

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0351/2005
Auskunft erteilt:
Herr Uplawski /Frau Fahl
Ruf:
492 12 20 / 492 64 80
E-Mail: FahlA@stadt-muenster.de Uplawski@stadt-muenster.de
Datum:
28.06.2005

Betrifft

Handlungsprogramm Wohnen - Fortschreibung 2005

Beratungsfolge

31.08.2005	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
07.09.2006	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
13.09.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
14.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
21.09.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
21.09.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Umsetzung der Ratsaufträge aus dem HPW 2000 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Ergänzend zu den bisherigen Handlungsfeldern der Wohnungs- und Baulandpolitik wird die „**Strategische Wohnstandortentwicklung**“ (Anlage 2) als neues Handlungsfeld in der Stadtpolitik verankert. Die strategische Wohnstandortentwicklung verfolgt das Ziel, den städtischen Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 2.1 die Aktivitäten zur Planung, Erschließung und Vermarktung neuer Baugebiete konsequent in den Dienst der strategischen Wohnstandortentwicklung zu stellen
 - 2.2 geeignete Handlungsansätze zu entwickeln, um
 - den Auswirkungen der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen auf die Wohnsiedlungsbestände und die Infrastruktur in den Stadtteilen und den innerstädtischen Wohnquartieren zu begegnen und
 - in den bestehenden Quartieren attraktive und nachfragegerechte Wohnungsangebote bereitzustellen
 - 2.3 die Empfehlungen des AK Wohnen in Münster zum Handlungsprogramm Wohnen (Anhang zur Anlage 2) aufzugreifen und umzusetzen.
3. Angesichts einer fortschreitenden Verknappung preisgebundener Wohnungsangebote und des Verlustes kommunaler Steuerungsmöglichkeiten bei der Wohnraumbeschaffung und –belegung wird die Verwaltung beauftragt, die Kooperationsmöglichkeiten insbesondere mit der örtlichen Wohnungswirtschaft gezielt auszuweiten und zu nutzen, um den Anliegen der sozia-

len Wohnungsversorgung durch Sicherung eines preisgünstigen Mindestbestands auch in Zukunft gerecht werden zu können.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, in der Stadtregion Münster mit den Städten und Gemeinden einen Dialog über die Synchronisierung der siedlungsräumlichen Entwicklungsziele zu führen.

Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch diese Vorlage unmittelbar keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

Zu 1.

Mit dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen Fortschreibung 2000 (HPW 2000) vom 16. Juni 2001 hat der Rat die städtischen Positionen zur Bauland- und Wohnungspolitik aktualisiert und gleichzeitig der Verwaltung Aufträge zur Umsetzung dieser Positionen erteilt. Die Anlage 1 berichtet über die Umsetzung dieser Ratsaufträge. Dabei werden die bisherigen Leistungen und deren Wirkungen aufgezeigt, die aufgetretenen Schwierigkeiten reflektiert und Vorschläge zum weiteren Umgang mit der jeweiligen Thematik gemacht.

Zu 2.

Bereits mit der ersten Auflage des Handlungsprogramms Wohnen im Jahre 1993 sind siedlungsstrategische und bevölkerungspolitische Anforderungen an die Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt gestellt worden. Diese sollen mit der diesjährigen Fortschreibung akzentuiert und einem eigenständigen Handlungsfeld „Strategische Wohnstandortentwicklung“ zugeordnet werden, das in den kommenden Jahren deutlich zu konturieren und in der Stadtpolitik zu verankern sein wird. Die anstehenden demografischen Veränderungen erfordern, dass die Stadt sich im Hinblick auf die knapper werdende Ressource Bevölkerung neu positioniert. Wohnungsmarktpolitik ist als Standortpolitik anzugehen, damit sich der Wohnungsmarkt von einem restriktiven zu einem fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung wandeln kann. Die strategische Wohnstandortentwicklung versteht sich als präventiver Beitrag zur Einflussnahme auf die demografische Entwicklung. Die Stadt hat ein elementares Interesse daran, die Bevölkerung als ihr wichtigstes Kapital in der Stadt zu halten. Ergänzend zur bisherige Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt, die lange Zeit durch sozialpolitische Anliegen geprägt ist, verfolgt die strategische Wohnstandortentwicklung die Aufweitung um stadtökonomische Ziele (Anlage 2).

Eine Hauptzielgruppe der traditionellen Wohnungspolitik in den letzten Jahrzehnten sind Personen, die es schwer haben, sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Dieses Anliegen wird auch weiterhin in der Stadtpolitik mit Nachdruck verfolgt (vgl. Beschlusspunkt 3 und Anlage 3). Zielgruppe der strategischen Wohnstandortentwicklung ist die große Mehrheit der Stadtbewohner, die sich aufgrund ihrer Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt selbst versorgen können und Wahlmöglichkeiten zwischen alternativen Wohnangeboten haben. Für deren künftige Nachfrage gilt es, die passenden attraktiven Angebote in der Stadt bereitzustellen zu können. Dies verlangt Strategien, die sowohl auf Eigentum und Miete, auf Neubau und Bestand als auch auf urbane und aufgelockerte Wohnformen gerichtet sind.

