



# ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der  
2. Sitzung am 21. Juli 2004





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004




## Inhalt

1. Einleitung .....	2
2. Referat „Räumliche Differenzierung und Entwicklungsperspektiven aus soziodemographischer Sicht“ (Klaus Uplawski) .....	2
3. Referat „Nachfrageprofil aus Sicht eines Immobilienvermittlers“ (Dr. Oliver Altenhövel) .....	5
4. Referat „Gute Beispiele – Möglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaften zur Weiterentwicklung von Wohnquartieren“ (Klemens Nottenkemper) .....	7
5. Bericht über die Altersstruktur und räumliche Verteilung der Mitglieder des Haus- und Grundeigentümergevereins Münster - Stadt und -Land e.V. (Rolf Elsner) .....	11
6. Vertiefungsgebiete der weiteren Arbeit des AKs „Wohnen in Münster“ .....	12
7. Weiteres Vorgehen des Arbeitskreises .....	13
8. Abschluss der Sitzung .....	14
9. Teilnehmer .....	15
10. Anhang .....	16

## Impressum

### Veranstalter und Geschäftsführung des AKs „Wohnen in Münster“

 Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik  
Stadt Münster  
Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik  
Amt für Wohnungswesen

Ansprechpartner: Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation und Dokumentation

 **BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
ELKE PAHL-WEBER

BPW Hamburg  
Stadtplanung Forschung Beratung  
Elke Pahl-Weber

Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Jan Abt







## Vorwort

In seiner konstituierenden Sitzung im Februar 2004 hat der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ für die weitere Arbeit drei Themenfelder benannt:

- Vertiefung der Kenntnisse zur Situation und demografischen Entwicklung Münsters und die Bildung von Quartiersprofilen
- Bestandsentwicklung im Quartier
- Profilierung des Wohnstandortes Münster

Münster zeichnet sich durch eine besondere Vielfalt an Wohnformen und Wohnlagen aus, die für unterschiedliche Anforderungen attraktive Wohnangebote bieten. Diese werden durch die zu erwartenden Marktveränderungen in unterschiedlichem Maße betroffen sein. Deshalb sind auch pauschale Rezepte fehl am Platz. Nur bei einer ausreichenden räumlichen Differenzierung und einer quartiersbezogenen Betrachtung lassen sich passende Handlungsansätze finden.

Im Mittelpunkt der zweiten Sitzung stehen daher die ersten beiden Themenfelder. Ziel ist es, weitere Informationen zur räumlichen Differenzierung der Wohnstandorte zu erhalten, um die Stärken, Schwächen und die spezifischen Entwicklungspotentiale von Quartieren identifizieren zu können. Darüber hinaus sollen gelungene Beispiele der örtlichen Wohnungsunternehmen Möglichkeiten zur Stabilisierung von Quartieren aufzeigen.

An der zweiten Sitzung des Arbeitskreises am 21. Juli 2004 in den Räumen der Wohn- + Stadtbau Münster GmbH nahmen 31 Personen teil. Die hohe personelle Konstanz bei den Teilnehmern erweist sich als Zeichen für ungebrochenes Interesse und die Erkenntnis, nur gemeinsam die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Münsters nachhaltig beeinflussen und gestalten zu können.

Diese überaus positive Resonanz zur bisherigen Arbeit des AKs ist ermutigend und zeigt, dass wir auf einem guten Weg sind. Doch erst wenn es uns gelingt, unsere gemeinsamen Erkenntnisse und Absichten auch in gemeinsames Handeln zur Stärkung des Wohnstandortes Münster umzusetzen, wird der Arbeitskreis seinem Anspruch eines „Bündnis Wohnen in Münster“ gerecht. Dafür lohnt es sich weiter zu arbeiten.

Dr. Helga Kreft-Kettermann  
(Leiterin des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

## 1. Einleitung

Die gegenwärtige demographische Situation und die zu erwartenden Veränderungen der Stadtteile Münsters setzen wichtige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Quartiere. Die Notwendigkeit des Informations- und Wissenstransfers zur demographischen Entwicklung wurde in der konstituierenden Sitzung des AKs als Grundlage der weiteren Arbeit betont und wird als Thema in der zweiten Sitzung vertieft. Ihre Kenntnis erlaubt es, Gefährdungspotentiale und Zukunftsaussichten für die unterschiedlichen Wohnstandorte innerhalb der Stadt Münster zu beurteilen (Themenfeld 1 der konstituierenden Sitzung).

## 2. Referat „Räumliche Differenzierung und Entwicklungsperspektiven aus soziodemographischer Sicht“ (Klaus Uplawski)

In einem einleitenden Referat erläutert Herr Uplawski (Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik) die Situation und die Entwicklung einzelner Stadtteile anhand von Informationen zu den Themen Bevölkerungsprognose, Wanderungen, Haushaltsstruktur und Gebäudealter auf der Ebene der Stadtteile. (Die Vortragsfolien befinden sich im Anhang.)

### ■ Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose 2013 zeigt starke Differenzen zwischen den wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen. Während die Stadtteile der inneren Stadt einen deutlichen Bevölkerungsrückgang verzeichnen müssen, konzentriert sich starkes Wachstum auf Stadtteile mit großen Neubaugebieten.

Die positive Einwohnerentwicklung in diesen Außenstadtteilen wird durch die Neubautätigkeit entscheidend geprägt und nur dort, wo das Wohnungsangebot deutlich vermehrt wird, kann die Einwohnerzahl konstant bleiben oder ansteigen. Neubaubezieher verändern zudem unmittelbar die Altersstruktur im Stadtteil (mehr Kinder und junge Erwachsene). Dieser Verjüngungseffekt wirkt auch mittelfristig nach.

Das Wohnungsangebot in der Stadt bildet den limitierenden Faktor des zukünftigen Bevölkerungswachstums. Münster als attraktiver Wohnstandort (günstige wirtschaftliche Perspektiven, Uni, hohe Lebensqualität) hat im Gegensatz zu vielen anderen Städten die Chance, dauerhaft Wanderungsgewinne zu erzielen und dadurch die Auswirkungen des stattfindenden demografischen Wandels abzumildern, sofern ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Pro Wohnung, die zu wenig bereitgestellt wird, hat die Stadt zwei Einwohner weniger (Faustregel). Somit sind zusätzliche attraktive Wohnungsangebote Bedingung für eine sehr erfolgreiche Chancenverwertung in der Stadtentwicklung Münsters.





