

Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion Münster

Zentrale Ergebnisse und weitergehende Empfehlungen

Havixbeck, 29. März 2022

Quaestio - Forschung & Beratung
Colin Beyer

Ausgewählte Ergebnisse aus der eWoMaB

Die Region ist attraktiv und wächst!



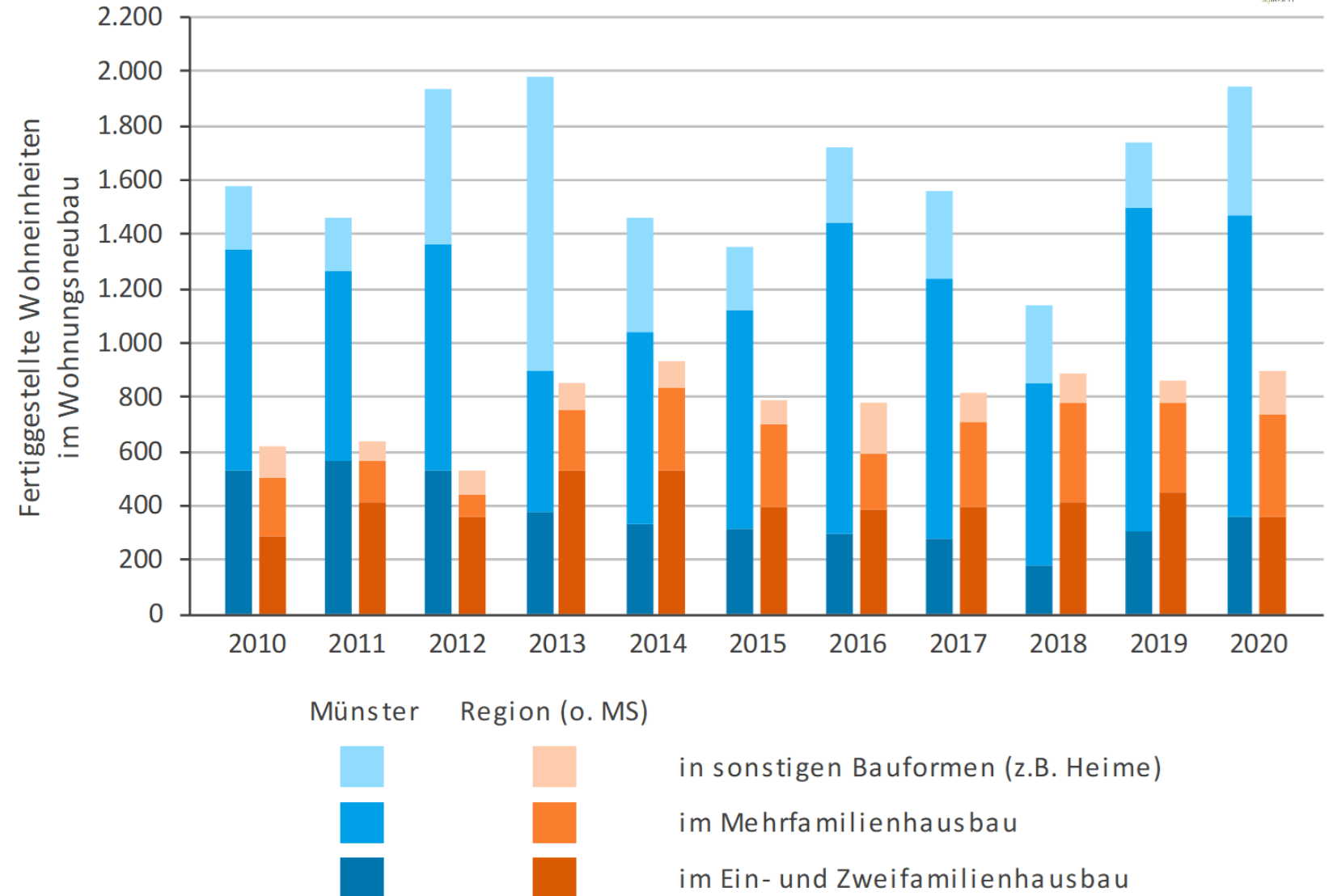
Entwicklung der Einwohnerzahlen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (2010-2020) und Bevölkerungsvorausberechnung (2020-2040)

