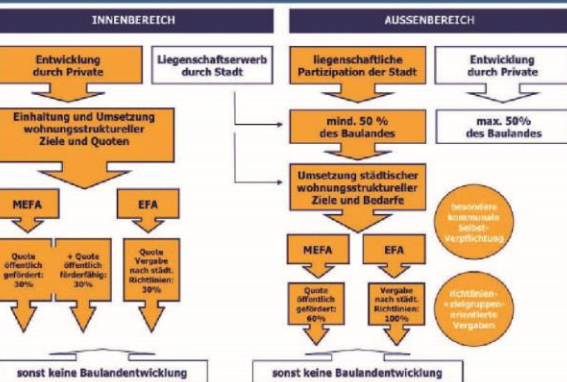




ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
21. Sitzung am 25. März 2014





Inhalt

1. Einführung	5
2. Sozialgerechte Bodennutzung und Baulandprogramm 2020: Kernmodule des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen	6
2.1 Erfahrungsbericht zum Münchener Weg der sozialgerechten Boden- nutzung (Norbert Wendrich, Stadt München).....	6
2.2 Sozialgerechte Bodennutzung: Das Münsteraner Modell (Christian Schowe, Stadt Münster).....	14
2.3 Baulandprogramm 2014-2020 (Gerd Franke, Stadt Münster)	19
2.4 Diskussion und Positionierung des Arbeitskreis Wohnen zur Sozialge- rechten Bodennutzung in Münster	21
2.5 Stellungnahme des AK „Wohnen in Münster“ zur SoBo Münster	25
3. Geförderter Wohnungsbau aus unterschiedlichen Blickwinkeln	26
3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen geförderten Wohnungsbaus aus Sicht der Wohn+Stadtbau (Klemens Nottenkemper, Wohn+Stadtbau).....	26
3.2 Geförderter Wohnungsbau aus Sicht eines Immobilienunternehmens (Michael Lüke, CM Immobilien)	30
3.3. Diskussion – Chancen geförderter Wohnungsbauprojekte in Münster	32
4. Aktuelles aus Münster	37
4.1 Sachstand Konversion (Christian Schowe, Stadt Münster)	37
4.2 Sachstandsbericht Modellvorhaben Hiltrup Ost (Heerde- und Ring- straßensiedlung) (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster).....	39
4.3 „Macht Platz“ – Veranstaltung zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen (Christian Schowe, Stadt Münster).....	40
5. Ausblick	41
5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“	42
5.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“	42
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation	42
6. Teilnehmende der 21. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	43
7. Anhang	44
Wohn+Stadtbau-Projekte: Wirtschaftlichkeitsberechnungen.....	44
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	53

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.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation

Stadt + Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform inzwischen ein akzeptiertes und geschätztes Instrument 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.



Im Mittelpunkt der 21. Sitzung steht die Fortschreibung der Münsteraner Wohnungspolitik durch das Instrument der „sozialgerechten Bodennutzung“. Mit der Ratsvorlage „sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ hat die Verwaltung ein zentrales Modul des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen weiterentwickelt. Ziel ist dabei, die Baulandbereitstellung und den Wohnungsmarkt durch eine neu auszurichtende mittel- und langfristig angelegte kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik zu unterstützen, um einerseits den aktuellen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen und dabei gleichzeitig eine ausgewogene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu erzielen. Ein Erfahrungsbericht zum Münchner Weg der sozialgerechten Bodennutzung fließt dabei in die Diskussion mit ein. In diesem Kontext wird zudem die Weiterentwicklung des Baulandprogramms Münster vorgestellt, mit dem die mittelfristige Baulandaktivierung bis 2020 gesteuert wird.

Im zweiten Sitzungsteil wird darüber hinaus das Thema „Geförderter Wohnungsbau“ aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet. Herr Nottenkemper bietet einen Einblick in die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für öffentlich geförderte Bauprojekte der Wohn+Stadtbau. Herr Lüke (CM Immobilien) erläutert die Chancen geförderten Wohnungsbaus aus der Sicht eines regional tätigen Projektentwicklers. Aktuell aus Münster berichtet die Verwaltung über den Stand der Konversionsplanungen und des Modellvorhabens in Hiltrup Ost sowie über eine Veranstaltung zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, die am 15. März stattgefunden hat. Die Vorstellung der LBS-Studie „Wohnen im Alter“ muss aus Zeitgründen leider entfallen. Hierzu wird eine Tischvorlage verteilt.

Gastgeber Uwe Körbi, Dezernent Thomas Paal und Moderatorin Elke Pahl-Weber begrüßen 37 Teilnehmende in den Räumlichkeiten der LBS an der Himmelreichallee. Die LBS ist zum dritten Mal Gastgeber des Arbeitskreises. Auch wurde in den Räumen der LBS am 31.10.2006 das Bündnis für Wohnen unterzeichnet; ein Bündnis, das in seiner Art das erste bundesweit war. Mit der 21. Sitzung ist wieder ein kleines Jubiläum in der Kontinuität des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ erreicht, denn er besteht nunmehr 10 Jahre. Und auch in dieser Sitzung stehen mit der „sozialgerechten Bodennutzung“ und der „Weiterentwicklung des Baulandprogramms 2014–2020“ wieder richtungsweisende Themen auf der Tagesordnung, zu denen die AK-Mitglieder sich positionieren und damit der Politik beratend zur Seite stehen können.



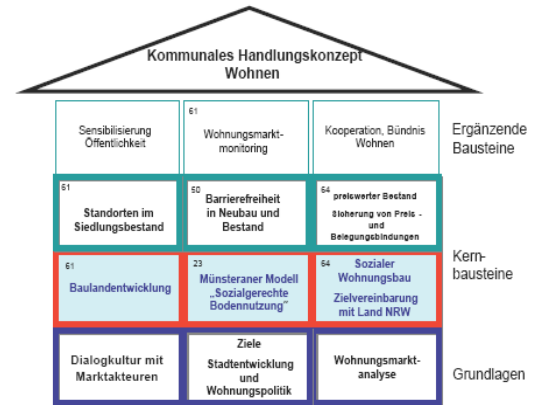
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

2. Sozialgerechte Bodennutzung und Baulandprogramm 2020: Kernmodule des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen

„Es werden dringend wirksame Maßnahmen zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum benötigt. Die AK-Mitglieder befürworten daher die geplanten Quotierungen für Neubauvorhaben zu Gunsten des geförderten Wohnungsbaus (...). Zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus sind jedoch tragfähige Grundstückspreise grundlegend.“ (aus: Dokumentation der 20. Sitzung am 26.11.2013)

Prof. Elke Pahl-Weber leitet in das Schwerpunktthema der 21. Sitzung ein. Wir knüpfen heute an die Inhalte der letzten AK-Sitzung an, in der die drei Kernbausteine des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen in Münster näher betrachtet und diskutiert wurden: **Baulandentwicklung, Sozialgerechte Bodennutzung und Sozialer Wohnungsbau.** Der Arbeitskreis hat sich in der letzten Sitzung eindeutig zu diesen Kernbausteinen positioniert und damit eine gute Grundlage für die heutige Diskussion erarbeitet.



Aktuell befindet sich die Stadt Münster in der konkreten Vorbereitung dieser Kernbausteine. Von der Verwaltung wurden drei Vorlagen erarbeitet, die Ende März/ Anfang April 2014 von den politischen Gremien beschlossen werden sollen: Vorlagen zum Münsteraner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster (V/0039/2014)), zum Baulandprogramm 2014-2020 (V/0115/2014) und zur Wohnraumförderung NRW 2014-2017 (V/0239/2014). Es ist somit der richtige Zeitpunkt für eine intensive Diskussion der AK-Mitglieder zu den konkreten Umsetzungsvorschlägen.

Für die Erarbeitung des Münsteraner Modells der Sozialgerechten Bodennutzung wurden Beispiele anderer Städte herangezogen, die dieses Instrument schon seit einiger Zeit anwenden. Eine dieser Städte ist München, von deren Erfahrungen Herr Wendrich vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München berichten wird.

2.1 Erfahrungsbericht zum Münchener Weg der sozialgerechten Bodennutzung (Norbert Wendrich, Stadt München)

Grundlagen der Sozialgerechten Bodennutzung in München

In München wird das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) bereits seit 20 Jahren eingesetzt. Dabei ist die SoBoN weder eine Münchener Besonderheit noch eine „Planungsgewinnabschöpfung“, sondern eine reine Rechtsanwendung nach Baugesetzbuch.

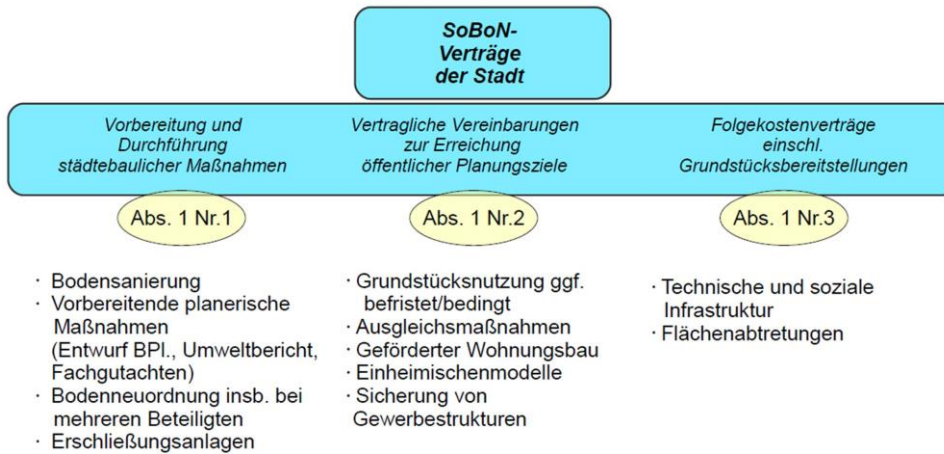
Im Rahmen der SoBoN schließt die Stadt München städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten und Lasten, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen entstehen, durch die Planungsbegünstigten (planungsbegleitende Verträge nach §11 BauGB). Diese Verträge sind kein Ersatz für die Bauleitplanung; die Verantwortung für das Planaufstellungsverfahren bleibt bei der Gemeinde, auch wird die gemeindliche Planungshoheit nicht in Frage gestellt. Entsprechend §11 Abs.2 BauGB dürfen jedoch keine Leistungen vereinbart werden, wenn auch ohne sie Anspruch auf Gegenleistung besteht. So sind u.a. für

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“
Bayerische Verfassung, Art.161 Abs.2

„Die Bauleitpläne sollen (...) eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“
§1 Abs.5 BauGB

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



SoBoN-Verträge der Stadt München
nach § 11 BauGB Abs.1

Vorhaben im Innenbereich, die im Rahmen von §34 BauGB zulässig sind, daher grundsätzlich keine SoBoN Lasten möglich. Voraussetzung ist zudem, dass eine Planung ursächlich Kosten bzw. Lasten bei der Gemeinde auslöst (§11 Abs.1(3) BauGB). Die Stadt München vereinbart SoBoN-Lasten zudem nur in Fällen, in denen die Planung zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führt.

Bebauungsplanverfahren werden seitdem in München nur unter der Voraussetzung eingeleitet, dass der Planungsbegünstigte die SoBoN-Regularien grundsätzlich anerkennt. Auch der Satzungsbeschluss zum B-Plan erfolgt erst, wenn eine Grundvereinbarung mit dem Begünstigten vorliegt, die die Kostenübernahme, die Anteile geförderten Wohnungsbaus, die Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und eine Bauverpflichtung regelt (s.u.).

Bilanz: 20 Jahre SoBoN München

Die SoBoN wird seit 1994 in München großflächig eingesetzt, in der Innenstadt ebenso wie in den Außenbezirken. Die Karte zeigt die Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP), die von 1994 bis Ende 2012 nach den Vorgaben der SoBoN im Münchener Stadtgebiet realisiert wurden. Bis Ende 2013 konnten in 128 Plangebieten 36.550 Wohnungen realisiert werden; davon rund 26% (9.610 WE) als geförderte Wohnungen. 428 ha wurden in diesem Zusammenhang der Stadt unentgeltlich abgetreten bzw. Nutzungsrechte eingeräumt, wobei in München nur Flächen für soziale oder technische Infrastruktur beansprucht werden, während andernorts darüber hinaus auch Bauflächen abgetreten werden müssen. Von Seiten der Planungsbegünstigten wurden in 20 Jahren ursächliche Kosten von insgesamt 500 Mio. € übernommen, davon 152 Mio. €

SoBoN 1994-2013

- 128 B-Pläne/ VEPs mit 1.176 ha
- 36.550 WE
davon 9.610 geförderte WE
- 428 ha Grundstücke/ Nutzungsrechte an die Stadt
- 509 Mio. € priv. Kostenübernahme, davon 152 Mio. € soz. Infrastruktur

Soziale Infrastruktur (Plätze)

Krippen:	2.040
Kindergarten:	5.625
Hort:	1.450
Grundschule:	1.536
Summe:	10.651

Rechtskräftige B-Pläne/ VEP seit 1994 Stand: Dez. 2012





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

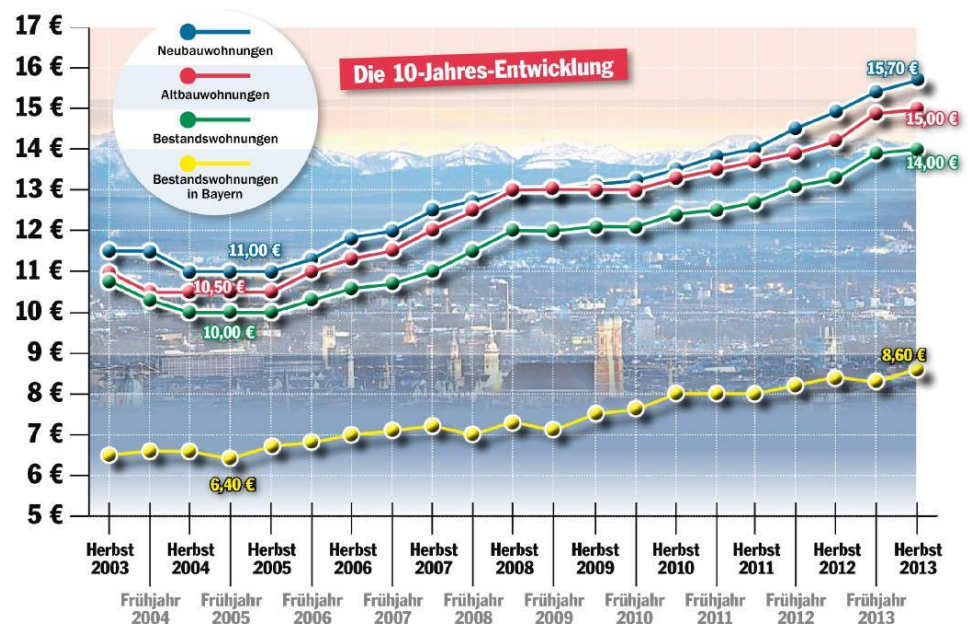
(30%) allein für soziale Infrastruktur. Geld, das die Stadt München in anderen Bereichen einsetzen konnte, z.B. für Innenbereichsprojekte nach §34, deren Entwicklungskosten nicht an die Bauherren weitergegeben werden können. Im Rahmen der SoBoN-Gebiete konnten insgesamt für über 10.000 Kinder stadtteilbezogene Kindertageseinrichtungen sowie Grundschulen realisiert werden (weiterführende Schulen werden wegen des stadtteilübergreifenden Einzugsbereichs nicht berücksichtigt).

Kostenfaktor SoBoN?

Angesichts der hohen und weiterhin steigenden Immobilien- und Mietpreise in München wird die Stadt häufig mit dem (allerdings nicht weiter belegten) Vorwurf konfrontiert, dass die SoBoN für private Investoren keineswegs preisenkend, sondern preistreibend auf den Wohnungsmarkt wirke. Diesem Vorwurf ist aufgrund fehlender direkter Vergleiche zwar nur schwer zu begegnen. Doch nach eigener Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München findet der weitaus größere Teil der Preisfindung auf den Bestandsmärkten statt: Dies sind in München derzeit rund 762.000 Wohnungen, von denen jährlich mindestens 10% (rund 8.000 WE) die Mieter wechseln. Der geförderte Wohnungsbau wird in der Investorenkalkulation keineswegs durch einen höheren Ansatz für den frei finanzierten Wohnungsbau kompensiert, der Markt „nimmt“ die erzielbaren Preise - nicht mehr und nicht weniger.

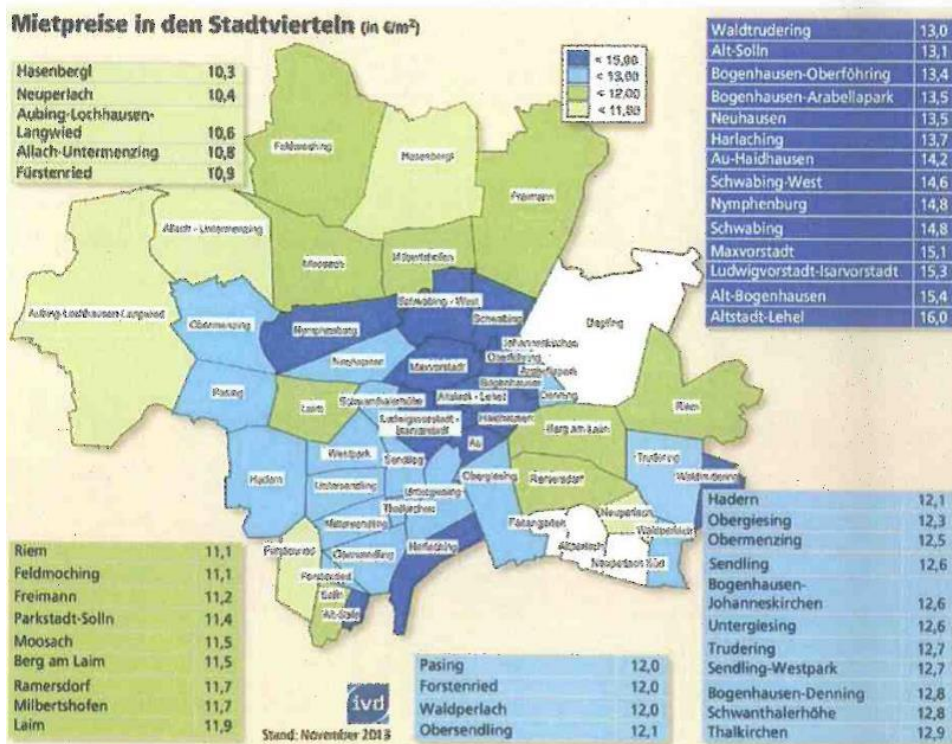
Für den Gesamtmarkt ist demnach keine allgemeine Preiserhöhung durch die SoBoN festzustellen. Sie führt jedoch zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Angebots, d.h. vor allem auch zu einem Angebot an preiswerten Wohnungen. Dies ist ein wichtiger Baustein für die soziale Mischung. Einfluss hat die SoBoN – nach Aussage der Bau- und Immobilienwirtschaft – jedoch beim Erwerb der unbebauten/ unbeplanten Flächen. Hier sinken die Einstandspreise, weil die SoBoN-Lasten in die Gesamtkalkulation eingerechnet werden.

