 16,5 Mio. €
2009	439	31	36.427.800 €	rd. 41,7 Mio. €
<b>2010</b>	<b>82</b>	<b>41</b>	<b>12.037.300 €</b>	<b>rd. 28,0 Mio. €</b>

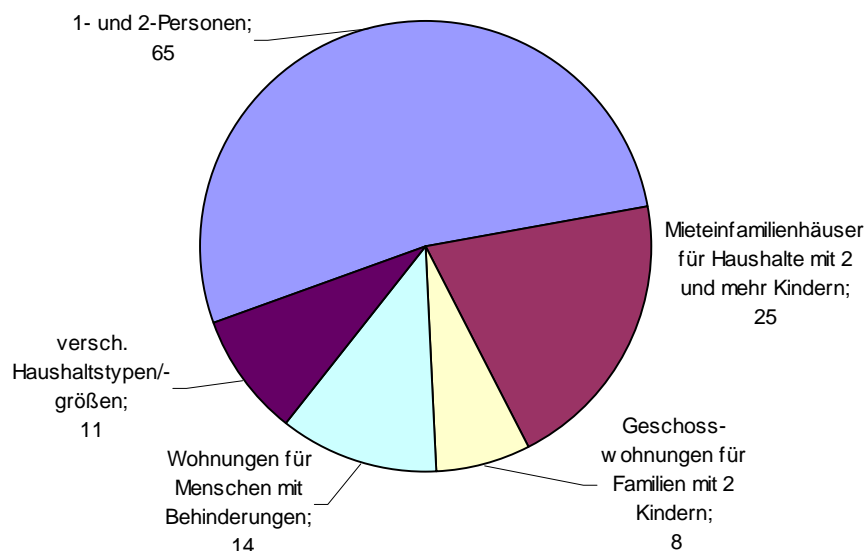
Im Einzelnen förderte das Amt für Wohnungswesen folgende Objekte:

Tab. 3: Geförderte Mietwohnungen im Jahr 2010

Lage, Stadtteil	Straße	WE	Einkommensgruppe	Wohnform, Zielgruppe
MS-Mitte (Bahnhof)	Bahnhofstraße /Von-Steuben-Str.	30	A	vorwiegend 1- u. 2-Personen-Haushalte
Albachten	Haus Wiek	22	12 x A 10 x B	Mietreihenhäuser, davon 1 Haus rollstuhlgerecht
Roxel	Zum Schultenhof	23	8 x A 15 x B	familiengerechte Wohnungen 1- u. 2-Personen-Haushalte
MS-Mitte-Süd (Schützenhof)	Friedrich-Ebert-Str.	13	A	Wohnprojekt des Förderkreises Sozialpsychiatrie für Menschen mit psychischer Behinderung
Nienberge	Käthe-Ernst-Weg	3	A	Mietreihenhäuser
MS-Mitte (Kreuz)	Schulstraße	12	5 x A 7 x B	vorwiegend 1- u. 2-Personen-Haushalte
MS-Mitte (Uppenberg)	Friesenring/ Grevener Str. (Dreifaltigkeitskirche)	20	11 x A 9 x B	vorwiegend 1- u. 2-Personen-Haushalte sowie 2 Gruppenwohnungen

Mit den im Jahr 2010 geförderten Wohnangeboten und -qualitäten wurde erneut der anhaltend hohe Versorgungsbedarf von kleineren Haushalten und von Haushalten mit Kindern aufgegriffen.

Abb. 4: Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen



### 3.3.4 Ausblick

Am 01. Januar 2010 trat das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank und zur Änderung anderer Gesetze in Kraft. Mit diesen Gesetzen wurde zum einen die ehemalige Wfa (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen)

aufgelöst und andererseits bestimmt, dass deren bisherige Aufgaben von der NRW.Bank übernommen werden, die damit künftig die Funktionen der Sozialen Wohnraumförderung wahrnimmt.

Auf Beschluss des Landtages ging gleichzeitig das bisher für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundene Landeswohnungsbauvermögen voll in das Vermögen der NRW.Bank über. Nach den gesetzlichen Vorgaben handelt das MWEBWV jährlich mit der NRW.Bank das für die soziale Wohnungsbauförderung vorgesehene Fördervolumen aus. Ein Mindestvolumen für die soziale Wohnungsbauförderung wurde dabei im Gesetz nicht verankert.

Das Wohnraumförderprogramm 2010 wies insgesamt noch ein Mittelvolumen von 1 Mrd. € aus. Die kontingentierte Mittelzuweisung an die Kommunen wurde allerdings gegenüber dem Jahr 2009 bereits um 10 % gekürzt. Infolge dessen wurde die Stadt Münster im Vergleich zum Vorjahr mit einem entsprechend geringeren Förderbudget ausgestattet, das nunmehr auf 5.912.370 € limitiert ist.

Da die derzeitige Landesregierung ab dem Förderjahr 2011 für die Dauer der Legislaturperiode ein Mittelbudget von nur noch 800 Mio. € jährlich, davon 400 Mio. € für die Mietwohnraumförderung festgelegt hat, ist damit zu rechnen, dass Kommunen künftig mit einer nachträglichen Mittelaufstockung im gewohnten Umfang und auf Basis bisheriger Verfahrensweisen nicht mehr rechnen können. Das budgetierte Mittelkontingent für 2011 beträgt , wie dargestellt, erneut nur 5.912.370 €.

Vor diesem Hintergrund richtet das Amt für Wohnungswesen seine besondere Aufmerksamkeit derzeit sowohl darauf, ob und wie weit die anhaltende Investitionsbereitschaft zugunsten von Vorhaben im sozialen Mietwohnungsbau durch Fördermittel des Landes NRW weiterhin unterstützt und die hier registrierte hohe Nachfrage entsprechend bedient werden kann, als auch darauf, ob und wie städtische Aktivitäten und politische Entscheidungen zum Abbau des zunehmenden Angebotsmangels in diesem Teilmarkt ggf. anzupassen sind.

### **3.4 Teilprodukt 4: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen**

Mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes können auch Wohnheime für Menschen mit Behinderungen gefördert werden. Im Gegensatz zu den Vorjahren wurde im Jahr 2010 kein Antrag auf Förderung eines Wohnheims gestellt.

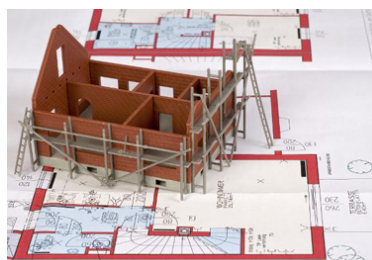
### **3.5 Teilprodukt 5: Selbstgenutztes Wohneigentum**

#### **3.5.1 Rahmenbedingungen**

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

Zielgruppe der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder aber

Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person.



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

Im Fördermodell A werden mit den höchsten Darlehensätzen solche Haushalte unterstützt, die die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreiten. Unter den geltenden Konditionen konnte hier im Jahr 2010 beispielsweise einer Familie mit 2 Kindern ein öffentliches zinsloses Baudarlehen von bis zu 122.000 € gewährt werden.

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

### 3.5.2 Förderergebnisse

Trotz des vom Land zum 30.09.2010 verhängten Förderstopps wurden im Jahr 2010 noch insgesamt 186 Förderzusagen für die Schaffung von Wohneigentum ausgesprochen. Davon entfielen 138 Förderzusagen auf das Modell A und 48 auf das Modell B. Damit wurde zwar nicht das gute Förderergebnis des Jahres 2009 (= 211) erreicht, aber es wurde noch immer der Durchschnittswert der letzten 5 Jahre erzielt.

Die Förderung konzentrierte sich zu rd. 75 % auf Neubaumaßnahmen. Zu 25 % wurde der Erwerb von Gebrauchtimmobilien gefördert. Im Durchschnitt haben die Haushalte für ein gefördertes Einfamilienhaus (Neubau) rd. 267.000 € aufbringen müssen. Zum Vergleich dazu lagen die durchschnittlichen Gesamtkosten 2008 noch bei rd. 255.000 € und 2009 bei rd. 264.000 €. Für den Erwerb vorhandenen Wohnraumes haben die Haushalte im Jahr 2010 rd. 244.000 € ausgegeben. Auch hier stiegen die Gesamtkosten im Vergleich zu 2008 ( rd. 205.000 €) und 2009 ( rd. 238.000 €) weiter an. Konstant dagegen ist die durchschnittliche Wohnfläche geblieben, die in den vergangenen 3 Jahren jeweils bei rd. 135 qm lag.

Für die 186 Maßnahmen der Eigentumsförderung bewilligte das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr insgesamt rd. 19.094.500 € Fördermittel. Mit der Fördersumme werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rd. 41 Mio. € angestoßen.

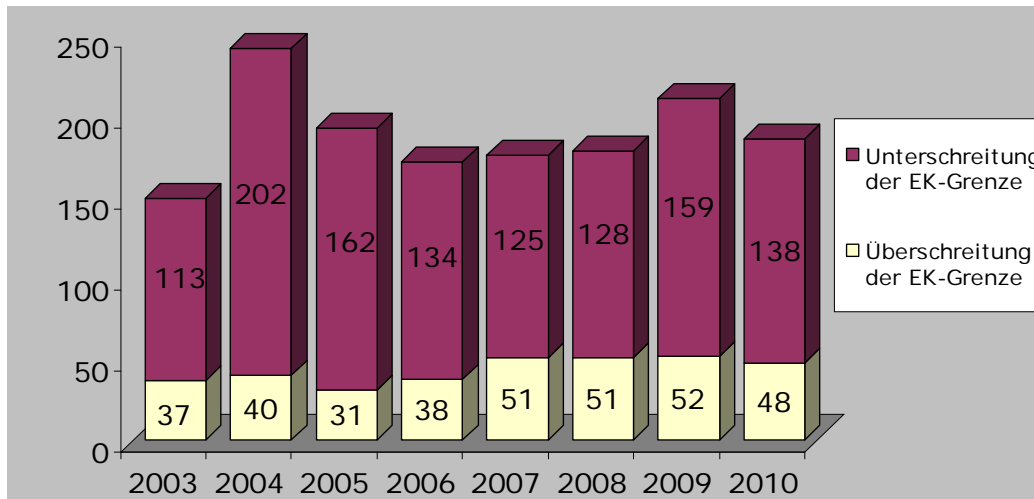
Tab. 4: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2005 bis 2010

Jahr	Anzahl	Fördersumme	Investitionssumme (rd.)
2006	172	12.060.000 €	29 Mio. €
2007	176	12.070.000 €	30 Mio. €
2008	179	15.100.000 €	32 Mio. €
2009	211	20.705.000 €	42 Mio. €
<b>2010</b>	<b>186</b>	<b>19.094.500 €</b>	<b>41 Mio. €</b>

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

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

Abb. 5: Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation



### 3.5.3 Ausblick

Am 31.12.2010 betrug die Zahl der offenen Fälle 93 (zum Vergleich 31.12.2009 = 102). Damit lag die Zahl der offenen Fälle trotz des vom Land verfügbaren Antragsstopps zum 15.09.2010 nur um 9 Fälle unter dem Wert des Vorjahres. Innerhalb des Zeitraumes vom 01.09. – 15.09.2010 erhielt das Amt für Wohnungswesen aufgrund der unverzüglichen Information der Münsteraner Haushalte, der Banken sowie der Baubetreuerinnen und Baubetreuer noch einmal so viele Neuanträge, wie sonst in 2 Monaten. Letztmalig galt für die bis zum 15.09.2010 gestellten Anträge die Verbindlichkeit einer Förderung zumindest für das Jahr 2011.

Ab 2011 hat nun die Landesregierung die Eigentumsförderung deutlich zurückgefahren und die Zahl der möglichen Förderungen in Münster für Neubauvorhaben auf rd. 87 und für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien auf rd. 16 Fälle (zusammen = 103) kontingentiert. Das Amt für Wohnungswesen hat dazu unverzüglich mit internen Richtlinien zur Verteilung der reduzierten Fördermittel im Eigentumsbereich reagiert (vergl. Vorlage an den Rat V/0141/2011). Ob und in wieweit die Eigentumsmaßnahmen, die im Jahr 2011 nicht gefördert werden können, wenigstens im Jahr 2012 zum Zuge kommen können, ist derzeit vom MWEBWV noch offen gelassen. Eine verlässliche Beratung der Bürgerinnen und Bürger durch das Amt für Wohnungswesen ist daher zur Zeit völlig unmöglich.

Zu diesem abrupten Einschnitt in die Förderkonditionen bei der Eigentumsförderung ist besonders kritisch anzumerken, dass unter solchen unsicheren Bedingungen in erster Linie die betroffenen förderberechtigten Haushalte leiden. Eine Investition in das Wohneigentum wird nicht kurzfristig getroffen, sondern oft langfristig vorbereitet. Wenn das Land nicht (wieder) Fördergrundlagen schafft, auf die sich die Bürgerinnen und Bürger verlassen können, wird die Eigentumsförderung nicht mehr bei den Haushalten ankommen, die sie dringend benötigen, sondern nur noch bei den Haushalten,

die bereits über so viel Eigenkapital verfügen, dass sie sich eine lange und teure Zwischenfinanzierung leisten können.

Durch Rücknahme des Angebots im September 2010 in Verbindung mit der deutlichen Mittelreduzierung für Anträge des laufenden Jahres ist allgemein das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Finanzierungshilfen des Landes verloren gegangen. Es ist zu beobachten, dass Banken und Sparkassen nicht bereit sind, in dieser ungewissen Situation Zwischenfinanzierungen zu übernehmen, Bauunternehmen schließen mit Förderberechtigten keine Verträge mit Rücktrittsvorbehalt für den Fall der Nichtbewilligung ab und die Stadt ist gehindert, verbilligt Grundstücke an die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung abzugeben, weil diese ihre Bauverpflichtung mangels konkreter Förderaussichten nicht rechtzeitig einlösen können. Wenn das Land nicht bald Klarheit über die künftige Budgetierung herbeiführt, wird die Zielgruppe der Förderberechtigten faktisch vom Markt verdrängt.

### **3.6 Teilprodukt 6: Förderung von Bestandsmaßnahmen**

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

#### **3.6.1 Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand**

Die Richtlinie (RL-BestandsInvest) bestand 2010 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 2010 insgesamt 873.200 € für die Bausteine 1, 4 und 5 zur Verfügung. Für Maßnahmen der Bausteine 2 und 3 werden die Mittel bei Bedarf projektbezogen zugeteilt.

#### **Baustein 1: Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand**

Ziel dieses Bausteins ist es, bestehende Wohnungen und Wohngebäude weitestgehend barrierefrei umzugestalten. Da die Inanspruchnahme des Förderprogramms nicht an Einkommensgrenzen gebunden ist und auch keine Mietpreis- und Belegungsbindungen einzugehen sind, wurde ursprünglich erwartet, dass das Förderangebot eine hohe Resonanz findet. Die Nachfrage ist jedoch trotz intensiver Beratungen, Akquisition und Öffentlichkeitsarbeit stark begrenzt. Eine Umfrage des Städtetages NRW bestätigt gleichartige Erfahrungen auch in anderen kreisfreien Städten in NRW. Vermeintliche Ursache ist ein Antragsverfahren, das mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden ist.

