

# ***Wohnungsmarktdialog in Ahlen***

## **Protokoll des 1. Treffen am 16.04.2007 um 15.00 Uhr im Baudezernat**

Herr Ruhmüller begrüßt die teilnehmenden Wohnungsmarkttakteure und stellt die Kolleginnen und Kollegen der Verwaltung aus den Bereichen Wohnungswesen, Altenhilfeplanung und Stadtplanung vor. Herr Schulte, Leiter der Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsabteilung erläutert die Beweggründe für die Etablierung eines Wohnungsmarktdialoges vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und den damit einhergehenden Überlegungen zur zukünftigen Stadtentwicklung. Während im Zusammenspiel von Regionalplan und Flächennutzungsplan quantitative Flächengrößen zur Wohnbauentwicklung im Vordergrund stehen, wird die qualitative Stadtentwicklung sich zukünftig anderer Instrumente zur Stabilisierung und zur Aufwertung von Wohnungsbeständen bedienen müssen. Im Dialog mit Akteuren wie Wohnungsbaugesellschaften, Architekten, Bauträgern, Maklern und Baufinanzierern möchte die Stadt Ahlen Hinweise zu realistischen Bedarfsberechnungen und zu möglichen neuen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung erhalten.

Herr Grabenschroer stellt anhand einer Power-Point-Präsentation zunächst Daten zur Wohnbautätigkeit, zum Wohnungsbestand und zur sozialen Wohnraumversorgung dar. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturprognose für Ahlen werden im Anschluss erläutert. Anhand von überzeichneten Szenarien der künftigen Stadtentwicklung in Ahlen zeigt er zwei mögliche Entwicklungslinien für den Ahlener Wohnungsmarkt auf.

In der sich anschließenden Diskussion werden im Schwerpunkt folgende Themenfelder aufgegriffen:

- Situationsbeschreibung der Wohnungsbaugesellschaften
- Bewertung der Eigenheimsituation
- Handlungsbedarf und Entwicklungsperspektiven

### **Situationsbeschreibung des Mietwohnungsmarktes**

Die RAG ImmobilienGmbH bzw. der Bauverein Glückauf besitzt derzeit ca. 3000 Wohnungen in Ahlen. In den letzten Jahren wurden pro Jahr ca. 70 Wohnungen aus dem Bestand verkauft. Ein weiteres Drittel des Bestandes soll in den nächsten Jahren verkauft werden. Problematisch gestaltet sich der Verkauf von Wohneinheiten mit relativ großem Garten, da die Belastung mit übermäßiger Gartenarbeit befürchtet wird. In der Zechensiedlung befinden sich aktuell noch ca. 50 % der Wohnungen in der sozialen Mietpreisbindung. Zahlreiche Klageverfahren sind derzeit noch anhängig. Im restlichen Bestand werden Bestandserhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden z.B. aktuell in der Feldstraße. Herr Remer sieht eine große Nachfrage im

altengerechten Wohnungsangeboten und dies größtenteils auf niedrigem Preisniveau. Das Hochpreissegment (Wohnungen mit einer Miete von bis zu 17 Euro/ qm) bewertet er für Ahlen grundsätzlich als problematisch, auch in Innenstadtlage. Das Unternehmen beobachtet derzeit ein auffälliges Umzugsverhalten aus dem Ahleiner Norden und Westen in den Bestand des Ahleiner Osten. Leerstände werden lediglich in Dolberg verzeichnet.

Herr Gola vom gemeinnützigen Bauverein spricht insbesondere das Thema der Zahlungsunfähigkeit von Mietern an. Die bislang noch nicht vorhandenen Leerstände führt er auch auf das allgemein günstigere Mietpreisniveau in der eigenen Wohnungsgesellschaft zurück. Seiner Ansicht nach spielt auf dem Mietwohnungsmarkt die Ausstattung der Wohnung noch immer eine größere Rolle als die Lage. Grundsätzlich hilft die langfristig angelegte Bindung der Bewohner in einer Genossenschaft aus seiner Sicht einige Probleme von Vermietern zu vermeiden.

Die Verwaltung führt aus, dass derzeit ca. 4400 Personen in Ahlen auf staatliche Unterstützung zum Lebensunterhalt angewiesen sind. Ein Drittel aller im Kreis Warendorf gemeldeten SGB-Empfänger leben in Ahlen, womit die allgemein niedrige Einkommensstruktur in Ahlen angedeutet ist. Diese erklärt die hohe Nachfrage nach dem niedrigen Preissegment auf der einen Seite, aber auch auf der anderen Seite die Zahlungsunfähigkeit der Mieter.