Entwicklung der Mieten in München 2003 bis 2013
In €/qm Stand: Nov. 2013



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



Mietpreise in den Münchener Stadtvierteln

In €/qm Stand: Nov. 2013

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in den letzten Jahren sowie die Verteilung der Mieten im Stadtgebiet, zeigt sich ebenfalls kein signifikanter Einfluss der SoBoN in Bezug auf die Mietensteigerung. So sind die Mieten in München in den letzten 10 Jahren zwar um bis zu 4,70 €/qm gestiegen (d.h. je nach Segment um 30-43%) und liegen weit über dem Landesdurchschnitt. In Bayern fand jedoch in den letzten zehn Jahren eine vergleichbare Preissteigerung bei Bestandswohnungen von +34% statt. Eine preistreibende Wirkung der SoBoN in München kann hier demnach nicht abgeleitet werden. Die höchsten Mietniveaus haben in München die Innenstadt und die südwestlich angrenzenden Viertel, während die niedrigsten Mieten im Norden der Stadt zu finden sind, SoBoN-Anwendungsfälle finden sich aber in allen Bereichen. Auch aus diesem Umstand lässt sich nicht auf einen Einfluss der SoBoN schließen.

Erfolgsfaktoren der SoBoN München

Entscheidend für den Erfolg der SoBoN München war, dass das Modell die ganzen 20 Jahre aus der politischen Diskussion herausgehalten werden konnte. Zwar gibt es immer mal wieder Diskussionen im Stadtrat über die Anwendung von Einzelfällen. Grundsätzlich gab es jedoch nahezu von Anfang an einen breiten, parteiübergreifenden Grundkonsens, der bis heute anhält. Direkt zu Beginn wurde der Dialog mit der Bau- und Wohnungswirtschaft gesucht, um die Mitwirkungsbereitschaft derjenigen zu erlangen, die die SoBoN-Projekte umsetzen und finanzieren müssen. Bis heute tagt anlassbezogen (künftig eventuell regelmäßig einmal im Jahr) ein Runder Tisch, bei dem frühzeitig u.a. über aktuelle Vorhaben der Stadt informiert wird. Seither ist die SoBoN konsequenter Bestandteil aller städtebaulichen Planung; „Fall-zu-Fall“- oder „Hinterzimmer“-Entscheidungen gibt es nicht, die Rahmenbedingungen sind von Anfang an allen Beteiligten klar. Dies schafft die notwendige Investitionssicherheit.

Erfolgsfaktoren

- Politischer Grundkonsens
- Dialog mit Bau- und Wohnungswirtschaft
- konsequente Anwendung und Transparenz schaffen Investitionssicherheit



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Grundsätze der SoBoN

Die Grundsätze der SoBoN beruhen auf dem Baugesetzbuch, in dem Ursächlichkeit, Angemessenheit und Gleichbehandlung als Voraussetzung für städtebauliche Verträge verankert sind (§11 BauGB). Mit dem Grundsatz der Transparenz fügt die SoBoN München einen Grundsatz hinzu, der zentral für die Planungs- und Investitionssicherheit ist.

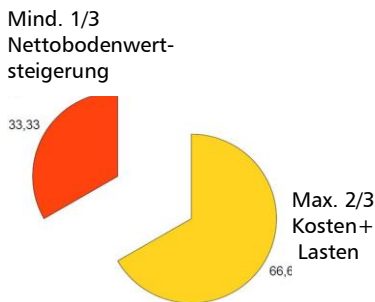
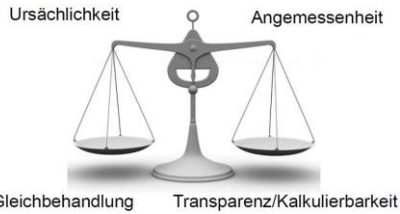
Der **Grundsatz der Ursächlichkeit** garantiert, dass es einen konkreten Sachzusammenhang zwischen Kosten und Lasten, die vom Vorhabenträger übernommen werden müssen, und dem geplanten Vorhaben gibt. Dies bedeutet aber auch, dass Kosten, die auch ohne das geplante Vorhaben entstanden wären, nicht geltend gemacht werden dürfen. Die Befriedigung von Nachholbedarf, Finanzierung bereits bestehender Einrichtungen oder Vorratspolitik sind im Rahmen der SoBoN daher nicht möglich.



Kosten und Lasten, die von den Planungsbegünstigten zu übernehmen sind, müssen dem **Grundsatz der Angemessenheit** folgen. Laut Bundesverwaltungsgericht ist dabei die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung eines Vorhabens maßgeblich, zudem darf keine grobe Unbilligkeit vorliegen. Die Entwicklung von konkreten Regularien liegt bei den Städten selber. Die Stadt München knüpft an die Bodenwertsteigerung an: Leistungen gelten als angemessen, wenn nach Deckung der ursächlichen Kosten und Lasten mindestens ein Drittel des Bruttobodenwertzuwachses beim Planungsbegünstigten verbleibt (1/3 Nettobodenwertsteigerung = Mindestertrag). Diese Angemessenheitsvermutung kann von den Planungsbegünstigten widerlegt werden. Die Ermittlung der Grundstückswerte erfolgt nach dem baurechtlichen Status bzw. Erfahrungswerten für Bauerwartungsland (Anfangswert) und nach Bodenwerten für Nettobauland entsprechend Baurecht (zzgl. Verkehrs-/ Grün- und Gemeinbedarfsflächen) für den Endwert.

Der **Grundsatz der Gleichbehandlung** bedeutet, dass die SoBoN-Vorgaben auf alle städtebaulichen Planungen Anwendung finden, also auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach §12 BauGB. Die Regeln gelten für alle Planungsbegünstigten in gleicher Weise. Es gibt keine Einzelfallregelungen, sondern das Verwaltungshandeln ist durch Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats gebunden. Grundsätzlich gelten die SoBoN-Vorgaben auch für Planungen auf städtischen Flächen, außer es gibt anderweitige gesetzliche Finanzierungsregeln (z.B. bei Kasernen) oder eine Sonderfinanzierung (z.B. Messestadt Riem).

Der **Grundsatz der Transparenz** schafft Sicherheit für Investitionsentscheidungen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Die Kosten und Lasten, die von den Planungsbegünstigten zu übernehmen sind, sowie die Berechnungsmethodik mit Planungsrichtwerten und Kostenansätzen sind verbindlich geregelt. Die einzelnen Verfahrensschritte werden in allen Verfahren von Anfang an klar festgelegt und kommuniziert.

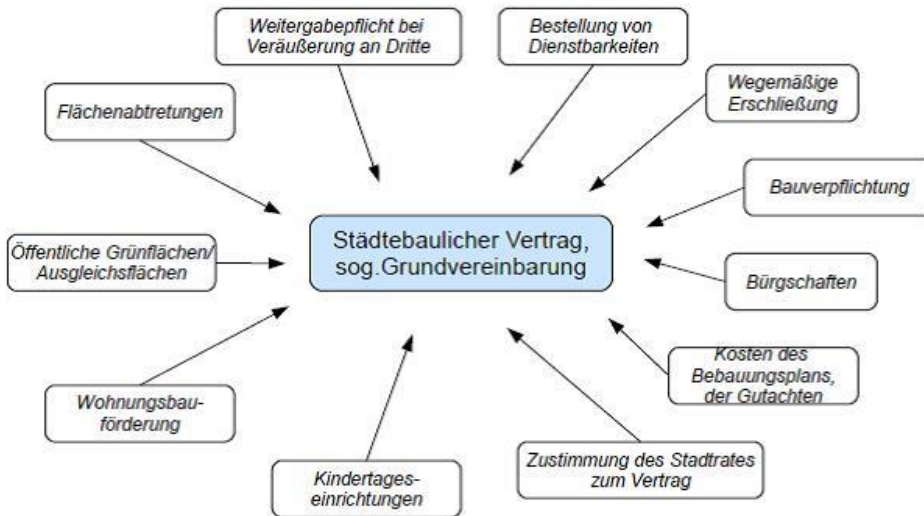


1/3-Mindestertrag: Beispiel

- Grundstückswert Acker: 100 €/qm
- Grundstückswert nach Baulandentwicklung: 1.000 €/qm
- Bodenwertzuwachs: 900 €/qm
- Mindestertrag für Eigentümer = 1/3 des Wertzuwachses: 300 €/qm
- Angemessener Eigentümeranteil an Kosten und Lasten = 2/3 des Wertzuwachses: 600 €/qm



Inhalte der Sozialgerechten Bodennutzung in München



Folgende Leistungen haben die Planungsbegünstigten nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN München zu leisten:

- **Übernahme der Planungskosten** (Wettbewerbs-/ Gutachterkosten, externe Planungskosten für B-Plan/ Umweltbericht)
- **Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsstraßen, Gemeinbedarf, Grün/ Ausgleichsflächen**
- **Herstellungskosten/ Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahren:** Kindertageseinrichtungen, Grundschulen (keine 100%ige Kostendeckung)
- **Kostenrelevante Bindungen zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus:** 30% geförderter Wohnungsbau (20% Miet-/ 10% Eigenwohnungen), einkommensorientierte Förderung (EOF); Grundstückspreis: ca. 285 €/qm, Werte schwanken je nach Fördermodell/ -stufe zwischen 375 und 675 €
- **Abtretung von Flächen und Finanzierungsbeiträge für Gewerbehöfe,** Errichtung durch die Stadt, langfristige Ansiedlung oder Sicherung handwerklicher und mittelständischer Gewerbestrukturen (Gewerbehofprogramm)
- **Bauverpflichtung:** Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu bebauen oder bebauen zu lassen. Sie verpflichten sich darüber hinaus, für die zu realisierenden Bauvorhaben einen Antrag auf Baugenehmigung innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu stellen.

Keine Beiträge/ Kostenübernahmen werden in München für interne Planungskosten erhoben, da der Ermittlungsaufwand sehr hoch ist. Ebenfalls keine Beiträge werden für nicht stadtteilbezogene soziale Infrastruktur erhoben, wie z.B. weiterführende Schulen, Sportflächen, Kultureinrichtungen usw. Hier fällt es schwerer, den ursächlichen Zusammenhang mit der Planung nachzuweisen. Beides wäre jedoch grundsätzlich möglich.



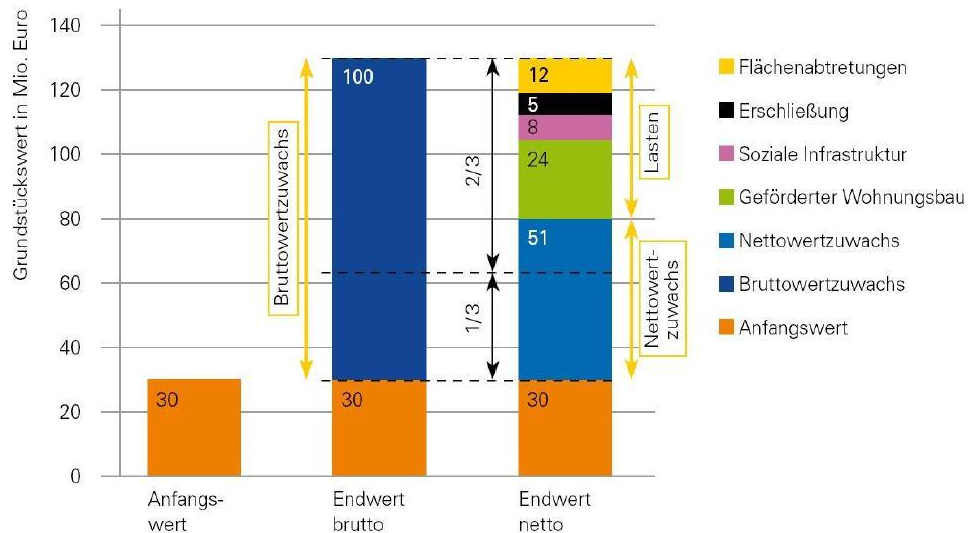
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Den größten Anteil machen statistisch gesehen die kostenrelevanten Bindungen aus, die immer mehr an Bedeutung gewinnen. In München gibt es sehr differenzierte Modelle für den geförderten Wohnungsbau, der Planung nachzuweisen. Beides wäre jedoch grundsätzlich möglich.

Den größten Anteil machen statistisch gesehen die kostenrelevanten Bindungen aus, die immer mehr an Bedeutung gewinnen. In München gibt es sehr differenzierte Modelle für den geförderten Wohnungsbau, die im Prinzip alle in den SoBoN-Fällen berücksichtigt werden.

Häufig gehen bei einer Umstrukturierung Flächen verloren, die besonders für mittelständische Unternehmen und Handwerker vorgesehen waren oder zum Zeitpunkt der Überplanung genutzt wurden. Gehen durch die Überplanung diese Flächen verloren, ist Ersatz an anderer Stelle nachzuweisen oder es wird eine finanzielle Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme vereinbart; dies ist regelmäßig die Leistung eines Ausgleichsbeitrages zu Gunsten des städtischen Gewerbehofprogramms.



Eine Beispielrechnung für einen fiktiven Bebauungsplan zeigt, welche Kosten und Lasten der SoBoN bei einer Gebietsentwicklung grundsätzlich entstehen. Ausgehend von einer Bodenwertsteigerung von 30 auf 130 Mio. Euro (Bruttowertsteigerung damit 100 Mio. €) zeigt die Grafik, dass abzüglich der Kosten für den geförderten Wohnungsbau, die Flächenabtretungen und Erschließung sowie Infrastruktur eine Nettobodenwertsteigerung verbleibt, die mit ca. 50% des Bruttowertzuwachses deutlich über dem im SoBoN festgelegten Mindestertag von 1/3 liegt. Diese verbleibt als Gewinn bei den Eigentümern bzw. Planungsbegünstigten. Es handelt sich dabei um eine typisierende Betrachtung, der die bisher durchschnittlich ermittelten Zahlen zu Grunde liegen; die Werte in den einzelnen Bebauungsplänen schwanken stark.



Aktuelle Situation/ Wohnungspolitisches Handlungsprogramm WIM



Trotz des 20-jährigen Erfolgs und dem breiten politischen Konsens zeigt sich keine Entspannung auf dem Münchener Wohnungsmarkt. Mittlerweile erreichen die Preissteigerungen sogar das Umland.

Die Zahlen zum Immobilienmarkt München zeigen: Bei sinkenden Verkaufszahlen werden weiterhin sehr hohe Summen umgesetzt (fast 10 Mrd. € im 3.VJ 2013). Nach wie vor ist die Nachfrage in München extrem hoch, das Angebot jedoch ausge-

dünnt. Unabhängig von Lage und Qualität steigen die Preise. Wohnbauland und Wohnimmobilien sind weiter im Aufwärtstrend bei qm-Preisen von ca. 5.900 € und über 6.500 € in guten Lagen. Der Verkauf von bebauten Gewerbeimmobilien nimmt zu (über 70 Objekte mit 1,6 Mrd. €). Es fehlt an ausreichendem Wohnungsneubau.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt ihr fünftes wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“ (WIM V) aufgelegt. Jährlich soll weiterhin Baurecht für 3.500 Wohnungen geschaffen werden – dies ist eine enorme Menge, auch wenn im Kommunalwahlkampf Zielzahlen von bis zu 9.000 Wohnungen kursierten. Der Stadt fehlen jedoch geeignete Flächen für den Wohnungsbau – die geeigneten landwirtschaftliche Flächen wurden zu Bauland gemacht, die Konversionsflächen sind bebaut oder überplant, auf dem alten Flughafen München-Riem ist ein Stadtteil mit 15.000 Einwohnern entstanden. Die Umwandlung bisheriger Industrieflächen und -gebäude für Wohnnutzung gewinnt damit in München immer mehr an Bedeutung. Die Nachfrage von Investorensseite nach solchen Flächen ist enorm; für die Stadt stellt sich hier die Frage der planerischen Eignung für Wohnnutzung. Wie wird mit früheren SoBoN-Leistungen für solche Flächen umgegangen? Müssen diese bei einer Umstrukturierung neu entrichtet werden? Wie geht man mit dem verlorenen Aufwand für die Stadt um? Auch die Angemessenheit der Leistungen wird zurzeit stark diskutiert. Kann mit den vorgegebenen Lasten noch der 1/3-Mindesteuertrag garantiert werden? Hier muss die Stadt München die Entwicklungen genau beobachten und ggf. ihre Verfahrensgrundsätze anpassen.



V. Handlungsprogramm „Wohnen in München“

- Baurecht für 3.500 WE p.a.
- Kurz- und mittelfristige Wohnungsbauoffensive
- Beibehaltung der Förderquoten auf städtischen Flächen und SoBoN
- Zielgruppenerweiterung für mittlere Einkommen
- Städtische Grundstückskaufe oder durch Wohnungsgesellschaften (bis 150 WE p.q.)
- Zuschüsse zu SoBoN – Lasten in Umstrukturierungsflächen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

V/0039/2014:
Sozialgerechte Bodennutzung in Münster

2.2 Sozialgerechte Bodennutzung: Das Münsteraner Modell

(Christian Schowe, Stadt Münster)

Mit dem Ziel, die sozialgerechte Bodennutzung auch in Münster als wichtiges wohnungspolitisches Element einzuführen, wurde eine Ratsvorlage erarbeitet, die in den nächsten 2 Wochen in den politischen Gremien beschlossen werden soll. Die Ratsvorlage wurde vorab an alle AK-Mitglieder geschickt. Es wird angestrebt, in der heutigen Sitzung eine Positionierung des Arbeitskreises zur Sozialgerechten Bodennutzung zu erarbeiten, die als gemeinsames Meinungsbild an die politischen Entscheidungsträger weitergegeben werden kann.

Die Vorlage ist ein Kooperationsergebnis des Amtes für Immobilienmanagement, des Amtes für Wohnungswesen und des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung. Sie schlägt eine abgestimmte Anwendung unterschiedlicher wohnungspolitischer Instrumente vor, um der Ganzheitlichkeit des Themas Wohnen, das sich nicht nur auf den Städtebau oder das Planungsrecht beschränkt, gerecht zu werden. Hintergrund sind die andauernden Preissteigerungen sowohl im Bereich der Mietwohnungen als auch bei den Eigenheimen. Eine Entspannung der Situation ist nicht absehbar. Die Baulandvorräte werden knapper: Noch gibt es ca. 2.000 Grundstücke innerhalb von Wohnbaugebieten in Münster, von denen viele jedoch nicht zur Verfügung stehen bzw. am Markt sind. Für eine wirksame Entlastung der angespannten Marktsituation reichen diese Volumina nicht aus. Zwar ist die Bautätigkeit in den letzten Jahren gestiegen und lag vergangenes Jahr mit 1.950 Wohnungen über der Zielzahl von jährlich 1.500 Wohneinheiten. Dabei lag der Schwerpunkt 2013 jedoch bei kleinen 1-Zimmer-Wohnungen, wohingegen Bautätigkeiten in allen Segmenten notwendig sind.

Elemente der SoBo Münster

Der **liegenschaftlich-strategischen Instrumente**, der SoBo Münster wurden bereits in den 90er Jahren in Münster entwickelt und lange Zeit aktiv im Rahmen der Bauland- und Wohnungspolitik angewendet. Zentrale Elemente, die nebeneinander angewendet wurden, waren über lange Zeit

- der vorausschauende kommunale Grunderwerb, das sog. Partizipationsmodell,
- in der Konversionsphase der 1990er Jahre die Inanspruchnahme des sog. Rabattierungsmodells für den Erwerb bzw. die wohnbauliche Entwicklung von Bundes- und Landesliegenschaften im Falle der Schaffung von Wohnungsbau sowie
- die Liegenschaftsaktivierung nach den von den Beteiligten auf freiwilliger Basis angewandten Prinzipien der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen („Als ob-Maßnahme“).



Diese Strategien verschafften der Stadt Münster bis Anfang der 2000er Jahre ausreichend Vorräte an Wohnbauland im kommunalen Eigentum. Danach gerieten die wohnungspolitischen Strategien jedoch immer mehr in den Hintergrund: Vorräte gab es hinreichend, der Wohnungsbedarf war weitgehend ge-



deckt und die Veräußerung kommunaler Liegenschaften diene nun primär der Anreicherung des städtischen Haushaltes. Nachdem lange Zeit diese Richtung eingeschlagen wurde, hat es nun eine Umkehr dahingehend gegeben, zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum bewährte Instrumente in weiter entwickelter Form sowie Finanzmittel für den Grunderwerb in erhöhtem Umfang wieder einzusetzen.

