



ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der

12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Inhalt

1. Einführung.....	5
2. Wohnungspolitik zwischen öffentlicher Förderung und Private Equity.....	6
2.1 Wohnungsbauförderung im Kontext einer integrierten Stadtentwicklung (Sigrid Koeppinghoff, Ministerium für Bauen und Verkehr NRW).....	6
2.2 Was ist von Private Equity Investoren auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten? (Dr. Sebastian Müller, Büro Planungspolitik-Forschung, Dortmund).....	12
3. Aktuelles aus Münster und Ausblick.....	20
3.1 Bericht zur Vorlage 'Kommunale Wohnungspolitik in Münster - ein Politikfeld im steten Wandel - Entwicklung der sozialen Wohnraumversorgung', V/0244/2009 (Klaus Uplawski, Stadt Münster).....	20
3.2 Ausblick 2010.....	22
3.3 Aktuelle Veröffentlichungen.....	23
3.4 Dokumentation und Internetpräsentation.....	23
4. Teilnehmende des 12. AK.....	24

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt.

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber BBSR/ TU Berlin



BPW Hamburg
Stadtplanung Forschung Beratung
Jochumsen Schneider GbR

Bearbeitung: Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ bietet seit 2004 die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Den zentralen Arbeitsrahmen bildet seit 2006 das „Bündnis für Wohnen“, in dem die Leitlinien, Ziele und Aufgaben des Arbeitskreises verbindlich festgelegt wurden.

In seiner 12. Sitzung befasst sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster mit zwei zentralen Einflussgrößen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte: den Steuerungszielen der Landesförderung sowie dem Handlungsrahmen von Private Equity Investoren.

Sigrid Koeppinghoff (Ministerium für Bauen und Verkehr NRW) referiert über Förderstrategien des Landes im Kontext einer integrierten Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt stehen die aktuellen Änderungen der Fördergrundsätze, mit denen die Wohnungsbauförderung an die geänderten Rahmenbedingungen durch demografischen, Klima- und Strukturwandel angepasst wird. Kommunale Wohnungsbaukonzepte als qualifizierte Entscheidungs- und Planungsgrundlage sollen auch künftig die Voraussetzung für eine effektive Förderung im Wohnungsbau und wenn möglich auch für den Einsatz von Fördermitteln bilden. Intensiv diskutiert werden auch die Folgen der Vollintegration der Wohnungsbauförderungsanstalt in die NRW.BANK und die Aufhebung der Zweckbindung des Landeswohnungsbauvermögens für die Mittelvergabe.

Mit dem Verkauf der LEG-Wohnungen sieht sich auch die Stadt Münster mit der zunehmenden Einflussnahme von Private Equity Investoren auf den Wohnungsmarkt konfrontiert; ein Thema, das mit Hilfe eines Experten in der 12. Sitzung des AK diskutiert werden soll. Mit Unterstützung des aus dem Kreis der AK-Mitglieder empfohlenen Experten Dr. Sebastian Müller (Büro Planungspolitik-Forschung, Dortmund) sollen grundsätzliche Fragestellungen zu den Hintergründen der Entwicklung und den daraus entstehenden Problemen in den Quartieren erörtert werden, um daraus strategische Handlungsmöglichkeiten der Kommunen abzuleiten. Zentral ist dabei auch die Frage, wie vor dem Hintergrund heterogener Eigentümerstrukturen eine positive Quartiersentwicklung - gerade in benachteiligten Gebieten - bewirkt werden kann.

Ein weiteres Thema ist der Bericht zu Aktuellem aus der Wohnungspolitik Münster. In Fortführung der Arbeit eines interfraktionellen Arbeitskreises erarbeitete die Stadtverwaltung Vorschläge zur Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik, die den politischen Gremien zur Beschlussfassung im Sommer 2009 im Rahmen einer Vorlage vorgelegt wurden. Klaus Uplawski berichtet über die Beratung der Vorlage und den Sachstand in der Umsetzung der Beschlüsse.

Die 12. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster findet im Konferenzzimmer des Stadtweinhauses Münster statt. Wir bedanken uns bei den 32 Teilnehmenden für die interessanten Beiträge und Diskussionen!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

2. Wohnungspolitik zwischen öffentlicher Förderung und Private Equity

Mit den beiden externen Fachvorträgen greift der Arbeitskreis Themenschwerpunkte auf, die bereits auf der Fachtagung 2008 auf großes Interesse der Teilnehmer gestoßen sind. Insbesondere die Möglichkeiten der Einflussnahme auf private Investoren – hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fördermitteln auf der einen und einer kooperativen Quartiersentwicklung auf der anderen Seite – wurde intensiv diskutiert. Frau Prof. Pahl-Weber bedankt sich daher herzlich bei Sigrid Koepplinghoff und Dr. Sebastian Müller für ihre Bereitschaft, diese Diskussion mit dem Arbeitskreis Wohnen in Münster zu vertiefen.

2.1 Wohnungsbauförderung im Kontext einer integrierten Stadtentwicklung (Sigrid Koepplinghoff, Ministerium für Bauen und Verkehr NRW)



Wohnungspolitik findet vor Ort statt und wird vor Ort von vielen Akteuren gestaltet. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster bietet ein breites und sachkundiges Forum, um diesen Prozess zu steuern. Mit diesem kooperativen Stil ist der Arbeitskreis auf dem richtigen Weg.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung setzt das Land. Mit landesgesetzlichen Änderungen und dem neuen Förderprogramm 2010 werden derzeit wichtige Eckpunkte neu definiert. Ziel ist eine verstärkte Förderung nachhaltiger, zukunftsfähiger Wohnungsbauprojekte, die den geänderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Eine zentrale Rolle erhalten dabei Kommunale Handlungskonzepte als qualifizierter Entscheidungsrahmen.

Der Vortrag gibt einen Überblick zu den Zielen und Grundsätzen der neuen Landesförderung im Hinblick auf ihren Nutzen für eine integrierte kommunale Stadtentwicklung.

Aktuelle landesgesetzliche Änderungen für die Wohnraumförderung

Die Föderalismusreform ermöglicht es den Ländern, eigene gesetzliche Regelungen für die Wohnraumförderung zu treffen. Ein entsprechender Gesetzentwurf wird derzeit im Landtag beraten. Dieser Entwurf beinhaltet zwei Schwerpunkte: eine Vollintegration der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) in die NRW.BANK sowie neue landesrechtliche Grundlagen für den sozialen Wohnungsbau im 21. Jahrhundert.

Mit der geplanten Vollintegration der Wfa soll das Landeswohnungsbauvermögen, das bisher eine zweckgebundene Sonderrücklage der NRW.BANK war, in deren Stammkapital übergehen; die gesetzliche Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbau entfällt. Das Landeswohnungsbauvermögen kann dadurch uneingeschränkt als Haftkapital anerkannt und damit die Handlungsfähigkeit der Förderbank deutlich verbessert werden. Den Abschluss von Darlehensverträgen und deren Verwaltung übernimmt die NRW.BANK dann unmittelbar selbst.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Grundsätzlich bleibt die Wohnungsbauförderung dabei ein wichtiges wohnungsbaupolitisches Instrument des Landes und der Kommunen: Programme und Förderbestimmungen werden wie bisher vom Wohnungsbauminister gemacht, die Bewilligung der Fördermittel bleibt Aufgabe der Kommunen. Auch haftungsrechtlich erhöht sich das Risiko wie oft befürchtet durch die Vollintegration nicht (das Landeswohnungsbauvermögen hat bereits vorher vollständig für Risiken der NRW.BANK bzw. WestLB-Girozentrale gehaftet). Mit Wegfallen der Zweckbindung steht die Wohnraumförderung allerdings in Konkurrenz zu anderen Förderbereichen der NRW.BANK, d.h. sie muss innerhalb des politischen Prozesses aktiv beworben werden. Die Aufstockung des Programms auf 950 Mio. Euro in diesem Jahr und die Planungen in vergleichbarer Höhe für das kommende Jahr zeigen jedoch: die Wohnraumförderung behält ihren hohen Stellenwert.