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

Im Jahr 2010 wurden in Münster 3 Anträge auf Zuteilung von insgesamt 26.700 € Fördermitteln positiv beschieden. Die Fördermittel entfielen wie auch im Vorjahr ausschließlich auf den barrierefreien Umbau von Bädern in Eigenheimen.

### **Baustein 2: Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen**

Seitdem dieser Förderbaustein durch das damalige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW eingeführt wurde, hat das Amt für Wohnungswesen umfangreiche Beratungsgespräche mit verschiedenen Heimträgern geführt.

Im Jahr 2009 mündeten die Gespräche erstmals in eine konkrete Förderzusage, die das Altenheim St. Elisabeth in Gievenbeck betraf. 2010 wurde kein neuer Antrag zu diesem Förderbaustein gestellt.

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



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

Dieser Baustein der RL-BestandsInvest kam 2010 nicht zum Tragen.

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

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

Das Amt für Wohnungswesen gewährte bislang Fördermittel lediglich im Rahmen der Eigentumsbildung und zwar dort beim Erwerb von älteren Gebrauchtimmobilien, für die auf Grund des Alters des Objektes erhebliche Modernisierungen erforderlich waren. Im Jahr 2010 förderte das Amt für Wohnungswesen aus diesem Baustein 1 Objekt mit insgesamt 28.600 €.

#### **Fazit:**

Von den zugewiesenen 868.800 € wurden nur 55.300 € für eine Förderung in Anspruch genommen, so dass 813.500 € an das Ministerium zurück gegeben werden mussten.

#### **3.6.2 Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster**

Förderzweck des städtischen Programms ist die nachhaltige Einsparung von Heizenergie im Altbaubestand durch erhöhten Wärmeschutz für die Wohngebäude. Hiermit wird ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Münster geleistet. Für das Förderprogramm stellte der Rat für 2010 ein Förderbudget von 500.000 € zur Verfügung.

Das Förderprogramm erstreckt sich auf die beiden Fördergegenstände „Altbausanierung“ und „Qualitätssicherung“. Im Rahmen der „Altbausanierung“ werden bauliche Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden, die vor 1995 fertig gestellt worden sind, gefördert. Bei der „Qualitätssicherung“ wird die Überwachung der für den Neubau eines Niedrigenergiehauses erforderlichen Kriterien während der Bauphase bezuschusst.

In der Qualitätssicherung wurde im Jahr 2010 für 11 Maßnahmen der vorgesehene Zuschuss von je 550 € (zusammen = 6.050,- €) bewilligt. Im Rahmen der Altbausanierung sprach das Amt für Wohnungswesen insgesamt 150 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 534.285,- € aus. Die Fördersumme überschritt den Haushaltsansatz, weil zusätzlich Kürzungsmittel aus Bewilligungen des Jahres 2009, die im Laufe des Jahres 2010 freigesetzt wurden, zur Verfügung standen.

Tab. 5: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2006 bis 2010

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

2010	150	534.285 €	rd. 14.000.000 €
------	-----	-----------	------------------

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

### 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 2010 wurde zugunsten des Amtes für Immobilienmanagement die Einkommenssituation von insgesamt 96 Grundstücksbewerbern überprüft. Im Zuge dessen erfolgt regelmäßig bereits eine erste eingehende Beratung zu Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung. Im Jahr 2010 unterstützte das Amt für Wohnungswesen so die Vergabe städtischer Grundstücke in Amelsbüren, Hilstrup und Roxel.

Käuferinnen und 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. § 13 WFNG 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 10 Fällen zum Zuge.

#### 4. Produkt 10 03 02: Hilfen zur Wohnraumversorgung

##### 4.1 Teilprodukt 1: Wohnberechtigungsscheine

Für die erfolgreiche Suche nach einer mietpreisgünstigen Wohnung stellt der Wohnberechtigungsschein (WBS) die wichtigste Grundlage dar. Er gibt Auskunft über die zulässige Wohnungsgröße und die eingehaltene Einkommensgrenze „A“ oder „B“, die zum Bezug einer entsprechend geförderten Wohnung berechtigt.

Das zum 01.01.2010 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) für das Land Nordrhein–Westfalen brachte erhebliche Änderungen für die wohnungssuchenden Haushalte mit sich. Das WFNG löste das bisherige Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ab, ergänzend wurden vom Ministerium für Bauen und Verkehr die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) und der Einkommensermittlungserlass (EEE) eingeführt.

Die wesentlichen Änderungen, die sich auf den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines beziehen, werden hier zusammenfassend dargestellt:

Die angemessene Wohnungsgröße wurde pro Haushalt um 5 qm erhöht. Eine Übersicht über die nun gesetzlich zugelassenen Wohnungsgrößen gibt diese Tabelle:

Tab. 6: Angemessene Wohnungsgröße der entsprechenden Haushaltsgröße

Personen im Haushalt	angemessene Wohnungsgröße	
	bis 31.12.2009	ab 01.01.2010
1	45 qm	50 qm
2	60 qm	65 qm
3	75 qm	80 qm
4	90 qm	95 qm

Eine geringfügige Überschreitung der Wohnungsgröße von maximal 5 qm ist möglich. Hier waren bislang Überschreitungen von maximal 8 qm zugelassen.

Das bedeutet, dass eine 2–Zimmer–Wohnung mit 54 qm, die bislang nur an 2 Personen–Haushalte vermietet werden konnte, nun auch an Einzelpersonen vermietet werden darf. Dies hat zu einer besseren Vermietbarkeit einiger altengerechter Wohnungen dieser Größenordnung geführt, für die sich in der Vergangenheit oft nur mit großen Bemühungen ältere Ehepaare finden ließen.

Die bislang geltende Definition der Haushaltsangehörigkeit wurde grundlegend geändert. Eine Differenzierung nach Art und Grad der verwandtschaftlichen Beziehung wurde aufgegeben, grundsätzlich sind nun alle gemeinsamen Lebensformen wohnberechtigt. Entscheidend ist jetzt lediglich ein gemeinsames Wohnen und Wirtschaften.

Damit gehören studentische Wohngemeinschaften, die in der Regel reine Zweckgemeinschaften sind, nicht zum berechtigten Personenkreis. Um dieser in Münster beträchtlichen Zahl an studentischen Wohngemeinschaften dennoch den Zugang zum geförderten Wohnraum zu ermöglichen, genehmigt das Amt für Wohnungswesen diese besondere Form gemeinschaftlichen Wohnens. Sie

wird von den Wohnungsgesellschaften formlos beantragt. Die Studentinnen und Studenten müssen nur noch jeweils einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Gleichzeitig besteht die Auflage, bei Auszug einer/eines Studierenden wieder für eine neue Belegung und Auslastung der Wohnung zu sorgen.

Umfangreiche Änderungen ergaben sich hinsichtlich der Einkommensberechnung. Der zu Grunde liegende Einkommenskatalog für die Berechnung des Jahreseinkommens wurde erheblich gestrafft. Krankengeld und Elterngeld sind beispielsweise nicht mehr als Einkommen anzuerkennen. Die bislang geltenden Abzugspauschalen für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherung in Höhe von jeweils 10 % wurden bei den Steuern und der Rentenversicherung auf jeweils 12 % erhöht, so dass jetzt ein pauschaler Abzug von bis zu 34 % möglich ist.

Dies führte de facto zu einer Anhebung der Einkommensgrenze und erweiterte somit auch erheblich den Kreis der Anspruchsberechtigten.

In der folgenden Tabelle wird beispielhaft der jeweiligen Einkommensgrenze das Jahresbruttoeinkommen von Haushalten mit sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten gegenübergestellt. Aufgeführt sind auch die Vergleichswerte aus 2009.

Tab. 7: Einkommensgrenzen und Bruttoverdienste 2010 / 2009

Personen im Haushalt	ab 01.01.2010		bis 31.12.2009
	Einkommensgrenze (Jahresbetrag)	entspricht einem Bruttojahresverdienst von ca.	entspricht einem Bruttojahresverdienst von ca.
1	17.000 €	26.600 €	25.000 €
2	24.500 €	38.000 €	33.000 €
3	25.200 €	40.000 €	37.200 €
4	29.900 €	48.000 €	44.600 €
5	34.600 €	56.000 €	52.000 €

Die Tabelle stellt nur Richtwerte dar, weitere Abzugsbeträge für besondere Personengruppen, wie z. B. Schwerbehinderte sind hier nicht mit eingerechnet. Im Einzelfall ist deshalb immer eine individuelle Einkommensberechnung erforderlich.

Neben dieser Einkommensgrenze, die für die geförderten Wohnungen des ehemaligen I. Förderweges oder der Einkommensgruppe „A“ gilt, gibt es weiterhin die Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe „B“. Diese liegt 40 % über der der Einkommensgruppe „A“ und hat sich damit im Vergleich zum letzten Jahr ebenfalls erheblich erhöht. Beispielsweise kann nun eine Familie mit 2 Kindern in ein gefördertes Mieteinfamilienhaus der Einkommensgruppe „B“ ziehen, wenn das Jahreseinkommen nicht mehr als 66.900 € beträgt.

Für die Einkommensberechnung ist nun das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres maßgebend. Das bedeutet, dass auch die Einkommensnachweise des Vorjahres vorzulegen sind, im ungünstigsten Fall bei einer Antragstellung z.B. im Dezember 2010 die Unterlagen von Januar 2009 bis Dezember 2010. Die Unterlagen des aktuellen Jahres sind vorzulegen, da zu überprüfen ist, ob sich eine dauerhafte Veränderung ergeben hat, die dann bei der Einkommensberechnung zu beachten ist.

Dies war vom Gesetzgeber als Verwaltungsvereinfachung gedacht, führt aber letztendlich zu mehr Verwaltungsaufwand, da nun ein größerer Zeitraum zu überprüfen ist. Es führt vor allen Dingen auch zu Unverständnis und Beschwerden bei den Antrag stellenden Haushalten, weil diese für einen dann bis zu 2-jährigen Zeitraum die Einkommensnachweise vorlegen müssen. Arbeitslosigkeit führt nun z. B. im aktuellen Jahr nie zu einer Einkommensminderung, da bei einer Arbeitslosigkeit grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass diese nur eine vorübergehend eingetretene Veränderung darstellt.

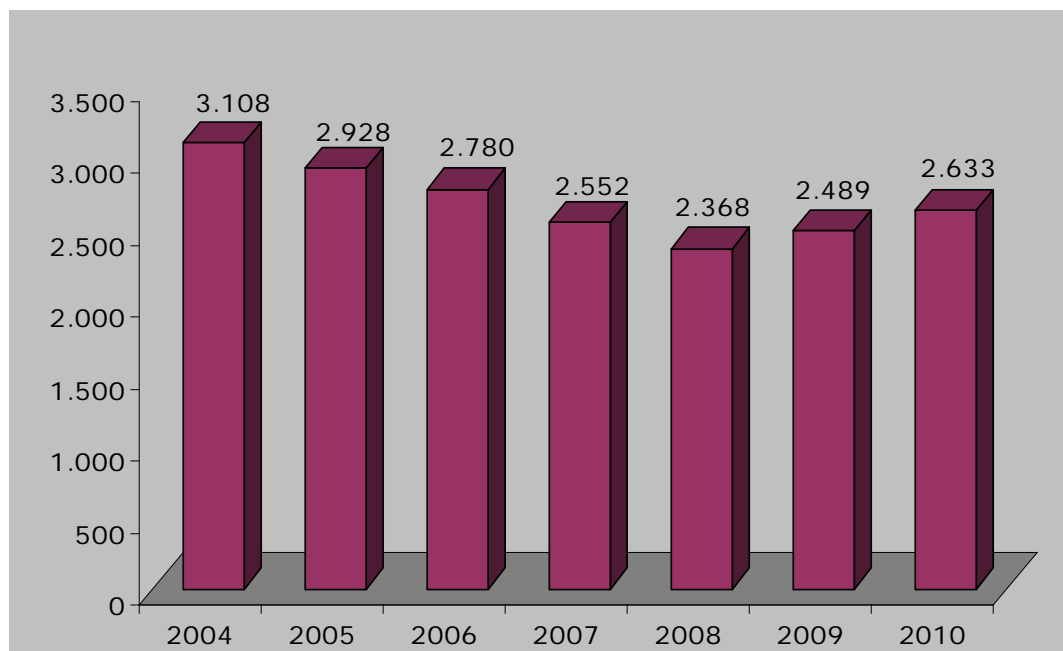
Durch das nun geltende Landesrecht berechtigt ein in Nordrhein- Westfalen ausgestellter Wohnberechtigungsschein nur noch zum Bezug einer Wohnung in Nordrhein-Westfalen. Wohnberechtigungsscheine, die in einem anderen Bundesland erteilt werden, berechtigen nicht mehr zum Bezug einer Wohnung in Nordrhein-Westfalen.

#### 4.1.2 Antragszahlen – Anzahl der Wohnungssuchenden

Die Anzahl der Wohnungssuchenden definiert sich anhand der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine eines Jahres.

Im Jahr 2010 stellte das Amt für Wohnungswesen 2.633 WBS aus. Waren die Antragszahlen bis 2008 rückläufig, stiegen sie in den letzten beiden Jahren wieder an.

Abb. 6: Erteilte WBS von 2004 bis 2010



In Münster wird den Bürgerinnen und Bürgern bei Vorliegen der Voraussetzungen grundsätzlich unmittelbar beim Besuch im Amt für Wohnungswesen der Wohnberechtigungsschein ausgestellt. Dies ist in den umliegenden Gemeinden nicht üblich und wird als besonderer Service für die Bürger und Bürgerinnen verstanden.

Vergleicht man die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine der Einkommensgruppe „A“ und „B“ mit denen des Vorjahres, so hat sich auch für die Einkommensgruppe „B“ eine deutliche Steigerung ergeben.