Die **sozialpolitischen Komponenten** bilden den zweiten Strang der SoBo Münster. Ziel ist der Ausbau der Wohnungsangebote für mittlere und untere Einkommen, insbesondere durch die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Zur Umsetzung dieser Ziele werden Quoten für öffentliche und private Grundstücke festgesetzt und zusätzlich gemeinschaftliche Wohnmodelle, wie z.B. Baugruppen oder Genossenschaften, besonders gefördert. Mit Hilfe städtischer Vergaberichtlinien sowohl für den Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhausbereich sollen zudem bestimmte Zielgruppen, Bau- und Eigentumsformen gefördert und städtebauliche Ziele unterstützt werden

Vorgaben der SoBo Münster für die Wohnbaulandentwicklung

Bei den Vorgaben zum städtischen Flächenankauf, den Vergaberichtlinien und den Quoten für den geförderten Wohnungsbau unterscheidet die SoBo Münster grundsätzlich nach Außen- bzw. Innenbereichsentwicklungen. Hierbei handelt es sich immer um Bauflächen, für die Planungserfordernis nach §1 Abs.3 besteht. Auf private Vorhaben, die nach §34 BauGB oder im Rahmen gültiger Bebauungspläne möglich sind, ist die SoBo nicht anwendbar.

Als **SoBo-Außenbereich** sind Flächen definiert, für die neues Planungsrecht geschaffen wird und die erstmals als Bauflächen erschlossen und entwickelt werden (z.B. ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen). Priorität erhält die Einleitung neuer städtebaulicher Planungen dann, wenn die Stadt mindestens 50% des Bruttobaulandes erworben hat und sich die Eigentümer an den Folgekosten, die mit der Schaffung des Baulandes entstehen, beteiligen. Die städtischen Grundstücke im Mehrfamilienhausbereich müssen zu 60% der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum angeboten werden (besondere kommunale Selbstverpflichtung). Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung Anwendung. Der Privateigentümer erhält die Möglichkeit, die in seinem Eigentum verbleibenden Grundstücke ohne Vorgaben frei zu vermarkten. Die von den Eigentümern (bzw. Entwicklern/ Investoren) verlangte Beteiligung an den Infrastrukturkosten wird nach transparenten, gleichen und dem Prinzip der Angemessenheit entsprechenden Grundsätzen im Rahmen einer bodenwirtschaftlichen Kalkulation ermittelt. Die Umsetzung städtischer wohnungsstruktureller Ziele und Bedarfe konzentriert sich damit auf diejenigen Flächen, die von der Stadt erworben werden. Eine Entwicklung und Erschließung des privaten Baulandanteils wird dadurch nicht gehemmt - gleichwohl eine langfristige städtische Bodenvorratspolitik mit 100%igem Ankauf angestrebt wird.

SoBo-Vorgaben: Flächen im Außenbereich

- Ankauf von mind. 50% der Flächen durch die Stadt; Vergaberichtlinien, 60% öff. geförderter Wobau
- private Flächen frei vermarktbar, Ablösesumme



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

SoBo-Vorgaben: Flächen im Innenbereich

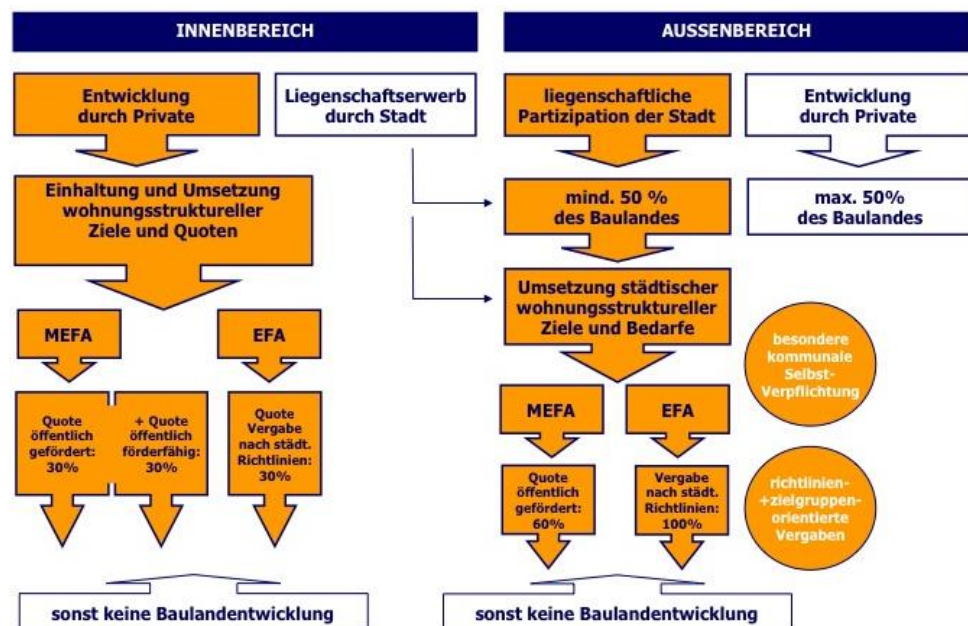
- Private MEFA: 30% geförderter Wobau 30% nach Förderstandards
- Private EFH: 30% nach sozialen Vergaberichtlinien
- städtischer Ankauf nicht zwingend, Vorgaben wie im Außenbereich

Als **SoBo-Innenbereich** werden Bauflächen definiert,

- die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) liegen und für die eine Veränderung des bestehenden Baurechts notwendig wird. Hier wird eine Vereinbarung zu den wohnungspolitischen Zielen getroffen und der Eigentümer hat sich an den Kosten- und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, zu beteiligen, oder
- die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) liegen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung dieser Flächen setzt voraus, dass im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird und sich die Eigentümer/ Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.

Zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele müssen im Innenbereich auch auf Privatflächen Quoten und Zielvorgaben eingehalten werden. In den städtebaulichen Zielvorgaben wird der Anteil von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in einem Baugebiet festgelegt. Bei **Einfamilienhausbebauung** (EFH) müssen 30% der Grundstücke nach sozialen Richtlinien vergeben werden. Im **Mehrfamilienhausbereich** (MEFA) müssen mindestens 30% der Geschosswohnungen öffentlich gefördert werden (mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen). Weitere 30% der Geschosswohnungen müssen den Größen- und Qualitätsstandards geförderten Wohnungsbaus entsprechen, was sich ebenfalls preisdämpfend auswirkt, ohne jedoch Mietpreis – und Belegungsbindungen zu unterliegen.

SoBo Münster Strukturelle Anforderungen für die Wohnbaulandentwicklung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



Weiteres Vorgehen

Voraussetzung für die Realisierung der Quoten zum geförderten Wohnungsbau sind ausreichende öffentliche Fördermittel. Das Amt für Wohnungswesen verhandelt eine Zielvereinbarung mit dem Land NRW, der zufolge das Land jährlich möglichst ein Budget zur Förderung von 300 Wohnungen bereitstellen wird. Stichtag für die SoBo-Vorgaben ist der Tag des Ratsbeschlusses (2. April 2014).

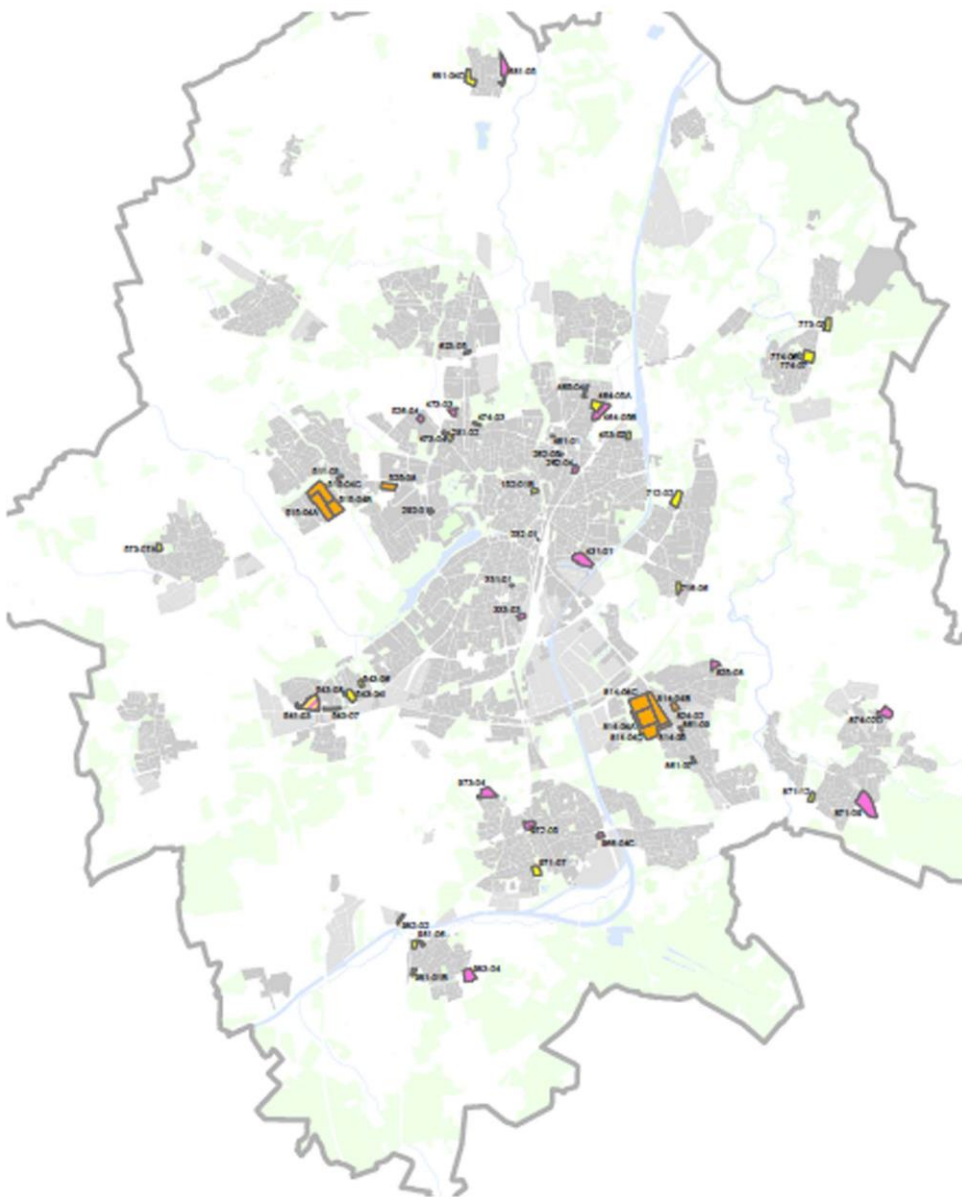
Vorhaben, die bereits auf den Weg gebracht wurden, für die bereits Zielquoten vereinbart sind, oder die im Rahmen der Konversion entwickelt werden, bleiben von den Vorgaben und Quoten unberührt. Die entsprechenden Baugebiete sind Bestandteil der Beschlussvorlage (s. Karte).

Vorlage V/0239/2014
Wohnraumförderung des Landes NRW 2014-2017
Öffentliche Beschlussvorlage für die Ratsitzung 2.4.2014

Anlage 2 zur Vorlage V/0039/2014

Bereits eingeleitete Planungen, die von den SoBo Vorgaben unberührt bleiben

- Städtische Flächen (vollständig oder überwiegend einschließlich Wohn+Stadtbau)
- Konversionsflächen (ehem. Kasernen und ehem. Wohnquartiere der Briten)
- private Flächen





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Auch in Zukunft werden private Eigentümer und Investoren im Rahmen der SoBo die Möglichkeit einer eigenen Entwicklung ihres Grund und Bodens haben – vorausgesetzt, die strukturellen Rahmenbedingungen stimmen und es besteht die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der Stadt.

Als nächster Schritt stehen die Beschlüsse in den politischen Gremien an. Die Kommission zur Förderung von Inklusion hat die Vorlage bereits am 11.3.2014 beraten und einstimmig beschlossen; es folgen die Beratungen bzw. Beschlüsse des Sozialausschusses (26.3.2014), des Planungsausschusses (27.3.2014) und des Stadtrats (2.4.2014). Ziel ist, den Gremien zusätzlich zur Vorlage auch eine Stellungnahme des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ zur SoBo Münster vorzulegen.

Beschließt die Stadt, in Zukunft wieder langfristige Vorratspolitik zu betreiben und stellt die entsprechenden Mittel dafür bereit, ist die Voraussetzung zur Umsetzung der SoBo Münster gegeben. Dabei gelten die Vorgaben der SoBo grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet und für alle Bauvorhaben in der Stadt. Grundvoraussetzung ist – neben der Kompatibilität mit der Regional- und Flächennutzungsplanung der Stadt – jedoch immer die Eignung eines Gebiets für bestimmte städtebauliche und soziale Strukturen; daraus leitet die Stadt z.B. die Anteile der Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung, die städtebauliche Struktur und Dichten ab. Hier bietet das Baulandprogramm 2020, das der Stadtrat im Dezember 2013 beschlossen hat und das zurzeit qualitativ und quantitativ weiterentwickelt wird, eine gute Grundlage – auch, um Bauvorhaben, die nicht in die Zielvorgaben der Stadt passen, abzulehnen.

Nachrichtliche Ergänzung: Der Beschluss zur Vorlage „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ wurde am 2.4.2014 durch den Rat der Stadt Münster in leicht geänderter Form zur Vorlage gefasst. Die Änderungen/ Ergänzungen (unterstrichen dargestellt) beziehen sich auf

- 1,c) Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30% der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.*
- 2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die in Anlage 2 dargestellten Flächen mit bereits eingeleiteten Planungen bzw. Planverfahren nicht unter den Stichtag der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 fallen. Als bereits eingeleitete Planungen oder Planverfahren gelten Vorhaben, für die der Rat einen Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gefasst hat oder der ASSVW einem Antrag zur Schaffung von Planungsrecht zugestimmt hat.*



2.3 Baulandprogramm 2014-2020 (Gerd Franke, Stadt Münster)

Entscheidend zur Umsetzung der Neubauziele bis 2020 ist die Baulandbereitstellung - das Handlungskonzept Wohnen und das Baulandprogramm 2020 gehören daher direkt zusammen. Ein erster Entwurf zum Baulandprogramm wurde mittlerweile überarbeitet und wird am 2. April zusammen mit der Vorlage zur SoBo Münster dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Der 1. Entwurf zum Baulandprogramm wurde im Dezember 2013 in den politischen Gremien beraten. Gemessen an der Zielzahl zur Errichtung neuer Wohnungen in neuen Baugebieten (durchschnittlich 750 WE/ Jahr) enthielt der 1. Entwurf des Baulandprogramms mit einem Gesamtvolumen von rd. 6.400 WE noch eine deutliche Unterdeckung für die Jahre 2014 und 2015. Die Verwaltung wurde deshalb mit Beschluss vom 11.12.2013 vom Stadtrat beauftragt, „durch geeignete Flächendarstellungen bereits in den Jahren 2014 und 2015 für eine stärkere Orientierung am mit dem Handlungsprogramm Wohnen beabsichtigten Mengengerüst zu sorgen“.

Im Folgenden wurde von der Verwaltung geprüft, ob die erforderlichen Mengen erreicht werden können. Dies gelang: Die Unterdeckung für die Jahre 2014 und 2015 konnte abgebaut werden, ohne die angenommenen Kapazitätswerte in den Folgejahren zu unterschreiten. Das überarbeitete Baulandprogramm 2014-2020 hat nun ein **Gesamtvolumen von rd. 7.800 Wohnungen**, das sind 1.400 Wohnungen mehr als noch im 1. Entwurf.

Wie konnte dies erreicht werden? Während der 1. Entwurf noch den in der Verwaltung abgestimmten Stand vor den Sommerferien 2013 dokumentierte, wurden in die überarbeitete Fassung verschiedene aktuelle Informationen und Projektentwicklungen einbezogen bzw. zeitlich vorgezogen (z.B. ehemaliges TÜV-Gelände sowie ehemalige Esso-Tankstelle, beide im Bereich Steinfurter Straße/ Yorkring, 2014 statt 2016). Auch die Entwicklung der ehemaligen britischen Wohnstandorte ist mittlerweile fortgeschritten. Während bisher nur die Kasernen in Gremmendorf und Gievenbek Teil des Baulandprogramms waren, wurden nun auch diejenigen britischen Wohnstandorte aufgenommen, die quantitativ mit neuen Baugebieten vergleichbar sind oder für deren Entwicklung konkrete Planungsschritte erforderlich werden.

Neben den bisherigen Angaben zu den WE-Kapazitäten der Baugebiete (unterteilt nach Mehr- und Einfamilienhäusern) enthält das Baulandprogramm nun auch **Aspekte, die für die Aktivierung der Flächen** wichtig sind:

- Eigentumssituation, d.h. (ganz od. teilweise) in städtischem Eigentum oder im Eigentum der Wohn+Stadtbau oder im Eigentum des Bundes als ehemalige Briten-Wohnquartiere,
- Relevanz der Anwendung der Grundsätze der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ in Bezug auf einen der erforderlichen Planungsschritte voraus laufenden, liegenschaftlichen Grunderwerb durch die Stadt Münster,
- Eignung der neuen Baugebiete zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele auf Basis der entsprechenden Grundsätze zur SoBo Münster und
- planungsrechtliche und erschließungstechnische Ausgangssituation.



Vorlage V/0115/2014

Baulandprogramm 2014-2020

Öffentliche Beschlussvorlage zur Ratssitzung am 2.4.2014



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Baulandprogramm 2020 WE-Kapazitäten 2014/2015

WE	Mefa	Efa	ges
1. Entwurf			
2014	158	56	214
2015	190	185	375
Ges. bis 2020		ca. 6.400	
Überarbeitung			
2014	754	67	821
2015	1.313	165	1.478
Ges. bis 2020		ca. 7.800	

Im Vergleich zum 1. Entwurf zeigt sich eine deutliche **Steigerung der Wohnbaukapazitäten in den Jahren 2014/ 2015**, von zuvor 589 WE auf nunmehr 2.299 WE, wobei v.a. Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich hinzugewonnen wurden (von 348 WE auf 2.067 Meffa-WE). Insgesamt sieht das aktuelle Baulandprogramm eine Wohnbaukapazität von ca. 7.800 Wohnungen bis 2020 vor, zzgl. Flächenkapazitäten für 2.150 WE in baureifen Gebieten. Rund 1.000 dieser Wohnungen liegen in jüngeren Baugebieten der letzten 10 Jahren, deren Potenziale durchaus aktiviert werden können, auch wenn es zum Teil schwierig ist, diese Flächen auf den Markt zu bringen.


Die Karte zeigt die Lage der Wohnbaupotenziale 2014 bis 2020 in Münster. Bei Betrachtung der jährlichen Kontingente zeigt sich, dass diese bis zum Jahr 2019 immer und teilweise sehr deutlich über dem Zielwert von 450 WE/ Jahr liegen. Dies ist insbesondere auch auf die Entwicklung der großen Konversionsflächen zurückzuführen, deren Potenziale auf die Jahre 2015 bis 2018 verteilt wurden. Ab 2019 gehen die Potenziale dann merklich zurück, bis auf 460 WE im Jahr 2020. Blau markiert sind diejenigen Flächen, die neu in das Baulandprogramm aufgenommen wurden, wie z.B. das ehemalige Metropolis am Berliner Platz (125 WE/ baureif 2014) oder die ehemalige Eissporthalle in Sentrup (500 WE/ 2015). Etwa die Hälfte der Flächen, die für das Jahr 2014/ 2015 neu in das Baulandprogramm aufgenommen wurden, sind neu zu entwickelnde Flächen.