Die inhaltlichen Grundlagen für den sozialen Wohnungsbau werden im neuen Landesgesetz für Förderung und Nutzung aller geförderten Bestände (WFNG) formuliert. Mit Zusammenfassung mehrerer Einzelgesetze (WoFG, WoBindG, WBFG) werden die gesetzlichen Grundlagen vereinfacht und vereinheitlicht. Inhaltlich findet eine Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung auf die Zukunftsaufgaben der Wohnungspolitik statt.

Kernthema bleibt **die Wohnraumversorgung von Menschen, die einer Unterstützung bedürfen**. Der Kreis der Berechtigten wird wie bisher durch Einkommensgrenzen definiert, die unter Berücksichtigung der dynamischen Anpassung ungefähr gleich geblieben sind. Die Einkommensgrenzen sind so weit gefasst, dass in NRW eine breite Bevölkerungsschicht förderberechtigt ist: über die Hälfte der Haushalte in NRW (4,9 von 8 Mio, das sind rd. 57%) und immerhin noch 42% der Arbeitnehmerhaushalte (ohne Arbeitslose, Studenten, Rentner).

„Sozialer Wohnungsbau ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen und keineswegs eine Randgruppenveranstaltung.“

Darüber hinaus findet eine verstärkte Ausrichtung der Förderung an den Zukunftsaufgaben der Wohnraumversorgung statt: Anpassung des Wohnraums an die Erfordernisse des **demografischen Wandels**, Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und **energetische Sanierung** sowie die **Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren** wurden in den Zielekatalog der sozialen Wohnraumförderung ausdrücklich aufgenommen (siehe Förderprogramm 2010).

Grundsätzlich sollen in Zukunft Projekte, die aus einem kommunalen Handlungskonzept abgeleitet sind, vorrangig gefördert werden.

Zwischenbilanz: Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte aus Landessicht

Vor dem Hintergrund einer präventiven Ausrichtung der Landesförderung wird die Erarbeitung kommunaler Handlungskonzepte seit 2007 vom Land NRW unterstützt. Ziel ist, das Zusammenwirken von kommunaler Wohnungspolitik und der Wohnraumförderung durch das Land zu verbessern, indem solche Investitionsvorhaben in besonderer Weise unterstützt werden, die aus





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

einem kommunalen Handlungskonzept abgeleitet sind. Die Erarbeitung kommunaler Handlungskonzepte vor Ort dient dem Informationsaustausch und der Diskussion von Entwicklungsperspektiven. Dabei geht es auch um eine systematische Prüfung der Nachhaltigkeit von Investitionsstrategien mit einer Dokumentation des Abwägungsprozesses (z.B. zwischen Bestanderhaltung, Abriss oder Neubau) und Prüfung der langfristigen Marktfähigkeit der geförderten Bestände. Wohnungspolitische Handlungskonzepte bieten den Kommunen und der Wohnungswirtschaft die Chance zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnquartieren und zur Absicherung von Investitionen.

Vergangenes Jahr wurde eine flächendeckende Umfrage bei den Städten und Gemeinden in NRW zu ihren Erfolgen und Erfahrungen mit kommunalen Handlungskonzepten durchgeführt.

Bis 2008 waren in den großen kreisfreien Städten überwiegend Handlungskonzepte erstellt worden oder in Bearbeitung. Die Handlungskonzepte bezogen sich zum Teil auf die Gesamtstadt und zum Teil auf einzelne Quartiere. Als positive Erfahrung wurde hier das Engagement und quartiersübergreifende Denken von Wohnungsunternehmen genannt, die häufig als Initiatoren von Kommunikationsprozessen im Quartier auftraten. Gleichzeitig wurde die Notwendigkeit einer externen unabhängigen Moderation deutlich.

In kleineren Gemeinden stehen dagegen häufig nicht die personellen Ressourcen zur Steuerung des Prozesses zur Verfügung. Hier waren die Handlungskonzepte vor allem dann erfolgreich, wenn die Verwaltungsspitze die Initiative ergriff.

Erfolgsfaktoren zur Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte aus den bisherigen Erfahrungen der Kommunen sind

- Initiative/ neues Selbstverständnis des Kommunalen Wohnungsamtes: eigenständige, aktive Kommunikation mit den Wohnungseigentümern, Einbeziehung kleinerer Eigentümer, Moderation von Kommunikationsprozessen, Anstoß von Prozessen
- Tradition einer kommunalen aktiven Wohnbauförderung mit hohem Gestaltungsanspruch; Impulse zum effektiven, zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln im Sinne der Wohnstandortentwicklung
- ein dominierender Anbieter mit objektübergreifendem Interesse an dem Quartier; schwierig bei vielen Einzeleigentümern/ Eigentümergemeinschaften oder bei Finanzinvestoren ohne wohnungswirtschaftlichen Hintergrund

Ausblick: Förderprogramm 2010

Angesichts der positiven Erfahrungen sollen kommunale Handlungskonzepte als Instrumente der Wohnbauförderung weiter gestärkt werden. Dies bedeutet, dass ein Fördervorrang des Landes zukünftig auf der Umsetzung von Projekten liegt, die aus Handlungskonzepten abgeleitet sind, und diese Handlungskonzepte auch verstärkt eingefordert werden. Die Kommunen werden durch fachlichen Austausch und gegenseitige Information durch das Land ak-

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



tiv unterstützt. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass bei der Erstellung von Handlungskonzepten die ämterübergreifende Kooperation und Einbindung der Kommunalpolitik ebenso wie die frühzeitige Beteiligung der Wohnungswirtschaft - wie sie auch vom Arbeitskreis Wohnen in Münster praktiziert werden - von entscheidender Bedeutung sind.

Um lokale Unterschiede in NRW zu berücksichtigen, sind kommunale Handlungskonzepte jedoch weiterhin keine Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln, es wird allerdings ein bestimmtes Mittelvolumen für die Umsetzung von Projekten, die aus Handlungskonzepten abgeleitet sind, vorgehalten. Auch soll diesen Projekten Finanzierungssicherheit über mehrere Jahre ermöglicht werden.

Kommunale Handlungskonzepte werden jedoch gefordert

- wenn die Nachhaltigkeit/ langfristige Tragfähigkeit eines Projektes auf dem Prüfstand steht, z.B. bei investiven Maßnahmen in hochgeschossigen Beständen; ein Handlungskonzept dient hier als Prüfraster für die langfristige Marktfähigkeit des Projektes,
- bei Kommunen in Regionen der untersten Bedarfsstufe, in denen Neubau unter besonderem Begründungszwang steht; diese müssen Zweck und Ziel der Förderung im Rahmen des Handlungskonzeptes nachweisen.

Oberste Zielsetzung ist die Nachhaltigkeit von Projekten, d.h. ihre langfristige Tragfähigkeit. Hier sind Zukunftsausrichtung und strategisches Denken gefordert und z.B. auch eine Abwägung zwischen Bestandserhalt und Abriss/ Ersatzneubau. Zukünftige Schwerpunkte der Landesförderung sind

- Anpassung des bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels und Ausrichtung des Wohnungsangebots auf die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft z.B. Schaffung barrierefreien Wohnraums für Senioren, Förderung von Wohnen mit Pflegeangeboten, Förderung von Wohngruppen z.B. auch von Senioren und Studenten,
- energetische Sanierung des Bestandes, Aufgreifen der Anforderungen des Klimaschutzes,
- Erhalt und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Quartieren, in diesem Zusammenhang auch Fördermöglichkeit für bauliche Maßnahmen für wohnungsnah soziale Infrastruktur (z.B. Pflegedienststationen, Servicebüros, Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume für Jugendliche, Therapieräume o.ä.), Ableitung von Fördermaßnahmen aus kommunalen Handlungskonzepten,
- Investive Maßnahmen zur Aufwertung von verdichteten Beständen der 60er/ 70er Jahre, durch Abriss mit Ersatzneubau oder Teilrückbau und Aufwertung der verbleibenden Bestände.