## ■ Wanderungen

Diese günstigen Entwicklungsperspektiven sind für alle Stadtteile festzustellen. Hinweise auf eine unterschiedliche Akzeptanz der Stadtteile als Wohnstandorte gibt es nur in geringem Maße.

In den letzten fünf Jahren sind Wanderungsverluste in Kinderhaus-West sowie dem Kreuz-, Ost und Hafenviertel vorzufinden. Stadtteile mit hoher Bauintensität können hohe Binnenwanderungsgewinne verzeichnen (Ausnahme: Gievenbeck). Dies bestätigt den Prognoseansatz, nach dem Neubautätigkeit als Motor für Binnenzüge anzusehen ist.

In der Innenstadt und im westlich daran anschließenden Bereich wirkt dagegen der Einfluss der Hochschule („Hochschuleffekt“). Hier überlagern sich hohe Außenzüge (von Studienanfängern) und hohe Binnenfortzüge. Dies führt zu einem hohen Wanderungsvolumen (Fluktuation). Das hohe Wanderungsvolumen in den Stadtteilen Coerde, Uppenberg, Herz-Jesu und Schützenhof ist allerdings nicht mit dem Hochschuleffekt zu begründen.

Unter Bezugnahme auf die Wanderungsanalyse kann für alle Stadtteile in Münster von guten Entwicklungschancen der Wohnstandorte ausgegangen werden. Es gibt zur Zeit keinen Stadtteil, der von der Bevölkerung nicht akzeptiert wird. Alle Stadtteile konnten Binnenzüge verbuchen. Unterschiede in der Qualität und der Akzeptanz von Wohnstandorten für unterschiedliche Nachfragegruppen sind nur unterhalb der Stadtteilebene (Quartier, Straßenzug) festzustellen.

Somit gilt, dass solange die Chancen auf Wanderungsgewinne bestehen und das Haushaltswachstum anhält, attraktive Wohnungsangebote unabhängig vom Stadtteil in Münster ihre Nachfrage auch in Zukunft finden werden.

## ■ Haushaltsstruktur

Der durchschnittliche Münsteraner Haushalt hat 1,91 Einwohner. Die Personenzahl je Haushalt ist in Albachten, Amelsbüren, Hiltrup West und Hiltrup Ost am höchsten.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt stadtweit bei ca. 50%; in der Innenstadt zwischen 60% und 70%. Im Stadtbezirk Mitte haben nur Rumphorst, Duesberg und Aaseestadt Ein-Personenhaushalt-Anteile von unter 50%. Von den Außenstadtteilen hat Sentrup den höchsten Ein-Personenhaushalt-Anteil.

In den Außenstadtteilen lebt mehr als die Hälfte der Personen in Haushalten mit mehr als 2 Personen. Dagegen lebt jedoch im Stadtbezirk Mitte nur noch jeder Dritte in einem Haushalt mit mehr als 2 Personen.

## ■ Gebäudealter

Knapp 40% der Wohnungen in Münster stammen aus den Nachkriegsjahren (bis 1968). Auf diesen Bestand wird die Betrachtung der Altersstruktur des Wohnungsbestandes fokussiert.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

Der Wohnungsbau der 50er Jahre konzentrierte sich zunächst auf die Beseitigung der Kriegsschäden. Der Nachkriegswohnungsbestand ist daher in den stark zerstörten bahnhofsnahe Wohnquartieren (Süd-, Bahnhofs, Hansaviertel) besonders hoch.

Typisch für die Wohnsiedlungsentwicklung in den 60er Jahren sind die Aaseestadt und Coerde. Hier ist ein relativ homogener Wohnungsbestand mit zeitgemäßen städtebaulichen Qualitäten entstanden. Auch in den Außenstadtteilen sind einige kleinere Siedlungen aus den 50er/60er Jahren in einer wenig veränderter Struktur anzutreffen (z. B. Stehrweg, Vennheideweg, Langestraße, Ringstraße, Drolshagenweg, Osthuesheide, Kolmarstraße/Elsässer Straße, Dorbaum).

Der Wohnungsbestand aus den Vorkriegsjahren prägt heute noch die nördliche und nordöstliche Innenstadt (Kreuz-, Erpho-, Dechaneiviertel), Teile der Südstadt (nördliches Geistviertel inklusive Grüner Grund) sowie die alten Dorfkern. Diese Gebiete zählen zu den begehrtesten Wohnstandorten in der Stadt.

## ■ Zusammenfassung und Diskussion

Die Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen wird überwiegend durch Wanderungen bestimmt. Wanderungen innerhalb der Stadt werden durch attraktive Wohnungsangebote ausgelöst. Voraussetzung für eine positive Einwohnerentwicklung eines Stadtteils ist daher ein wachsendes Wohnungsangebot. Schrumpfende Stadtteile in Münster sind zur Zeit die Stadtteile, in denen zu wenig zusätzliche Wohnungen angeboten werden. Schrumpfung- und Überalterungstendenzen in den Stadtteilen Münsters sind bisher keinesfalls die Folge von Qualitätsdefiziten. Dort, wo es umsetzbar ist, lässt sich Schrumpfung durch die Mobilisierung von Wohnungsangeboten aufhalten.

Aus diesen Erkenntnissen heraus empfiehlt sich eine aktive Strategie zur Mobilisierung von Wohnungsangeboten zur Stärkung und Stabilisierung von tendenziell gefährdeten Stadtteilen und Wohnquartieren. Dies ist auch ein Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Münster.

Gewarnt wird in der Diskussion vor der Verwendung von verkürzenden Schlagworten wie das der „Überalterung“<sup>1</sup> und den daraus entstehenden Fehlstrategien. Eine genaue Betrachtung der generativen Entwicklung und der Bevölkerungsveränderung ist für die Schaffung eines angemessenen Wohnraumangebots unerlässlich. Diese notwendige Mobilisierung von Wohnungs-



<sup>1</sup> Stichwort: „Überalterung“ – Überalterung wird verstanden als die Altersstruktur der Bevölkerung eines Raumes, die durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer, insbesondere im Renten- und Pensionsalter stehender Personen gekennzeichnet ist. Der Begriff der Überalterung wird vor allem im negativ bewertenden Sinn verwendet, um Nachteile für den betreffenden Raum anzudeuten. (vg. Leser, Hartmut (Hrsg.): Wörterbuch Allgemeine Geographie, Seite 914.) Genaue Kennzahlen, ab wann von einer Überalterung gesprochen werden kann, liegen nicht vor. Der Begriff bleibt daher vage und wird für eine Vielzahl unterschiedlichster demographischer Situationen eingesetzt.





angeboten erfordert zudem innovative, integrative sowie orts- und lagegerechte Strategien.

