



MÜNSTER
WISSENSCHAFT
UND LEBENSART

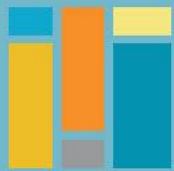
STADT



MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Dokumentation der 30. Sitzung am 6.11.2018



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Inhalt

1. Einführung	5
2. Sozialgerechte Bodenpolitik für bezahlbaren Wohnraum	7
2.1 Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum – Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik (Prof. Dr. Christiane Thalgott, Stadtbaurätin i.R. München)	7
2.2 Entwicklung von Wohnbauflächen – Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (Matthias Peck / Andreas Nienaber, Stadt Münster)	15
3. Bezahlbarer Wohnraum: Marktmodell und Bestand in Münster	23
3.1 Bezahlbares Wohnen – Bedeutung für lokale Wohnungsmärkte (Michael Neitzel, InWIS GmbH)	23
3.2 Preisgebundener Wohnungsbestand: Entwicklung und Förderangebote (Melanie Kloth, NRW.Bank)	33
4. Aktuelles aus Münster	40
4.1 Zielvereinbarung für die Wohnraumförderung 2018 – 2022	40
4.2 Münster gewinnt Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie der Großstädte.....	40
4.3 Sachstand Konversion	40
4.4 MünsterZukünfte 20 / 30 / 50 – Auswertung der Bürgerumfrage 2018	41
5. Verschiedenes und Ausblick	43
5.1 Digitalisierung als AK-Schwerpunkt	43
5.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“	44
5.3 Gäste der 30. Sitzung und neue AK-Mitglieder	44
5.4 Dokumentation und Internetpräsentation	44
6. Teilnehmende der 30. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	45
7. Anhang	46

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen.

Fotos der Veranstaltung: N. Rehsöft / Matthias Pape, LBS West



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Amt für
Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin:
Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation

Stadt+Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



1. Einführung

Münster wächst – vor diesem Hintergrund steht die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ auch bei der 30. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, im Mittelpunkt. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

Chancen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums diskutiert der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ seit Beginn seiner Zusammenarbeit. Angesichts des aktuellen Wachstumsdrucks der Stadt Münster und der allgemeinen Preissteigerungen von Wohnraum steht dieses Thema derzeit auch im Fokus der öffentlichen Diskussion. Die Bereitschaft, den Preissteigerungen auf einem liberalen Immobilienmarkt bewusst gemeinwohlorientierte wohnungs- und bodenpolitische Instrumente entgegenzusetzen, steigt.

Umfangreiche Erfahrungen mit dem aktiven Eingriff in das Bodenrecht hat die Stadt München, die mit dem Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik vom Juni 2018 einen kommunalen Impuls zu diesem Thema gibt. In der 30. AK-Sitzung berichtet die langjährige Münchner Stadtbaurätin Christiane Thalgott über die Initiative, in der Ergebnisse, Forderungen und Empfehlungen zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik aus kommunaler Sicht zusammengefasst sind. Welche Instrumente einer sozialgerechten Bodenordnung in Münster bereits angewendet bzw. für die Zukunft angedacht sind, erläutert Matthias Peck. Im zweiten Teil der Sitzung beleuchtet Dipl. Ökonom Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS GmbH, die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens für lokale Wohnungsmärkte. Auch der Wohnungsbestand ist von erheblichen Kostensteigerungen betroffen, insbesondere wenn Preisbindungen geförderter Mietwohnungen auslaufen. Welche Entwicklungen und Fördermöglichkeiten es im Bestand gibt, erläutert Melanie Kloth von der NRW.Bank.

Den Abschluss der 30. AK-Sitzung bilden wie gewohnt aktuelle Mitteilungen aus Münster: Die Stadt berichtet über die neuen Zielvereinbarungen für die Wohnraumförderung mit dem Land NRW, den Nachhaltigkeitspreis Münster in der Kategorie der Großstädte, den Stand der Konversion, den Prozess Münster Zukünfte 20/30/50 und die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2018.

Nach einer Begrüßung von Herrn Demmer, der den AK „Wohnen in Münster“ zum wiederholten Male in den Räumen der LBS willkommen heißt, führen Stadtbaurat Robin Denstorff und Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber in die 30. Sitzung ein. Die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ist grundlegend für eine sozialgerechte Gestaltung des Wachstums von Münster und die Bodenpolitik eine wesentliche Stellschraube, bei der es noch einigen Handlungsbedarf gibt. Der Arbeitskreis bietet hier allen Mitgliedern die Chance, an einem gemeinsamen, koordinierten Verfahren aktiv mitzugestalten.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

15 Jahre AK „Wohnen in Münster“ sind ein Anlass, die AK-Arbeit zu reflektieren. „Es ist die langjährige interdisziplinäre Zusammenarbeit und der umfassende wie stets aktuelle Informationsaustausch zu wohnungspolitischen Fragestellungen, die den Arbeitskreis auszeichnen“, würdigt Stadtbaurat Robin Denstorff die Kooperation. Das Bündnis für Wohnen und die Mitwirkung im AK ist dabei nicht nur Selbstverpflichtung für alle AK-Mitglieder, sondern formuliert auch den Orientierungsrahmen für deren Aktivitäten. „Gerade jetzt, wo der Wohnungsmarkt immens angespannt ist, kommt es auf das Miteinander der Akteure an, um zu innovativen und konstruktiven Lösungen für die Bereitstellung neuen Wohnraums zu kommen.“

Prof. Elke Pahl-Weber, die den Arbeitskreis seit der ersten Sitzung 2004 moderiert, lenkt den Blick auf die Bundes- und Landesebene und attestiert Münster eine Vorreiterrolle: Mit Etablierung des Arbeitskreises hat sich Münster als bundesweit erste Stadt mit den zentral am Wohnungsmarkt agierenden Akteuren und der Wohnungspolitik an einen Tisch gesetzt, um sich gemeinsam für den Wohnstandort einzusetzen. Bereits 2006 haben sich die Akteure mit dem Bündnis für Wohnen gemeinsam für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem „Gut Wohnen“ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung positioniert, 2016 wurde das Bündnis aktualisiert. Damit ist Münster ein Vorzeigebispiel, denn zwischenzeitlich haben sich bundesweit in den Städten weitere Bündnisse formiert und auch auf der Bundes- und Landesebene wurden Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen geschlossen.

Auch wenn seit den Anfängen des AKs das Smartphone die Kommunikationstechnik revolutioniert hat, beruht der Erfolg des AKs immer noch auf dem persönlichen Kontakt seiner Mitglieder. Dadurch wurde eine vertrauensvolle Atmosphäre aufgebaut, die immer eine offene Diskussion auch konfliktreicher Themen ermöglichte. Dieses Vertrauen darauf, auch bei schwierigen Themen gemeinsam zu Lösungen zu kommen, ist aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber einer der wichtigen Stärken des Arbeitskreises. Auf der inhaltlichen Ebene wären im Rückblick auf 15 Jahre Zusammenarbeit eine Vielzahl von Themen und Ergebnissen erwähnenswert. Hier seien drei besondere Punkte hervorgehoben:

- Im Mittelpunkt der Problemfindung stand im AK immer der Quartiersbezug, die besondere „Eigenart“ eines Ortes – ein deutscher Begriff, der mittlerweile in den internationalen Sprachgebrauch übergegangen ist.
- Die breite Einbeziehung verschiedener Akteure in die Wohnstandortentwicklung, wobei der Kontakt zur Bürgerinnen und Bürgern noch intensiviert werden könnte.
- Die Rolle der Bodenfrage bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wurde mit der SoBo Münster sehr frühzeitig berücksichtigt.

Diese großartigen Errungenschaften wollen wir gemeinsam weiter ausbauen und wünschen dem Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ für die Zukunft eine weiterhin so erfolgreiche und kontinuierliche Zusammenarbeit!





2. Sozialgerechte Bodenpolitik für bezahlbaren Wohnraum

2.1 Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum – Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik

(Prof. Dr. Christiane Thalgot, Stadtbaurätin i.R. München)

Prof. Dr. Christiane Thalgot berichtet über den „Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik“, zu dessen Initiatoren sie gehört und in dem im Juni 2018 gemeinsamen mit Vertretern mehrerer Städte und Fachexperten Empfehlungen für ein neues gemeinwohlorientiertes Bodenrecht formuliert wurde. In ihrer beruflichen Laufbahn hatte Prof. Christiane Thalgot intensiv mit den Themen Wohnen und Bodenrecht zu tun: als langjährige Stadtbaurätin in München (1992 bis 2007), aber auch bereits in ihren vorherigen Tätigkeiten in Kassel und Schleswig Holstein.



Bezahlbarkeit von Wohnen und Bodenrecht

Die „Bezahlbarkeit von Wohnen“ steht derzeit weit oben auf der Agenda wachsender Städte. Während lange Zeit v.a. untere Einkommensgruppen mit dem Problem unerschwinglicher Wohnkosten konfrontiert waren, ist das Thema mittlerweile bei der Mittelschicht angekommen und gewinnt dadurch auch politisch an Bedeutung. Durch die hohen Mieten und Bodenpreise driftet die Stadtgesellschaft immer stärker auseinander, die sozialen Folgekosten für die Städte sind enorm. Breite Teile der Bevölkerung – eine Krankenschwester, ein städtischer Angestellter – können sich das Leben in vielen deutschen Städten nicht mehr leisten und werden in die kaum noch erreichbare Peripherie verdrängt. Die Städte fallen dadurch sozial und räumlich auseinander.

Die Boden- und Wohnungsfrage ist eine Frage der Gerechtigkeit: Warum müssen die Städte bundes- und landeseigene Grundstücke, die vor 100 Jahren mit Steuergeldern bezahlt wurden, heute erneut teuer erwerben? In Zukunft sollte städtisches Grund- und Wohneigentum nicht mehr verkauft werden, auch als Versicherung für die Zukunft: Die Städte können heute nicht wissen, was sie in Zukunft brauchen. Dies zeigt auch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit vor fast 30 Jahren. Damals ging man davon aus, dass die Wohnungsnot dauerhaft überwunden sei - eine folgenreiche Fehleinschätzung. Warum können private Investoren mit ehemals öffentlichen Wohnungen hohe Gewinne machen, während die Mieter enorme Mietsteigerungen in Kauf nehmen müssen? So hat sich z.B. der Wert von 32.000 Wohnungen, die die Landesbank in München 2013 verkauft hat, bis heute verdoppelt. Die enorme Diskrepanz zwischen Bestands- und Neumieten (in München zwischen 5 und 17 Euro/ qm!) ist eine weitere Ungerechtigkeit. Seit Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe fehlen Anreize für einen Umzug von Altmietern, um auf dringend benötigten günstigen Wohnraum zugreifen zu können. Nicht zuletzt muss die Bezahlbarkeit mit anderen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Zielen der Wohnraum- und Stadtentwicklung zusammengebracht werden, insbesondere dem Umbau der Städte für die Klimavorsorge.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Die Städte beschäftigen sich schon lange mit der Bodenfrage: Einheimischenmodelle unterstützen in Bayern seit Jahrzehnten ortsansässige Familien beim Erwerb bezahlbarer Grundstücke. Prof. Christiane Thalgott war bereits vor 40 Jahren mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einer Kleinstadt in Schleswig-Holstein betraut (die letztlich vor Gericht durchgesetzt wurde). Mit städtebaulichen Verträgen nehmen Städte seit Jahren Einfluss auf die Baulandentwicklung. In den letzten Jahren wurden mehrere kommunale Baulandmodelle verabschiedet, um den enormen Preissteigerungen in wachsenden Städten und der Dominanz internationalen Kapitals auf den Boden- und Wohnungsmärkten entgegenzuwirken.

Auf Landes- und Bundesebene wurde die Bedeutung der Wohnraumfrage jedoch bislang nicht erkannt: Das Wohnungsproblem wurde vom Bundestag kürzlich zum ersten Mal behandelt, keine Partei hat Bodenpolitik auf ihrer Agenda. Dies ist auch auf die ländliche Herkunft vieler Vertreter in Landtagen und im Bundestag zurückzuführen: Von den alltäglichen Problemen junger Menschen und Familien in den Städten werden diese Politiker selten tangiert, auch verfügen sie über ein ausreichendes Einkommen, um sich am Wohnungsmarkt versorgen zu können. Entsprechend realitätsfern sind häufig Lösungen von dieser Seite - wie z.B. der Vorschlag, Betroffene sollten doch in günstigere ländliche Regionen umziehen. Gerade für berufstätige junge Eltern ist dies schon angesichts der Arbeitswege unmöglich. Hier ist dringend ein Umdenken gefragt, um gemeinsam auf der Ebene von Bund, Ländern und Kommunen tragfähige Lösungen zu entwickeln!

Dabei müssen auch die Hintergründe der aktuellen Problemlage berücksichtigt werden: Hauptursache für die Preissteigerungen ist die zunehmende Internationalisierung des deutschen Wohnungsmarktes. Global gesehen bietet Deutschland hervorragende ökonomische Rahmenbedingungen: Die deutsche Wirtschaft wächst, das Preisniveau in deutschen Städten ist im Vergleich z.B. mit London oder Paris immer noch sehr niedrig, die politische Lage ist stabil und das Planungsrecht verlässlich. Bei Bestandsbauten, beim Kauf von Wohnungsbeständen, sind heute Renditen von jährlich 12 % möglich, wenn Mieten erhöht, die Instandhaltung zurückgefahren, nachverdichtet und nach drei Jahren wieder verkauft wird sogar 20 %. Der Einfluss der Städte auf diese Entwicklung, die von globalen Faktoren wie z.B. dem niedrigen Zinsniveau und geringen Renditen auf dem Börsenmarkt bestimmt wird, ist gering.

Münchener Ratschlag zur Bodenpolitik

In München spielen Bodenrecht und Bodenordnung seit langer Zeit eine wichtige Rolle. 1971 wurde das besondere Städtebaurecht in das BauGB aufgenommen, zuständiger Minister war der langjährige Münchner Bürgermeister Hans-Jochen Vogel. Die Gesetzesänderung ermöglichte boden- und eigentumsrechtliche Eingriffe bei Sanierungen und Entwicklungsmaßnahmen, umfasste aber ursprünglich eine weiter greifende Unterscheidung zwischen Nutzungsrecht und Grundeigentum, die dann im Bundesrat gekippt wurde. OB Georg Kronawitter hat in den 1970er Jahren massiv und sehr erfolgreich gegen leistungslose Bodengewinne, wie sie damals in München in zweistelliger Millionenhöhe nur durch Steigerung der Bodenpreise möglich waren, Wahlkampf gemacht. München hat schon immer weit höhere Mieten als andere deutsche



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Städte und in den 1980er Jahren stieg die Zahl der Haushalte, die unter den enormen Preissteigerungen litt. Mit Christian Ude wurde ein ehemaliger Mieteranwalt 1993 Oberbürgermeister, der sich in seiner gesamten Amtszeit bis 2014 für bezahlbare Mieten intensiv eingesetzt hat.

Die **Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht** ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Organisatoren und Einzelpersonen, die sich für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik als Voraussetzung für bezahlbares Wohnen und lebenswerte Städte einsetzen. Sie ist aus der Fachtagung „Ein neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum“ im Mai 2017 entstanden, die durch eine Gruppe junger betroffener Münchner, Mieterschützer und Genossenschaftler angestoßen wurde. Im Dezember 2017 folgte eine VHS-Veranstaltung zum selben Thema, mit sehr großer Resonanz der Münchner Bevölkerung. Im Juni 2018 hat die Initiative über 60 hochrangige Experten für Stadtentwicklung und Bodenpolitik sowie Vertreter zehn deutscher wachsender Städte (darunter auch Münster) zum **Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik** eingeladen. In einem zweitägigen Workshop wurden gemeinsam Ansätze im Bereich des Bodenrechts, im Umgang mit öffentlichen Immobilien und in der Bodenvorratspolitik diskutiert. Ergebnis ist ein Katalog mit Forderungen an Bund und Länder, Empfehlungen für die Kommunen sowie Prüfbedarfen in vier Themenbereichen.

A. „Steuern mit Steuern“

Grundstücke in verdichteten Räumen haben einen immensen Wertzuwachs erfahren, der primär den Eigentümern zugute kommt. Das geltende Steuerrecht unterstützt in einigen Bereichen diese Entwicklung. Es widerspricht damit der bayrischen Verfassung, nach der Steigerungen des Bodenwerts ohne besonderen Aufwand des Eigentümers für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind.

Gefordert wird eine Grundsteuerreform, die eine gemeinwohlorientierte, bodensparende Flächennutzung anregt und Kommunen eine aktive Steuerung möglich macht. Wesentlich ist zudem ein einheitlicher, transparenter Umgang mit der Festlegung von Grundsteuer und Bodenrichtwerten. Nach skandinavischem Vorbild sollten Informationen zum Grundeigentum, Kaufpreis und erhobenen Steuern in einem zentralen Register für alle abrufbar sein. Möglichkeiten, eine Besteuerung von Grundstückstransaktionen z.B. mit share deals zu umgehen, müssen ausgehebelt werden. Verkaufsgewinne nach §23 EStG sollen nur dann steuerfrei sein, wenn die Grundstücke dem Gemeinwohl zugute kommen.

Angesichts der kostensteigernden Wirkung der Grunderwerbssteuer sollte diese auf den Prüfstand gestellt werden. Vorgeschlagen wird zudem, Bodenwertzuwachssteuern in europäischen Ländern wie z.B. Spanien zu evaluieren.

B. Strategische kommunale Bodenvorratspolitik

Eine strategische Bodenvorratspolitik stärkt die Handlungsfähigkeit der Kommunen als Grundstückseigentümerin und erleichtert dadurch eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Baulandbevorratung für die Entwicklungsaufgaben der Zukunft gehört wie der Bau eines Kindergartens zu den kommunalen Aufgaben!

Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik

Ergebnispapier 22./23.6.18:
„Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik“

Ziele

- Eindämmen der Bodenspekulation
- Mehr Gerechtigkeit in der Vermögensverteilung
- gemeinwohlorientierte Umlagen auf Bodenwert
- bezahlbarer Wohnraum
- die Finanzierung von Wohninfrastruktur
- Verbesserung kommunaler Handlungsspielraum

Steuern mit Steuern

Forderungen: Bund/Länder

- Grundsteuerreform: bodensparende Anreize, (Bodenwertmodell, zonierte Satzungsrecht)
- Bodenrichtwerte: Einheitliche Arbeitsweise und Transparenz (Transaktions / Eigentumsregister)
- Steuerfreiheit für Verkaufsgewinne nur bei Nutzung für Gemeinwohl

Prüfbedarf

- Gemeinwohlorientierte Baulandgewinnung aus Landwirtschaftsflächen
- Erfolge einer Bodenwertzuwachssteuer in Europa
- Hemmende Wirkung der Grunderwerbssteuer, ggf. Abschaffung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Strategische kommunale Bodenvorratspolitik

- Forderungen: Bund/Länder
- Vorkaufsrecht Kommune
 - Übertragung ungenutzte Grundstücke Bund/Land
 - Kaufpreis abhängig von künftigem Ertragswert
 - Unterstützung Boden- und Infrastrukturfonds

Prüfbedarf

- Gewinnbeteiligung von Voreigentümern

Empfehlungen: Kommunen

- Baulandentwicklung v.a. auf eigenen Flächen
- Tausch/Bestandssicherung
- Gewinnverzicht

Ausschreibung + Vergabe kommunaler Grundstücke

- Forderungen: Bund/Länder
- Abbau Beschränkungen: längere Bindungsfristen, limitierte Kaufpreise

Empfehlungen: Kommunen

- Erbbaurecht vor Verkauf
- Limitierte Grundstückspreise und langfristige Mietpreisbindungen
- Konzeptausschreibung
- Widmung für Zielgruppen

Prüfbedarf

- Rechtssichere Rahmenbedingungen/Vorgaben

Eine entscheidende Rolle spielen die Zugriffsrechte der Kommunen auf Flächen, die zum Verkauf kommen. Hierfür muss der Bund entsprechende rechtliche Voraussetzungen schaffen (siehe Punkt D). Flächen im Eigentum von Bund oder Ländern (auch BImA, Landesbanken u.a.) sollen bei einer Aufgabe der Nutzung grundsätzlich an die Kommunen übertragen werden. Der Kaufpreis muss in Abhängigkeit vom künftigen Ertragswert bestimmt werden, um z.B. auch den Bau von Kindergärten oder bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Sofern Entwicklungsgewinne erzielt werden, könnten die Voreigentümer an diesen beteiligt werden. Als Grundlage für Grundstückskauf und Infrastruktur sollten vermehrt zweckgebundene Boden- und Infrastrukturfonds eingerichtet werden, in die Bund und Länder geeignete Grundstücke einbringen.

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, Bauland bevorzugt auf eigenen Flächen zu entwickeln, da so städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden können. Bodenbevorratung sollte auch für längerfristige Entwicklungen, für Flächentausch, naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Sicherung bezahlbarer Bestände eingesetzt werden. Um Akzeptanz und politische Legitimation zu erhöhen, sollten Kommunen auf einen Gewinn verzichten.

C. Ausschreibung und Vergabe kommunaler Grundstücke

Mit der Vergabe kommunaler Grundstücke sollte v.a. bezahlbarer Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung geschaffen und langfristig gesichert werden. Kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau sollten in Zukunft nicht mehr verkauft, sondern bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden, um langfristig Einflussmöglichkeiten zu sichern. Beim Grundstücksverkauf ist auf sozialverträgliche Preisen, die Festsetzung von Mietobergrenzen und langfristige Sozialbindungen zu achten. Wohnungsbaugrundstücke sollten auf der Grundlage von Konzeptausschreibungen vergeben und dabei v.a. gemeinwohlorientierte Akteure angesprochen werden. Wichtige Zielgruppe sind Genossenschaften, die in Zeiten kleiner werdender Familien eine zentrale Rolle für stabile Nachbarschaften spielen. Aber auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, die sich im wachsenden Konkurrenzkampf kaum noch behaupten können, sollten bei der Grundstücksvergabe unterstützt werden.

Aufgabe von Bund und Ländern ist es, gesetzliche Bestimmungen, die z.B. gegen eine Verlängerung der Bindungsfristen oder reduzierte Grundstückspreise stehen, zu beseitigen. Hierfür müssen rechtssichere, schlüssige und dauerhaft umsetzbare Lösungen gefunden werden, ebenso wie für Erbbaurechte sowie Bestgebote- bzw. Konzeptausschreibungen.

D. Gemeinwohlorientiertes Boden- und Planungsrecht

Ziele einer am Gemeinwohl orientierten Stadtentwicklung müssen auch im Boden- und Planungsrecht stärker verankert werden. Dies betrifft u.a. die Mobilisierung von Bauland, das Abschöpfen von Bodenwertzuwächsen und die Schaffung flächenschonender Siedlungsstrukturen und bezahlbaren Wohnraums.

Handlungsbedarf wird im unbeplanten Innenbereich gesehen. Hier findet ein Großteil der baulichen Entwicklung statt, gleichzeitig kann aber die Umsetzung gemeinnütziger Ziele, wie dies in Neubaugebieten mit städtebaulichen Verträgen möglich ist, instrumentell nicht abgesichert werden. Auch bei Vorhaben

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sollte die Vereinbarung von Quotenregelungen, Infrastrukturbeiträgen u.a. rechtlich möglich sein. Vorgeschlagen wird, das Instrument einfacher Bebauungspläne im Innenbereich, mit dem Einzelhandel und Vergnügungsstätten gesteuert werden können, auf Quoten für den sozialen Wohnungsbau und Infrastrukturbeiträge zu erweitern. Auch für bestehende Bebauungspläne könnten überlagernde Festsetzungen getroffen werden. Enorme Probleme entstehen durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, auf die die Kommune nur sehr begrenzt Einfluss hat (mögliche Beschränkungen in Erhaltungssatzungen sind zeitlich begrenzt). Um bezahlbare Mietwohnungen zu sichern, wird eine generelle Genehmigungspflicht für die Umwandlung in Wohneigentum und ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für die Kommunen für Eigentumswohnungen gefordert. Wünschenswert wäre ein genereller Planungswertausgleich auch für Bodenwertsteigerungen, die durch öffentliche Investitionen und Planungen verursacht werden. So sind z.B. in München die Grundstücke entlang einer tiefergelegten Autobahn im Wert massiv gestiegen, die Kosten musste alleine die Stadt tragen – im entgegengesetzten Fall hätte sie jedoch eine Entschädigung an die Eigentümer zahlen müssen. Bestehende Planungsinstrumente müssen effektiver werden: Bei Ausübung von Vorkaufsrechten soll der Kaufpreis auf Grundlage einer sozialverträglichen Miete festgelegt werden. Baugebote sollten auch für Baulücken möglich sein; die im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen eingebrachte Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) ist hier ein wichtiges Instrument.

Städte und Gemeinden sollten künftig neues Baurecht nur in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen schaffen (Vereinbarung Baupflichten, Quoten für die sozialen Wohnraumförderung, Übernahme Infrastrukturkosten u.a.). Kommunen müssen eine aktive Baulandpolitik betreiben und vorhandene rechtliche Instrumente konsequent nutzen; besondere Potenziale für die Mobilisierung von Bauland bietet die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB.

Ein weiteres Thema, das in der Veranstaltung im Juni 2018 zwar erörtert, aber nicht in das Forderungspapier aufgenommen wurde, ist die Bedeutung der Region für die Lösung der Wohnungs- und Bodenfrage. Viele kleine Gemeinden im Umkreis von München weisen statt Wohngebieten oft nur noch Gewerbeflächen aus, da diese Gewerbesteuerereinnahmen ohne kostenintensive soziale Infrastruktur generieren. Dies führt nicht nur zu einer „Kannibalisierung“ der Kernstadt München, sondern letztlich auch zu einem Zerfall der Gemeinschaft in den Umlandgemeinden. Die Schaffung von Arbeitsplätzen sollte daher in Zukunft zwingend mit dem Bau von Wohnungen verbunden werden.

Lassen Sie uns gemeinsam mit allen Städten bei diesen Themen vorangehen – ich wünsche uns viel Spaß dabei!

www.initiative-bodenrecht.de

Gemeinwohlorientiertes Boden-/ Planungsrecht

Forderungen: Bund/ Länder

- Sozialziele bei §34 Vorhaben verankern, einfacher B-Plan, ggf. Überlagerung
- Genehmigungspflicht für die Umwandlung Miet- in Eigentumswohnungen
- Preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht für Eigentumswohnungen
- Planungswertausgleich
- Verbesserung bestehende Instrumente: Vorkaufsrecht, Baugebot, Innenentwicklungsmaßnahme

Empfehlungen: Kommune

- Kein neues Baurecht ohne städtebaulichen Vertrag
- aktive Baulandpolitik
- Mobilisierung Bauland
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Rückfragen/ Diskussion

Die Vorschläge von Frau Prof. Thalgott und ihre Wirkung auf den Wohnungsmarkt werden im AK intensiv diskutiert. Während die Vertreter der Stadt den Ansatz einer gemeinnützigen Bodenpolitik befürworten, steht die Immobilienwirtschaft diesem recht kritisch gegenüber.

Herr Dr. Schorn hält steuerliche Anreize für eine bodensparende Bodennutzung durchaus für sinnvoll; ein massiver Eingriff in privates Eigentum birgt jedoch ohne eine genaue Kenntnis der Wirkungszusammenhänge ein hohes Risiko für den zukünftigen Wohnungsmarkt. Er ist deshalb seiner Meinung nach nicht gerechtfertigt. Als Beispiel führt er die ungerechte Spaltung zwischen Bestands- und Neumieten an: Diese beruhen auf einem früheren Eingriff in der Mietgesetzgebung, der eine schrittweise Anpassung der Bestandsmieten entsprechend der allgemeinen Preissteigerung verhindert hat. Die Effekte solcher Maßnahmen zeigen sich erst nach Jahren. Der Münchner Ratschlag berührt eine Vielzahl von Einzelaspekten, der Gesamtzusammenhang bleibt jedoch unklar. Den eigentlichen Ursachen für die aktuelle Problemlage gehen die Forderungen nicht auf den Grund, zu einer Lösung werden diese Teilmaßnahmen daher nicht beitragen. Auch hat seiner Ansicht nach die Preisentwicklung in Münster bereits ihren Höhepunkt erreicht, jetzt eingeführte Instrumente werden jedoch bei einer Abkühlung des Wohnungsmarktes weiterhin regulierend eingreifen (sofern sie nicht zeitlich begrenzt werden). Wann kommt Münster dann wieder zu einem „normalen“ Marktgeschehen? Der Wohnungsmarkt ist bereits jetzt einer der Bereiche mit den stärksten Reglementierungen.

Frau Prof. Thalgott wendet ein, dass Wohnungen eben kein reines Wirtschaftsgut sind, sondern ein Sozialgut: Alle Menschen haben einen Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung. Der Verfassungsgrundsatz, dass Eigentum verpflichtet und zum Wohl der Allgemeinheit verwendet werden soll, ist jedoch vielerorts verloren gegangen. Im Fokus vieler Investoren steht heute die reine Geldanlage, der Wohnraum oder die Projektentwicklung an sich spielen keine Rolle mehr. Das Ziel einer ausgewogenen, gerechten Stadtgesellschaft, in der arme und reiche Menschen ihren Platz finden, findet in dem heutigen Marktgeschehen keine Berücksichtigung mehr. Die Abschaffung von Gemeinnützigkeit und Fehlbelegungsabgabe sowie eine Grundsteuer, die jüngst das Verfassungsgericht als ungerecht beurteilt hat, sind hier nur weitere Bausteine. Im Übrigen werden Wege zu einer gerechteren Grundsteuer schon seit 20 Jahren diskutiert, ohne einen Schritt weiterzukommen – vielmehr darf sie mittlerweile aus unerklärlichen Gründen sogar auf die Mieter umgelegt werden. Die Städte haben sich in ihrer Handlungsfähigkeit beschneiden lassen, da sie die Entwicklung auf den internationalen Finanz- und Anlagemärkten nicht voraussehen konnten: Die erzielbaren Renditen auf deutschen Wohnungsmärkten sind hochattraktiv für internationale Investoren und treiben die Grundstückspreise immer weiter in die Höhe. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums oder der Bau eines Kindergartens ist unter diesen Bedingungen unmöglich; ein preislimitiertes Vorkaufrecht würde den Städten ihre Handlungsfähigkeit zurückgeben. Dem Gemeinwohl der Städte muss wieder zum Durchbruch verholfen werden!



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Auch aus Sicht von Herrn Peck müssen die Grundlagen und Ursachen der aktuellen Probleme angegangen werden. Grundlegend für die Wohnraumversorgung sind Gerechtigkeit, Grundsicherung und Gemeinwohlorientierung. Da der freie Markt dies nicht gewährleistet, müssen Bund, Länder und Kommunen ihre Steuerungsfunktion wahrnehmen. Aus seiner Sicht haben die Preise in den Städten ihren Höhepunkt noch lange nicht erreicht – die Menschen werden weiterhin in die Städte ziehen und der Mietpreisdruck wird weiter steigen. „Die Frage nach der Wohnraumversorgung ist eine Frage nach der Gesellschaft, in der wir leben wollen: Wollen wir zurück in mittelalterliche Verhältnisse, wo v.a. die reichen Kaufleute in den Städten gelebt haben? Sollen breite Teile der arbeitenden Städter gezwungen werden, in die Peripherie zu ziehen?“ Dies würde zu einer Stadtgesellschaft ohne soziale Durchmischung und enormen Pendlerströmen führen.

Auch ist es nach Meinung von Herrn Peck eine Frage der Gerechtigkeit, dass nicht ausschließlich Grundstückseigentümer von Wertsteigerungen profitieren, die durch Investitionen der Stadt in Infrastruktur, Kulturangebot u.a. entstehen, sondern auch die Allgemeinheit. Herr Schorn wirft ein, dass die Eigentümer mit der Grund- und Grunderwerbsteuer bereits ihren Beitrag leisten und Münster einen der höchsten Hebesätze bei der Grunderwerbssteuer hat. Hier sieht auch Stadtbaurat Denstorff Handlungsbedarf: Vor allem für junge Familien ist die hohe Grunderwerbsteuer eine starke finanzielle Belastung und hemmt den Erwerb von Eigentum, besonders im Einfamilienhausbereich.

Aus Sicht von Robin Denstorff ist es sehr wichtig, den kommunalen Einfluss auf den Bestand und Grundstücke im Innenbereich zu erhöhen und diese in die Bodenbevorratung der Stadt einzubinden. Das vorgeschlagene Instrument der Innenentwicklungsmaßnahmen hält er für sehr sinnvoll, um im Bestand Zugriff auf Flächen zu bekommen, sei es für den Bau von Infrastruktur oder einen gezielten Weiterverkauf. In Münster gäbe es hierfür einige sinnvolle Flächen. Der verbleibende Wertzuwachs könnte dem Eigentümer zugute kommen. Öffentliche Grundstücke sollten in Zukunft nicht mehr an Kapitalanleger, sondern primär an Selbstnutzer vergeben werden. Wichtige Zielgruppe sind junge Familien, für die Wohnraum in Münster nicht mehr finanzierbar und der Bau eines Eigenheims unmöglich ist. Münster steht anders als München immer noch vor dem Problem der Abwanderung junger Familien in die günstigeren Umlandgemeinden. Im NRW-Vergleich herrscht in Münster das höchste Bodenpreisgefälle zwischen Stadt und Umland und damit das größte Suburbanisierungsrisiko. Auf der anderen Seite haben die Umlandgemeinden aufgrund personeller Engpässe in den Verwaltungen zunehmend Schwierigkeiten, Bauland bereitzustellen, die mit dem demografischen Wandel voraussichtlich weiter zunehmen werden. Auch in Münster gewinnt daher die regionale Kooperation bei Fragen der Wohnraumversorgung und Bodenpolitik an Bedeutung. Aktuelle Ansätze, sich bei den Themen Wohnen und Verkehr im Münsterland gemeinsam zu positionieren, sind hier ein erster wichtiger Baustein. Um das Thema voranzubringen, sollten regionale Märkte und Zu- und Abwanderungsrisiken intensiv weiter erörtert werden. Hier muss und kann Münster noch aktiver werden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Ein Großteil des Handlungsbedarfs im Bereich der Bodenpolitik sieht Herr Denstorff auf Bundes- und Landesebene, dies kann nicht im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ gelöst werden. Dennoch ist er Frau Prof. Thalgott sehr dankbar für diesen Impuls und die Aufforderung, auch in den Städten aktiv zu werden. Aktuell befindet sich Münster in einem Umwandlungsprozess auf dem Bodenmarkt, bei dem überkommene Strukturen schrittweise überwunden werden. Die Bodenfrage ist komplex und die vorgestellten Lösungsansätze haben einen sehr langfristigen Zeithorizont. Angesichts der langen Vorlaufzeit zur Schaffung von Bauland oder zur Aktivierung von Flächen im Bestand müssen Maßnahmen aber möglichst schnell umgesetzt werden. Ohne eine vernünftige Flächenvorsorge wird eine Stadt niemals Einfluss auf den Bodenmarkt nehmen können! Die politische Bereitschaft in Münster, aktiv in die Bodenpolitik einzugreifen, wurde bereits mit der SoBoMünster und dem starken Engagement im geförderten Wohnungsbau bewiesen. Auch auf Bundesebene ist Münster aktiv; in der Baulandkommission der Bundesregierung hat Robin Denstorff im September 2018 von den Problemen und Lösungsansätzen in Münster berichtet.

Auch Prof. Elke Pahl-Weber sieht angesichts der Internationalisierung des Kapitals dringenden Handlungsbedarf für die Städte, um wieder Zugriff auf ihren Bodenmarkt zu bekommen. Mit den Investoren aus Russland, China oder Saudi Arabien ist eine Zusammenarbeit im Sinne einer sozialgerechten Stadtentwicklung unmöglich, das ist eine reale Gefahr für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. In London stehen z.B. 35.000 Wohnungen leer, weil diese spekulativ erworben oder gebaut wurden und erst später auf den Markt gebracht werden sollen. 80 % der Mietpreissteigerungen beruhen auf der Steigerung der Bodenpreise. Die Städte stehen vor der Aufgabe, Instrumente zu finden, die wirksam die Ursachen für die Preissteigerungen bekämpfen und dabei flexibel genug sind, auf Änderungen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren.

Vielen Dank für die vielen konkreten Vorschläge zu diesem Thema, der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ wird sich sicherlich weiter damit beschäftigen!