Tab. 8: Wohnberechtigungsscheine der Einkommensgruppen „A“ und „B“

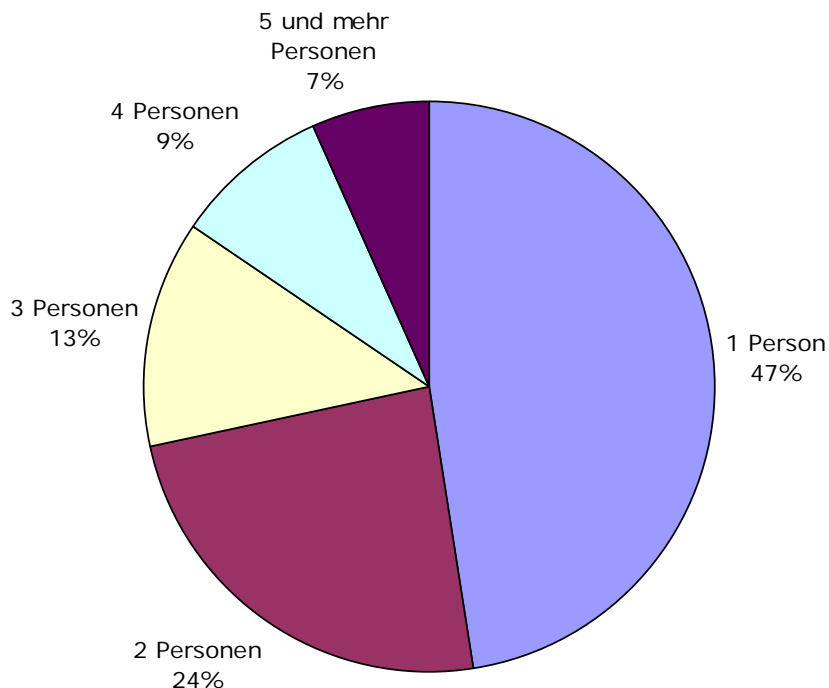
Einkommensgruppen	Anzahl WBS im Jahr 2009	Anzahl WBS im Jahr 2010
EKG A	2457	<b>2573</b>
EKG B	32	<b>60</b>
gesamt	2489	<b>2633</b>

Grund hierfür ist ebenfalls die Gesetzesänderung. Seit dem 01.01.2010 wird den Antrag stellenden Haushalten bei Überschreiten der Einkommensgrenze „A“ auf Wunsch direkt auch ein allgemeiner Wohnberechtigungsschein „B“ ausgestellt. In den Jahren zuvor war hier grundsätzlich immer erst ein Wohnungsangebot einer Vermieterin oder eines Vermieters erforderlich. Nun kann sich der/die Wohnungssuchende, der die Einkommensgrenze „A“ übersteigt, die der Gruppe „B“ aber erfüllt, sofort auf die Suche nach einer entsprechenden Wohnung begeben und der Vermieterin oder dem Vermieter direkt den Wohnberechtigungsschein vorlegen.

#### 4.1.3 Haushaltsstruktur

Die Verteilung der Wohnungssuchenden nach Haushaltsgrößen stellt die folgende Abbildung grafisch dar:

Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen



Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte an allen Wohnungssuchenden hat sich wieder erhöht. Lag er 2007 noch bei 42,3 % stieg er in jedem der folgenden Jahre weiter an und betrug nun in 2010 47,6 %. Auch der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte erhöhte sich im Vergleich zum letzten Jahr um 1,2 % auf 24,2 %. Entsprechend nimmt der Anteil der Drei-, Vier-, Fünf- und mehr – Personen – Haushalte jedes Jahr ab.

Durch die zielgerichtete Neubauförderung für Ein-Personen-Haushalte konnten weitere 87 Wohneinheiten für Singles (Einkommensgruppe A) zur Erstvergabe angeboten werden. Dies entsprach 47 % aller für die Einkommensgruppe A geförderten bezugsfertigen Wohnungen in 2010.

#### 4.1.4 Besondere Zielgruppen

Besonders interessant ist eine Aufschlüsselung der Wohnungssuchenden nach unterschiedlichen Zielgruppen wie Menschen mit Schwerbehinderung, Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern, Senioren, Alleinerziehende und Schwangere. Die folgende Übersicht gibt neben der Anzahl auch den prozentualen Anteil dieser Zielgruppen an allen wohnberechtigten Haushalten an.

Tab. 9: Wohnungssuchende, aufgeschlüsselt nach besonderen Zielgruppen

	Menschen mit einer Schwerbehinderung (G.d.B. ab 50 %)	Rollstuhlfahrer/-innen	Ältere Menschen	Alleinerziehende	Schwangere
Anzahl Haushalte	426	44	443	394	149
Prozentualer Anteil dieses Personenkreises an allen Wohnungssuchenden	16%	2%	17%	15%	6%

#### Ausländische Haushalte

Untersucht wurde ebenfalls der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden, aufgegliedert nach Haushaltsgrößen. Ausgehend von der Staatsangehörigkeit der Antragstellerinnen und Antragsteller - und nicht ihrer Haushaltsangehörigen - betrug im Jahr 2010 der Anteil der Ausländer an allen Haushalten mit WBS 18 %. Je kleiner der Haushalt ist, desto geringer ist der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden. Bei den Haushalten, die aus mindestens 5 Familienmitgliedern bestehen, lag der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden bei 41 %.

Laut Auskunft der Statistikdienststelle lag der Anteil der nicht deutschen wohnberechtigten Bevölkerung in 2010 bei 7,35 %. Das bedeutet, dass sich im Verhältnis zur durchschnittlichen Bevölkerung viel mehr ausländische als deutsche Wohnungssuchende beim Amt für Wohnungswesen als wohnungssuchend registrierten ließen.

Tab. 10: Anteil der ausländischen Haushalte je Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Anteil Ausländer in %
1 Personen Haushalt	12%
2 Personen Haushalt	17%
3 Personen Haushalt	25%
4 Personen Haushalt	25%
5 Personen und mehr Haushalt	41%
Gesamt	18%

Erweitert man den Personenkreis um ein ausländisches Haushaltsmitglied bzw. berücksichtigt man auch die Menschen mit Migrationsvorgeschichte, so geht

das Amt für Wohnungswesen davon aus, dass der Anteil dieser Menschen an allen Wohnungssuchenden in Münster bei rd. 30 % liegt.

#### 4.1.5 Freistellungen

Durch die gesetzlichen Änderungen hat sich die Zahl der Freistellungen in 2010 deutlich reduziert. Es wurden lediglich noch 12 Freistellungen erteilt. 2009 waren das noch 63 Freistellungen.

Die Freistellungen wurden erteilt

- um Leerstand zu vermeiden,
- als Ausnahme von einer Zweckbindung oder
- für therapeutische Wohngemeinschaften.

#### 4.1.6 Gebühren

Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines werden in Münster seit Jahren Gebühren in unveränderter Höhe genommen. Der Gebührenrahmen beträgt nach der landeseinheitlichen Verwaltungsgebührenordnung zwischen 5 und 20 €. Die Gebühren werden in Münster nach Art des WBS und nach den Einkommensverhältnissen der Haushalte gestaffelt. Die meisten Gebührenzahlerinnen und Gebührenzahler müssen nur eine Gebühr von 5 € entrichten, da sie die Einkommensgrenze erheblich unterschreiten; für Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger, die den WBS vor Ort beantragen, ist der WBS sogar gebührenfrei.

Tatsächlich betragen in 2010 die Gebühreneinnahmen 12.577,50 € (2009: 14.620 €). Betrachtet man die gestiegene Antragszahl (siehe 4.1.1) erscheint dies auf den ersten Blick nicht erklärbar. Begründet wird dies aber durch:

- den Rückgang der Freistellungen, hier sind Gebühren in Höhe von bis zu 30 € fällig,
- die Ausstellung von allgemeinen Wohnberechtigungsscheinen Einkommensgruppe B und
- die Erhöhung der Einkommensgrenzen, so dass mehr Haushalte die verminderte Gebühr von 5 € anstelle von 10 € entrichten mussten.

## 4.2 Teilprodukt 2: Wohnungsvermittlung

### 4.2.1 Besetzungsrechte

Durch die Einführung des neuen Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW) hat sich für den Bereich der Besetzungsrechte keine Änderung ergeben. Das heißt, dass auch weiterhin, wie schon seit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) im Jahr 2002, für Wohnungen der Einkommensgruppe „A“ während der gesamten Laufzeit der Sozialbindungen von in der Regel 20 Jahren ein Besetzungsrecht zu Gunsten der Bewilligungsbehörde eingeräumt wird.

Zum Stichtag 31.12.2010 verfügte die Stadt Münster über 2.892 Besetzungsrechte.

Zur Ausübung städtischer Besetzungsrechte und aufgrund der Verpflichtung, Wohnungssuchende bei der Beschaffung von Wohnraum behilflich zu sein, werden alle wohnberechtigten Wohnungssuchenden, die um eine Wohnungsvermittlung bitten, mit den Merkmalen ihres individuellen

Wohnbedarfs und der bisherigen Wohnungsversorgung erfasst. Gleichermaßen werden die Wohnungssuchenden über die Möglichkeit informiert, selbstständig geeigneten Wohnraum zu suchen. Für 65 % des geförderten Wohnungsbestandes hat die Stadt Münster kein Besetzungsrecht, d.h., die Vermieterinnen und Vermieter können sich eigenständig einen im öffentlich geförderten Wohnungsbau wohnberechtigten Haushalt auswählen.

Durch die Einführung des WFNG NRW hat sich auch hinsichtlich der sozialen Dringlichkeit der zu versorgenden Haushalte keine Änderung ergeben. Weiterhin erfolgt die Vermittlung unter Berücksichtigung der Dringlichkeitskriterien: Schwangerschaft, junge Ehepaare und Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderung, drohende Wohnungslosigkeit, Dauer der Wohnungssuche und der derzeitigen mangelhaften Unterbringung.

Der immer weiter steigende Anteil an älteren und schwerbehinderten Menschen erfordert neben der barrierefreien Wohnung auch eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die barrierefreie Infrastruktur vor Ort. Insbesondere die unmittelbare Nähe zu preisgünstigen Einkaufsmöglichkeiten ist von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden sind auch stark in ihr bisheriges Wohnumfeld und das örtliche Dienstleistungsnetz, wie zum Beispiel Ärzte oder Pflegedienste integriert. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfen sind oftmals an den bisherigen Wohnort gebunden.

Daraus resultiert die Notwendigkeit, eine neue geeignete Wohnung in der Nähe der bisherigen zu finden, wobei dies bei der Wohnungssuche eine besondere Herausforderung darstellt und oft zu langen Wartezeiten führt.

Berücksichtigt man, dass 40 % der Besetzungsrechte in den Stadtteilen Gievenbeck und Coerde liegen und die Stadt Münster in vielen Stadtteilen gar keine Besetzungsrechte hat, so verdeutlicht dies, dass viele Wohnortwünsche nicht berücksichtigt werden können. Auch allein Erziehende und Familien, die oft in ihr nachbarschaftliches Umfeld, den Kindergarten und die Schule sehr eingebunden sind, müssen sich in der Regel auf einen Umzug auch in ein anderes als ihr angestammtes Wohnquartier in Münster einstellen.

In Ausübung des städtischen Besetzungsrechtes werden den Vermieterinnen und Vermietern drei bis fünf wohnberechtigte Haushalte mit hoher Dringlichkeit vorgeschlagen. Diese wählen dann die Mieterin oder den Mieter aus und schließen mit ihr/ihm einen Mietvertrag ab. Die Vermieterin oder der Vermieter kennt die Mieterstruktur in ihrem/seinem Mietwohngebäude in der Regel gut und kann so darauf achten, dass insgesamt eine ausgewogene Mieterstruktur bestehen bleibt. Leider führt fehlende Bonität bzw. ein negativer Schufa-Eintrag immer öfter dazu, dass Vermieterinnen und Vermieter nicht bereit sind, mit den Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abzuschließen. Nach gesetzlicher Vorgabe darf auch das Amt für Wohnungswesen nur die Wohnungssuchenden vorschlagen, die voraussichtlich in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen. Hier könnten nur persönliche Gespräche mit den Beteiligten, die durch eine professionelle Kraft begleitet werden, zu erfolgreichen Vermittlungen führen. Dies ist leider bei der derzeitigen Personalsituation nicht möglich.

Insgesamt konnte das Amt für Wohnungswesen im Jahr 2010 in 373 Fällen das bestehende Besetzungsrecht zugunsten wohnungssuchender Haushalte mit WBS ausüben.

Die Ausübung der Besetzungsrechte verteilte sich wie folgt:

Tab. 11: Verteilung der ausgeübten Besetzungsrechte 2010

	Haushaltsgröße in Personen					Summe
	1	2	3	4	5 und mehr	
Erstvergabe	87	42	15	25	10	179
Zweitvergabe durch 64	81	53	30	21	9	194
<b>Summe</b>	<b>168</b>	<b>95</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>19</b>	<b>373</b>

Sollte es nach zwei oder drei Vermittlungsläufen nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommen, so wird zur Vermeidung von Leerständen auf das städtische Besetzungsrecht verzichtet. 40 Wohnungen wurden so in 2010 an die Vermieterinnen oder die Vermieter zurückgegeben. Häufigste Absagegründe der Wohnungssuchende waren

- schlechtes Wohnumfeld,
- Lage der Wohnung im Gebäude, insbesondere 2. oder 3. Etage und
- Wohnung zu weit außerhalb vom Zentrum.

#### 4.2.2 Erst- und Wiederbelegung von geförderten Wohnungen

Im Jahr 2010 wurden 214 Wohnungen der Einkommensgruppe „A“ und „B“ in 14 Förderobjekten bezugsfertig. Damit erreichte die Zahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen einen erneuten Höchststand seit 2002. Von den Wohnungsgesellschaften errichtete lediglich die Wohn + Stadtbau GmbH 29 Wohneinheiten am Rigaweg und in der Schulstraße. Am Rigaweg entstanden 15 WE als Neuschaffung durch bauliche Maßnahmen im Bestand, hiervon 11 für Ein-Personen-Haushalte und 4 für Drei-Personen-Haushalte. An der Schulstraße entstanden ebenfalls 6 Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und eine Gruppenwohnung mit 8 Appartements für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, betreut vom Diakonischen Werk. Alle anderen Wohneinheiten errichteten unterschiedliche private Investoren.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden in 2010 insgesamt 87 Wohnungen der Einkommensgruppe „A“ und 17 Wohnungen der Einkommensgruppe „B“ bezugsfertig. Erfreulich war auch, dass erneut Mietreihenhäuser für Familien mit 2, 3 und sogar 4 Kindern bezogen werden konnten. Diese wurden von privaten Investoren in Wolbeck und Nienberge fertig gestellt.

Tab. 12: Erst- und Wiederbelegungen 2004 – 2010

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvermietung		Wiederbelegung		Vermietungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen
2004	12	13	1.068	2.631	1.080
2005	36	61	1.073	2.721	1.109
2006	125	252	1.205	2.395	1.330
2007	119	237	1.109	2.783	1.228
2008	120	224	1.030	2.482	1.150
2009	189	351	968	2.513	1.157
<b>2010</b>	<b>202</b>	<b>457</b>	<b>826</b>	<b>2.073</b>	<b>1.028</b>

Erläuterung zur Tabelle: Eine Vermietung wird in dieser Tabelle erst eingetragen, wenn auch der Wohnberechtigungsschein für die Wohnung von der Vermieterin oder dem Vermieter zurückgeschickt wurde. So wurden im Jahr 2010 zwar 214 Wohnungen bezugsfertig und hierfür auch Wohnungssuchende vorgeschlagen, bei Erstellung der Statistik konnten aber erst für 202 Wohnungen die Bestätigungen der Vermieterinnen und der Vermieter registriert werden.

