

Das Münsteraner Modell zur Sozialgerechten Bodennutzung

Forum KomWoB

21. September 2016, Düsseldorf

Andreas Nienaber

Forschung / Wissenschaft



Kongresse



Fernsehkrimis



Hochschulen

Münster – Zahlen und Daten (1)

Wirtschaftsstruktur

- Öffentlicher Dienst und private Dienstleistungen 42 %
- Groß- und Einzelhandel 15%
- Warenverarbeitung 15 %
- Energie 18%
- Banken und Versicherungen 10 %

Kennziffer

Umsatzkennziffer 140,2

Zentralitätskennziffer 131,7

Berufspendler

- nach Münster 91.014
- aus Münster 37.820

Oberzentrum für 1.2 Millionen Menschen in Westfalen



Stadt
im
Grünen



Einkaufsstadt



Historische Stadt



Stadt des Westfälischen Friedens



Aasee



Fahrradhauptstadt

Münster – Zahlen und Daten (2)

30.300 ha Stadtgebiet, davon

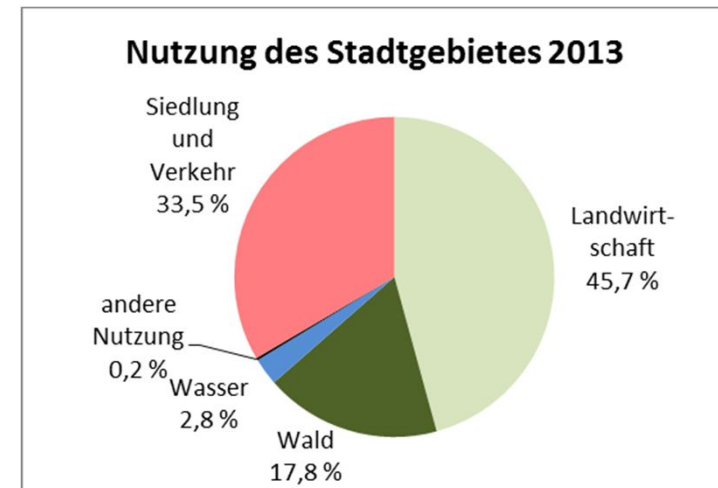
- 2/3 Agrarflächen und Wald (9.500 ha Landschaftsschutzgebiet)
- 1/3 Siedlung und Verkehr

300.000 Einwohner

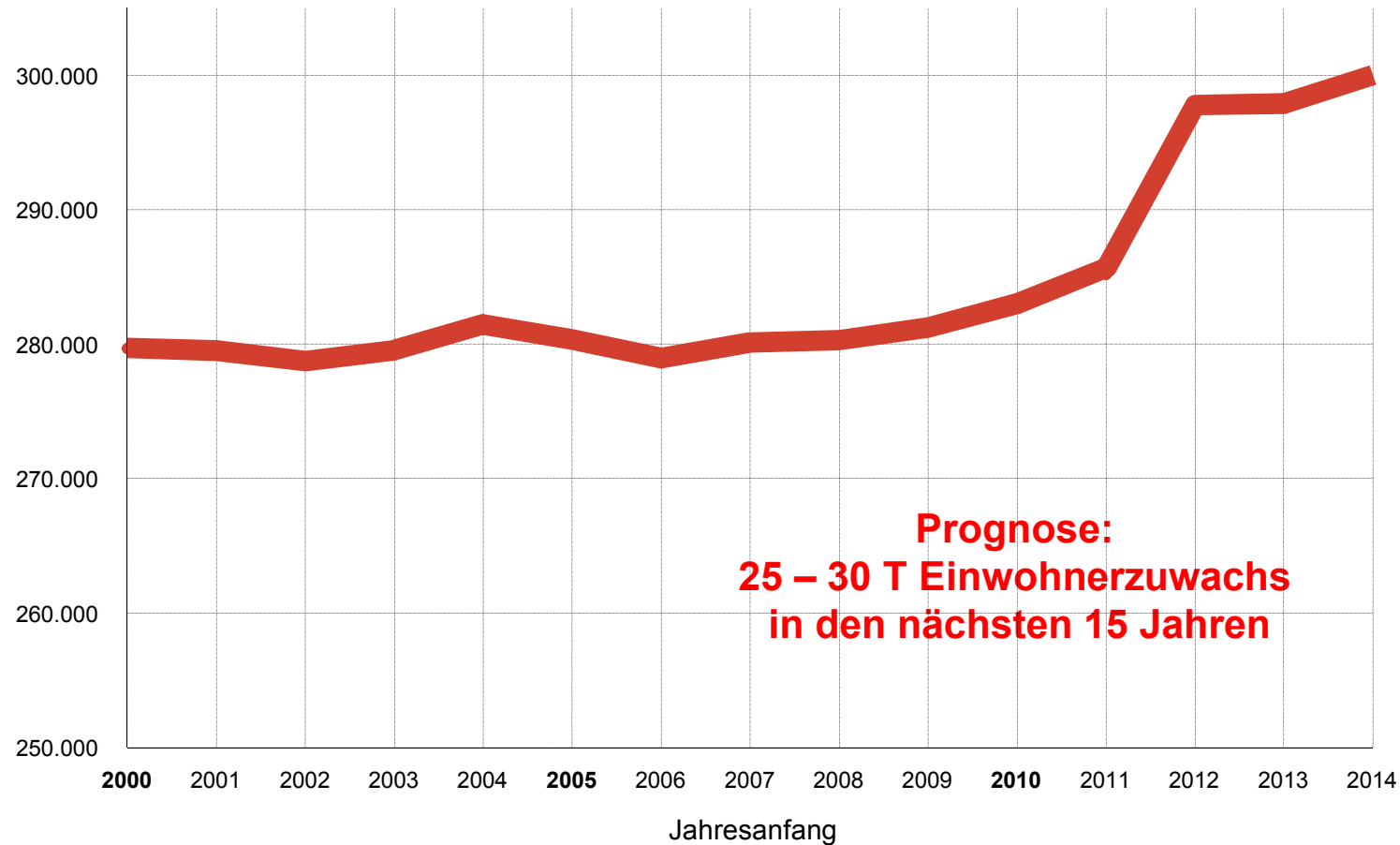
- in ca. 150.000 Wohnungen
- eine der größten Universitäten Deutschlands
- 50.000 Studierende

Sozialstruktur

- Beamte und Angestellte 64 %
- Arbeiter 29 %
- Selbständige und mithelfende Familienangehörige 7 %