Voraussichtlich werden für das Förderprogramm 2010 wieder Mittel in etwa gleicher Höhe wie im Jahr 2009 zur Verfügung stehen. Jetzt liegt es an Investoren und Kommunen, diese Möglichkeiten auch zu nutzen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

Diskussion/ Rückfragen

Gehen durch die Vollintegration öffentliche Fördermittel verloren oder gibt es eine dauerhafte Finanzausstattung, wie wird diese abgesichert?

Die Landesregierung will dauerhaft Programme zur Wohnbauförderung aufrecht erhalten, über den Umfang des Programms wird das Kabinett entscheiden.

Wie hoch soll ab 2010 der Anteil von Fördermaßnahmen auf Grundlage eines Handlungskonzeptes sein? Welche Maßnahmen z.B. bei kleinen Gemeinden ohne Handlungskonzept werden dann noch gefördert? Ist das Handlungskonzept nicht eine zu hohe Hürde?

Die Bewilligung der Fördermittel wird pragmatisch gehandhabt werden, so dass in Gemeinden der oberen Bedarfsstufe Fördermittel auch ohne Handlungskonzept fließen können. Außerdem sind Projekte mit besonderem Schwerpunkt wie z.B. demografischer Wandel grundsätzlich auch ohne Handlungskonzept förderwürdig. Auf entspannten Märkten stehen allerdings Fördermaßnahmen zur reinen Angebotserhöhung unter einem besonderen Begründungszwang.

Wie ist der Zusammenhang mit der Städtebauförderung zu sehen, wenn die Wohnbauförderung, die sich bisher auf Maßnahmen am Gebäude konzentrierte, jetzt auch auf Infrastrukturmaßnahmen ausgedehnt werden soll? Werden die Grenzen zwischen Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung in Zukunft fließend?

Zwischen Städtebau- und Wohnungsbauförderung gibt es Kooperationsmöglichkeiten, sie unterliegen zum Teil aber auch unterschiedlichen Voraussetzungen. Städtebauförderung macht immer einen Finanzierungsbeitrag der Gemeinde notwendig und ist auf bestimmte Gebietskulissen orientiert. Es gibt aber auch Überschneidungsbereiche. Wohnraumförderung zielt auf wohnungswirtschaftliche Investitionen, zu denen auch Stadtumbaumaßnahmen gehören können, wenn z.B. indirekt auch Abrissmaßnahmen gestützt werden (Förderung von Ersatzneubau oder Sanierung des verbleibenden Bestandes). Maßnahmen im öffentlichen Raum sind dagegen mit den Wohnungsbaufördermitteln auch in Zukunft nicht förderfähig, die Förderung beschränkt sich auf das Wohnobjekt und das Wohnumfeld auf privatem Grund und dem zugeordnet auf bestimmte wohnraumbezogene Infrastruktur wie z.B. Pflegeeinrichtungen. Grundsätzlich werden daher Städtebauförderung und Wohnbauförderung komplementär verstanden.

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass auch hinsichtlich einer Evaluierung der Wirkungsweisen, Erfolge und Probleme der Förderprogramme der Erhalt von zwei separaten Förderkulissen sinnvoll ist.

Wohnanlage Mierendorfstraße 2-6 in Münster

Quelle: Stadt Münster



Wohnanlage Mindener Straße 35-43 in Münster

Quelle: Stadt Münster

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Was sind die Kriterien für die Prüfung der Nachhaltigkeit eines Projektes? Gibt es einen Kriterienkatalog?

Bei der Beurteilung der Förderfähigkeit geht es v.a. um die langfristige Marktfähigkeit und Vermietbarkeit von Objekten, d.h. um die Frage, ob ein Objekt nachfragegerecht ist, ob es langfristig eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt und ob das Angebot bezahlbar ist. Hier gibt es keinen differenzierten Kriterienkatalog, der im einzelnen abgearbeitet werden müsste, vielmehr steht ein pragmatischer Ansatz im Vordergrund.

Frau Dr. Kreft-Kettermann ergänzt, dass auch das Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster einen integrativen Ansatz und einen Einstieg in die Prüfung der Nachhaltigkeit liefert.

Bisher sind große Wohnungsbauunternehmen Hauptakteure der Wohnbauförderung, wie können bessere Anreize für kleinere Eigentümer geschaffen werden? Gerade kleine Eigentümer mit schlechten Renditeerwartungen sind häufig nicht in der Lage Fördermittel zu beantragen.

Insgesamt nimmt der Anteil kleiner Investoren an geförderten Projekten immer mehr zu. Gerade Münster hat einen hohen Anteil von Einzeleigentümern. Münster unterliegt aber auch der höchsten Förderstufe und die Bewilligungsmieten und Fördersätze sind relativ hoch. Die Schwierigkeiten, die gerade ältere Eigentümer mit der Antragstellung – sei es von Wohnraumförderungsmitteln, sei es von KfW-Mitteln - haben, sind dem Land bewusst. Die Zusammenführung von Einzeleigentümern oder eine externe Unterstützung bei der Antragstellung könnten hier hilfreich sein.

Wie sehen die Regularien für die Entdichtung von Großwohnsiedlungen aus?

Die Details zu Zielsetzungen und Fördervoraussetzungen sind derzeit noch in der Erarbeitung. Zunächst wird nur ein relativ geringer Betrag für diesen Programmteil bereitgestellt werden. Auch das Auswahlverfahren wird noch erarbeitet.

Frau Prof. Pahl-Weber bietet an, dass der Arbeitskreis Wohnen in Münster als kompetenter Gesprächspartner für die Erarbeitung solcher Regularien und Auswahlkriterien zur Verfügung stehen könnte. Das Thema Quartiersförderung steht seit Beginn der Arbeitskreisarbeit im Mittelpunkt.

In einem Gutachten zur Harmonisierung von Förderprogrammen wird empfohlen, auch Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit zu fördern. Auch in Münster hat sich gezeigt, dass bei der Vermittlung von Maßnahmen im Bestand an die Öffentlichkeit eine externe Unterstützung sehr sinnvoll wäre. Gibt es hier Ansätze beim Land?

Die Notwendigkeit von Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Wohnungsbauförderung ist offensichtlich, soll aber auch zukünftig nicht eigenständiger Fördergegenstand werden.

Attraktiv, generationengerecht, partnerschaftlich - Münsters Handlungskonzept zum demografischen Wandel Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 2009



Wohnanlage Friedrich-Ebert-Straße 126-123 in Münster

Quelle: Stadt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

2.2 Was ist von Private Equity Investoren auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten? (Dr. Sebastian Müller, Büro Planungspolitik-Forschung, Dortmund)

Wie auch andere Fachgebiete hat die Immobilienbewertung ihre eigene Fachterminologie. Sie unterscheidet zwischen einer On-Side-Bewertung, bei der ein Objekt real vor Ort begutachtet wird und einer Desktop-Bewertung, d.h. einer Prüfung am Schreibtisch, bei der Entscheidungen rein auf Grundlage von Objektunterlagen und Informationen aus dem Internet getroffen werden.

Wie so oft bei der Immobilienbewertung muss sich auch dieser Vortrag leider auf die Desktop-Beschreibung beschränken, wo eine On-Side-Begehung eines Quartiers hier in Münster und ein persönliches Gespräch mit betroffenen Mietern weit anschaulicher und erhellender wäre.

