

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0041/2011
Auskunft erteilt: Frau Fahl
Ruf: 492 64 80
E-Mail: FahlA@stadt-muenster.de
Datum: 13.01.2011

Betrifft

Handlungsprogramm Wohnen

Beratungsfolge

09.02.2011	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
10.02.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
15.02.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
06.04.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung,

1.1 das Handlungsprogramm Wohnen fortzuschreiben und es zur Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes umsetzungsorientiert als „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ entsprechend den Anforderungen des Landes NRW sowie unter Berücksichtigung des Hauptausschussbeschlusses vom 28.04.2010 zur Vorlage V/0237/2010 weiterzuentwickeln,

1.2 die Umsetzung dieses Auftrages auf externe Fachkompetenz zu stützen und durch einen dialogorientierten Prozess mit lokalen Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft methodisch zu begleiten,

1.3 die notwendigen Vorbereitungen für den Auftrag gemäß Ziffer 1.1 unter Einbeziehung externer Experten zu treffen und die hierfür anfallenden Kosten (i.S.v. Alternativangeboten) zu ermitteln. Die zur Auftragsvergabe erforderliche Mittelbereitstellung ist rechtzeitig zur Aufstellung des Haushalts 2012 dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Land NRW derzeit keine Änderung in der Einstufung der Stadt Münster als Gebiet mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau für den Förderbedarf im Segment „Mietwohnungsbau“ vorsieht.

3. Mit der Beschlussfassung über diese Vorlage ist der Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Münster an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) zur Vorlage V/0489/2010 „Soziale Wohnraumförderung“ vom 23.09.2010 erledigt.

Begründung:

Zu 1.1

Der ASSVW hat in der Sitzung am 23.09.2010 auf Antrag der CDU-Ratsfraktion (Anlage 1) den einstimmigen Beschluss (Anlage 2) gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, das Handlungsprogramm Wohnen (HPW) fortzuschreiben. Da jedoch die Zuständigkeit für das Handlungsprogramm Wohnen beim Rat liegt, setzt auch die Fortschreibung des HPW einen Ratsauftrag voraus.

Das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Münster ist seit 1993 ein bewährtes Instrument der städtischen Bauland- und Wohnungspolitik. Es hat bisher lediglich den Anspruch, den Orientierungsrahmen für die kommunale Wohnungspolitik in Münster grob abzustecken. Seit seiner Erstauflage im Jahr 1993 ist das HPW dreimal fortgeschrieben und an aktuelle Anforderungen angepasst worden, zuletzt im Jahr 2005. Die bisherigen Beschlüsse zum HPW wurden jeweils in großer Einmütigkeit über parteipolitische Grenzen hinweg gefasst.

Seit der letzten Fortschreibung wurden von Politik, Verwaltung sowie im wohnungspolitischen Dialog mit weiteren Experten wichtige Anliegen, Fragestellungen und Steuerungserfordernisse in maßgeblichen Handlungsfeldern aufgeworfen, so dass eine Aktualisierung des Handlungsprogramms erforderlich ist.

Gemäß Beschluss des ASSVW vom 23.09.2010 soll im Zuge der inhaltlichen Fortschreibung das HPW zugleich als „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ weiterentwickelt werden. Diesem kommt hinsichtlich seiner Ausgestaltung und Funktion ein besonderer Stellenwert im Rahmen von Gestaltungsspielräumen des Landes Nordrhein-Westfalen bei der sozialen Wohnraumförderung zu. Das Land NRW knüpft daran bestimmte Anforderungen und Erwartungen¹, die mittlerweile landesweit von zahlreichen Kommunen über entsprechende Konzepte umgesetzt wurden.

Die Konzepte zeichnen sich durch die folgenden Eigenschaften aus:

- Sie basieren auf empirischen Analysen zur Wohnungsmarktsituation und auf wissenschaftlich fundierten Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung.
- Sie nehmen insbesondere die divergierenden Entwicklungen auf Stadtteil- und Quartiersebene in den Focus.
- Sie sind handlungsorientiert und stellen Vorhaben und Maßnahmen in einen gesamtstädtischen, fachlichen Zusammenhang.
- Lokale wohnungspolitische Strategien sind dabei in den Kontext der Ziele der Stadtentwicklung gestellt worden.
- Sie sind im intensiven Dialog zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft entstanden.
- Der Erarbeitungsprozess ist stets durch Experten von außen unterstützt worden.

Die neuen Anforderungen erfüllt das bisherige HPW bislang nur teilweise. Das Land NRW geht jedoch mehr und mehr dazu über, die Bereitstellung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau über das zu Beginn eines jeden Jahres den Kommunen begrenzt zugewiesene Förderbudget hinaus an das Vorhandensein eines kommunalen Handlungskonzeptes zu knüpfen. Um die Chancen auf eine Aufstockung der Fördermittel für die Stadt Münster zu erhöhen, ist die Weiterentwicklung des HPW unter Berücksichtigung der vom Land gestellten aktuellen Anforderungen an ein kommunales Handlungskonzept erforderlich.