	<i>Beschäftigte</i>	<i>Einwohner</i>	
	2010 - 2020	2010 - 2020	2020 - 2040
Münster	+ 24,4%	+ 11,9%	+ 11,9%
Region (o. MS)	+ 27,2%	+ 4,4%	+ 9,4%
Stadtregion	+ 25,1%	+ 8,9%	+ 10,9%

	<i>Beschäftigte</i>	<i>Einwohner</i>	
	2010 - 2020	2010 - 2020	2020 - 2040
Altenberge	+ 49,5%	+ 4,9%	+ 18,6%
Ascheberg	+ 31,5%	+ 2,8%	+ 1,8%
Drensteinfurt	+ 21,5%	+ 2,5%	+ 6,0%
Everswinkel	+ 13,0%	+ 2,4%	+ 12,0%
Greven	+ 24,0%	+ 8,8%	+ 18,4%
Havixbeck	+ 17,9%	+ 3,7%	-+ 0,3%
Nottuln	+ 31,5%	+ 2,3%	+ 4,8%
Ostbevern	+ 31,1%	+ 8,2%	+ 3,5%
Senden	+ 33,7%	+ 1,4%	+ 10,5%
Sendenhorst	+ 23,5%	+ 2,6%	+ 4,6%
Telgte	+ 25,6%	+ 5,3%	+ 9,6%

Keine eindeutige bzw. zu schwache Reaktion auf die steigende Wohnungsnachfrage

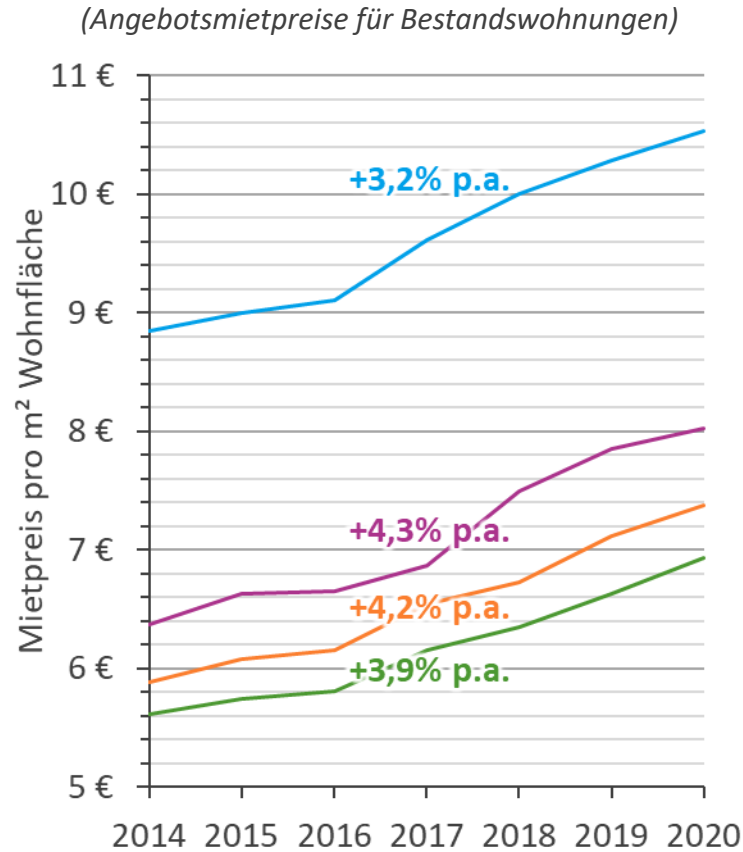
Entwicklung der Baufertigstellungen in der Stadtregion (2010-2020)



Konsequenz: Steigende Wohnkosten (Miete und Eigentum)