Beispiel Münster- Kinderhaus

Die Stadt Münster ist nicht ohne Erfahrungen mit Private Equity Investoren, genauer gesagt mit Real Estate Private Equity (REPE) - Investoren, die wir heute genauer betrachten wollen. Die Münsteraner Presse berichtet:

„Fast überall Schimmelpilze“ Kürzlich waren Mitarbeiter eines Umweltlabors in der Wohnung von Jeanette Ney an der Brüningheide. Die Liste der Sporen und Keime, die dort aufgespürt wurden, ist lang. (...) Das Gebäude gehört einem Internationalen Investmentfonds, der in Deutschland durch Babcock & Brown vertreten wird (...) und für Schlagzeilen sorgte, weil (er) Sanierungsmaßnahmen in der Kinderhauser Schleife jahrelang vor sich her geschoben hatte. (WN 13.3.2009)

Projekte erreichen 4.100 Menschen. Der Jahresbericht 2008 zieht eine Zwischenbilanz einiger Handlungsfelder des Projekts „Soziale Stadt“ in der Schleife. (...) Bisher nicht umgesetzt ist beispielsweise das Gutachten für eine energetische Gebäudesanierung und „für seine Realisierung gibt es noch keine realistischen Ansatzpunkte“, heißt es. (WN 5.6.2009)

Schleife: Babcock zieht sich zurück. Nach Erkenntnissen der Stadtverwaltung hat sich der Investor Babcock und Brown, der in der Schleife in Kinderhaus 630 Wohnungen besitzt, wegen der Finanzkrise aus dem Immobiliengeschäft zurückgezogen. (...) Die Stadt Münster kündigte an, künftig in der Schleife bei Gebäuden mit mangelhafter Unterhaltung nur noch angemessene Mietkosten zu übernehmen. (WN 13.6.2009)

Die Presseberichte verdeutlichen, dass trotz enormen Handlungsdrucks in der Kinderhauser Schleife und umfangreichen Maßnahmen von Seiten der öffentlichen Hand der Investor nicht kooperiert hat. Während umfangreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt wurden, fand die dringende Sanierung der Gebäude nicht statt. Im Juni kam dann das Ende: Babcock & Brown ist nicht mehr zahlungsfähig. Dem Investor gehören 630 Wohnungen, also ein Viertel der Wohnungen im Bezirk, dem dadurch enorme soziale, ökonomische und stadtentwicklerische Probleme entstehen. Die Stadt versucht zwar mit der Ankündigung, nur noch angemessene Mieten zu zahlen, zu reagieren, tatsächlich sind ihr aber die Hände gebunden. Nur ein Beispiel aus Münster, das aber erschreckend typische Aspekte von REPE-Investitionen in Quartieren zeigt.

Dortmund Westerfilde

Mieter sorgen sich um die Zukunft ihrer Siedlung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Beispiel Dortmund-Westerfilde

Was in Münster Babcock & Brown, ist in Dortmund-Westerfilde das dänische Unternehmen Griffin Bonds. Die Substanz dieser Siedlung ist ähnlich angegriffen wie in Münster Kinderhaus. Damit steht Westerfilde in der Region nicht alleine da: überall reduzieren Unternehmen ihren Bestandhaltungsaufwand und lassen ihre Bestände verkommen. Hausmeister müssen sich um mehrere Siedlungen kümmern, die wegen fehlender Präsenz vor Ort immer mehr verwahrlosen. In einem elfstöckigen Gebäude funktionierte wegen nicht bezahlter Reparaturrechnungen mehrere Tage lang der Aufzug nicht, so dass behinderte Bewohner von der Feuerwehr aus dem Gebäude geholt werden mussten. Mieterräte, Mietervereine und die Stadt Dortmund suchen gemeinsam nach Lösungen, sind jedoch oft ratlos.

Hintergründe: Wohnungsverkäufe an Private Equity Investoren

Die BBSR-Transfer - Datenbank zeigt beeindruckende Zahlen: 1999 bis 2008 wurden 1.800.000 Wohnungen in Deutschland verkauft, 80% davon an private Investoren. Fast die Hälfte aller Wohnungen wurden von der öffentlichen Hand verkauft, „die Städte verscherbelten ihr Tafelsilber, um aus der Schuldenfalle herauszukommen“. Aber auch private Eigentümer waren aktiv, v.a. die großen Wohnungsunternehmen des betriebsgebunden oder ehemals betriebsgebundenen Wohnungsbaus in NRW, die 100.000e von Wohnungen meist in großen Pakten veräußerten. „Masse statt Klasse“ wird die Devise auf dem internationalen Markt genannt. Schwerpunkte von Real Estate Private-Equity-Aufkäufen waren in Deutschland die Bundesländer NRW und Berlin.

Die großen Verkaufszahlen weckten ebenso große Erwartungen für einen neu strukturierten Massenwohnungsmarkt in Deutschland. Erstmals seit dem Bestehen der Bundesrepublik waren große Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt möglich geworden. Von den neuen Anbietern erhoffte man sich professionelles wirtschaftliches Know How. Die Bewegung im Wohnungsmarkt ließ steigende Preise sicher erscheinen. Auch nach 2006, als die großen Transaktionen weitgehend abgeschlossen waren, stiegen deshalb noch „Mitschwimmer“ in den Prozess ein.

Die zweite große Hoffnung richtete sich auf die kapitalstarken Großvermieter: Gagfah/ Fortress, Deutsche Annington/ Terra-Firma und LEG/ Whitehall. Damals ging man davon aus, dass sich Investitionen auf dem Wohnungsmarkt erst ab 20.000 Wohneinheiten rentieren. Mit Beständen von jeweils über



Dortmund Westerfilde
Verwahrlosung im Stadtteil

	Verkäufe		Käufe		Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	Wohnungen
Öffentliche Hand	892 000	48 %	341 000	18%	- 551 000
Kommune	364 000	20 %	142 000	8 %	- 222 000
Bund/ Land	528 000	28 %	199 000	11 %	- 329 000
Privat	870 000	47 %	1 498 000	80 %	+ 628 000
Sonstige	100 000	5 %	24 000	1 %	- 76 000
Gesamt	1 863 000	100 %	1 863 000	100 %	0

Anmerkung: Summenabweichung durch Rundung. Berücksichtigt nur Transaktionen < 800 Wohnungen

Wohnungsverkäufe und -käufe nach Art der Eigentümer 1999-2008

Quelle: BBSR Datenbank
Wohnungstransaktionen,
Zugriff 12-08



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

100.000 Wohnungen schienen die Großvermieter beste Rationalisierungs- und Renditechancen zu haben, z.B. durch Umstrukturierung, Vereinheitlichung und Rationalisierung der Wohnungsbewirtschaftung und -verwaltung.

Schließlich hoffte man, dass die Private Equity Investoren ihre Wohnungsbestände mittelfristig wieder an Aktiengesellschaften oder an die Mieter selber veräußern würden. Solche Mietprivatisierungen sind durchaus erwünscht, um die vergleichsweise geringe Wohneigentumsquote in Deutschland (unter 50%) zu erhöhen und das Verantwortungsgefühl der Bewohner zu stärken.

Alle diese Hoffnungen wurden enttäuscht. Die erwünschten Renditen ließen sich nur durch Streichen von Personal und Reduzierung von Instandhaltungsmaßnahmen erreichen. Die vernachlässigten Wohnungen ließen sich nicht wie erhofft an die Mieter verkaufen und die Preise lagen weit unter den Erwartungen. Zweifelhafte Verkaufsstrategien (z.B. Haustürgeschäfte mit Drückerkolonnen) sprachen sich schnell herum und zeigten keinen Erfolg, zumal nur wenige Mieter solvent genug für einen Wohnungskauf waren.