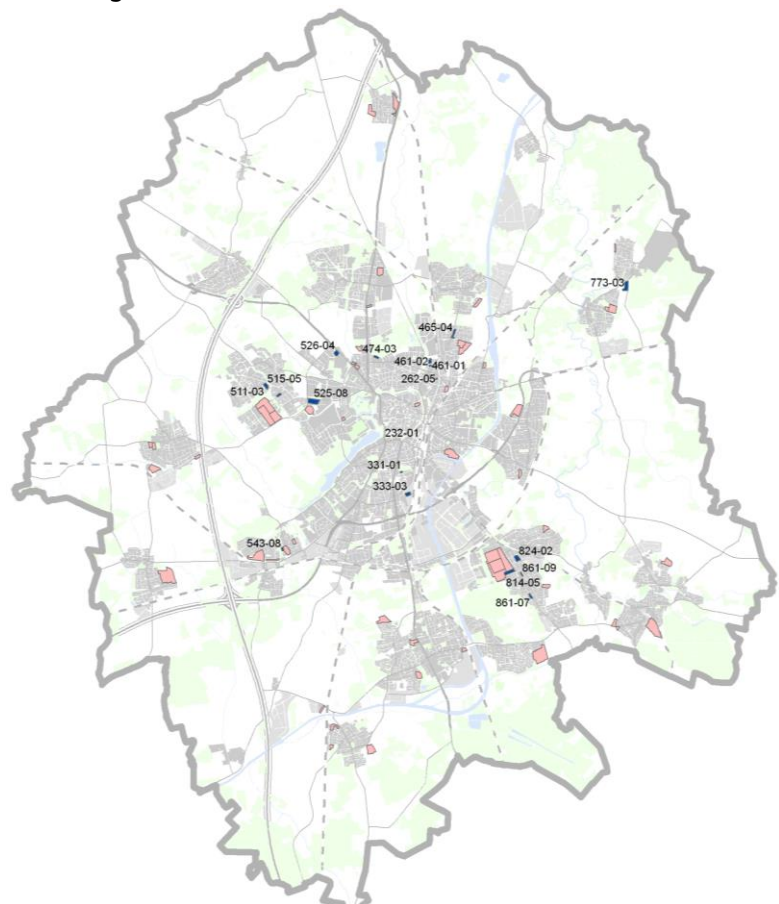
Nachrichtlich: Nach Anhörung der Vorlage V/0115/2014 „Baulandprogramm 2014 – 2020“ in den Bezirksvertretungen haben diese – bis auf die Bezirksvertretung Münster-Mitte – abweichende Beschlüsse zur Vorlage gefasst. Diese sind in einer Ergänzungsvorlage V/0115/2014/1. Erg. aufbereitet und dem Rat am 2.4.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Der Rat hat dann die Ergänzungsvorlage beschlossen. Im Ergebnis wurden vier weitere Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen.

Baulandprogramm 2020

Angestrebte Baureife WE im Jahr

	Mefa	Efa	insg.
2014	754	67	821
2015	1313	165	1478
2016	884	231	1115
2017	1010	525	1535
2018	1050	535	1585
2019	650	155	805
2020	380	80	460
Summe	6041	1758	7799

 Gebiete neu im überarbeiteten Baulandprogramm





2.4 Diskussion und Positionierung des Arbeitskreis Wohnen zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster

Diskutiert werden die Elemente und Grundsätze des Münsteraner Modells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster), seine Anwendungsbereiche und potenziellen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Vergleich mit der Münchener SoBoN.



Liegenschaftliches Engagement bei der SoBo Münster

Der Erwerb von Liegenschaften durch die Stadt Münster ist eines der Kernelemente der SoBo Münster und ist direkt mit der Schaffung von Baurecht gekoppelt: Die Kommune stellt erst dann Bebauungspläne auf, wenn gewährleistet ist, dass mindestens 50% der Flächen an die Stadt Münster verkauft werden. Von Seiten der Immobilienwirtschaft wird bezweifelt, dass dies zielführend (und auch rechtlich zulässig) ist. Schließlich werden dringend Bauflächen benötigt, um den notwendigen Wohnungsbau zu realisieren. Nur mit Erhöhung des Angebotes können die Preise wirksam gedrückt werden - aber hierfür gibt es bei Weitem noch nicht genügend Flächen!

Christian Schowe hält dagegen, dass Münster dort Bauflächen entwickelt, wo die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Grundsätze möglich ist. Dies ist zunächst eine Frage der Priorisierung, es bedeutet nicht, dass die zurückgestellten Flächen niemals zu Bauland entwickelt werden. Diese Priorisierung ist zulässig, sofern sie strukturell hergeleitet wurde. Hier kann Münster auf sein Siedlungsflächenkonzept und Baulandprogramm als objektive und transparente Beurteilungsgrundlage zurückgreifen. Dies ist deshalb möglich, weil Münster umfangreiche Flächenalternativen hat – das bietet den notwendigen Spielraum, um von einer Entwicklung abzusehen, wenn ein Eigentümer die Vorgaben der SoBo nicht akzeptiert. Eine wichtige Rolle spielen dabei – neben anderen städtischen Liegenschaften – u.a. auch die Konversionsflächen in Münster.

Nach Meinung von Andreas Nienaber ist es zudem ausgeschlossen, auf einem überhitzten Wohnungsmarkt wie in Münster die Preisentwicklung nur über die Erhöhung des Angebots zu regeln. Hierfür ist vielmehr das liegenschaftliche Engagement der Stadt entscheidend! Seit dem Jahr 2000 wurde in Münster kein Liegenschaftserwerb von der Stadt mehr durchgeführt, gleichzeitig aber städtische Immobilien im Wert von 350 Mio. € veräußert. Die Stadt hatte dadurch keinerlei Möglichkeiten mehr, preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Anders als bei der SoBoN München ist der kommunale Flächenerwerb ein Kernelement der SoBo Münster, die Reduzierung oder zumindest Stabilisierung der Bodenpreise eine ihrer Kernaufgaben. Da der Bodenmarkt direkt dem Wohnungsmarkt vorgelagert ist, können nur so die Preise für Wohnraum wirksam stabilisiert werden. Eine preistreibende Wirkung, wie sie der SoBoN München unterstellt wird, muss auf jeden Fall verhindert werden! Um das Münsteraner Modell zu platzieren, brauchen wir einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf und Spielraum an Flächen.

Prof. Elke Pahl-Weber lenkt den Blick auf das Münchener Modell. Hier haben wir das Beispiel einer Stadt, die trotz 20 Jahren SoBoN die Preissteigerungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt nicht aufhalten konnte. Auch wenn wir nicht wissen, wie sich die Preisentwicklung ohne die SoBoN verhalten hätte,





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

müssen doch die Ursachen hinterfragt werden. Deutlich wurde auch, dass ein guter Teil der Bodenwertsteigerungen weiterhin bei den Grundstückseigentümern bzw. Investoren verbleibt. Interessant wäre, wie hoch die Kapitalverzinsung für Wohnungsbauinvestitionen in München ist.

Norbert Wendrich erläutert, dass der Stadt München die genauen Zahlen zu Wertsteigerungen, Investitionen und Zinserträgen der Investoren nicht bekannt sind – die Investoren lassen sich bei ihren Projekten nicht „in die Bücher“ schauen. Auch werden die von den Investoren zu tragenden Kosten und Lasten nicht anhand der konkreten Projektzahlen nachkalkuliert; wieviel von der Bodenwertsteigerung tatsächlich bei den Investoren verbleibt, kann daher nur vermutet werden. Es wird aber angenommen, dass der in der SoBoN vorausgesetzte 1/3-Mindestertrag erreicht wird, da bisher von Investorensseite dazu keine Klagen kamen. Dann allerdings müssten die Zahlen offengelegt werden, um ggf. die Kosten-/ Lastenübernahme neu zu verhandeln. Bislang scheint es der Immobilienwirtschaft in München gut zu gehen!

Anwendung der SoBo bei Projekten der Innenentwicklung

Diskutiert wird, ob die Sozialgerechte Bodennutzung auch bei (kleineren) Projekten der Innenentwicklung angewendet werden sollte.

Norbert Wendrich erläutert den Umgang mit Innenentwicklungsflächen in München. Die SoBoN wurde für neue Baugebiete, für die nach §11 BauGB Baurecht geschaffen werden muss, konzipiert. Für kleine Projekte im Bereich von 10 oder 20 Wohneinheiten wird in München im Regelfall kein Bebauungsplan aufgestellt – entweder handelt es sich um Gebiete mit bestehendem Baurecht oder um Flächen, die nach §34 BauGB entwickelt werden können. In beiden Fällen kommen die SoBoN-Regeln nicht zur Anwendung. Da geförderter Wohnungsbau bei sehr geringen Wohnungszahlen kaum rentabel zu realisieren ist, gibt es in München zudem eine Bagatellgrenze von 30 WE, unterhalb derer die SoBoN grundsätzlich nicht greift.

Nach Ausführungen von Christian Schowe konzentriert sich auch die SoBo Münster auf Bereiche, in denen neues Baurecht mit entsprechenden Wertsteigerungen geschaffen wird. Dies betrifft neue Baugebiete am Stadtrand aber auch größere Konversionsflächen innerhalb des Stadtgebiets. Bei §34-Entwicklungen greift die SoBo Münster nur bei städtischen Flächen. Dann gelten die entsprechenden SoBo-Quoten für geförderten Wohnungsbau sowie die Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke (s. Kap. 2.2).

Von den Teilnehmenden wird dennoch empfohlen, auch für die SoBo Münster eine Bagatellgrenze zu definieren, um kleinere Vorhaben nicht zu gefährden. Gerade für die Realisierung kleinerer Vorhaben fehlen in Münster Investoren; diese dürfen nicht abgeschreckt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Positionierung des Arbeitskreises zur SoBo Münster aufgenommen (s.u.).

Es wird diskutiert, ob es rechtlich möglich wäre, SoBo-Vorgaben im Rahmen von §34-Vorhaben zu vereinbaren, bei denen Investoren im Gegenzug Zugeständnisse bei der Beurteilung der Zulässigkeit – z.B. mit Erhöhung der Baudichte – gemacht werden. Dazu wird angemerkt, dass die SoBo kein Planrecht ersetzen kann. Eine Genehmigung nach §34 setzt voraus, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Soll davon abgewi-





chen werden, muss ein Bebauungsplan erstellt werden. Besteht jedoch ohnehin Anspruch auf Genehmigung sind privatrechtliche Vereinbarungen nicht möglich (§11 Abs.2 BauGB). Dies gilt für alle Kommunen und ist auch in Münster nicht vorgesehen. Ermessensspielraum hat die Stadt jedoch bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben grundsätzlich nach §34 genehmigungsfähig ist oder ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Insbesondere bei größeren Vorhaben – im Rahmen von §34 werden durchaus auch Projekte mit bis zu 100 Wohnungen realisiert – ist ein Bebauungsplan ggf. vorzuziehen. Da dann die SoBo-Vorgaben wirksam werden, liegt in dieser Entscheidung aber auch erhebliches Konfliktpotenzial.

Thomas Paal betont, dass es bei der SoBo Münster nicht darum geht, bereits bestehende Entwicklungs- und Baumöglichkeiten (auch im Rahmen von §34 BauGB) einzuschränken, sondern an denjenigen Wertschöpfungen zu partizipieren, die erst durch eine neue Planung entstehen. Die SoBo ist kein Enteignungsprogramm! Ein anderer Fall liegt vor, wenn im Rahmen von Nachverdichtungen neues Planungsrecht benötigt wird und entsprechende Wertsteigerungen ermöglicht werden – dann greift die SoBo Münster.

Preisgestaltung für kommunale Grundstücke

Christian Schowe erläutert das Verfahren, nachdem die Preise für den Kauf und Verkauf der kommunalen Grundstücke festgelegt werden. Die Stadt kauft die Grundstücke zu dem Verkehrswert eines Grundstücks, der vor Schaffung des Planungsrechtes bestand. In einem durchschnittlich kalkulierten Verkaufspreis je Baugebiet sind die Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten berücksichtigt. Bei der Preisbildung werden die tatsächlich entstehenden Kosten herangezogen - außer bei Bedarfen sozialer Infrastruktur, die anteilig in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden (z.B. 1,5 Kindergartengruppen). Einfamilienhausgrundstücke werden ca. 20% unter den freien Marktpreisen weitergegeben werden. Zur Refinanzierung der Anschubfinanzierung soll ein städtischer revolvingender Bodenfond eingerichtet werden; Gewinne in Folge von Bodenwertsteigerungen, um den städtischen Haushalt zu stützen, sollen mit dem Bodenfonds nicht erzielt werden.

Von Seiten der Immobilienwirtschaft wird hinterfragt, ob die Kostenübernahme für soziale Infrastruktur im Rahmen der SoBo dem Grundsatz der Angemessenheit entspricht. Schließlich zieht ja auch die Stadt aus einer entsprechenden Stadterweiterung in Folge des Bevölkerungswachstums – gerade bei umfangreicheren Projekten – ihren Vorteil. Hier werden möglicherweise Werte für die Stadt geschaffen, die über die privaten Grundstückseigentümer finanziert wurden. Handelt es sich dabei nicht doch um einen enteignungsähnlichen Sachverhalt? Es muss auf jeden Fall klar sein, welche Kosten einer rechtlichen Überprüfung standhalten - auch vor dem Hintergrund, dass die Förderung eines Wachstums der Stadt Münster zu Lasten der Umlandgemeinden geht.

Christian Schowe erläutert, dass die Preisbildung und Grundstücksvergabe juristisch geklärt wurde. Eine Planungswertabschöpfung ist rechtlich zulässig, da erst durch die Zielformulierung der Kommune eine Wertsteigerung der Grundstücke entsteht, für deren Umsetzung der Stadt Kosten entstehen. Jedes Baugebiet erzeugt maßnahmenbedingte Investitionen wie z.B. eine Kindergar-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

tengruppe oder sogar einen ganzen Kindergarten. Hierzu gibt es in Münster seit Jahren genaue Kalkulationen, die hier herangezogen werden können, um die Maßnahmen ursächlich zu Grund legen zu können. Dazu gibt es noch methodische Herausforderungen, um zu Lösungen zu gelangen, die für alle Seiten Planungssicherheit herstellt.

Siegfried Thielen und Gabriele Regenitter ergänzen, dass erst durch die Bereitstellung geeigneter Grundstücke öffentlich geförderter Wohnungsbau überhaupt möglich und rentabel ist. Die Stadt führt zurzeit mit dem Land NRW Gespräche über die jährliche Bereitstellung von 25 Mio. € Fördermittel für Wohnungsbau in Münster in den nächsten Jahren. Die Planungen der Stadt und Vorgaben der SoBo sind die Voraussetzung, um diese Fördermittel in Anspruch nehmen zu können. Das Land reagiert damit auch auf die aktuellen wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt. Es wurde sogar Bereitschaft signalisiert, weitere Sondertöpfe z.B. für die Quartiersentwicklung oder Studentisches Wohnen bereit zu stellen. Dies zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind!

Transparenz und Dialog

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist die SoBo Münster im Vergleich mit dem Münchener Modell weniger transparent. Während in München die Kosten-/ Lastenübernahme im Rahmen die Drittel-Regelung eindeutig definiert ist, bleibt in Münster unklar, wieviel Wertsteigerung von der Stadt abgeschöpft wird und wie viel bei dem Eigentümer bzw. Investor bleibt. Gespräche der Volksbank Münster haben gezeigt, dass insbesondere für Einzeleigentümer dadurch Investitionsentscheidungen erschwert werden. Zu Irritationen hat zudem die Stichtagregelung mit Rückstellung von Anträgen zur Bauleitplanung in den letzten Monaten geführt.

Auch aus Sicht der Stadt ist Transparenz bei der SoBo entscheidend. Die frühzeitige Information aller Partner, die zur Umsetzung notwendig sind, ist ein zentrales Element der SoBo Münster. Dies bedeutet auch eine enge Kooperation mit der Bau- und Finanzwirtschaft. Im intensiven Dialog mit den Eigentümern und Investoren wird offengelegt, wo genau die Kosten einer Wohnbauentwicklung liegen, welche Grundstückspreise dadurch entstehen und welche Gewinne erzielt werden können. Zur Stichtagregelung erläutert Christian Schowe, dass Anträge zur Bauleitplanung während der Erarbeitungsphase zum SoBo-Modell grundsätzlich zurückgestellt wurden. Dieses Vorgehen beruht auf dem Stadtratbeschluss vom 2.4.2014, der auch als Stichtag festgelegt wurde. Der Dialog mit den Eigentümern wurde aber auch in dieser Phase weitergeführt, jedoch konnten keine Entscheidungen vor dem Ratsbeschluss zur SoBo getroffen werden.



Aus dem AK wird empfohlen, in die Vorlage zur SoBo Münster eine Beispielrechnung aufzunehmen, unter welchen Maßgaben Infrastrukturkosten und Grundstückspreise errechnet werden. Für die Investorengespräche wird ein einfaches Modell mit einer für alle transparenten Berechnung empfohlen. Zudem sollte die Zielsetzung der SoBo die gesamte Stadtgesellschaft an der Außenentwicklung der Stadt partizipieren zu lassen, noch stärker in den Vordergrund gestellt werden.



Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, die Bedeutung des Dialogs mit Eigentümern und Investoren in die Stellungnahme des Arbeitskreises zur SoBo Münster aufzunehmen. Außerdem könnte der AK den revolvierenden Bodenfonds begleiten, um die Transparenz von Entscheidungen im Verfahren noch stärker zu unterstützen.

2.5 Stellungnahme des AK „Wohnen in Münster“ zur SoBo Münster

Die SoBo Münster ist ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerungselement mit einer Vielzahl ineinandergreifender Bausteine, die nicht einzeln aus dem Modell herausgelöst werden können. Nach ausführlicher Diskussion sind die Teilnehmenden sich einig, dass eine gemeinsame Positionierung des AKs zur Vorlage V/0039/2014 aufgrund der hohen Komplexität des Modells und der divergenten Interessenslagen nicht möglich ist. Der AK kann jedoch grundsätzlich zur Einführung einer Sozialgerechten Bodennutzung in Münster Stellung nehmen und Empfehlungen zur weiteren Ausgestaltung des Modells formulieren. Folgende Stellungnahme, die mit 1 Gegenstimme und 6 Enthaltungen mehrheitlich beschlossen wurde, soll mit der Beschlussvorlage zur SoBo Münster an die politischen Gremien übergeben werden:



„Der AK Wohnen positioniert sich mehrheitlich zu einer Sozialgerechten Bodennutzung in Münster:

- 1. Der AK Wohnen begleitet seit 10 Jahren die Entwicklung des Wohnstandortes Münster. In dieser Zeit hat sich eine Entwicklung von Bodenpreisen und Mietpreisen abgezeichnet, die eine stabile Entwicklung des Wohnstandortes gefährden könnten. Mit der Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen hat der AK die Entwicklung von Zielen einer sozial ausgewogenen Wohnungsentwicklung unterstützt.*
- 2. Es ist notwendig, für die Stadt Münster Grundsätze und Regeln für eine einheitlich im gesamten Stadtgebiet anzuwendende mittel- und langfristige wirkende kommunale Liegenschaftspolitik zu entwickeln.*
- 3. Der AK Wohnen sieht grundsätzlich das Erfordernis zur Einführung einer kommunalen Förderpolitik für geförderten Wohnungsbau.*
- 4. Der AK Wohnen unterstreicht deshalb die Notwendigkeit der Einführung einer sozialgerechten Bodennutzung.*
- 5. Der AK bietet an, den revolvierenden Bodenfonds zu begleiten und Entscheidungen und Transparenz im Verfahren zu unterstützen.*
- 6. Der AK unterstützt die Stadt, den Dialog mit den Eigentümern und Investoren fortzusetzen.*
- 7. Der AK empfiehlt, Größenordnungen für einen Bagatellgrenzwert festzulegen.“*

Anmerkung im Nachgang: Die Stellungnahme wurde als Mitteilung an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft, Sitzung am 27.3.2014 zur Vorlage V/0039/2014 mit dem Hinweis verschickt, dass der AK „Wohnen in Münster“ am 25.3.2014 die Vorlage diskutiert und mehrheitlich entsprechende Stellungnahme abgegeben hat.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

3. Geförderter Wohnungsbau aus unterschiedlichen Blickwinkeln

Ein zentraler Baustein des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen Münster ist der Ausbau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; bis 2020 sollen jährlich 300 Mietwohnungen gefördert werden. Das Land NRW hat hierfür ein jährliches Budget von 25 Mio. € in Aussicht gestellt; davon sollen entsprechend Stadtratsbeschluss vom 2.4.2014 22 Mio. € für den Mietwohnungsbau und Wohnheimplätze und 3 Mio. € für Wohneigentum und investive Maßnahmen im Bestand eingesetzt werden (Vorlage V/0239/2014).