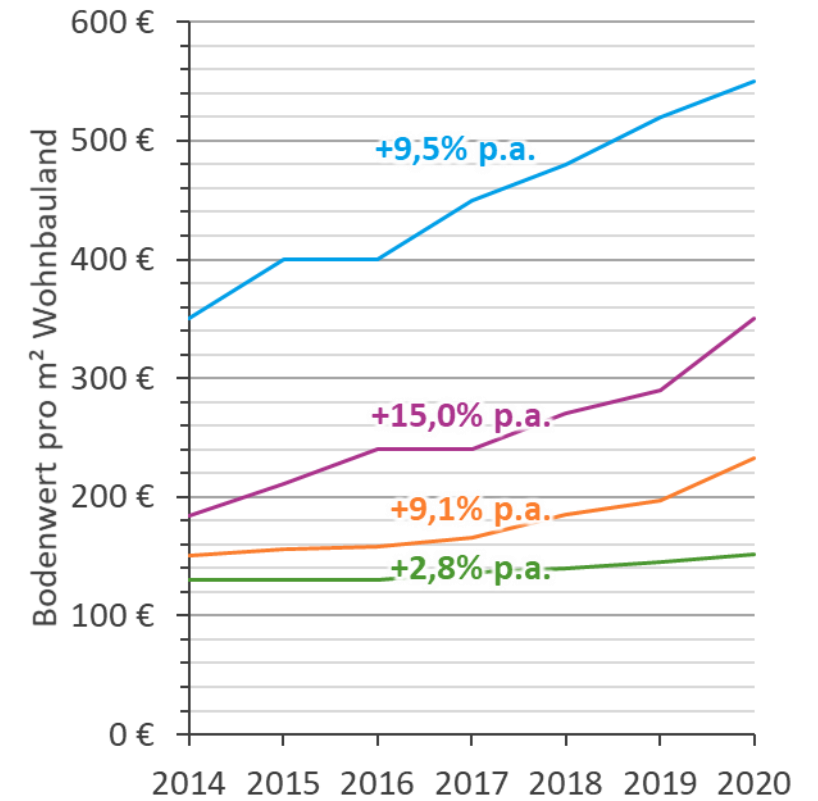


Mietwohnungen



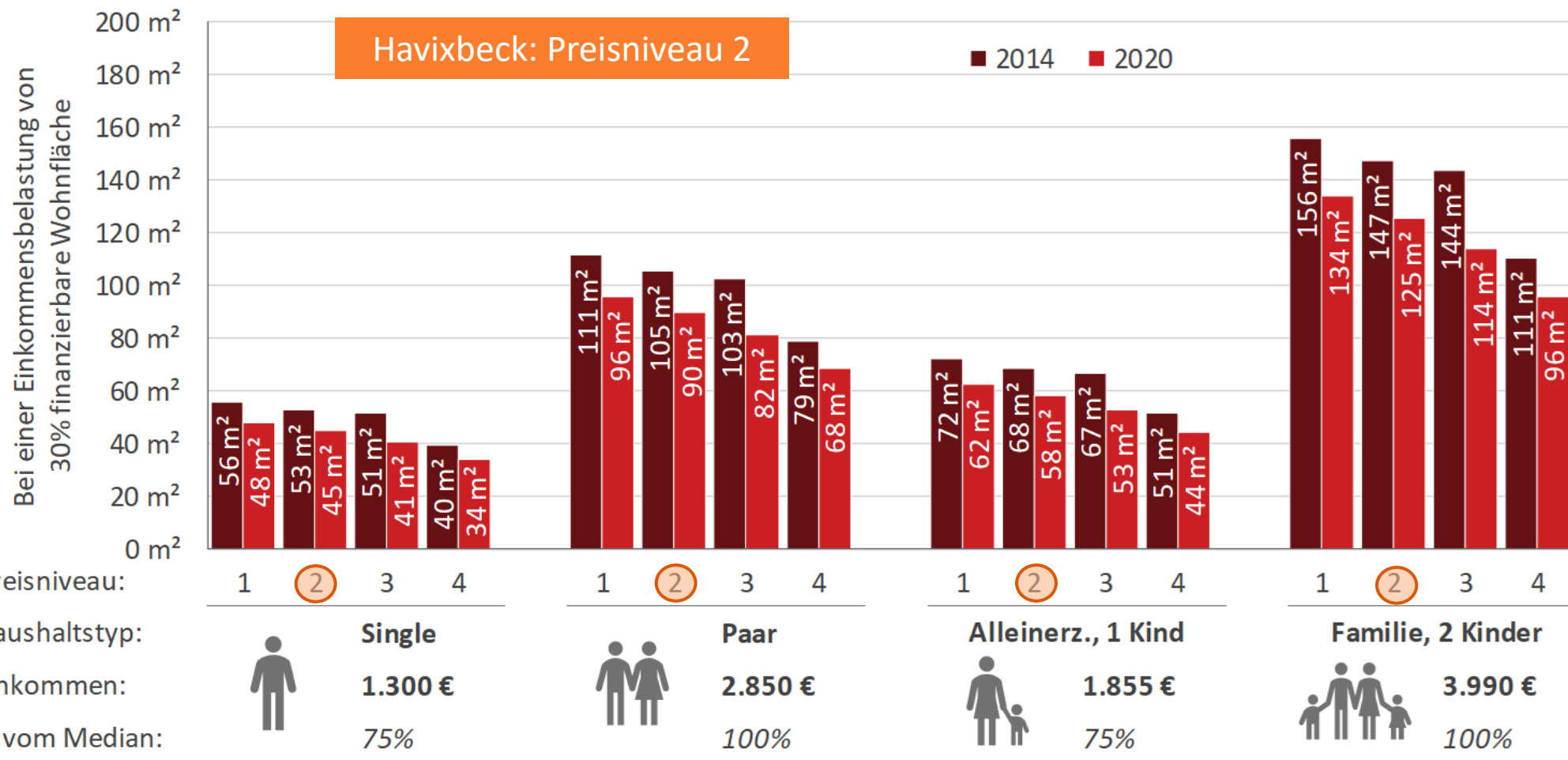
Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für Einfamilienhäuser