Hinzu kam der Zusammenbruch des internationalen Finanzmarktes 2008. Der Hauptgrund für Private Equity Investoren, in den deutschen Wohnungsmarkt einzusteigen, sind Gewinnchancen durch Finanzgeschäfte. Internationale Kapitalmarktquellen ermöglichten eine Finanzierung mit bis zu 90% Fremdkapital, z.B. durch Verbriefung und internationale Emissionen von Sicherungshypotheken. Mit Hilfe von Zweckgesellschaften, wie sie überall in Großbritannien, Irland oder den weltweiten Steueroasen aus dem Boden schossen, gelang der internationale Handel der verbrieften Hypotheken und eine schnelle Refinanzierung der Aufkäufe – ein neues Finanzprodukt war entstanden. Seit der Finanzkrise zeigt sich die Gefahr dieser internationalen Finanzierung. „Zahlungsunfähigkeiten ohne Insolvenz“ wie bei Babcock & Brown oder Griffin Bonds häufen sich. Eine Welle von Umschuldungen wird für 2013 erwartet - dann wird sich zeigen, ob die Bonität der Unternehmen und deren Bestände so gut ist wie behauptet.

Dortmund Westerfilde

„Hier war früher unser Fußballplatz“, oben: Leerstand



Insgesamt betrachtet erweist sich Real Estate Private Equity als Risikofaktor für Mieter und Mieterinnen, der Hunderttausende von Wohnungen in aller Welt betrifft! Das Grundproblem ist v.a. die überwiegend schlechte Qualität der Bestände, die nach dem Motto „Masse statt Klasse“ gekauft wurden. Der Anteil von gering verdienenden Bevölkerungsgruppen in diesen Beständen ist vergleichsweise hoch, so befinden sich z.B. ca. 500.000 bis 800.000 ehemalige Werkwohnungen in den Portfolios. Dabei ist die Zahlungsmoral deutscher Mieter gut, Mietausfälle sind trotz des geringen Einkommens der Bewohner eher selten.

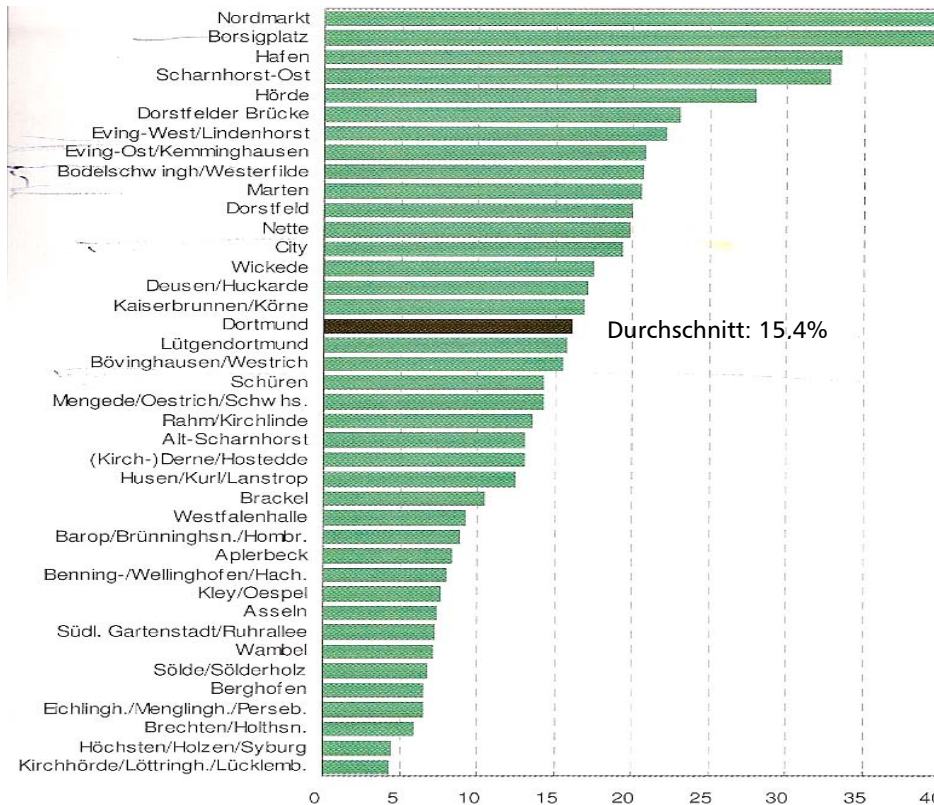
Problematisch sind also die sozial besonders verletzliche Lage der Bewohner und Bewohnerinnen in den nordrhein-westfälischen Private Equity-Beständen und die sozialen Auswirkungen der Vernachlässigung der Private Equity-Bestände durch ihre Eigentümer und Hausverwaltungen. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt, dass der Anteil der Hartz IV-Empfänger in Dortmund in Gebieten mit Private-Equity-Investoren besonders hoch ist. Grob gesagt liegen

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Stadtteile mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Hartz IV-Empfängern Dortmunds im Norden und sozial stabilere Stadtteile mit einem unter dem Durchschnittswert liegenden Anteil von Hartz-IV-Empfängern im Süden. Gerade im Norden gibt es aber jetzt viele Bestände im Private-Equity-Besitz, z.B. in Scharnhorst Ost, Eving-Ost, Bodelschwingh, Nette, Wickede.



Anteil Hilfeempfänger in den Sozialräumen 2006
SGBII (ALGII, Sozialgeld) + Grundsicherung + Hilfe zum Lebensunterhalt (SGBXII, Asylbewerber) in % der Bevölkerung, Stand: Dez. 2006

Betrachtet man die betroffenen Siedlungen kleinräumig, liegt der Anteil der Hartz IV Empfänger in den Private Equity Beständen noch einmal deutlich über den Durchschnittswerten des Stadtteils (Zahlen Siedlungen: 2008, Zahlen Stadtteile 2006):

- Fischeisiedlung: IMW Bestand 62,8%
Stadtteil Kemminghausen rund 22%
- Westerfilde: Griffin/IMW Bestand 41,2%
Stadtteil Bodelschwingh rund 21%
- Siedlung Bövinghausen: Promotoria Bestand 29,0%
Stadtteil Lütgendortmund rund 14%

Private-Equity ist also nicht ein allgemeines Wohnungsmarktproblem, sondern zumindest im Ruhrgebiet ist es ein Problem einfacher Wohnbestände für Menschen mit geringen Einkommen, die eng mit benachteiligten Stadtteilen verknüpft sind. In Münster mit seinem vergleichsweise geringen Anteil an Hilfeempfängern (10%) mag die Situation etwas anders gelagert sein, wie auch in wohlhabenderen Städten wie z.B. München. Übergeordnete Untersuchungen gibt es hierzu noch nicht.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

Handlungsoptionen in Private-Equity-Beständen

Welche Möglichkeiten gibt es nun für betroffene Mieter, Stadtteile und Kommunen, mit REPE-Investoren, die ihre Bestände vernachlässigen, umzugehen? Oberstes Ziel ist zunächst die Sicherung von Alltagsqualität in den betroffenen Siedlungen. Dabei wird unterschieden zwischen kurzfristig tragfähigen pragmatischen „Basisstrategien“, mittelfristigen Strategien sowie längerfristigen Handlungsoptionen.

Basisstrategien

- Mietkürzungen ermutigen
- Bündelung Gelder, ggf. für Instandsetzung bereithalten
- Trägerschaft und Prozesshilfe organisieren
- Publikation/ Öffentlichkeit
- Wohnungsaufsicht: Bußgelder, ggf. Enteignung
- Fallbezogen handeln
- Verfahrensgrundsätze beachten

1. Basisstrategien

Hier geht es zunächst um das Ausschöpfen der gesetzlichen Möglichkeiten des Mietrechtes. Mieter sollten zu Mietkürzungen ermutigt werden, die gebündelt und für unumgängliche Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt werden können. Neben dem Zugriff auf die Investoren (z.B. schwierig bei Briefkastenfirmen) ist die Handlungs- und Organisationsfähigkeit der Mieter entscheidend, die von Seiten der Stadt z.B. in Form von rechtlicher Beratung unterstützt werden kann. Mieterat und Öffentlichkeit spielen hier eine wichtige Rolle. Grundlegend ist auch eine Ertüchtigung der Wohnungsaufsicht, um die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente anzuwenden. Enteignung bei Verstoß gegen das Wohnungspflegegesetz NRW ist rechtlich zwar möglich, praktisch für die Kommunen jedoch schwer umzusetzen. Es zeigt sich aber, dass auch Bußgelder durchaus Wirkung zeigen. Auch sollten die Stadtwerke ermutigt werden, ausstehende Gebühren konsequent einzutreiben. Grundsätzlich ist es wichtig, bei allen Schritten rechtliche Verfahrensgrundsätze zu beachten und Instrumente fallbezogen anzuwenden.