Zu 2.1

Ein wichtiger Baustein der strategischen Wohnstandortentwicklung ist auch weiterhin eine offensive Baulandpolitik. Dazu gehört nicht nur die Entwicklung ausreichender und nachfragegerechter Neubaugebiete, sondern auch deren offensive Vermarktung. Die Baulandentwicklung und die Veräußerung städtischer Grundstücke zählen zu den wenigen Instrumenten, mit denen die Stadt den Wohnungsmarkt unmittelbar beeinflussen kann. Vor dem Hintergrund der demografisch bedingten Marktentwicklungen und der Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung sind die Verfahren und die inhaltlichen Präferenzen für den Einsatz städtischer Baugrundstücke weiter zu entwickeln. Die in den vergangenen Jahren praktizierte flexible Anwendung der Vergaberichtlinien geht bereits

in diese Richtung. Die engen finanziellen Spielräume der Stadt lassen es notwendig erscheinen, bei der Baulandbereitstellung und -vermarktung verstärkt die Leistungen Dritter einzubeziehen, wobei sicherzustellen ist, dass die städtischen Ziele der Baulandentwicklung eingehalten werden

Zu 2.2

Durch die Bautätigkeit in neuen Baugebieten wird das Wohnungsangebot nur marginal, um jährlich weniger als 1 % vergrößert. Die strategische Wohnstandortentwicklung kommt daher nicht umhin, das Augenmerk auf die Angebotsentwicklung in den vorhandenen Wohnsiedlungsbeständen zu richten. Der Erfolg des Wohnstandortes Münster entscheidet sich im Siedlungsbestand. Mit dem demografischen Wandel ist generell auch eine fortschreitende Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage zu erwarten. Dabei werden Haushalte, deren Wohnpräferenz auf städtische Standorte gerichtet ist, an Gewicht gewinnen. Neue Einfamilienhausgebiete am Stadtrand können diesen Teil der Nachfrage nicht aufnehmen. Die strategische Wohnstandortentwicklung strebt an, für diese Nachfrage **attraktive Wohnangebote innerhalb der Wohnsiedlungsbestände** zu entwickeln. Die strategische Wohnstandortentwicklung ist auch auf die **Stabilisierung von Wohnquartieren** ausgerichtet, die von Segregationstendenzen bedroht sind. Innerstädtische Wohnquartiere mit ihren günstigen Versorgungsstrukturen sollen auch für Haushalte mit Kindern attraktiv bleiben.

Die Ausgangslage und die Entwicklungsperspektiven der bestehenden Wohnquartiere sind sehr unterschiedlich. Je nach Lage, Entstehungszeitraum, Wohnungs- und Bebauungsstruktur, Bevölkerung, Entwicklungsdynamik und Image eines Quartiers sind seine Entwicklungschancen differenziert zu beurteilen. Daher verbieten sich pauschale Rezepte zum Umgang mit Bestandsentwicklungen. Stattdessen sind **quartiersbezogene Handlungsansätze** zu entwickeln, die die Gegebenheiten des jeweiligen Quartiers aufgreifen und die örtlichen Akteurskonstellationen berücksichtigen.

Der Stadt stehen nur wenige Instrumente zur Beeinflussung der Angebotsentwicklung im Bestand zu Verfügung. Die weitaus größeren Handlungsspielräume liegen in den Händen der Eigentümer, Bewohner und der Wirtschaftsakteure vor Ort. Die notwendigen Marktanpassungen in den Quartieren sind nur in **Kooperation der maßgeblich Beteiligten** zu bewerkstelligen. Die Stadt hat in erster Linie eine initiiierende, moderierende und Rahmen setzende Funktion. Der Erfolg ist davon abhängig, ob es gelingt, örtliche Entwicklungschancen aufzugreifen, an private Vorhaben anzuknüpfen und Synergien zu erzeugen. Nur durch integrative Betrachtungen und Arbeitsweisen kann sichergestellt werden, dass öffentliche und private Handlungsmöglichkeiten konsequent im Sinne der Ziele der Quartiersentwicklung gebündelt werden.

