

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMünster) - April 2014

Bericht zum aktuellen Sachstand

Überblick

- 1. Ausgangslage und Ziele der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)**
- 2. Aktueller Stand der Umsetzung**
- 3. Stadtstrukturelle, liegenschaftliche und wohnungspolitische Aspekte und Erfahrungen**
- 4. Fazit**
- 5. Empfehlungen der Verwaltung für die Zukunft**

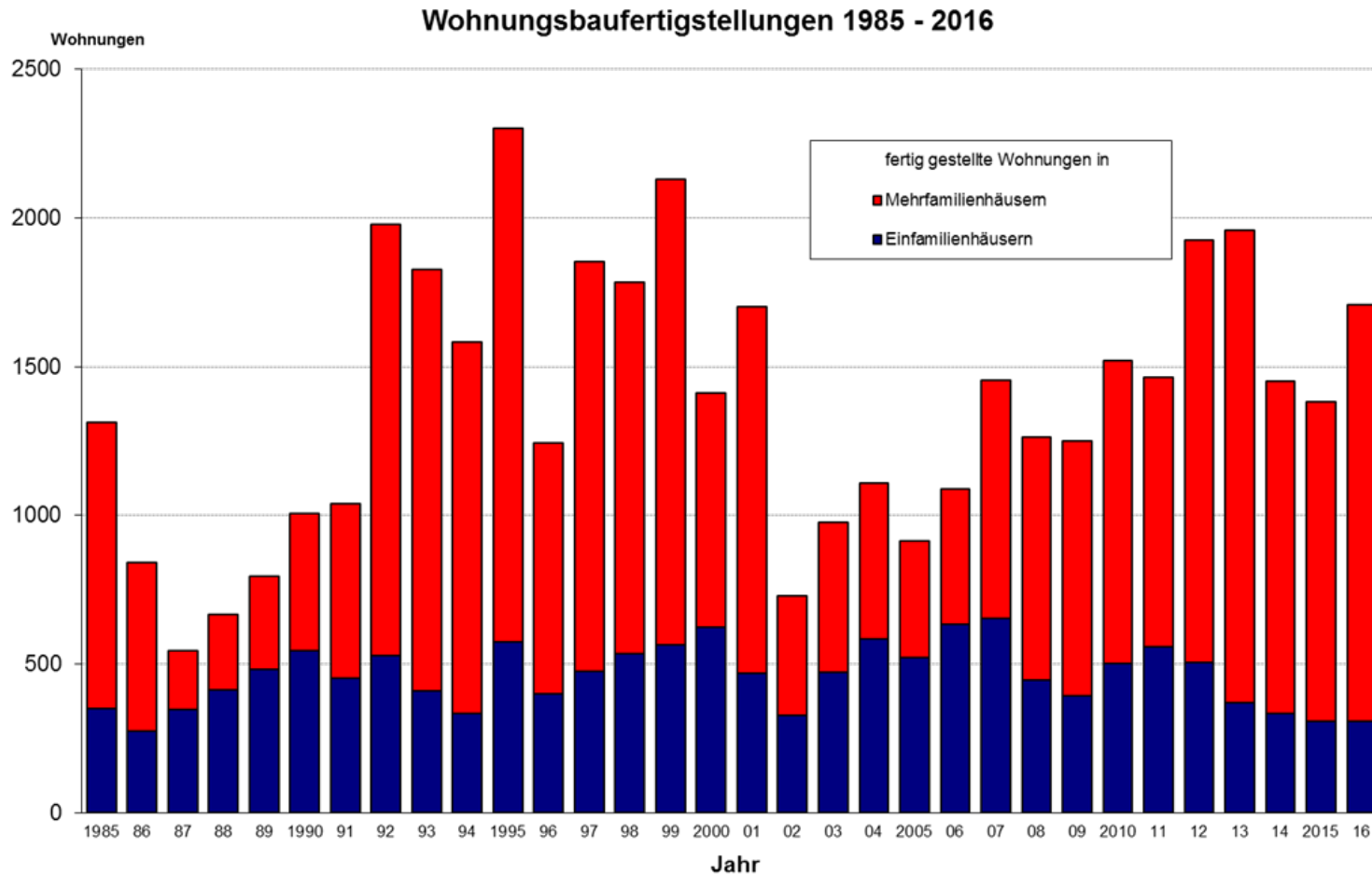
1. Ausgangslage und Ziele für die Entwicklung von SoBoMünster

1. Warum ist die Stadt bei der Entwicklung von Bauland gefragt?

Grund + Boden:

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

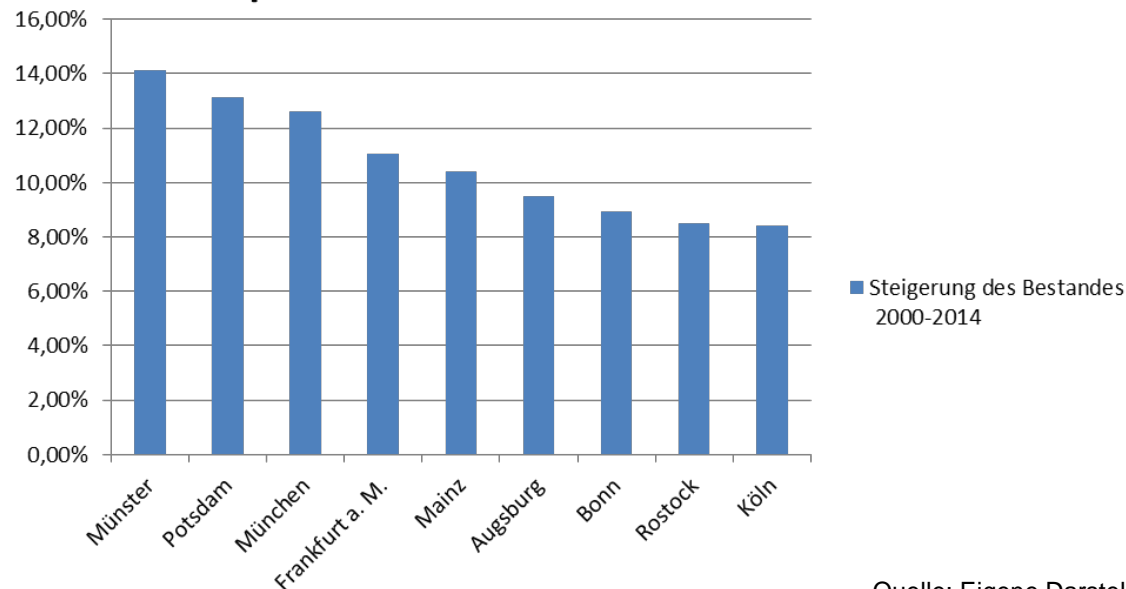
1. Jährliche Wohnungsbauleistung



Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.