2.2 Entwicklung von Wohnbauflächen – Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (Matthias Peck/ Andreas Nienaber, Stadt Münster)

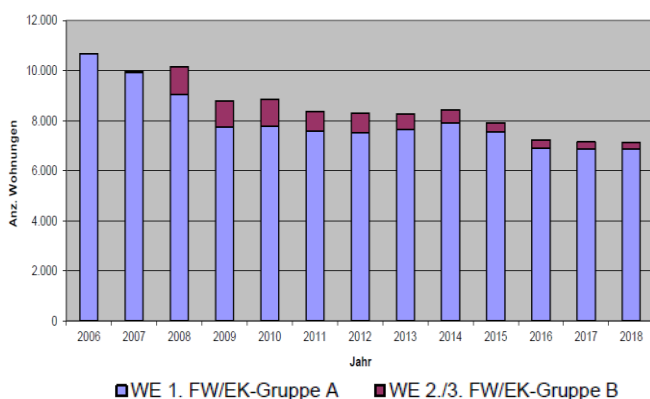
Nach einer kurzen Einleitung durch Dezernent Matthias Peck berichtet Andreas Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement, von den Erfahrungen der Stadt Münster mit dem Instrument der sozialgerechten Bodennutzung.

Der Vortrag von Frau Prof. Thalgott hat gezeigt, dass neben Bildung, Klimaschutz und Mobilität das Thema Wohnen von zentraler Bedeutung für die Städte ist. Dies bestätigt den Ansatz der Stadt Münster, die dies bereits vor langer Zeit erkannt und mit dem Handlungskonzept Wohnen und der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMünster) entsprechende Maßnahmen verabschiedet hat. Durch die Kooperation von Verwaltung, Politik, dem AK „Wohnen in Münster“ und externen Fachleuten wurden diese wohnungspolitisch zentralen Instrumente hervorragend fachlich und politisch vorbereitet und einstimmig im Stadtrat beschlossen. Die Einbeziehung aller relevanten Akteure wird auch außerhalb von Münster sehr positiv wahrgenommen: Der partizipative Ansatz wurde in den Zielvereinbarungen für den geförderten Wohnungsbau von dem Land NRW honoriert und mit dem Nachhaltigkeitspreis des Bundes in der Kategorie Großstädte ausgezeichnet. Das Interesse an der SoBoMünster ist groß, Münster hat bereits in Berlin, München und vielen anderen Städten über ihre Erfahrungen referiert. Im Mittelpunkt steht dabei immer wieder auch der starke politische Rückhalt. Die SoBoMünster wird von allen Fraktionen gemeinsam getragen – bei einem Instrument, das seine Erfolge erst mittel- bis langfristig zeigen wird, erfordert dies viel Mut und wäre ohne die Einbindung der Politik nicht möglich gewesen. Der AK Wohnen spielte bei der Erarbeitung und Positionierung des Münsteraner Ansatzes eine sehr wichtige Rolle. Herr Peck gibt die im gegenüber vielerorts geäußerte Anerkennung an die AK-Mitglieder weiter: „Erste Erfolge zeigen, dass wir mit der SoBoMünster den richtigen Weg eingeschlagen haben, das Lob gebührt Ihnen!“



Ausgangslage

Die aktuelle Situation in Münster ist geprägt von einer stark wachsenden Bevölkerung und einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt, was zu einer enormen Steigerung der Wohnungsmieten und Baulandpreise geführt hat. Für weite Kreise der Bevölkerung ist es mittlerweile nicht mehr bezahlbar, in Münster zu wohnen. Gleichzeitig fallen immer mehr Bestandswohnungen aus den Preis- und Belegungsbindungen. Innerhalb von 12 Jahren ist die Zahl gebundener Wohnungen in Münster von über 10.000 auf 7.000 gefallen (1. und 2. Förderweg). Öffentlich geförderte Neubauprojekte können diese hohen Verluste im Bestand derzeit nicht ausgleichen.



Entwicklung geförderter Wohnungsbestand Münster 2006-2018



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Im Bereich von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen wie dem Bau von Straßen, Schulen, Bahnhöfen u.a. ist ein vorauslaufender Grunderwerb durch die Stadt immer schon selbstverständlich. Ebenso bei der Entwicklung von Gewerbegebieten, um eine zielgerichtete Firmenansiedlung zu ermöglichen. Allein im Wohnungsbau wurden auf Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt verzichtet. Die liegenschaftliche Einflussnahme/ Partizipation durch die Stadt eröffnet hier neue wohnungspolitische Handlungsmöglichkeiten.

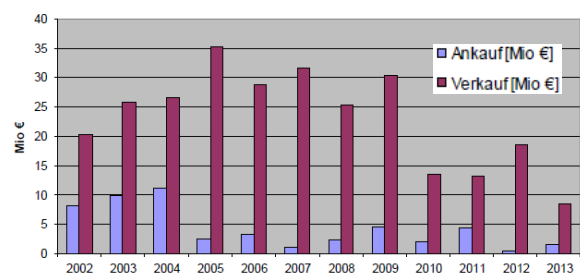
Wie kann mit Hilfe städtischen Grundeigentums Wohnen in Münster wieder bezahlbar werden bzw. bleiben? Wie kann die Stadtentwicklung positiv beeinflusst werden? Bodenpolitik erweist sich bei Betrachtung dieser Fragen immer mehr als Kern einer sozialgerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Grund und Boden sind ein besonderes Gut: Da es nicht vermehrbar ist, sind Marktmechanismen im Wechselspiel von Angebot und Nachfrage außer Kraft gesetzt. Ein Transport ist nicht möglich, es ist auf eine Nutzung angewiesen. Gleichzeitig können mit ihm Werte über Generationen gesichert werden, was zu Bodenvorhaltung und Spekulation führen kann. Im Grundgesetz ist die Sozialpflichtigkeit des Eigentums verankert. Diese Besonderheiten rechtfertigen und erfordern staatliche Eingriffe in privates Grundeigentum, wie schon 1967 vom Verfassungsgericht konstatiert wurde:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“ (Beschluss zu Artikel 14 Grundgesetz, 12. Januar 1967)

2005 fand in Münster ein Paradigmenwechsel statt: Das bis dahin revolvierende System mit ausgeglichenem Ankauf, „Veredlung“ kommunaler Grundstücke und gezieltem Verkauf wurde aufgegeben. Im Glauben auf die regulierenden Kräfte des Marktes wurde der liegenschaftliche Einfluss stark zurückgefahren.

2005 bis 2008 wurden jährlich 25 bis 35 Mio. Euro durch Grundstücksverkäufe erzielt. Dieser „Veräußerung des Tafelsilbers“ wurde erst mit Einführung der SoBoMünster 2014 ein Ende gesetzt und eine Rückkehr zur kommunalen Bodenbevorratung eingeleitet.



**An- und Verkauf kommunaler Grundstücke
Münster 2002-2013**

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Die Wohnbauleistung war in den letzten Jahren mit ca. 1.500 Wohneinheiten (WE) pro Jahr immer sehr stark; (Ursache für fast 2000 WE 2012/ 13 ist der Bau von Studentenwohnheimen). Eine Einordnung ermöglicht eine Studie der Postbank von 2016¹, die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt: In Sachen Neubau liegt Münster mit einer Steigerung des Wohnungsbestands um 12 % von 2000 bis 2014 vor allen anderen deutschen Großstädten.

Die Preise sind in Münster von 2010 bis 2017 auf allen Wohnungsmarktsegment enorm gestiegen, besonders stark im Mehrfamilienhaus-Bereich (unbebaute Grundstücke +61,7 %, Häuser +87,7 %). Entsprechend ungebremst steigen auch die Mieten.

Dies zeigt, dass allein eine Steigerung der Bauleistung nicht reicht, um die Preisentwicklungen zu dämpfen. Auf angespannten Märkten wird jeder Neubau sofort vom Markt absorbiert, eine positive Wirkung auf das Preisgefüge kann deshalb nicht eintreten. In Hotspots wie Münster sind weitere Steuerungselemente erforderlich, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten.

Sozialgerechte Bodennutzung Münster

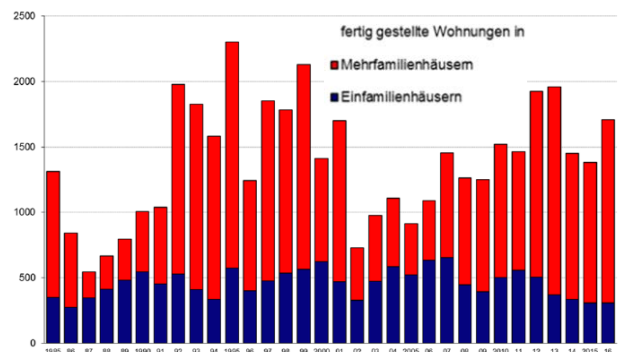
Die Sozialgerechte Bodennutzung ist neben der Baulandentwicklung und den Zielvereinbarungen mit dem Land NRW zum sozialen Wohnungsbau einer der Kernbausteine des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen, das 2013/14 vom Rat der Stadt Münster einstimmig beschlossen wurde.

Die Zielvereinbarungen mit dem Land NRW zum Förderumfang für den sozialen Wohnungsbau wurden gerade sehr erfolgreich neu verhandelt (s. Bericht Herr Peck).

Das Baulandprogramm ist mit der Entwicklung verschiedener Baugebiete auf einem sehr guten Weg. 2014 wurden umfangreiche Ankäufe getätigt, deren Entwicklung jetzt abgeschlossen ist und deren Grundstücke derzeit auf den Markt gebracht werden.

¹ München ca. 12 % / Köln ca. 8 %
(Wohnatlas 2016-Leben in der Stadt, Postbank 2016)

Jährliche Wohnbauleistung Münster 1985-2016



Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt Münster 2010 bis 2017

Mehrfamilienhaus-Grundstück (unbebaut)	+ 61,7 %
Einfamilienhaus-Grundstück (unbebaut)	+ 53,0 %
Mehrfamilienhäuser	+ 87,7%
Eigentumswohnungen (Erstbezug)	+ 72,1 %
Ungebremste Mietpreissteigerungen	



Baugebiete in der Entwicklung (Auswahl)

Mecklenb.-Meckmannweg	ca. 395 WE	(2018)
York-Kaserne	ca. 1.800 WE	(ab 2019)
Oxford-Kaserne	ca. 1.200 WE	(ab 2019)
Albachten-Ost	ca. 475 WE	(ab 2020)
Albachten-Steinbreite	ca. 142 WE	(ab 2020)
Kinderhaus-Langebusch	ca. 195 WE	(ab 2020)
Amelsbüren-Am Dornbusch	ca. 170 WE	(ab 2020)



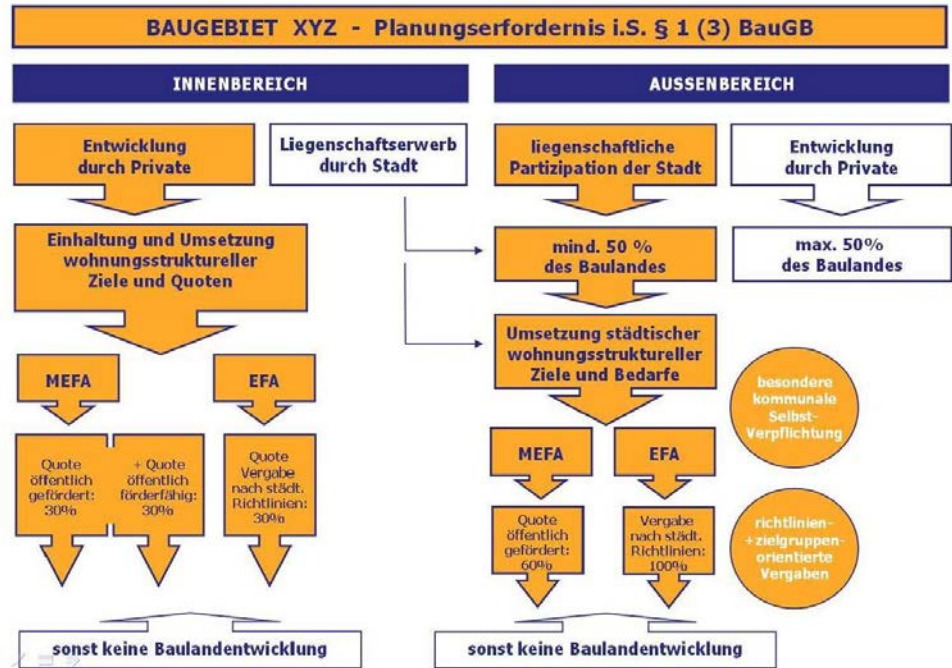
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Bausteine SoBoMünster

- Liegenschaftliche Partizipation
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Verteilungsfrage, Modalitäten für Ausschreibung
- Revolvierender Bodenfond

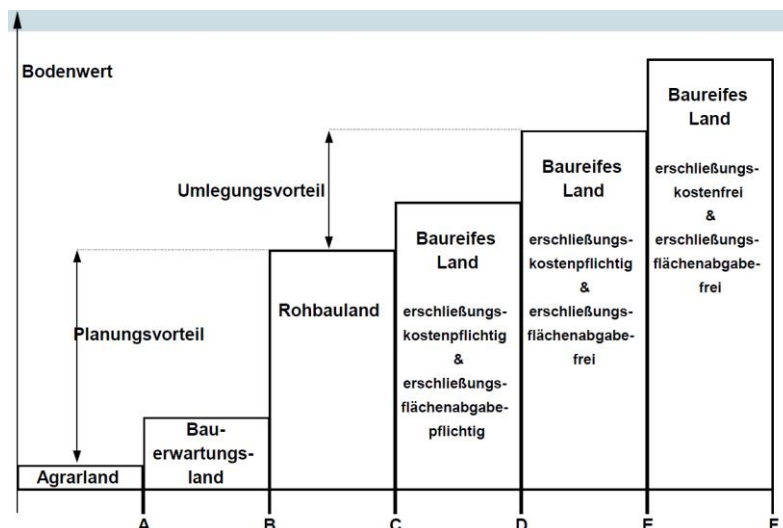
Prinzipien der Baulandentwicklung im Außen- und Innenbereich



Liegenschaftliche Partizipation: Mit der SoBoMünster hat der Rat am 2. Februar 2014 einen richtungsweisenden Beschluss gefasst: Im Außenbereich soll in Zukunft neues Baurecht vorrangig dort entwickelt werden, wo mindestens die Hälfte im Eigentum der Stadt ist. Im Geschosswohnungsbau müssen 60 % der städtischen Flächen als geförderter Wohnraum entwickelt werden, vorausgesetzt, die Sozialstrukturen des Bestandes lassen dies zu. Einfamilienhausgrundstücke werden vollständig nach städtischen Richtlinien vergeben. Die Stadt Münster steigt damit bereits sehr früh, auf der Ebene des Bauerwartungslandes, in die Baulandentwicklung ein. Für Flächen, die derzeit im Rahmen der Planungswerkstatt 2030 vorbereitet werden, kann sie damit effektiv die Bodenspekulation eindämmen und Bodenwertsteigerungen in Folge von Planung und Umlegung aktiv für ihre Ziele nutzen. Im Innenbereich wird nur dann neues Baurecht für die private Entwicklung geschaffen, wenn wohnungspolitische Zielsetzungen anerkannt und vertraglich gesichert wurden (u.a. Quoten für geförderten Wohnungsbau). Beim Erwerb durch die Stadt gelten dieselben Vorgaben wie im Außenbereich.

Phasen der Baulandentwicklung

eigene Darstellung in Anlehnung an die Bonczek'sche Treppe



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Transparente Baulandkalkulation und kostenneutrale Baulandentwicklung:

Der Ankauf von Grundstücke durch die Stadt erfolgt nach einer einheitlichen, transparenten Kalkulation. Um dämpfend auf den Markt einzuwirken, wird der Bodenrichtwert zunächst um 20 % reduziert sowie Infrastruktur- und Erschließungskosten abgezogen. Dies ermöglicht einen Weiterverkauf der Grundstücke zu bezahlbaren Preisen, die für die Stadt weder Gewinne noch Kosten generieren.

Verteilungsfrage/ Ausschreibung: Bei der Grundstücksvergabe werden zunächst besondere Bedarfe z.B. sozialer Träger berücksichtigt, da diese sich auf dem freien Markt in Münster nicht selber versorgen können. Bei der weiteren Verteilung an Private ist ein transparentes Verfahren entscheidend. Hierfür wurden zwei Vergaberichtlinien entwickelt, die zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern (bzw. Gemeinschaftswohnformen) unterscheiden.

Städtische Einfamilienhausgrundstücke werden ohne Gebotsverfahren durchschnittlich um 20 % unterhalb des Bodenrichtwertes veräußert (Kinderfreibetrag und einkommensabhängiger Abschlag). 70 % der Grundstücke erhalten Bewerber der Einkommensgruppe 1, 30 % Bewerber der Einkommensgruppe 2. Bei der Gruppe 2 können auch Haushalte mit einem höherem Einkommen Grundstücke erwerben; sie zahlen einen gestaffelten Zuschlag (maximaler Kaufpreis ist der Bodenrichtwert).

Städtische Mehrfamilienhausgrundstücke werden nicht mehr nach Höchstgebot, sondern zum Verkehrswert vergeben, der in einem Gutachten ermittelt wird. Dabei werden standortbezogene Zielvorgaben der Stadt berücksichtigt, z.B. zu Wohnqualitäten, Zielgruppen, Preisniveau oder Eigentumsform. Quoten für den geförderten Wohnungsbau können sich je nach Bodenwertniveau mindernd auf den Kaufpreis auswirken. Grundlage der Ausschreibung ist ein Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss. I.d.R. werden konzeptorientierte Ausschreibungsverfahren durchgeführt, in städtebaulich weniger sensiblen Bereichen ein Gebot auf die Startmiete gefordert. Bisher hatte dies preisdämpfende Effekte: die gebotene Startmiete lag in den durchgeführten Verfahren deutlich unter der geforderten Höchstmiete, im freifinanzierten Bereich bei unter 6,80 €/qm statt der geforderten 9,50 €/qm und beim geförderten Wohnungsbau sogar noch unter den aktuellen Bewilligungsmieten. Die großflächige Grundstücksvergabe steht erst noch bevor; da die Stadt hier Neuland betritt, ist eine begleitende Beobachtung wichtig.

Revolvierender Bodenfonds: Zur Finanzierung der Grundstückskäufe strebt die Stadt die Errichtung eines Bodenfonds an, der sich revolvierend aus den Verkaufserlösen speist. Ziel ist die schwarze Null, der Bodenfonds soll keine Gewinne generieren. Dieser Ansatz muss allen Akteuren transparent dargelegt werden.