Zu 2.3

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster, dessen Einrichtung auf einen Auftrag aus dem Ratsbeschluss zum HPW 2000 zurückgeht, bietet eine Kooperationsplattform zu Fragen der Wohnungsmarktentwicklung. Seit seiner konstituierenden Sitzung im Frühjahr 2004 hat sich der AK mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt und den Möglichkeiten der strategischen Wohnstandortentwicklung befasst. Der Hauptfokus des Arbeitskreises liegt auf der Entwicklung der Wohnsiedlungsbestände. Dabei wirkt sich die querschnittsorientierte Besetzung des Arbeitskreises vorteilhaft aus. Der AK Wohnen in Münster hat sich zum Ziel gesetzt, Projekte im Kontext der strategischen Wohnstandortentwicklung zu initiieren und zu fördern. In diesem Kontext hat er sich dafür ausgesprochen, ein Kommunikationskonzept zur Unterstützung von Projekten der Quartiersentwicklung zu erstellen. Darüber hinaus hat der Arbeitskreis im April 2005 erstmalig Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen an die Verwaltung übergeben (Anhang zu Anlage 2). Darin werden die Anliegen der strategischen Wohnstandortentwicklung weitgehend unterstützt und eine verstärkte Marktorientierung der städtischen Bauland- und Wohnungspolitik eingefordert.

Zu 3.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch. Gleichzeitig werden die preisgebundenen Wohnungsbestände knapper. Dadurch wird sich der Druck auf das preisgünstige Angebotssegment in naher Zukunft vermutlich weiter verstärken. Auch wenn sich die nachhaltigen Auswirkungen der Hartz IV-Reform auf die Wohnungsversorgung zur Zeit nicht im Detail abschätzen lassen, ist schon jetzt absehbar, dass sich die Versorgungssituation am Wohnungsmarkt für bestimmte Nachfragegruppen schwieriger gestalten wird. Unter anhaltenden allgemeinen Entspannungstendenzen am örtlichen Wohnungsmarkt sind die Akteure der Immobilien- und Wohnungswirtschaft gefordert, einen strategischen Wandel vorzunehmen und Aktivitäten und Ziele ihres Unternehmens zunehmend nachfrageorientiert auszurichten. Die erwartete Verschärfung des Wettbewerbs unter den Anbietern stellt Eigentümer in stärkerem Maße als bisher vor grundsätzliche Entscheidungen über eine zukunftsfähige und rentierliche Nutzung und Vermarktung ihrer Bestände. Dies gilt auch für ehemalige „Sozialwohnungen“, die nach dem Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum freifinanzierten Angebotssegment zählen.

Neben einer weiterhin sozial geprägten Nutzung erstreckt sich deren mögliche Verwertbarkeit von einer Anhebung der Mieten an das ortsübliche Preisniveau über qualitative Anpassungen von Wohnungsausstattung und -zuschnitt - ggf. auch zugunsten zahlungskräftigerer Nachfrager - bis hin zur Option eines Verkaufs. Städtische Bestrebungen, den lokalen Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen, setzen in diesem Szenario deutliche Signale für Wert optimierende Strategien. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass der Wohnungsmarkt in Münster in den nächsten Jahren von einem zunehmenden Wettbewerb um solvente Nachfrager und zukunftsfähige Angebotsqualitäten geprägt sein wird.

Unter diesen Bedingungen wird der Markt auch künftig nicht von selbst ausreichende Angebote zur angemessenen Versorgung sozial und wirtschaftlich benachteiligter Zielgruppen bereitstellen. Die Spielräume zur angemessenen Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten werden künftig immer enger. Zugleich verliert die Stadt Münster mit auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbestand in naher Zukunft weiter an rechtlichen Einflussmöglichkeiten, um Haushalte mit dringendem Bedarf in zweck- und mietpreisgebundenen Wohnungsbeständen angemessen und gezielt zu versorgen.

Wesentliche Herausforderungen der sozialen Wohnungsversorgung konzentrieren sich künftig auf den Wohnungsbestand und sind mit den klassischen Instrumenten der Wohnungspolitik allein nicht zu bewältigen. Der öffentliche Auftrag zur gezielten Wohnraumsicherung und -beschaffung kann in Zukunft nur durch Ausweitung kooperativen und sozialverantwortlichen Zusammenwirkens insbesondere mit der örtlichen Wohnungswirtschaft erfüllt werden. Unter der strategischen Zielrichtung einer nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Wohnstandortes obliegt der Verwaltung dabei die Rolle eines Koordinators zwischen stadtentwicklungspolitischen Zielen sowie wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Interessen.

Zu 4.

Die Stadtregion Münster wird auch in Zukunft zu den wenigen Regionen des Landes gehören, die noch mit Einwohnerzuwachsen rechnen können. Diese werden jedoch geringer ausfallen als in der Vergangenheit. Im Rahmen des stadtrationalen Informationsaustauschs zur Wohnsiedlungsentwicklung ist deutlich geworden, dass in einer Gesamtbetrachtung die derzeitigen Wachstumserwartungen der Kommunen nicht in vollem Umfang realisieren werden können. Wenn es nicht gelingt, stadtrational eine Synchronisierung der Entwicklungsziele zu erreichen, wird sich der Wettbewerb unter den Wohnstandorten verschärfen und die Gefahr von Fehlinvestitionen wachsen.

gez.

gez.

Anlagen

1. Bericht zur Umsetzung der Aufträge aus dem HPW2000
2. Strategische Wohnstandortentwicklung
3. Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

Schultheiß
Stadtdirektor

Dr. Klein
Stadträtin