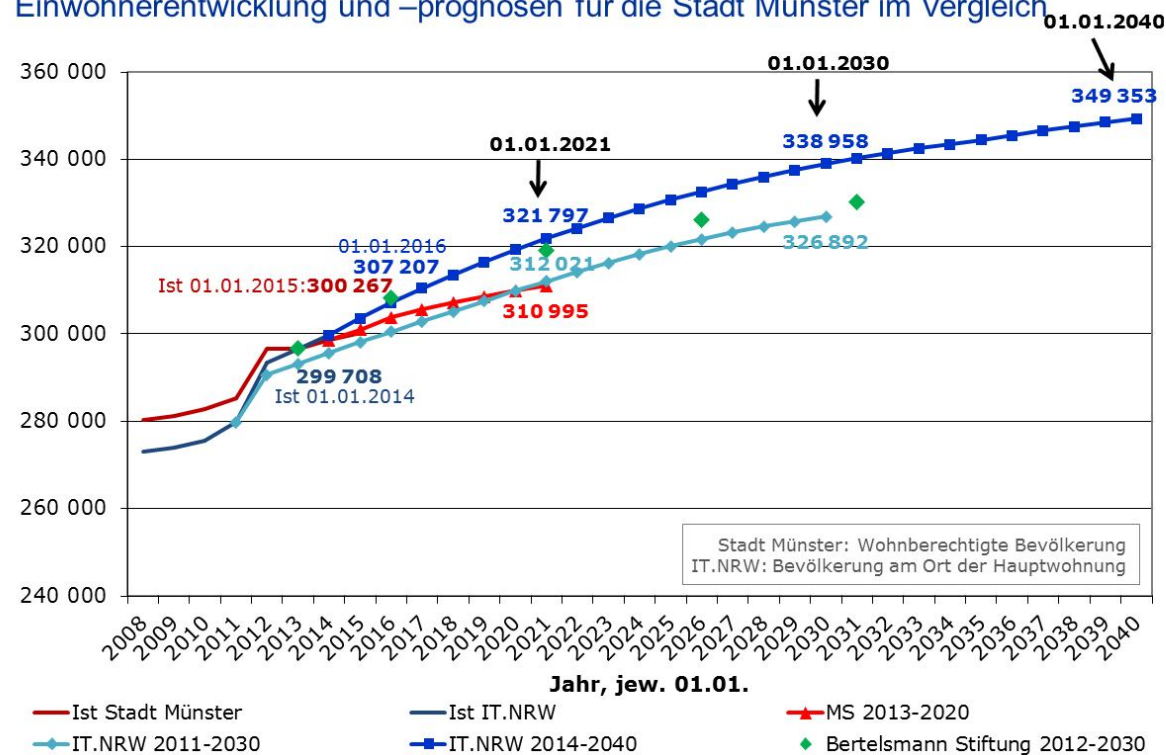
Einwohnerentwicklung Münster



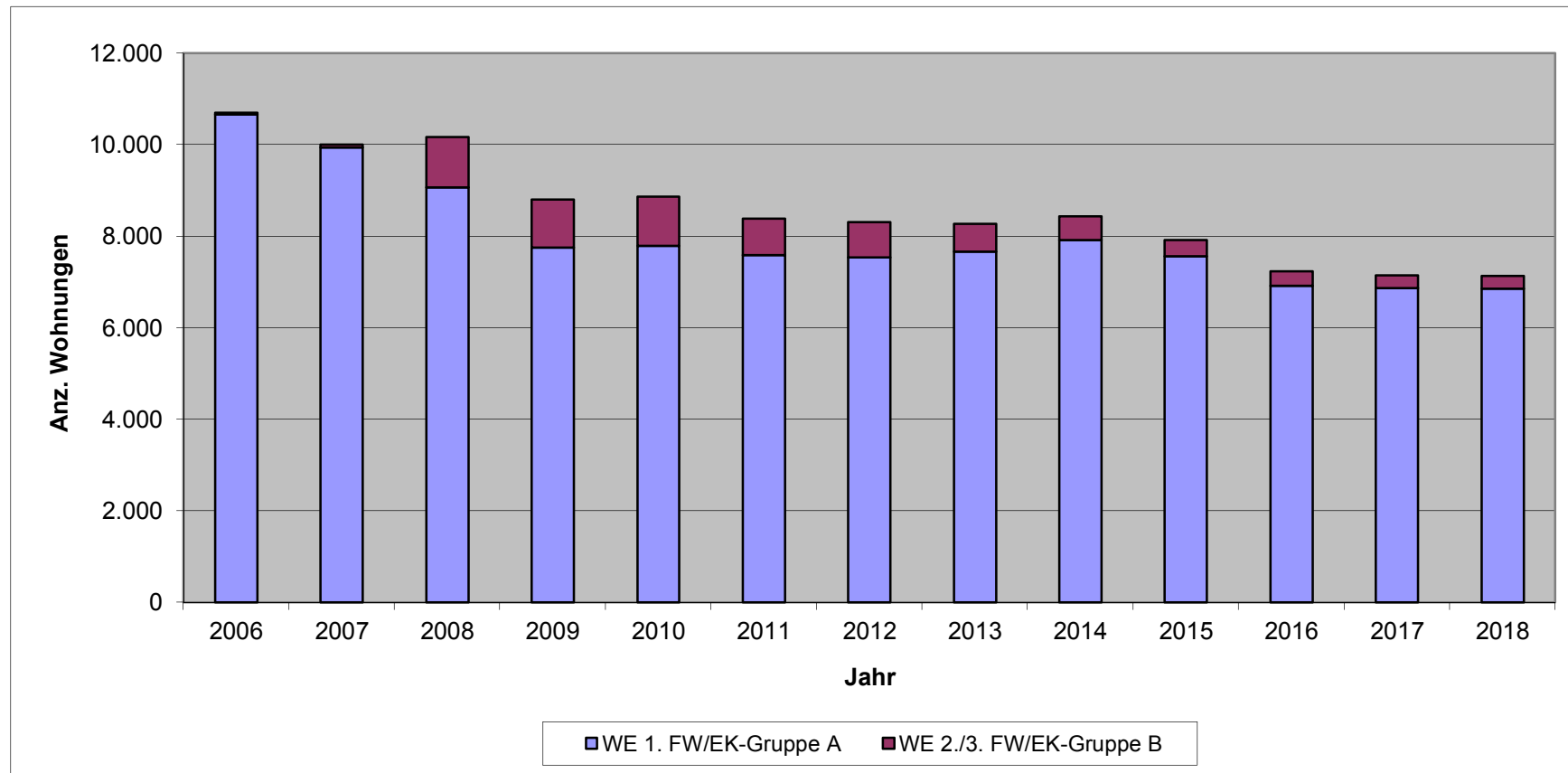
... hohe ANZIEHUNGSKRAFT
- gerade auch als Wohnstandort

... sämtliche Bevölkerungsprognosen weisen in Richtung Wachstum

Einwohnerentwicklung und –prognosen für die Stadt Münster im Vergleich



Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

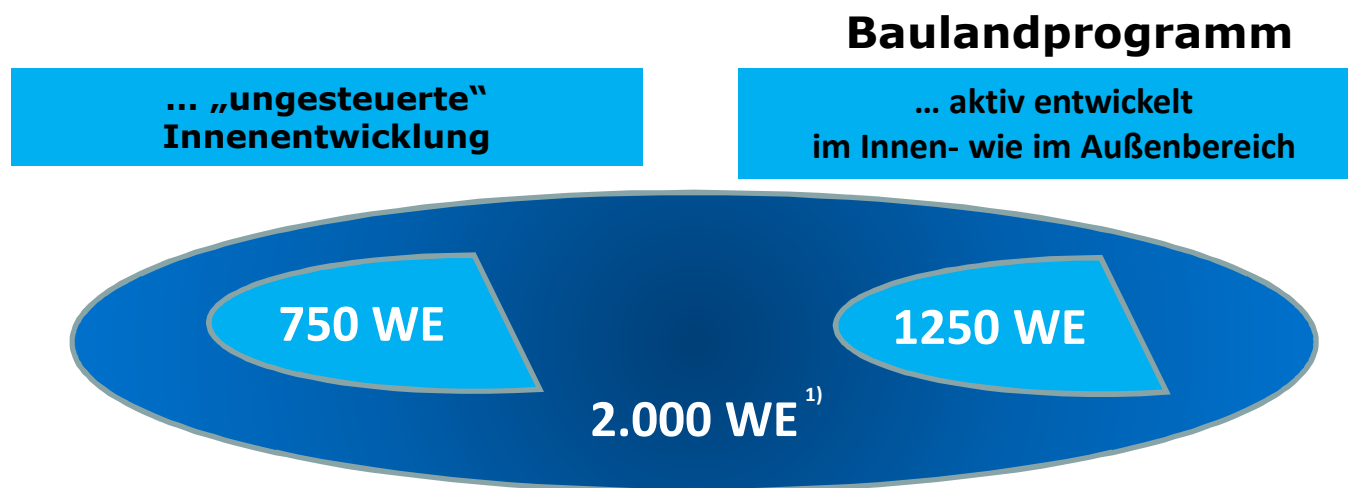


Wohnungsbedarf

- mindestens 1500 Wohnungen per anno
 - 750 WE im Innenbereich
 - 750 WE im Außenbereich
- 300 WE öffentlich gefördert
- **Bezahlbarkeit !**

1. Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen / Baulandprogramm

Baureife Wohnungen pro Jahr

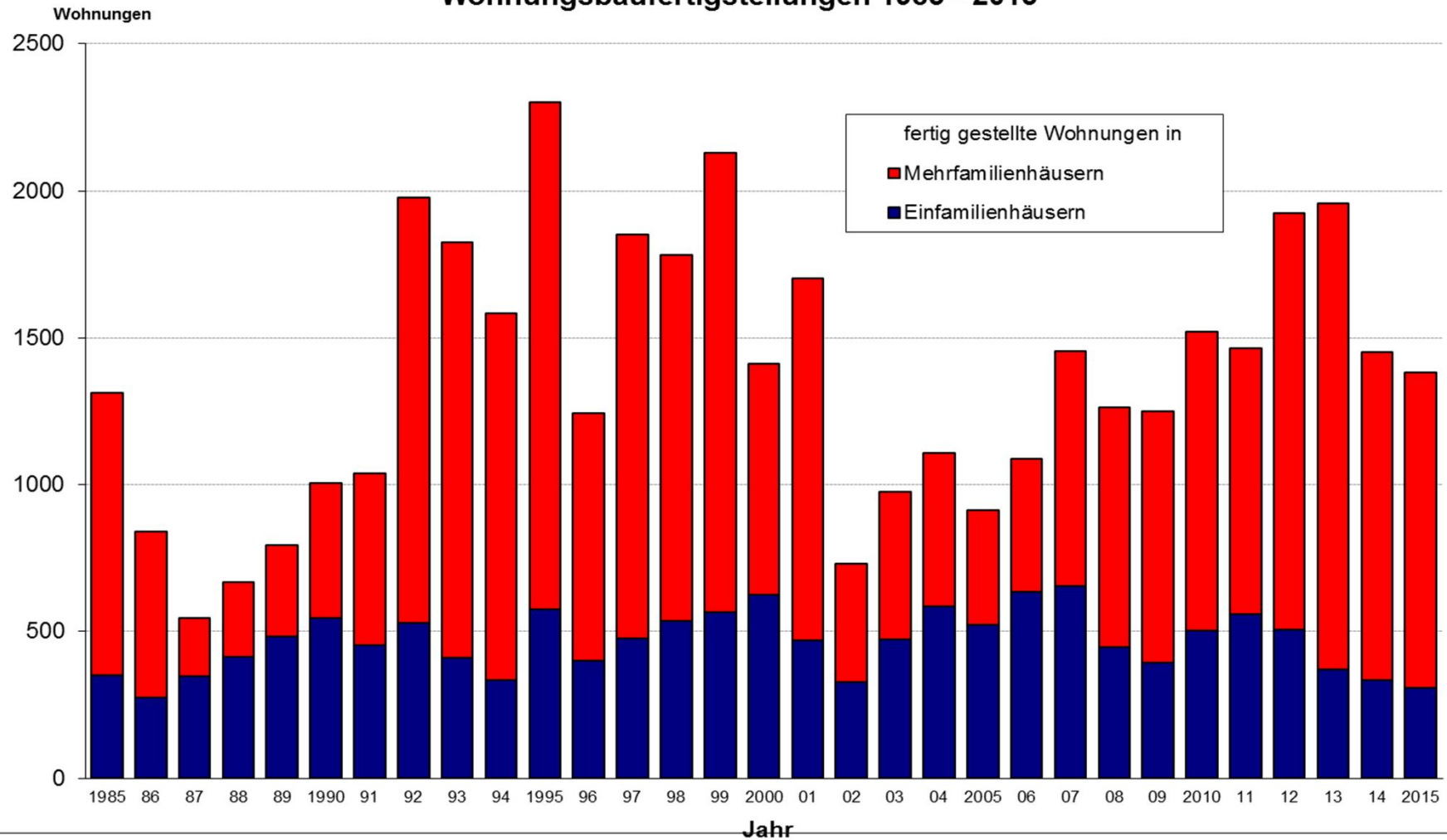


Mindestens 300 öffentlich geförderte Wohnungen jährlich!

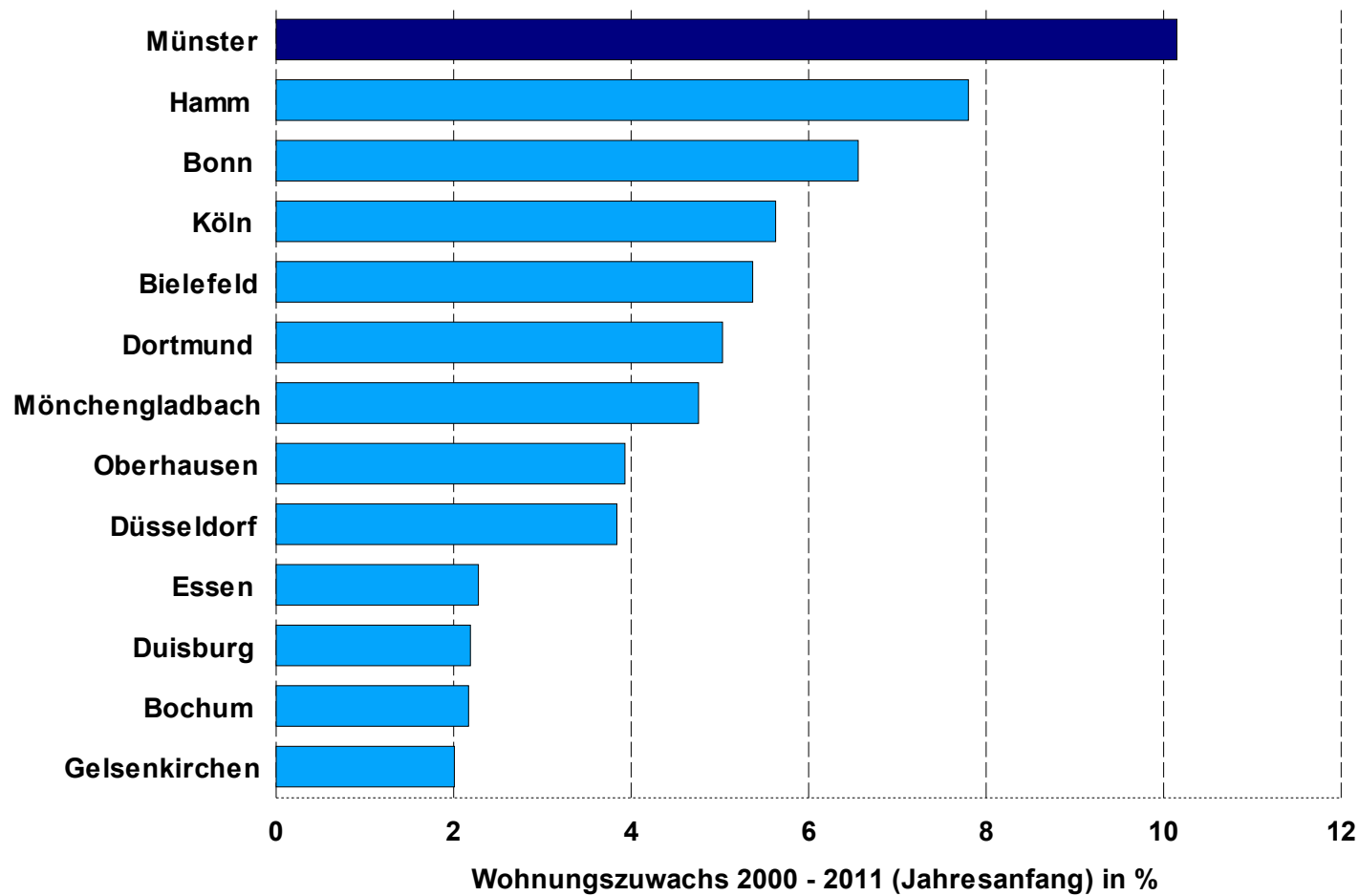
¹⁾ Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 16.09.2015 – Vorlage V/0088/2015/1.Erg. „Bericht zur Baulandentwicklung 2014 und Fort-Schreibung des Baulandprogramms 2015 – 2020“

Jährliche Wohnungsbauleistung

Wohnungsbaufertigstellungen 1985 - 2015

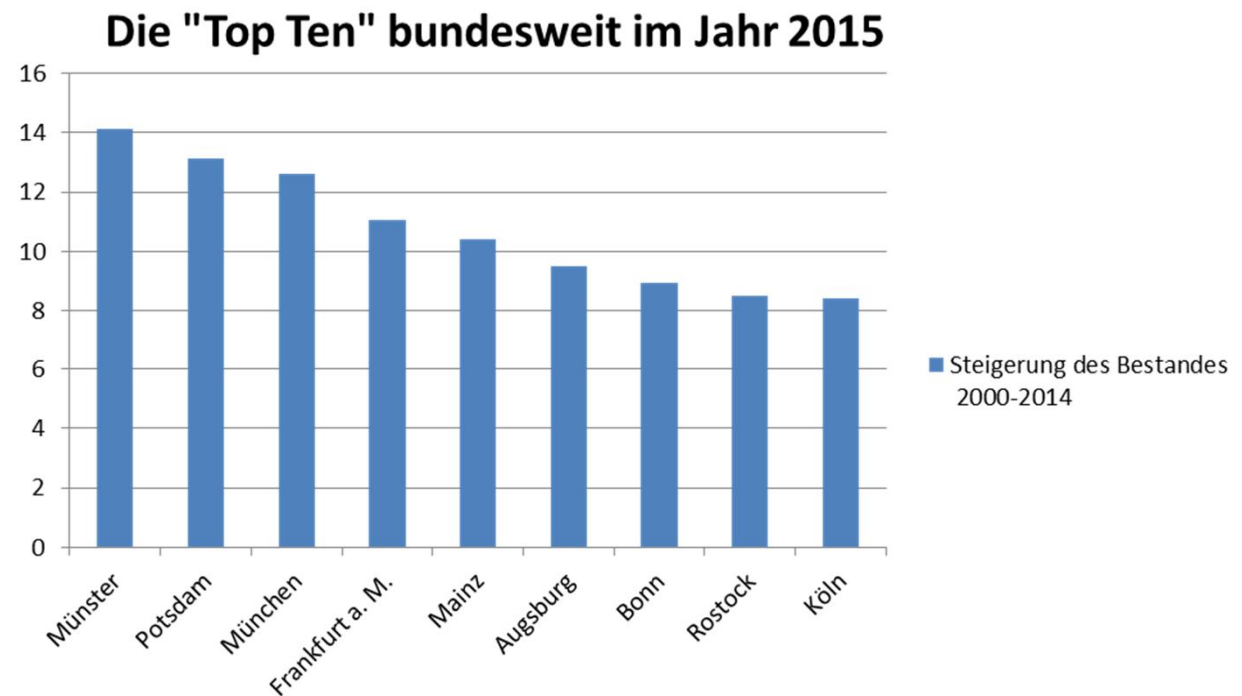


Wohnungszuwachs 2000 - 2011



Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt,, vom 11.07.2016: Wo es die meisten Neubauwohnungen gibt: Münster, Potsdam + München an der Spitze