Konsequenzen der SoBoMünster

Mit dem Ratsbeschluss 2014 vollzieht die Stadt Münster eine Abkehr von der Angebotsplanung hin zur kooperativen Bedarfsplanung. Sie nimmt vor der Planung Verhandlungen mit Eigentümern und Investoren auf (Außenbereich: Partizipationsmodell / Innenbereich: Städtebauliche Verträge). Die SoBoMünster schafft eine gerechte Verteilung der Kosten zwischen Eigentümer und Stadt.

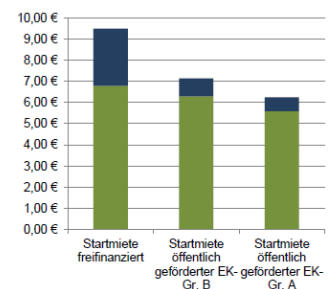
Praxisbeispiel: preisreduzierte Vergabe eines Einfamilienhausgrundstücks

Städtischer Basiskaufpreis: 300 €/qm (mit Zuschlägen max. 360 €/qm)

Privates Angebot im selben Baugebiet: 720 €/qm

Ziele für die Vergabe von städtischen Mehrfamilienhausgrundstücken

- Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- preisdämpfende Effekte
- nachhaltige Angebots-/ Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktakteure
- Transparenz



■ gewünschte Maximalmiete/ Grenzen durch Förderung
■ erzieltes Gebot auf Startmiete

Gebot auf Startmiete – Ergebnisse

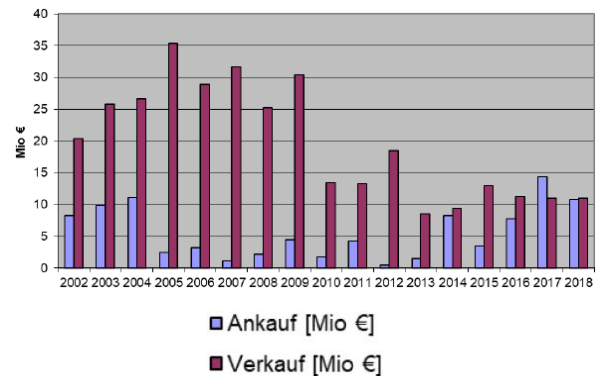


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Der Eigentümer verzichtet auf den vollen Planungsmehrwert, dadurch werden Grundstückspreise und Wohnungsmieten gedämpft. Über die Eigentümerfunktion behält die Stadt Steuerungsmöglichkeiten, z.B. hinsichtlich Sonderbedarfen, Sprunginvestitionen, Vergabefrage oder Städtebau. Revolvierende Bodenfonds gewährleisten eine nachhaltige Finanzierung und Transparenz liegenschaftlicher Aktivitäten.

Seit Einführung der SoBo Münster 2014 wurden deutlich mehr Grundstücke von Seiten der Stadt angekauft als die Jahre zuvor; 2017 wurden knapp 15 Mio. Euro investiert, für 2018 werden ca. 18 Mio. Euro erwartet. Auf Seiten der Eigentümer hat sich mittlerweile eine Kultur des „Geben und Nehmens“ etabliert, da auch hier die Notwendigkeit einer Steuerung erkannt wurde.



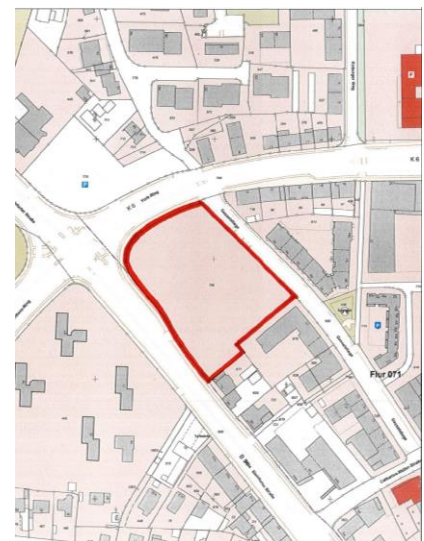
An- und Verkauf kommunaler Grundstücke Münster 2002-2017

Beispiel 1: Yorkhöfe

Grundstück: ca. 1,1 ha
ehemals TÜV/ Tankstelle
Eigentum: Stadt

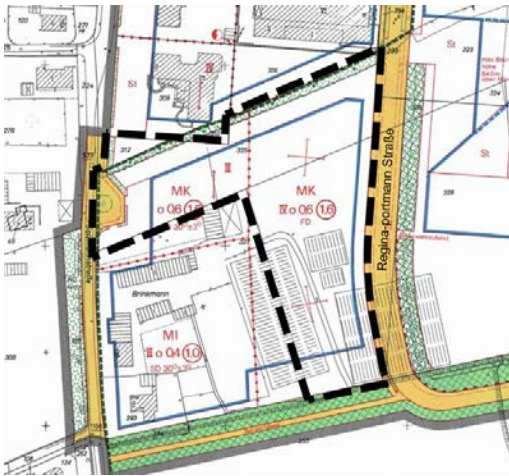
Wohnfläche ca. 12.500 qm
- öffentlich geförderte
Wohnungen (57 %)
- Eigentumswhg. (40 %)
- Wohngruppe 60+ (3 %)
Kindertagesstätte (700 qm)

Projektentwicklung: Wohn-
und Stadtbau GmbH
Entwurf: Architekten
Pfeiffer Ellermann Preckel



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Grundstück: ca. 1,5 ha
Ehemals Parkplätze, Brache
B-Plan wurde angepasst

ca. 160 Wohnungen, davon
37 % öffentlich gefördert
Kindertagesstätte

Fertigstellung ca. 2020

Projektentwicklung:
Arning Bau / Vivawest
Entwurf: Architekten
Pfeiffer Ellermann Preckel



Beispiel 2: Regina-Protmann-Straße

Beispiel 3: Quartier Moldrickx



Grundstück: ca. 3,7 ha
Ehemalige Gärtnerei
B-Plan wird aufgestellt
(Außenbereich)

ca. 240 Wohnungen
75 % Stadt Münster
Kindertagesstätte
(5 Gruppen)

Wettbewerb 1. Preis:
Stadtraum Architekten

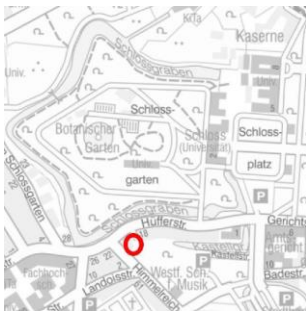


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Beispiel 4: Hüfferstraße

Grundstück: ca. 2000 qm
Eigentum: Stadt
exponierte Lage
kriteriengeleitetes Vergabeverfahren, zentrale Rolle Städtebau und Architektur
60 % öffentlich geförderter Wohnraum
Kindertagesstätte (3 Gr.)
Projektentwicklung: AS Wohnbau
Entwurf: Maas Partner Architekten



Fazit

- Boden ist ein hohes Gut. Nicht nur auf angespannten Märkten lässt sich über die Eigentümerfunktion ein Höchstmaß an Steuerung erzielen.
- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann in einer wachsenden Stadt nicht allein dem freien Markt überlassen werden. Hierzu bedarf es eines flankierenden liegenschaftsstrategischen Ansatzes. Die Anreicherung durch Neubau allein reicht nicht aus.
- Die Instrumente der SoBoMünster zeigen bereits einen positiven Trend.
- Klare Rahmenbedingungen, Transparenz, Gleichbehandlung und geschlossene politische Rückendeckung sind für das Gelingen der Implementierung und Durchsetzung von Baulandstrategien unverzichtbar.
- Der verstärkte Einsatz des Instruments des Erbbaurechtes ist mit Blick auf zyklisch wiederkehrende Steuerungsmöglichkeiten zu forcieren.
- Gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen an Bedeutung und können einen Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen leisten.



3. Bezahlbarer Wohnraum: Marktmodell und Bestand in Münster

3.1 Bezahlbares Wohnen – Bedeutung für lokale Wohnungsmärkte

(Michael Neitzel, InWIS GmbH)

Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS GmbH, beleuchtet, welche Rolle bezahlbarer Wohnraum auf den Wohnungsmärkten spielt und stellt ein Marktmodell vor, mit dem konkrete Bedarfe berechnet werden können.

Die InWIS GmbH ist in der anwendungsorientierten Forschung und Beratung sowie im Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis tätig. Für Kommunen erarbeitet InWIS u.a. Wohnungsmarktprognosen, qualifizierte Mietenspiegel, KdU-Konzepte und Potenzialanalysen. 2016 hat InWIS die Arbeit der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung begleitet. Das Thema bezahlbares Wohnen begleitet InWIS seit Jahren, immer auch mit Blick auf die ökonomischen und technischen Fragen (Baukosten, serielles Bauen u.a.).

Michael Neitzel stellt ein exemplarisches Marktmodell der InWIS vor, mit dem der Bedarf an bezahlbarem Wohnen einer Stadt ermittelt sowie Handlungsoptionen für die künftige Entwicklung erarbeitet werden können. Den Einstieg liefern Definitionen zur „Bezahlbarkeit von Wohnraum“ und Abgrenzung relevanter Nachfragegruppen.



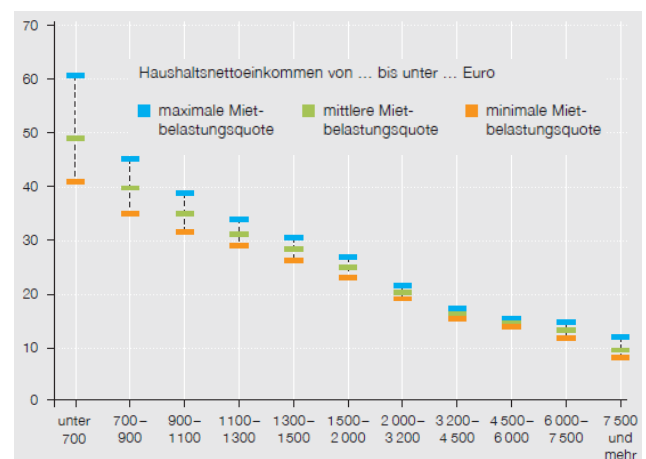
InWIS GmbH

Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum, im EBZ und der EBZ Business School Bochum
www.InWIS.de

Was ist bezahlbarer Wohnraum?

In Wissenschaft und Praxis gibt es keine einheitliche Definition oder einen klar handhabbaren Berechnungsansatz für die „Bezahlbarkeit“ von Wohnen. Diese hängt von der Höhe des Haushaltseinkommens und der Höhe der Wohnkosten ab, aber auch individuelle Präferenzen spielen eine wichtige Rolle (z.B. die Bereitschaft, für hochwertigen Wohnraum hohe Wohnkosten zu tragen). Im unteren Einkommensfünftel ist Wohnen ein „existenzielles Gut“: Diese Haushalte haben keine Möglichkeit, einer steigender Wohnkostenbelastung auszuweichen.

Die Bezahlbarkeit von Wohnen wird üblicherweise von dem Anteil hergeleitet, den ein Haushalt vom Nettoeinkommen für Wohnkosten ausgibt (Bruttowarmmiete ohne Haushaltsstrom). Die Wohnkosten liegen bei vielen Haushalten bei ca. einem Drittel des Einkommens. Bei einer Belastung von über 40 % wird nach EU-Konventionen von einer Wohnkostenüberbelastung gesprochen.² Mit sinkendem Einkommen steigt der Anteil der Mietkosten: Während bei einem Einkommen ab 3.200 € die Miete weniger als 20 % ausmacht, wird unterhalb von 900 € Einkommen bei vielen Haushalten die Überlastungsgrenze überschritten - bis zu einer Quote von 60 %.



Mietbelastung der Haushalte nach Einkommen

Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen
(Quelle: Statistisches Bundesamt 2016)

² vgl. Eurostat-Indikator „housing cost overburden rate“
Armuts- und Reichtumsbericht 2017



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

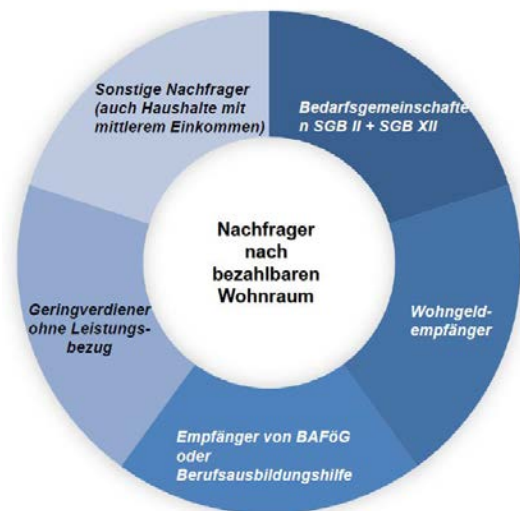
Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Einfluss auf die Bezahlbarkeit bzw. Angemessenheit von Wohnraum haben auch qualitative Merkmale der Wohnungen wie Größe, Baualter, Zustand und Ausstattung. Neben objektiven Grenzen spielt auch die subjektive Wahrnehmung zur Wohnkostenbelastung eine Rolle: Mehr als jeder zweite Haushalt mit einem Einkommen von unter 900 € empfindet zusätzlich die geringe Qualität der Wohnung oder die soziale Situation im Wohnumfeld als belastend.

Die Qualität des Wohnungsbestandes und subjektive Faktoren sind wichtiger Teil der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum – welchen Anteil haben z.B. Substandard-Wohnungen am bezahlbaren Wohnraum, sollen sie künftig eine Rolle spielen? – statistisch jedoch schwer fassbar. In das InWIS Modell wurde die Wohnungsgröße in Bezug zur Haushaltsgröße als qualitativer Faktor aufgenommen.

Nachfragegruppen

Im Fokus der Betrachtung stehen untere Einkommensgruppen, da die Bezahlbarkeit von Wohnraum in diesen Gruppen zu den größten Problemlagen führt. Dies betrifft insbesondere auch Empfänger von Arbeitslosengeld, Sozialhilfe, Wohngeld, BAFÖG oder Berufsausbildungshilfe, für die z.T. besondere Vorgaben gelten oder Angebote vorgehalten werden (z.B. KdU-Bedarfssätze, Angemessenheit von Wohnraum, Wohnheime).



Relevant ist zudem, ob Haushalte mit einem mittleren Einkommen angemessenen Wohnraum finden. Dies auch unter dem Aspekt, dass mittlere Einkommensgruppen bei Versorgungsschwierigkeiten auf günstigere Angebote ausweichen und dort in direkter Konkurrenz zur eigentlichen Zielgruppe stehen. Umzugsketten, mit denen auch bezahlbarer Wohnraum frei wird, werden durch fehlende Angebote im mittleren Preissegment verhindert.

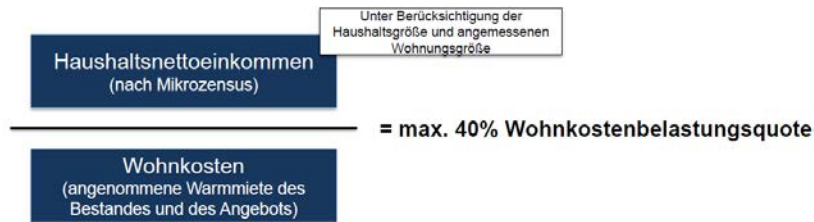
Bestimmung der lokalen Bedarfe

Zur Quantifizierung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in einer Stadt hat das InWIS ein Rechenmodell erarbeitet, dass in ähnlicher Weise auch in Münster angewendet werden könnte.

In einem kleinen Wohnungsmarktmodell können Einkommensverteilung und Miethöhen gegenübergestellt werden, um die Wohnkostenbelastung für verschiedene Einkommensgruppen und Engpässe in bestimmten Segmenten zu ermitteln. Die Definition der Modellparameter ist entscheidend für dessen Ergebnisse und wird im Einzelnen kurz erläutert.



Wohnkostenbelastungsquote: Anteil der Wohnkosten (Bestand und Angebot) am Haushaltsnettoeinkommen aller Haushalte beispielsweise in Münster. Haushaltsgrößen und angemessene Wohnungsgrößen werden dabei als qualitative Faktoren berücksichtigt. Für die Analysen wird entsprechend EU-Bedarfsnorm eine angemessene Wohnkostenbelastung von maximal 40 % angenommen. Denkbar wäre aber auch eine Obergrenze von z.B. 35 oder 45 %, die dann zu anderen Analyseergebnissen führen würden.



Haushaltseinkommen: Das Haushaltsnettoeinkommen wird analog zum Mikrozensus definiert, der eine detaillierte Datenbasis darstellt. Das Haushaltsnettoeinkommen ist die Summe aller Einkunftsarten nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. Nach dieser Definition gehören auch Leistungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung zum „Nettoeinkommen“ der Haushalte. Ein potentiell vorhandenes Vermögen bleibt bei dieser Statistik unberücksichtigt. Da ca. 10 bis 15 % der Haushalte ihr Haushaltseinkommen temporär (bis zu 5 Jahren) ganz oder zum Teil aus Ersparnissen bestreiten, wurde dies als geschätzter Faktor in das Modell mit aufgenommen.

Wohnkosten: Die Wohnkosten basieren auf verfügbaren Datengrundlagen wie Online-Angebotsdatenbanken, Datenmaterial und ggf. Mietspiegeldaten zur Verteilung von Wohnungsbeständen auf einzelne Segmente. Um die Wohnkosten vollständig zu erfassen, wird die Warmmiete herangezogen. Durchschnittliche Heizungs- und Betriebskosten können aus Angaben von Wohnungsunternehmen sowie Betriebs- und Heizkostenspiegeln ermittelt werden. Eine Beschränkung der Wohnkosten auf die Nettokaltmiete ist weniger zielführend, aber wichtige Steuerungsgröße.

Einkunftsarten

- Erwerbseinkommen
- Unternehmenseinkommen
- Rente, Pensionen
- Öffentl. Unterstützungen
- Vermietung/ Verpachtung
- Arbeitslosengeld
- Kindergeld
- Wohngeld
- Sachbezüge

Datengrundlagen

- Immobilienscout 24 u.a.
- Online-Datenbanken
- Datenmaterial von Wohnungsunternehmen
- Ggf. Mietspiegeldaten
- Betriebs-/ Heizkostenspiegel

Funktionsweise des Wohnungsmarktmodells

In Bezug auf den gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt ist das Modell recht komplex; seine Funktionsweise lässt sich jedoch anhand einer kleinen Nachfragegruppe sehr gut veranschaulichen:

6 Haushalten mit 1 bis 3 Personen und einem Haushaltseinkommen von monatlich 600 bis 2.500 € steht lediglich ein Angebot von 5 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Miete zur Verfügung. Geht man modellhaft davon aus, dass sich jeder Haushalt mit der Wohnung versorgt, die für ihn bezahlbar und groß genug³ ist, lassen sich die Wohnungen direkt den Haushalten zuordnen. In dem Beispiel fehlt ein passendes Angebot für den 2-Personen-Haushalt mit 1.000 € Einkommen. Aus Mangel an Alternativen wird er auf die nächst günstigere

³ Anhaltspunkt sind Wohnungsgrößen, die auch bei Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) als angemessen gelten.