Neben den bereits umfangreichen Aktivitäten der Wohn+Stadtbau können diese Zielzahlen nur mit Hilfe privater Investoren erreicht werden, deren Engagement deutlich ausgebaut werden muss. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die wirtschaftliche Rentabilität geförderten Mietwohnungsbaus.

Anhand konkreter Beispielrechnungen bereits realisierter Projekte stellen Klemens Nottenkemper von der Wohn+Stadtbau und Michael Lüke von CM-Immobilien vor, ob und unter welchen Rahmenbedingungen geförderter Wohnungsbau in Münster aus Sicht eines öffentlichen und privaten Projektentwicklers wirtschaftlich darstellbar ist.

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen geförderten Wohnungsbaus aus Sicht der Wohn+Stadtbau (Klemens Nottenkemper, Wohn+Stadtbau)

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau hat in Münster eine zu geringe Bedeutung. Das Land NRW hat Bereitschaft signalisiert, weitere Fördermittel nach Münster zu lenken – unter der Voraussetzung, dass entsprechende Projekte auch initiiert werden.

Ursache für die zu geringe Aktivität im geförderten Wohnungsbau ist aus Sicht der Wohn+Stadtbau ein Informationsdefizit: Das Wissen um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Renditechancen in diesem Segment auf Seiten privater Unternehmen ist gering. Dies führt zu Vorurteilen und einer – nicht gerechtfertigten – Ablehnung solcher Investitionen. Projekte der Wohn+Stadtbau beweisen dagegen die wirtschaftliche Tragfähigkeit geförderten Mietwohnungsbaus.

Klemens Nottenkemper stellt zwei Bauvorhaben der Wohn+Stadtbau aus dem Jahr 2013 vor. Neben projektbezogenen Eckdaten legt er Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung offen (Kalkulation nach 2. Berechnungsverordnung für öffentlich geförderten Wohnungsbau). Jeder einzelne Kostenansatz kann so überprüft und konkret hinterfragt werden. Die Werte können von interessierten Investoren für die Berechnung eigener Projekte benutzt werden.

Dabei handelt es sich um Projekte, die langfristig in den Beständen gehalten werden sollen. Für Investoren, die an einer kurzfristigen Veräußerung der Geschosswohnungen interessiert sind, sind diese Modellrechnungen nicht geeignet.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



Beispielprojekt 1: Bauvorhaben Correnstraße

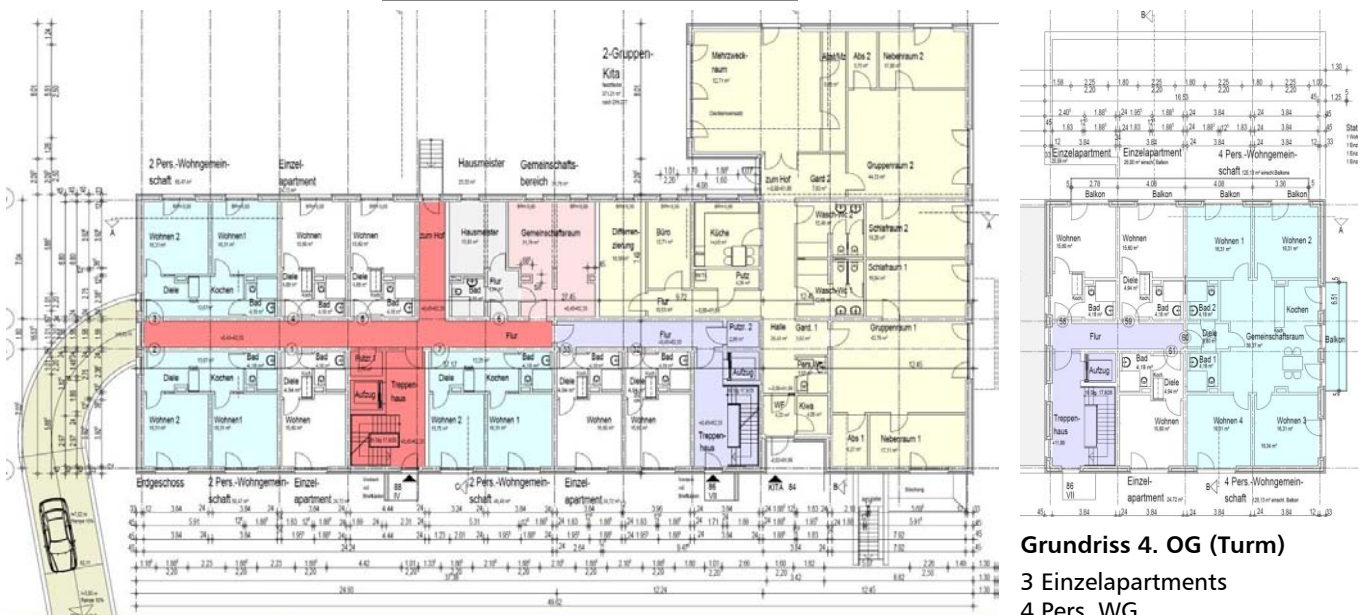
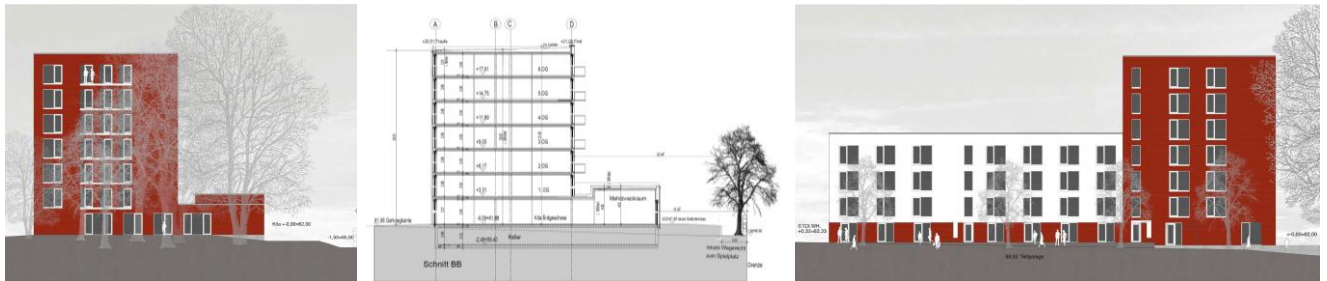
- 68 geförderte Studentenwohnungen (Einkommensgruppe A), 1 Hausmeisterwohnung (Gruppe B) und 2-zügige Kita (frei finanziert)
- Abbruch von 15 Bestandswohnungen
- Unterschiedliche Typen, 2 Eingänge, KfW-70-Standard
- Fahrradhaus und Tiefgarage
- 4-7 Geschosse, GFZ 1,46
- Qm-Mieten: Studenten 6,25 €, Hausmeister 7,15 €; Kita: 9,90 €
- Grundstückspreis: 300 €/qm zzgl. Abbruchkosten: 67 €/qm
- Baugrundstück: 2.945 qm / Wohnfläche: 2.614 qm / Kita: 371 qm



Wirtschaftlichkeitsberechnung (Tabellen s. Anhang)

- **Gesamtkosten: 7,545 Mio. €** (Baukosten: 5,23 Mio. €, Grundstück: 1,1 Mio. €, Baunebenkosten: 21%; Besonderes Kita/ TG u.a.: 1,65 Mio. €)
- **Eigenkapital inkl. Grundstückswert: 1,55 Mio. € (20,54%)**
- 4,45 Mio. € Wfa-Darlehen (0% Zins/ 1% Tilg.), 1 Mio. € KfW-Kredit A (2,3% Zins/ 5,2% Tilg.), 0,5 Mio. € KfW-Kredit Kita (2,55% Zins, 11,5% Tilg.)
- Kreditkosten: 60.000 €/Jahr, Verwaltung/ Instandhaltung: ca. 85.000/ Jahr
- Mieteinnahmen: 240.700 €/Jahr (durchschnittlich 6,72 €/qm)
- **Verzinsung Eigenkapital: 3,28%** zzgl. Afa/ Zuschüsse

Ansichten/Schnitt: 4-geschossiger Bau mit 7-geschossigem Turm, EG: Kita; Fassade: Klinker/ Wärmeverbundsystem



Grundriss 4. OG (Turm)

3 Einzelapartments
4 Pers. WG

Grundriss EG 3 2-Pers.WGs, 5 Einzelapartments, Gemeinschaftsraum und Kita



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

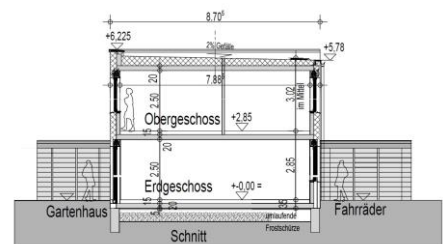
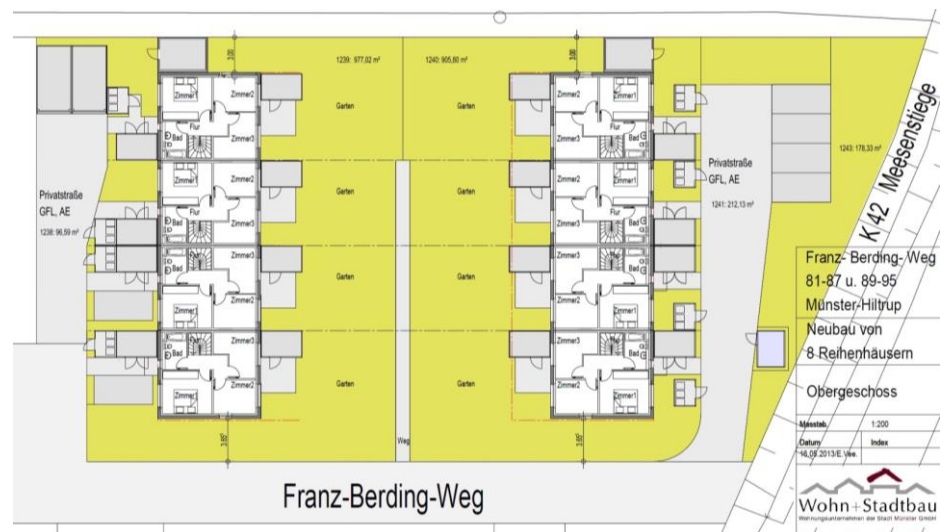
Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Beispielprojekt 2: Franz-Berding-Weg 81-87 / 89-95 (Hiltrup)

- 8 öffentlich geförderte Reihenhäuser zur Miete
- 5 Häuser Einkommensgruppe A, 3 Häuser Einkommensgruppe B
- 2-geschossige Häuser für Familien mit 2 bis 3 Kindern
- Wirtschaftliche Bauweise: standardisierter Bautyp, ebenerdige Abstellfläche (Fahrradhaus, Müllraum, Schuppen, Heizungsraum), kein Keller
- KfW70-Standard, Solarkollektoren
- Baugrundstück: 2.420 qm; Wohnfläche: 97 qm/ Haus, Gesamt: 776 qm
- Grundstückspreis: 250 €/qm, Baukosten: 275 €/cbm
- Miethöhen: 6,25 €/qm (A) bzw. 7,15 €/qm (B)

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Tabellen s. Anhang)

- **Gesamtkosten: 2,166 Mio. €** (Baukosten: 1,33 Mio. €, Grundstück: 605.000 €, Baunebenkosten: 21,2%)
- **Eigenkapital inkl. Grundstückswert: 726.000 € (=32,80%)**
- 1.088.400 € Wfa-Darlehen (0% Zins/ 1% Tilg.), 400.000 € KfW-Kredit (1,4% Zins/ 5,4% Tilg.)
- Kreditkosten: 11.000 €/ Jahr, Verwaltung/ Instandhaltung: ca. 8.600/ Jahr
- Mieteinnahmen: 61.343 €/ Jahr
- **Verzinsung Eigenkapital: 3,14%** zzgl. Afa/ Zuschüsse





Resümee

Die Förderungen und insbesondere die Mieten ermöglichen ein problemloses Vermieten auf Dauer. In den geförderten Beständen der Wohn+Stadtbau gibt es seit zehn Jahren keine Leerstände.

Nahezu alle Studenten liegen unter den Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau, so dass die Nachfrage nach geförderten Studentenwohnungen aktuell hoch ist. Selbst bei ggf. rückläufiger Marktentwicklung, in denen die hochpreisigen Angebote für Studenten aller Voraussicht nach nicht mehr marktfähig sein werden, werden gerade die preisgünstigen Wohnungen weiterhin nachgefragt sein. Von zentraler Bedeutung für die Vermarktbarkeit studentischen Wohnens ist jedoch der passende Standort! Eine Rolle spielen zudem spezifische Ausstattungsmerkmale, wie z.B. unterschiedliche Wohnungstypen, Gemeinschafts- und Fahrradräume in der Correnstraße.

Auch bei dem Projekt in Hiltrup wurde besonderer Augenmerk auf die Wohnwünsche der Zielgruppe gelegt, hier geht es um junge Familien. Mit dem Angebot kleiner, günstiger Reihenhäuser zur Miete wurde ein Segment geschaffen, das bisher in Münster kaum angeboten wird. Durch die mehrfache Verwendung eines Typs (Die Reihenhäuser wurden insgesamt 19-mal in Münster gebaut, auch als Eigenheime) und eine einfache Bauweise können die Baukosten gering gehalten werden. Gleichzeitig werden die Anforderungen an familiengerechten Wohnraum bedient (z.B. Garten, Abstellmöglichkeiten, Garagen).

Mit Hilfe der öffentlichen Förderung ließen sich in beiden Projekten zusätzliche Angebote realisieren (z.B. zwei Hauseingänge, Tiefgarage, Solaranlage, Fahrradhäuser, Gemeinschaftsräume), was die Vermietbarkeit zusätzlich verbessert. Die zulässigen Mieten für geförderten Wohnungsbau konnten trotzdem eingehalten werden. Wohnungen der Einkommensgruppe B können zudem frei vom Vermieter belegt werden (keine Belegungsbindung wie bei Gruppe A). Auch beim geförderten Wohnungsbau können Mieterhöhungen in Form von Staffelmieten bereits im Mietvertrag festgeschrieben werden. In Anlehnung an die Förderbedingungen ist eine Erhöhung von 1,5% jährlich möglich. Die Erhöhung ist unproblematisch umzusetzen, sie bedarf weder einer schriftlichen Mitteilung noch der Zustimmung von Seiten der Mieter.

Die Eigenkapitalverzinsung ist als gut zu bezeichnen. Die Darlehnsbedingungen sind langfristig günstig; die Finanzierung ist sicher. Dies zeigt auch die wirtschaftlich gute Situation der Unternehmen, die öffentlich gefördert bauen.

In die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit lassen sich zusätzlich die steuerliche Absetzung für Abnutzung (AfA) und die nicht verbrauchte Instandhaltung gerade im ersten Jahrzehnt einbeziehen. Gerade bei den Reihenhäusern, die von den Mietern eigenheimähnlich gepflegt werden, ist der Instandhaltungsaufwand weit geringer als der Betrag, der in die Kalkulation zur Höhe der Fördermiete eingeflossen ist (derzeit rund 0,72 € je qm und Monat). Zudem fließt diese quasi „Instandhaltungspauschale“ dem Eigentümer über die Fördermiete bereits innerhalb der ersten 10 Jahre zu, in denen in der Regel kaum Instandhaltungskosten anfallen. Auch liegen Mietausfälle bei geförderten Wohnungen deutlich unterhalb des im Rahmen der Fördermiete dafür enthaltenen Betrages von rund 2% (= Mietausfallwagnis). Auch sind in die Fördermiete mehr als auskömmliche Beträge für anfallende Verwaltungskosten eingerechnet.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

3.2 Geförderter Wohnungsbau aus Sicht eines Immobilienunternehmens

(Michael Lüke, CM Immobilien)



Die CM Immobilien-Entwicklung GmbH wurde 1983 als klassischer Bauträger und Entwickler von Ärzthäusern und Praxiskliniken gegründet. Später erfolgte die Konzentration auf hochwertigen Wohnungsbau in der Region Münster, Düsseldorf und Köln/ Bonn. Die CM Immobilien hat zwölf Mitarbeiter, der Gesellschafterkreis besteht aus vier Unternehmerfamilien aus dem Münsterland und dem Ruhrgebiet. Michael Lüke ist als Geschäftsführer tätig.



Rahmenbedingungen und aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt

Michael Lüke führt in das Thema mit einem Rückblick auf den Vortrag von Norbert Wendrich ein. Die wohnungspolitischen Strategien in München und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind spannend, jedoch nicht mit Münster zu vergleichen. Auf der gleichen Stadtfläche wie Münster hat die Stadt München 1 Mio. mehr Menschen! Die Situation in München ist von einem Flächenproblem geprägt, das in diesem Ausmaß in Münster nicht vorhanden ist.



Auch die Ausführungen von Klemens Nottenkemper können nur begrenzt auf private Wohnungsbauunternehmen übertragen werden, da diese unter anderen Rahmenbedingungen arbeiten. Der Immobilienmarkt, in dem sich Projektentwickler bewegen, ist geprägt von unterschiedlichsten Faktoren, die sich untereinander beeinflussen und ein sensibles Geflecht bilden. Eingriffe in diese Struktur können erhebliche Folgen für die Funktionsfähigkeit des Marktes haben. Derzeit ist der Markt von einem enormen Anstieg der Bautätigkeit geprägt - mit 270.000 Baugenehmigungen deutschlandweit wurde im Jahr 2013 der höchste Wert seit zehn Jahren verzeichnet. Gleichzeitig ist die Nachfrage bei Weitem noch nicht befriedigt, das zeigen auch die weiterhin steigenden Preise. Es scheint sich also derzeit keineswegs um eine kurzfristige „Blase“ zu handeln, sondern um ein stabiles System, das sich in einer Wachstumsphase mit steigendem Angebot zur Befriedigung der Nachfrage befindet. Was passiert, wenn in einer solchen Wachstumsphase in den Markt eingegriffen wird - z.B. in Form der geplanten Quotenregelung, Mietpreisbremse oder auch Verschärfung der EnEV – ist unklar. Solche Eingriffe in ein funktionierendes System ohne genaue Kenntnis der Folgen sind höchst riskant!