Erweiterte Strategien

- Intervention in die öffentlichen (Sozial)räume
- Förderung der Selbstorganisation
- Mieterkauf unterstützen
- Investoren mit sozialwirtschaftlicher Orientierung
- Transaktion unterstützen, ggf. Kooperation Stadt

2. Erweiterte und mittelfristige Strategien

Mittelfristige Strategien unterstützen die Menschen in den vernachlässigten Quartieren mit dem Ziel einer sozialen Stabilisierung. Sie helfen den Bewohnern bei der Aufwertung ihres Umfeldes und bei der Entwicklung von Treffpunkten und Initiativen. Dieser Ansatz baut auf der Erfahrung auf, dass auch Bewohner vernachlässigter Quartiere meist gerne in ihrem Stadtteil leben, dort bleiben wollen und über Potentiale verfügen, die in Stabilisierungsprozesse eingebracht werden können. Von soziokulturellen Einrichtungen, Quartiershausmeistern und Stadtteilmanagementbüros bis zu Beschäftigungsförderung und Qualifizierung, gemeinschaftlichen Einrichtungen vom Typ gegenseitige Hilfe, gemeinsam Wohnen, gemeinsame Betreuung von Kindern oder älteren Menschen, Leihen und Schenken ist vieles denkbar und erprobt. Hier sind lokal spezifische Kreativität, soziales Engagement und sozialprofessionelles Management gefragt.

Darüber hinaus sollte versucht werden, in die Eigentumsverhältnisse einzugreifen. So hat sich z.B. die Stadt Dortmund mit der Begründung der Vernachlässigung des Wohneigentums das Vorkaufsrecht für Private-Equity-Bestände einräumen lassen. Dies erhöht den Druck auf die Politik, bei Veräußerung der Bestände aktiv zu werden. Sehr erfolgreiche Beispiele gibt es auch für den Ankauf der Bestände durch die Mieter selber (Siedlergemeinschaft ‚Kolonie Hannover‘ in Bochum) oder aber durch sozial engagierte Investoren



(Hamburg-Altona, Hafenstr.), auch in Kooperation mit der Stadt (Hamm-Ost, soziale Stadteilerneuerung).

3. Längerfristige strategische Optionen

Darüber hinaus ist es entscheidend, langfristige Optionen zu entwickeln, die den Wohnungsmarktsektor für Menschen mit geringen Einkommen sichern und den Zugriff der Kommunen verbessern. Mit Hilfe eines Rückkauffonds, der auf dem sozialen Wohnungsbauvermögen des Landes und den Finanzierungsfähigkeiten der NRW.BANK aufbaut, können notleidende REPE-Bestände vom Land zurückgekauft werden. Darüber hinaus muss ein neuer gemeinnütziger Sektor der Wohnungswirtschaft entwickelt werden, der sich an der Bestandssicherung orientiert (Veräußerungsverbot, Begrenzung der Ausschüttung, Ertragsbindung). Er kann sich auf die Erfahrungen der kommunalen Wohnungswirtschaft, auf Modelle wie z.B. die Projektfamilie der Syndikat Vereine und GmbHs und die britischen Housing Corporations stützen. Angesichts der Finanzknappheit der Kommunen müssen öffentliche Aktivitäten durch Stiftungen, Vereine und sozial engagierte Investoren auf dem sozialen Wohnungsmarkt aktiv werden. Das Problem lässt sich nicht allein lokal beheben, seine Verquickungen mit dem Finanzmarkt haben internationale Dimensionen. Es müssen internationale Regularien für Investitionen im Mietwohnungssektor durchgesetzt werden, die langfristig sozial verträglich sind. Hier kann das deutsche Hypothekenrecht als Vorbild dienen. Mit der Entwicklung eines neuen Hypothekenversicherers ließe sich ein erstrangiges Risikotransfermodell schaffen, das transparent, hochreguliert und intensiv beaufsichtigt ist.

Längerfristige Optionen

- Rückkauf REPE-Bestände durch das Land
- Gemeinnütziger Sektor der Wohnungswirtschaft
- Einführung deutsches Pfandbriefrecht als internationaler Standard
- Neuer Hypothekenversicherer als transparentes Risikotransfermodell

Abschließend lässt sich festhalten, dass aufgrund der Komplexität des Themas Handlungsansätze auf vielen Ebenen erforderlich sind.

Diskussion/ Rückfragen

Es folgt eine rege Diskussion über den tatsächlichen Handlungsdruck auf die Kommunen sowie die Erfolgsaussichten der beschriebenen Maßnahmen. Die Teilnehmenden berichten dabei aus ihren Erfahrungen mit Private-Equity-Beständen.

Zunächst wird diskutiert, wie allgemeingültig die sehr dramatisch beschriebene Lage der Private-Equity-Bestände ist. Ist es wirklich die Mehrheit der Investoren, die ihre Bestände derart vernachlässigen und außer der Spekulation keinerlei Interesse an der Zukunft der Quartiere haben? Gibt es nicht auch weniger drastische Beispiele?

Herr Müller bestätigt, dass er sich v.a. mit den Brennpunkten der Entwicklung beschäftigt. Dennoch sind die beschriebenen Aspekte typisch für den Private-Equity-Wohnungsmarkt: er geht davon aus, dass ca. 2/3 der Fälle ähnlich drastisch verlaufen und die hier beschriebenen Mechanismen und Probleme zum Tragen kommen. Sicherlich gibt es auch positive Beispiele insbesondere in Wachstumsregionen wie z.B. Frankfurt, wo mit Mietwohnungsbeständen aufgrund der besseren Einkommensstruktur noch Geld verdient werden kann.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung

BBSR-Berichte KOMPAKT 6/ 2009, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Frau Prof.Pahl-Weber erwidert, dass auch die Kommission demografische Entwicklung mit Eigentümern an einem Tisch saß, die aktives Interesse an Bestandssicherung, Quartiersstabilisierung und Nachbarschaftsarbeit geäußert haben. Aus ihrer Sicht werden offensichtlich immer mehr Investoren zu Bestandshaltern. So sind nach Zahlen der BBSR Transferdatenbank die Wiederverkäufe von größeren Einheiten stark zurückgegangen, der Verkauf der LEG-Bestände stellt hier eine der letzten Transfers dar. Der Kauf kleinerer Einzelbestände nimmt hingegen zu und gewinnt auch im Vergleich mit dem Neubau deutlich an Bedeutung (vgl. BBSR-Berichte KOMPAKT 6/ 2009). Da sich ein Verkauf größerer Einheiten nicht mehr gewinnbringend durchführen lässt, stellt sich die Frage, ob Private-Equity-Investoren in Zukunft ihre Ziele ändern und verstärkt eine Bestandsstrategie verfolgen werden.

Frau Fahle vom Mieterverein sieht erheblichen Handlungsbedarf in Münster. Die Vernachlässigung von Beständen durch Private-Equity-Investoren betrifft aus ihrer Berufserfahrung heraus keinesfalls nur wenige einzelne Mieter sondern ist inzwischen ein Problem vieler Stadtteile, nicht nur von Kinderhaus, sondern damit auch der ganzen Stadt. Sie geht davon aus, dass die Probleme keinesfalls weniger werden sondern zunehmen.