Besonderes Engagement erfordert die Innenstadt mit Maßnahmen, die das Wohnen in der Innenstadt für verschiedene Nutzergruppen attraktiveren und ansprechende Angebote schaffen.

Standardprodukte sind am Markt schwer zu positionieren. Gefragt sind die Angebote für spezielle Zielgruppen unter Berücksichtigung der für das Quartier tragfähigen und für eine Weiterentwicklung sinnvollen Perspektive.

Ergänzend wird angemerkt, dass zwar der AK auf das Themenfeld „Wohnen“ fokussiert ist, aber auch weitere Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung des Wohnstandortes Münster notwendig sind (z.B. Arbeitsplatzangebot, Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen).

### 3. Referat „Nachfrageprofil aus Sicht eines Immobilienvermittlers“ (Dr. Oliver Altenhövel)

Welche Objekte von Seiten der Nachfrager besonderes Interesse genießen, beleuchtet Herr Dr. Altenhövel (Sparkassen Immobilien GmbH) in seiner Darstellung des Nachfrageprofils.

Mit Hilfe der Kenntnisse des Nachfrageprofils lassen sich sowohl räumliche Gefährdungspotentiale in Münster identifizieren wie auch Ansätze zur Stärkung der Quartiere entwickeln. Die Kenntnis über das Nachfrageprofil bildet daher eine zweite wichtige Voraussetzung, zur Stärkung einzelner Quartiere (Themenfeld 1 der konstituierenden Sitzung).

Grundlage seiner Auswertung sind die Angaben von ca. 7.000 Interessenten/Nachfragern, zu denen die Sparkassen Immobilien GmbH im Zeitraum zwischen 01.01.2000 und 01.05.2004 einen Erstkontakt herstellen konnte. Kriterium für die Auswahl der Interessenten war ihr Interesse an einem Einfamilienhaus/Eigentumswohnung innerhalb der Stadt Münster oder dem Umland.

Es handelt sich bei dieser Auswertung nicht um eine repräsentative Stichprobe, da unternehmens- und EDV-spezifische Faktoren einfließen. Es ist jedoch möglich, Tendenzaussagen abzuleiten, die für die Kriterien gewünschte Lage, Immobilienart, Wohnfläche sowie dem Kaufpreis Erkenntnisse liefern können. (Die Vortragsfolien befinden sich im Anhang.)

#### ■ Lage

Die von den Interessenten gewünschten Lagen unterscheiden sich deutlich im Rahmen der gesuchten Immobilienart zwischen Häusern und Eigentumswohnungen.

Bei den Hausinteressenten entfallen rund zwei Drittel aller Nennungen auf Lagen in bzw. jenseits der Vororte. Hierbei bestehen keine deutlichen Präfe-





## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

renzen für einzelne Vorortlagen. Viel mehr haben jeweils neun Vororte eine hohe bzw. sehr geringe Priorität. Innerhalb der Stadt zeichnet sich für Häuser ein homogenes Bild ab.

Für die Interessenten von Eigentumswohnungen besitzen die Vororte dagegen nur eine untergeordnete Bedeutung. 60% der Nennungen bei Eigentumswohnungs-Interessenten entfallen auf eine Stadtviertellage; 40% sogar auf konkrete Stadtviertel. Für Eigentumswohnungen existieren wenige stark bevorzugte Stadtviertel (Mauritz/St. Mauritz, Kreuzviertel, Erphovierteil).

Dem Wunsch nach einem konkreten Viertel steht jedoch grundsätzlich ein hoher Anteil an Interessenten gegenüber, die sich bei der Frage nach der Lage des gesuchten Objekts räumlich flexibel zeigen: 30% der Haus-Interessenten suchen unabhängig von der Lage ein Objekt innerhalb der Stadtgrenzen, zusätzliche 20% beziehen hierbei auch die Vororte ohne besondere Präferenzen mit ein. Insgesamt 42% aller Interessenten von Eigentumswohnungen zeigen sich offen für eine „beliebige“ Lage innerhalb der Stadtgrenze oder den Vororten.

### ■ Objektart

Bei den Haus-Interessenten dominiert mit rund 50% der Nennungen der Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus. Reihenhäuser besitzen die geringste Priorität.

Dieses Nachfrageprofil entspricht damit weitgehend den getätigten Verkäufen laut dem Bericht des Gutachterausschusses der Stadt Münster für das Jahr 2003. Interessenten, die ihren Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus nicht erfüllen können weichen dabei auf die Doppelhaushälfte aus, was zu einer zehnpromtigen Verschiebung zwischen dem Wunsch nach dem Einfamilienhaus und dem tatsächlichen Kauf führt. (EFH-Wunsch: 48%, EFH-Verkäufe: 37%; DH-Wunsch: 32%, DH-Verkäufe: 41%; RH-Wunsch: 20%, RH-Verkäufe: 21%).

Bei Eigentumswohnungen werden insbesondere 3-Zimmerwohnungen nachgefragt (43% aller Interessenten). 2- und 4-Zimmerwohnungen sind mit jeweils 24% in der Nachfrage gleichwertig und deutlich geringer gesucht. Bei 1- und 5-Zimmerwohnungen sinkt das Interesse nochmals deutlich auf jeweils ca. 4%.

### ■ Wohnfläche

Die Nachfrager nach Eigentumswohnungen und Häusern unterscheiden sich dementsprechend auch nach der gewünschten Wohnfläche. Die Trennungslinie zwischen Eigentumswohnungen und Häusern liegt hierbei bei ca. 100 qm Wohnfläche (+/- 10 qm).

Die mehrheitlich gewünschte Wohnfläche von Eigentumswohnungen konzentriert sich auf zwischen 30 und 100 qm (90% der Nachfrage). Die Wohnfläche von Häusern sollte dagegen zwischen 100 und 160 qm liegen (84% der Nachfrage).





## ■ Kaufpreis

Diese unterschiedlichen Ansprüche spiegeln sich auch in einer deutlichen Zerteilung des Finanzrahmens der Interessenten wieder: Bei Eigentumswohnungen liegt der maximale Kaufpreis bei 200.000 Euro (72%); bei Häusern zwischen 200.000 Euro und 350.000 Euro (55%).