Als besonderes Projekt sei der Baumberger Hof der Westfalenfleiß GmbH in Nienberge mit 9 unterschiedlich großen Wohneinheiten erwähnt. Gefördert wird hier das gemeinsame Wohnen von Menschen mit und ohne Behinderungen. Entsprechend wurden die Wohnungen auch von Menschen mit und ohne Behinderungen belegt. Ein Gemeinschaftsgarten und ein Gemeinschaftsraum unterstützt das Zusammenleben.

Mit der Zweckbindung für ältere Menschen wurde ein im Stadtteil Uppenberg gelegenes Objekt von einem privaten Investor fertig gestellt. Hier konnten 20 Alleinstehende und 6 Zwei-Personen-Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.

Im Stadtteil Gievenbeck errichteten unterschiedliche Investoren zwei Objekte, Zielgruppe waren hier insbesondere junge Menschen und Studierende an. Dementsprechend wurden in der Einkommensgruppe „A“ 21 WE Ein-Personen – Haushalte und 24 WE an Zwei-Personen-Haushalte vermietet.

Trotz der positiven Entwicklung bei der Erstvermietung kann seit 2006 ein deutlicher Rückgang bei der Wiederbelegung von öffentlich geförderten Wohnungen verzeichnet werden. Mit nur 826 Wiederbelegungen wurde ein Tiefststand erreicht. Dies spiegelt die Auswirkungen des Rückgangs der Belegungsbindungen wider bei ansonsten über die Jahre stabilen Fluktuationsquote von rd. 10 %.

#### 4.2.3 Versorgungsquote

Die allgemeine Versorgungsquote lag im Jahr 2010 leicht unter der der Vorjahre. Sie betrug im Durchschnitt 39,0 %. Der Grund dafür ist, dass sich die

Zahl der wohnungssuchenden Haushalte erhöht hat, so dass sich die Versorgungsquote vermindert hat. Beispielsweise wurden in 2010 422 Ein-Personen-Haushalte mit einer Wohnung versorgt, die Quote verminderte sich aber für die Ein-Personen-Haushalte von 34,3 auf 33,7 %, da sich insgesamt 145 mehr Haushalte beim Amt für Wohnungswesen wohnungssuchend gemeldet haben.

Tab. 13: Versorgungsquote nach Haushaltsgrößen in 2010 und 2009

Haushaltsgröße (Personen)	ausgestellte WBS (in Münster)	versorgte Haushalte (abgelaufene WBS durch Bezug einer Wohnung in Münster)	Versorgungsquote 2010	Versorgungsquote 2009
1	1.253	422	33,7%	34,3%
2	636	287	45,1%	56,3%
3	336	163	48,5%	49,1%
4	234	100	42,7%	47,3%
5- und mehr	174	54	31,0%	33,1%
<b>gesamt</b>	<b>2.633</b>	<b>1026</b>	<b>39,0%</b>	<b>42,8%</b>

Wie bereits im Kapitel 4.1. (Wohnberechtigungsscheine) soll auch bei der Versorgungsquote ein Augenmerk auf besondere Zielgruppen gerichtet werden.

Die Versorgungsquote liegt bei den Menschen mit einer Schwerbehinderung, bei Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern sowie bei älteren Menschen unter der durchschnittlichen Versorgungsquote von 39 %. Dies liegt zu einem großen Teil daran, dass gerade dieser Personenkreis nur in barrierefreie oder in bestimmten Stadtgebieten liegende Wohnungen vermittelt werden kann. Diese Wohnungssuchenden warten oft lieber länger auf die für sie „passende“ Wohnung und bleiben somit auch länger wohnungssuchend gemeldet.

Tab. 14: Versorgungsquote nach besonderen Zielgruppen in 2010

	Menschen mit Schwerbehinderung (G.d.B. ab 50 %)	Rollstuhlfahrer/-innen	Ältere Menschen	Allein - erziehende	Schwangere
Versorgungsquote	28%	34%	36%	43%	45%

Die Versorgungsquote der ausländischen Wohnungssuchenden liegt im Schnitt geringfügig unter der Versorgungsquote aller Wohnungssuchender.

Tab. 15: Versorgungsquote der ausländischen Wohnungssuchenden in 2010

Haushaltsgröße (Personen)	Versorgungsquote ausländischer Woh- nungssuchender
1	31,50%
2	40,70%
3	46,40%
4	53,40%
5 und mehr	23,90%
<b>Summe</b>	<b>37,90%</b>

Auffällig hoch ist die Versorgungsquote bei den 4-Personen-Haushalten, auffällig niedrig bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen. Die hohe Versorgungsquote ist dadurch begründet, dass auch der Anteil der ausländischen Haushalte mit Wohnberechtigungsschein hier sehr hoch ist. Die extrem niedrige Versorgungsquote bei den großen Haushalten lässt sich damit erklären, dass hier auch die 6-, 7- oder 8-Personen-Haushalte erfasst sind. Gerade diese Familien mit 4 Kindern und mehr sind in der Regel ausländische Haushalte.

Dagegen gibt es im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zurzeit nur 43 Wohnungen mit 6 Wohnräumen und 1 Wohnung mit 7 Wohnräumen.

### 4.3 Teilprodukt 3: Umzugshilfen

#### 4.3.1 Ziele

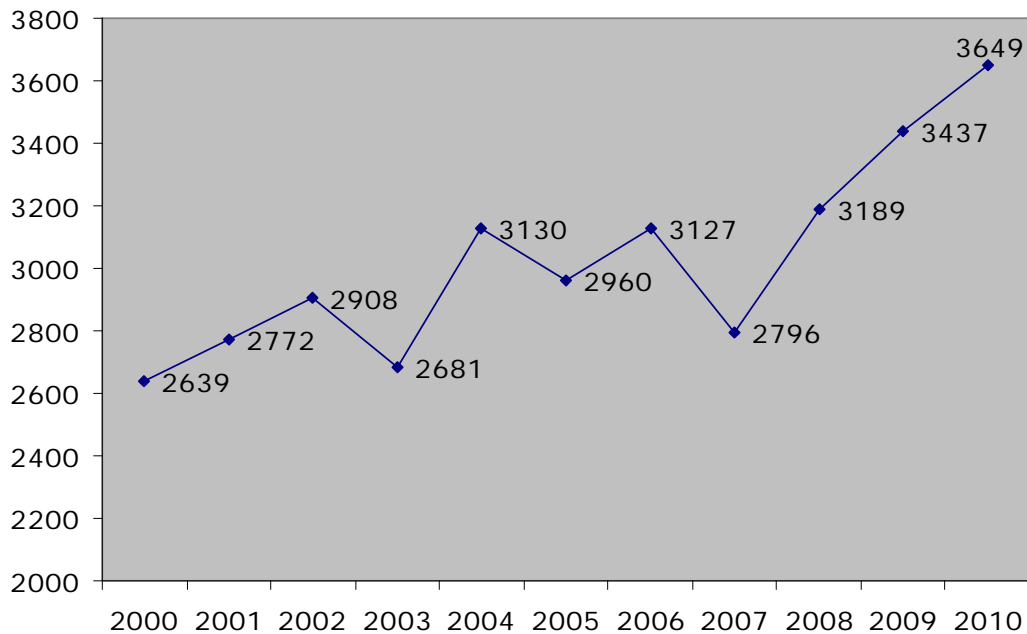
Das Angebot der Hilfen beim Umzug unterstützt Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz in ihrem Anliegen, möglichst langfristig, selbständig und selbst bestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Ebenso erhalten sie auch Hilfen bei ihren Bemühungen, eine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

Mit dieser Unterstützungsleistung ist auch das Interesse verbunden, eine Kosten- und Ressourcenersparnis für kommunale und andere Kostenträger insbesondere durch Vermeidung von Heimaufenthalten zu erreichen. Darüber hinaus tragen die vorbereiteten und durchgeführten Umzüge häufig auch zu Wohnflächeneinsparungen bei.

#### 4.3.2 Verteilung der Arbeitsschwerpunkte

Die Gesamtzahl aller persönlichen oder telefonischen Kontakte belief sich im Jahr 2010 auf 3.649 Kontakte insgesamt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Steigerung um 212 Beratungskontakte oder 5,8 % und damit erneut eine Steigerung des quantitativ hohen Beratungsniveaus, geleistet von einer einzelnen Mitarbeiterin.

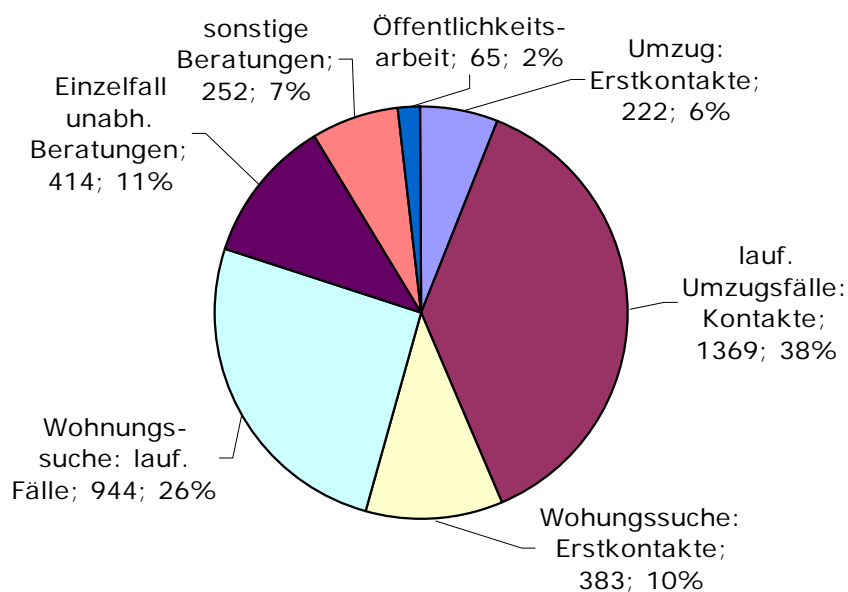
Abb. 8: Persönliche / telefonische Kontakte



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

Von 3.649 Kontakten insgesamt entfielen 1.369 Kontakte (38 %) auf die Unterstützung laufender Umzugsfälle. Zusammen mit 222 Erstkontakten zum Umzug (6 %) bezog sich somit knapp die Hälfte aller Kontakte (1.591) auf konkrete Umzugsunterstützungen.

Abb. 9: Verteilung der persönlichen Kontakte 2010



Der Bereich der Wohnungssuche verzeichnete insgesamt 1.327 Kontakte oder 36 % aller Kontakte (Wohnungssuche 383 Erstkontakte bzw. 10 % und Wohnungssuche lfd. Fälle 944 bzw. 26 %). Das bedeutet erneut eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 258 Kontakte oder 20 %. Die anhaltende Nachfrage nach geeignetem preiswertem Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung wird hier erneut deutlich.

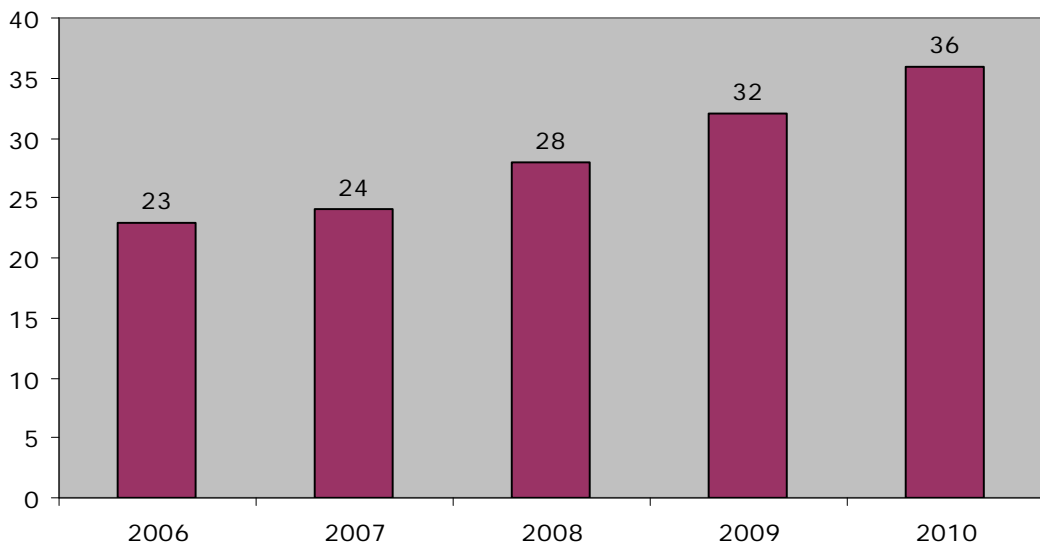
Insgesamt 255 Hausbesuche vor Ort, die aufgrund umfangreicher Beratungstätigkeit jeweils mit einem hohen Zeitaufwand zu bewerten sind, wurden durchgeführt und erreichten die zweithöchste Besuchszahl seit Einrichtung dieses Arbeitsbereiches.

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

#### 4.3.3 Mittelverwendung aus der Stiftung Magdalenenhospital für Umzüge

Im Zeitraum von 2006–2010 konnten insgesamt 143 Umzüge mit 182.867,33 € unterstützt werden mit einem durchschnittlichen Betrag von 1.278,79 €. In 2010 standen aus der Stiftung Magdalenenhospital Mittel in Höhe von 45.000 € zur Verfügung, davon erhielten 36 Haushalte eine dringend notwendige finanzielle Unterstützung.

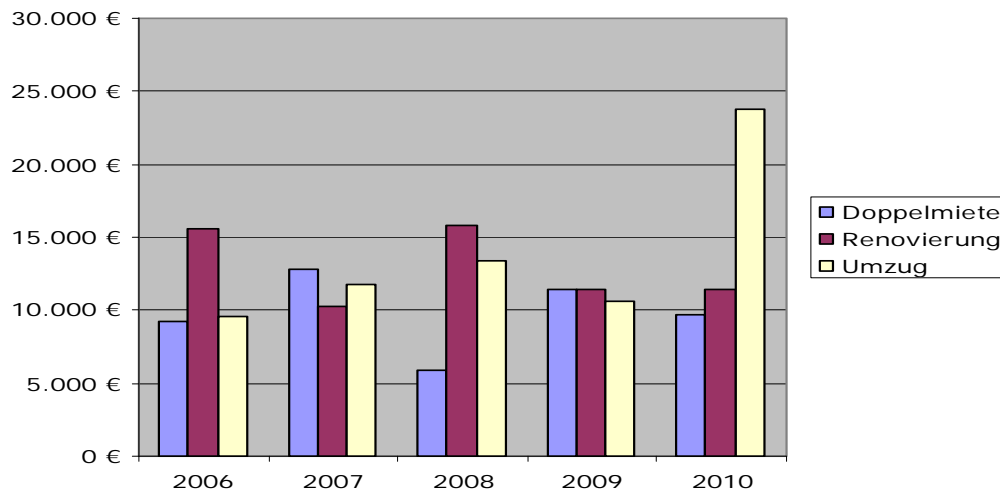
Abb. 10: Anzahl aus Stiftungsmitteln geförderter Wohnungen



Das nachfolgende Diagramm zeigt auf, in welcher Höhe und für welche Bereiche die Mittel bisher verausgabt wurden. Auffällig ist, dass in 2008 nur ein geringer Mitteleinsatz für Doppelmieten benötigt wurde. 12 Umzüge in Neubauprojekte (gegenüber 4 in 2007) konnten rechtzeitig vorbereitet werden, so dass hier Mietüberschneidungen entfielen. Gleichzeitig waren bei der

Wohnungsübergabe Tapezier- und Malerarbeiten zu leisten, die das Budget wiederum stärker im Bereich der Renovierungskosten belastete. 2010 gab es dagegen 5 Einzüge in tapezierte Seniorenwohnungen eines Neubaus an der Prins-Claus-Straße.