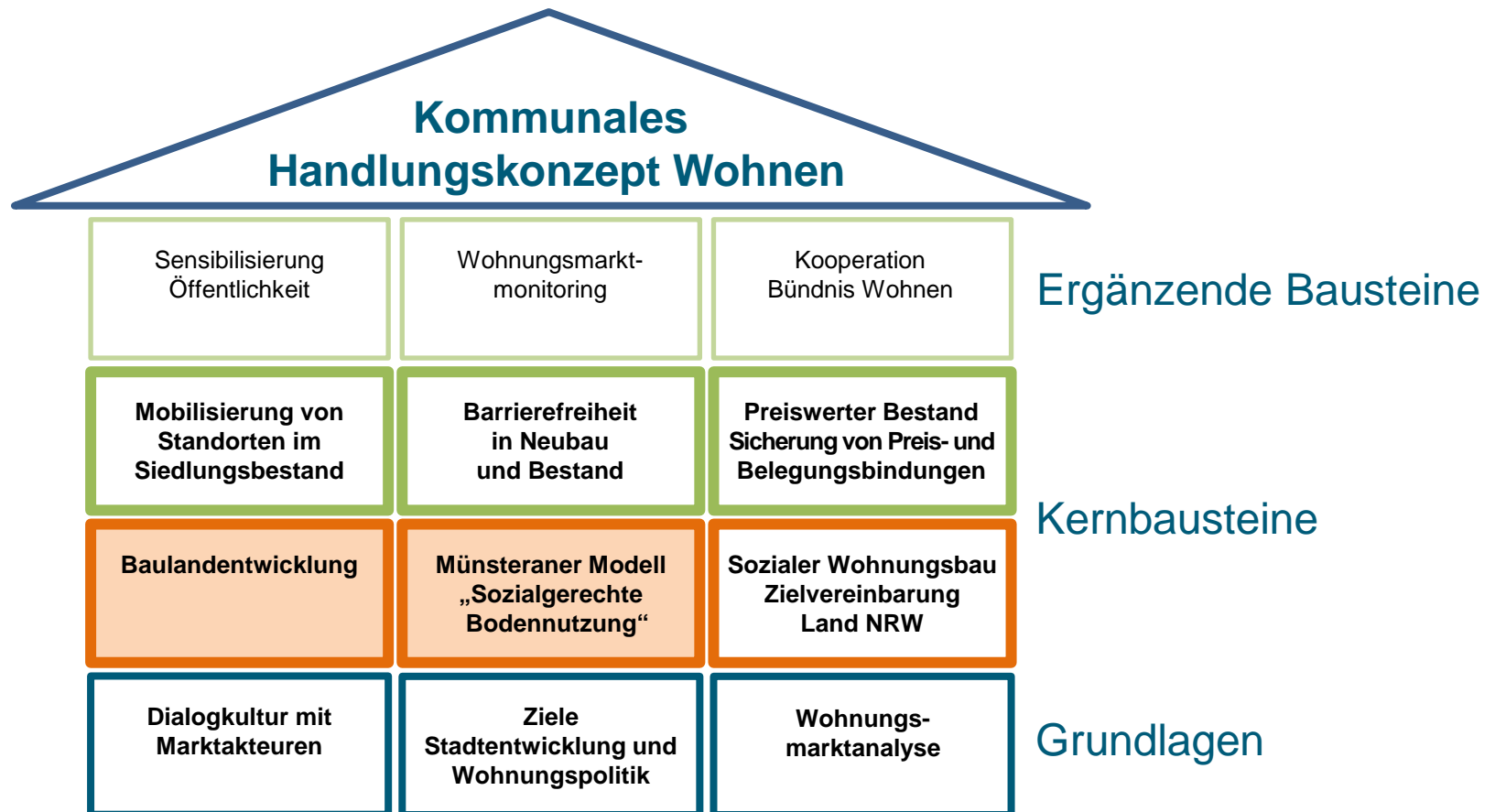
Die "Top Ten" bundesweit im Jahr 2015



1. Preisentwicklung 2010 - 2015

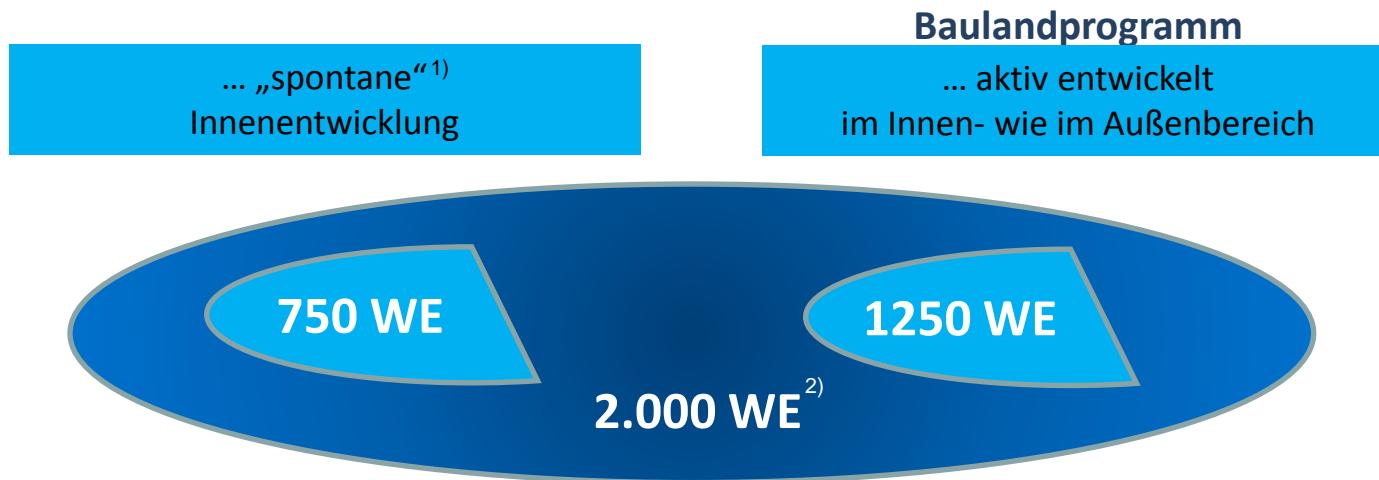
Grundstück Mefa, unbebaut	+35,3%
Grundstück Efa, unbebaut	+32,6%
Mehrfamilienhäuser	+ 51,0%
Eigentumswohnungen	+ 47,1%
ungebremste Mietpreissteigerungen	

1. Bausteine des Handlungskonzepts Wohnen



1. Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen / Baulandprogramm

Baureife Wohnungen pro Jahr



Mindestens 300 öffentlich geförderte Wohnungen jährlich!

1) Hierbei handelt es sich z. B. um Reserven aus älteren Bebauungsplänen, Vorhaben nach § 34 BauGB.