(Bodenwerte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)



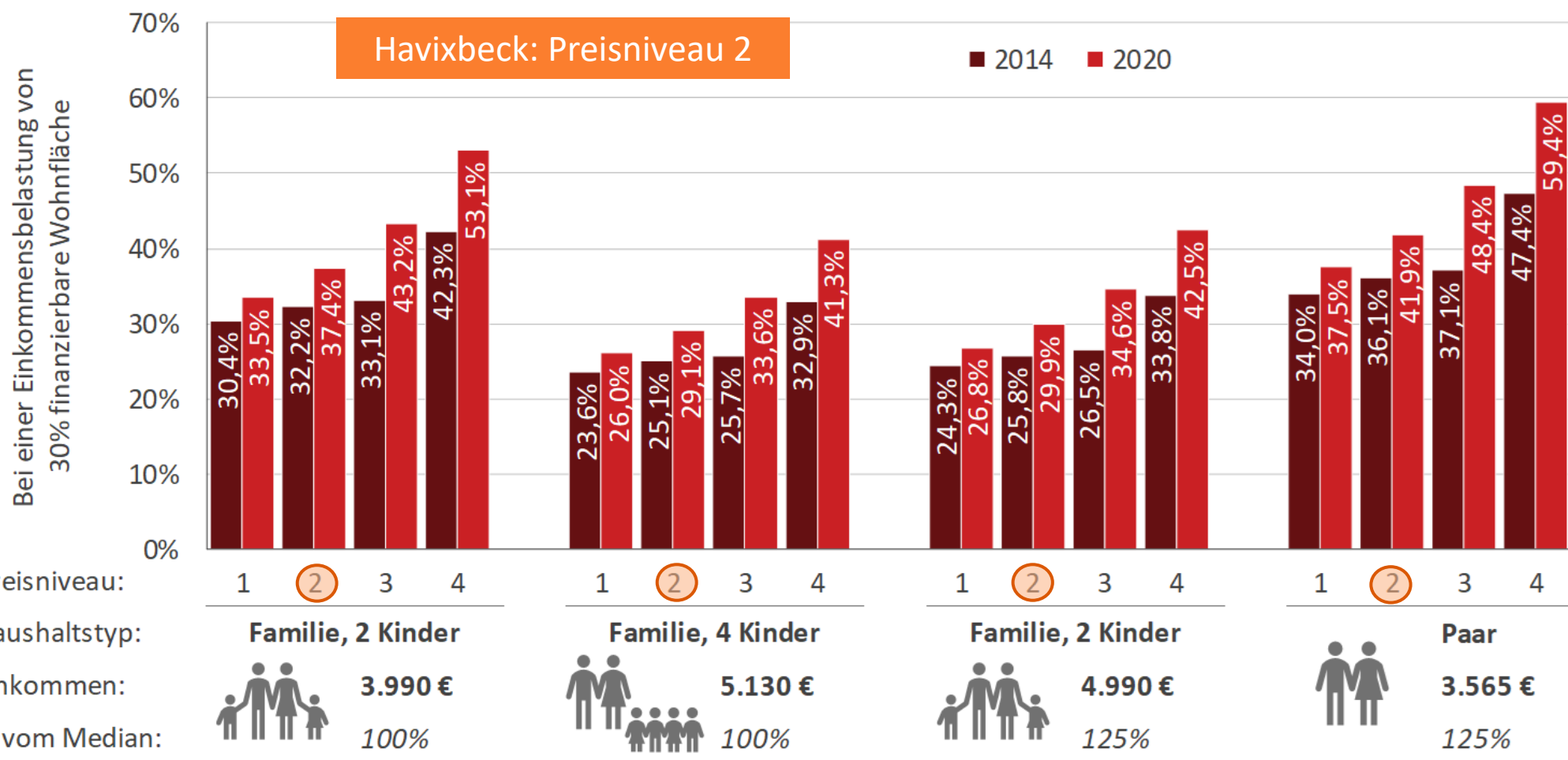
Zunehmende Probleme in der Bezahlbarkeit von Mietwohnungen