Projekte der CM Immobilien in der Region

oben: Schorlemer-, Kloster-, Aegidiistraße in Münster

Unten: Emspromenade in Warendorf



Einflussfaktoren:



2013: 270.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen (höchster Wert seit 10 J., +12,9% zu 2012)

Jetzt zusätzlich:

- Verpflichtung, geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen
- Mietpreisbremse
- Verschärfung der EnEV

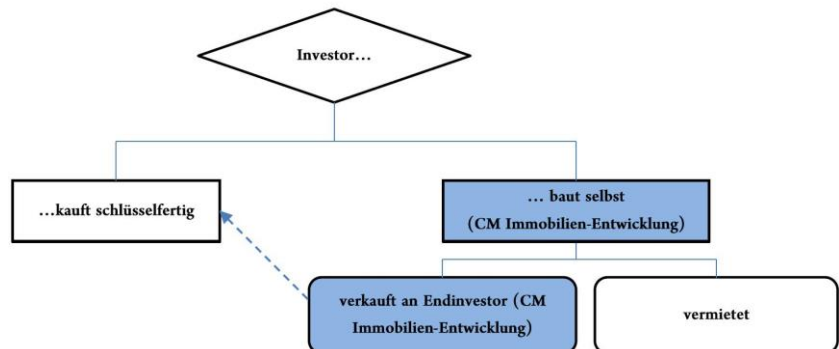
25.03.2014





Geschäftsmodelle von Wohnungsbauunternehmen

Bei Wohnungsbauinvestoren sind zwei grundsätzliche Vorgehensweisen/ Zielsetzungen zu unterscheiden: Während v.a. kommunale oder auch genossenschaftliche Unternehmen Wohnungsbau mit dem Ziel betreiben, die Wohnungen langfristig zu halten, sind die meisten privaten Unternehmer keine Bestandshalter, sondern verfolgen ein Geschäftsmodell, das den Verkauf nach Fertigstellung vorsieht. Auch der CM Immobilien wurde diese Zielsetzung von ihren Gesellschaftern übertragen; sie kann daher nicht ohne weiteres vom Projektentwickler zum Bestandshalter werden. Für die Vermietung der Immobilie ist in diesem Geschäftsmodell nicht der Entwickler, sondern der Endinvestor zuständig.



Auch der CM Immobilien wurde diese Zielsetzung von ihren Gesellschaftern übertragen; sie kann daher nicht ohne weiteres vom Projektentwickler zum Bestandshalter werden. Für die Vermietung der Immobilie ist in diesem Geschäftsmodell nicht der Entwickler, sondern der Endinvestor zuständig.

Modellrechnung für Wohnungsbauprojekte der CM Immobilien

Die Modellrechnung vergleicht frei finanzierten mit öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau nach Einkommensgruppe A bzw. B. Die Zahlen entsprechen teilweise denen der Wohn+Stadtbau, manche unterscheiden sich jedoch deutlich (z.B. nimmt die CM Immobilien höhere Bau- und Baunebenkosten an). Geht man von einem Verkaufspreis von 3.455 €/qm aus (= 257,5 €/qm bzw. 6,9% Gewinn für den Verkäufer), muss der Vermieter eine Miete von 11,50 €/qm erzielen, um eine Rendite von 4% zu erzielen. Der Verkaufspreis entspricht dabei dem 25-fachen der Jahresmiete. Beim geförderten Wohnungsbau mit Mieten von 6,25 €/qm bzw. 7,15 €/qm müssten dagegen Verkaufspreise aufgerufen werden, die deutlich über dem 30-fachen der Jahresmiete liegen.

Dies ist nicht rentabel. Private Investoren, die kein Bestandshalter sind sondern die Häuser weiter veräußern, werden daher keinen geförderten Wohnungsbau betreiben können. Dies ist eine Frage der Wirtschaftlichkeit und nicht des Informationsdefizits.

	frei finanziert		Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
		brutto		brutto		brutto
Grundstückskaufpreis (zzgl. ErwerbsNK)		800 €		300 €		300 €
Baukosten						
Wohnung		1.600 €		1.500 €		1.500 €
Stellplatz	15.000 €	298 €	15.000 €	298 €	15.000 €	298 €
Investition (inkl. BauNK u. Zinsen)		3.455 €		2.766 €		2.766 €
Mieteinnahme mtl.						
Wohnung		11,50 €		6,25 €		7,15 €
Stellplatz		80,00 €		40,00 €		40,00 €
		12,83 €		6,92 €		7,82 €
Verkaufserlös						
Verkaufspreis	25,00	3.850,00 €	36,50	3.029,50 €	32,50	3.048,50 €
./. Vertriebsprovision	3,57%	137,45 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
		3.712,56 €		3.029,50 €		3.048,50 €
Wagnis / Gewinn		257,47 €		263,78 €		282,78 €



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Kontakt

CM Immobilien-
Entwicklung GmbH

Michael Lücke
Geschäftsführer

Sentmaringer Weg 71
48151 Münster
0251 – 9 72 66 0

michael.lueke@cm-ms.de
www.cm-ms.de
www.imun.org

Konsequenzen der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau

Konsequenz der geplanten Quotenregelung wird daher sein, dass sich die privaten Investoren bei Projekten im Rahmen von Bebauungsplänen aus dem Wohnungsbau zurückziehen und verstärkt nach Entwicklungsmöglichkeiten nach §34 BauGB suchen werden. In der Folge werden die Preise in diesen Bestandsbereichen steigen – dies sollte vermieden werden. In Neubaugebieten werden dann nur noch wenige „Profis“ des geförderten Wohnungsbaus wie die Wohn+Stadtbau oder Sahle Wohnungsbau investieren, es wird daher insgesamt zu wenig gebaut werden. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass mit Blick auf die vordergründig attraktive Rendite Unternehmen in den Markt einsteigen, denen die nötige Erfahrung als Bestandhalter fehlt und die den Aufwand unterschätzen. Für diese Investoren trifft das von Herrn Nottenkemper diagnostizierte Informationsdefizit zu! Gerade aber der geförderte Wohnungsbau benötigt Investoren, die sich auf diesem Segment auskennen, sich entsprechend um die Immobilie kümmern und diese langfristig halten, sonst bekommen wir in diesen Gebieten ganz andere Probleme!

Schwierig ist für private Investoren grundsätzlich auch die Mischung der verschiedenen Marktsegmente innerhalb eines Projektes. Ein Projekt wie „Esso-Tankstelle“ mit 50% gewerblicher Nutzung und 30% gefördertem Wohnungsbau können private Investoren so nicht rentabel realisieren. Dies wird dazu führen, dass manche Projekte gar nicht umgesetzt werden. Notwendig wäre hierfür eine räumliche und organisatorische Trennung der unterschiedlichen Projekt-Bausteine.

3.3 Diskussion – Chancen geförderter Wohnungsbauprojekte in Münster

Vor dem Hintergrund der Vorträge mit ihrer sehr unterschiedlichen Sichtweise auf die Wirtschaftlichkeit geförderten Wohnungsbaus entsteht eine rege Diskussion im AK zu den Chancen und Folgen der geplanten Quotenregelung.

Klemens Nottenkemper begrüßt die direkte Gegenüberstellung der unterschiedlichen Rechenansätze. Zu der Fragestellung der Rentabilität steht die Wohn+Stadtbau im intensiven Austausch mit verschiedenen Wohnungsmarkexperten anderer Städte. In Hamburg gibt es bereits eine Quotenregelung von 20% für Neubauprojekte, die sich aus Sicht der Experten unproblematisch umsetzen lässt. In Hamburg gibt es genügend Interessenten für Wohnungsbauprojekte, selbst wenn ein größerer Teil geförderten Wohnraums realisiert werden muss. Im direkten Austausch zeigt sich immer wieder, dass das Wissen um die Möglichkeiten der öffentlichen Förderungen bei privaten Projektentwicklern in Münster nicht ausreicht. Hier werden umfangreiche Beratungsbedarfe und auch Potenziale gesehen.

Beim Vergleich der Beispielrechnungen fällt zunächst auf, dass es sich bei der Wohn+Stadtbau um konkrete, realisierte Projekte handelt, während CM Immobilien ein rein theoretisches Modell aufstellt. Dessen Ergebnisse sind abhängig von den angenommenen Einzelpositionen, die nicht immer der Realität entsprechen. Zu hinterfragen ist z.B., ob die genannte Quadratmetermiete von 11,50 € und ein Verkaufserlös in Höhe der 25-fachen Jahresmiete an



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



Standorten wie z.B. Hiltrup tatsächlich realistisch ist. Zu hinterfragen ist auch der angenommene Bodenpreis von 800 €/qm. Um eine vergleichende Beurteilung zu erlauben, müssen die Kostenansätze im Einzelnen geprüft werden.

Gute Chancen für geförderten Wohnungsbau bieten aus Sicht von Herrn Notenkemper insbesondere auch Bestandsgrundstücke, auf denen durch Abbruch und Ersatzneubau neue Angebote und höhere Dichten geschaffen werden können. So konnte z.B. die Wohn+Stadtbau die Studentenwohnungen an der Correnstraße in sehr guter Lage zu vergleichsweise günstigen Preisen entwickeln. Gerade im Segment Studentenwohnen ist die nachfragegerechte Lage sehr wichtig. Tragfähige Grundstückskosten sind die Grundvoraussetzung für die Rentabilität geförderten Wohnungsbaus, zumal die Bau- und Baunebenkosten enorm gestiegen sind. Während früher 10% Baunebenkosten üblich waren, sind es mittlerweile 22%! Städtische Grundstücke werden keinesfalls, wie z.T. kritisiert wird, zu kostengünstig an Private weitergegeben, sondern zu Konditionen, die erst tragfähige Wohnraumpreise ermöglichen.

Auch aus Sicht von Achim Friedrich ist der Grundstückspreis entscheidend für ein tragfähiges Mietniveau und die Rentabilität geförderter Wohnungen. Bei Preisen von 800 €/qm, wie sie in der Modellrechnung von Herrn Lüke angenommen wurden, ist dies nicht mehr möglich. Preistreibend wirkt seiner Ansicht nach auch die ständige Thematisierung einer angeblichen „Wohnungsnot“ in der Presse. In der Hoffnung auf hohe Renditen und steigende Preise drängen vermehrt auswärtige Investoren auf den Münsteraner Wohnungsmarkt, deren Preisvorstellungen weit über den lokal üblichen Preisen liegen. So wurden z.B. in der Jahnstraße von einem Bauträger aus Elmshorn Wohnungen für 4.500 €/qm veräußert. Aber solche Preise lassen sich natürlich nicht an allen Standorten in Münster erzielen. Eine „Wohnungsnot“ kann er hier nicht erkennen. Zu hinterfragen ist auch, ob die extreme Konzentration der Neubautätigkeit auf Münster sinnvoll ist und nicht zu sehr zu Lasten der Nachbargemeinden geht. Zudem werden Investoren, die einen bestimmten Anteil geförderter Wohnungen bauen müssen, den frei finanzier- und vermarktbareren Teil voraussichtlich entsprechend teurer anbieten, um die notwendige Rendite zu erzielen. Auch der Wiederverkauf geförderter Wohnungen ist deutlich schwieriger; dies zeigen auch aktuelle Erfahrungen der Sparkassen-Immobilien. Die angestrebte preisdämpfende Wirkung durch Ausweitung des Angebotes an Wohnungen wird mit dieser Quersubventionierung des geförderten Wohnungsbaus konterkariert.

Andreas Nienaber hält dagegen, dass die Preise im frei finanzierten Wohnungsbau bereits jetzt durch den erzielbaren Marktpreis gebildet werden – dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Ob die angestrebten jährlichen Neubaumengen in Bezug auf den gesamten Bestandsmarkt überhaupt die Marktpreise beeinflussen können, bezweifelt er.

Olaf Götze sieht die Gefahr, dass gerade auswärtige Investoren, die keine Bestandhalter sind, mit unrealistisch hohen Mieten kalkulieren, da sie selber nicht das Risiko tragen müssen. Dadurch werden zu viele Wohnungen im hochpreisigen Segment errichtet, die dann letztendlich leer stehen - wie z.B. bei dem Projekt Münzstraße, das von asiatischen Investoren erbaut wurde und seit ei-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

nem Jahr leer steht. Wir brauchen wieder mehr Investoren, deren Projekte die Stadt Münster weiterbringen.

Michael Lüke hält dagegen den Münsteraner Markt keinesfalls für „überhitzt“. In Innenstadtnähe können immer noch Wohnungen für 7 €/qm gemietet werden. Eine „Überhitzung“ kann auch herbeigeredet werden, da sollten alle Beteiligten vorsichtig sein. Zurzeit findet jedoch eine Ausdifferenzierung der Boden- und Mietpreise nach Lagen statt. Diese Preisunterschiede zwischen guten und schlechten Lagen werden sich auch in Zukunft voraussichtlich noch stärker ausprägen. In guten Lagen wird man dann ohne weiteres auch die Mietpreise erzielen können, wie sie in der Modellrechnung kalkuliert wurden. In diesem Segment ist die Nachfrage immer noch deutlich höher als das Angebot - selbst in hochpreisigen Segmenten gibt es keine nennenswerten Leerstände.

Gabriele Regenitter führt aus, dass es sehr wohl private Investoren gibt, die öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren wollen und bei der Stadt nach geeigneten Grundstücken nachfragen. Anders als in anderen Städten in NRW gibt es in Münster einige private Bestandhalter. Voraussetzung ist jedoch die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke, die mit der SoBo Münster und dem Baulandprogramm 2020 in größerem Umfang bereitgestellt werden können. Vor diesem Hintergrund geht man davon aus, dass es bald in Münster eine vielfältige Investorenlandschaft geben wird! Darüber hinaus wurden 2014 die Förderbedingungen noch einmal verbessert. In Zukunft wird es zusätzlich zu den günstigen Darlehen auch noch tilgungsfreie Zuschüsse geben. Die Stadt geht davon aus, dass sich das Investoreninteresse damit 2014 noch einmal verstärken wird und hat die neuen Förderbedingungen an alle bekannten Investoren in Münster verschickt. Auch das Land hat der Stadt Münster mit der Ausweitung der Fördermittel signalisiert, dass es hinter dem strategischen Vorgehen der Stadt steht.

Andreas Nienaber erinnert an die Ausführungen von Herrn Nottenkemper, dass im geförderten Wohnungsbau bei Einbeziehung aller Vergünstigungen Renditen möglich sind, die weit über den 3% aus der Modellrechnung der Wohn+ Stadtbau liegen. Nach seiner Ansicht ist in den ersten 10 Jahren eine Eigenkapitalverzinsung von 5 bis 7 % unter Einberechnung der AFA, des tatsächlichen Mietausfalls, der gegen Null geht, sowie kaum anfallender Instandhaltungskosten möglich.

Die Quoten der SoBo gelten grundsätzlich auf allen Flächen der Stadt, die neu entwickelt werden. Diskutiert wird, ob geförderter Wohnungsbau auch in sehr hochwertigen Lagen mit entsprechenden Grundstückspreisen möglich ist. Sind günstige Grundstückspreise nicht die Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit geförderter Projekte?

Nach Ansicht von Klemens Nottenkemper sollten geförderte Projekte grundsätzlich nur auf hierfür geeigneten Flächen realisiert werden. Man sollte schauen, wo diese Projekte „passen“. Auch Dr. Oliver Altenhövel hält eine Unterscheidung von geeigneten und nicht geeigneten Flächen für notwendig, auch wenn dies durchaus ein Schritt in eine „2-Klassengesellschaft“ ist, da z.B. herausragende Lagen mit entsprechenden Preisen kaum wirtschaftlich für geförderten Wohnungsbau darstellbar sein werden. Hier die notwendigen





Differenzierungen vorzunehmen sieht er als eine der wichtigsten Herausforderungen an die SoBo Münster.

Hans-Georg Buddenbäumer warnt dagegen davor, geförderten Wohnungsbau auf preisgünstige Lagen zu konzentrieren. Das Beispiel der geförderten Mietreihenhäuser der Wohn+Stadtbau zeigt, wie Projekte auch in guter Lage realisierbar sind und sich gut in die Umgebung einfügen können. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass bei einer Entspannung der Marktsituation nicht die Tragfähigkeit der geförderten Projekte gefährdet wird, und das gerade bei Geschosswohnungsbau in Stadtrandlagen. Denn anders als Herr Lüke sieht er durchaus eine aktuelle „Überhitzung“ des Marktes, dessen „Abkühlung“ nicht ausbleiben wird. Ohnehin kommt die Quotenregelung auf den hochwertigsten Flächen in Münster gar nicht zum Tragen: Diese können i.d.R. nach §34 BauGB entwickelt werden.

Nach Ansicht von Michael Lüke ist das „Gießkannenprinzip“ der SoBo, die nicht zwischen den unterschiedlichen Lagen und Preisen unterscheidet, grundsätzlich nicht geeignet für den Wohnungs- und Bodenmarkt, der durch Wettbewerb geprägt ist. Gerade bei hervorragenden Lagen werden Investoren bei den Ausschreibungen mitbieten, die in der Unkenntnis der Rahmenbedingungen für geförderten Wohnungsbau zu hohe Grundstückspreise bieten und damit die Preise in die Höhe treiben.

Dies sieht Thomas Fastermann anders: Mit Beschluss der SoBo wird eine Gleichbehandlung der Investoren geschaffen. Alle, die auf ein Grundstück bieten, müssen sich an die Vorgaben der Stadt halten. Grundstückspreise mit 800 €/qm sind dann nicht mehr wirtschaftlich darstellbar, was zur Entspannung der Boden- und Immobilienpreise führt. Die SoBo schafft damit selber die Grundlage für eine sozialgerechte Bodenpreisgestaltung in Münster. Auch Klemens Nottenkemper sieht eine preisdämpfende Wirkung der SoBo. Kein Investor wird in Zukunft so kurzfristig sein, trotz der entsprechenden Quotenregelung noch 800 €/qm zu zahlen. Er geht in Zukunft von einer Höchstgrenze von ca. 400 €/qm aus.

Christian Mengler schlägt vor, dass Investoren mit größeren Wohnungsbeständen im Rahmen der SoBo die Möglichkeit gegeben werden sollte, die Vorgaben mit der Übertragung von Bindungen auf ihre Bestände zu kompensieren. Dadurch könnte der Neubau frei finanziert und gleichzeitig Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in größerem Umfang bereitgestellt werden. Diese Bestandswohnungen langfristig mit den entsprechenden Sozialmieten zu betreiben, ist für die Unternehmen sicherer kalkulierbar als bei entsprechenden Neubauten.

Andreas Nienaber sieht die SoBo Münster als Vermittlerin zwischen den zwei diskutierten Polen: Weder können geförderte Projekte auf Grundstücken mit Quadratmeterpreisen von 800 € realisiert werden, noch sollten sie in unattraktive Ortsrandlagen verbannt werden. Bei städtischen Grundstücken bekommt schon heute nicht der Höchstbietende den Zuschlag, sondern bei der Entscheidung stehen städtebauliche Belange im Vordergrund. Durch die Quotenregelung werden auch bei privaten Grundstücken in zentralen Lagen die erzielbaren Preise nicht mehr so sehr im Vordergrund der Entwicklung stehen, wie dies bisher der Fall war. Geförderter Wohnungsbau wird damit auch in



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

hochwertigen Lagen der Stadt möglich. Dabei zeigt die SoBo bereits jetzt ihre Wirkung: der Stadt liegen aktuell zwei Angebote für städtische Grundstücke vor, die von der Umsetzung der Vorlage ausgehen. Gleichzeitig ist Bestandteil der Vorlage, dass in den SoBo-Außenbereichen (=Baugebiete, die erstmals baulich entwickelt werden, s. Kapitel 2.2) nach städtebaulichen Kriterien geprüft wird, wie viele Wohneinheiten jeweils in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern je nach Standort verträglich und angemessen sind.