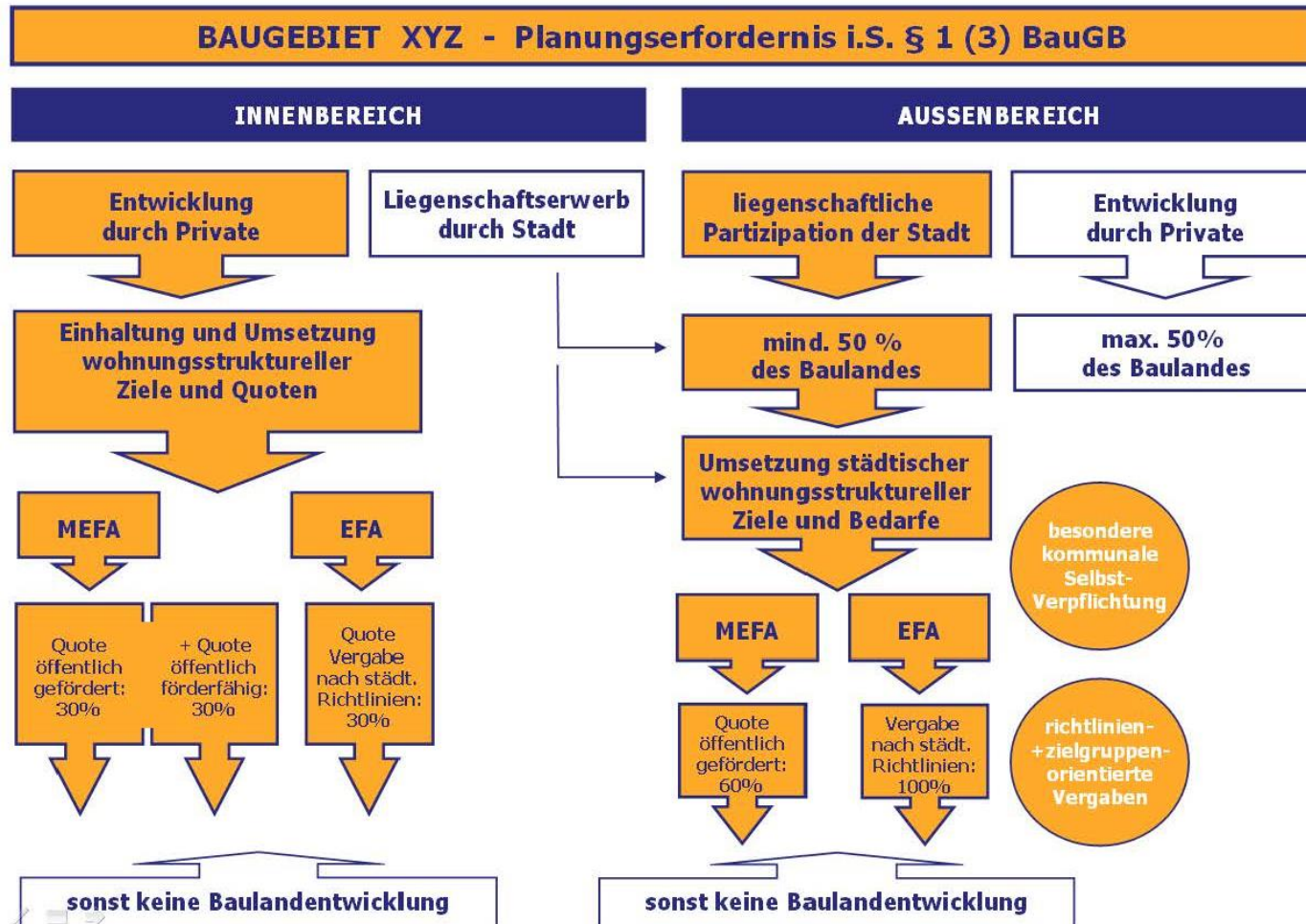
2) Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 16.09.2015 – Vorlage V/0088/2015/1.Erg. „Bericht zur Baulandentwicklung 2014 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 – 2020“

1. Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)

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

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

1. Münsteraner Modell „Sozialgerechte Bodennutzung“



1. Konsequenzen aus dem Ratsbeschluss

- **Abkehr von der Angebotsplanung** hin zur kooperativen Bedarfsplanung
- Verhandlungen mit Eigentümern/Investoren vor der Planung
(Außenbereich Partizipationsmodell / Innenbereich Städtebauliche Verträge)
- **Gerechte Verteilung der Kosten** zwischen Eigentümer und Stadt
- **Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion**
(Sonderbedarfe, Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)
- **nachhaltige Finanzierung und Transparenz** durch revolvingenden Bodenfonds (analog)

1. Ziele von SoBoMünster

- **Preisdämpfende Wirkung** auf Grundstückspreise und Wohnungsmieten
- **Zugang** zum Wohnungsmarkt **für breite Bevölkerungsschichten**
- In ausreichendem Maße **bezahlbare Baugrundstücke** für Ein- und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stellen
- **Ausweitung des Angebotes** an barrierefreien, freifinanzierten Wohnungen
- **Vermeidung von Pendlerströmen** und **keine Verdrängung ins Umland**
- Steuerung einer **nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung** bei städt. Grundstücken
- **Transparenz** im Ankaufs- und Vermarktungsprozess