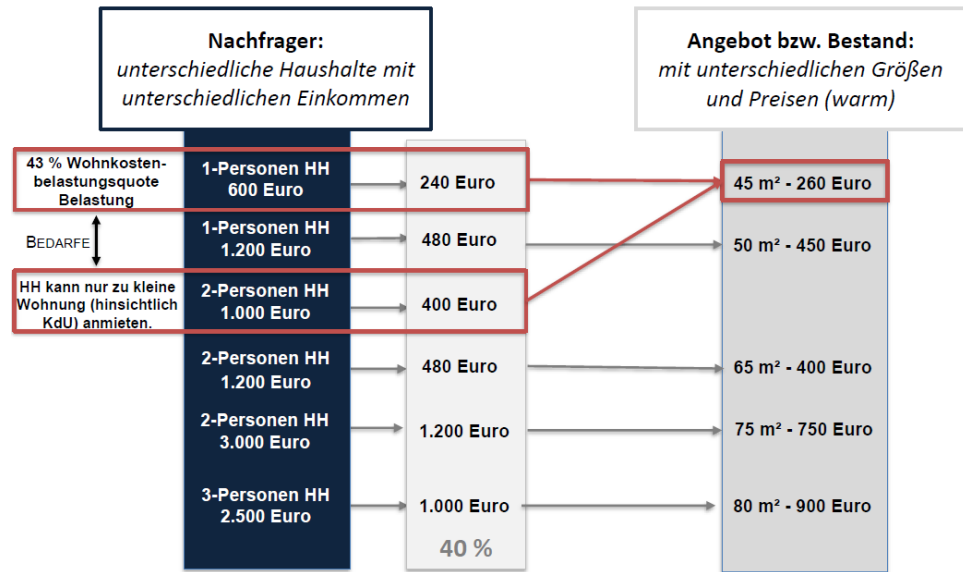


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Modell: Zuordnung Haushalte und Wohnungen

Funktionsschema des Wohnungsmarktmodells anhand von 6 Haushalten und 5 Wohnungen



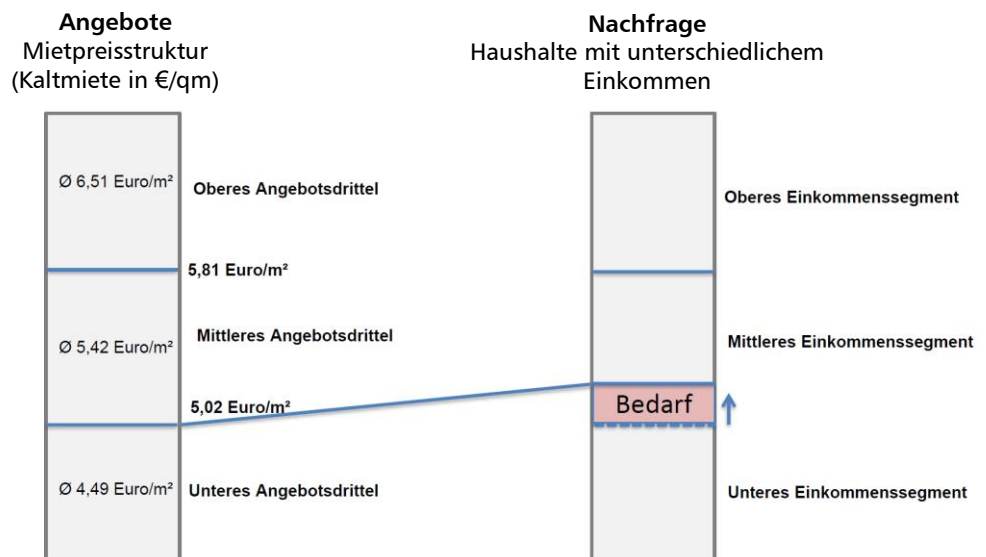
Wohnung zurückgreifen, auch wenn sie eigentlich zu klein ist. Er tritt damit in Konkurrenz zu einem 1-Personen Haushalt, für den diese Wohnung ohnehin zu teuer gewesen wäre, so dass er sich nicht durchsetzen kann (auch bei einer Miete, die für beide Interessenten bezahlbar wäre, setzt sich in der Praxis häufig der Haushalt mit dem höheren Einkommen durch). In dem Beispiel fehlt also auf den gesamten Markt bezogen nur eine Wohnung, letztlich sind jedoch zwei Haushalte unterversorgt: der Haushalt mit dem geringsten Einkommen, der leer ausgeht, und der Haushalt ohne passendes Angebot, der zwar eine bezahlbare, aber letztlich zu kleine Wohnung erhält.

Reale Wohnungsmärkte sind zwar komplexer, es wirken jedoch dieselben Mechanismen: Selbst bei einem quantitativ ausgeglichenem Markt können Angebot und Nachfrage innerhalb der Teilmärkte nicht kompatibel sein und zu Versorgungsdefiziten führen: In dem Schema (unten) liegt das Mietniveau der Angebote im mittleren Segment über der bezahlbaren Miete für einen Teil der Haushalte mittleren Einkommens. Diese müssen eine Überlastung akzeptieren oder weichen auf das untere Angebotssegment aus, wo sie in Konkurrenz zu Haushalten mit geringerem Einkommen treten.

Modell: Segmente des Wohnungsmarktes

Kompatibilität von Angebot und Nachfrage auf den Teilmärkten

Annahme: Wohnkostenbelastung von 40 %



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Wohnungsmarktmodell: Beispiele

Bei Erstellung eines Wohnungsmarktmodells wird von einem ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten ausgegangen. Um das Bedarfsniveau zu ermitteln, werden sämtliche Haushalte einer Stadt verschiedenen Segmenten mit unterschiedlichem Einkommen und Personenzahl zugeordnet. Dieselbe Zuordnung erfolgt für den Mietwohnungsbestand, indem eine einheitliche Mietbelastungsquote von 40 % und Wohnungsgrößen entsprechend KdU angenommen werden. Damit können Angebot und Nachfrage für Teilsegmente direkt verglichen werden.

Nachfrage

Mieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Einkommen

Einkommensklassen	1-Personen HH	2-Personen HH	3-Personen HH	4-Personen HH	5 und mehr Personen HH
unter 300 Euro	158	0	0	0	0
300-500 Euro	639	35	0	0	0
500-700 Euro	1.703	105	0	0	0
700-900 Euro	3.382	280	36	0	0
900-1.100 Euro	3.063	668	106	19	0
1.110-1.300 Euro	4.071	1.131	224	52	19
1.300-1.500 Euro	3.750	1.259	325	99	32
1.500-2.000 Euro	5.683	3.493	861	419	184
2.000-3.200 Euro	4.521	6.505	2.400	1.403	580
3.200-4.500 Euro	834	3.127	1.582	943	388
4.500-6.000 Euro	247	1.098	480	386	276
6.000-7.500 Euro	68	311	129	114	54
7.500 Euro und mehr	86	224	91	83	35

Angebot

Verteilung der Mietwohnungsbestände bei einer Wohnkostenbelastung von 40 %

Einkommensklassen	40 % Wohnkostenbelastung	<=55m²	55-70m²	70-85m²	85-100m²	100 m² und mehr
unter 300 Euro	120 Euro	0	0	0	0	0
300-500 Euro	160 Euro	24	0	0	0	0
500-700 Euro	240 Euro	502	0	0	0	0
700-900 Euro	320 Euro	4.832	8	0	0	0
900-1.100 Euro	400 Euro	10.071	655	8	0	0
1.100-1.300 Euro	480 Euro	4.425	9.526	119	0	0
1.300-1.500 Euro	560 Euro	609	8.140	2.786	8	0
1.500-2.000 Euro	700 Euro	141	2.327	8.809	1.513	25
2.000-3.200 Euro	1.040 Euro	40	268	1.432	1.846	1.247
3.200-4.500 Euro	1.540 Euro	0	32	37	69	489
4.500-6.000 Euro	2.100 Euro	0	0	0	8	109
6.000-7.500 Euro	2.700 Euro	0	0	0	0	43
7.500 Euro und mehr	3.000 Euro	0	0	0	0	1

Zunächst ein Beispiel für einen eher entspannten Wohnungsmarkt. Bei Kombination von Angebot und Nachfrage werden Über- oder Unterangebote in den Segmenten deutlich. Im unteren Marktsegment, wo viele Haushalte mit geringem Einkommen eine Wohnung suchen, gibt es nur wenig Angebote: für 158 1-Personen Haushalte mit unter 300 € Einkommen gibt es z.B. keine bezahlbare Wohnung und für 1.700 1-Personen-Haushalte mit 500-700 € nur 502 passende Wohnungen (bis 55 qm/ 260 €), das ist rechnerisch ein Defizit von 1.200 Wohnungen. Ein rein rechnerisches Defizit gibt es aber auch im oberen Drittel, da die maximale Wohnkostenbelastung von 40 % bei sehr hohen Einkommen i.d.R. nicht erreicht wird (z.B. gibt es 4.521 1-Personen-Haushalte mit 2.000 und 3.200 € Einkommen, aber nur 40 „passende“ Wohnungen (bis 1.040 €/ 55 qm). Für Haushalte, bei denen die Kosten der Unterkunft übernommen werden, gibt es in dem Beispiel ein ausreichendes passendes Angebot – was auch daran liegt, dass die KdU zum Einkommen zählen und mit der Anzahl der Personen und höherer Miete steigen.

Modellrechnung 1

eher entspannter Wohnungsmarkt

Einkommenssegment (Def. nach Arbeiten des IW Köln)

- Einkommensarme Haushalte
- Einkommensarme Mitte
- Mittlere und hohe Einkommen

Einkommensklassen	40 % Wohnkostenbelastung	1-Personen HH	2-Personen HH	3-Personen HH	4-Personen HH	5 und mehr Personen HH
		<=55m²	55-70m²	70-85m²	85-100m²	100 m² und mehr
unter 300 Euro	120 Euro	-158	0	0	0	0
300-500 Euro	160 Euro	-615	-35	0	0	0
500-700 Euro	240 Euro	-1.201	-105	0	0	0
700-900 Euro	320 Euro	★ 1.450	-273	-36	0	0
900-1.100 Euro	400 Euro	7.009	-13	-98	-19	0
1.100-1.300 Euro	480 Euro	355	★ 8.395	-105	-52	-19
1.300-1.500 Euro	560 Euro	-3.141	6.881	★ 2.461	-91	-32
1.500-2.000 Euro	700 Euro	-5.542	-1.165	7.947	★ 1.094	★ -159
2.000-3.200 Euro	1.040 Euro	-4.480	-6.237	-968	443	667
3.200-4.500 Euro	1.540 Euro	-834	-3.095	-1.545	-873	101
4.500-6.000 Euro	2.100 Euro	-247	-1.098	-480	-379	-167
6.000-7.500 Euro	2.700 Euro	-68	-311	-129	-114	-12
7.500 Euro und mehr	3.000 Euro	-86	-224	-91	-83	-34

Kombination Nachfrage und Angebot

Berechnung von Überhängen und Defiziten

Verteilung der Haushalte auf Basis Stat. Bundesamt (2014): Fachserie 5, Heft 1 angenommene Betriebskosten: 2,39 €/m²

★ max. Einkommenssituation mit KdU



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Die reale Marktsituation wird mit diesem Modell noch nicht zufriedenstellend dargestellt, dies wird insbesondere an dem rechnerischen Defizit im oberen und mittleren Einkommenssegment deutlich. Während es für Haushalte mit geringem Einkommen i.d.R. keine Ausweichmöglichkeiten in günstigere/ kleinere Wohnungen gibt, können Haushalte mit höheren Einkommen Wohnungen mieten, die unter ihren finanziellen Möglichkeiten liegen. Dadurch geraten selbst Segmente mit einem rechnerischen Überangebot unter Druck. Zusätzliche Nachfrage entsteht hier durch Haushalte aus unteren Teilmärkten: Aufgrund fehlender passender Angebote müssen diese häufig eine Mietbelastung über 40 % in Kauf nehmen. Haushalte, die KdU- oder wohngeldberechtigt sind, können beim Wechsel in eine teurere Wohnung ihr Einkommen erhöhen (ein 1-Personen Haushalt mit einem Jahresbruttoeinkommen von 9.000 € kann monatlich ca. 100 € Wohngeld erhalten).

Dieser praktisch stattfindende Ausgleich der Teilsegmente wird über eine regelhafte Verteilung von Bedarfen und Überhängen in das Wohnungsmarkmodell einbezogen. So können die wichtigsten Marktbewegungen einer Stadt abgebildet und Defizite in Teilmärkten verdeutlicht werden.

Das Beispiel zeigt, dass selbst auf einem relativ entspannten Wohnungsmarkt bestimmte Bedarfe in einer Stadt nicht gedeckt werden. In einigen Feldern bestehen extreme Konkurrenzsituationen: 1.914 Haushalte können keine angemessene Wohnung anmieten (grüner Rand). Die größte Lücke besteht bei kleinen Wohnungen bis maximal 240 € Wohnkosten – viele Haushalte müssen sich daher in einem zu teuren Segment versorgen. 2.371 kleine Haushalte mit geringem Einkommen sind überlastet, da nicht genügend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen (blauer Rand). Für 257 Haushalte gibt es keine angemessene große Wohnung (gelber Rand), hier sollten entsprechende Angebote geschaffen werden. Ein Überangebot besteht dagegen bei kleinen und relativ teuren Wohnungen: 4.759 Wohnungen sind mit maximal 55 qm für große Haushalte zu klein und mit bis zu 400 € Wohnkosten für niedrige Einkommen zu teuer (violetter Rand). Selbst bei einem theoretischen Marktausgleich mit der Deckung von Bedarfen aus anderen Teilmärkten bliebe in diesen Segmenten ein Überschuss von 2.391 Wohnungen bestehen.

Haushaltsgröße	1-Personen HH	2-Personen HH	3-Personen HH	4-Personen HH	5-Personen HH
Einkommensgruppen	<=55 m²	55-70 m²	70-85 m²	85-100 m²	100 m² und mehr
unter 300 Euro	120	-158	0	0	0
300-500 Euro	160	-615	-35	0	0
500-700 Euro	240	-1.201	-105	0	0
700-900 Euro	320	1.177	0	-36	0
900-1.100 Euro	400	3.582	0	-98	-19
1.100-1.300 Euro	480	0	0	0	-52
1.300-1.500 Euro	560	0	0	0	-32
1.500-2.000 Euro	700	0	0	0	0
2.000-3.200 Euro	1.040	0	0	0	0
3.200-4.500 Euro	1.540	0	0	0	0
4.500-6.000 Euro	2.100	0	0	0	0
6.000-7.500 Euro	2.700	0	0	0	0
7.500 Euro und mehr	3.000	0	0	0	0

	40 % Wohnkostenbelastung	1-Personen HH	2-Personen HH	3-Personen HH	4-Personen HH	5 und mehr Personen HH
Einkommensklassen		<=55m²	55-70m²	70-85m²	85-100m²	100 m² und mehr
unter 300 Euro	120 Euro	-158	0	0	0	0
300-500 Euro	160 Euro	-615	-35	0	0	0
500-700 Euro	240 Euro	▲ -1.201	-105	0	0	0
700-900 Euro	320 Euro	1.177	0	-36	0	0
900-1.100 Euro	400 Euro	3.582	0	-98	-19	0
1.100-1.300 Euro	480 Euro	0	0	0	-52	-19
1.300-1.500 Euro	560 Euro	0	0	0	0	-32
1.500-2.000 Euro	700 Euro	0	0	0	0	0
2.000-3.200 Euro	1.040 Euro	0	0	0	0	0
3.200-4.500 Euro	1.540 Euro	0	0	0	0	0
4.500-6.000 Euro	2.100 Euro	0	0	0	0	0
6.000-7.500 Euro	2.700 Euro	0	0	0	0	0
7.500 Euro und mehr	3.000 Euro	0	0	0	0	0

Verteilung Bedarfe und Überhänge

Ergebnis des Haushaltsverteilungsmodells: Bedarfe und Überhänge

▲ Mit Hilfe von Wohngeld (sofern dies noch nicht beantragt wurde) wäre für diese Haushalte ein Wechsel in ein höheres Angebotssegment mit Überschüssen möglich.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Die zweite Modellrechnung zeigt ein Beispiel eines tendenziell leicht angespannten Wohnungsmarktes. Bei Wohnkosten von maximal 40 % des Einkommens summieren sich die Bedarfe auf 733 Wohnungen. Diesen Bedarfen stehen in anderen Wohnungsteilmärkten 914 Wohnungen gegenüber; dies entspricht gerade noch der Fluktuationsreserve. Rund 600 Haushalte können sich auch in einem teureren Segment versorgen, sofern sie KdU-berechtigt sind oder Wohngeld beziehen (gelb). Die restlichen Haushalte (ca. 130) befinden sich in prekärer Einkommenssituation, ihr Zugang zum Wohnungsmarkt ist erschwert (rot).

Einkommensgruppen	40 % Wohnkostenbelastung	1- Personen Haushalte	2- Personen Haushalte	3- Personen Haushalte	4- Personen Haushalte	5 und mehr Personen Haushalte
		≤55 m ²	55-70 m ²	70-85 m ²	85-100 m ²	100 m ² und mehr
bis unter 500 Euro	200 Euro	-83	-6	0	0	0
500 bis unter 900 Euro	280 Euro	-551	-55	-10	-4	-1
900 bis unter 1.300 Euro	440 Euro	334	381	0	-18	-5
1.300 bis unter 1.500 Euro	560 Euro	0	199	0	0	0
1.500 bis unter 2.000 Euro	700 Euro	0	0	0	0	0
2.000 bis unter 2.600 Euro	920 Euro	0	0	0	0	0
2.600 bis unter 3.200 Euro	1.160 Euro	0	0	0	0	0
über 3.200 Euro	1.280 Euro	0	0	0	0	0

Unter der Annahme, dass größere Haushalte deutlich kleinere Wohnungen anmieten, verbleibt ein Bedarf an 326 preisgünstigen Wohnungen. Auch in diesem Marktmodell besteht vor allem Bedarf an großen Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen, während es bei kleinen, teuren Wohnungen ein Überangebot gibt.

