

07.12.2013

## Exposé zur Bachelorarbeit WS 2013/14

Verfasser: Florian Helbig

Matrikelnummer: 2361849

Betreuer: Prof. Dr. Wiegandt

E-Mail: s6flhelb@uni-bonn.de

### Das Münchner Modell der sozialgerechten Bodennutzung - ein städtebauliches Instrument zur Schaffung von Wohnraum in Bonn?

#### **1. Problemstellung**

„Wohnungsmangel in NRW – Auch in Köln und Bonn fehlt bezahlbarer Wohnraum“ titelte der Bonner Generalanzeiger in seiner Online-Ausgabe am 19. April 2013. Diese Aussage und knappe Charakterisierung der Lage auf dem Wohnungsmarkt fußt auf eine Studie des Deutschen Mieterbundes NRW, welche erheblichen Handlungsbedarf im Bereich des Wohnungsbaus sieht. Besonders für Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen in Großstädten zu finden. Ein Grund hierfür ist der Rückgang der Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahrzehnten. Eine Analyse der sozialen Wohnraumversorgung der NRW-Bank besagt, dass sich der Bestand dieser Wohnungen seit 1992 halbiert hat und 2013 nur noch bei ungefähr 650.000 Wohnungen lag. Auch in den nächsten Jahren wird der

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen weiter zurück gehen, da viele von ihnen aus der Belegungsbindung fallen. Die NRW-Bank geht von einem jährlichen Rückgang in Nordrhein-Westfalen von durchschnittlich 46.000 Wohnungen aus (Deutscher Mieterbund NRW, 2013). Weitere Faktoren, die die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten bedingen, sind eine zunehmende Reurbanisierung, die starke Zunahme von Single-Haushalten und der Anstieg von Personen mit Anspruch auf geförderten Wohnraum durch die Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse. Das Pestel-Institut beziffert den Bedarf an Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen in einer Studie auf mehr als 1,17 Millionen. Da es zu den Aufgaben kommunaler Daseinsfürsorge gehört, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ergibt sich aus der beschriebenen Situation ein enormer Handlungsbedarf für die Kommunen in NRW und damit auch für die Großstadt Bonn.

## **2. Inhalt und Ziel der Bachelorarbeit**

Im Rahmen der Bachelorarbeit sollen die Gründe für den angespannten Bonner Wohnungsmarkt kurz erläutert werden und eine allgemeine Charakterisierung unter Hervorhebung der regionalen Besonderheiten stattfinden. Der Fokus wird hierbei auf den Mangel an öffentlich geförderten Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen gelegt. Es stellt sich die Frage, warum viele kommunale Wohnungsunternehmen ihre Bautätigkeit beinahe eingestellt haben und ihr Hauptgeschäft inzwischen in der reinen Verwaltung des Bestandes sehen. Offensichtlich rentiert es sich für diese Unternehmen nicht mehr, neue Bauprojekte zu realisieren, oder sie erhalten von der entsprechenden Kommune aus ihrem Besitz schlicht keine adäquaten Grundstücke, um neuen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund wird ein Bestandteil der Bachelorarbeit die Beschreibung von kommunalen und städtebaulichen Optionen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum sein. Eine dieser Optionen ist das Münchner Modell der sozialgerechten Bodennutzung, welches in München im Jahr 1994 eingeführt wurde. Die Ausgangslage in München stellte sich ähnlich der aktuellen Situation in Bonn dar: Eine Kommune mit äußerst angespannter Haushaltslage, sodass kaum mehr Finanzen für Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung neuen Baulandes zur Verfügung standen und zudem ein erheblicher