2. Aktueller Stand der Umsetzung

2. Aktueller Stand – Städtebauliche Innen- u. Außenentwicklung

- Bis zum 31.12.2016 wurden auf der Basis der wohnungsstrukturellen Ratsentscheidung aus 2014 bereits frühzeitige **Rahmenvereinbarungen** mit Projektbeginn für ca. 820 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau **geschlossen**.
- In nächster Zeit stehen noch **Vertragsabschlüsse für weitere 725 Wohneinheiten an.**
- Ein Bebauungsplan im Innenbereich¹⁾ ist mittlerweile rechtskräftig (für ca. 160 WE). Die hier verhandelten frühzeitigen **Zielvereinbarungen** und mit Fortschritt der Bauleitplanung konkretisierten **Sicherungsvereinbarungen** (grundbuchliche Dienstbarkeit kombiniert mit Vertragsstrafen) sind **als Prototyp** entwickelt worden.

1) Bebauungsplan-Nr. 353, 1. Änderung Kinderhaus – Südl. des Bröderichwegs, zwischen Regina-Protmannstraße u. Salzmannstraße

2. Aktueller Stand – Städtebauliche Innen- u. Außenentwicklung

- Das mit dem Bebauungsplan-Nr. 353 erarbeitete Muster stellt **ein ausgewogenes Verhandlungsergebnis** zwischen den städtischen Vertrags- und Projektpartnern dar.
- Die Regelungsmechanismen, die dem Angemessenheitsgebot folgen, haben sich bei weiteren künftigen Vertragspartnern der Stadt bereits durchaus „akzeptanzfördernd“ herumgesprochen (**Gleichbehandlung**).
- Die Verpflichtungen auf SoBoMünster erscheint insofern für in der Rechtsform unterschiedliche Projektpartner akzeptabel.