Abb. 11: Mittelverwendung 2006 bis 2010



#### 4.3.4 Mittel und Möglichkeiten

Die Erwartungen, dass die Nachfrage nach Beratung, praktischer Unterstützung und finanziellen Hilfen weiter steigen würde, haben die Zahlen des Jahres 2010 aufs Neue bestätigt.

Daher ist es um so bedauerlicher, dass die finanziellen Mittel der Stiftung Magdalenenhospital für das Jahr 2011 aus Gründen der Konsolidierung von 45.000 € auf 25.000 € und damit um 44 % gekürzt werden mussten. Angesichts der verstärkten Nachfrage bei gleichzeitiger Reduzierung des Budgets mussten die Richtlinien über die Vergabe der Mittel der Stiftung Magdalenenhospital entsprechend angepasst werden, so dass ab 2011 Senioren erst mit einem Alter ab 70 Jahre einen entsprechenden Antrag stellen können.

Nicht nur die reinen Umzugskosten belasten die finanzielle Situation der Senioren, deren Einkommen häufig nur knapp über den Leistungen der Grundsicherung liegen und die damit finanziell unzureichend abgesichert ihren notwendigen Umzug in eine angemessene Wohnung bewältigen müssen. Insbesondere anfallende Doppelmieten lassen manchen vor einem dringend nötigen Umzug zurückschrecken. Die Doppelmieten fallen insbesondere bei Wohnungsangeboten im Bestand an, weil dort - anders als bei zeitlich gut planbaren Umzügen in Neubauwohnungen - ein kurzfristiger Mietbeginn gegeben ist.

Da es einen Mangel an geeigneten, preiswerten Wohnungen für diesen Personenkreis gibt, sollten passende Mietwohnungen nicht mit dem Hinweis auf eine nicht leistbare Doppelmiete abgelehnt werden müssen. Die Übernahme von Doppelmieten aus dem Stiftungsbudget stellt oft eine Teilleistung zur Realisierung des dringend erforderlichen Umzugs dar.

Um die Kautions der bisherigen Wohnung erstattet zu bekommen und sie für die Zahlung der neuen Kautions einsetzen zu können, ist es erforderlich, dass die mietvertraglich geschuldeten Leistungen erfüllt werden. Das bedeutet, es

dürfen keine Mietrückstände aus der Zeit der Kündigungsfrist entstehen und Renovierungsleistungen müssen nach den Vorgaben und rechtlichen Verpflichtungen des Mietvertrages geleistet werden, sonst wird die alte Kautions nicht ausgezahlt. Sofern hierzu mietvertragliche Fragen aufkommen, wird regelmäßig Kontakt zu den Mietervereinen aufgenommen.

#### **4.4 Wohnungsversorgung: Perspektiven und Bedarfe**

In Münster gibt es wie in den Vorjahren eine starke Nachfrage nach preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen, nicht nur für ältere Menschen sondern auch für jüngere Menschen mit Behinderungen.

Insbesondere Menschen mit akutem Umzugsbedarf können nicht zeitnah mit Wohnraum versorgt werden, so dass sie teilweise Monate in der Kurzzeitpflege verweilen müssen.

Ein erstes Auftaktgespräch mit dem Team des Sozialen Fachdienstes des Sozialamts fand Mitte des Jahres zum Thema der Wohnraumbedarfe statt. Im Mittelpunkt stand die Ermittlung von Fallzahlen unter dem Aspekt finanzieller Einsparungen, bei denen eine zeitnahe Wohnungsvermittlung in kleine oder in passend barrierefreie Wohnungen sinnvoll und kostensparend wäre, anstelle eines Aufenthaltes in kostenintensiven Pflegeeinrichtungen. Eine genaue Analyse derartiger Fallzahlen sowie der Bedarfe an Wohnfläche, Wohnräume und Zuschnitte könnte in Zukunft im Informationsaustausch mit der zuständigen Fachstelle der Wohnraumförderung ein Instrument sein, bei gekürzten öffentlichen Mitteln die Unterstützungsbedarfe genauer zu bestimmen und wirkungsvoller mit Blick auf diese Zielgruppe einzusetzen.

Auch Haushalte, die auf eine rollstuhlgeeignete 4-5 Zimmerwohnung angewiesen sind, haben zunehmend große Schwierigkeiten, eine passende Wohnung zu finden. Zum Teil können diese Haushalte über Jahre nicht mit einer für Senioren oder Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnung versorgt werden.

Ferner hat sich der Trend, dass verstärkt Senioren in einem Alter ab 70 Jahre sowie aus aktuellem Anlass (z. B. sich rapide verschlechternder Gesundheitszustand) Wohnungen im sogenannten „Betreuten Wohnen“ suchen, erneut bestätigt. In den Einrichtungen des „Betreuten Wohnens“ treffen die Wohnungssuchenden und deren Angehörige auf Ordner voller Anfragen, verbunden mit Wartezeiten von teilweise mehreren Jahren, bevor sie eine passende Wohnung beziehen können.

Vor diesem Hintergrund ist eine intensive Beratung interessierter Investoren über die dargestellten Versorgungslücken und Wohnraumbedarfe durch das Amt für Wohnungswesen von wesentlicher Bedeutung, damit knapper werdende Fördermittel gezielt und zweckentsprechend dort eingesetzt werden, wo die spezifischen Bedarfe der öffentlichen Förderung am größten sind.

## 5. Produkt 10 03 03: Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel

### 5.1 Teilprodukt 1: Kontrolle preisgebundener Wohnungen

#### 5.1.1 Erfassung und Kontrolle

Die Bestands- und Besetzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten Wohnungen. Mit diesem Instrument wird die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen sichergestellt.

Mit der Einführung des WFNG NRW zum 01.01.2010 ergeben sich auch für die Bestands- und Besetzungskontrolle Änderungen.

Der kontrollpflichtige Wohnungsbestand hat sich erhöht. Er bezieht sich auf alle bislang geförderten Miet- und Eigentumswohnungen, Eigenheime und die ab 01.01.2010 geförderten Wohnheime. Bislang unterlagen die nach dem WoFG geförderten Wohneinheiten nicht der örtlichen Kontrolle. Durch die Ausweitung auf den gesamten Wohnungsbestand hat sich die Kontrolltätigkeit des Amtes für Wohnungswesen erhöht, der Verwaltungskostenbeitrag des Landes hat sich insgesamt – bei unveränderter Pauschale - ebenfalls erhöht.

Für die Durchführung der Kontrollen im Jahr 2010 erhielt die Stadt Münster einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 26.904,80 € (2009 : 19.570,20 €) von der NRW.Bank.

Waren in der Vergangenheit Verstöße bei nach unterschiedlichen Förderwegen geförderten Wohnungen auch unterschiedlich zu ahnden, so sind jetzt grundsätzlich nur noch die Vorschriften des WFNG anzuwenden.

Lediglich die Vorschriften über die Kostenmiete nach §§ 8-11 WoBindG finden für die nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen weiterhin Anwendung.

Der bislang bestehende Katalog mit Geldleistungen bzw. Bußgeldern wurde um Mitteilungspflichten und die Instandhaltungspflicht erweitert. Die Instandhaltungspflicht erweist sich derzeit für die Städte im Verwaltungsvollzug als schwer durchsetzbar. Voraussetzung für den Erlass einer Anordnung ist immer die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung und der Nachweis der wirtschaftlichen Vertretbarkeit und Zumutbarkeit.

In Münster werden alle Mieterwechsel im geförderten Wohnungsbestand regelmäßig mittels eines automatisierten Abgleichs mit den Daten des Einwohnermeldeamtes verglichen. Nur jährlich 10 % des geförderten Wohnungsbestandes sind durch örtliche Kontrollen zu überprüfen. Im Berichtsjahr 2010 wurden folgende Kontrollen durchgeführt:

Tab. 16: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2010

Art der Kontrolle	Anzahl
örtliche Kontrollen	1.014
Datenabgleiche mit dem Melderegister	4.115
<b>gesamt</b>	<b>5.129</b>

### 5.1.2 Verstöße – Ahndung

Insgesamt 466 Unregelmäßigkeiten sind festgestellt worden. 414 konnten zügig ausgeräumt werden. 52 Verfahren leitete das Amt für Wohnungswesen ein, den überwiegenden Anteil deshalb, weil ein gültiger Wohnberechtigungsschein fehlte. 36 Verfahren konnten bereits in 2010 abgeschlossen werden.

Die 65 im vergangenen Jahr eingeleiteten Verfahren wegen mietpreisrechtlicher Verstöße konnten in 2010 vollständig abgeschlossen werden. Die Vermieterinnen und Vermieter erstatteten überhöhte Mieten in Höhe von insgesamt rd. 28.520 €. Das Jobcenter und das Sozialamt erhielten eine entsprechende Mitteilung, so dass betroffene Mieterinnen und Mieter im Leistungsbezug aufgefordert werden konnten, die Erstattungen an das Jobcenter oder das Sozialamt weiterzuleiten.

Mit der Einführung des WFNG NRW besitzen Rechtsmittel gegen Geldleistungen gemäß § 26 Abs. 1 WFNG keine aufschiebende Wirkung mehr. Auswirkungen auf die Praxis zeigte diese Änderung bislang nicht, da seit 2010 keine Klagen gegen Geldleistungsbescheide eingereicht wurden.

Im Jahr 2010 wurden Geldleistungen in Höhe von 2.387,93 € vereinnahmt. Mit der Festsetzung dieser Forderung soll der Schaden ausgeglichen werden, der durch die bestimmungswidrige Nutzung von öffentlicher Hand subventionierter Wohnungen entstanden ist. Die eingezogenen Geldleistungen werden vierteljährlich an die NRW. BANK abgeführt.

Bußgelder, die dazu dienen, die Verfügungsberechtigten zur Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen anzuhalten, konnten in Höhe von 175 € vereinnahmt werden. Sie blieben dem städtischen Haushalt erhalten.

In 2010 reichten Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer vier Klagen ein, die den Bereich der Benutzungsgenehmigungen betrafen. Drei Klagen sind noch nicht entschieden, eine Klage gegen die Stadt Münster wurde zurückgenommen. Die im Jahr 2009 eingereichte Klage gegen einen Geldleistungsbescheid wies das Verwaltungsgericht in 2010 ab

### 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 setzen voraus, dass der Sachverhalt von Amts wegen aufgeklärt wird. Im Regelfall ist es daher notwendig, die Mängel oder Missstände vor Ort durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Prüfstelle aufnehmen zu lassen.

Bei nahezu allen Anzeigen bemängeln die Mieter/Mieterinnen 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 Mieterinnen und Mieter aufzudecken, als auch weitestgehend bauliche Mängel insbesondere in der Wärmedämmung darzustellen.



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

Unter Hinweis auf das WoG können mit den Messergebnissen, soweit sie ein fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten ausschließen, aber auch die Eigentümerinnen und 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, 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.

Am 23.02.2010 fand im feierlichen Rahmen die Unterzeichnung der Vereinbarung zur Mitgliedschaft im Schimmelnetzwerk statt. Neben Laboratorien, Sachverständigen, Sanierungsfirmen ist im Bereich der Beratung auch die Stadt Münster mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz, dem Amt für Wohnungswesen und dem Gesundheitsamt im Netzwerk vertreten. Mit dem Schimmelnetzwerk sollen hohe Qualitätsstandards bei Beratung und Sanierung von Schimmelpilzschäden sichergestellt werden. Leider konnte bisher kein Wohnungsunternehmen für eine Teilnahme im Netzwerk gewonnen werden.

Im Jahr 2010 wurden bei insgesamt 75 Mängelanzeigen vor Ort Besichtigungen vorgenommen. Die dabei festgestellten baulichen Mängel wurden in 17 Fällen nach intensiver Beratung der Vermieterinnen und Vermieter durch diese im Wege der freiwilligen Abhilfe beseitigt. Hierbei werden sie gleichzeitig über mögliche Förderprogramme zur besseren Wärmedämmung (z. B. städt. Programm Altbausanierung) hingewiesen.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Fallzahlen im Laufe der Jahre 2006 bis 2010 entwickelt haben.

Tab. 17: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2006 bis 2010

Jahr	erledigte Mängelfälle gesamt	erledigt durch freiwillige Abhilfe	eingestellte Fälle
2006	65	7	58
2007	44	9	35
2008	52	10	42
2009	45	11	34
<b>2010</b>	<b>75</b>	<b>17</b>	<b>58</b>

Neben den Mängelanzeigen, die zu tatsächlichen Ortsterminen und Vor-Ort-Beratungen geführt haben, wurde in 328 Fällen telefonisch oder bei persönlichen Vorsprachen eine Beratung der technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen zu Wohnungsmängeln in Anspruch genommen. Bei diesen Beratungsgesprächen werden die Ratsuchenden in der Regel zunächst zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten informiert. Sollten die Hinweise auf ein geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten nicht den gewünschten Erfolg bringen, münden die Beratungen in tatsächliche Mängelanzeigen, die dann mit Untersuchungen zu den Mängeln vor Ort abgeschlossen werden.

Häufig wird allerdings auch eine privatrechtliche Rechtsberatung gewünscht, die von Seiten des Amtes für Wohnungswesen aber nicht geleistet werden kann und darf.

### 5.3 Teilprodukt 3: Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

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

Im Jahr 2010 wurde kein Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz verfolgt. Zwar wurden überhöhte Mieten angezeigt, aber bei den Beratungen der anfragenden Mieterinnen und Mieter stellte sich heraus, dass sie nicht zwangsläufig auf die angemietete Wohnung angewiesen waren und damit seitens der Vermieterinnen oder 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 Anzeigen zu bearbeiten, seit 2001 durchschnittlich nur noch 3 Fälle, seit 3 Jahren gar kein Fall mehr. Daran ist direkt ablesbar, dass der qualifizierte Mietspiegel (s. Kapitel 5.4.) wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Mieten in Münster für alle Beteiligten 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.