Finanzierbare Wohnfläche in **Bestands-Mietwohnungen** bei einer Einkommensbelastung von 30% für verschiedene Modellhaushalte in den verschiedenen Preisniveaustufen (2014/2020)



Zunehmende Probleme in der Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern

Belastung des Netto-Einkommens durch die Kosten des **Eigentums-erwerbs eines Einfamilienhauses** für verschiedene Modellhaushalte in den verschiedenen Preisniveaustufen (*Doppelhaushälfte/Reihenendhaus, 2014/2020*)





Fazit

- Die Region wächst erfreulicherweise wirtschaftlich und an Arbeitsplätzen...
- ...die Verflechtungen gemessen an Pendlerbewegungen und Umzugsmobilität nehmen dabei zu
- ...aber der Wohnungsbau hinkt dem Nachfragedruck hinterher und gefährdet den Erfolg!
- Größere Erfolgsaussichten zur Bewältigung der Aufgaben ergeben sich aus der regionalen wohnungs- und baulandpolitischen Zusammenarbeit.

Handlungsempfehlungen für die weitere wohnungs- und baulandpolitische Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster



Grundprämisse der wohnungspolitischen Zusammenarbeit

Stadtregion unterstützt die beteiligten Kommunen bei der Wahrnehmung wohnungs- und damit verbundener baulandpolitischer Aufgaben (Beispiel: eWoMab)

1. Erarbeitung eines wohnungs- und baulandpolitischen Zielkanons für die Stadtregion

Befund



- Die bisherigen Lösungen des Städte- und Wohnungsbaus sind im Licht unterschiedlicher neuer Herausforderungen zu überdenken (ökologische Anforderungen, Bezahlbarkeit, Katastrophenvorsorge, städtebauliches Erscheinungsbild etc.).
- Dies korreliert vor Ort mit intensiveren und zum Teil kontroverseren politischen Debatten, die eine Entscheidungsfindung erschweren.
- Derzeit gibt es keine Patentrezepte: Lösungen müssen in einem längerfristigen Prozess erarbeitet und erprobt werden.

