IM WESTEN
GANZ OBEN

Bezahlbares und gutes Wohnen im Kreis Steinfurt

Geeignete Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Lorenz Rustige |
7. November 2018

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Minister wollen das Bauen beschleunigen (WN 27.10.2018)

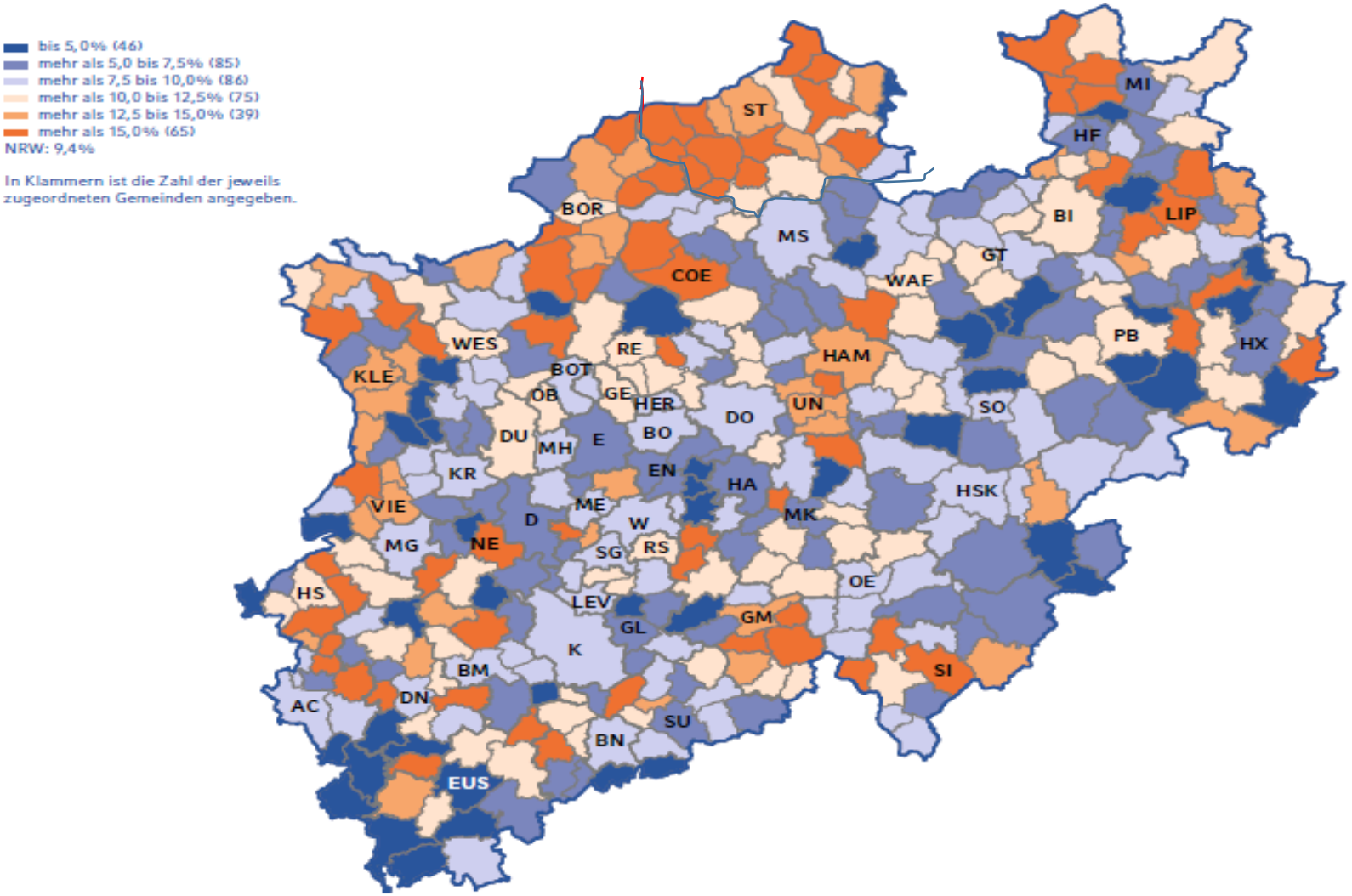
- Wohnen soll bezahlbar sein (Ergebnis der Bauministerkonferenz in Kiel)