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt. Hier sind im Vergleich zum Bestand seit 2000 die meisten Neubauwohnungen fertiggestellt worden:



Preisentwicklung 2010 - 2015

- Grundstück, Mefa unbeb. **+35,3%**
- Grundstück Efa, unbeb. **+32,6%**
- Mehrfamilienhäuser **+ 51,0%**
- Eigentumswohnungen **+ 47,1%**
- ungebremste Mietpreissteigerungen

DIE WELT

05.03.2015

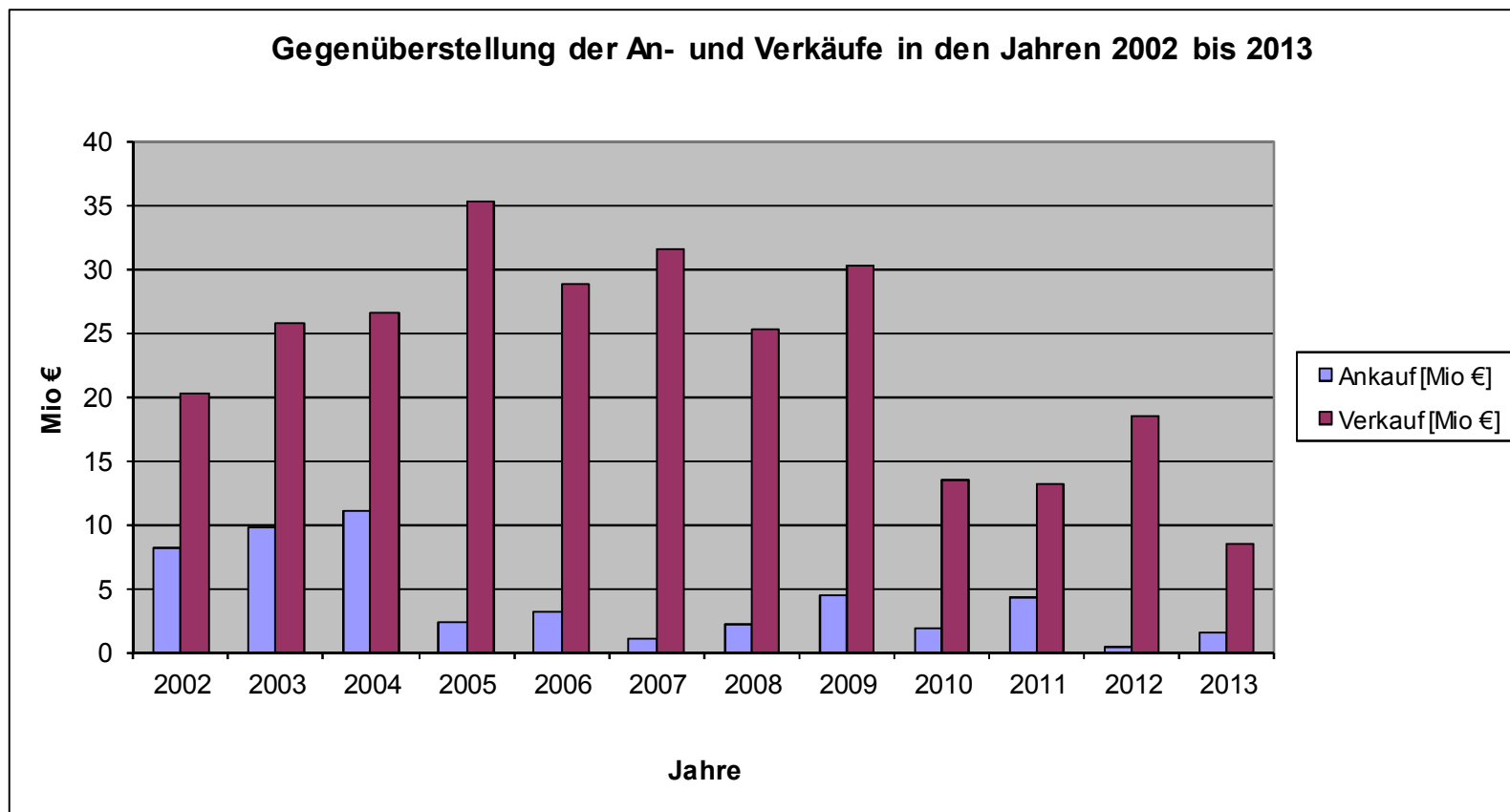
"Wohnen darf nicht zu einem Luxusgut werden,,

Heute verabschiedet der Bundestag das Gesetz zur Mietpreisbremse. Damit soll Wohnen in Ballungsgebieten auch für Normalverdiener erschwinglich bleiben....

In vielen deutschen Großstädten ist die Wohnungssuche kein Spaß. Mieten schnellen nach oben, bei Besichtigungen stehen Dutzende Interessenten Schlange – und wer die Wohnung bekommt, muss oft noch eine saftige Maklerprovision obendrauf zahlen. Auf solche Auswüchse zielt die umstrittene Mietpreisbremse von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD), die der Bundestag am Donnerstag beschließen will....

Laut Justizministerium lagen neu geforderte Mieten zum Beispiel in Hamburg und München um 25 Prozent über bestehenden Mieten, in Münster um 30 Prozent....

An- und Verkäufe Stadt Münster 2002 – 2013



Warum ist die Stadt gefragt bei der Entwicklung von Bauland?

Boden:

- als besonderes Gut – nicht vermehrbar
 - **kein funktionierender** Marktmechanismus/
Wechselspiel Angebot – Nachfrage
 - angewiesen auf dessen Nutzung, kein „Transport“
möglich
 - Medium, Werte über Generationen zu retten
 - Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14, Abs. 2 GG)
- „staatliche Lenkung“ wird somit gerechtfertigt

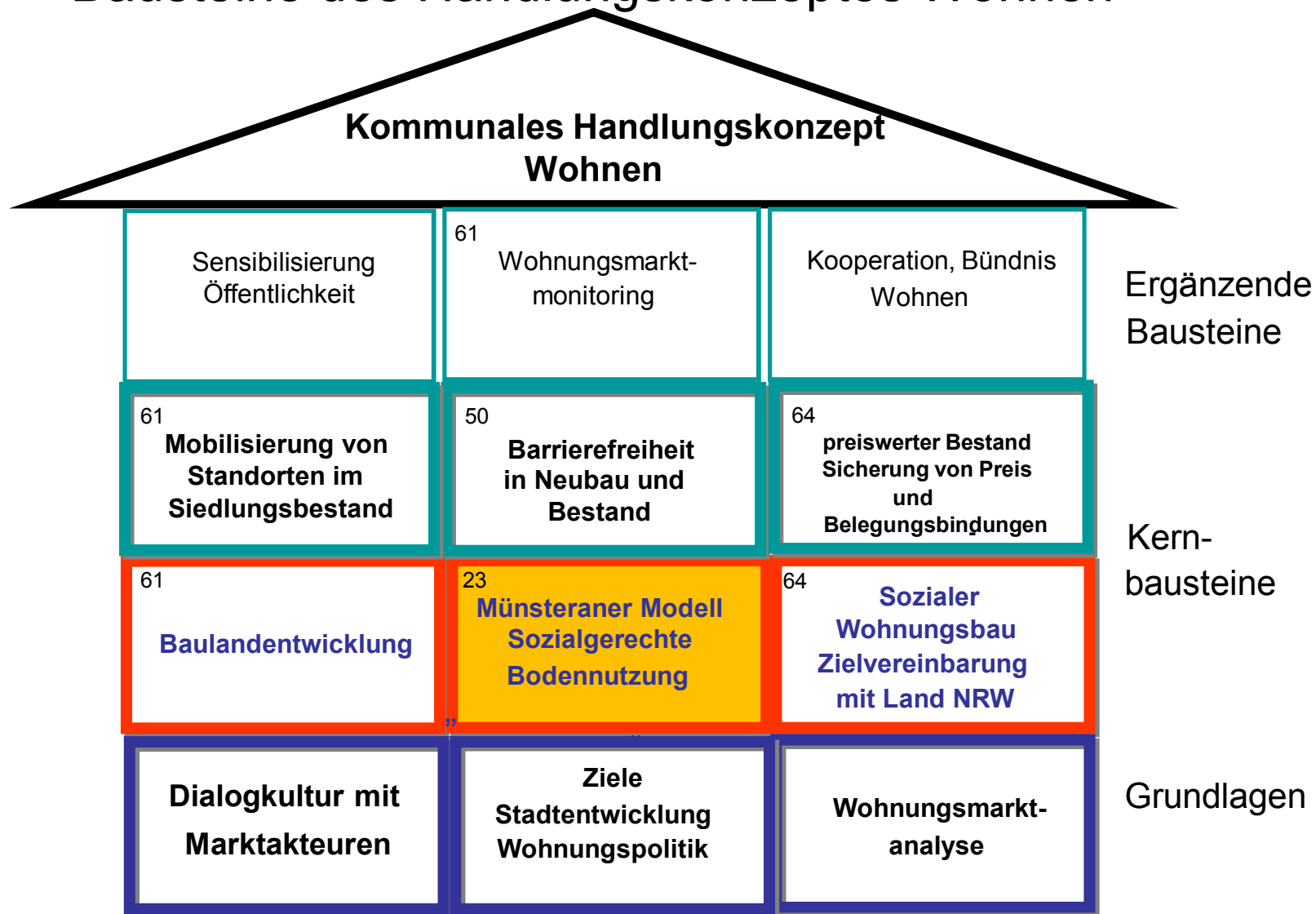
Stadt braucht Boden!