Für die inhaltliche Fortschreibung des HPW ist ferner der Beschluss des Hauptausschusses vom 28.04.2010 zur Vorlage V/0237/2010 (Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0034/2010 vom 09.03.2010; Umzugsaufforderungen einstellen – Wohnraum schaffen) relevant, insofern die

¹ Vgl. Broschüre des Ministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr NRW „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ – Ideen und Beispiele, veröffentlicht <http://www.mbv.nrw.de/> (Download Broschürenserservice)

Angebotslage preisgünstiger Wohnungen insbesondere für Alleinstehende und für größere Familien erfasst und ggf. erforderliche gezielte Maßnahmen zur Angebotsverbesserung entwickelt werden sollen.

Fazit: Ziel der Fortschreibung des HPW ist es, eine weiterentwickelte und abgesicherte Gesamtkonzeption zur kommunalen Wohnungspolitik in Münster zu erarbeiten, die sich den heutigen und den künftigen Anforderungen der Wohnungsmarktentwicklung stellt und gleichzeitig den fortgeführten Zielen der Stadtentwicklung in Münster gerecht wird. Zugleich soll das HPW als „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Stadt Münster künftig an modifizierten bzw. zusätzlichen Fördermöglichkeiten des Landes NRW partizipieren kann.

Zu 1.2

Einbindung externer Fachkompetenz

Die Stadt Münster hat bisher das Handlungsprogramm Wohnen weitgehend mit verwaltungseigenen Ressourcen erstellt und fortgeschrieben. Ein kommunales Handlungskonzept, das den Anforderungen des Landes NRW entspricht, erfordert jedoch eine deutlich differenziertere Informationsbasis als bisher. Landesweit wird daher zur Erarbeitung „Kommunaler Handlungskonzepte Wohnen“ von den Kommunen regelmäßig externe Fachkompetenz hinzugezogen.

Um innerhalb der Verwaltung und zwischen den Beteiligten zunächst einen gemeinsamen Kenntnisstand und einen möglichst breiten Grundkonsens über die aktuelle Ausgangssituation herzustellen und daraus mögliche Entwicklungsperspektiven und den konkreten mittelfristigen Handlungsbedarf am Wohnungsmarkt unter Beachtung der demografischen Entwicklung sowie der Erfordernisse einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung von Menschen mit Behinderungen² ableiten zu können, bedarf es entsprechender Grundlagen und Informationen. Eine fundierte Situationsanalyse ist aus Sicht der Verwaltung als thematische Grundlagenarbeit für die mit der Fortschreibung zu bewältigenden Aufgaben und zur Objektivierung der Ausgangslage in relevanten Handlungsfeldern unverzichtbar. Notwendig sind Daten und Informationen, die das Wohnungsmarktgeschehen abbilden und Rückschlüsse auf Einflussfaktoren und Verflechtungen zwischen Marktsegmenten ermöglichen. Um die auf Stadtteil- und Quartiersebene divergierenden Entwicklungen zu bewerten, ist insbesondere eine kleinräumige Aufbereitung von wohnungsmarktrelevanten Daten und Analysen erforderlich.

Auf der Basis der fundierten Situationsanalyse zählt zu den Expertenleistungen aber auch, dass belastbare Aussagen zu den künftigen Marktentwicklungen getroffen werden. Von einer Expertise zur Ausdifferenzierung künftiger Wohnungsbedarfe und der erforderlichen Angebote werden wichtige Orientierungen für künftige Planungen im Rahmen der Wohnungspolitik in der Stadt Münster erwartet.

Auch im Kontext der Herausforderungen zur Absicherung der sozialen Wohnungsversorgung sowie der Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger fehlen konkrete Informationen zur lokalen Angebotslage sowie fachlich fundierte Einschätzungen zum Neubaubedarf und zu angemessenen Versorgungsmöglichkeiten im preiswerten Angebotssegment.

Die Bereitstellung entsprechender Daten und Informationen sowie deren Aufbereitung und Bewertung kann auf Basis vorhandener Daten und empirischer Grundlagen sowie unter gegebenen personellen und zeitlichen Ressourcen nur bedingt von der Verwaltung bewerkstelligt werden und bedarf somit der Einbindung und Beauftragung externer Fachkompetenz.

² Im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention; Beschluss der KIB vom 30.11.2010

Dialogorientierter Prozess

Die für eine zielgerichtete und erfolgreiche Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes ins Auge zu fassenden Instrumente und Maßnahmen sollten aus Sicht der Verwaltung erstmals in einem kooperativen und dialogorientierten Prozess, der extern moderiert wird, gemeinsam durch Verwaltung, Politik und örtliche Akteure erarbeitet werden.