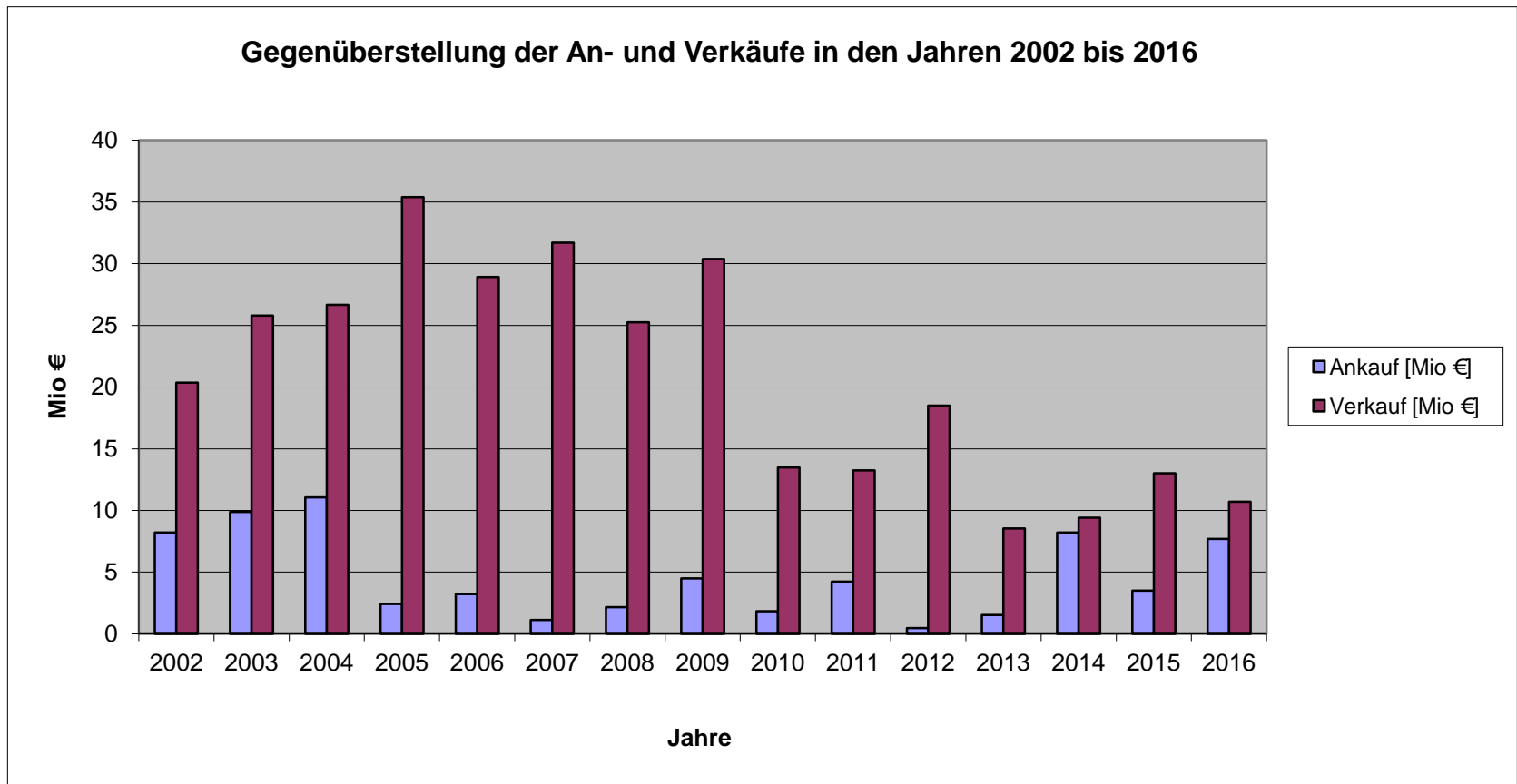
2. Aktueller Stand der Umsetzung

- Wenige Eigentümer lehnen eine Veräußerung ihrer Flächen im Kontext der sozialgerechten Bodennutzung ab
- Die Gründe hierfür stehen oft nicht im unmittelbarem Zusammenhang mit der Einführung von SoBoMünster (z. B. aus steuerlichen Gründen oder zu hohe Kaufpreiserwartungen)
 - Es gab es auch vor der Einführung von SoBoMünster eine vergleichbare Anzahl von Eigentümern und Investoren, die aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit waren, ihre Flächen zu veräußern oder zu entwickeln
- Die Einführung der SoBoMünster ist grundsätzlich akzeptiert worden

2. Aktueller Stand der Umsetzung

- Seit Anfang 2014 (und auch bereits im Vorfeld vergleichbar zu SoBoMünster) wurden folgende Flächen gekauft:
 - ca. **33 ha** Wohnbaupotentialflächen
 - ca. **6 ha** Sport- und Erholungsflächen
 - ca. **26 ha** landwirtschaftliche Flächen (für Tausch, Ausgleich, etc.)

2. Aktueller Stand der Umsetzung



3. Stadtstrukturelle, liegenschaftliche und wohnungspolitische Aspekte / Erfahrungen

3. Stadtstrukturelle Erfahrungen - Entwicklung im Innenbereich

- Aufgrund der vorlaufenden politischen und öffentlichen Diskussion zur Notwendigkeit der Schaffung von Wohnangeboten im preiswerten Segment im Vorfeld des Beschlusses zu SoBoMünster (02.04.2014) ist **den lokalen und regionalen Entwicklern und Investoren das Thema grundsätzlich bekannt.**
- Deshalb **greifen Anträge auf Wohnbauentwicklung oder Bauleitplanung** oder Erstgespräche **i.d.R., aber nicht ausnahmslos**, bereits vorausschauend die städtische Erwartung des wohnungsstrukturellen Ziels **auf.**
- Die **Erörterungen betreffen** somit häufig nicht den Grundsatz, sondern eher **umsetzungsorientierte Aspekte** (z.B. Förderwege, Fragen der Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen, inhaltliche Rahmenbedingungen der erwarteten Vereinbarungen und Bindungen).

3. Stadtstrukturelle Erfahrungen - Entwicklung im Innenbereich

- Die **Regeln** werden nach entsprechendem Praxisanlauf seit Ratsbeschluss inzwischen **im Grundsatz akzeptiert**:
Je nach eigenem Vermarktungsportfolio und des Geschäftsmodells ist die Diskussion über Ausnahmen, Abwandlungen oder Sonderregelungen mehr oder weniger stark ausgeprägt. Die anfängliche Reklamation von Altfällen oder Hinweise auf vermeintlich nicht durchgängige Praxis der Stadt haben sich jedoch gelegt.
- Mehr **Erklärungsbedarf** besteht **bei überregionalen Marktakteuren** oder bei nicht erfahrenen privaten **Einzelgrundstückseigentümern oder – entwicklern**.
- Externen sind zum Teil vergleichbare Anforderungen aus anderen Großstädten bekannt: In Kenntnis des münsterischen Miet- und Immobilienmarktes besteht überwiegendes Verständnis für ein städtisches Regelungskonzept.