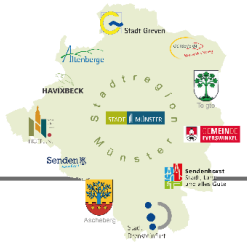
Lösungsvorschlag



Erarbeitung eines wohnungs- und baulandpolitischen Zielkanons für die Stadtregion

- als Bezugspunkt und Argumentationshilfe für kontroverser werdende bauland- und wohnungspolitische politische Entscheidungen vor Ort
- als Orientierungsrahmen für Absprachen zur „regionalen“ Wohnbaulandpolitik
- zur Identifizierung von gemeinsam Zukunftsaufgaben, die in einer Art Innovationspartnerschaft bewältigt werden können
- Vorläufige Stichworte: räumlich differenziert, sozial durchmischt und bezahlbar, resilienter, dichter/vielfältiger/urbaner, ökologischer...

2. Stadtregionales Wohnbaulandprogramm und Präferenzflächen für den Wohnungsbau



Befund



- Die Städte und Gemeinden der Region steuern ihre Wohnbaulandaktivitäten primär ausgehend von lokalen Überlegungen.
- Es findet kein systematischer Abgleich mit den Aktivitäten der Nachbarkommunen statt, um z. B. Konkurrenzen und ein lokal wirksames Überangebot zu vermeiden.
- Es bleibt unklar, ob das regionale Gesamtangebot an Wohnungsbaugrundstücken nachfrage- oder bedarfsgerecht ist und somit zu einem regional ausgeglichenen Wohnungsmarkt beiträgt.

Lösungsvorschlag



Erarbeitung eines stadtregionalen Wohnungsbauprogramms

- Weiterführung der regelmäßigen Baulandklausur: Gegenseitige Kenntnissgabe der Wohnbaulandpotenziale
- Beitrag zur Zielerreichung gemäß des stadtregionalen Zielkanons beurteilen
- Zeithorizonte für die Entwicklung einschätzen und abstimmen
- Ableitung von Empfehlungen als Impuls für die lokale Entscheidungsfindung
- Regelmäßiges Monitoring bzw. Fortschreibung / gemeinsame Datenhaltung

3. Erweiterte Zusammenarbeit und Stärkung der Ansprechpartnerrunde („Ap-Runde“)

Befund



- Ansprechpartnerrunde ist bislang die zentrale Achse der fachlichen Zusammenarbeit (Steuerungsfunktion)
- Die Ap-Runde ist von hohem Interesse an der Zusammenarbeit und einem damit verbundenen kollegialen Austausch geprägt (Vertrauensaufbau)
- Die Zusammenarbeit in der Ap-Runde stärkt die Transparenz zu wichtigen Themen und ermöglicht das Voneinander lernen (Wissens- und Erfahrungstransfer)

Lösungsvorschlag



Intensivierung und entsprechende Budgetierung der Zusammenarbeit in der AP-Runde

Aufgabenfokus:

- Fachliche Gesamtkoordination der Zusammenarbeit (inkl. periodische Fortführung der eWoMaB)
- Erfahrungsaustausch und Fortbildung zu Fachthemen (wie zuletzt zum Thema „Bezahlbarer Wohnungsbau“)
- Durchführung der Baulandklausur bzw. Weiterentwicklung zum fortschreibungsfähigen regionalen Wohnbaulandprogramm
- Systematischer Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer ausgehend von der fachlichen Begleitung ausgewählter Wohnungsbauvorhaben („Schulterblicke“ / „regionale Modellvorhaben“)

4. Operative Unterstützung durch ein regionales Planungsteam („Kompetenzzentrum / Entwicklungsgesellschaft Wohnen“)

Befund



- Planungsaufgaben werden arbeitsaufwändiger und fachlich komplexer
- Städte und Gemeinden der Region tun sich zunehmend schwer, die erforderliche Kapazitäten (Menge, Expertise) vorzuhalten und zu binden (sowie Belastungsspitzen abzufedern)
- Ergebnis: Verzögerungen, Zurückstellen anderer Aufgaben

Lösungsvorschlag



Aufbau eines Planungs-, Beratungs- und Entwicklungsteams in interkommunaler Trägerschaft