- Stadtentwicklung braucht Boden
- Wohnen braucht Boden (Bauboden)
- Wirtschaftsentwicklung braucht Boden

Kommunale Baulandstrategien sind als bodenreformerischer Ersatz anzusehen!

Implementierung einer kommunalen Baulandstrategie ist der Versuch, das deutsche Bodenrecht zu überlisten und damit ein Optimum an Steuerung zu erzielen.

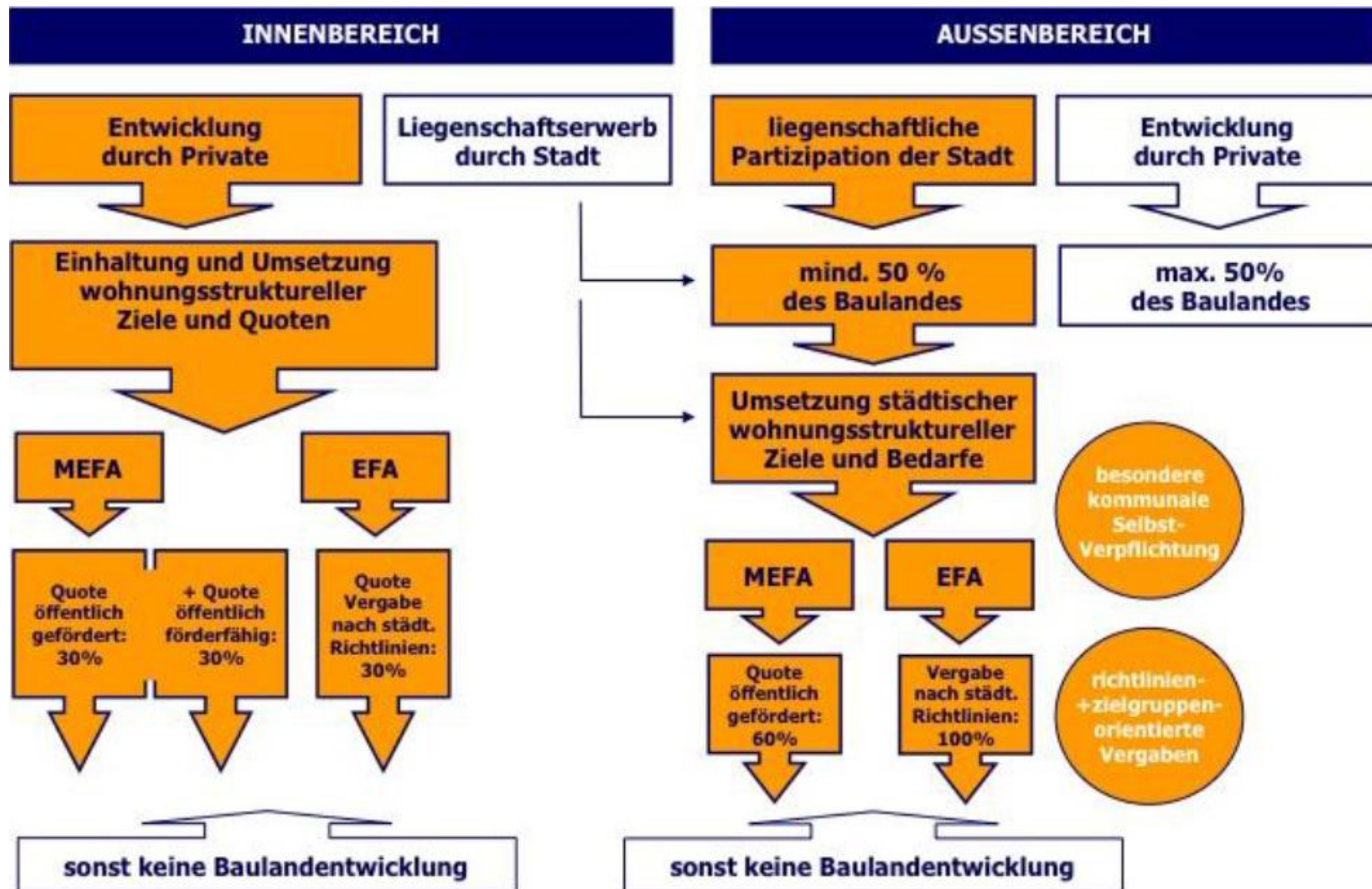
Bausteine des Handlungskonzeptes Wohnen



Sozialgerechte Bodennutzung in Münster

Der Rat der Stadt Münster hat am 02.04.2014 einen richtungsweisenden Beschluss gefasst:

- **Außenbereich:** neues Baurecht **nur** ,
wenn mind. 50 % im Eigentum der Stadt
- **Innenbereich:** Veränderung/ Anpassung Baurecht,
wenn wohnungspolitische Zielsetzungen
anerkannt **und vertraglich gesichert** werden



Sozialgerechte Bodennutzung in Münster

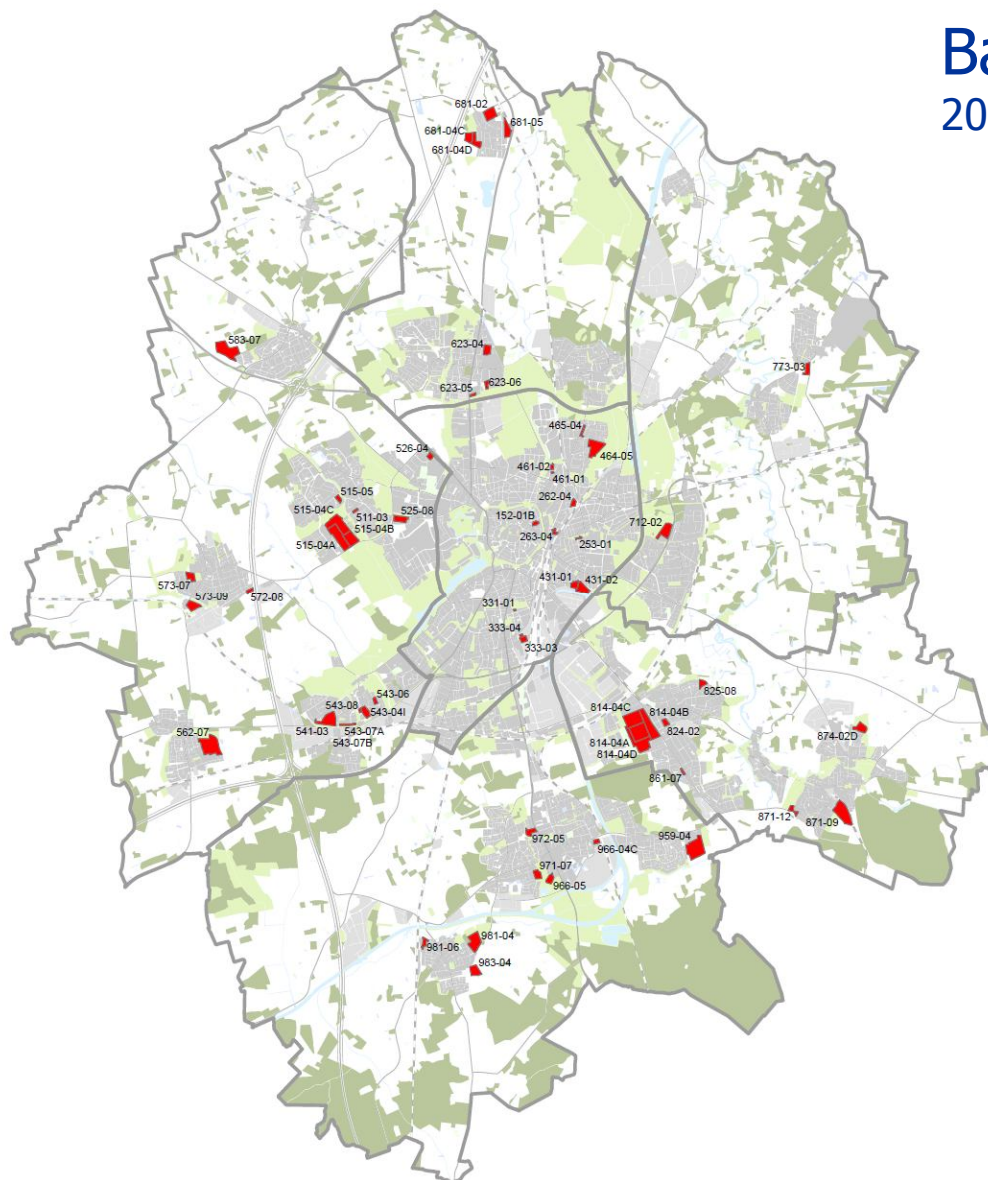
Maßgebliche Bausteine:

- Liegenschaftliche Partizipation
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Verteilungsfrage
 - Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten
- Einrichtung revolvierender Bodenfonds

Zielvereinbarung Land NRW



Baulandprogramm 2015 - 2020



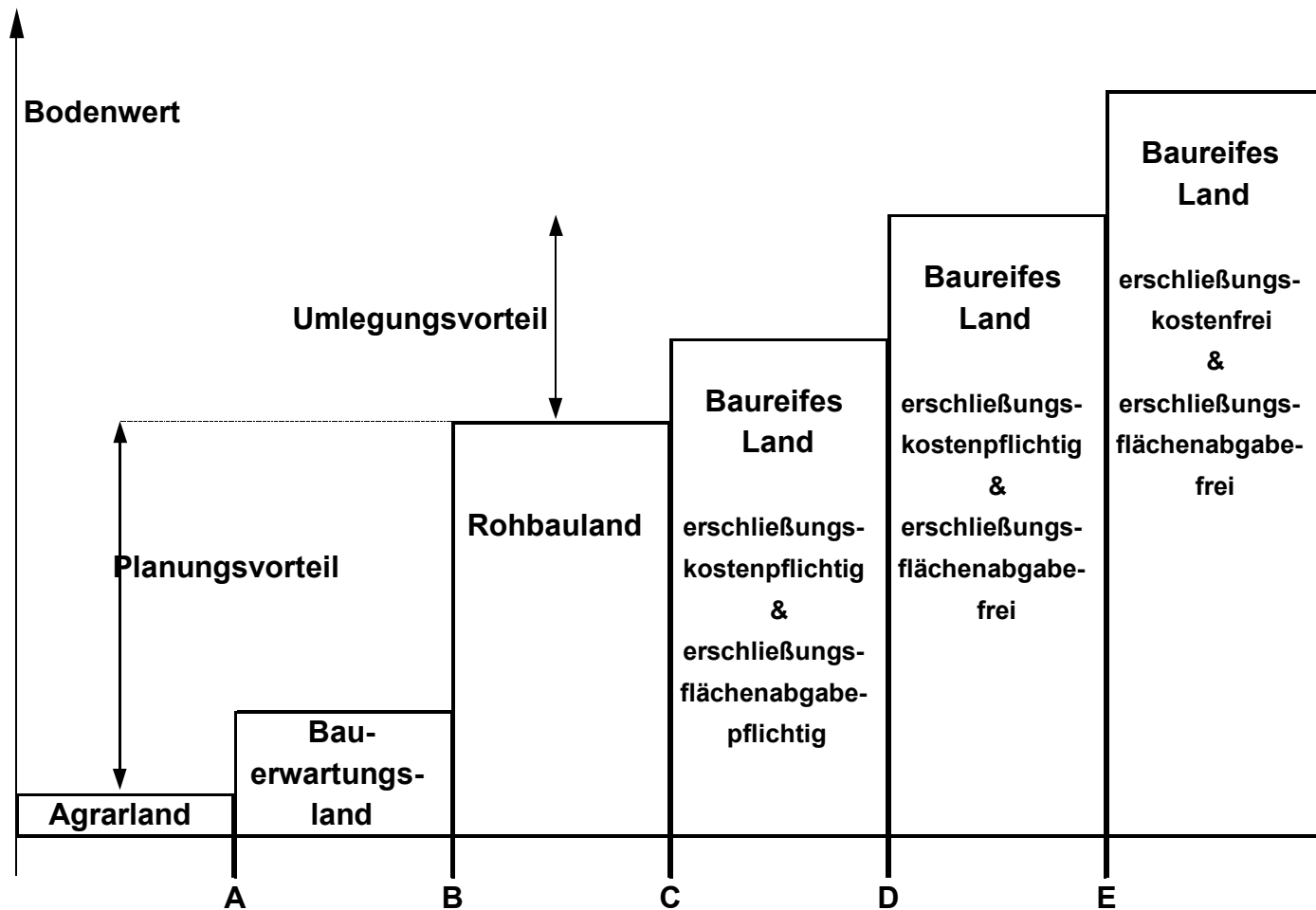
Baulandprogramm 2017

Neues Baugebiet

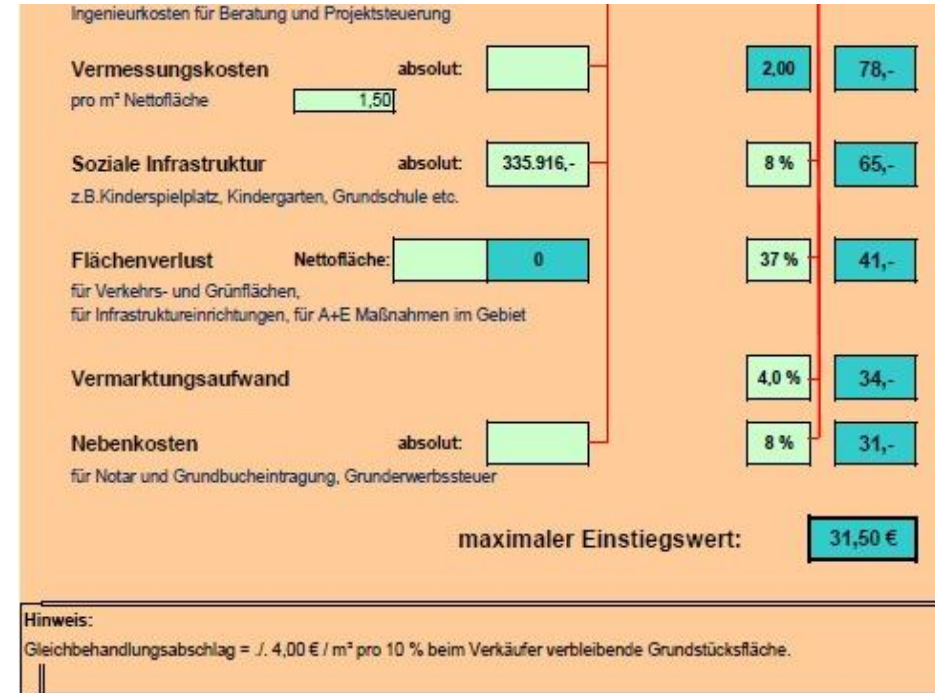
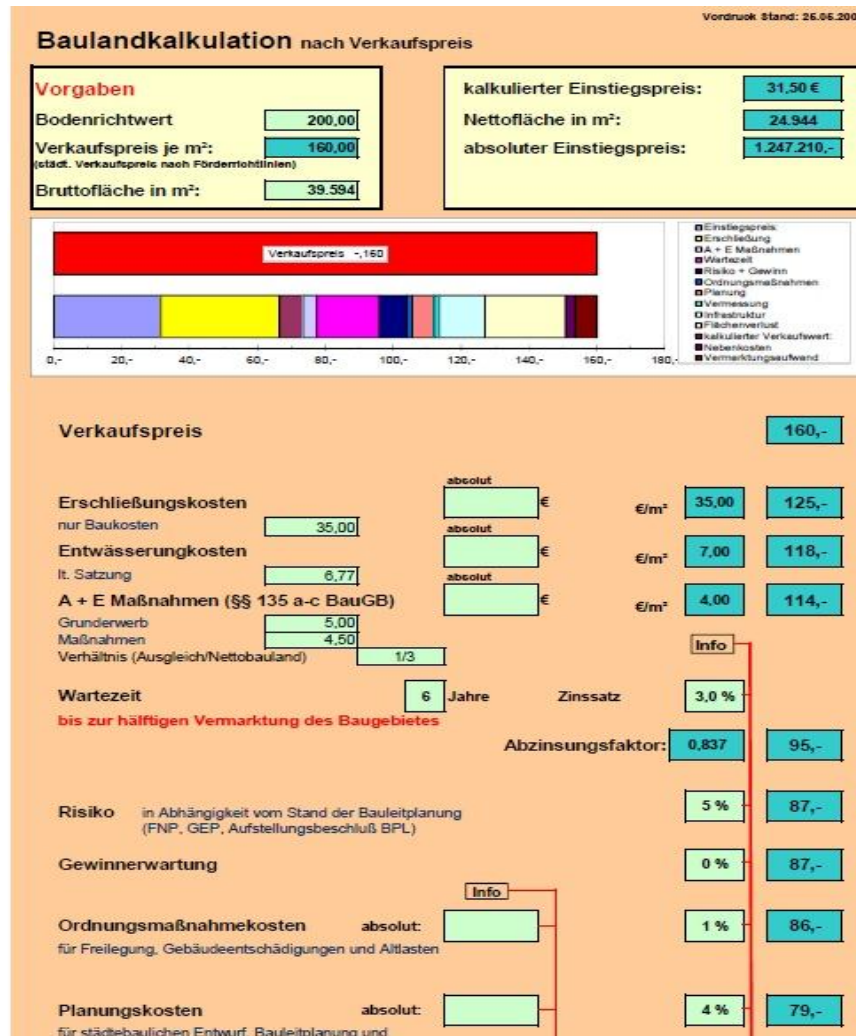
Zeitliche Verzögerung