Eine möglichst frühzeitige Einbindung - bereits bei der Auseinandersetzung mit den Analyse- und Prognosebefunden - lokaler Akteure aus Politik und Wohnungswirtschaft, die für die spätere Finanzierung und Umsetzung der zu konkretisierenden Maßnahmen maßgeblich verantwortlich sind, soll zum einen den notwendigen Zugewinn an gegenseitigen Informationen und Erkenntnissen unterstützen. Zum anderen geht es im Sinne eines mittelfristig zu strukturierenden Arbeitsprogramms dabei auch um Fragen der Ressourcensteuerung. Um grundsätzlich Machbares und politisch Wünschenswertes tatsächlich angehen und finanzieren zu können, bedarf es letztlich auch der Festlegung von Dringlichkeiten bzw. Prioritäten.

Vor diesem Hintergrund können Inhalte und Ziele eines „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ nicht mehr allein durch die Verwaltung mit deren internem Wissen und Ressourcen³ erarbeitet werden. Die im Handlungsfeld Wohnen aus unterschiedlichen Anlässen und Motiven bereits praktizierten Formen der Zusammenarbeit⁴ haben deutlich gemacht, dass der „Gewinn“ eines kooperativen und dialogorientierten Verfahrens nicht allein in dem damit zu erarbeitenden Produkt liegt. Vielmehr ist dieser auch in einem breiter angelegten Austausch von Fach- und Erfahrungswissen und zusätzlichen Erkenntnissen zu sehen. Die mit der Weiterentwicklung des Handlungsprogramms Wohnen angestrebte kooperative Vorgehensweise lässt insofern positive Perspektiven erwarten für die Tragfähigkeit und erfolgreiche Umsetzung gemeinsam erarbeiteter Entscheidungen und Lösungswege.

Fazit: Ziele der Einbindung externer Experten bei der Erarbeitung und der Kommunikation des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ sind der Zugewinn fachlicher Kompetenz und Sachverstand mit dem „Blick von außen“ und die Schaffung größtmöglicher Akzeptanz in einem dialogorientierten Prozess.

Der Erarbeitungsprozess folgt den drei Schritten:

- **Situationsanalyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung mit externer fachlicher Unterstützung unter Beachtung der demografischen Entwicklung und der Erfordernisse einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung von Menschen mit Behinderungen**
- **Erörterung und Einschätzung der Expertenbefunde/Erarbeitung eines gemeinsamen Problemverständnisses in einem dialogorientierten Prozess**
- **Entwicklung von Handlungsempfehlungen/Maßnahmen in einem dialogorientierten Prozess.**

Zu 1.3

Die Verwaltung wird, sofern der Rat dieser Vorlage zustimmt, zur Vorbereitung einer zielgerichteten Auftragsvergabe zunächst den externen Unterstützungsbedarf mit Blick auf unterschiedliche fachliche Belange verwaltungsintern klären und die erforderlichen Leistungen Dritter konkretisieren. Auf der Basis dieser Anforderungen wird sie unverzüglich Kontakte zu einschlägigen Büros aufnehmen und entsprechende Angebote einholen.

³ Verwaltungsinterne, fachübergreifende „Arbeitsgruppe Wohnen“

⁴ Vorübergehend: Interfraktioneller Arbeitskreis Wohnen; stetig: Arbeitskreis Wohnen in Münster

Für die Auftragsvergaben anfallende Kosten werden dargestellt und sind - vorbehaltlich der Entscheidung durch den Rat - über eine entsprechende Mittelbereitstellung im Etat 2012 zu finanzieren.

Zu 2.

Die Verwaltung hat das Anliegen der Ziffer 3. des Ergänzungsantrages der CDU-Fraktion an den ASSVW aufgegriffen und mit Vertretern des Landes NRW die Möglichkeit, eine Höherstufung des Bedarfsniveaus im Segment Mietwohnungsbau zu erreichen, ausgelotet.

Eine Höherstufung einzelner Städte im Gegensatz zu den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens lehnt das Land ab. Allerdings kündigte das Land an, durch ein „Nachgutachten“ eine Aktualisierung der Bedarfssituationen der Kommunen zu prüfen.

Zu 3.

Die Verwaltung hat mit dieser Vorlage die Intentionen des Ergänzungsantrags der CDU-Fraktion zur Vorlage V/0489/2010 „Soziale Wohnraumförderung“ aufgegriffen. Damit ist er erledigt.

I.V.