Beispielhafte Aufgaben:

- Beratung der Kommunen bei Verfahren der Grundstücksvergabe und bei der Aushandlung von städtebaulichen Verträgen zur Durchsetzung wohnungspolitischer und städtebaulicher Ziele
- Abwicklung von Grundstücksgeschäften im Auftrag der Kommunen oder Übernahme von Entwicklungs- und Erschließungsaufgaben („treuhänderische Entwicklung“)
- Steuerung und/oder Unterstützung von Planungsprozessen (Planungsleistungen, Vergabe von externen Aufträgen, Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, Unterstützung/Konzeption von Beteiligungsverfahren)
- Beratung von Bauwilligen / Immobilieneigentümern Investoren (Baugemeinschaften, energetische Sanierung, Wohnungsbauförderung etc.)
- Fördermittelaquisition für regionale und kommunale Aktivitäten

5. Stärkung des bezahlbaren (geförderten) Mietwohnungsbaus mit Hilfe eines interkommunalen Wohnungsunternehmens

Befund



- Die meisten Städte und Gemeinden der Region (außer Münster) verfügen kaum über mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestände, messen diesem Segment jedoch eine steigende Bedeutung bei
- Privatwirtschaftlich-renditeorientierte Wohnungsunternehmen haben kaum Interesse an der Realisierung (insbesondere in dezentralen Lagen und bei kleineren Vorhaben)
- Bestehende gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen verfügen nicht über ausreichende Kapazitäten („Rosinenpicken“)

Lösungsvorschlag



Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens

- Kein Zwang: „Allianz der Willigen“
- Gemeinsam getragene Dachgesellschaft (ggf. auch als Genossenschaft)
- Tochtergesellschaften zur Realisierung von Wohnungsneubau und Aufbau von kommunalen Wohnungsbeständen in den Kommunen (Kapitalbeteiligung der Kommunen i. W. durch Grundstückseinlagen)
- Gründungsgeschäftsführungsteam anfänglich durch Externe unterstützt
- Ggf. Integration in die „Regionale Entwicklungsgesellschaft“ (siehe Empfehlung 4)

6. Regionales Siedlungs- und Handlungskonzept Wohnen



Befund



- Mangel an wohnungspolitisch relevanten Daten und Entscheidungsgrundlagen
- Überörtliche Belange gewinnen in der Siedlungsentwicklung an Bedeutung (Verkehr/Mobilität, Landschaftsschutz, Hochwasserschutz/Klimawandelvorsorge, Energieerzeugung/-verteilung)
- Vielfältige offene Fragen zur konzeptionellen Ausrichtung und erfolgreicher Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Lösungsvorschlag



Erarbeitung eines regionalen Siedlungs- und Freiraumkonzeptes verbunden mit einem regionalen Handlungskonzept Wohnen

- eWoMaB: Verstetigung und Ausbau
- Abschätzung künftiger Wohnungsbau- und Baulandbedarfe
- Ableitung räumlicher differenzierter Ziele und Aufgaben
- Handlungsvorschläge für die einzelnen Kommunen
- Langfristig: Gemeinsame bzw. koordinierte Interessenvertretung gegenüber Land und Bezirksregierung (Regionalplanung) und anderen Planungsbehörden (z. B. Verkehrsplanung)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio – Forschung und Beratung