	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife				
	Mefa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungsrecht	Bau der öffentl. Erschließung	
											- nicht erforderlich ● Vorhanden ● größtenteils vorhanden ✓ abgeschlossen ✗ noch nicht abgeschlossen
Mitte Nördl. Roddestr.	40	0	40		X	Privat	-	✓	✗	●	Grundsätzliche Klärung Immissionsschutz ist erfolgt
Mitte Hoher Heckenweg / Sibeliusstr.	90	0	90		X	W+S	✗	✗	✗	●	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gievenbeck Oxford-Kaserne Abschnitt 1	420	0	420		X	noch offen	✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gievenbeck Borghorstweg	40	20	60		X	Stadt	✗	✗	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Sentrup Muckermannweg	225	0	225		X	W+S	✗	✗	✗	●	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Mecklenbeck Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa)	180	70	250		X	Privat	-	✓	✗	✗	Vorhabenträger ist noch nicht klar
Mecklenbeck Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)	0	20	20	X		Stadt	●	✗	✗	✗	Politische Entscheidung zur zukünftigen Nutzung erforderlich
Kinderhaus Südl. Ermlandweg	10	10	20	X		Stadt	●	✗	✗	✗	Städtebaulicher Entwurf liegt noch nicht vor
Gremmendorf York-Kaserne Abschnitt 1	360	40	400		X	noch Offen	✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gremmendorf Lilienthalweg	50	0	50		X	BIMA	-	✗	✗	✗	Vermarktungskonzept BIMA liegt noch nicht vor
Amelsbüren Nördl. Deermannstr.	40	20	60	X		Stadt	✓	✓	✗	✗	Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen
insgesamt baureif 2017	1455	180	1635				(Stand März 2015)				

Entwicklungsstufen zum Bauland



Transparente Baulandkalkulation



Verteilungsfrage

1. Bedarfsprüfung – besondere Bedarfe
2. Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke
- EFA-Vergaberichtlinien
3. Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke
- Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen-
(MEFA-Vergaberichtlinien)

Was ist neu?

- **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** – statt dessen: Ausschreibung in der Regel zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- Gebote i.d.R. auf **Startmiete**
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss** durch politische Gremien
(möglichst für alle städt. Mefa-Grundstücke je Baugebiet)
- **Vergabegrundsätze** = Neuland
(begleitende Beobachtung/Modifizierung erforderlich)
- Bei Angebotsgleichheit : **Losentscheid**

Vergabegrundsätze (1)

Allgemeine Zielsetzungen

- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktteure
- Transparenz im Vermarktungsprozess
- Flexibilität (schlankes Verfahren für Standorte mit geringeren Anforderungen – größere Differenzierung bei Standorten mit konzeptorientiertem Ansatz)

Vergabegrundsätze (2)

Gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen

- Genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung
- Selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“)

Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

- Bauverpflichtung
- Energiesparhaus Münster
- Nachzahlungsverpflichtung

Vergabegrundsätze (3)

- **Kommunale Selbstverpflichtung**

Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche im Mefabereich für geförderten Mietwohnraum

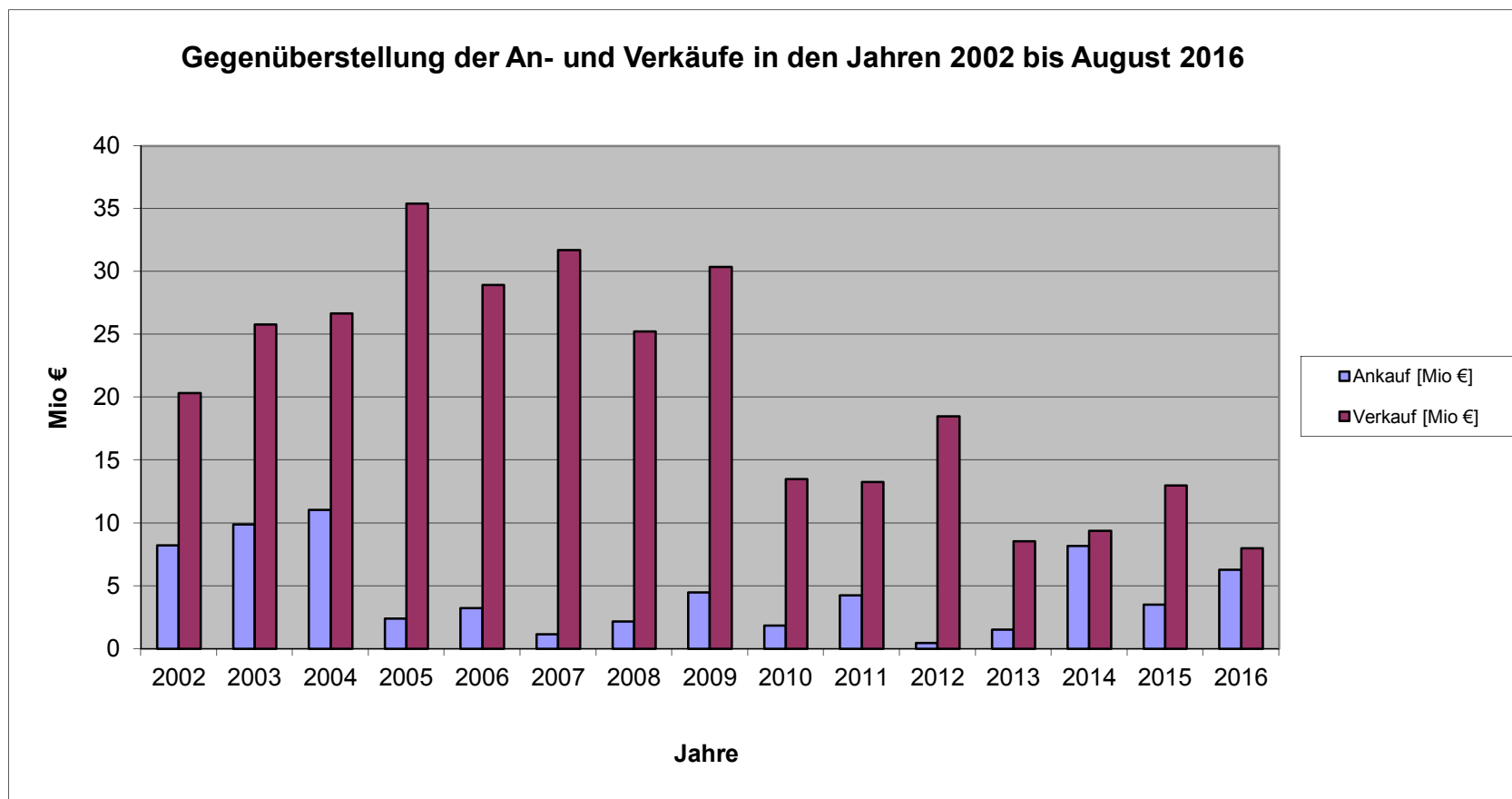
- **Ausnahmeregelung**

In besonderen Fällen Abweichung von vorstehenden Grundsätzen durch Beschluss Haupt- und Finanzausschuss