3. Stadtstrukturelle Erfahrungen - Entwicklung im Innenbereich

- Wie in anderen Bereichen auch, gibt es Verhandlungsversuche, die **Einhaltung der 30 + 30 % - Regel** im Geschosswohnungsbau **mit Nachlässen bei anderen wirtschaftlich relevanten Forderungen** der Stadt - insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur (KiTa, öffentl. Kinderspielplatz) oder bei technischen oder energetischen Standards - zu „verrechnen“.
- Die Frage der **grundsätzlichen Angemessenheit** der veritablen Anzahl (fachlich-sektoral begründeter) **anzuerkennender städtischer Standards** hat bisher noch kein Planungsprojekt im Innenbereich gefährdet. Dies ist jedoch in Sonderfällen nicht auszuschließen und bedürfte einer besonderen Entscheidung durch den Rat.
- Das **Verhandlungsvorgehen** ist – auch nach den Erkenntnissen aus der zweimaligen Teilnahme an interkommunalem Erfahrungsaustausch zu nationalen Baulandmodellen – **pragmatisch, ressourcenschonend und effektiv**.
- **Ablehnende Haltungen Dritter**, ein Innenentwicklungskonzept nicht unter der Bedingung SoBoMünster umzusetzen, **treten inzwischen selten auf**. In diesen Fällen gab es aus dem politischen Raum Rückhalt für die städtische Position.

3. Liegenschaftliche Erfahrungen - Verkauf von Efa-Grundstücken

Die städtischen Einfamilienhausgrundstücke werden **durchschnittlich um 20 % unterhalb des Bodenrichtwertes (BRW)** und damit **preisreduziert** und ohne Gebotsverfahren veräußert:

- **Baugebiet Amelsbüren / Im Mühlenfeld – i. H. v. 86 % des gültigen BRW**
- **Baugebiet Schmittingheide – i. H. v. 79 % des gültigen BRW**
- **Baugebiet Sprakel – i. H. v. 73 % des gültigen BRW**

Die **Kaufpreinsnachlässe** bestehen zum einen aus Freibeträgen für Kinder und zum anderen in einer Kaufpreisreduzierung oder einem Kaufpreiszuschlag, der sich nach der Höhe des Familieneinkommens richtet.

3. Liegenschaftliche Erfahrungen - Verkauf von Mefa-Grundstücken

Die **Mefa-Vergaberichtlinien**¹⁾ sind als Komplementärinstrument zu SoBoMünster vom Rat der Stadt Münster am 17.06.2015 beschlossen worden.

Was hat sich geändert:

- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss** durch politische Gremien
- **Vergabegrundsätze** = Neuland (begleitende Beobachtung)
- **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** – statt dessen: Ausschreibung in der Regel zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- **Gebote i.d.R. auf die Startmiete: Hier ist bereits nach der 1. Ausschreibung deutlich erkennbar, dass die Mietpreise sinken!**

1) Vorlage V/0247/2015/2. Erg. „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen -“

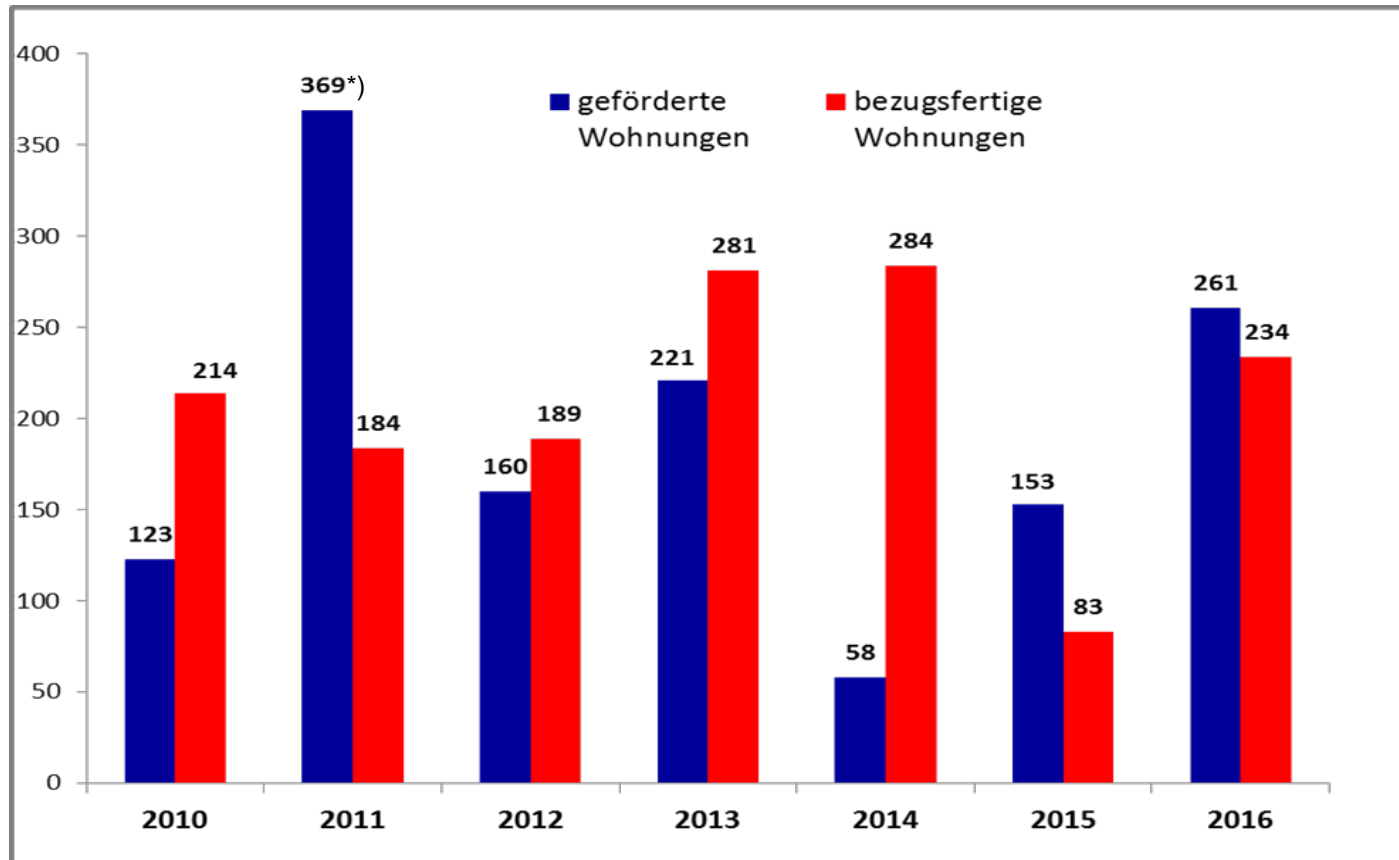
3. Liegenschaftliche Erfahrungen - Verkauf von Mefa-Grundstücken