## ■ Zusammenfassung und Diskussion

Der hohe Anteil an flexiblen Kaufinteressenten für Häuser und Eigentumswohnungen zeigt, dass es keine Gebiete in Münster gibt, die per se von einer zukünftigen positiven Entwicklung ausgeschlossen sind.

Das Suchmuster der Interessenten für Eigenheime außerhalb des Innenstadtbereichs gibt aber Anhaltspunkte einer potentiellen Gefahr für das Wohnen in der Stadt dar. Der Trend zu immer kleineren Haushalten und eine damit verbundene Verringerung der Wohndichte im Innenstadtbereich stellt die Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich in Frage.

Die Gegenbewegung, der Wunsch nach dem „urbanen Wohnen“, kann aufgrund des geringen Angebotes an Wohnungen nicht ausreichend genutzt werden. Die Schaffung neuer Angebote im Bestand stellt für die Weiterentwicklung und Qualitätserhaltung der inneren Stadt somit den zentralen Handlungsbereich dar.

## 4. Referat „Gute Beispiele – Möglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaften zur Weiterentwicklung von Wohnquartieren“ (Klemens Nottenkemper)

Gute Beispiele, wie die unterschiedlichen Ansprüche an das Wohnen zur Weiterentwicklung von Wohnquartieren genutzt werden können, zeigt Herr K. Nottenkemper (Wohn+Stadtbau) anhand von geplanten und realisierten Projekte der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft auf. Diese Beispiele können als Anregung für Maßnahmen der Bestandsentwicklung im Quartier dienen (Themenfeld 2 der konstituierenden Sitzung).

Münsteraner Wohnungsbaugesellschaften besitzen mit ca. 14% des Gesamtbestandes nur einen relativ kleinen Anteil. Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Bestandes liegen daher insbesondere auch in der Hand der Investoren und Privateigentümer. Nur gemeinsam kann es gelingen, die vielfältigen Differenzierungen des Wohnens von dörflich bis städtisch als Qualität Münsters zu erhalten. Der Hang zur Individualisierung erfordert dabei gleichfalls stark differenzierte und auf eine Zielgruppe abgestimmte Nischenprodukte anzubieten.

## ■ Produkte, um Nischen in Quartieren und Stadtteilen abzudecken

Dass diese Nischen nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern auch der Weiterentwicklung von Quartieren dienen können, lässt sich beispielhaft an sieben Projekten veranschaulichen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

- Projekt „Gemeinsam Wohnen – Gemeinsam älter werden“ Grüne Gasse  
Das Projekt besteht aus fünf Gebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen für Senioren. Zielgruppe sind die schon frühzeitig in die Stadt (zurück-) ziehenden älteren Menschen mit hohem kulturellem Interesse („moderne Senioren“). Zum Projekt gehören Gemeinschaftseinrichtungen, die die Kommunikation und das Zusammenleben fördern.



- Seniorenwohnungen in Nienberge  
Das Projekt am Nienberger Kirchplatz ist ein Beispiel für betreutes Seniorenwohnen. Es zeigt, dass der Bedarf an diesen altengerechten Wohnformen auch in den äußeren Stadtteilen vorhanden ist.



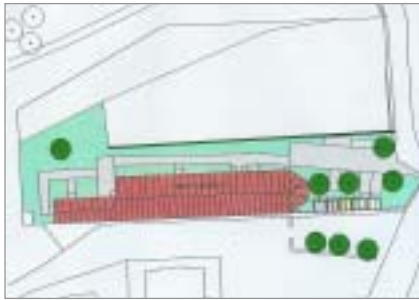
- Seniorenwohnungen in Coerde  
In Coerde wird von der Wohn+Stadtbau darauf verzichtet, die eigenen Bestände in großem Maßstab altengerecht umzubauen. Statt dessen wurden neue Seniorenwohnungen auf einer Freifläche im Quartier errichtet. Den älter werdenden Bewohnern wird die Möglichkeit gegeben, innerhalb der angestammten Umgebung wohnhaft zu bleiben, aber eine neue, ihren Ansprüchen entsprechende Wohnform zu finden. Die dadurch freiwerdenden Wohnungen stehen damit anderen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.



Bei der Entwicklung der Altenwohnungen wird die Bevölkerung des Stadtteils intensiv mit einbezogen.



- Seniorenwohnungen Leprosenhaus  
Für das denkmalgeschützte Leprosenhaus in Alt-Kinderhaus wurde ein Nutzungskonzept in Form zweier Museumseinrichtungen sowie fünf Altenwohnungen entwickelt. Aufgrund der für ältere Menschen schlechten Infrastrukturausstattung des Quartiers konnten die Wohnungen jedoch nicht an die Zielgruppe der Senioren vermittelt werden und wurden daher für jüngere Interessenten vermarktet.



- Reihenhäuser Kirschgarten/Heriburgstraße  
Aufgrund des feststellbaren Mangels an jüngeren Bewohnern und Familien im Stadtteil Handorf wird an der Heriburgstraße ein Projekt für diese Zielgruppe umgesetzt. Entstehen werden mehrere Reihenhäuser speziell für kinderreiche Familien.



- Bremer Stadtmusikanten in Wolbeck  
Das Projekt „Bremer Stadtmusikanten“ ist ein Beispiel für ein alternatives Wohnvorhaben der Wohn+Stadtbau. Entstehen soll ein Wohnprojekt für generationenübergreifendes Wohnen in Wolbek-Nord mit Mietwohnungen und unter starker Beteiligung der Wohngruppe (auch finanziell – Mieterdarlehen).





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

- Breul 32-38, Breul 7/7a, Tibusstraße 30 a-c  
 Als Reaktion auf den verstärkten Wunsch des „Wohnens in der Innenstadt“ ist an der Tibusstraße ein Wohnungsbauprojekt für verschiedenste Zielgruppen realisiert worden.  
 Neben dem preiswerten Wohnungsbau für Kleinsthaushalte/Singles über den 1. Förderweg und familiengerechten Wohnungen konnten auch für vorwiegend ältere Interessenten, die bewusst zurück in die Stadt ziehen wollten zusätzliche Eigentumswohnungen geschaffen werden.