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

Dem qualifizierten Mietspiegel kommt im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren eine besondere Bedeutung zu. Zwar kann bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels auch ein anderes von § 559 BGB zugelassenes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen gewählt werden, doch muss hierbei der Vergleichswert, der sich aus dem qualifizierten Mietspiegel ergibt, angegeben werden. Darüber hinaus kommt dem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 3 BGB die Vermutungswirkung zu, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

In der Stadt Münster wird seit 2001 ein qualifizierter Mietspiegel vorgehalten.

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

### 5.4.2 Anpassung zum 01.04.2011

Im BGB ist vorgeschrieben, dass der qualifizierte Mietspiegel zwingend alle 4 Jahre neu zu erstellen ist und spätestens nach 2 Jahren eine Marktanpassung an die Entwicklung erfahren muss. Der zum 01.04.2009 neu erstellte Münsteraner Mietspiegel muss also nach 2 Jahren zum 01.04.2011 wieder angepasst werden.

Die Fortschreibung zum 01.04.2011 wurde inhaltlich im Jahr 2010 vorbereitet. Am 03.11.2010 beschloss der Arbeitskreis Mietspiegel einstimmig, von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit zur Fortschreibung des Mietspiegels anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, den das Statistische Bundesamt ermittelt, Gebrauch zu machen. Der Preisindex betrug 1,7 %. Damit steigen die im Mietspiegel vom 01.04.2009 ausgewiesenen Grundmieten zum 01.04.2011 um diesen Index.

### 5.4.3 Mietspiegelberatung

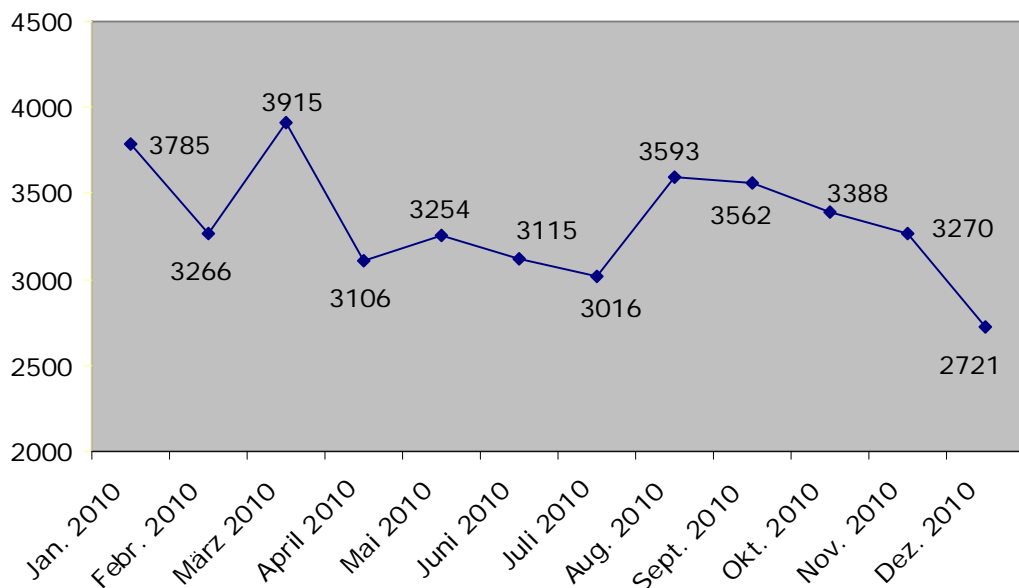
Im Internet bietet das Amt für Wohnungswesen den besonderen Service einer Mietspiegel-Online-Berechnung an. Mit Hilfe eines Berechnungsprogramms können Bürgerinnen und Bürger über das Internet die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ihren Wohnraum individuell ermitteln. Diese Mietspiegelabfrage ist im Internet zu finden unter:

[www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/mietspiegel.html](http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/mietspiegel.html)

Neben dem aktuellen Berechnungsprogramm für den Mietspiegel 2011 ist auch ein Zugriff auf die Berechnungsprogramme für die Mietspiegel 2005, 2007 und 2009 möglich.

Die Mietspiegelabfrage wurde im Jahr 2010 im Durchschnitt rd. 3.300 mal monatlich genutzt. Damit erreicht dieser Service auf den angebotenen Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen regelmäßig Spitzenwerte in den Zugriffzahlen. Selbst im gesamtstädtischen Vergleich werden fast durchgängig Werte unter den TOP 60-Zugriffen der jeweiligen Monate der gesamten Internetseiten der Stadt Münster verzeichnet. Die einzelnen Monatswerte können dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden:

Abb. 12: Zahl der Mietspiegel-Online-Berechnungen im Jahr 2010



Begleitend zur Online-Mietspiegel-Abfrage wird im Amt für Wohnungswesen ein persönlicher Beratungsservice zu Fragen der Anwendung des Mietspiegels angeboten. Diese Beratung, die monatlich im Schnitt rd. 25 mal in Anspruch genommen wird, erstreckt sich jedoch, obwohl dieses sehr häufig von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht wird, bislang nicht auf eine individuelle Berechnung der Netto-Vergleichsmiete und auf eine Rechtsberatung im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen, sondern lediglich auf Fragen zur praktischen Anwendung des Mietspiegels.

## **6. Projekt: „Soziale Stadt“**

### **6.1 Handlungsfeld Wohnen**

Die Förderung des Integrierten Handlungskonzeptes/Städtebaulichen Maßnahmeplanes für das Gebiet Münster-Kinderhaus Brüningheide aus dem Bundesländerprogramm „Soziale Stadt“ endete mit Ablauf des Jahres 2010. Für die Jahre 2011 – 2013 schließt sich ein integratives und wohngebietsbezogenes Verstetigungskonzept zur Fortentwicklung und Stabilisierung der sich in den letzten Jahren aufgebauten Angebots- und Vernetzungsstrukturen an. Hierfür stehen städtische Haushaltsmittel in Höhe von jährlich 150.000 € zur Verfügung.

Mit den nachfolgend dargestellten Einzelprojekten werden unterschiedliche Handlungsansätze des Handlungsfeldes Wohnen aufgezeigt, die in 2010 im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung vorrangig zur Ausführung kamen.

### **6.2 Projektarbeit**

#### **6.2.1 Energetische Gebäudesanierung**

Bereits im Jahr 2008 wurde das Projekt vom Planungsbüro bau.RAUM, Architektin Petra Müller, erfolgreich vorbereitet und umgesetzt. Ein aussagekräftiges energetisches Gebäudegutachten über das Mehrfamilienwohnhaus Sprickmannstraße 37 mit der Möglichkeit der grundsätzlichen Übertragung auf alle im Quartier vorhandenen Wohnungsbestände wurde vorgelegt. Die Studie orientierte sich dabei, wie mit dem damaligen Ministerium für Bauen und Verkehr NRW abgestimmt, an den Vorgaben des Energiepasses. Auch sind die Ergebnisse als Grundlage für die Beantragung von KfW-Mitteln geeignet.

In Anlehnung an dieses Gutachten entschloss sich die WohnSieGer GbR in 2009, erste bauliche Maßnahmen am Bestand zu initiieren. Im Jahr 2010 investierte sie rd. 120.000 € für das Auftragen eines 16 cm dicken Dämmputzes an einem zweiten Teil ihres Gebäudebestandes. Wie schon im Vorjahr wurde die gedämmte Außenfassade nach einem festgelegtem Farbkonzept farblich gestaltet. Die Arbeiten an den noch nicht sanierten Gebäudeteilen werden in den Folgejahren sukzessive fortgeführt.

Die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer planen aktuell keine energetischen Sanierungsmaßnahmen.

## Fassade wird Stück für Stück isoliert

„WohnSieger“ investiert in Bestand

101 MÜNSTER-KINDERHAUS. Jedes Jahr geht es ein Stück voran: Nachdem Heike Siemann in ihrem Wohnungsbestand in der Schleife 2009 480 Quadratmeter Fassade gedämmt hatte, wurde in diesem Jahr eine Fläche von 700 Quadratmetern bearbeitet.

101 Wohnungen gehören zu Heike Siemanns Unternehmen „WohnSieger“ an der Sprickmannstraße. Sie ist inzwischen, bis auf zwei, in allen Wohnungen gewesen, und hat die Fenster kontrolliert. Dort, wo sich noch alte Fenster aus den 70er Jahren befanden, die bislang noch nicht ausgetauscht worden waren, seien neue mit Dreifachverglasung eingesetzt worden, berichtet Heike Siemann.

Nachdem die Eternitplatten abgetragen wurden, ist die Außenfassade mit einer 16 Zentimeter starken Wärmedämmung versehen wor-

den. Es wurde ein Energiegutachten erstellt: „So konnten Gelder für Altbausanierung beantragt werden“, erläutert Heike Siemann. Bei Kosten von 120 000 Euro, die sie in diesem Jahr in den Bestand investiert hat, sei mit einer Förderung von 6000 Euro zu rechnen.

Leerstand hat Heike Siemann seit zwei Jahren nicht mehr. Einzig eine Dreizimmerwohnung sei im Vorjahr eine Zeit lang vakant gewesen. „Ansonsten könnten wir das auch gar nicht machen“, sagt sie. Denn ein Darlehn nehme sie nicht auf. „Es wird nur umgesetzt, was hereinkommt.“

Im Sommer nächsten Jahres wird die Wärmedämmung der Fassade fortgesetzt. Nachdem bislang der fünfgeschossige Part des Wohnungsbestands an der Reihe war, geht es dann mit dem siebengeschossigen Abschnitt weiter.



Heike Siemann setzt auf Wärmedämmung: Fast 1200 Quadratmeter Fassade wurde seit 2009 gedämmt, nächstes Jahr geht es weiter. Alte Fenster wurden ausgetauscht. Foto: kaj

### 6.2.2 Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung

Die Weiterentwicklung von Kooperationen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier war auch in 2010 ein wesentliches Arbeitsfeld. Mit Ausnahme von Rechtsanwalt Nau/Berlin bestanden mit allen vor Ort vermietenden Wohnungsunternehmen entsprechende Kooperationsvereinbarungen. Da sein Wohnungsbestand zwangsverwaltet wird, ist aus rechtlichen Gründen die Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages zur Verbesserung der Wohnverhältnisse durch den Zwangsverwalter nicht möglich. Jedoch ist es gelungen, mit ihm wesentliche Übereinkünfte zu erzielen und letztlich eine Kooperation durch die inhaltlich abgestimmte Arbeit vor Ort zu bewirken. Die Investition von laufenden Einnahmen in den Bestand und auch eine engagierte sowie kritische Mietersauslese ließen den Leerstand innerhalb eines Jahres von 29,1 % auf 14,6 % (März 2010) reduzieren.

Zur Weiterentwicklung verschiedener Kooperationen mit den Wohnungsunternehmen und der Mieterschaft gehören neben Einzelgesprächen mit den Wohnungsunternehmen auch zahlreiche Treffen der Mieterinitiative (die sog. Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter) und die im Jahr 2010 gegründete Imagewerkstatt Schleife. Die Imagewerkstatt Schleife setzt sich zusammen aus Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmietern, Vertreterinnen und Vertreter der vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen, des Atrium Kultur e. V. und des Amtes für Wohnungswesen, die sich mit unterschiedlichen Maßnahmen und Projekten für ein positives Image im Quartier einsetzen. Beispielsweise organisierte die Imagewerkstatt erstmalig einen Weihnachtsmarkt, bei dem vom 17. bis 18.12.2010 etwa 500 Besucherinnen und Besucher gezählt wurden. Aber auch vorbereitete Pressebeiträge über Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers gehören ebenso zum Aufgabenspektrum der Imagewerkstatt Schleife wie auch die Zusammenarbeit mit den örtlichen Schulen und die Durchführung von Kultur- und öffentlichen Diskussionsveranstaltungen.

## MÜNSTER · STADTTTEILE

Freitag, 26. März 2010

# Der Name ist Programm

Image-Werkstatt-Schleife möchte Ideen der „Sozialen Stadt“ langfristig unterstützen

Von Katrin Jünemann

**Münster-Kinderhaus.** Das Projekt „Soziale Stadt“ läuft aus. Der Belm hat bereits die Notwendigkeit einer Fortsetzung betont, der Politik ist das ebenfalls klar. Und auch bei den Wohnungsunternehmen Sahle und Wohnstogor (Heiko Stemann) geht es um die Weiterführung eines positiv begonnenen Prozesses. Nun hat sich die „Image Werkstatt Schleife“ gegründet. Arbeitsgängerin Schmitz (Sahle): „Wir möchten die Ideen der „Sozialen Stadt“ langfristig sichern.“

Es ist eine Arbeitsgruppe, zu der langjährige Mieter, Eigentümer, das städtische Amt für Wohnungswesen und auch der Kulturverein Atrium gehören. Jeder der Beteiligten ist wiederum in eine Vielzahl von Netzwerken eingebunden.

Kennengelernt haben sich die Akteure über die „Soziale Stadt“. Es sei ein überschaubarer Kreis, wie es Rainer Leskow formuliert, beim Amt für Wohnungswesen innerhalb des Projekts „Soziale Stadt“ zuständig für den Bereich „Wohnen“. Auch Amtsleiterin Gabriele Begentner schätzt die ungezwungene Runde –

– jenseits formeller Kontexte. Erste Ideen, die konkret im Bestand bestehender Wohnungsunternehmen umgesetzt werden sollen, gibt es bereits. Am 1. Mai soll beispielsweise ein „Taschengeld-Projekt“ ankommen. Jugendliche Mieter zwischen 14 und 18 Jahren kön-



Mieter, die Wohnungsunternehmen Sahle und Wohnstogor, der Kulturverein Atrium und das städtische Amt für Wohnungswesen haben sich zur „Image Werkstatt Schleife“ zusammengefunden. Foto: oag

nen sich bei Sahle und Wohnstogor bewerben, die in den Häusern nach dem Rechtschaffen, mal Regen oder Müll aufzusammeln sollen. Fünf Euro soll es pro Stunde gehen. Ein Projekt, das in Essen bereits erfolgreich läuft, so Heiko Stemann.

In puncto Blumenaktion, die bereits seit einigen Jahren mit Inzwischen allen Wohnungsumsetzungen in der Schleife läuft, könnte sich die Image-Werkstatt zum Beispiel eine „Pflanzaktion“ für den nächsten Balkon vorstellen. Weitere Ideen: In Koopera-

tion mit den Schulen Themen wie Energiesparen anzugehen. Der Internationale Kulturverein Atrium plant eine Fortsetzung der Vorlesaktion: konkret im Herbst „Geschichten am Lagerfeuer“, Glimmer Bruns-Sommerhage: „Wir möchten Lesemotivatio-

den ins Gespräch bringen.“ Prinzipiell ist zudem angedacht, Promis als Projektpaten zu werben.

Dabei hat die Werkstatt – wie andere Initiativen in der Schleife auch – stets das Ziel, das Image des Wohngebiets zu verbessern.