Nachdem die Verwaltung den Leerstand von ca. 50 Wohnungen im sozialen Wohnungsbestand dargelegt hat, bestätigt Herr Gosmann von der Wohnungsgesellschaft Münsterland einen Leerstand von ca. 20 der insgesamt 600 eigenen Wohnungen in Ahlen. Diese konzentrieren sich im Ahleiner Osten (Stockpiper). Er hält die Stadtverwaltung Ahlen hieran für nicht unschuldig. Da die Gesellschaft regional agiert schätzt Herr Gosmann aus Erfahrungen und Informationen in anderen Städten die Entwicklungsperspektive in Ahlen eher schlecht ein. Im Vergleich zu anderen Beständen werden im östlichen Münsterland, insbesondere in Beckum und Ahlen nur sehr geringe Mieteinnahmen bezogen auf den Quadratmeter erzielt. Damit bestätigt er die geringe Kaufkraft der Ahleiner Bevölkerung. Herr Gosmann gibt zu, dass weitere Investitionen in den Bestand sehr zurückhaltend gesehen werden.

Alle drei an der Diskussion beteiligten Wohnungsunternehmen planen aktuell keine Erweiterung ihres Bestandes in Ahlen.

Herr Wecker von der LBS weist darauf hin, dass bereits viele Einliegerwohnungen in den Einfamilienhausbeständen leerstehen. Hier seien private Eigentümer zunehmend durch Mietnomaden und ständige Mieterwechsel frustriert und überfordert. Dies dürfte insgesamt für private Vermieter von Einzelwohnbeständen gelten. Frau Weber erklärt, dass durch fehlende Instandhaltung bzw. Bestandsinvestitionen sich viele Eigentümer erst sehr spät dem Druck steigender Nebenkosten für die Mieter beugen (sog. zweite Miete). Aus diesem Grunde werden Sanierungsüberlegungen erst viel zu spät angesetzt, wenn der Leerstand nicht mehr zu vermeiden oder bereits eingetreten ist. Herr Lembken beklagt, dass in der Vergangenheit stets der Neubau und in viel zu geringem Maße der Bestand gefördert sei. Das Landesförderprogramm (RL-Bestandsinvest) insbesondere zur Förderung des Energiesparens und der Barrierefreiheit sei noch zu wenig bekannt.

Während die steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau früher degressiv waren und als sehr rentabel angesehen wurden, wird die heute lineare Abschreibungsmöglichkeit von 2% aus Sicht von Herrn Wecker äußerst unattraktiv bewertet. Diesem pflichtet Herr Gosda bei, betont allerdings gleichzeitig dass man neue Märkte erobern müsse. Hier verweist er auf ein unternehmenseigenes Projekt zum Bau von Altenwohnungen in der Innenstadt.

## **Bewertung der Eigenheimsituation**

Herr Wecker äußert sich umfangreich zum Marktsegment des Eigenheimbaus. Zunächst legt er die negative Immobilienpreisentwicklung dar. Dies führt er zum einen auf die konjunkturell bedingten Einkommenseinbußen insgesamt zurück. Die Inflationssteigerungen könnten kaum noch mit Einkommenssteigerungen aufgefangen werden. Die heute gängige Eigenkapitalquote liege nur noch bei 10%, der Kreditbedarf sei hoch. Zwar sind 80% der Ahlener berechtigt, öffentliche Fördermittel für den Eigenheimbau zu erhalten, jedoch seien immer weniger bereit, dieses Investitionsrisiko zu übernehmen. Seit 1995 hat es in der Bundesrepublik faktisch keine Immobilienpreissteigerungen mehr gegeben. Somit verblassten die Ermutigungen zum Eigenheimerwerb als Altersvorsorge. Allerdings gelte noch immer, dass die Förderkonditionen für den Neubau besser als für den Erwerb von Altbauten seien, da für letzteren auch höhere Tilgungsraten vorgeschrieben seien. Herr Hohmann von der Volksbank Immobilien GmbH stellt fest, dass der Verkauf von Bestandsimmobilien gut laufe, allerdings die Nachfrage nach Baugrundstücken stagnierend bis rückläufig sei. Dies bestätigt auch Herr Koch von der GGM Aktiengesellschaft. Seiner Ansicht nach wird der Bedarf an Neubaugrundstücken zukünftig noch deutlich geringer ausfallen, als man sich das heute vorstellen könne. Die Lage und Grundstücksgröße von Altimmobilien werde zunehmend höherwertig betrachtet als das Grundstück am Stadtrand. Herr Wecker knüpft abermals an und schildert das Problem für die Altbesitzer. Viele Eigenheimbesitzer der älteren Generation könnten ihre Verkaufserlöserwartungen nicht realisieren. Die hohen Wertverluste hielten sie davon ab, die Immobilien zu veräußern, obwohl das Eigenheim zu groß geworden ist, die Pflege und Unterhaltung die eigenen Möglichkeiten übersteigt und der Wohnungszuschnitt und die – ausstattung immer weniger den Anforderungen entsprächen. Die eigenen Kinder stehen für eine Immobilienübernahme nicht mehr zur Verfügung, da sie ihre beruflichen Ziele nicht in Ahlen und der Region realisieren können. Obwohl die geschilderten Wertverluste auch in den sogenannten besseren Lagen in Ahlen bereits zu beobachten seien, weist Herr Wecker darauf hin, dass auch die Stadt Ahlen zu ihrer Verantwortung stehen müsse, qualitativ hochwertige Gebiete zu entwickeln und dass man Fehlentwicklungen wie an der „Kapellenstraße“ oder „Auf der Geist“ zukünftig vermeiden solle. Auch Herr Lemken sieht eine Fehlentwicklung mit dem zu groß dimensionierten Baugebiet „Lange Wand“ in Dolberg. Eine ausreichende Nachfrage fehle. Städtebaulich habe sich das Gebiet ungünstig am Rand entwickelt, Grundstücke in der Mitte des Baugebietes lassen sich nicht mehr vermarkten. Herr Hohmann bestätigt für Vorhelm ähnliche Vermarktungsschwierigkeiten im Baugebiet Dornbreede.