Diese Beispiele sind unter Bezug auf die konkrete räumliche Situation und die Nachfrageprofile vor Ort in den Quartieren entwickelt und realisiert worden.

## ■ Produkte, um Nischen für neues, nutzerbezogenes Wohnen abzudecken (losgelöst von Quartieren/Stadtteilen)

Unabhängig von einem konkreten Ort lassen sich auch Nischenprodukte definieren, die auf eine bestimmte Nutzergruppe zugeschnitten sind. Starterhäuser für junge Familien sowie das Projekt für eine Wohngemeinschaft für Demenzkranke stehen stellvertretend für diese Produkte, die ubiquitär einsetzbar sind.

- Starterhäuser  
 Besonders für junge Familien in der Gründungsphase ist die Konzeption des „Starterhauses“ geeignet. Es wird von der Wohn + Stadtbau sehr erfolgreich angeboten. Mit 115 qm, voll unterkellert mit einem Errichtungspreis von 140.000 Euro (zuzüglich Grundstück) stellt es eine preisgünstige Alternative zu anderen Wohnformen dar. Das Starterhaus steht für das erste Eigenheim.





- **Wohngemeinschaft für Demenzkranke**  
Die Wohngemeinschaft für Demenzkranke an der Andreas-Hofer-Straße gilt als weiteres Beispiel für ein lageunabhängiges Nischenprodukt. Das Haus der Wohngemeinschaft gruppiert einzelne Appartements um einen gemeinschaftlich genutzten Trakt, fördert somit die Kommunikation und erleichtert die soziale Einbindung der Bewohner in ihrer besonderen Lebenssituation.



## 5. Bericht über die Altersstruktur und räumliche Verteilung der Mitglieder des Haus- und Grundeigentümergevereins Münster - Stadt und -Land e.V. (Rolf Elsner)

Dass die Mitwirkung im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ nicht nur für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Münsters, sondern auch für die eigenen Organisationen von notwendiger Bedeutung sein kann, wird durch Auswertung des Datenbestandes über die eigenen Mitglieder von Haus & Grund Münster durch Herrn Elsner betont.

So zeigt sich für den Haus- und Grundeigentümergeverein eine deutliche Alterung in der Struktur seiner Mitglieder. Mehr als zwei Drittel aller Mitglieder sind über 60 Jahre alt. In der Altersgruppe unter 30 Jahren finden sich lediglich 2 Prozent der Mitglieder. In der räumliche Verteilung der in der Stadt Münster ansässigen 3.600 Mitglieder sind ca. 60% im Innenstadtbereich ansässig und zu ca. 40% auf die Bereiche Roxel, Nienberge, Albachten, Amelsbüren, Gremmendorf, Wolbeck, Handorf und Sprakel mehr oder weniger gleichmäßig verteilt.

### ■ Zusammenfassung und Diskussion

Vor diesem Hintergrund wird Haus & Grund Münster Anstrengungen unternehmen müssen, sich für jüngere Grundeigentümer attraktiver darzustellen und ansprechende Angebote anzubieten. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ kann hierzu ein wichtiges Element für eine fachliche Stärkung und eine öffentlichkeitswirksame Präsentation der Haus & Grund Münster und der anderen teilnehmenden Wohnungsmarktakteure darstellen. Dabei kann auch die Übernahme neuer Funktionen sinnvoll sein, wie z.B. das Angebot einer „Häuserbörse“ für Bestandsimmobilien unterschiedlicher Quartiere.





## 6. Vertiefungsgebiete der weiteren Arbeit des AKs „Wohnen in Münster“

Selbstgestelltes Ziel des AKs „Wohnen in Münster“ ist die Erarbeitung konkreter Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung einzelner Quartiere und damit des gesamten Wohnstandorts Münsters Projekte.

Nachdem die Wohnstandortentwicklung Münsters unter verschiedenen thematischen Aspekten betrachtet wurde, wird für die weitere Arbeit des AKs der Wechsel von der informativen auf die handlungsorientierte Ebene angestrebt. Hiermit ist gleichzeitig der Sprung von der Gesamtbetrachtung auf eine kleinräumige Maßstabsebene verbunden. Die bisher im Arbeitskreis gewonnenen Erkenntnisse tragen dazu bei, diesen Fokuswechsel zu vollziehen.

Eine kleinräumige Betrachtung kann nicht flächendeckend erfolgen, sondern erfordert die Auswahl von Vertiefungsgebieten. Für die weitere Arbeit werden nach intensiver Diskussion in drei Arbeitsgruppen durch den AK sechs Vertiefungsgebiete bestimmt. Sie werden vom Arbeitskreis als charakteristische Beispiele für Quartierstypen verstanden, die jeweils spezifische Problemsituationen und Handlungsnotwendigkeiten besitzen.

### ■ Gebiet 1: Coerde

Coerde wird begriffen als Stadtteil mit Vermarktungsproblemen bzw. als Gebiet, das eine integrative Kooperation verschiedener Wohnungsmarkttakteure erfordert, um sein Image zu verbessern. Die Vermarktung findet gegenwärtig häufig über Preiszugeständnisse statt, Leerstände sind bisher jedoch nur in geringem Maße vorzufinden. Die Gründe für diese Vermarktungsproblematik sind noch nicht ausreichend erfasst.

### ■ Gebiet 2: Hansaviertel

Das Hansaviertel ist ein Gebiet mit einem hohen Anteil an Nachkriegsbeständen mit teilweise erheblichen Anpassungsbedarfen. In Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Hafengebietes steht für das Quartier ein Umbruch bevor, der aktiv gestaltet werden kann.

### ■ Gebiet 3 und 4: Hiltrup-Ost & Mauritz

Hiltrup-Ost und Mauritz sind Beispiele für Gebiete mit starkem Generationenwandel.

Der Stadtteil Hiltrup-Ost zählt zu den Quartieren, für die bis 2013 ein starker Bevölkerungsrückgang prognostiziert ist, der sich auf die Versorgungsangebote im Stadtteil negativ auswirken kann.

Mauritz ist gekennzeichnet durch hochwertige Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken (>1.000 qm). Auch hier ist in Zukunft aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer mit erheblichen Veränderungsprozessen zu rechnen.

### ■ Gebiet 5: Geistviertel

Chancen für zusätzliche Wohnungsangebote im Bestand machen das Geistviertel für eine vertiefte Bearbeitung interessant. Das Geistviertel hat in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich stark an Bevölkerung verloren, bietet jedoch gute Nachverdichtungsmöglichkeiten, um diesem Trend entgegenzuwirken.