Ferner findet auch ein regelmäßiger Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern des Begegnungszentrums Sprickmannstraße e. V. zur Vernetzungsarbeit statt, so dass sich mit 22 Netzwerktreffen im Jahr 2010 deren Anzahl gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelte.

## 6.2.3 Nachbarschaftsstärkung und Mieterschulung

Eine im Jahr 2009 erstmalig aufgelegte Veranstaltungsreihe „Schulung von Mieterhaushalten“ über Rechte und Pflichten, die sich aus dem Abschluss eines Mietvertrages ergeben, wurde in 2010 ausgesetzt. Je nach den Bedürfnissen und Interessen der Mieterschaft wird über eine Fortführung der Mieterschulung in den Folgejahren entschieden.

Zu insgesamt 6 Sitzungen bzw. Veranstaltungen traf sich der seit 2007 bestehende Arbeitskreis der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter in 2010 zu unterschiedlichen Anlässen. Inhalte der Gesprächsrunden waren überwiegend die Problemlagen des Quartiers, mit dem Ziel, diese zu reduzieren oder gar zu beseitigen im Sinne der vor Ort wohnenden Menschen. Dabei unterstützt das Amt für Wohnungswesen dieses Gremium, in dem es die Treffen organisiert (Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung) und insbesondere die weitere Kommunikation mit den betroffenen Wohnungsunternehmen und sonstigen Institutionen oder einzelnen Personen sucht. Beispielsweise konnte eine Abordnung aus dem Kreis der Vertrauensmieter am 13.07.2010 ein Gespräch mit einer Mitarbeiterin der Hermes Hausverwaltung AG führen, um sich über konkrete Problemlagen bzgl. Wohnumfeld und Vermietung auszutauschen und Zielsetzungen zu formulieren.

Auch wurden die im Laufe des Jahres 2010 neu im Quartier zugezogenen Haushalte zum o. a. Weihnachtsmarkt gezielt eingeladen. In Kooperation mit

der Wohnungswirtschaft erhielten diese Haushalte einzelne Einladungsschreiben, sie waren bei der Durchführung des Weihnachtsmarktes insbesondere am Stand der Vertrauensmieterinnen und Vertrauensmieter herzlich willkommen.

#### **6.2.4 Alternative Flächennutzung - baulich und sozial**

Es gibt vereinzelt Flächen im Quartier, die entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Planung nicht oder fehlgenutzt werden. Teilweise liegen sie brach oder sind gestalterisch wenig ansprechend. Ziel dieses Projektes war es daher, mit einzelnen Maßnahmen die Gestaltung des Quartiers zu verbessern, beispielsweise für soziale oder sportliche Aktivitäten der Bewohner. Einzelne Maßnahmen wurden bereits in den Vorjahren erfolgreich umgesetzt.

Eine anstehende Entscheidung in 2010 bezog sich auf die Frage, ob das Parkdeck der Tiefgarage Ecke Spickmannstraße/Josef-Beckmann-Straße, welches sich im Eigentum der WohnSieGer GbR befindet, nach Vorstellung der Mieterinitiative zu einem kombinierten Fußball- und Basketballfeld umgestaltet werden kann. Hier würde es ein sichtbares und nachhaltiges Signal einer positiven Veränderung im Quartier geben.

Anfragen ergaben bei Institutionen aus Sport-, Jugend- und Sozialarbeit ausschließlich positive Einschätzungen zur Notwendigkeit und Wichtigkeit des geplanten Projektes: Ein Bolz- und/oder Basketballplatz würde eine sinnvolle Freizeitalternative für Kinder und Jugendliche vor Ort bedeuten.

Jedoch schränkten bauordnungs- und immissionsrechtliche Normen eine tägliche Nutzung stark ein, so dass Nutzungszeiten von lediglich 2 – 3 Stunden täglich außerhalb der Ruhezeiten als möglich erschienen. Konkretere Kostenschätzungen für Draht- bzw. Ballfangzäune sowie Kunststoffoberflächen ließen ein Ausschreibungsvolumen von rd. 60.000 € erwarten. Eine Mitfinanzierung des Projektes hätte über die Mittel des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ gewährleistet werden können. Letztlich waren jedoch die Fachfirmen für Kunststoffbodenbeläge nicht in der Lage, eine spätere Gewährleistungsgarantie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auszusprechen. Diese wesentliche Forderung wurde somit nicht erfüllt, so dass dieses Projekt leider nicht umgesetzt werden konnte.

#### **6.2.5 Ausblick**

Die geförderten Maßnahmen aus dem integrierten Handlungskonzept/städtebaulicher Maßnahmenplan für das Programmgebiet „Soziale Stadt“ wurden vorrangig auf soziale (beratende, unterstützende und aktivierende) Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung der persönlichen Lebenssituation sowie der Bildungschancen für Kinder und Jugendliche, ferner auf die Integration von Menschen mit Migrationsvorgeschichte ausgerichtet. Sie wurden erfolgreich umgesetzt und nun im Rahmen des Verstetigungskonzeptes weiterentwickelt.

Die energetische Gebäudesanierung als ein wesentlicher Baustein aus dem Handlungsfeld Wohnen ist von den Eigentümern des weitaus größten Wohnungsbestandes im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide nicht in Angriff genommen worden. Mit dem Ziel einer durchgreifenden Verbesserung der Wohnsituation der Bewohner im Wohnquartier beauftragte der Rat der Stadt Münster mit Beschluss vom 25.05.2010 die Verwaltung, ein wohnungswirtschaftliches Perspektivgutachten mit einem bausubstanziellen Schwerpunkt für das Gebiet „Soziale Stadt Kinderhaus – Brüningheide“ vorzubereiten. Ein

wesentlicher Baustein für eine nachhaltige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aufwertung des Wohngebietes Kinderhaus – Brüningheide war die Erarbeitung einer realistischen Zukunftsperspektive für die Wohnungsbestände unter Beachtung der im Vorfeld ermittelten Ergebnisse eines bausubstanziellen Gutachtens.

Ein entsprechendes Gutachten hatte die Verwaltung mit zuwendungsfähigen Ausgaben schon im Jahr 2009 zum Stadtentwicklungsprogramm 2010 des Landes NRW angemeldet. Die erforderliche Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn hatte das zuständige Landesministerium seinerzeit erteilt. Mit dem Beschluss des Haushaltes 2010 in der Ratssitzung am 17.03.2010 wurde die städtische Gegenfinanzierung (40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben) abgesichert.

Im Rahmen einer freihändigen Vergabe ist die Erstellung des Perspektivgutachtens nach Abgabe entsprechender Angebote von sieben fachlich geeigneten Büros im Juni 2010 vergeben worden. Es wurde im Zeitraum von Juni 2010 bis einschließlich zum Januar 2011 erstellt.

Aufbauend auf der bausubstanziellen Bewertung der Wohnungsbestände hat das beauftragte Büro verschiedene Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausgangspotenziale sowie insbesondere städtebaulicher, sozialer, wohnungsmarktpolitischer, wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Kriterien geprüft und abgewogen. Das Gutachten hatte in seinen Ergebnissen zur Folge, dass die Stadt Münster, aber insbesondere die Wohnungseigentümer, eine klare Zielformulierung bezüglich einer nachhaltigen Zukunftsperspektive für ihre betroffenen Wohnungsbestände erhielten.

Am 26.01.2011 fand die offizielle Präsentation des Gutachtens beim Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV) in Düsseldorf statt.

Nach positiver Würdigung der Ergebnisse des Gutachtens und seiner nachhaltigen perspektivischen Ausrichtung, sahen die Vertreter der zuständigen Abteilungen des Ministeriums die weitere Zusammenarbeit mit der Stadt Münster als zukunftsweisend an und wollen die gemeinsame Arbeit, gerade auch mit Blick auf zukünftige Erkenntnisgewinne bei der Umstrukturierung von Großwohnsiedlungen, unbedingt fortsetzen.

Mit dem Hinweis auf eine mögliche Förderung von Maßnahmen sowohl aus Städtebau- als auch aus Wohnraumfördermitteln wird seitens des Ministeriums eine tragfähige Strategie zur städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Umstrukturierung der problembehafteten Bestände als Schlüssel zu einer nachhaltigen Stabilisierung des Quartiers Kinderhaus-Brüningheide angesehen. Das vorgelegte Perspektivgutachten stellt nun die Grundlage für die Erarbeitung und Weiterentwicklung einer entsprechenden Umstrukturierungsstrategie im Rahmen eines Realisierungskonzeptes dar.

Mit Blick auf eine anstehende, realistische Formulierung und Umsetzung von Maßnahmen ist es nach Vorgabe des MWEBWV nun Aufgabe, gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungsbestände das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Realisierungskonzept zu erarbeiten. Hierbei müssen neben der unabdingbaren Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümern u. a. auch die ökonomischen und demografischen Kenndaten des Münsteraner Wohnungsmarktes genau überprüft werden, damit eine Qualitätsverbesserung der Wohnungsangebote in Kinderhaus-Brüningheide für viele Lebenslagen und Zielgruppen unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten realisiert werden kann.

Das Amt für Wohnungswesen wird nach der Ausschreibung für die Erstellung des Realisierungskonzeptes das ausgewählte Büro im Juli 2011 beauftragen. Mit der Fertigstellung des Konzeptes wird im 2. Quartal 2012 gerechnet.


## **7. Projekt: Städtebauliches Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“**

Das Jahr 2010 stand ganz im Zeichen der Planung der dringend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen an und in den Gebäuden der mit 128 Wohnungen größten Wohnungseigentümergeinschaft III im Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“. Zuvor hat ein Architektur- und Planungsbüro eine detaillierte Untersuchung der Bausubstanz und der Haustechnik vorgenommen. Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse galt es, passgenaue Maßnahmen zu entwickeln und den mehrheitlichen Beschluss der Eigentümerinnen und Eigentümern zur Auflösung des immensen Instandhaltungsstaus herbeizuführen.

Die laut Gutachten zu investierende Summe von rd. 40.000 € pro Wohnung spiegelte letztlich die jahrzehntelange Vernachlässigung der Gebäude wider. Im Juni 2010 beschloss die WEG III mehrheitlich das Maßnahmenpaket mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 5,8 Mio €. Es umfasst die Dämmung der Fassade, der Dachflächen, Giebel und Kellerdecken nach den Maßgaben der Energieeinsparverordnung 2009. Außerdem werden alle Fenster, die Heizungsstränge und (Ab-)Wasserleitungen sowie die elektronischen Grundinstallationen erneuert. Das beauftragte Architektur- und Planungsbüro entwickelte ein Konzept, das die asbesthaltigen Fassaden unangetastet lässt und maßgefertigte Fassadenelemente davor setzt. Die Renovierung der Gebäude erfolgt in zwei Abschnitten. Zunächst werden die 24 Wohnungen in den zweigeschossigen Häusern, dann die 104 Wohnungen in den viergeschossigen Gebäuden instandgesetzt. Nach Abschluss der Maßnahmen in voraussichtlich zwei Jahren kann mit einer Ersparnis bei den Energiekosten von 50 – 60 % gerechnet werden.

Nach dem Beschluss des Maßnahmenpakets erhoben hiergegen mehrere Eigentümerinnen und Eigentümern Anfechtungsklage beim Amtsgericht, die im November 2010 abgewiesen wurde. Gegen diese Entscheidung legte ein Eigentümer Berufung beim zuständigen Landgericht ein, über die bisher noch nicht entschieden ist. Weil die Klagen gegen Beschlüsse von Wohnungseigentümergeinschaften grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung haben, mussten weder die Ausschreibungsverfahren für die jeweiligen Gewerke noch deren Vergabe an die Fachfirmen gestoppt werden. Anfang 2011 wurde mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen.

## Neue Fassade außen angeschraubt



Fix und fertig vorproduzierte Fassadenelemente werden von außen an die Gebäude am Bonnenkamp angebracht. Jörg Wenningmann von der Hausverwaltung Erdborries und Wenningmann, Bauleiter Joachim Seinecke, Monika Schmitz vom Verwaltungsbeirat und Stefan Wismann von der WGL (ab 2. v. l.) besichtigten gestern die Baustelle. Foto: (mfe)

**Münster-angelmodde - Die Elemente sind passgenau vorgefertigt, werden mit dem Kran an die vorgesehene Stelle befördert, von Handwerkern festgeschraubt - und fertig ist die Sanierung der Außenfassade. „Wir haben länger nach einer idealen Möglichkeit gesucht, die Gebäude an der Osthuesheide 63 bis 99 und am Bonnenkamp 71 bis 73 instandzusetzen“, erklärte Stefan Wismann, stellvertretender Leiter der Hausverwaltung der WGL, einer Tochterfirma der Wohn- und Stadtbau.**

Die Außenwände haben sich bis auf die Betonpfeiler als nicht besonders stabil erweisen. „Dort hätten wir nicht einmal einen Dübel einschlagen dürfen“, erklärte Joachim Seinecke vom bauleitenden Architekturbüro Archplan. Bei den Wänden handele es sich - wie Wismann es bezeichnete - „um ein fünf Zentimeter dünnes Faserzementblättchen“. Somit sei das Aufbringen eines klassischen Wärmedämmverbundsystem als Sanierungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Um nicht komplett die alten Außenwände herausreißen zu müssen, sei dann die jetzige Methode als beste und auch kostengünstigste Lösung gewählt worden. Das gesamte Gebäude sei zunächst dreidimensional gescannt worden. Danach konnten millimetergenau die neuen Fassadenelemente mit Dämmmaterial, Fenstern und Außenputz angefertigt werden. Nach einigen Vorarbeiten werden diese jetzt auf den Betonträgern festgeschraubt.

Anschließend müssen nun die alten Fenster entfernt werden. „Die Mieter können während der Arbeiten in Wohnungen bleiben“, erläutert Wismann einen weiteren Vorteil dieser Sanierungsmethode. Und selbst wenn die Bewohner jetzt einigen Lärm in Kauf nehmen müssen, schon in Kürze werden sie feststellen, dass sich dieser Aufwand gelohnt hat: Wismann rechnete mit bis zu 50 Prozent niedrigeren Energiekosten.

„Wir stellen mit dieser Sanierung den vom Gesetzgeber geforderten Mindeststandard her“, erklärte Wismann weiter. Die Arbeiten werden im Einvernehmen mit der Mehrheit der Eigentümer durchgeführt. Rund 45 000 Euro pro Wohnung kosten die komplette Sanierung der Gebäude. Darin enthalten seien auch Dach und Kellerdämmung. Insgesamt erhofft sich Wismann von der Sanierung eine Attraktivitätssteigerung und damit nachfolgend auch eine Veränderung der bisherigen Mieterstruktur.

VON **MARION FENNER**, MÜNSTER

Die Renovierung der Gebäude und die Erneuerung des Wohnumfeldes der WEG I und WEG II mit zusammen 68 Wohnungen wurde im Jahr 2010 entsprechend des abgestimmten „Fahrplans“ fortgeführt. Mit dem Abschluss aller Arbeiten wird im Jahr 2012 gerechnet.