Am Beispiel:

„Konzeptorientierte Vergabe von 5 städtischen Grundstücken“

- Sehr gute Beteiligung von Investoren → 40 Gebote
- Konzepte der Verwaltung zur Quartiersentwicklung (Zielgruppen und Wohnungsmix) wurden sehr positiv aufgenommen
- Konzept „Gebot auf Startmiete“ sehr erfolgreich:
 - Startmiete freifinanzierter Wohnungsbau (WB) statt 9,50 € → unter 6,80 €
 - Startmiete öffentl. geförderter WB / EK-Gr. B statt 7,15 € → unter 6,30 €
 - Startmiete öffentl. geförderter WB / EK-Gr. A statt 6,25 € → unter 5,60 €

3. Wohnungspolitische Erfahrungen – Geförderter Mietwohnungsbau



Der geförderte Mietwohnungsbau hat sich seit 2010 wie folgt entwickelt:

*) Die überdurchschnittliche Förderzahl im Jahr 2011 resultiert daraus, dass 266 Studentenwohnungen an der „Boeselagerstraße“ gefördert wurden.

3. Wohnungspolitische Erfahrungen – Geförderter und förderfähiger Wohnraum

Vorbemerkungen zur Wirtschaftlichkeit:

- Attraktive Förderbedingungen mit hohen Tilgungsnachlässen bieten bei gefördertem Wohnraum gute Renditen auch in stadtnahen Lagen.
- Kein Renditenachteil beim förderfähigen Wohnraum, weil keine Mietpreisbindung.
- Förderfähiger Wohnraum ist insbesondere barrierefreier Wohnraum. Für diesen besteht eine hohe Nachfrage und er ist nachhaltig vermietbar.
- SoBoMünster ist unerlässlich, um das vom Rat beschlossene Mengenziel, jährlich mind. 300 WE mit öffentlichen Mitteln zu fördern, zu erreichen.

4. Fazit

- Die Marktteilnehmer richten sich zunehmend auf die Konditionen ein.
- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann nicht allein dem freien Markt überlassen werden. SoBoMünster ist zudem erforderlich, um das Mengenziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.
- Die Selbstbindungsklausel von 60 % öffentlich-geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken wird im Rahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beobachtet.
- (Nur) eine konsequente und transparente Durchführung ermöglicht die unabdingbare Gleichbehandlung und sichert einen dauerhaften Erfolg!
- Die positive Wirkung von SoBoMünster ist bereits jetzt erkennbar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass der positive Trend sich in den nächsten Jahren verstetigen und die positiven Effekte sich noch deutlich stärker zeigen werden.

5. Empfehlungen der Verwaltung für die Zukunft

- Eine **erneute Evaluation von SoBoMünster** wird in **ca. 2 Jahren (Anfang 2019)** für **sinnvoll erachtet**, erst dann ist ein ausreichender Zeitraum für eine gesicherte und breitere Anwendungsbasis vorhanden.
- **Instrumente und Ziele von SoBoMünster sind beizubehalten**, eine grundsätzliche Modifizierung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Gleichwohl ist eine Nachsteuerung möglich, wenn es dazu Anlässe aus künftigen Erfahrungen geben sollte.
- **Offensive Öffentlichkeitsarbeit**