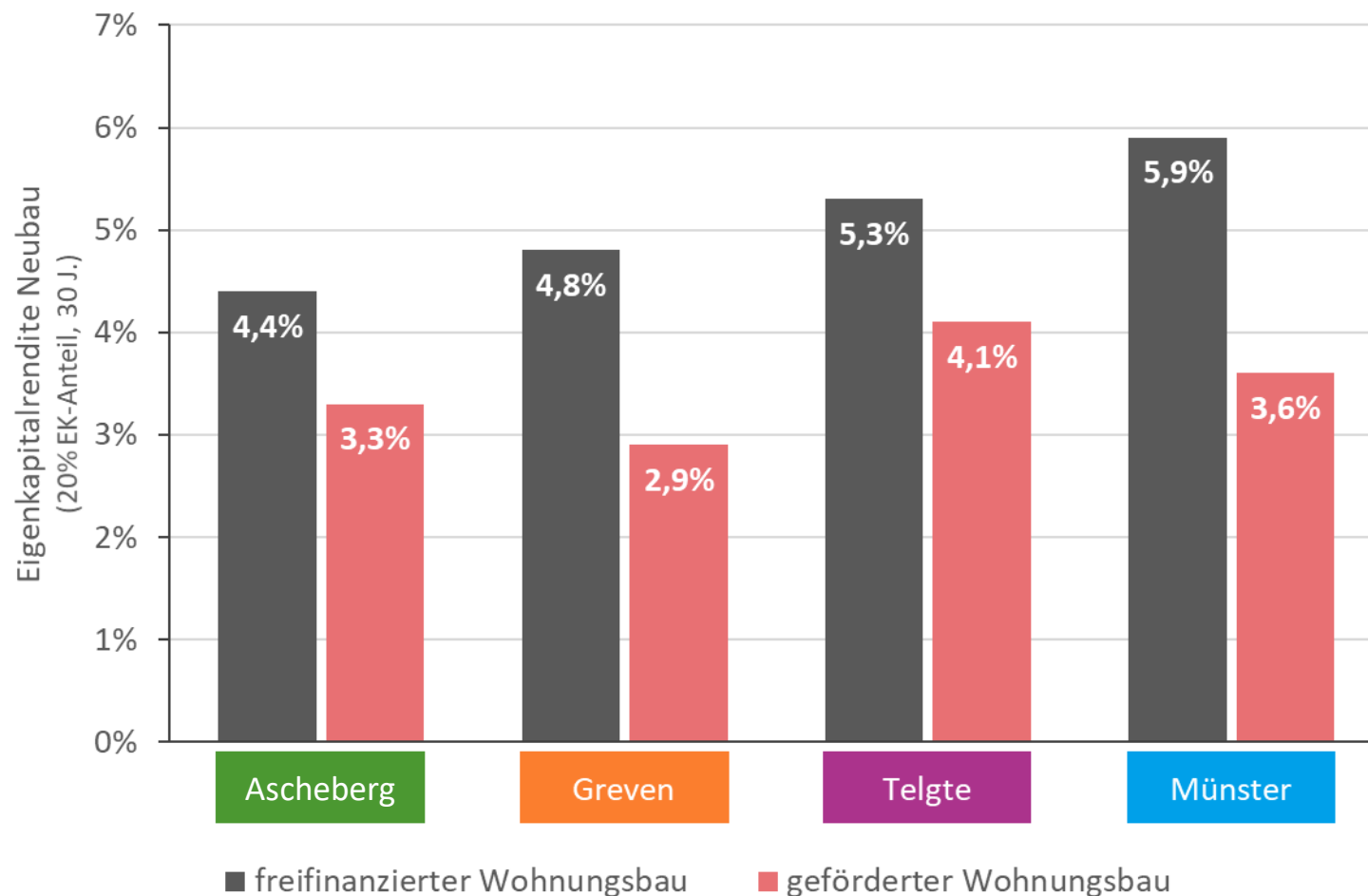
Friesenstraße 17

53175 Bonn

office@quaestio-fb.de | www.quaestio-fb.de

Tel.: 0228 266 888 0 | Fax: 0228 555 47 271

Boden- und liegenschaftspolitisches Engagement zur Stärkung des bezahlbaren Wohnens erforderlich



Eigenkapitalrendite des Wohnungsneubaus im freifinanzierten und im geförderten Wohnungsbau, beispielhaft für verschiedene Preisniveaustufen (2020/21)



- Der geförderte Wohnungsbau ist i.d.R. rentabel
- Förderung reicht i.d.R. nicht aus, um den geförderten mit dem freifinanzierten Wohnungsbau gleichzusetzen
- Besonderes politisches Engagement erforderlich!
- Sowohl im bezahlbaren Mietwohnungsbau als auch zur Stärkung der Eigentumsbildung!