Die WEG II hatte zu Beginn des Jahres 2010 einen Antrag auf Umbenennung der Straße „Osthuesheide“ gestellt. Die Bezirksvertretung Münster-Südost beschloss darauf hin im April 2010 die Umbenennung von der „Osthuesheide“ in den Straßennamen „Bonnenkamp“ vor dem Hintergrund, dass die WEG einen großen Teil ihrer beschlossenen Maßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt hatte. Damit haben die renovierten Häuser nicht nur ein „neues Gesicht“ sondern auch eine neue Adresse erhalten. Damit verbunden ist ein Beitrag zur Verbesserung des Images des Wohnquartiers.

## 8. Haushalt

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

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

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

Im Jahr 2010 erfolgten in beiden Produktgruppen ausschließlich Transaktionen im Bereich des Teilergebnisplanes und nicht im Finanzplan.

### Produktgruppe 05 04: Wohngeld

Tab. 18: Teilergebnisrechnung 0504

	<b>Plan-Ansatz 2010</b>	<b>IST 2010</b>
Erträge	4.000,00 €	5.205,50 €
Aufwendungen (freies Budget)	94.019,00 €	86.010,49 €
Ergebnis Teilergebnisrechnung (incl. Personalaufwendungen, Abschreibungen etc.)	1.047.079,00 €	1.420.040,71 €

Bei den Erträgen, welche sich nur aus Buß- und Zwangsgeldern zusammensetzten, wurde im Ergebnis die veranschlagte Höhe übertroffen, gleichzeitig konnte im Bereich der Aufwendungen ein Betrag von 8.008,51 € eingespart werden. Die größten Einsparpotenziale lagen bei den Sachkonten Mieten, Fachliteratur und Porto.

Im Gesamtergebnis der Teilergebnisrechnung wurde jedoch der veranschlagte Ansatz um 372.961,71 € überschritten.

### Zielkennzahlen

In dieser Produktgruppe war als Zielkennzahl vorgegeben, dass 100 % aller vollständigen Wohngeldanträge innerhalb von sechs Wochen bearbeitet werden sollten. Erreicht werden konnte ein Wert von 98 %. Dies liegt in der Fallzahlsteigerung aufgrund der Wohngeldreform begründet.

Tab. 19: Leistungsdaten

	Ansatz 2010	Ergebnis 2010
Wohngeldberechnungen – Mietzuschuss	11.000	11.817
Wohngeldberechnungen – Lastenzuschuss	500	365
Wohngeldsummen –Mietzuschuss	6.800.000,00 €	8.821.601,00 €
Wohngeldsummen –Lastenzuschuss	300.000,00 €	305.747,00 €

### Produktgruppe 10 03: Wohnen

Tab. 20: Teilergebnisrechnung 1003

	Plan-Ansatz 2010	IST 2010
Erträge	303.870,00 €	326.511,89 €
Aufwendungen (freies Budget)	1.196.034,00 €	510.941,37 €
Ergebnis Teilergebnisrechnung (incl. Personalaufwendungen, Abschreibungen, etc)	2.590.484,00 €	1.918.365,61 €

Die deutliche Mehreinnahme auf der Ertragsseite von insgesamt 22.641,89 € ist hauptsächlich auf unerwartet höhere Erträge beim Sachkonto Verwaltungsgebühren zurückzuführen. Bedingt durch Sondermaßnahmen und eine deutlich höhere Zahl an Förderzusagen in der Wohnungsbauförderung konnten allein bei den Verwaltungsgebühren 28.083,80 € mehr eingenommen werden als im Ansatz geplant waren.

Bei den Aufwendungen wurde der Ansatz um 685.092,63 € unterschritten. Bei dieser Minderausgabe handelt es sich jedoch nur bedingt um echte Einsparungen, da ein Betrag von 579.576,63 € in Bestellungen gebunden und Ansatz erhöhend in das Jahr 2011 übertragen wurde. Es betrifft die Aufwendungen aus dem Sachkonto Gutachten und Zuschüsse an übrige Bereiche. Hier werden im Rahmen des Programms „Altbausanierung“ Transferaufwendungen an die Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen geleistet. Diese haben nach Erteilung der Förderzusage zehn Monate Zeit, ihre Maßnahmen umzusetzen und die Gelder abzurufen. So kommt es naturgemäß regelmäßig zu den haushaltmäßigen Verschiebungen.

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

Im Gesamtergebnis der Teilergebnisrechnung konnte der veranschlagte Ansatz durch sparsame Haushaltsführung um 672.118,39 € unterschritten werden.

### Zielkennzahlen

In dieser Produktgruppe war als Zielkennzahl vorgegeben, dass 40 % der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein innerhalb von einem Jahr mit Wohnraum versorgt werden. Erreicht werden konnte ein Wert von 39 %.

**10 03 01 - Wohnraumförderung**

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

Zielkennzahl 2 gibt vor, dass jährlich mindestens 130 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Tatsächlich gefördert wurden 186 Eigentumsmaßnahmen.

**10 03 02 - Hilfen zur Wohnraumversorgung**

Zielkennzahl hier ist, dass für 90 % der wohnberechtigten Haushalte mit vollständigen Unterlagen der Wohnberechtigungsschein am Tag der Antragstellung ausgestellt wird. Es wurde ein Wert von 91 % erreicht.

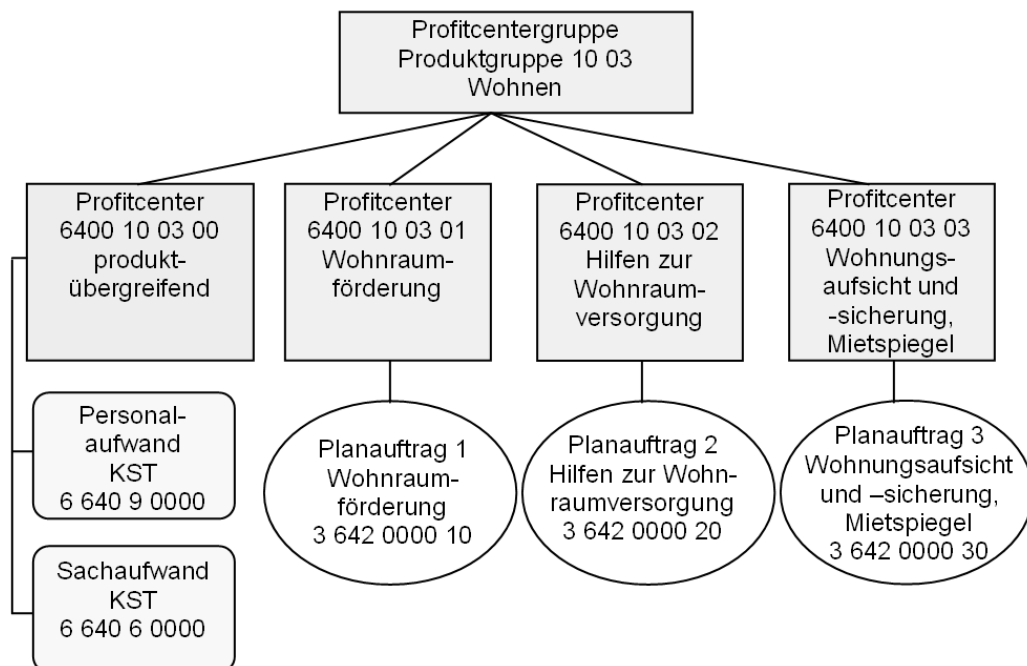
**10 03 03 - Wohnungsaufsicht und -sicherung, Mietspiegel**

Ziel ist es, dass 90 % der Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb eines Jahres behoben oder durch Festsetzung von Geldleistungen geahndet werden. Tatsächlich wurde ein Wert von 100 % erreicht.

**Leistungsdaten**

Bislang gibt es nur für das Produkt 10 03 02 –Hilfen zur Wohnraumversorgung- Leistungsdaten, welche die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine widerspiegelt. Die erwartete Zahl von 2.400 ist mit einem Ergebnis von 2.633 ausgestellten Wohnberechtigungsscheine um rd. 10 % überschritten worden.

Abb. 13: Grafik über die Produktgruppe 10 03



## 9. Personalentwicklung

Am 31.12.2010 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Sie besetzten 28 Vollzeit- und 20 Teilzeitstellen.

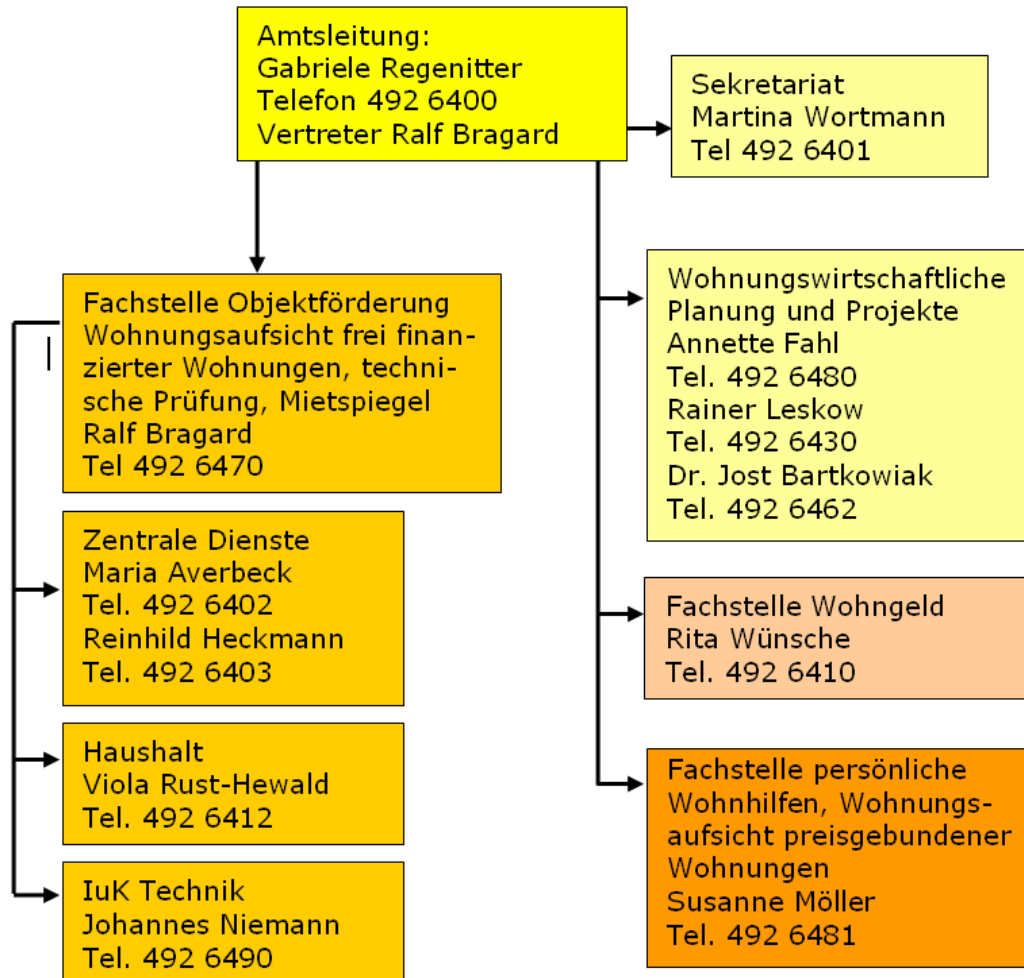
Im Vergleich zum Vorjahr ist aufgrund des seit Jahren gestiegenen Arbeitsvolumens im Bereich der Wohnraumförderung eine zusätzliche Teilzeitstelle eingerichtet und ersetzt worden. Finanziert wurde sie durch Einsparungen aufgrund organisatorischer Maßnahmen.

Tab. 21: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2010)

	<b>Gesamt</b>	<b>Weiblich</b>	<b>Männlich</b>
Höherer Dienst	1	1	0
Gehobener Dienst	20	11	9
Mittlerer Dienst	27	23	4
<b>Summe</b>	<b>48</b>	<b>35</b>	<b>13</b>

## 10. Organisation des Amtes für Wohnungswesen

Abb. 14: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen (2010)



**Anhang: Tabellen**

Tab. 1: Wohngeldgewährung in Münster 2005 - 2010 .....	11
Tab. 2: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2006 bis 2010 .....	19
Tab. 3: Geförderte Mietwohnungen im Jahr 2010 .....	19
Tab. 4: Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2005 bis 2010 .....	20
Tab. 5: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2006 bis 2010.....	26
Tab. 6: Angemessene Wohnungsgröße der entsprechenden Haushaltsgröße ..	28
Tab. 7: Einkommensgrenzen und Bruttoverdienste 2010 / 2009.....	29
Tab. 8: Wohnberechtigungsscheine der Einkommensgruppen „A“ und „B“ .....	31
Tab. 9: Wohnungssuchende, aufgeschlüsselt nach besonderen Zielgruppen ...	32
Tab. 10: Anteil der ausländischen Haushalte je Haushaltsgröße.....	32
Tab. 11: Verteilung der ausgeübten Besetzungsrechte 2010 .....	35
Tab. 12: Erst- und Wiederbelegungen 2004 – 2010.....	36
Tab. 13: Versorgungsquote nach Haushaltsgrößen in 2010 und 2009.....	37
Tab. 14: Versorgungsquote nach besonderen Zielgruppen in 2010 .....	37
Tab. 15: Versorgungsquote der ausländischen Wohnungssuchenden in 2010 ..	38
Tab. 16: Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2010 .....	43
Tab. 17: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2006 bis 2010 .....	46
Tab. 18: Teilergebnisrechnung 0504 .....	56
Tab. 19: Leistungsdaten.....	57
Tab. 20: Teilergebnisrechnung 1003 .....	57
Tab. 21: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2010) .....	59

**Anhang Abbildungen**

Abb. 1: Auszug aus dem Produktplan der Stadt Münster .....	9
Abb. 2: Haushaltsstruktur 2010.....	12
Abb. 3: Sozialstruktur 2010 .....	12
Abb. 4: Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen .....	20
Abb. 5: Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation .....	21
Abb. 6: Erteilte WBS von 2004 bis 2010 .....	30
Abb. 7: Erteilte WBS nach Haushaltsgrößen .....	31
Abb. 8: Persönliche / telefonische Kontakte.....	39
Abb. 9: Verteilung der persönlichen Kontakte 2010 .....	39
Abb. 10: Anzahl aus Stiftungsmitteln geförderter Wohnungen.....	40
Abb. 11: Mittelverwendung 2006 bis 2010 .....	41
Abb. 12: Zahl der Mietspiegel-Online-Berechnungen im Jahr 2010.....	48
Abb. 13: Grafik über die Produktgruppe 10 03.....	58
Abb. 14: Organigramm des Amtes für Wohnungswesen (2010).....	60