Die Notwendigkeit einer aktiven Einflussnahme der Kommune wird allgemein gesehen. Vor allem die beschriebenen Strategien der „Nadelstiche“ sollten konsequent durchgeführt werden. Die Städte müssen umdenken und lernen, ihr Verhalten dem der Investoren anzupassen. Kooperative Ansätze helfen in dem meisten Fällen nicht. Die Städte müssen stattdessen innerhalb des rechtlichen Rahmens konsequent ihre Interessen durchsetzen. Die Unterstützung der Bewohner im Kampf mit den Investoren ist dabei grundlegend. Maßnahmen wie z.B. das Einbehalten der Miete müssen koordiniert und innerbehördlich abgestimmt werden (in diesem Fall mit der ARGE, damit einbehaltende Mieten nicht von den Bezügen abgezogen werden).

Auch Beispiele in Münster zeigen den Erfolg dieser Strategien, z.B. in Kinderhaus, wo eine Fülle kleiner Maßnahmen und ein beharrliches, hartnäckiges Vorgehen zu prompten Reaktionen der Investoren führten und langfristig auch den Erfolg bringen werden. Hier ist Geduld notwendig. Auch gab es bereits trägerübergreifende Ansätze, die weiter ausgebaut werden sollen.

In einer ehemaligen Wohnsiedlung des britischen Militärs im Südosten Münsters stand dagegen die Kooperation mit den Anwohnern im Mittelpunkt der Stabilisierungsstrategie. Die Siedlung ging vor gut 20 Jahren in den Besitz einer Vielzahl von Einzelinvestoren über und war von Vernachlässigung und Kriminalität geprägt. In einem mühsamen Prozess zusammen mit einem neu gegründeten Anwohnerverein befindet sich das Quartier inzwischen auf dem Weg der Stabilisierung.

In Bochum wird der Ankauf von Wohnungen durch die Mieter sehr erfolgreich gefördert, so konnten in der z.B. in der Felixstraße rund 1.000 Bergarbeiterwohnungen in einem sehr positiven Prozess von ihren Mietern gekauft werden. Das Beispiel einer kleineren Siedlung zeigt, wie hilfreich hierbei Bewohnergenossenschaften sein können, um die Organisationsfähigkeit der Mieter zu unterstützen und Probleme gemeinschaftlich zu lösen. So wurden z.B.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Wohnungen von Mietern, die nicht selber kaufen wollten, von der Genossenschaft mit erworben. Die Stadt Bochum hat bei diesem Prozess hilfreich zur Seite gestanden.

Der Rückkauf der Bestände von Seiten der Kommune wird dagegen von den Anwesenden kritisch bewertet. Zwar ist die rechtliche Grundlage für ein Vorkaufsrecht der Kommunen in den meisten Fällen gegeben. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich häufig um größere Agglomerationen handelt, so dass sich die erfolgte Vernachlässigung der Bestände negativ auf das gesamte Quartiere und somit das Allgemeinwohl auswirkt. So ist z.B. durch den Rückgang der Kaufkraft die Tragfähigkeit von ganzen Versorgungszentren gefährdet. Insbesondere bei Wohnsiedlungen „auf der grünen Wiese“ besteht daher dringender Handlungsbedarf. Dennoch ist es z.B. im Falle der LEG-Bestände kaum kommunizierbar, dass das Land mit dem Verkauf der Bestände Gewinn gemacht hat, während die Kommunen nun für die daraus entstehenden Missstände aufkommen soll. Und sollen wirklich Steuergelder dafür verwendet werden, eine gescheiterte Strategie privater Finanzinvestoren aufzufangen?

Es wird hinterfragt, warum Private-Equity-Investoren überhaupt Bestände in derart schlechtem baulichen Zustand erworben haben - schließlich ist für den schlechten Zustand i.d.R. nicht allein der Neueigentümer verantwortlich, Modernisierungsrückstände der oft sehr alten Bestände hatten sich schon beim Verkauf angehäuft, z.B. haben grundlegende Energiesanierungen auch in den 70er Jahren meist nicht stattgefunden. Gewinnbringendes Wirtschaften mit solchen Beständen scheint nicht zielführend, was ist also der Hintergrund?

Entscheidend für Private-Equity-Investoren ist nicht der Gewinn durch Mieteinnahmen, sondern sind die Möglichkeiten durch Fremdfinanzierung und Verbriefung Gewinne auf dem internationalen Finanzmarkt zu machen. Entscheidend für den Gewinn ist dabei der Erwerb einer möglichst großen Masse möglichst günstiger Wohnungen. In Milliarden-Umfängen wurden Wohnungen von Investoren ohne Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt „desktop“ - d.h. ohne qualifizierte Vor-Ort-Bewertung - erworben. Rationalisierungen bei Verwaltung und Instandhaltung ließen die Bestände weiter verkommen. Zum Scheitern der Private-Equity-Strategie kam es dann mit dem gleichzeitigen Zusammenbruch des Finanz- und Immobilienmarktes, der die vorgesehene „Exit-Strategie“ d.h. den Verkauf der Wohnungen unmöglich machte.

Abschließend wird festgehalten, dass das Spektrum der Handlungsansätze groß ist und diese auf den Fall abgestimmt angewendet werden müssen. Die Notwendigkeit, alle rechtlichen Möglichkeiten des Mietrechts und der Wohnungspflege auszuschöpfen und dabei die Anwohner organisatorisch zu unterstützen, ist unbestritten. Als Kommune durch den Ankauf von Beständen den Investoren ihre Rendite zu sichern, wird dagegen abgelehnt. Die Chancen eines Eigenerwerbs durch die Mieter hängen grundlegend von der Einkommensstruktur in der Siedlung ab sowie die Frage, ob ein Abriss zielführender ist als eine Sanierung, von dem Zustand der Bausubstanz.

Angesichts der großen Anzahl betroffener Bestände und Mieter ist auf jeden Fall ein schnelles, gemeinsames Handeln notwendig!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

3. Aktuelles aus Münster und Ausblick

Angesichts der regen Diskussion und fortgeschrittenen Zeit können die verbleibenden Themen nur kurz angerissen werden. Der auf die Kernpunkte reduzierte mündliche Bericht von Herrn Uplawski wird daher an dieser Stelle – soweit zum besseren Verständnis erforderlich – inhaltlich ergänzt.

3.1 Bericht zur Vorlage 'Kommunale Wohnungspolitik in Münster - ein Politikfeld im steten Wandel - Entwicklung der sozialen Wohnraumversorgung', V/0244/2009 (Klaus Uplawski, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stadt Münster)

Bereits in früheren Sitzungen des AK Wohnen in Münster ist über den Dialog zwischen Politik und Verwaltung zur Weiterentwicklung der Kommunalen Wohnungspolitik informiert worden. Herr Uplawski erinnert an die Berichterstattung zur Bearbeitung der verschiedenen Ratsanträge und die Arbeit des Interfraktionellen Arbeitskreises. Dieser interfraktionelle Arbeitskreis hatte nach fünf Sitzungen zum Jahresende 2008 seine Tätigkeit wieder eingestellt, ohne ein befriedigendes Ergebnis zu erzielen. Die Ursachen dafür sind von den Beteiligten ähnlich eingeschätzt worden. Sie sind in der Tendenz der Politik zu sehen, in Vorwahlzeiten sich strategisch-inhaltlich vom politischen Gegner abzugrenzen und eher die unterschiedlichen Auffassungen zwischen den Gruppierungen zu betonen, als sich auf eine gemeinsame Linie zu verständigen. Dennoch hat die Arbeit des interfraktionellen Arbeitskreises zu einer Vielzahl gemeinsamer Erkenntnisse und Einschätzungen zu den künftigen Anforderungen an die kommunale Wohnungspolitik geführt, die es lohnte festgehalten zu werden.