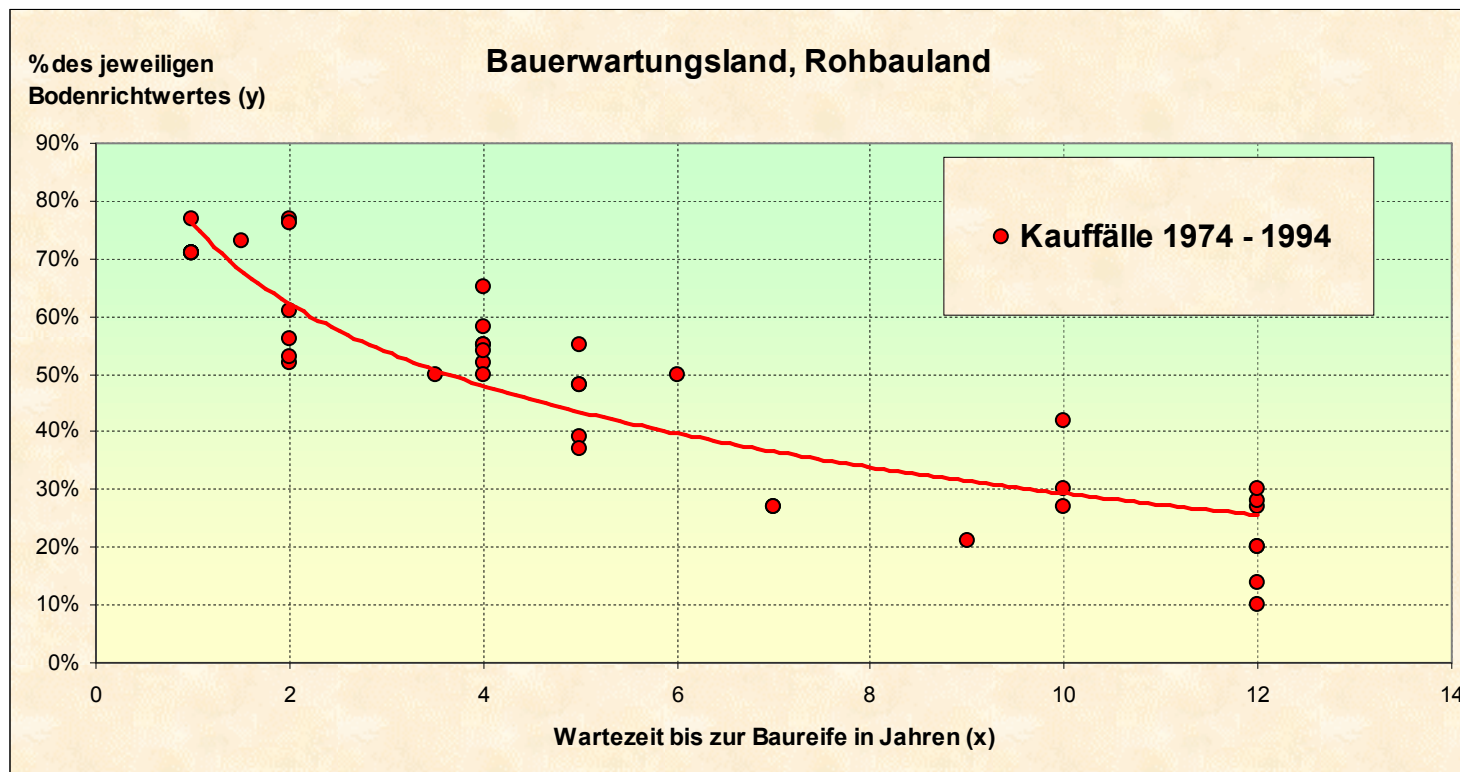
Konsequenzen Ratsbeschluss

- Abkehr von der Angebotsplanung hin zur kooperativen Bedarfsplanung
- Verhandlungen mit Eigentümern/Investoren vor Planung (Partizipationsmodell)
- Verzicht der Eigentümer auf vollen Planungsmehrwert, dadurch
 - preisdämpfende Wirkung auf Grundstückspreise und Wohnungsmieten
- Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion (Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)
- nachhaltige Finanzierung und Transparenz durch revolvingierenden Bodenfonds

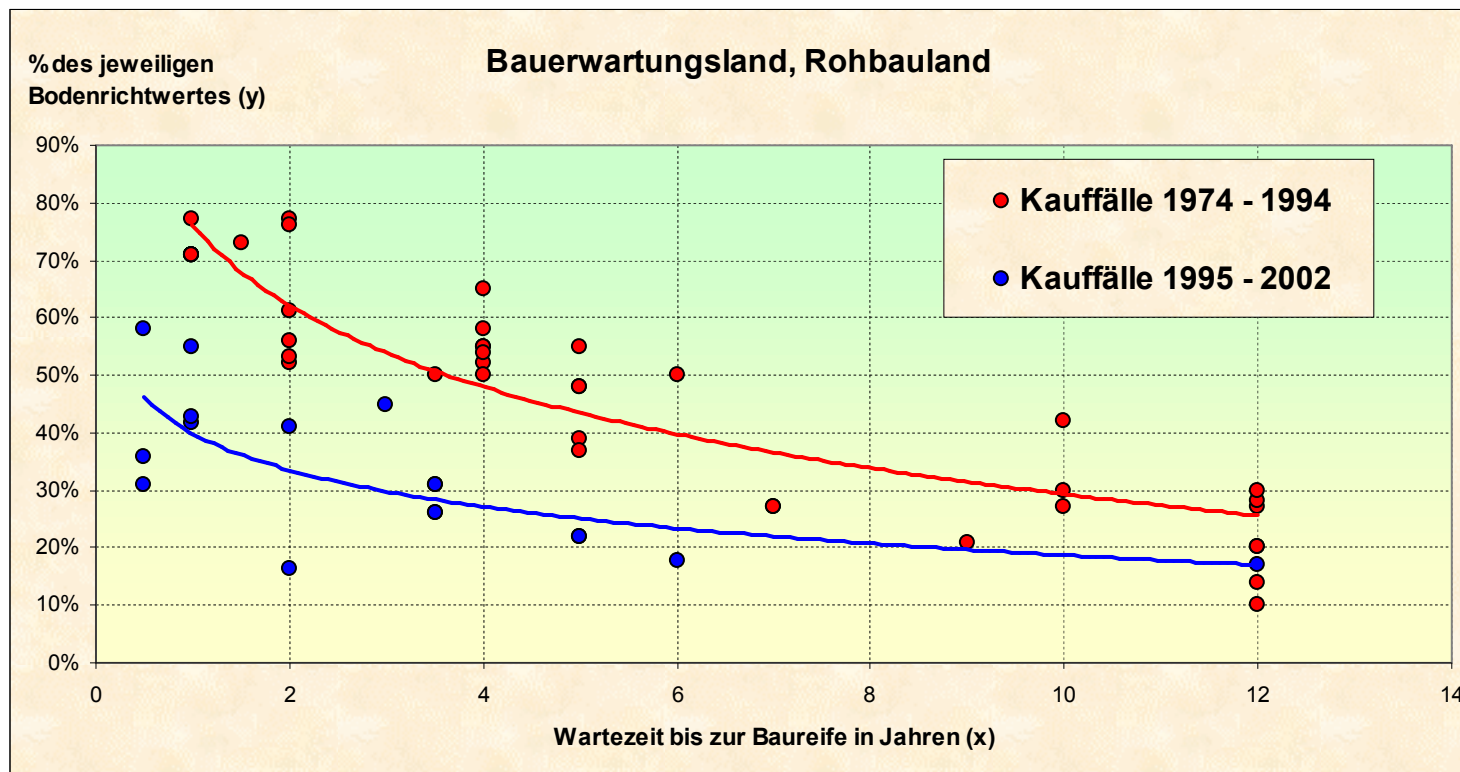
An- und Verkäufe der Stadt Münster von 2002 – August 2016



Kaufpreise Bauerwartungsland



Kaufpreise Bauerwartungsland



„Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist,
dass die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen,
besonders von fremden Besitzern in der
Nachbarschaft“

Plädoyer für Bodenvorratspolitik

Johann Wolfgang von Goethe
(1749/Frankf./M. – 1832/Weimar)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!