## ■ Gebiet 6: östliches Uppenberg

Das Gebiet zwischen Ring und Kanalstraße hat hohe Qualitäten im Bestand. Für die Zukunft wird ein zunehmender Nachfrage- und Investitionsdruck erwartet. Es besteht das Ziel, die Entwicklungspotentiale zu nutzen und dabei die vorhandenen Qualitäten zu erhalten.

## ■ Weitere Nennungen

Als weitere Gebiete möglicher Vertiefung werden vorerst zurückgestellt:

- Gebiet 1: Angelmannde-Waldsiedlung
- Gebiet 2: Schützenhof
- Gebiet 3: Aaseestadt
- Gebiet 4: Kreuzviertel

Die ausgewählten sechs Gebiete bilden den räumlichen Bezug für die Bildung von Quartiersprofilen (Themenfeld 1 der konstituierenden Sitzung) und die hierauf aufbauende nächste Arbeitsphase „Bestandsentwicklung im Quartier“ (Themenfeld 2 der konstituierenden Sitzung).

## 7. Weiteres Vorgehen des Arbeitskreises

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird durch eine Vorbereitungsgruppe strukturiert, die die Aufgabe hat, für die gemeinsame Behandlung der ausgewählten Quartiere im Plenum eine inhaltliche Grundlage zu erarbeiten

## ■ Mitglieder und Arbeitsform der Vorbereitungsgruppe

Teilnehmer der Vorbereitungsgruppe für die dritte Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ sind:

- Herr Dr. Altenhövel      Sparkassen Immobilien GmbH
- Frau Bennink            Bündnis 90/Die Grünen/GAL
- Herr Elsner              Haus- und Grundeigentümergeverein
- Frau Fahle               Mieter/Innen Schutzverein e.V.
- Herr Gosmann          WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
- Herr Grahl                MAIV/BDA
- Herr Hubert              SPD
- Herr Klein                FDP
- Herr Maager             CDU
- Herr Steil                 DMB Deutscher Mieterbund, Mieterverein für  
Münster und Umgebung e.V.
- Herr Reiter                Reiter Wohnbau GmbH, Verband Freier  
Wohnungsunternehmen

An der Arbeitsgruppe werden als Koordinatoren ebenfalls Frau Dr. Kreft-Kettermann, Frau Harjans sowie Herr Uplawski teilnehmen. Im Rahmen der Vorbereitung der dritten Sitzung des AK werden ebenfalls Frau Prof. Pahl-Weber und Herr Abt die Arbeitsgruppe begleiten.

Vorgesehen sind 2-3 gemeinsame Treffen zur inhaltlichen Erarbeitung des notwendigen Hintergrundwissens und zur Bildung von Quartierssteckbriefen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

Anfragen zu fachlichen Hilfestellungen und zusätzliche Informationen können bei Bedarf an die Verwaltung oder andere Mitglieder des Arbeitskreises gerichtet werden.

## ■ Themenbereiche zur inhaltlichen Vertiefung ausgewählter Gebiete

Die ausgewählten Gebiete und deren Situation sollen durch die Vorbereitungsgruppe genauer untersucht werden, um im Späteren zugeschnittene Handlungskonzepte und beispielhafte Maßnahmen zu entwickeln.

Produkte der Vorbereitungsgruppe sind somit Quartiersprofile entsprechend Themenfeld 1 der konstituierenden Sitzung. In den Quartiersprofilen können – je nach Problemlage - folgende Inhalte aufgegriffen werden:

- Bevölkerungsstruktur (Sozialstruktur kleinräumig, stat. Kennwerte)
- Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage, Art/Weise des Bestandes
- Infrastrukturangebot und Entwicklung des (Wohn-)Quartiers in den letzten 10 Jahren und Perspektive
- Vorteile, Probleme und Entwicklungschancen aus Sicht der Mieter
- Vorteile, Probleme und Entwicklungschancen aus Sicht der Eigentümer
- Vorteile, Probleme, Entwicklungschancen und Rolle für den Wohnstandort Münster aus dem Blickwinkel der Stadt Münster

Diese vorläufige Auflistung soll durch die Arbeit der Vorbereitungsgruppe ergänzt und ausgefüllt werden.

## ■ Weiteres Vorgehen

Die nächste Veranstaltung wird zu Beginn des Jahres 2005 stattfinden. Inhalt der Sitzung wird die Darstellung von Vertiefungsgebieten (Problemlagen/Entwicklungschancen/Zielbestimmungen) und die Diskussion von Handlungsmöglichkeiten in diesen Gebieten sein (Themenfelder 1 und 2 der konstituierenden Sitzung).

## ■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der zweiten Sitzung wird dem Büro BPW Hamburg übertragen. Die Internetpräsentation und die Außendarstellung obliegt dem Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs. Die Internetpräsenz des Arbeitskreises ist unter <http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/> verfügbar.

## 8. Abschluss der Sitzung

Herr Stadtdirektor Schultheiß schließt die Sitzung des Arbeitskreises. Er dankt allen Teilnehmern für ihren Arbeitseinsatz und ihr hohes Engagement. Die gemeinsame Arbeit im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ trägt dazu bei, die Attraktivität des Wohnstandortes zu erhalten und zu stärken. Das große Interesse der Teilnehmer macht deutlich, dass mit dem Arbeitskreis ein richtiger Weg zur strategischen Wohnstandortentwicklung Münsters beschritten wird.





## 9. Teilnehmer

### ■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ Immobilien + Treuhand GmbH
Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Dr. Groß	LBS
Herr Kimpel	Wohnbau Auguste Victoria GmbH
Herr Nottenkemper	Wohn- und Stadtbau GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Dr. Schorn	RDM
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893
Herr Reiter	Reiter Wohnbau GmbH, Verband Freier Wohnungsunternehmen

### ■ Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein
Frau Fahle	Mieter/Innen Schutzverein e.V.
Herr Grahl	MAIV/BDA
Herr Steil	DMB Deutscher Mieterbund, Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.