Modellrechnung 2:
Bedarfe und Überhänge
eher angespannter
Wohnungsmarkt

Was bedeutet dies für die Bezahlbarkeit von Wohnen?

Auch in entspannten Märkten gibt es einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch Ungleichgewichte in den Teilsegmenten. Dieser Bedarf kann beziffert werden – auf Grundlage der Modellrechnung sind Aussagen dazu möglich, welche Nettokaltmieten auf dem Wohnungsmarkt einer Stadt realisiert werden müssen, um für die Haushalte bezahlbar zu sein. Dazu kann man von der Bruttowarmmiete, bei der in einem Wohnungsmarktsegment eine Wohnkostenbelastung von 40 Prozent gerade nicht überschritten wird, die kalten und warmen Betriebskosten subtrahieren. Die Ergebnisse sind für den eher angespannten Wohnungsmarkt in der folgenden Tabelle dargestellt.

Im Fokus sollten dabei Marktsegmente stehen, in denen die meisten oder viele Haushalte am Wohnungsmarkt aktiv sind; diese Segmente sind in der folgenden Tabelle grün markiert. In der Modellrechnung müssen die meisten Haushalte dieser Stadt Nettokaltmieten zwischen 5,26 und 9,56 € pro qm bezahlen, in dieser Preisspanne wird der meiste Wohnraum angeboten. Von besonderem Interesse sind bei dem Beispiel 1-Personen-Haushalte mit 900 bis 1.300 € Haushaltseinkommen bzw. 3-Personen-Haushalte mit 1.500 bis 2.000 €. Der Hinter-

Einkommensgruppen	Durchschnittsmiete	1- Personen Haushalte	2- Personen Haushalte	3- Personen Haushalte	4- Personen Haushalte	5 und mehr Personen Haushalte
bis unter 500 Euro	200	1,71	1,06	0,31	-0,14	-0,49
500 bis unter 900 Euro	280	3,31	2,36	1,31	0,76	0,26
900 bis unter 1.300 Euro	440	6,51	5,06	3,41	2,46	1,71
1.300 bis unter 1.500 Euro	560	8,91	7,06	4,96	3,76	2,81
1.500 bis unter 2.000 Euro	700	11,71	9,36	6,76	5,26	4,06
2.000 bis unter 2.600 Euro	920	16,11	13,06	9,56	7,66	6,06
2.600 bis unter 3.200 Euro	1.160	20,91	17,06	12,66	10,26	8,26
über 3.200 Euro	1.280	23,31	19,06	14,21	11,56	9,36

Maximale Miete je Marktsegment (Modell 2)

Nettokaltmiete je qm Wohnfläche

Angenommene Betriebskosten: 2,29 €/qm

Negative Mieten zeigen an, dass bei einer max. Mietbelastung von 40 % nicht einmal die Betriebskosten gedeckt werden können



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

grund ist, dass bei den jeweiligen Haushaltsgrößenklassen bzw. Wohnungsmarktsegmenten vergleichsweise viele eine Wohnung suchen. Diese Haushalte müssen im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 6,51 € bzw. 6,76 € /qm Wohnfläche aufbringen. Damit ist diese Miete für Marktsegmente, in denen viele Haushalte als Nachfrager auftreten noch als bezahlbar anzusehen. Hier wird die bezahlbare Nettokaltmiete aufgrund der Bedeutung einzelner Haushaltgruppen für den Wohnungsmarkt abgeleitet.

Handlungsempfehlungen

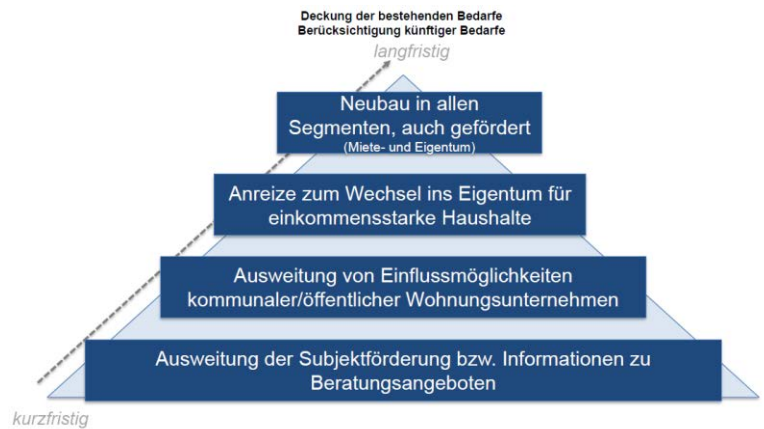
Um die Bezahlbarkeit von Wohnen in den Kommunen zu sichern, wird ein Paket aus Maßnahmen mit unterschiedlichem Zeithorizont empfohlen, die schrittweise umgesetzt werden können. Langfristig ist eine Deckung der Bedarfe der verschiedenen Haushaltgruppen unter Berücksichtigung künftige Bedarfe anzustreben.

- Bei Haushalten unterhalb des Armutsrisikos ist eine Überbelastung identifizierbar. Um die hohe Wohnkostenbelastung zu reduzieren, sollte die Subjektförderung ausgeweitet werden. Dabei geht es nicht um die Erhöhung von Wohngeld oder KdU-Leistungen, sondern vor allem um eine verstärkte Beratung betroffener Haushalte. Hürden, solche Leistungen in Anspruch zu nehmen, müssen konsequent abgebaut werden.
- Neubau muss abhängig von der Wohnungsmarktsituation betrachtet werden: Bei entspanntem Wohnungsmarkt und Wohnungen ist dieser kritisch zu diskutieren, kann punktuell aber zu Entlastung in Segmenten mit Angebotsdefiziten führen (z.B. Wohnungen für große Haushalte oder in bestimmten Quartieren). Bei einem angespanntem Wohnungsmarkt in allen Segmenten ist Neubau grundsätzlich eine sinnvolle Handlungsoption, wobei ein Augenmerk auf preisgedämpften/ preisgeminderten und geförderten Wohnraum und intakte Umzugsketten gelegt werden muss.
- Der Ankauf von Belegungsrechten mit Preisbindung ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung von preisgünstigen Wohnungen. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die überbelasteten Haushalte staatliche Leistungen beantragen.
- Die Einflussmöglichkeiten kommunaler bzw. öffentlicher Wohnungsunternehmen sollten ausgeweitet werden.
- Das Instrument der mittelbaren Bindung schafft Anreize für Investoren, da öffentlich geförderter Wohnraum angesichts der Investitionskosten oft wirtschaftlich nicht darstellbar ist.
- Die aktive Förderung bzw. Initiierung von Umzugsketten ist ein wichtiges Instrument. Die Erfahrungen der Kommunen zeigen den hohen Aufwand, Haushalte zu einem Umzug zu bewegen. Voraussetzung ist, dass günstige, wieder freiwerdende Wohnungen am Markt ohne hohen Preisaufschlag angeboten werden.
- Für einkommensstarke Haushalte sollten Anreize für den Eigentumserwerb geschaffen werden, um dadurch bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen frei zu machen.





- Aus der Perspektive der Stadtentwicklung ist die Vermeidung von Segregation/Ghettoisierung in Quartieren mit hohen Bedarfen wichtig. Neubau und Modernisierung kann dazu einen Beitrag leisten, indem innovative Wohnformen bzw. Leuchtturmprojekte platziert werden (preisgebunden, altersgerecht, inklusiv, generationenübergreifend) und eine Konzeptvergabe statt Höchstpreisvergabe erfolgt.
- Um Preisanstiege im Quartier zum Beispiel durch Modernisierungsmaßnahmen zu vermeiden, ist ein stetiger Dialog zwischen Kommunen und Wohnungsmarktakteuren zu empfehlen.



Diskussion

Diskutiert wird, inwieweit die Kommune auf Modernisierungen Einfluss nehmen sollte, um Preissteigerungen im Bestand zu verhindern.

Aus Sicht von Herrn Constanza kann auf Modernisierungen nicht verzichtet werden, um eine angemessene Wohnqualität und den Wert der Immobilien langfristig zu sichern – sie sollten jedoch sozialverträglich sein. Insbesondere bei Wohnraum für Geringverdiener, wo die Bezahlbarkeit im Mittelpunkt steht, sind Auflagen für Modernisierungen denkbar, auch kann über die Höhe der zulässigen Mietsteigerung diskutiert werden. Nicht von der Hand zu weisen ist die wichtige Rolle von Modernisierungen für die Quartiersentwicklung, die deshalb auch aktiv von der Stadt gefördert werden. Hier gilt es, Qualitäten, Bezahlbarkeit, Investition und Wertsteigerung auszutarieren.

Herr Neitzel sieht hier ein grundsätzliches Dilemma zwischen dem Ziel einer attraktiven, energetisch optimierten Quartiersentwicklung und der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Bei Betrachtung des Wohnungsmarktmodells wird deutlich, zu welchen Versorgungsproblemen es führt, wenn günstige Wohnungen nach einer Modernisierung in ein höheres Preissegment rutschen. Selbstverständlich wollen die Städte vitale, attraktive Stadtquartiere und aktive Investoren, die sich um ihre Bestände kümmern. Es muss jedoch auch bedacht werden, welche Folge diese Modernisierungen für den Wohnungsmarkt haben, und dabei auch aktuelle Renditeerwartungen kritisch hinterfragt werden. Erforderlich ist ein intensiver Dialog mit den Wohnungsunternehmen, um zu für alle tragfähigen Lösungen zu gelangen.

Herr Denstorff fragt, inwieweit Eigentumsförderungen einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt haben und sich positiv auf die Versorgung unterer Einkommensgruppen auswirken.

Aktuell lässt das BBSR InWIS ein Gutachten zum Thema Umzugsketten in Folge von Eigentumbildung erarbeiten. Es geht u.a. um die Frage, in welchem Umfang der Mietpreis von Wohnungen bei einer Neuvermietung steigt. Werden



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

solche Wohnungen dann deutlich teurer vermietet, ist der preisdämpfende Effekt für den Wohnungsmarkt nur gering.

Angesichts der Wohnkosten für Haushalte mit mittleren Einkommen von 900 €, einer Belastungsquote von bis zu 60 % und einem hohen Anteil von Haushalten mit Armutsrisiko erscheint es aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber wenig sinnvoll, die Subjektförderung (Wohngeld, KdU) zu erhöhen. Die öffentliche Hand wird dies auf Dauer überfordern. Gefragt ist ihrer Meinung nach vielmehr eine vernünftige Objektlösung (Förderung von Neubau/ Sanierungen).

Herr Neitzel erläutert, dass es v.a. darum geht, Haushalte bei der Inanspruchnahme von Wohngeld oder KdU-Leistungen zu unterstützen. Im Dialog mit den Wohnungsbauunternehmen, die häufig auch in der Schuldenberatung tätig sind, wurde deutlich, dass viele betroffene Haushalte eine finanzielle Unterstützung gar nicht in Anspruch nehmen – sei es aus Scham, Unkenntnis oder Schwierigkeiten mit der Antragstellung. Das Modell zeigt, dass mit Hilfe von Wohngeld die Belastung häufig auf unter 40 % des Einkommens gedrückt werden kann. Gerade für kleine Haushalte mit geringen Einkommen ist die Subjektförderung ein wichtiges ergänzendes Instrument, da dieses Segment des Wohnungsmarktes – kleine, günstige Wohnungen - für Investoren nicht auskömmlich ist. Grundsätzlich ist ein ausgewogenes Verhältnis von Objekt- und Subjektförderung zielführend.

Prof. Christiane Thalgott ergänzt, dass hierbei auch die Frage des Marktzugangs, der für bestimmte Haushalte sehr begrenzt ist, eine wichtige Rolle spielt. Eine alleinerziehende Mutter mit drei Kindern wird auf engen Märkten immer große Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, nicht nur aufgrund zu hoher Preise. Wohngeld wird in diesem Fall auch nicht helfen können, während über Belegungsbindungen ein solcher Haushalt gezielt versorgt werden kann. Objektförderung ist ein unerlässlicher Baustein einer Stadt für Alle, mit sozialer Mischung in den Quartieren und Integration aller Haushalte. Das ist keinesfalls nur eine Frage des Geldes, sondern v.a. der sozialen Mischung und Integration in die Stadtgesellschaft.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für den faktenreichen Vortrag und die interessanten Zahlen aus der laufenden Forschung, auf die sicherlich in einer der nächsten Sitzungen erneut zurückgegriffen werden wird.



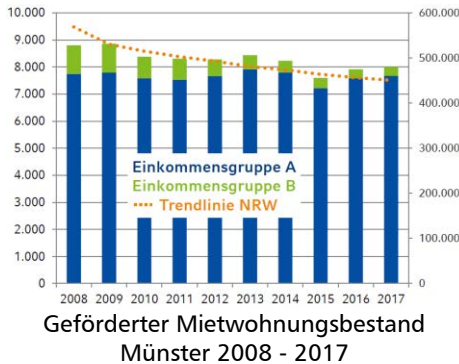


3.2 Preisgebundener Wohnungsbestand: Entwicklung und Förderangebote (Melanie Kloth, NRW.Bank)

Melanie Kloth ist bei der NRW.Bank zuständig für Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung. Schwerpunkt ihres Vortrages ist der preisgebundene Wohnungsbestand in Münster und zukünftige Fördermöglichkeiten für Neubau und Modernisierungen im Bestand.

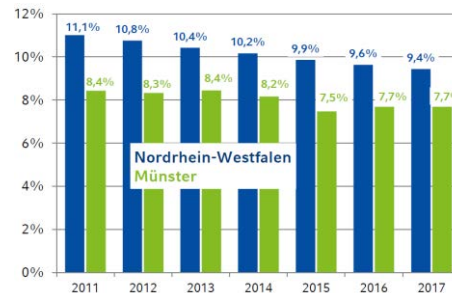
Nachfrager für bezahlbaren Wohnraum sind mittlerweile breite Schichten der Gesellschaft, von der Polizistin bis zum Krankenpfleger. Statistisch liegt heute jeder zweite Haushalt in NRW innerhalb der Einkommensgrenzen für öffentlich geförderten Wohnraum. Nur ein kleiner Teil wohnt jedoch tatsächlich in einer preisgebundenen Wohnung. Im Kontext des heutigen Themas „bezahlbarer Wohnraum“ ist der geförderte Wohnraum daher nur eines von vielen Segmenten.

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in Münster

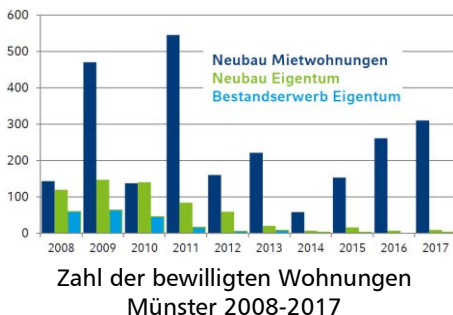


Ende 2017 gibt es in Münster rund 8.000 mietpreisgebundene Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B. Die Bestände sind in den letzten zehn Jahren leicht zurückgegangen, jedoch deutlich geringer als im NRW-Vergleich. In den letzten zwei Jahren haben sich die Bestände stabilisiert.

Ca. jede 10. Geschosswohnung in NRW ist preisgebunden – in Münster trifft dies auf jede 13. Geschosswohnung zu. Münster ist vergleichbar mit anderen angespannten Wohnungsmärkten. Der Anteil in Münster ist im Vergleich zum Land stabil.



Anteil geförderter Bestand an Geschosswohnungen 2011 - 2017

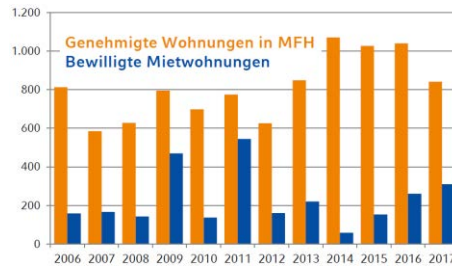


Die Fördertätigkeit lag fast ausschließlich im Bereich der Mietwohnungsbauförderung. 2017 wurden 310 Mietwohnungen bewilligt, das sind 18,8 % mehr als im Vorjahr. Pro Jahr wurden in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 250 geförderte Mietwohnungen bewilligt.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

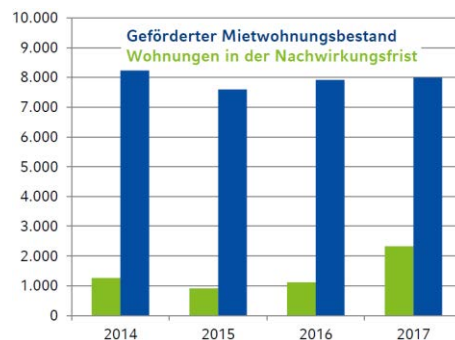
Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Bewilligte und genehmigte Wohnungen Münster 2006-2017

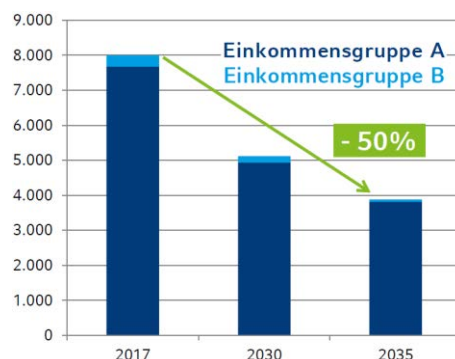
Nach 2012 ist wieder ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen, beim geförderten Mietwohnungsbestand nach einem Tiefpunkt 2014 erst wieder nach Einführung der Quote; zuletzt lag der Anteil bei ca. einem Drittel.

Dem gegenüber stehen Wohnungen, die aus den Bindungen fallen. Für geförderte Wohnungen aus den 1970er/ 80er Jahren laufen derzeit regulär die Bindungen aus. Das gilt auch für die ersten Sozialwohnungen, die nach 2002 mit kürzeren Bindungszeiten von lediglich 15 bis 25 Jahren gefördert wurden. Problematisch ist, dass aktuell viele Darlehen vorzeitig getilgt werden; die Wohnungen fallen nach einer Nachwirkungsfrist von maximal 10 Jahren aus den Bindungen. In Münster sind derzeit 2.324 WE und damit ca. 29 % des gebundenen Bestands in der Nachwirkungsfrist (NRW: ca. 28,4%). 2017 gab es hohe Rückzahlungsvolumina, die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist ist damit deutlich gestiegen. Hierdurch wird eine enorme Dynamik in den nächsten Jahren erwartet.



Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Münster 2014-2017

Die NRW.Bank erarbeitet deshalb regelmäßig Modellrechnungen zum zukünftigen Bestand mietgebundener Wohnungen: Ohne Berücksichtigung zukünftiger Bewilligungen und weiterer außerplanmäßiger Tilgungen wird der preisgebundene Wohnungsbestand in Münster (aktuell ca. 8.000 Wohnungen) bis 2030 um knapp ein Drittel, und bis 2035 um die Hälfte zurückgehen.

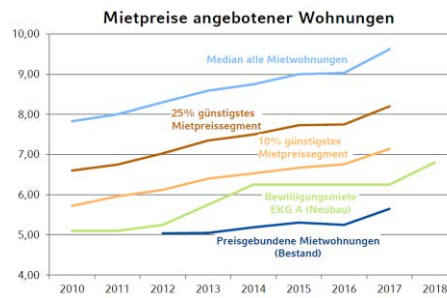


Modellrechnung: preisgebundener Mietwohnungsbestand 2030 / 2035

Wenn es bei der derzeitigen Förderquote mit jährlich ca. 300 Wohnungen bleibt, werden die mietpreisgebundenen Bestände in Münster bis 2035 stabil bleiben oder leicht ansteigen. Im Vergleich mit anderen Städten ist dies eine relativ komfortable Situation.



Trotzdem ist bei der Bezahlbarkeit von Wohnraum eine Strukturverschiebung zu beobachten: Die Mietpreise angebotener Wohnungen sind in den letzten Jahren stark gestiegen, so dass sich auch das untere Mietsegment in Münster auf einem hohen Niveau bewegt. Der Median aller Wohnungen liegt 2017 bei 9,50 €/qm und selbst die günstigen 10 % liegen bei über 7 €/qm (zzgl. Nebenkosten ca. 2,50 €/qm).



Preisentwicklung Fördermieten und günstige Marktmieten 2010-2017

Auch die Bewilligungsmieten, die jahrelang bei 6,30 €/qm lagen, sind 2018 auf 6,80 €/qm gestiegen. Problematisch wird dies, wenn die Bewilligungsmieten über einem KdU-fähigen Mietniveau liegen, d.h. als nicht mehr „angemessen“ beurteilt und deshalb nicht mehr von der Stadt übernommen werden.⁴ Die Mieten geförderter Wohnungen im Bestand sind in Münster mit 5,50 €/qm deutlich günstiger als die Marktmieten. In Münster und der Rheinschiene ist die Differenz zwischen Fördermiete und Median mit 3,80 €/qm landesweit am höchsten (da geförderte Wohnungen nur selten über Online-Portale angeboten werden, ist die Aussagekraft der Daten in diesem Segment eingeschränkt).

Zwischenfazit: Der geförderte Mietwohnungsbestand ist mit rund 8.000 Wohnungen derzeit stabil, aber nicht ausreichend. Daher und aufgrund des zukünftigen Wegfalls von Belegungsbindungen sind hohe Neubauzahlen erforderlich. Das Baulandprogramm 2015 ist hier ein wichtiges Instrument zum Erhalt und zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Da das insgesamt hohe und steigende Mietpreisniveau die Versorgungslage von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen verschärft, ist der Erhalt noch preisgünstiger Wohnungen im Bestand immens wichtig. Notwendige Modernisierungen sollten deshalb bei einem Teil des Bestands auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Neue Konditionen der Landesförderung

2018 hat das Land NRW die Förderkonditionen für Mietwohnungen verbessert und die Förderkulisse bei der Eigentumsförderung neu konzeptioniert, um trotz enorm gestiegener Bau- und Bodenpreise rentable Investitionen im geförderten Wohnungsbau sowie eine breite Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Förderkonditionen für Maßnahmen im Bestand wurden umfassend neu gestaltet und vereinfacht. Wurden bislang v.a. energetische und barrierefreie Modernisierungen gefördert, wird die Förderung nun auf Instandhaltungsmaßnahmen, die bis zur Hälfte der Kosten ausmachen können, ausgeweitet und wie beim Neubau immer mit Belegungs- und Mietpreisbindungen verknüpft.

Zudem besteht die Möglichkeit der Verlängerung von Bindungen sowie des Erwerbs mittelbarer Bindungen im Bestand.

⁴ Die KdU-Grenzen in Münster liegen aufgrund der hohen Marktmieten relativ hoch, so dass aktuelle Fördermieten mit maximal 6,80 €/qm in Münster als angemessen gelten und die Kosten bei Haushalten mit geringem Einkommen übernommen werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Verbesserungen bei der Mietwohnraumförderung:

- Anhebung der Mietobergrenzen: Erhöhung der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A auf 6,80 €/qm (vorher 6,25 €/qm), Einkommensgruppe B auf 7,60 €/qm (vorher 7,15 €/qm)
- Erhöhung der Förderpauschalen pro qm Wohnfläche der geförderten Mietwohnung für die Einkommensgruppe A auf 1.950 €/qm (vorher 1.765 €/qm) und die Einkommensgruppe B auf 1.300 €/qm (vorher 1.180 €/qm)
- Der Tilgungsnachlass bleibt weiterhin attraktiv: 25% auf die Förderpauschale, bis zu 50 % auf weitere Zusatzdarlehen

Neukonzeptionierung der Eigentumsförderung:

- Erhöhung der Grundpauschale von 78.000 € auf 110.000 € (ab 2018 in gleicher Höhe für Neubau, Ersterwerb und Bestandserwerb)
- Erhöhung des Kinderbonus auf 15.000 €
- Einführung eines Tilgungsnachlasses in Höhe von 7,5%
- Senkung der Einstiegshürde „Eigenkapital“: 15% der Gesamtkosten sind als Eigenleistung zu erbringen, dabei können nun 15% des Förderdarlehens als Eigenleistungersatz anerkannt werden

Neuaufstellung der Modernisierungsförderung:

- Neue Richtlinie „RL Mod“: Vereinfachung und Vereinheitlichung der Förderung, verbesserte Konditionen
- Förderung von Modernisierung und gleichzeitiger Instandsetzung
- Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (bei Mietwohnungen) bzw. Einkommensgrenzen (bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen)
- Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022: jährlich 80 Mio.€
- Mietobergrenzen / jährliche Steigerungen wie im Neubau
- Bindung 20 oder 25 Jahre
- Keine Belegungsbindungen in Soziale Stadt/ Stadtumbau West-Gebieten

Darlehenshöhe	<ul style="list-style-type: none"> - bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten - maximal 100.000 € pro Wohnung oder Eigenheim; mindestens 5.000€
Konditionen	<ul style="list-style-type: none"> - Zinsen: 0,0% p. a. 10 Jahre fest, danach max. 15 Jahre 0,5% p. a. - Tilgung: 2,0% p. a. - Verwaltungskosten: 0,5% p. a.
Mietobergrenze	<ul style="list-style-type: none"> - Mietobergrenze in Münster: 6,80€/qm - Jährliche Mieterhöhung um 1,5% bezogen auf die Bewilligungsmiete - Erhöhung des Mietpreises um das Einfache der Energiekostensparnis - Mietpreis- und Belegungsbindung: 20 oder 25 Jahre

**20%
Tilgungsnachlass**

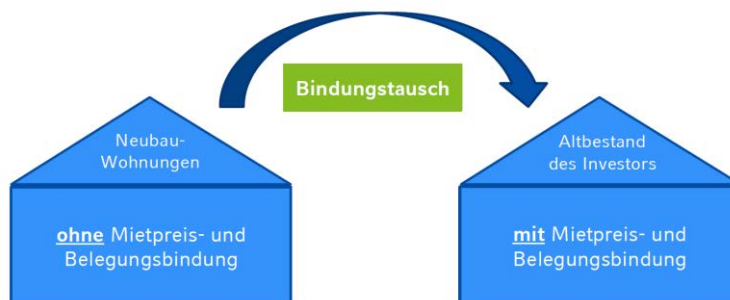


Bindungsverlängerung von Miet- und Genossenschaftswohnungen:

- 15-20 Jahre Bindungsdauer für nach 2002 geförderte Mietwohnungen, nach Auslaufen der Bindungen schrittweise Erhöhung nach BGB
- Künftige Alternative: der Eigentümer verlängert Mietpreis- und Belegungsbindungen und erhält hierfür weiterhin die günstigen Förderkonditionen
- Bindungsverlängerung: 5 und 10 Jahre
- Entscheidung liegt bei der Bewilligungsbehörde (Antrag) und der NRW.Bank
- Voraussetzungen: Bedarf an gefördertem Mietwohnraum, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Eigentümers

Ende 2017 sind bereits die ersten Bindungen nach 2002 geförderter Wohnungen ausgelaufen. Von den Eigentümern gab es beim Land bereits positive Rückmeldung zur Möglichkeit der Bindungsverlängerung, da viele ihre Bestandsmieter ohnehin halten und die Miete nicht erhöhen wollen und sich dann nicht um eine günstige Nachfinanzierung kümmern müssen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Städte aktiv an solche Eigentümer herantreten.

Die Einführung der mittelbaren Belegung schließlich eröffnet die Möglichkeit eines „Bindungstausches“, der insbesondere für Investoren mit günstigen Altbeständen interessant ist: Für Neubauprojekte können Investoren Fördergelder in Anspruch nehmen, die dafür der Stadt Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand einräumen. Der Investor kann dann neue Wohnungen zu marktgängigen Preisen frei vermieten. Die Stadt bekommt Zugriff auf günstige Bestände, die sie gezielt an Haushalte mit Unterstützungsbedarf vergeben kann.



Rückfragen/ Diskussion

Im AK wird ausführlich diskutiert, welche Chancen die neuen Förderbedingungen des Landes für die sozialgerechte Wohnraumversorgung in Münster haben.

Frau Regenitter sieht in den Bindungsverlängerungen eine sehr gute Möglichkeit für die Stadt Münster, ohne großen Aufwand und ohne zusätzliche Investitionen Einfluss auf wichtige Bestandswohnungen zu behalten. Die Stadt Münster konnte dieses Instrument mit Hilfe der NRW.Bank bereits erfolgreich bei den Beständen eines Eigentümers anwenden. Sobald weitere Mietwohnungen in Münster aus den Bindungen fallen, wird die Stadt aktiv auf die Eigentümer zugehen. Sie begrüßt auch die sehr attraktive Modernisierungsoffensive des Landes. Städte im Ruhrgebiet wie z.B. Dortmund haben damit bereits gute



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Erfahrungen gemacht. In Münster sind die Reaktionen noch recht verhalten, wobei ein Investor das Angebot in größerem Umfang in Anspruch nehmen möchte. Frau Regenitter ist zuversichtlich, dass entsprechende Werbung hier einiges in Bewegung setzen kann. Wie sich die neuen Konditionen in Münster tatsächlich auswirken werden, wird sich erst in zwei oder drei Jahre zeigen.

Auch Herr Meyer-Hoock beurteilt die neuen Konditionen für die Wohnungsbau- und Modernisierungsförderung in NRW aus Sicht der Wohnungsunternehmen als ausgesprochen attraktiv. Die Sahle Wohnungsbau wird diese sicherlich in Anspruch nehmen.

Ulla Fahle bezweifelt, dass die Modernisierungsförderung von den entscheidenden Akteuren genutzt wird. Für große, börsennotierte Unternehmen wird sie nicht interessant sein, da Modernisierungen hier i.d.R. eine schnelle und hohe Rendite zum Ziel haben. Bezahlbare Mieten können nur mit Dämmung der Fassade und neuen Fenstern von 6 auf 9 €/qm angehoben werden, was nach Erfahrung der Mietervereine gerade für große Eigentümer weit interessanter als eine Verlängerung der Förderung ist. Dies wird zu massiven Problemen führen, die gerade erst in den Anfängen sichtbar werden. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen, bei denen die Kosten der Unterkunft übernommen werden: Bei der zurzeit zulässigen Mieterhöhung nach Auslaufen bzw. Ablösung der Preisbindung wird häufig die KdU-Grenze überschritten, so dass die Miete für die betroffenen Haushalte nicht mehr vollständig vom Amt übernommen wird. Die Mietervereine klagen zurzeit „wo es nur geht“. Die Instrumente der Landesförderung kommen hier bereits zu spät.

Aus Sicht von Prof. Christiane Thalgott wäre dringend eine Begrenzung der auf die Miete umlegbaren Modernisierungskosten, die derzeit bei 11 % pro Jahr liegt, erforderlich. Eine entsprechende Forderung der Städte bei der Regierungsbildung (Begrenzung auf 3 €/qm bzw. 8 % pro Jahr), wurde in einen Gesetzesentwurf aufgenommen, bedauerlicherweise aber nicht verabschiedet. Es scheint, dass die Frage der Sozialverantwortlichkeit in der Bundespolitik keine Rolle mehr spielt – selbst bei ehemals gemeinnützigen Unternehmen. Warum gelingt es nicht, die Probleme der Städte, die sich in diesen Punkten einig sind, an den richtigen Stellen in den politischen Diskurs einzubringen?

Ulla Fahle konstatiert eine Dominanz der Vertreter renditeorientierter Wohnungswirtschaft in der politischen Diskussion: Bei der Anhörung zum Wohnungsgipfel der Bundesregierung wurden überwiegend Lobbyisten der Wohnungswirtschaft eingeladen, die wenigen Mietervertreter bekamen zudem kaum Redezeit eingeräumt. „Müssen die Städte stärker die Machtfrage stellen?“, wird aus dem AK gefragt.



Herr Klein wirft ein, dass Modernisierungen auch für private Kleineigentümer rentabel sein müssen, denen 60 bis 70 % des Wohneigentums gehören. Der energetische Umbau des Wohnungsbestandes ist zentraler Baustein beim Klimaschutz. Privateigentümer handeln jedoch anders als professionelle Unternehmen, für sie ist Wohneigentum wichtiger Teil der Altersrente. Sie investieren daher nur in Modernisierungen, die sich in absehbarer Zeit rentieren.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



Für Frau Pollmann führt dieser Ansatz zu einem nicht hinnehmbaren sozialen Ungleichgewicht: Haushalte mit geringem Einkommen tragen den Großteil der Kosten für den Klimaschutz, der allen zugute kommt, während Hauseigentümer geschützt werden sollen. Zudem hat sie die Erfahrung gemacht, dass gerade kleine und mittelständische Unternehmen mögliche Mieterhöhungen häufig gar nicht ausschöpfen, da sie v.a. daran interessiert sind, ihre Bestandsmieter zu halten. Modernisierungen werden meistens mit den Mietern im Voraus abgestimmt und über eine tragfähige Mieterhöhung verhandelt. Probleme gibt es nach Erfahrung des Mietervereins Münster und Umgebung v.a. bei den großen, finanzkräftigen Unternehmen, die sich langwierige Rechtsverfahren leisten können und ihre Machtposition ausnutzen. Kleine Vermieter gehen solche Verfahrensrisiken gar nicht erst ein. Um Mieter zu halten, werden in manchen Regionen des Münsterlandes sogar Modernisierungen durchgeführt, ohne die Miete zu erhöhen.

Aus Sicht von Prof. Christiane Thalgott liegen die größten Modernisierungshürden für den Kleineigentümer in der komplizierten Bürokratie der KfW-Förderung - hier sollte angesetzt werden.

2017 wurden in Münster ungewöhnlich viele Förderdarlehen vorzeitig zurückbezahlt, so dass eine große Zahl von Wohnungen gleichzeitig in die Nachwirkungsfrist gegangen ist. Die NRW.Bank beobachtet solche Schwankungen in vielen Städten, dies ist nicht Münster-spezifisch. Frau Kloth sieht solche Aktivitäten daher vor allem in gesamtunternehmerischen Strategien begründet, weniger in lokalen Rahmenbedingungen.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei Frau Kloth für den informativen Überblick über die neuen Förderbedingungen des Landes NRW und bei den AK-Mitgliedern für die angeregte und kontroverse Diskussion. Sie selber hält die wohnungspolitischen Bemühungen der Städte durchaus für sinnvoll, dies zeigen auch die Erfolge der Stadt Münster und des AKs, die mittlerweile auf allen politischen Ebenen Gehör finden und Einfluss haben. Sie schlägt vor, die Beweggründe großer Unternehmen, umfangreiche Bestände frühzeitig aus der Bindung zu lösen, näher zu betrachten und in einer der nächsten Sitzungen auf die Tagesordnung zu nehmen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



4. Aktuelles aus Münster

4.1 Zielvereinbarung für die Wohnraumförderung 2018 – 2022

(Matthias Peck)

Die Stadt Münster steht kurz vor dem Beschluss einer erneuerten Zielvereinbarung mit dem Land NRW für weitere Wohnungsbauförderung. Die bisherige Vereinbarung war 2017 ausgelaufen und wurde jetzt ein Jahr lang weitergeführt. Mit der Neuauflage wird Münster deutlich höhere Zuschüsse vom Land für die Wohnbauförderung bekommen als bisher. Das Land erkennt damit den hohen Bedarf der Stadt Münster und die vorbildlich hohen Umsetzungszahlungen der Vergangenheit an und wird mit den konkreten Zahlen in Kürze an die Öffentlichkeit treten.

4.2 Münster gewinnt Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie der Großstädte

(Matthias Peck)

Die Stadt Münster hat den deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie Großstädte gewonnen, die offizielle Preisübergabe ist am 20.11.2018 im Festsaal des Rathauses. Die Jury lobt die ungewöhnlich breit aufgestellte Maßnahmenplatte in den „17 Zielen für die Nachhaltige Entwicklung“ – von der Wohnraumversorgung über Bildung bis zu Klimaschutz. Münster hatte sich zum ersten Mal für diesen Preis beworben.

4.3 Sachstand Konversion (Siegfried Thielen)

Siegfried Thielen ist Mitarbeiter der Stadt Münster und wird als Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft KonvoY GmbH die Konversion operativ leiten.