## **Handlungsbedarf und Entwicklungsperspektiven**

Die Teilnehmer sind sich weitgehend einig, dass die demographische Entwicklung Ahlens und damit die Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt abhängig ist. Hier spielen insbesondere die strategischen Unternehmensentscheidungen der größten Ahlener Betriebe eine Rolle. Aber auch die allgemeine Entwicklung zukünftiger Rentenzahlungen wird insbesondere den Mietwohnungsmarkt beeinflussen.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird unabhängig von der Entwicklung der Gesamtzahl der Bevölkerung die Nachfrage nach altengerechten und zunehmend auch zentralen Lagen in Innenstadtnähe ansteigen lassen. Die Stadt sollte beispielhafte Projekte unterstützen. Herr Wecker verweist auf die kommunalen Aktivitäten der Stadt Münster, die darauf abzielen, kaufkräftige Bevölkerungsteile für die Innen-

stadt bzw. die Stadtteilzentren zurückzugewinnen. Die Schaffung von Netzwerken zwischen den Akteuren könne gezielt die Reaktivierung von freien Flächen im Bestand fördern.

Viele Teilnehmer fordern Strategien für den Werterhalt der Eigenheime, um Altwohnern den Umzug zu ermöglichen. Nicht zuletzt sei sie städtebaulich und sozialpolitisch sinnvoll. Die Stadt Ahlen sollte auch mit Hilfe statistischer Auswertungen der Bewohnerstruktur in Altgebieten Risiken frühzeitig erkennen und vorsorglich Handlungsstrategien entwickeln. Nach Ansicht von Herrn Wecker sollten von der Stadt Ahlen darüber hinaus Quartiersversammlungen organisiert werden, die einerseits die Bewohnerschaft aufklären helfen und andererseits den Wandel von Bedürfnissen erkennen lassen.

Herr Gosmann hält die Schaffung von neuen Wohngebieten an der Peripherie für falsch, da sie neue Probleme hinsichtlich der Erschließung, der Infrastrukturausstattung und der Mobilität schaffe. Auch Herr Kaps hält die Diskussion um den Zusammenhang von Erhaltung des Wohnungsbestandes und die Sicherung bestehender Infrastrukturangebote (z.B. gesundheitliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten) für wichtig. Er plädiert dafür, diese Abhängigkeiten zukünftig verstärkt zu diskutieren und für politische Entscheidungen transparent zu machen. Viele Teilnehmer betonen, dass Ahlen ein sehr großes Potential an brachgefallenen Flächen in innerstädtischer Lage habe. Es wird die Hoffnung geäußert, dass bestehende Fördermöglichkeiten für die Reaktivierung der Flächen stärker in Anspruch genommen werden und sogar noch attraktiver gestaltet werden.

Herr Gosda erklärt, dass sehr vielschichtige Maßnahmen und Vorhaben helfen den demografischen Herausforderungen zu begegnen. Seiner Meinung nach könnte die Stadt Ahlen auf die zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten an Topstandorten auch zukünftig nicht verzichten. Gleichzeitig hält er auch den erfolgten Abriss der Altgebäude im Ahleener Süden (Otto-Hue-Str.) für nicht nur städtebaulich sondern auch für sozialpolitisch richtig. Auch andere Teilnehmer erklären, dass es heute und zukünftig verstärkt Altsubstanz geben werde, die nicht mehr zu sanieren bzw. nicht mehr tragfähig zu vermarkten sei. Der Abriss sei dann die einzige sinnvolle Alternative. Es sollte gemeinsam überlegt und Warnzeichen erkannt werden, wann ein solcher Schritt notwendig werde. Vorbeugend sollte aber die Stadtverwaltung Strukturen schaffen und Informationen aufbereiten, um auf Eigentümer zuzugehen und über Fördermöglichkeiten zur Erhaltung und zur Modernisierung im Bestand aufzuklären. Der Abnahme der Wohnungsbestände mit sozialer Zweckbindung müsse bundespolitisch begegnet werden. Die Teilnehmer fordern eine alternative Förderung des Mehrfamilienhausbaus, die Investitionen für Anleger wieder attraktiv machen. Nicht zuletzt wurde von Teilnehmern die Hoffnung geäußert, dass mit einvernehmlichen Erklärungen und Beschlüssen aus dem Kreis der Ahleener Wohnungsmarktakteure auf politische Entscheidungen Einfluss genommen werden könne.

Gez. Schöning