I.V.

gez.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Paal
Stadtrat

Anlagen:

- Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion zur Vorlage V/0489/2010
- Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des ASSVW am 23.09.2010

23.09.2010

Ergänzungsantrag zur Vorlage V/0489/2010
„Soziale Wohnraumförderung“

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft möge beschließen:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das „Handlungsprogramm Wohnen“ zu aktualisieren. Dabei sind die geänderten Förderbedingungen des Landes zu berücksichtigen. Insbesondere sind konkrete Maßnahmen und innovative Projekte aufzunehmen, um zusätzliche Fördermittel beim Land beantragen zu können.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, noch einmal in Gesprächen mit der Landesregierung (MBV) eine höhere Einstufung im Segment „Mietwohnungsbau“ zu erreichen.

Begründung:

Das Land NRW hat die Wohnraumförderung im Jahr 2009 auf eine differenzierte regionale Kosten- und Bedarfsstruktur umgestellt. Ein vom Institut F + B erstelltes Gutachten kommt zu einer nicht nachvollziehbaren Einstufung (unterdurchschnittlich) der Stadt Münster im Segment „Mietwohnraum“. Die Verwaltung sollte daher auf eine transparente Darstellung der Gründe für diese Einstufung bestehen und auf eine Höherstufung drängen. Daneben muss nach weiteren Wegen gesucht werden, Wohnbaufördermittel zu akquirieren.

Seit 2007 fordert das Land die Kommunen auf, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren zukünftigen Entwicklung auseinander zu setzen und hieraus wohnungspolitische Handlungsstrategien zu entwickeln (vgl. Wohnungsbauprogramm 2007).

Viele Städte in NRW verfügen mittlerweile über „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“. Für Maßnahmen, die aus „Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen“ abgeleitet werden, hält das Land zusätzliche Fördermittel bereit. Darüber hinaus werden den Kommunen eine mittelfristige Finanzierung entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert (: Planungssicherheit für Investitionen in größere Wohnungsbauprojekte) und mögliche Abweichungen von Vorgaben der Förderrichtlinien in Aussicht gestellt (: flexible passgenaue Förderung von innovativen Projekten).

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Münster ist seit vielen Jahren ein bewährtes Instrument der städtischen Bauland- und Wohnungspolitik. Dies wird auch in der Vorlage (V/0489/2010) gewürdigt. Jedoch entfaltet das „Handlungsprogramm Wohnen 2005“ bisher wenig praktische umsetzungsorientierte Bedeutung für die Lösung lokaler wohnungsmarktspezifischer Probleme. Da das Land NRW nach den bisherigen Erfahrungen anderer Städte zusätzliche Mittel nur für solche Projekte und Maßnahmen vorsieht, die sich aus Zusammenhängen lokaler und aktueller Handlungsprogramme konkret ableiten lassen, können entsprechende Fördermittel bisher in Münster nicht optimal akquiriert werden. Eine rasche Aktualisierung des Handlungskonzeptes ist daher geboten.

Gez. Benning
und Fraktion

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Münster

Fraktionsgeschäftsstelle
Mauritzstraße 7-8 · 48143 Münster
Telefon (0251) 4 18 43-0 · Telefax (0251) 4 31 36
e-mail fraktion@cdu-ms.de · <http://www.cdu-ms.de>

Auszug aus der Niederschrift über die 7. Sitzung (öffentlicher Sitzungsteil) des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 23.09.2010

**Punkt 5.4 der Tagesordnung
V/0489/2010**

Soziale Wohnraumförderung

Dieser Tagesordnungspunkt war aus der vorherigen Sitzung vertagt worden.

Die CDU-Fraktion brachte einen Antrag zur Berichtsvorlage ein:

„Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft möge beschließen:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das „Handlungsprogramm Wohnen“ zu aktualisieren. Dabei sind die geänderten Förderbedingungen des Landes zu berücksichtigen. Insbesondere sind konkrete Maßnahmen und innovative Projekte aufzunehmen, um zusätzliche Fördermittel beim Land beantragen zu können.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, noch einmal in Gesprächen mit der Landesregierung (MBV) eine höhere Einstufung im Segment „Mietwohnungsbau“ zu erreichen.“

In der Begründung führte Frau Benning aus, dass dieser Antrag über die reine Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen hinausgehe und auf einen neuen ganzheitlichen Ansatz für ein kommunales Wohnraumkonzept abstelle.

Abstimmungsergebnisse:

Der Antrag der CDU-Fraktion wurde einstimmig beschlossen.

Beschluss:

4. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das „Handlungsprogramm Wohnen“ zu aktualisieren. Dabei sind die geänderten Förderbedingungen des Landes zu berücksichtigen. Insbesondere sind konkrete Maßnahmen und innovative Projekte aufzunehmen, um zusätzliche Fördermittel beim Land beantragen zu können.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, noch einmal in Gesprächen mit der Landesregierung (MBV) eine höhere Einstufung im Segment „Mietwohnungsbau“ zu erreichen.

gez.
Regina Dittmer
Schriftführung