- Harmonisierung der Landesbauordnung (Musterbauordnung)
- Typengenehmigung von Wohngebäuden (Referenzielle Baugenehmigung)
- Baukindergeld für Familien (01.01.2018)
- Steuerabschreibungen für den Bau von Mietwohnungen
- Bereitstellung bundeseigener Grundstücke
- Milliardenoffensive im (sozialen) Wohnungsbau

KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Abb. 2.1: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2017 (Näherungswert)



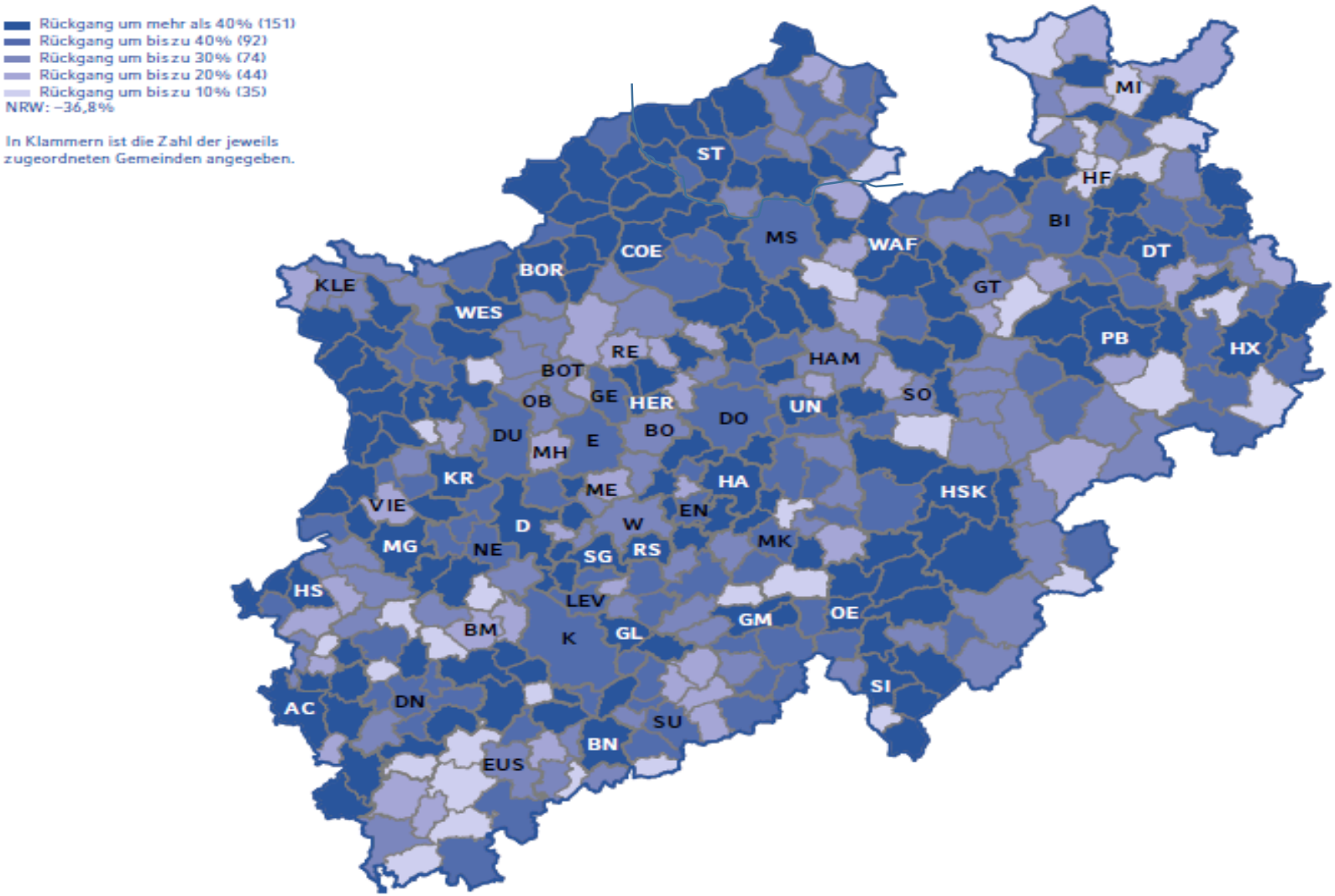
Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2018

KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Abb. 4.1: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2017 bis 2030



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2018

KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Schätzung preisgebundener Mietwohnungsbestand bis 2030/35

				Entwicklung	Entwicklung
	2017	2030	2035	2017 bis 2030	2017 bis 2035
Kreis Steinfurt	8906	5370	4700	**-39,7 %**	**-47,2 %**

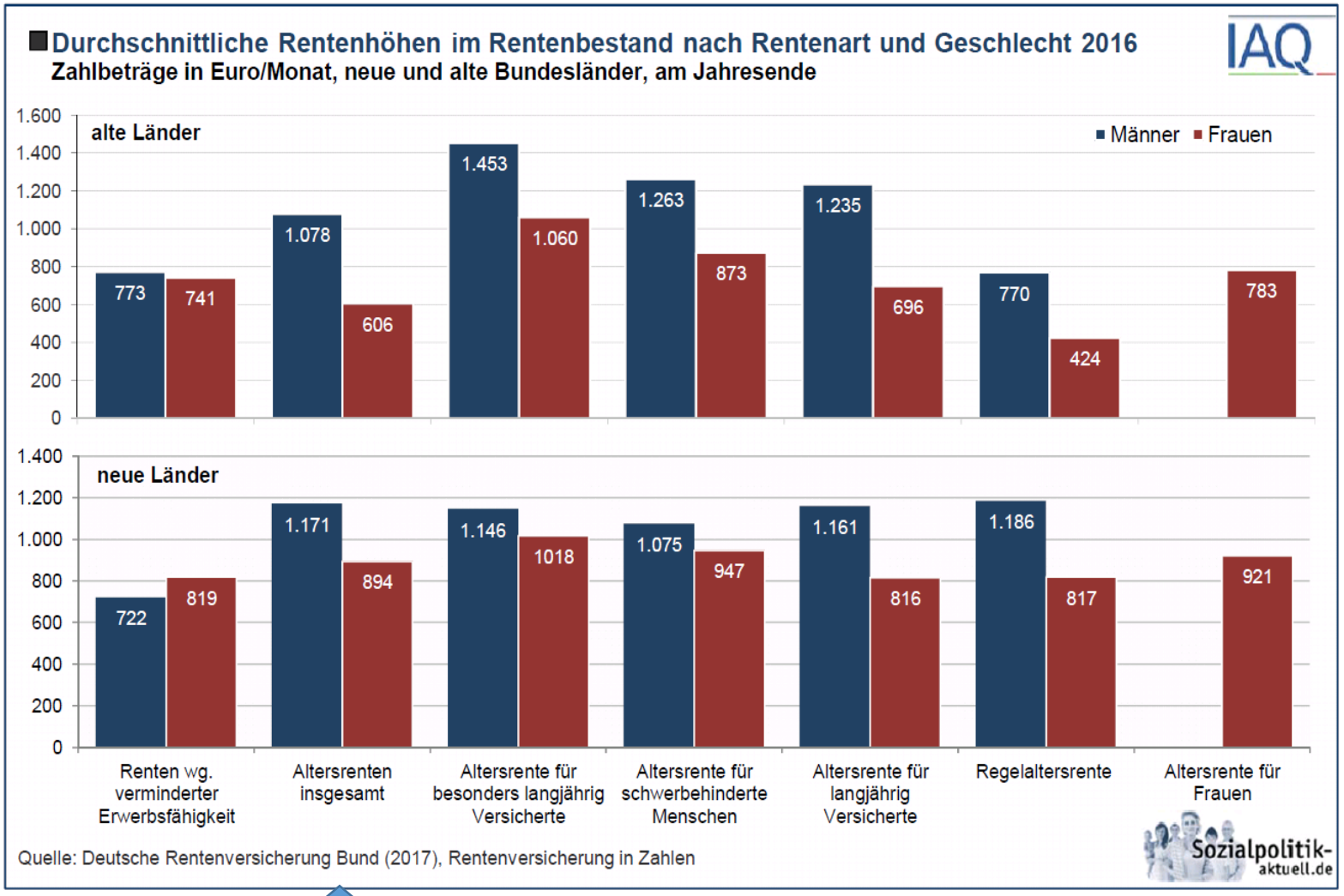
<u>Pestel Institut:</u>
„Deutschland hat neue Wohnungsnot“