### ■ Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Hubert	SPD
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU

### ■ Stadt Münster

Herr Schultheiß	Stadt MS, Stadtdirektor
Frau Dr. Klein	Stadt MS, Dezernentin für Jugend, Soziales, Gesundheit und Wohnen
Herr Köhnke	Stadt MS, Dezernent für Koordination für Flüchtlingsfragen
Herr Bartmann	Stadt MS, Dezernent für Planungs- und Baukoordination





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

<b>Frau Dr. Kreft-Kettermann</b>	Stadt MS, Leiterin des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
<b>Frau Fahl</b>	Stadt MS, Amt für Wohnungswesen
<b>Frau Harjans</b>	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
<b>Herr Krause</b>	Stadt MS, Stadtplanungsamt
<b>Herr Schulze-Schwienhorst</b>	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
<b>Herr Uplawski</b>	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
<b>Frau Vogel</b>	Stadt MS, Liegenschaftsamt

## ■ Moderation und Dokumentation

<b>Frau Prof. Ing. Pahl-Weber</b>	BPW Hamburg
<b>Herr Abt</b>	BPW Hamburg

## 10. Anhang

- Referat „Räumliche Differenzierung und Entwicklungsperspektiven aus soziodemographischer Sicht“ (Herr K. Uplawski) - Folien
- Referat „Nachfrageprofil aus Sicht eines Immobilienvermittlers“ (Herr Dr. O. Altenhövel) - Folien





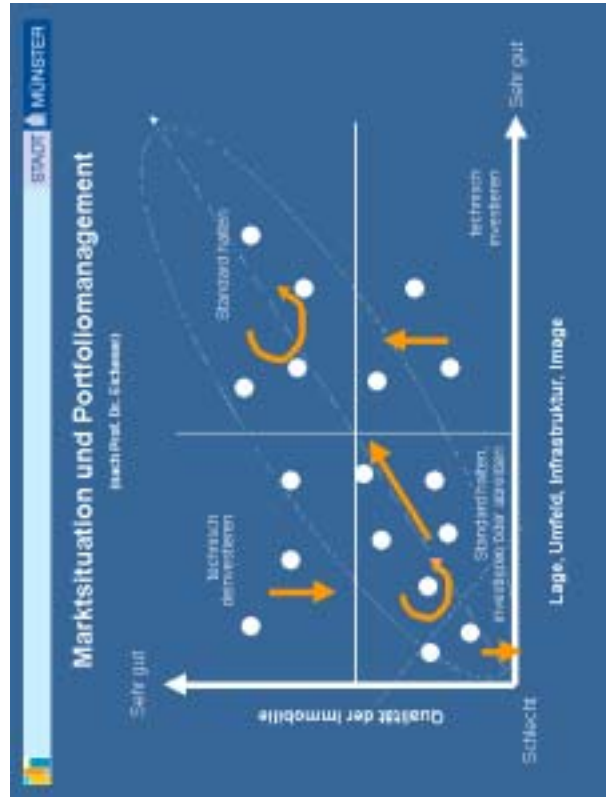
ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“ STADT MÜNSTER

## Räumliche Differenzierung und Entwicklungsperspektiven

aus soziodemographischer Sicht

Klaus Uplawski  
Annemarie Harjans  
Amt für Stadt- und Regionalentwicklung,  
Statistik

1



2

ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“ STADT MÜNSTER

## Räumliche Differenzierung

Fragestellungen:

- Welche Stadtteile/Quartiere sind durch die bevorstehenden Marktveränderungen am ehesten gefährdet?
- Welche Stadtteile/Quartiere benötigen zur Stabilisierung und Aufwertung integrative Strategien und Kooperation?
- In welchen Stadtteilen bestehen günstige Aussichten zur Bereitstellung attraktiver Wohnungsangebote?

3

ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“ STADT MÜNSTER

## Räumliche Differenzierung

anhand statistischer Merkmale

Themen:

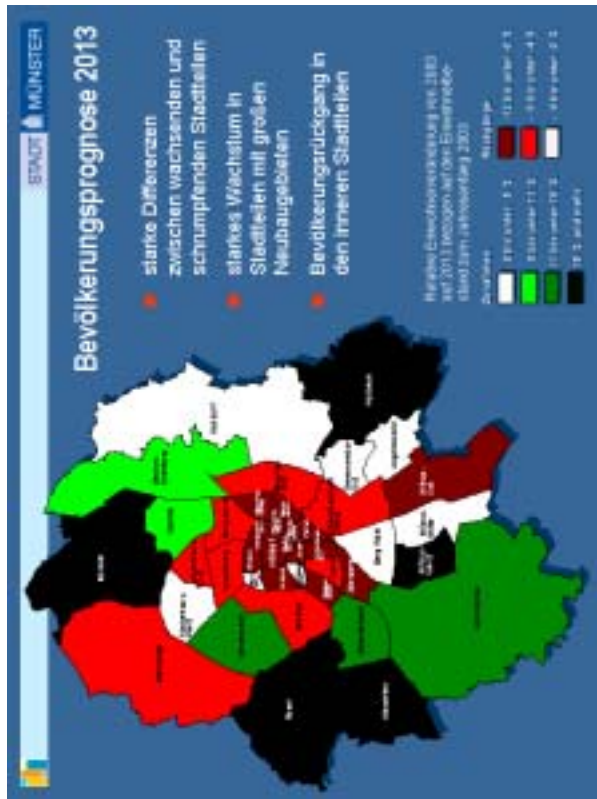
- Bevölkerungsprognose
- Wanderungen
- Haushaltsstruktur
- Sozialstruktur
- Gebäudealter

4



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

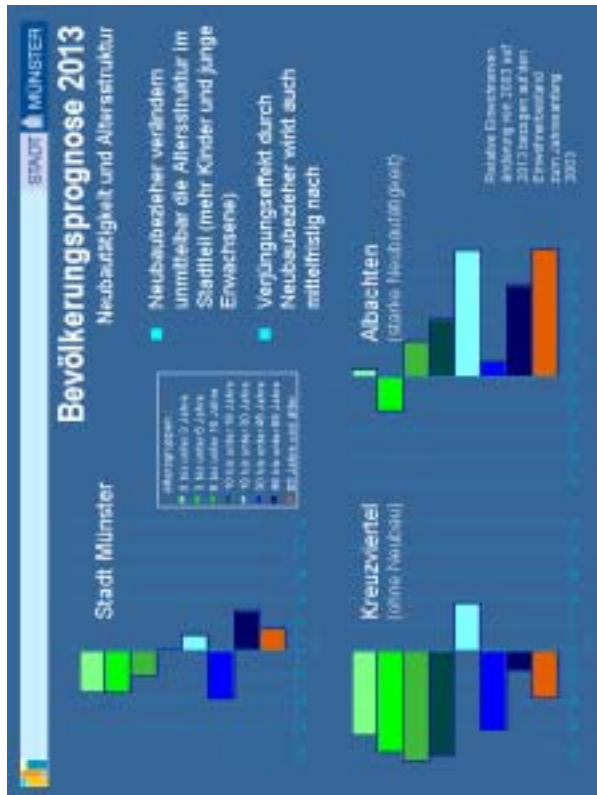
Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004