Mangel an Wohnraum, insbesondere im unteren Preissegment. Durch das Münchner Modell werden die Planungsbegünstigten, die durch die Ausweisung von baureifem Land durch die Kommune von der damit einhergehenden Bodenwertsteigerung profitieren, an den Kosten der sozialen und technischen Infrastruktur beteiligt. Des Weiteren ist der Bauherr verpflichtet, 30 Prozent der neu zu errichtenden Wohnungen für untere und mittlere Einkommen bereit zu stellen. Ein weiterer Bestandteil der Bachelorarbeit wird daher die Charakterisierung und Analyse des Münchner Modells sein und zudem die Beschreibung, wie genau ein solches Verfahren abläuft. Da unter anderem die Stadt Hamburg das Münchner Modell der sozialgerechten Bodennutzung ebenfalls anwendet, stellt sich die Frage, ob dieses Instrument zur Schaffung von Wohnraum auch auf Bonn übertragbar ist. Anhand der Durchführung von vier Experteninterviews soll diese Frage diskutiert und beantwortet werden. Die Interviewpartner sollten möglichst unterschiedliche Meinungen zur Einführung des Münchner Modells und auch ganz Allgemein zur Schaffung von öffentlich förderfähigem Wohnraum haben. Um dies zu erreichen, würde es sich anbieten, einen Vertreter der Stadtverwaltung Bonns, einen Experten für Wohnungsbau aus der Politik, sowie jeweils einen Akteur, der die Interessen der Mieter und einen Akteur, der die Interessen der Vermieter vertritt, zu interviewen. Das Ergebnis der Gespräche soll letztlich ein differenziertes Meinungsbild hinsichtlich der Einführung des Münchner Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Bonn sein. Das Ziel der Bachelorarbeit ist es also, die verschiedenen Einflussfaktoren, die die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bonn bedingen, kurz zu charakterisieren, um anschließend die unterschiedlichen Instrumente und Optionen von Kommunen zur Schaffung von günstigen Wohnraum zu diskutieren. Neben der Vorstellung des Münchner Modells der sozialgerechten Bodennutzung soll dann mit Beteiligung unterschiedlicher Akteure der Immobilienwirtschaft geklärt werden, ob dieses Modell auch in Bonn Anwendung finden und zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen könnte.

### 3. Literaturvorauswahl

Aktionsbündnis Impulse für den Wohnungsbau (Hrsg.):  
Impulse für die Zukunft der sozialen Mietraumförderung in  
Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2013. Abrufbar unter:  
[http://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user\\_upload/redaktion/politik/AK\\_Impulse-Initiative\\_fuer\\_den\\_Wohnungsbau.pdf](http://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/politik/AK_Impulse-Initiative_fuer_den_Wohnungsbau.pdf).  
Letzter Abruf: 06.12.2013.

Deutscher Mieterbund NRW (Hrsg.): Wohnungsmärkte der  
Rheinschiene – jetzt Weichen stellen. Düsseldorf 2013.  
Abrufbar unter: [http://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user\\_upload/redaktion/news/StudieRheinschiene - DV doppelseitig - 18.04.13.pdf](http://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/news/StudieRheinschiene_-_DV_doppelseitig_-_18.04.13.pdf). Letzter Abruf: 08.12.2013.

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Positionspapier zur  
Bekämpfung von Wohnraumangel und steigenden Mieten in den  
Städten. Köln 2013. Abrufbar unter:  
[http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier\\_wohnraumangel\\_2013.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier_wohnraumangel_2013.pdf). Letzter Abruf: 08.12.2013.

Dürr, K.: Einvernehmliche gesetzliche Umlegung im Rahmen  
des Modells der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung.  
Vermessungswesen und Raumordnung 1996, S. 95.

Kubenka, A.: Das Müncher Modell der sozialgerechten  
Bodennutzung: Zum Stand der aktuellen Diskussion. München  
2009. (Diplomarbeit).

NRW Bank (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht NRW 2012. Soziale  
Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene. Düsseldorf  
2012. Abrufbar unter:  
[https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK - Wohnungsmarktbericht NRW 2012.pdf](https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK_-_Wohnungsmarktbericht_NRW_2012.pdf). Letzter Abruf: 08.12.2013.

Pestel Institut (Hrsg.): Bedarf an Sozialwohnungen in  
Deutschland. Hannover 2012. Abrufbar unter:<http://www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf>. Letzter Abruf:  
06.12.2013.

Pestel Institut (Hrsg.): Veränderung der Wohnungsnachfrage  
und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen  
bis 2025. Düsseldorf 2006. Abrufbar unter:  
[http://www.nrwwohnt.de/fileadmin/user\\_upload/PDF\\_s/Studie\\_Wohnungsnachfrage\\_bis\\_2025.pdf](http://www.nrwwohnt.de/fileadmin/user_upload/PDF_s/Studie_Wohnungsnachfrage_bis_2025.pdf). Letzter Abruf: 08.12.2013.

Veit, K.: Städtebauliche Umlegung und „Sozialgerechte Bodennutzung“, zehn Jahre „Münchener Weg“ – der Weg zum Erfolg. In: Festschrift, Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, Holger Magel zum 60. Geburtstag. TU München 2004. S. 409.