Nur jeder 5. finanzschwache Haushalt hat derzeit überhaupt eine Chance, eine preisgebundene Wohnung zu bekommen.

Kleinwohnung gesucht

KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

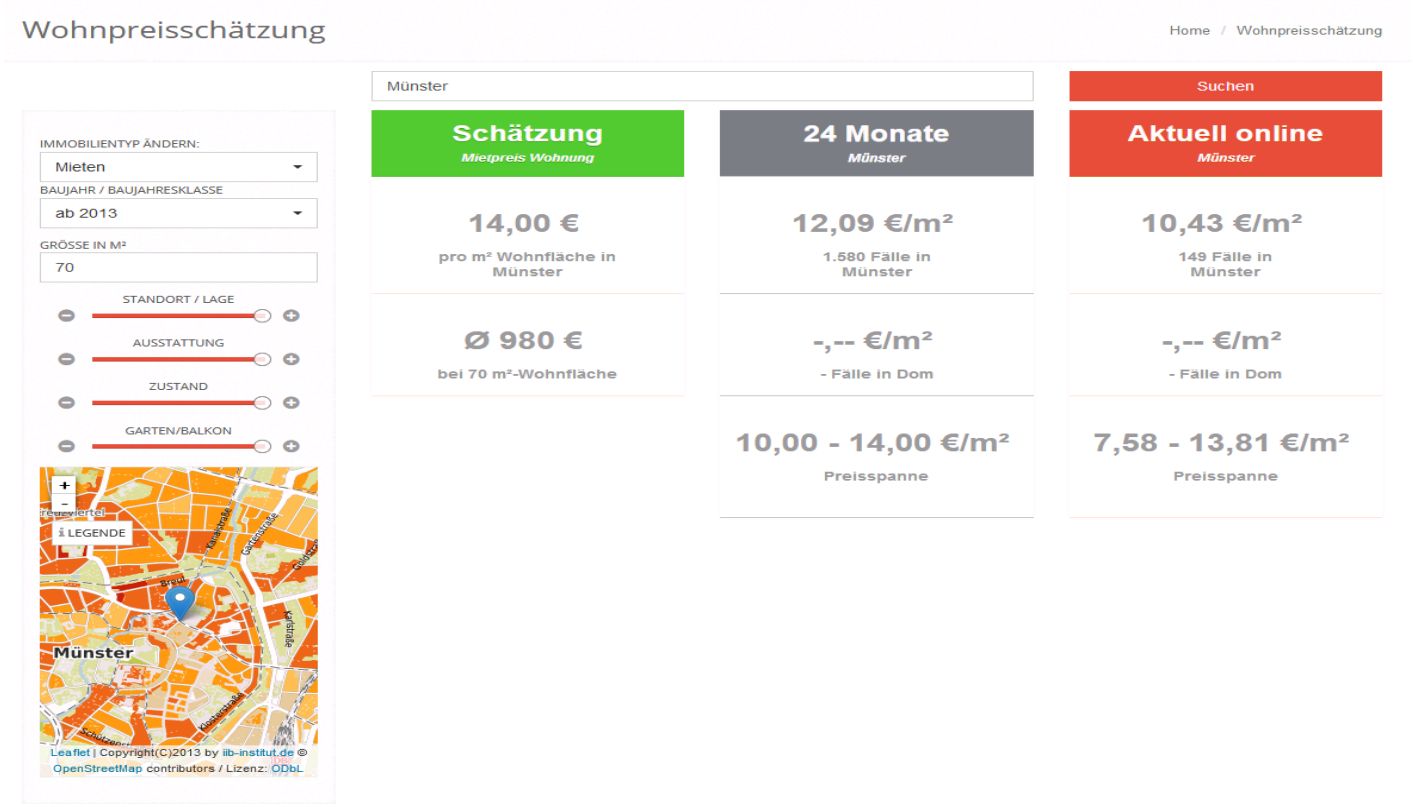


KREIS STEINFURT

IM WESTEN GANZ OBEN

Beispiel:
Mietpreis einer zentral gelegenen 70 m² Wohnung in **Münster**

Münster:	980 €	ca. 60 % des Zahlbetrages der durchschnittlichen Rente im Westen (Ehepaar – 1.684 €)	
Lienen:	434 €	ca. 26 %	w.v.
München:	2.150 €	ca. 130 %	w.v.



KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Wien – „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“

Was macht die Stadt anders, was ist anders?

Der soziale Wohnungsbestand wurde nicht verscherbelt,
- **32 %** (220.000 mit 500.000 Bewohnern) der Mietwohnungen gehören der Gemeinde
- **26 %** der Mietwohnungen gehören gemeinnützigen Gesellschaften

Sozialer Wohnungsbau als Dämpfer gegen steigende Mieten

Wiener Problemlagen:
- Flächenverfügbarkeit, Baustandards, Gentrifizierung, …