Oxford- und York-Kaserne sind in das Eigentum der Stadt übergegangen. Ab 28.10.2018 wurden beide Areale für die Öffentlichkeit mit mehreren Besichtigungen geöffnet. Erschließung und Bebauung der Areale werden gemeinsam mit der Stadt, der Wohn- und Stadtbau und der Entwicklungsgesellschaft KonvoY GmbH umgesetzt. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse zu Bebauungsplänen, Freiraumgestaltung, Erschließung und Entwässerung liegen seit dem 10. Oktober vor. Die Vorbereitung der Maßnahmen mit Rückbau, Erschließung und Vermarktung der Grundstücke wird noch im Jahr 2018 anlaufen. Für die Kasernenareale wurde bereits in den Kaufverträgen eine Regelung unter Berücksichtigung der Verbilligungsrichtlinie vereinbart, die auch weiterhin für Münster gelten wird. Die Wohn- und Stadtbau ist in beiden Arealen sehr aktiv. In der York-Kaserne wird sie 700 Wohnungen bauen, davon 450 Wohnungen gefördert. Hierfür sind Wettbewerbs- und Ausschreibungsverfahren in der Vorbereitung. Für 160 Wohnungen in der Oxford-Kaserne, davon 100 gefördert, läuft derzeit der Realisierungswettbewerb, die Entscheidung wird Anfang 2019 fallen. Insgesamt sollen schrittweise 3.000 Wohnungen für mindestens 10.000 Menschen in beiden Arealen gebaut werden.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



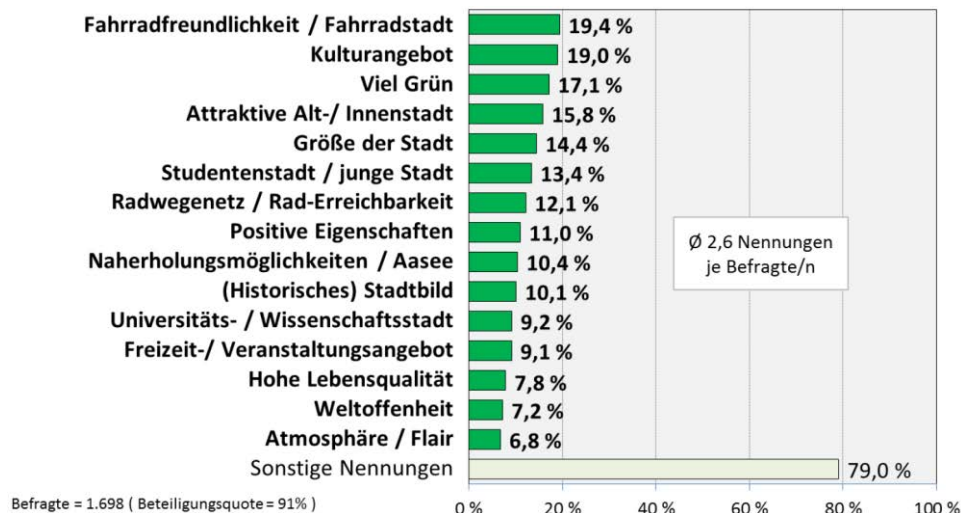
4.4 MünsterZukünfte 20 / 30 / 50 – Auswertung der Bürgerumfrage 2018

(Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Die 2018 durchgeführte Bürgerumfrage stand inhaltlich im Kontext des Projektes MünsterZukünfte 20/30/50 und hier insbesondere der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Abgefragt wurden Stärken und Schwächen sowie Chancen, Potenziale und Risiken in der Entwicklung der Stadt Münster aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger.

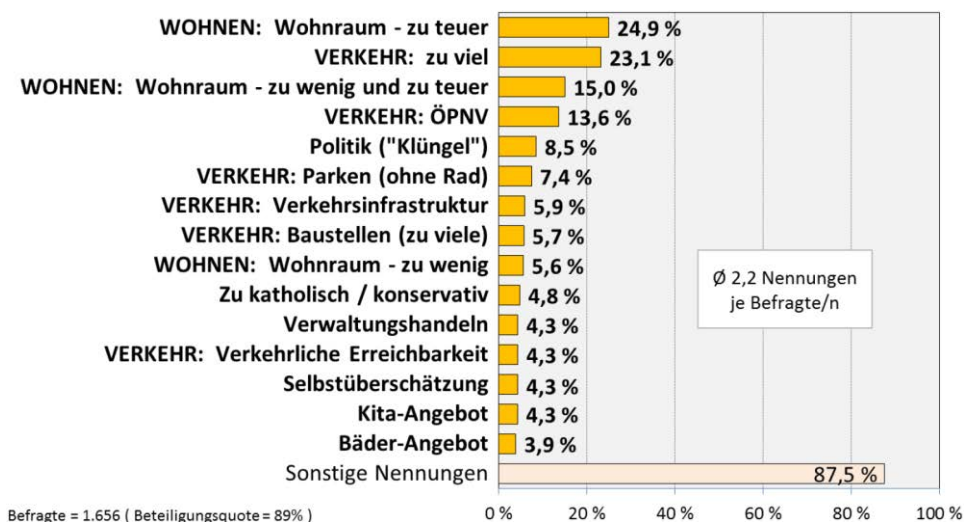
Interessant für die Wohnstandortentwicklung von Münster sind v.a. die artikulierten Schwächen sowie Risiken, die zum Teil auch mit dem Wachstum der Stadt verbunden sind. An oberster Stelle stehen bei den Befragten in beiden Fällen die Themen Wohnen und Verkehr. Münster kann diese Themen nicht alleine bewältigen, sondern wird auf die bewährte stadtreionale Kooperation mit den Umlandgemeinden zurückgreifen.

Die Zufriedenheit der Befragten mit den Bedingungen in Münster ist vergleichsweise hoch, dennoch gibt es Themenfelder, die angegangen werden müssen. Besondere Standortstärken und Entwicklungschancen sehen die Befragten in Münster als Wissenschaftsstadt sowie den Themen Wirtschaftsstruktur und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – in Letzterem wird auch der größte Handlungsbedarf artikuliert, damit Münster auch in Zukunft attraktiv bleibt.



Was sind Ihrer Meinung nach die besonderen Stärken von Münster?

Offene Frage – TOP 15
Stadt Münster
Bürgerumfrage 2018



Was sind Ihrer Meinung nach die besonderen Schwächen von Münster?

Offene Frage – TOP 15
Stadt Münster
Bürgerumfrage 2018

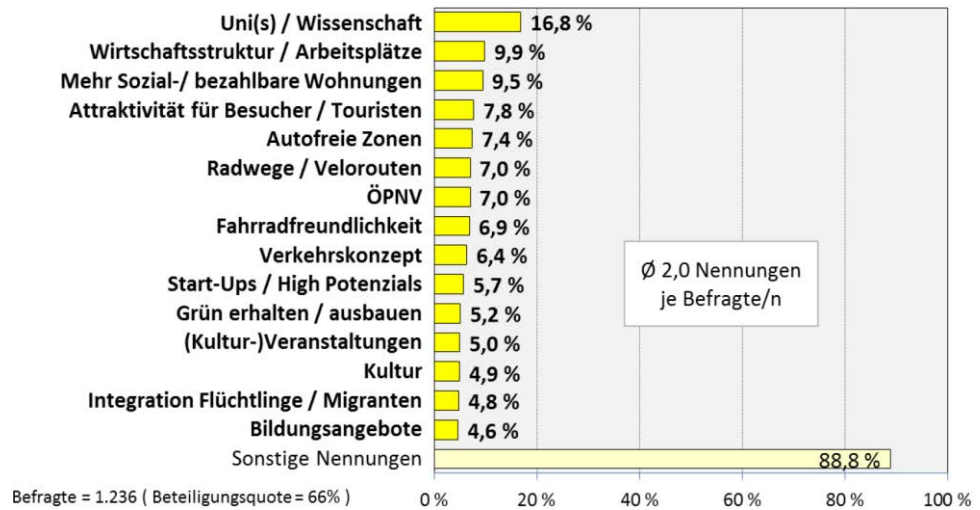


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

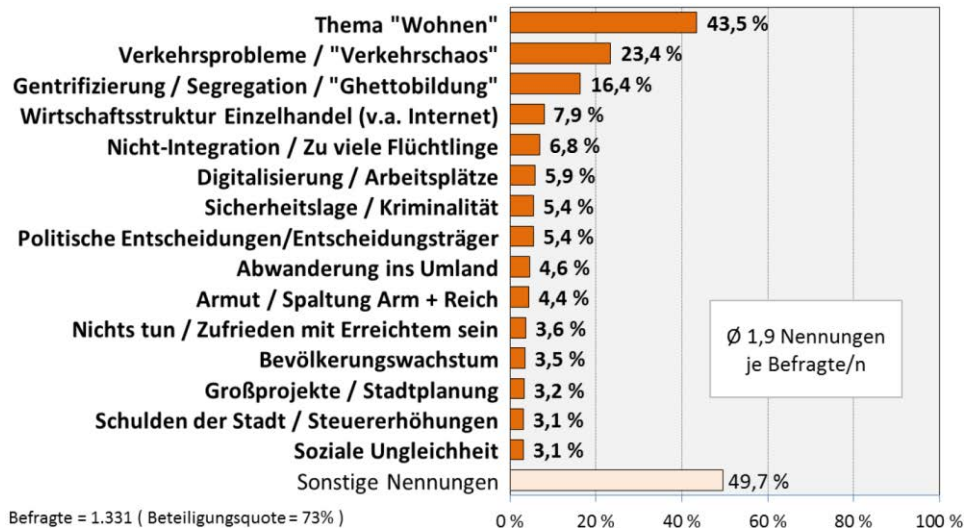
Welche Potenziale/ Möglichkeiten/ Chancen sehen Sie für Münsters Zukunft?

Offene Frage – TOP 15
Stadt Münster
Bürgerumfrage 2018



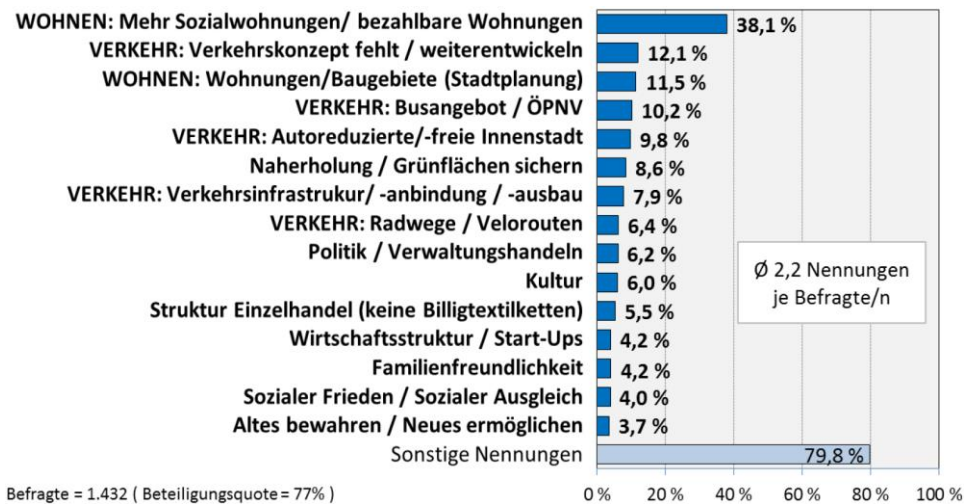
Welche Risiken sehen Sie für Münsters Zukunft?

Offene Frage – TOP 15
Stadt Münster
Bürgerumfrage 2018



Was muss konkret passieren, damit Münster auch in Zukunft attraktiv bleibt?

Offene Frage – TOP 15
Stadt Münster
Bürgerumfrage 2018



Informationen zum Projekt MünsterZukünfte 20 / 30 / 50: www.zukunft-munester.de
Statistik-Produkte und Veröffentlichungen, abrufbar mit Anmeldung für den Statistik-Newsletter: www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/newsletter.html



5. Verschiedenes und Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die Fülle an Informationen in dieser AK-Sitzung, die sich erneut mit zentralen Themen für die Zukunft des Wohnens auseinandergesetzt hat – dies zeigt auch die sehr angeregte Diskussion. Mitgenommen hat sie, dass die regionale Vernetzung sehr wichtig für die weitere Wohnstandortentwicklung von Münster ist – wo in der Region können welche Segmente entwickelt werden? Sie schlägt vor, dieses Thema auch im AK näher zu behandeln. Auch mit den umfassenden bodenpolitischen Vorschlägen von Frau Thalgott, die heute leider nicht in aller Breite erörtert werden konnten, wird sich der AK sicherlich noch öfter befassen.

Herr Denstorff sieht in der kontrovers geführten Diskussion eine besondere Stärke des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, die unterschiedlichen Meinungen finden auch in der Dokumentation ihren Ausdruck. In Zukunft wünscht er sich noch mehr Raum für gemeinsame Interaktionen. Spannend waren die unterschiedlichen Betrachtungsebenen, vom Bund über das Land und die Region bis zur Stadt. Der Einfluss Münsters auf die Bundesebene ist nur gering, allerdings zeichnen sich dort durchaus positive Initiativen ab. „Wir sind zuversichtlich, dass unsere Sorgen und Nöte gehört und unsere Vorschläge umgesetzt werden.“ Der Arbeitskreis sollte sich jedoch auf die regionale und kommunale Einflussosphäre fokussieren. „Was kann durch lokales Handeln bewegt werden?“ Die 30. Sitzung hat gezeigt, wieviel in Münster von der SoBoMünster bis zu Konversion bereits umgesetzt wurde, dies ist sehr beeindruckend. Vielen Dank an die NRW.Bank, dass sie beim Thema bezahlbares Wohnen den Blick auf bestandsorientierte Lösungen lenkt. Wachstum fördert auch Wachstum im geförderten Wohnungsbau. Da Investoren jedoch merkantile Interessen haben, ist es zielführend, den Fokus auf Bindungen in günstigen Beständen zu richten. Zum Thema Regionale Kooperation wird es eine Beschlussvorlage in allen Räten der Städte und Gemeinden der Stadtregion Münster geben. Dem Arbeitskreis wird die Arbeit 2019 nicht ausgehen!

5.1 Digitalisierung als AK-Schwerpunkt

In Deutschland gibt es derzeit einige Firmen, die sich im Bereich Digitalisierung und nachhaltige Stadtentwicklung aufstellen und an einer Diskussion möglicher Ansätze mit den Städten interessiert sind, wie z.B. Bosch, Siemens oder auch die Telekom. Prof. Elke Pahl-Weber hat eine Studie mit Siemens an der Hochschule Berlin zur globalen Entwicklung der Automatisierung abgeschlossen. Es geht dabei auch darum, Antworten auf diese Zukunftsfrage nicht global agierenden Firmen wie Google zu überlassen. Herr Schimmelpfennig von der Bosch Thermotechnik GmbH – Buderus Deutschland hat Interesse an einer Teilnahme am AK Wohnen artikuliert.

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass sich der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ mit den Themen Digitalisierung, Energieversorgung, SmartCity usw. intensiver beschäftigen sollte. Digitalisierung und technische Infrastruktur, innovative, umweltgerechte Gebäudetechnik, Energieversorgung und Mobilität sind zentrale Themen für die Stadtentwicklung und das Wohnen der Zukunft. Auch für die Wohnungsunternehmen ist ein Überblick über technische Möglichkeiten und Erfahrungen mit konkreten Projekten sehr interessant.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

Um unterschiedliche Ansätze kennenzulernen, wird beschlossen, Vertreter von Unternehmen punktuell in den AK einzuladen. Denkbar ist eine entsprechende Schwerpunkt-Sitzung im Herbst 2019 mit dem Blick auf Klimaschutz, Energieeffizienz, Smart City im Kontext des Themas Wohnen und hier unter Berücksichtigung des Netzwerkgedankens aus Industrie, Wirtschaft und Forschungslabors. Eine dauerhafte Teilnahme ausgesuchter Unternehmen wird dagegen nicht für sinnvoll gehalten.

5.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **31. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **9. April 2019 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um Themen und Mitteilungen zu ergänzen.

Aus der 30. Sitzung werden als Themen für die weitere AK-Arbeit formuliert:

- Stadtregionale Kooperation bei der Wohnstandortentwicklung
- Zukunft der Bautechnik, des Wohnens und der Stadterneuerung, Energie und Mobilität, alternative Wohntypen und Lebensstile, smart city
- Gründe für die vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen (Zinsen, Bindungsrechtssatzung, Unternehmensstrategie usw.)

offene Vorschläge 2018 sind:

- Bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens, Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels
- Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

5.3 Gäste der 30. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Gäste des AK „Wohnen in Münster“ sind die Referenten Frau Prof. Thalgott, Herr Neitzel und Frau Kloth. Als neue AK-Mitglieder werden zur 30. Sitzung Andrea Reckfort, Leiterin des Kommunalen Integrationszentrums begrüßt sowie Christopher Festersen, der in der Leitung des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung die Nachfolge von Christian Schowe angetreten hat.

5.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018



6. Teilnehmende der 30. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Giovanni Constanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Christian Mengler	LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Dr. Christian Jäger	Wohn + Stadtbau GmbH
Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Frank Demmer	Westdeutsche Landesbausparkasse
Birte Renner	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Ulla Fahle	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Jutta Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Frank Olivier	Studierendenwerk Münster
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster

Politische Vertreter

Georg Fehlauer	CDU
Wolfgang Klein	FDP
Robert von Olberg	SPD
Ortrud Phillip	Die Linke
Dr. Rita Stein-Redent	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL

Wissenschaftliche Begleitung

Prof. Dr. Paul Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Mattias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen
Christopher Festersen	Stadt Münster
Dr. Helga Krefte-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Andrea Reckfort	Kommunales Integrationszentrum
Achim Specht	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Karl Wendland	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Gäste

Melanie Kloth	NRW.BANK
Prof. Dr. Christiane Thalgott	Stadtbaurätin i.R. München
Michael Neitzel	InWIS

Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber	TU Berlin
Nicoletta Rehsöft	Stadt+Bild, Albstadt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 30. Sitzung am 6. November 2018

7. Anhang

Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Herr Dr. Jäger	Wohn + Stadtbau GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Demmer	Westdeutsche Landesbausparkasse
-------------	---------------------------------

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnen Schutzverein e.V.
Frau Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümerverschein Münster e.V. seit 1903
Herr Olivier	Studierendenwerk Münster
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Wiese	Studierendenwerk Münster

Politische Vertreter

Herr Fehlauer	CDU
Frau Dr. Stein-Redent	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr von Olberg	SPD
Frau Philipp	Die Linke
Herr Klein	FDP

Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Herr Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Bruns	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Herr Festersen	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Frau Reckfort	Kommunales Integrationszentrum
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Frau Menke	Sozialamt
Frau Peuling-Heerstraß	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Woltdt	Stiftungsangelegenheiten