Prof. Elke Pahl-Weber schließt die Diskussion mit Blick auf die fortgeschrittene Zeit. Die zwei Vorträge aus verschiedenen Blickwinkeln und die engagierte Diskussion haben die unterschiedlichen Pole des Wohnungsmarktes verdeutlicht, innerhalb derer sich die SoBo Münster bewegen muss. Um eine sozial gerechte Entwicklung innerhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes zu ermöglichen, sind eine ausgewogene Betrachtung aller Segmente und die Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Akteure notwendig. Dieses Spannungsfeld sollte unbedingt weiter in der AK-Arbeit behandelt werden. Sorgfältig beobachtet werden sollte außerdem die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungspreise, um die Auswirkungen der SoBo beurteilen zu können.





4. Aktuelles aus Münster

Die Konversionsstandorte in Münster, die durch den Abzug des britischen Militärs für alternative Nutzungen zur Verfügung stehen, begleiten den AK bereits seit einigen Sitzungen. Angesichts ihrer umfangreichen Entwicklungspotenziale für Wohnungsneubau spielen sie zur Umsetzung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen in Münster eine wichtige Rolle. Herr Schowe berichtet über den aktuellen Entwicklungsstand.

Auch gibt es Neues aus dem Stadtteil Hiltrup Ost. Hier stehen die möglichen Potenziale einer Bestandsentwicklung aus Sicht der Bewohnerschaft und die Zukunft der Quartiersentwicklung im Kontext des demografischen Wandels im Mittelpunkt. Bestandsentwicklung und quartiersbezogene Planung sind auch Schwerpunkte des aktuellen Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen in Münster.

Christian Schowe berichtet über eine Veranstaltung des Bündnisses für urbane Wohnformen zum Thema „Macht Platz! Forum für neue Wohnformen“, die am 15. März 2014 stattgefunden hat. Mit den Herausforderungen durch Anpassung der Bestände an die Bedürfnisse älterer Menschen im Rahmen der „grauen Sanierung“ beschäftigt sich eine Studie der LBS: Wohnen im Alter, die an die Anwesenden als hand out verteilt wird. Auf eine Präsentation der Ergebnisse in der Sitzung wird aus Zeitgründen verzichtet.

4.1 Sachstand Konversion (Christian Schowe, Stadt Münster)

York-Kaserne

Für die Konversion der York-Kaserne wurde 2012 ein sehr intensiver Beteiligungsprozess zur Einbindung der Bürgerinnen und Bürger gestartet, an dessen Ende ein Rahmenkonzept stand. Dieses stellt jetzt die Grundlage für den angelaufenen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb dar, der in zwei Phasen durchgeführt wird. Die erste Phase wurde mit der Preisgerichtssitzung am 19.2.2014 abgeschlossen. Ergebnis waren vier Entwürfe, die nach einer Präsentation am 25.2.2014 zur vertiefenden Erarbeitung bis April 2014 in die zweite Wettbewerbsstufe gegangen sind. Diese zweite Phase endet mit einer zweiten Preisgerichtssitzung, die am 14.5.2014 stattfinden wird. Die Ergebnisse werden in der Abschlussveranstaltung am 21.5.2014 öffentlich präsentiert. Anschließend sollen auf der Basis des Konzeptentwurfs weitere Clusterwettbewerbe durchgeführt werden, um damit in der zweiten Jahreshälfte in die Realisierungs- und Bebauungsplanung einzusteigen.

Insgesamt ist der bisherige Beteiligungs- und Planungsprozess auf sehr positive Resonanz gestoßen und hat allen Beteiligten - den Bürgerinnen und Bürgern ebenso wie der Politik - viel Spaß gemacht. Mit diesem Vertrauensvorschuss ist ein guter Weg beschritten, den Prozess auch im nächsten halben Jahr erfolgreich weiterzuführen.



4 Entwürfe, die in Phase 2 überarbeitet werden

ASTOC mit Davids/Terfrüchte +Part.(Köln)

farwich+grote mit Club L94
(Ahaus/ Dortmund)

Lorenzen Architekten mit Atelier Loidl
und ARGUS (Berlin/ Kopenhagen)

Ortner+Ortner Baukunst (Wien/ Köln)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Oxford-Kaserne

ENTWICKLUNG OXFORD-KASERNE in Gievenbeck

EINLADUNG

BÜRGERDIALOG IM RAHMEN DER BÜRGERBETEILIGUNG ZUR ENTWICKLUNG DER OXFORD-KASERNE

Donnerstag, 20. Februar 2014 | 18.30 Uhr bis ca. 21.00 Uhr
Aula des Freiherr-von-Stein-Gymnasiums – Dieckmannstraße 141

PROGRAMM „BLICK ZURÜCK NACH VORN“

- ▶ Vorstellung der Arbeitsergebnisse des Bürgerworkshops vom 23. November 2013 mit anschließender Diskussion
- ▶ Vom Leitbild zur Auslobung der städtebaulichen Entwürfe

DISKUTIEREN SIE MIT!

Herstellung: Mies van der Roep, Münster | 18.02.2014 | 18.30 Uhr bis ca. 21.00 Uhr
Foto: gel. 20.02.2014 | 18.30 Uhr bis ca. 21.00 Uhr

STADT MÜNSTER

Die Oxford-Kaserne wurde ein Jahr später als die York-Kaserne freigestellt und ist dem entsprechend auch vom Prozessablauf ein Jahr im Rückstand. 2013 wurde im Rahmen eines mehrstufigen Workshops gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern ein Leitbild erarbeitet. Dieses setzt die Rahmenbedingungen für ein städtebauliches Gutachterverfahren. Hier wird eine Fachjury aus sechs eingereichten Arbeiten einen favorisierten städtebaulichen Entwurf auswählen. Die Präsentation der Ergebnisse ist für den 2.7.2014 vorgesehen. In der Preisgerichtssitzung am nächsten Tag ist es Aufgabe der Jury, die Rangfolge der eingereichten Arbeiten festzulegen und einen Entwurf als Basis für die weiteren Arbeiten zu empfehlen.

Briten-Wohnungen

Die Bebauungspläne zu den Wohnstandorten der Britenwohnungen sollen zeitnah beschlossen werden.

Die Verwaltung arbeitet intensiv daran, wobei es im Rahmen der Vermarktung nicht einfach sein wird, mit den Kaufpreiserwartungen der BimA umzugehen. Der Markt ist angespannt und die BimA verlangt Marktpreise auf der Grundlage von Vermarktbarkeitsgutachten. Deshalb wird es nicht möglich sein, an allen Standorten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ausnahmen sind einige Standorte, die an die Wohn+Stadtbau veräußert wurden.



Herr Thielen ergänzt, dass die Konversionsstandorte einen wichtigen Faktor bei der Wohnstandortentwicklung Münster darstellen. Die Stadt wird daher sowohl liegenschaftlich als auch im Rahmen der Planungshoheit auf jeden Fall Einfluss auf die Entwicklung nehmen.



4.2 Sachstandsbericht Modellvorhaben Hilstrup Ost (Heerde- und Ringstraßensiedlung) (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Das Modellvorhaben in Hilstrup Ost umfasst den Bereich der Ringstraßen- und Heerdesiedlung. Auf Grundlage des Demografie-Monitorings der Stadt kann in diesem Bereich eine deutlich älter werdende Bewohnerschaft festgestellt werden, wobei das Alters- und Haushaltsgefüge aber auch – der Biografie von Wohnimmobilien entsprechend – bereits von zuziehenden jungen Familien geprägt wird.

Im engen Kontakt zum Bezirksbürgermeister und nach Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Hilstrup sowie im Planungsausschuss wurde ein Modellvorhaben zur Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“ aufgenommen. Im Fokus steht gemeinsam mit der Quartiersbevölkerung herauszufinden und zu erarbeiten, ob, wie und wohin sich das Wohnviertel entwickeln kann, um zukunftsfähig zu sein. Im Mittelpunkt sollen die Fragen stehen: Was erwarten die Bewohner von ihrem Viertel? Welche Vorstellungen haben sie für die Zukunft? Wohin und wie soll sich das heute attraktive Wohnen entwickeln?

Anfang März hat eine erste Veranstaltung einer Zukunftswerkstatt zum Thema „Alt werden in Hilstrup“ stattgefunden, die gemeinsam vom Sozialamt und der Katholischen Fachhochschule unter dem Projektnamen SoPhiA organisiert wurde. Explizit zum Thema „Wohnen“ wird das Stadtplanungsamt unter enger Einbindung weiterer Fachämter und auch des Projektes SoPhiA eine Zukunftswerkstatt am 31.3.2014 mit dem Titel „Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hilstrup Ost – unser Wohnviertel gemeinsam weiterentwickeln“ im Kontext der o.g. Aufgabenstellung durchführen.



Zu der Veranstaltung haben sich bereits ca. 60 Personen angemeldet. Die Veranstaltung ist der Auftakt, weitere Veranstaltungen werden folgen. Das Stadtplanungsamt wird in diesem Projekt von Prof. Schultz-Granberg und den Studenten der msa (münster school of architecture) unterstützt. Im Rahmen eines Projektseminars werden sie gemeinsam mit interessierten Wohneigentümern und der Bewohnerschaft Ideen entwickeln, wie die Leitvorstellungen der Bewohner vor Ort architektonisch umgesetzt werden können. Die Arbeiten werden im Sommer ausgestellt.

In Hilstrup wird damit ein modellhaftes Vorgehen erprobt, in dem von der „Stunde 0“ an gemeinsam mit der Bevölkerung Ideen und Vorstellungen für ihr Viertel entwickelt werden sollen, um dieses auch in Zukunft attraktiv zu halten. Welche Erfahrungen mit diesem Vorgehen auch für andere Quartiere gewonnen werden können, wird in der nächsten AK-Sitzung berichtet und in einer Vorlage an die BV Hilstrup und den Planungsausschuss im Herbst 2014 aufbereitet.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

4.3 „Macht Platz“ – Veranstaltung zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen (Christian Schowe, Stadt Münster)

Ein weiteres Thema, das im Kontext des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnt, ist die steigende Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen. Am 15. März 2014 fand eine Veranstaltung des „Bündnis für urbane Wohnformen“ statt, um das Thema Baugemeinschaften und Baugruppen stärker in Münster zu platzieren. In Münster gab es immer schon viele Initiativen, die solche gemeinschaftlichen Wohnformen realisiert haben; es ist jedoch spannend zu sehen, wie sehr die Nachfrage nach solchen besonderen Angeboten in letzter Zeit gestiegen ist. Diese Wohnform hat eine wachsende Bedeutung in der Gesellschaft, das zeigen auch aktuelle Projekte und Nachfragen. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass der Zusammenschluss älterer Menschen, um gemeinsam zu bauen, ein Thema von Dauer sein wird.

Für die Stadt Münster ist dies keine neues Thema - seit Jahren betreut Frau Fahl im Amt für Wohnungswesen Wohngruppen und Baugemeinschaften. Trotzdem kann und will die Stadt Münster in diesem Segment noch mehr tun und sich diesem Thema mehr zuwenden.

Frau Bennink ergänzt, dass zum gemeinschaftlichen Wohnen auch das genossenschaftliche Bauen gehört und regt an, eine Stelle in der Stadt für die Beratung von Interessenten einzurichten. Dies fehlt bisher. Herr Schowe bestätigt, dass im Vergleich mit anderen Städten das genossenschaftliche Bauen noch untergeordnet ist und in dem Rahmen des Programms weiter ausgebaut werden soll. In Hamburg sind z.B. 60% aller Wohnungen im genossenschaftlichen Besitz. Wir müssen allerdings noch klären, was wir in der Verwaltung leisten können, um das Thema voranzubringen. Dabei geht es nicht nur um Beratung, sondern gerade auch um die Grundstücksbereitstellung – hier kann es ggf. bereits in der Ausschreibung der Grundstücke Vorgaben geben, die solche Wohnformen fördern.

Veranstaltungsort:
Leo 5 | 100.011
Erdgeschoss

msa |
münster school
of architecture
Fachhochschule Münster
Leonardo Campus 10
48149 Münster

Mehr Informationen:
www.muenster.org/buwo

Mit freundlicher Unterstützung von:

GLS Bank
das macht Sinn

stiftung
trias

Wohn+Stadtbau
Wohnungsunternehmen
der Stadt Münster GmbH

cibaria
... mehr als gutes Brot.

BuWo - Bündnis für urbane Wohnformen
lädt ein:

**MACHT
PLATZ!**

FORUM FÜR NEUE WOHNFORMEN
IN MÜNSTER

Samstag, 15.03.2014
msa | münchen school of architecture
Leonardo Campus | Münster



5. Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die interessanten Vorträge und anregende Diskussion. Vielen Dank insbesondere auch für die detaillierten Informationen von Herrn Wendrich, Herrn Nottenkemper und Herrn Lüke, die den Blick nochmal auf die unterschiedlichen Aspekte der sozialen Bodennutzung und Wohnstandortentwicklung gelenkt haben.

Mit den aktuellen Beschlussvorlagen zur Sozialgerechten Bodennutzung, dem Baulandprogramm 2014-2020 und der Mittelbereitstellung für den geförderten Wohnungsbau ist heute ein Punkt erreicht, wo entscheidende Weichen für die zukünftige Wohnstandortentwicklung der Stadt Münster gestellt werden. Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen geht in die Umsetzungsphase.

Die Diskussion und Positionierung des AKs zu diesen Themen unterstreicht dabei seine Rolle als wichtiges beratendes Gremium, das politische Entscheidungen vorbereitet und begleitet. Von der ursprünglichen Zielsetzung, gemeinsame Projekte im Arbeitskreis umzusetzen musste leider Abstand genommen werden, jedoch geht mit dem Modellvorhaben Hilstrup Ost ein Projekt an den Start, das in seiner Grundidee bereits in einer der ersten Sitzungen des AKs thematisiert wurde und auch weiter begleitet werden soll. Darüber freue ich mich sehr!

Anlässlich des 10-jährigen Jubiläums wird vorgeschlagen, die Zusammenarbeit des Arbeitskreises mit der Erneuerung des „Bündnis für Wohnen“ auf ein aktualisiertes Fundament zu stellen und dabei die aktuellen Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen einzubinden.

Außerdem wird vorgeschlagen, auf Grundlage der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (Vorlage der Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose 2020 im Herbst 2014) die Ziele des Kommunalen Handlungskonzeptes der aktuellen Bevölkerungsentwicklung gegenüberzustellen. Damit kann der AK gegenüberstellen, ob die derzeit stark forcierte Neubautätigkeit tatsächlich auch von den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen gespiegelt und langfristig tragfähig sein wird.

Dr. Helga Kreft-Kettermann informiert darüber, dass sich die Stadt Münster bei dem Zertifizierungsverfahren des Landes NRW „Meilenstein 2014 - Flächensparende Kommune“ beworben hat (Ratsbeschluss vom 12.12.2012). Hierfür werden bestimmte Module, wie die Flächensituation/ Flächenentwicklung, Organisation/ Management/ Controlling, planerische Steuerungsinstrumente und Kommunikation und Kooperation inhaltlich zu erarbeiten und auszufüllen sein, die dann im Zertifizierungsverfahren bewertet werden. Das Zertifizierungsverfahren wird Ende Mai in Düsseldorf vorgenommen, so dass wir im Herbst dazu berichten können.

Nachrichtlich: Am 18.06.2014 wurde die Stadt Münster mit dem „Meilenstein“ in Gold ausgezeichnet und hat damit im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens die höchste Stufe erreicht.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **22. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **18. November 2014, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr in den Räumlichkeiten der Stadtwerke am Hafensplatz** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben. Mit Blick auf die nächste Sitzung werden als mögliche Themen genannt:

- Je nach Arbeitsfortschritt und Beschlussfassung zur Vorlage zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen Vorstellung weiterer Module,
- Erfahrungsbericht zum Modellprojekt Hilstrup Ost (Ringstraßen/ Heerdeviertel); Ergebnisse der Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose im Kontext des Handlungskonzeptes Wohnen,
- Vorbereitung der Erneuerung und Fortschreibung des AK-Bündnisses für Wohnen; Prüfung der bisherigen Ergebnisse, Ansätze und Ziele vor dem Hintergrund der Inhalte zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen
- Ergebnisse des Zertifizierungsverfahrens „Flächensparende Kommune“
- Zu prüfen ist die Möglichkeit, Frau Köppinghoff/ Wohnungsbauministerium NRW zu aktuellen Rahmenbedingungen der Landesförderung NRW, insbesondere zur Objekt- und Subjektförderung einzuladen.

5.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“

Als neues Mitglied nimmt für Klaus Uplawski ab der 21. Sitzung Matthias Bartmann vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung am AK teil. Gäste der Sitzung sind die Referenten Norbert Wendrich (Stadt München) und Michael Lüke (CM Immobilien).

5.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 21. 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.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



6. Teilnehmende der 21. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christian Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Klemens Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Eduard Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Erich Varnhagen	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Fechtner	Westdeutsche Landesbausparkasse
Raphaela Plesker	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Ulla Fahl	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebug e.V. im DMB
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Frau Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Christhop Thiel	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V., i.V. Sven Berg

Politische Vertreter

Heinz-Georg Buddenbäumer	CDU
Helga Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Thomas Fastermann	SPD
Olaf Götze	Die Linke
Wolfgang Klein	FDP
Angela Stähler	CDU

Stadt Münster

Matthias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen
Gerd Franke	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Jochen Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Anna Marie Nolter	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, i.V. Klaus Niehues
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Thomas Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Thomas Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Dorothee Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Petra Woldt	Stiftungsangelegenheiten

Gäste

Michael Lüke	CM Immobilien
Norbert Wendrich	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt München

Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

7. Anhang

Wohn+Stadtbau-Projekt Corrensstraße: Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung

A – Kostenschätzung

1. KOSTEN DES BAUGRUNDSTÜCKS					
1.1	Wert	2945m ²	x	300 €	883.500,00
1.2	Erwerbskosten (Notar, Grundbuch)				
1.3	Öffentliche Erschließung				0,00
1.4	Nichtöffentliche Erschließung				0,00
1.5	Freimachen Gelände				10.000,00
1.6	Abbruch Gebäude / Garagen		x	€	183.375,00
1.7	Abbruch Abwasser- Hebeanlage, Anpassung Leitungen Bestand				3.000,00
1.8	Vermesserkosten Grundstück / Teilung				10.000,00
1.9	Sonstige Grundstücksnebenkosten				10.125,00
1.10	Sonstiges (Entsorgungen)				
Summe 1.1 - 1.10					1.100.000,00 €

2. KOSTEN DES GEBÄUDES					
2.1	Reine Baukosten				
2.1.1	Kita	1.486	m ³	x 275 €	408.650,00
2.1.2	Studentenwohnen	12.447	m ³	x 250 €	3.111.750,00
2.1.3	Tiefgarage	1.758	m ³	x 190	334.020,00
Besonders zu berechnende Bauteile:					
2.1.4	Heizungsanlage			x €	259.900,00
2.1.5	Bedarfsgesteuerte Lüftung			x €	47.400,00
2.1.6	Aufzüge			x	140.000,00
2.1.7	Solaranlage			x €	77.000,00
2.1.8	Mediananlagen			x €	39.500,00
2.1.9	Feste Einbauten, Einbauküche			x €	111.600,00
2.1.10					0,00
2.1.11	Sonnenschutz Aluraffstores		m ²	x €	12.000,00
2.1.12	Balkone				36.000,00
2.1.13	Balkone			x	45.000,00
2.1.14	Attika, Traufe		m	x €	24.000,00
2.1.15	Vordächer Briefkastenanlage			x	24.000,00
2.1.16	Rampe			x	35.000,00
2.1.17	Aussentreppen			x	24.000,00
2.1.18	Verbau			x €	30.000,00
2.1.19	Wasserhaltung			x	10.000,00
2.1.20	Bäume entfernen				1.600,00
2.1.21	Baumschutz, Corrensstraße			x	12.500,00
2.1.22	Anbind. Wiederherst. öff. Fläch.		m ²	x €	14.400,00
2.1.23	Überfahrten			x €	30.000,00
2.1.24	Sonstiges			x	6.680,00
2.1.23				x	
Summe 2.1.1 - 2.1.23					4.835.000,00 €