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Von einer der lebenswertesten Städte Europas

zu

einem lebenswerten Kreis !

Neben einem lebenswerten Umfeld im Kreis Steinfurt finden wir auch hier kommunale Wohnungsbestände bzw. Wohnungsbestände in den Händen gemeinnütziger Gesellschaften. Zahlenmäßig finden sie diese Bestände überwiegenden in den größeren Städten des Kreises.

So befinden sich beispielsweise fast 300 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Bereich in den Händen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine. Einer Gesellschaft, die erst 2003 gegründet wurde, kurz nachdem die Stadt Rheine ihren Wohnungsbestand veräußert hatte und damit der Welle der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände folgte. Hier hat es offensichtlich ein Nachdenken gegeben.

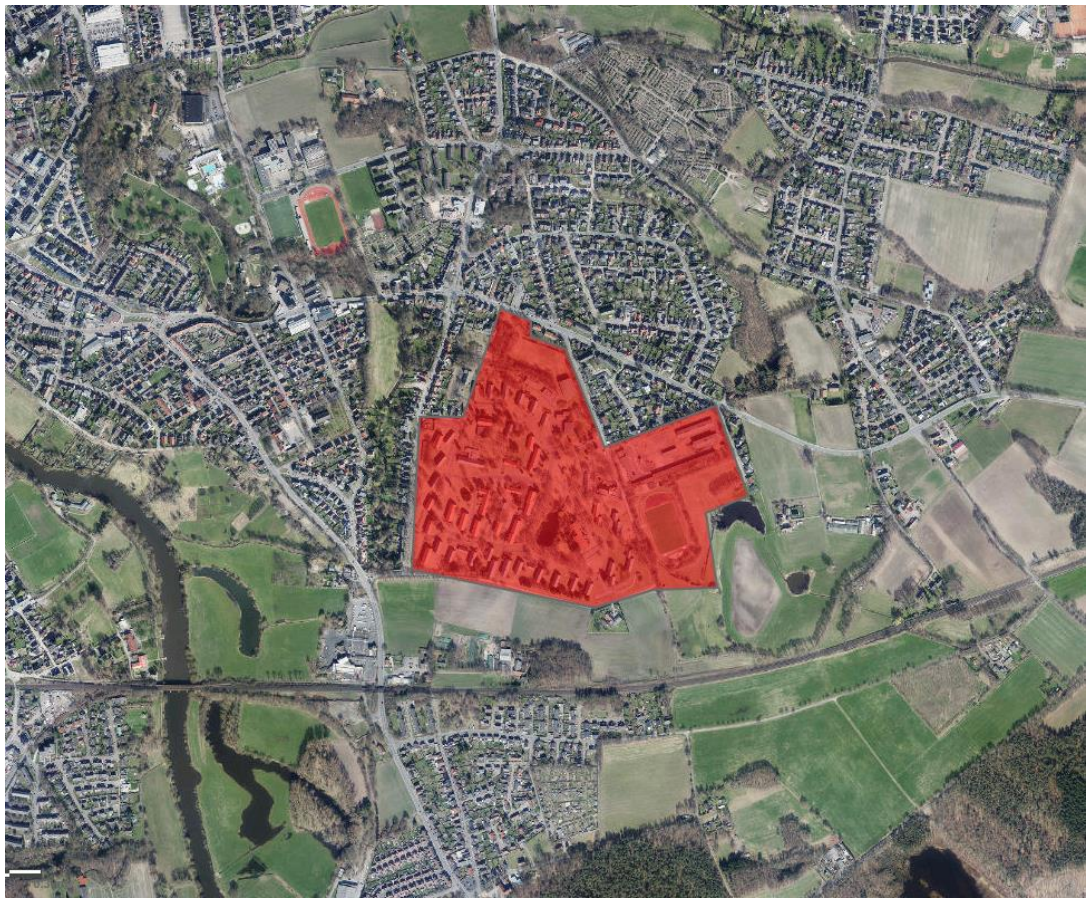
Dieser Privatisierungswelle, die etwa zu Beginn der 90er Jahre stark anrollte, folgten bundesweit viele kommunale Wohnungsträger.