Die Verwaltung hat daher konsensuale inhaltliche Schwerpunkte in der Vorlage V/0244/2009 „Kommunale Wohnungspolitik in Münster - ein Politikfeld im steten Wandel, - Entwicklungen der sozialen Wohnraumversorgung“ (www.stadt-muenster.de/ratsinfo/00001/vo_2004030616.htm) zusammengefasst und deren Verankerung und weitere Berücksichtigung über Beschlusspunkte sichergestellt. Die Inhalte dieser Vorlage decken sich weitgehend mit Punkten aus den Ratsanträgen der Fraktionen. Die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen in Münster haben die Vorlage bereits mit der Dokumentation zur 11. Sitzung erhalten.

Mit Beschluss der Vorlage zur kommunalen Wohnungspolitik hat der Rat der Stadt Münster sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, die Standortentwicklung für den Mehrfamilienhausbau in Zukunft zum Schwerpunkt der Baupolitik zu machen. Für Münster, einer Stadt, die gerade im Eigenheimbau große Erfolge aufweisen kann, ist die Akzentverschiebung zugunsten des Mehrfamilienhausbaus durchaus bemerkenswert. Der Rat der Stadt Münster hat sehr wohl erkannt, dass die demografisch bedingten Veränderungen zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungen in attraktiven, zentralen Lagen führen werden. Es ist ein wichtiges Anliegen zu verhindern, dass die Knappheit an nachfragegerechten Standorten für den Mehrfamilienhausbau die Bautätigkeit und letztlich die Einwohnerentwicklung einschränkt. Die Anliegen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



der Sozialen Wohnraumversorgung kommen dabei voll zum Zuge, denn Flächen in städtischem Eigentum sollen vorrangig für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden.

Auch die Einschätzung, dass sich die Stadt künftig verstärkt innerhalb der Siedlungsbestände entwickeln wird, ist im Rat auf Zustimmung gestoßen. Die Förderung und Flankierung der Bestandsentwicklung wird folglich zunehmend quartiersbezogene Arbeitsweisen erfordern. Der Rat hat dies erkannt und eine Konzeption zum „Quartiersmanagement“ eingefordert.

Ebenso findet das Anliegen, die Beratungsleistungen für Baugemeinschaften auszuweiten im Rat der Stadt breite Unterstützung. Außerdem besteht Konsens in der Verstärkung der Betreuungsleistungen für Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten. Sie sollen befähigt werden, mit den Marktgegebenheiten besser zu Recht zu kommen.

In der Presseberichterstattung über die Beratung der Vorlage in den Gremien des Rates ist nun der Eindruck vermittelt worden, als wäre die kommunale Wohnungspolitik ein großes Streitthema zwischen den Parteien. Nach Auffassung von Herrn Uplawski täuscht dieser Eindruck, denn auch die Kritiker der Vorlage lehnen keineswegs die neuen Weichenstellungen ab – im Gegenteil. In der Einschätzung der Kritiker gehen die Beschlüsse nicht weit genug. Sie seien zu vage und wenig konkret. Es fehle die Verbindlichkeit, da keine Ressourcen zur Gewährleistung der Umsetzung bereitgestellt würden. Als wesentlicher Kritikpunkt wurde ebenso angeführt, dass die Mehrheitsfraktionen vor der Kommunalwahl keine, den künftigen Rat bindenden Beschlüsse fassen wollten und stattdessen die verbindlichen Beschlüsse dem neuen Rat abverlangten.

Die Verwaltung ist derzeit aktiv dabei, die Aufträge der Politik umzusetzen und die notwendigen Vorleistungen zu erbringen, damit der neue Rat in der kommenden Ratsperiode die erforderlichen Beschlüsse fassen kann. Damit der neue Rat mit seinen Gremien sich rasch in die Wohnthematik einarbeiten kann, sind der Vorlage zwei Anlagen angefügt, die die derzeitige Sachlage zur Wohnstandortentwicklung und zur sozialen Wohnraumversorgung darstellen und die aktuellen Handlungsbedarfe für die kommunale Wohnungspolitik herleiten.

Es ist vorgesehen, im ersten Quartal 2010 den Ratsgremien die ersten Ergebnisse zur Umsetzung der Aufträge aus der o. g. Vorlage vorzulegen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

3.2 Ausblick 2010

Themenvorschläge/ Inhalte der nächsten Sitzungen

Von Seiten der AK-Mitglieder werden als mögliche Themen vorgeschlagen:

- Migration/ Integration und Wohnungsmarkt
- Der Münsteraner Wohnungsmarkt aus Investorensicht
- Quartiersbezogene Ansätze: Entwicklungen/ Ansätze in Münster, Instrumente der kleinräumlichen Raumbewertung
- Diskussion der neuen wohnungspolitischen Ziele lt. Koalitionsvereinbarung z.B. Förderung des ländlichen Raumes

Grundsätzlich wird vereinbart, den Fokus weiterhin auf die Quartiersbeobachtung zu richten. Insbesondere für die Wohnungsbaugesellschaften ist die Diskussion konkreter, quartiersbezogener Handlungsansätze wichtig. Für die Diskussion aktueller Entwicklungen z.B. im Stadtteil Kinderhaus soll flexibel Raum gelassen werden. Frau Prof. Pahl-Weber schlägt vor, zu den Möglichkeiten eines quartiersbezogenen Ansatzes auch einen Referent des BBRs einzuladen. Damit wäre der Bogen vom lokalen zum übergeordneten Blick auf das Thema gespannt.

Fachtagung 2010

Aufbauend auf die positive Resonanz auf die Fachtagung 2008 wird verabredet, Ende 2010 eine zweite Fachtagung des Arbeitskreises Wohnen in Münster durchzuführen. Thema könnte z.B. die Wohnstandortentwicklung als strategischer Ansatz sein; hierbei wäre auch die externe Sicht auf den Münsteraner Wohnungsmarkt und seine Entwicklungschancen eine mögliche Fragestellung. Themen und Inhalte sollen in der Aprilsitzung diskutiert werden.

Termine

Für 2010 sind zwei Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen in Münster projektiert:

- 13. Sitzung: Dienstag, den 27. April 2010
- 14. Sitzung: Dienstag, den 28. Oktober 2010

Der Inhalt der 13. Sitzung wird frühzeitig mit der Bitte um mögliche Ergänzungen/ Modifikationen den AK-Mitgliedern im Vorfeld zugeleitet.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



3.3 Aktuelle Veröffentlichungen

Zertifizierung in der Stadtentwicklung – Bericht und Perspektive

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
TU Berlin, Institut für Stadt und Regionalplanung, Berlin 2009-10-28

Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung

BBSR-Berichte KOMPAKT 6/ 2009, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Attraktiv, generationengerecht, partnerschaftlich - Münsters Handlungskonzept zum demografischen Wandel

Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
2009

3.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der zwölften AK-Sitzung wurde vom Büro **BPW Hamburg Jochumsen Schneider GbR** übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des Arbeitskreises.

Die Internetpräsentation des AKs ist abrufbar unter:
www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009

4. Teilnehmende des 12. AK

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.
Herr Teigeler	Nordwestdeutschland GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	RDM Bezirksverband Münster e.V.

Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümerverschein
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Thiele	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL
Herr Klein	FDP
Herr Pölling	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Herr Phillipp	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Willamowski	Sozialamt

Gäste

Frau Koeppinghoff	Ministerium für Bauen und Verkehr, NRW
Herr Dr. Müller	Büro Planungspolitikforschung, Dortmund

Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BBSR/ TU Berlin
Frau Rehsöft	BPW Hamburg

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 12. Sitzung am 27. Oktober 2009



Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.
Herr Teigeler	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Frau Vogt	WGZ e.G. Immobilien + Treuhand GmbH

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümerverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