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



2.2 AUSSENANLAGEN

2.2.1	Kita			230.000,00
2.2.2	Studentenwohnen			169.000,00
2.2.3	Hausanschluss Elektro			
2.2.4	Hausanschluss Gas			
2.2.5	Hausanschluss Wasser			
2.2.6	Wege, Hofbefesti.	x	€	
2.2.7	Gartenanlage	x	€	
2.2.8	Schotterrasen	x		
2.2.9	Stützwände Beton	x	€	
2.2.10	PKW-Plätze	x	€	
2.2.11	Zäune	x	€	
2.2.12	Hecken	x	€	
2.2.13	Bäume			
2.2.14	Wurzelschutz	x	€	
2.2.15	Fahrradplätze	x	€	
2.2.16	Beleuchtung		€	
2.2.17	Spielplätze aussen, 2Gruppen	x	€	
2.2.18	Müllplatz	x	€	
2.2.19	Auffüllungen	x	€	
2.2.20	Sonstiges	x		
Summe 2.2.1 - 2.2.20				399.000,00 €

2.3 BAUNE BENKOSTEN

2.3.1	Architektenwettbewerb			0,00
2.3.2	Architektenleistung	gem. HOAI		550.300,00
2.3.3	Gartenarchitektenleistung	gem. HOAI		58.500,00
2.3.4	Statik	gem. HOAI		117.500,00
2.3.5	Heizungsingenieurleistung			
2.3.6	Sanitäringenieurleistung	gem. HOAI		210.000,00
2.3.7	Elektroingenieurleistung			
2.3.8	Verwaltungsleistung	gem. II BV		54.300,00
2.3.9	Behördenleistung	lt. Verw. GO		44.700,00
2.3.10	Vermesser			18.500,00
2.3.11	Bauphysik			23.500,00
2.3.12	Bodengutachten			5.500,00
2.3.13	Sigekoordinator			14.300,00
2.3.14	Lüftungsgutachten TG			4.000,00
2.3.15	Beweissicherung			6.000,00
2.3.16	Sondernutzung Strasse			4.000,00
2.3.17	Sonstiges (Gutachten etc.)			900,00
Summe 2.3.1 - 2.3.17				1.112.000,00

GESAMTKOSTEN ohne Finanzierungskosten **7.446.000,00**



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

B – Wirtschaftlichkeitsberechnung (Projekt Corrennsstraße)

1. Aufstellung der Gesamtkosten lt. Anlage 1 - II. BV

		68 Wng. EKG A	1 Wng. EKG B	1 Kita treifinanziert
1. Kosten des Baugrundstückes				
1.1	Wert des Baugrundstückes	100,00%	68,11 %	1,63 %
	2.005,90 m ² x 300,00 €	601.770	601.770	0
	48,11 m ² x 300,00 €	14.433	0	14.433
	890,99 m ² x 300,00 €	267.297	0	0
	2.945,00 m ² x 300,00 €			267.297
1.2	Erwerbskosten	0	0	0
1.3	Erschließungskosten (sonstige Kosten)	216.500	147.458	3.529
	Zwischensumme:	1.100.000	749.228	17.962
2. Baukosten				
2.1	Kosten des Gebäudes			
2.11	Umbauter Raum = $\frac{13.933 \text{ m}^2}{\text{ca. } 312,52 \text{ €}}$	4.354.380	3.841.869	56.607
2.12	besonders zu veranschlagende Bauausführungen u. Bauteile			
	Tiefgarage, feste Ausstatt. Kita + Küchen	480.620	450.620	0
		0	0	0
2.13	Wert der vorh. und wiederverwendeten Gebäudeteile	399.060	166.551	2.449
2.2	Kosten der Außenanlagen	5.234.060	4.459.040	59.056
	Zwischensumme:	5.234.060	4.459.040	59.056
2.3	Baunebenkosten			
2.31	Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen	1.013.000	810.400	10.738
2.32	Kosten der Verwaltungsleistungen	54.300	43.440	576
2.33	Kosten der Behördenleistungen	44.700	35.760	474
2.34	Kosten der Finanzierungsmittel			
2.341	Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel	26.000	20.000	1.000
2.342	Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel	65.000	49.000	1.000
2.35	Sonstige Nebenkosten	8.000	3.132	794
2.4	Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen	0	0	0
2.5	Kosten des Gerätes und der sonstigen Wirtschaftsausstattungen	0	0	0
	Zwischensumme:	1.211.000	961.732	14.582
Gesamtkosten		7.545.060	6.170.000	91.600

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 2. Aufstellung der Finanzierungsmittel

AAM

		68 Wng. EKG A	1 Wng. EKG B	1 Kita treifinanziert
1. Fremdmittel				
1.1	dinglich gesichert Positionsnummer	100,00%	68,11 %	1,63 %
		Euro	Euro	Euro
1.11	Darlehen der KfW-Förderbank			
	Zinssatz 2,3 % Ausz. 100 % Tilgung 5,20 %	1.000.000	1.000.000	0
1.12	Darlehen der KfW-Förderbank			
	Zinssatz 2,55 % Ausz. 100 % Tilgung 11,40 %	550.000	0	0
1.13	Darlehen			
	Zinssatz _____ Ausz. _____ Tilgung _____	0	0	0
1.2	Darlehen der Wfa			
1.21	Baudarlehen			
	Zinssatz 0,0 %			
	VKB, 0,5 % Ausz. 99,6 % Tilgung 1,0 %	4.445.100	4.386.500	58.600
3.	Eigenleistungen			
3.1	Bargeld und Guthaben	449.900	34.272	15.038
3.2	Sachleistungen	0	0	0
3.3	Selbsthilfe	0	0	0
3.4	Tilgungsstreckung	0	0	0
3.5	Gebäuderestwert u. Wert vorhandener Gebäudeteile (abzüglich Belastungen)	0	0	0
3.6	Wert des Baugrundstückes (abzüglich Belastungen)	1.100.000	749.228	17.962
Summe der Finanzierungsmittel		7.545.000	6.170.000	91.600
Summe der Eigenleistungen (ca. 20,54 %)		1.549.900	783.500	33.000
davon	mit _____ Zinsen			
	mit _____ Zinsen			
	mit _____ Zinsen			

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 3. Aufstellung der Aufwendungen				AAM			
Kapitalkosten				68 Wng EKG A	1 Wng EKG B	1 Kita freifinanziert	
1.	Fremdmittelzinsen für Darlehen (C 2.)			100,00%	68,11 %	1,63 %	30,26 %
	Positionsnummer			Euro	Euro	Euro	Euro
1.11	Darlehen 1.11	1.000.000 € zu 2,3 %		23.000	23.000	0	0
1.12	Darlehen 1.12	550.000 € zu 2,55 %		14.025	0	0	14.025
1.13	Darlehen 1.13			0	0	0	0
1.14	Darlehen 1.21	4.386.500 € zu 0,5 %		21.933	21.933	0	0
1.15	Darlehen 1.22	58.600 € zu 0,5 %		293	0	293	0
3.	Zinsen für Eigenleistungen (C 3.) ca. 3,28 % von 1.549.900 EURO			50.784	36.701	2.660	11.423
4.	Erbbauszinsen			0	0	0	0
5.	lfd. Gebühren für die Landesbürgschaft			0	0	0	0
Bewirtschaftungskosten							
6.	Abschreibung						
6.1.	1,0 %	von 6.445.000 EURO		64.450	54.208	736	9.506
6.2.	3,0 %	von 259.900 EURO		7.797	7.140	105	552
6.3.	2,0 %	von 140.000 EURO		2.800	2.759	41	0
6.4.	10,0 %	von 81.600 EURO		8.160	8.160	0	0
6.5.	10,0 %	von 30.000 EURO		3.000	0	0	3.000
7.	Verwaltungskosten						
7.1.	je Wohnung	69 x 270,00 EURO		18.630	18.360	270	0
7.2.	Kita	1 x 1.000,00 EURO		1.000	0	0	1.000
7.3.	je Stellplatz	21 x 34,47 EURO		724	724	0	0
8.	Instandhaltungskosten						
8.1.	je qm Wohnfläche	2613,97 qm x 9,60 EURO		25.094	24.565	529	0
8.2.	je qm Nutzfläche	371,21 qm x 10,00 EURO		3.712	0	0	3.712
8.3.	je Stellplatz	21 x 78,15 EURO		1.641	1.641	0	0
9.	S u m m e - bitte übertragen auf die nächste Seite -			247.043	199.191	4.634	43.218

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / Aufstellung der Aufwendungen - Fortsetzung -				AAM			
Positionsnummer				68 Wng EKG A	1 Wng EKG B	1 Kita freifinanziert	
				100,00%	68,11 %	1,63 %	30,26 %
				Euro	Euro	Euro	Euro
- Übertrag von der Vorseite -				247.043	199.191	4.634	43.218
10.	abzüglich Aufwendungsdarlehen			0	0	0	0
11.	abzüglich sonstige Aufwendungssubventionen			0	0	0	0
12.	Zwischensumme			247.043	199.191	4.634	43.218
13.	zuzüglich Mietausfallwagnis (2,04 % der Zwischensumme)			5.040	4.063	95	882
14.	Aufwendungen insgesamt			252.083	203.254	4.729	44.100
15.	abzüglich Erträge aus der Vermietung von Garagen (= 21 TG x 45,00 € x 12 Mon.)			11.340	11.340	0	0
16.	verbleibende, durch Miete zu deckende Aufwendungen			240.743	191.914	4.729	44.100
C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 4. Berechnung der Durchschnittsmiete							
Die Durchschnittsmiete beträgt							
für die zu fördernden Wohnungen				Zeile 16 : 12 :			
				2.985,18	2.558,87	55,10	371,21
				qm	qm	qm	qm
je qm Wohnfläche monatlich				6,72	6,25	7,15	9,90
				EURO			



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Wohn+Stadtbau-Projekt: Franz-Berding-Weg Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung

A – Kostenschätzung

1. KOSTEN DES BAUGRUNDSTÜCKS					
1.1	Wert	2.420 m ²	x	250,00 €	605.000,00
1.2	Erwerbskosten (Notar, Grundbuch)			€	
1.3	Öffentliche Erschließung		x	€	
1.4	Nichtöffentl. Erschließ. Kanalisation			€	
1.5	Freimachen, Herrichten, Auskoffern		x	€	
1.6	Vermesserkost. /Grundstücksteilung			€	
1.7	Sonstige Grundstücksnebenkosten			€	
Summe 1.1 - 1.7					605.000,00

2. KOSTEN DES GEBÄUDES					
Reine Baukosten:					
2.1.1		m ³	3.168	x 275,00 €	871.200,00
Besonders zu veranschlagende Kosten:					
2.1.2	Mehrstärke Dämmung			€	11.100,00
2.1.3	Attika			€	29.400,00
2.1.4	Heizungsanlage			€	88.000,00
2.1.5	externe Heizungsräume		2 x	7.000 €	14.000,00
2.1.6	Solarkollektoren - Anlagen			€	32.000,00
2.1.7	Garagen		2 x	7.000 €	14.000,00
2.1.8	Medienanlagen			€	4.000,00
2.1.9	Vordächer			€	20.000,00
2.1.10	Rundung			€	
Summe 2.1.1 - 2.1.10					1.083.700,00

2.2 AUSSENANLAGEN					
2.2.1	Schmutzleitung	lfm	56 m	x 150 €	8.400,00
2.2.2	Regenleitung		56 m	x 150 €	8.400,00
2.2.3	Hausanschluss Elektro			€	16.000,00
2.2.4	Hausanschluss Gas			€	6.600,00
2.2.5	Hausanschluss Wasser			€	16.000,00
2.2.6	Wege, Hofbefesti.		385m ²	x 80 €	30.800,00
2.2.7	Gartenanlage		1155 m ²	x 60 €	69.300,00
2.2.8	Fahrradhäuser		8	x 5.500 €	44.000,00
2.2.9	Müllplatz, Sammelstelle			€	2.000,00
2.2.10	Gartenhäuser		8	x 5.500 €	44.000,00
2.2.11	Hecke		90m	50 €	4.500,00
2.2.12	Sonstiges			€	
Summe 2.2.1 - 2.2.12					250.000,00

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



2.3 BAUNEKENKOSTEN			
2.3.1	Architektenleistung	gem.HOAI	77.300,00
2.3.2	Gartenarchitektenleistung	gem. HOAI	31.800,00
2.3.3	Statik	gem. HOAI	21.300,00
2.3.4	Heizungsingenieurleistung		
2.3.5	Sanitäringenieurleistung	gem. HOAI	25.700,00
2.3.6	Elektroingenieurleistung		
2.3.7	Verwaltungsleistung	gem. II BV	27.200,00
2.3.8	Behördenleistung.u.Prüfstatik	lt. Verw. GO	17.500,00
2.3.9	Vermesser Gebäude		10.000,00
2.3.10	Bauphysik		6.000,00
2.3.11	Bodengutachten		4.000,00
2.3.12	Siegekoordinator		6.800,00
2.3.13	sonstiges		
Summe 2.3.1 - 2.3.13			227.600,00

GESAMTKOSTEN ohne Finanzierungskosten **2.166.300,00**

3. Finanzierungskosten

3.1	Dauerfinanzierungskosten	23.000,00
3.2	Zwischenfinanzierungskosten	23.000,00
3.3	Sonstige Nebenkosten	2.700,00
Summe 3.1 - 3.3		48.700,00

GESAMTHERSTELLUNGSKOSTEN **2.215.000,00**



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

B – Wirtschaftlichkeitsberechnung (Projekt Franz-Berding-Weg)

1. Aufstellung der Gesamtkosten lt. Anlage 1 - II. BV

		8 RH	EKG A 5 RH	EKG B 3 RH
1. Kosten des Baugrundstückes				
1.1 Wert des Baugrundstückes		100,0 %	62,50 %	37,50 %
	2.420,00 m ² x 250,00 EURO	605.000	378.125	226.875
		0	0	0
1.2 Erwerbskosten		0	0	0
1.3 Erschließungskosten		0	0	0
	Zwischensumme:	605.000	378.125	226.875
2. Baukosten				
2.1 Kosten des Gebäudes				
2.11 Umbauter Raum =	3168,00 m ²			
Raummeterpreis =	ca. 337,66 €	1.069.700	668.562	401.138
2.12 besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile (2 Garagen)		14.000	0	14.000
2.13 Wert der vorh. und wiederverwendeten Gebäudeteile		0	0	0
2.2 Kosten der Außenanlagen		250.000	156.250	93.750
	Zwischensumme:	1.333.700	824.812	508.888
2.3 Baunebenkosten				
2.31 Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen		182.900	114.312	68.588
2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen		27.200	17.000	10.200
2.33 Kosten der Behördenleistungen		17.500	10.938	6.562
2.34 Kosten der Finanzierungsmittel				
2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel		23.000	15.400	7.600
2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel		23.000	15.400	7.600
2.35 Sonstige Nebenkosten		2.700	1.013	1.687
2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen		0	0	0
2.5 Kosten des Gerätes und der sonstigen Wirtschaftsausstattungen		0	0	0
	Zwischensumme:	276.300	174.063	102.237
Gesamtkosten		2.215.000	1.377.000	838.000

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 2. Aufstellung der Finanzierungsmittel

		8 RH	EKG A 5 RH	EKG B 3 RH
1. Fremdmittel				
1.1 dinglich gesichert	Positionsnummer	100,0 %	62,50 %	37,50 %
1.11 Darlehen der KfW-Förderbank		Euro	Euro	Euro
Zinssatz 1,40 % Ausz. 100 % Tilgung 5,4 %		400.000	250.000	150.000
1.2 Darlehen der Wfa				
1.21 Baudarlehen				
Zinssatz 0,0 %				
VKB 0,5 % Ausz. 99,6 % Tilgung 1,0 %		1.088.400	777.500	310.900

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



3. Eigenleistungen

3.1	Bargeld und Guthaben	221.600	33.875	187.725
3.2	Sachleistungen	0	0	0
3.3	Selbsthilfe	0	0	0
3.4	Tilgungsstreckung	0	0	0
3.5	Gebäuderestwert u. Wert vorhandener Gebäudeteile (abzüglich Belastungen)	0	0	0
3.6	Wert des Baugrundstückes (abzüglich Belastungen)	505.000	315.625	189.375
Summe der Finanzierungsmittel		2.215.000	1.377.000	838.000
Summe der Eigenleistungen = 32,80 %		726.600	349.500	377.100

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 3. Aufstellung der Aufwendungen

Kapitalkosten

1. Fremdmittelzinsen für Darlehen (C 2.)	Positionnummer		8 RH	EKG A 5 RH	EKG B 3 RH
			100,0 %	62,50 %	37,50 %
			Euro	Euro	Euro
1.11	Darlehen 1.11	400.000 € zu 1,4 %	5.600	3.500	2.100
1.12	Darlehen 1.12		0	0	0
1.13	Darlehen 1.13		0	0	0
1.14	Darlehen 1.21	1.088.400 € zu 0,5 %	5.442	3.887	1.555

3. Zinsen für Eigenleistungen (C 3.)

3.1	ca. 3,14 %	von	726.600	EURO	22.833	11.339	11.494
3.2		von		EURO	0	0	0
3.3		von		EURO	0	0	0
4.	Erbbauszinsen				0	0	0
5.	lfd. Gebühren für die Landesbürgschaft				0	0	0

Bewirtschaftungskosten

6.	Abschreibung						
6.1	1,00 %	von	1.610.000	EURO	16.100	9.989	6.111
6.2	3,00 %	von	88.000	EURO	2.640	1.650	990
6.3		von		EURO	0	0	0
6.4		von		EURO	0	0	0
6.5		von		EURO	0	0	0
7.	Verwaltungskosten						
7.1	je Wohnung	8 x 265,00	EURO	2.120	1.325	795	
7.2	je Stellplatz	2 x 35,00	EURO	70	0	70	
8.	Instandhaltungskosten						
8.1	je qm Wohnfläche	776,00 qm x 8,16	EURO	6.332	3.958	2.374	
8.2	je qm Wohnfläche	qm	EURO	0	0	0	
8.3	je qm Wohnfläche	qm	EURO	0	0	0	
8.4	je Stellplatz	2 x 78,00	EURO	156	0	156	
9.	lfd. Aufwendungen für Aufwendungsdarlehen			0	0	0	
10.	S u m m e	- bitte übertragen auf die nächste Seite -		61.293	35.648	25.645	



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014

Positionnummer	8 RH	EKG A 5 RH	EKG B 3 RH
	100,0 %	62,50 %	37,50 %
	Euro	Euro	
- Übertrag von der Vorseite -	61.293	35.648	25.645
11. abzüglich Aufwendungsdarlehen	0	0	0
12. abzüglich sonstige Aufwendungssubventionen	0	0	0
13. Zwischensumme	61.293	35.648	25.645
14. zuzüglich Mietausfallwagnis (2,04 % der Zwischensumme)	1.250	727	523
15. Aufwendungen insgesamt	62.543	36.375	26.168
16. abzüglich Erträge aus der Vermietung (2 GA x 50,00 € x 12 Mon.)	1.200	0	1.200
17. abzüglich Aufwendungsverzichte je qm Wohnfläche	0	0	0
18. verbleibende, durch Miete zu deckende Aufwendungen	61.343	36.375	27.368

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 4. Berechnung der Durchschnittsmiete (entfällt bei Wohnheimen)

Die Durchschnittsmiete beträgt für die zu fördernden Wohnungen

	Zeile 18 : 12 :		
	776,00	485,00	291,00
	qm	qm	qm
je qm Wohnfläche monatlich	6,59	6,25	7,15
	EURO		

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 21. Sitzung am 25. März 2014



Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Herr Buddenbäumer	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Fastermann	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
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 Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