KREIS STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Vorschläge zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:

- Erwerb, Entwicklung und Vermarktung von Bauland durch Kommen mit der Möglichkeit einer differenzierten Preisbildung



Durchmischung von
- freifinanziertem
und
- öffentlich gefördertem
Wohnungsbau

KREIS STEINFURT

Schaffung von Baurecht durch ergänzende Planungsmöglichkeiten

- § 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren
- § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung
- § 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

- § 34, Abs. 4, Nr. 1-3 BauGB Innenbereichssatzungen

- § 35, Abs. 6 BauGB Außenbereichssatzung

- § 24 BauGB Vorkaufsrechte der Gemeinde

- „Zögerlichkeit“ der Kommunen neue Baugebiete auszuweisen

- Rückbesinnung auf „Werkswohnungen“ als Zusammenspiel von Kommune und Betrieb

IM WESTEN
GANZ OBEN

Auf politischer Ebene:
Änderungen im Bereich der:

- Grundsteuer bzw. der Grunderwerbsteuer
  Bayern: 3,5 %
  NRW: 6,5 %

Regierungsberater empfehlen drastischen Kurswechsel in der Wohnpolitik
Wohngeldzahlungen anstatt Förderung von gefördertem Wohnungsbau

Nachverdichten,
anstatt Reduktion der Anzahl der Wohnungen durch Bebauungsplanänderung

Vertikale Entwicklungen fördern und anregen:
- Wohnraum oberhalb von KITA`s
- Wohnraum oberhalb von Einzelhandelsbetrieben, Discountern

Modell einer sozialen Bodennutzung verfolgen
durch Festlegung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen
in Bebauungsplangebieten

IM WESTEN
GANZ OBEN

Kreis / Kommune als Bauherr öffentlich geförderter Wohnungen

65m² - 300 €

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Beratung von Wohnungsgesellschaften / Investoren

Quartierbildung, Durchmischung

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Beratung von Investoren öffentlich gefördert zu bauen

Qualitätvoll, Bezahlbar, Nachhaltig, Städtebaulich integriert

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

KREIS
STEINFURT

IM WESTEN
GANZ OBEN

Eine aktive und agierende Förderberatung
mit einem attraktiven Förderprogramm im Hintergrund
ist der Motor für die Realisierung preisgebundener Wohnungen

Die Wohnraumförderung des Kreises Steinfurt
konnte in den vergangenen
10 Jahren
mit einem Fördervolumen von

264 Mio. €

3646 Wohneinheiten

fördern.

KREIS
STEINFURT