5



6



7



8



## Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Stadtentwicklung

- Münster bleibt dauerhaft ein attraktiver Wohnstandort (günstige wirtschaftliche Perspektiven, Uml. hohe Lebensqualität)
- Münster hat die Chance, dauerhaft Wanderungsgewinne zu erzielen und dadurch die Auswirkungen des demografischen Wandels abzumildern
- Das Wohnungsangebot in der Stadt wird dabei zum limitierenden Faktor, Pro Wohnung, die zu wenig bereitgestellt wird, hat die Stadt zwei Einwohner weniger (= Fuszregel)
- Mit jedem Einwohner verliert die Stadt einen Teil ihrer Wirtschaftskraft und ihres Entwicklungspotenzials.

**Zusätzliche attraktive Wohnungsangebote sind Bedingung für die Chancenverwertung in der Stadtentwicklung**

9

## Wanderungssaldo 1998 - 2002

- Wanderungsgewinne in Stadtteilen mit hoher Bautätigkeit
- Starke Wanderungsverluste in Kinderhaus-West, Kreuz, Ostviertel, Hafen

Arbeitskreis Wohnungsmarkt der Stadt Münster  
Jahre: 1998 bis 2002 in der statistischen Erhebungsperiode vom 31.12.1997 bis zum 31.12.2002

Wanderungssaldo  
 1000 oder mehr  
 500 oder mehr  
 1 bis 499  
 0 bis 499  
 499 oder weniger

10

## Wanderungsvolumen 1998 - 2002

- der Neubausiedlung wird vom Hochschulerfeld übersiegt
- hohes relatives Wanderungsvolumen (Fluktuation) auch in der gesamten Innenstadt sowie in Coerde, Uppenberg, Herz-Jesu und Schützenhof
- Außenzüge konzentrieren sich auf den Universitätsbereich

Arbeitskreis Wohnungsmarkt der Stadt Münster  
Jahre: 1998 bis 2002 in der statistischen Erhebungsperiode vom 31.12.1997 bis zum 31.12.2002

Wanderungsvolumen  
 2000 oder mehr  
 1500 oder mehr  
 1000 oder mehr  
 500 oder mehr  
 250 oder mehr  
 0 bis 249

11

## Wanderungen 1998 - 2002

- Außenwanderungsverluste in 30 von 41 Stadtteilen
- In Stadtteilen mit Neubaugkeit starke Binnenwanderungsgewinne (Ausnahme: Gievenbeck)
- Binnenwanderungsverluste in Neudorf, Schries, Sentrup, Alsbachten, Kinderhaus West und Hillrup Ost

Arbeitskreis Wohnungsmarkt der Stadt Münster  
Jahre: 1998 bis 2002 in der statistischen Erhebungsperiode vom 31.12.1997 bis zum 31.12.2002

Wanderungsänderung  
 1000 oder mehr  
 500 oder mehr  
 1 bis 499  
 0 bis 499  
 499 oder weniger

12



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004

**Fazit:**

- Wanderungsanalyse bestätigt den Prognoseansatz: Neubautätigkeit als Motor für Binnenwuzüge
- Alle Stadtteile in Münster haben als Wohnstandorte Entwicklungschancen. Es gibt zur Zeit keinen Stadtteil, der von der Bevölkerung nicht akzeptiert wird
- Unterschiede in der Qualität und der Akzeptanz von Wohnstandorten für unterschiedliche Nachfragegruppen sind nur unterhalb der Stadtreife (Quartier, Straßenzug) festzustellen
- Solange die Chancen auf Wanderungsgewinne bestehen und das Haushaltswachstum anhält, werden attraktive Wohnungsangebote unabhängig vom Stadtteil ihre Nachfrage finden

13

## Haushaltsgröße

- Der durchschnittliche Haushalt hat 1,91 Einwohner
- Die Personenzahl je Haushalt ist in Altbächen, Amelsbüren, Hiltrup West und Hiltrup Ost am höchsten

14

## Haushaltsstruktur

- Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt stadtwelt bei rd. 50%, in der Innenstadt zwischen 50% und 70%
- Im Stadtbezirk Mitte haben nur Rumpfort, Duesberg und Aaseesiedl EPH-Anteile von unter 50 %
- Von den Außenstadtteilen hat Sennrup den höchsten EPH-Anteil

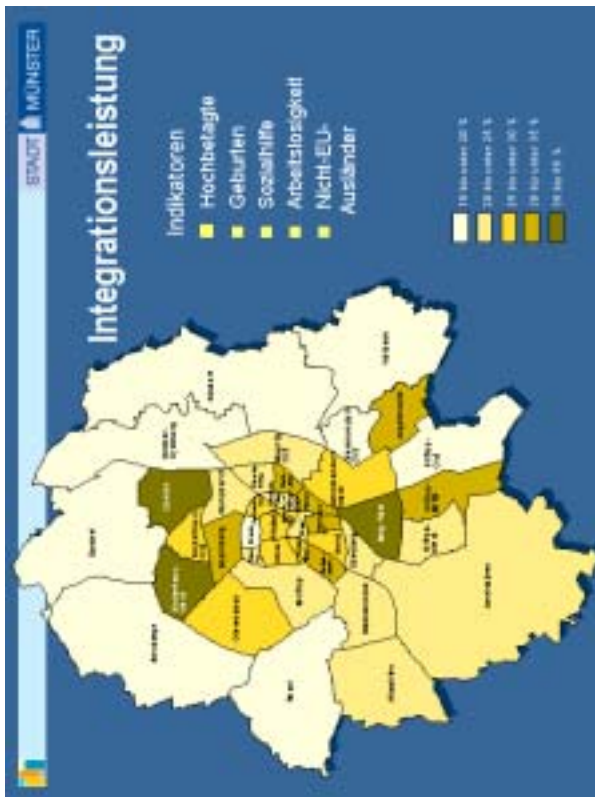
15

## Haushaltsstruktur

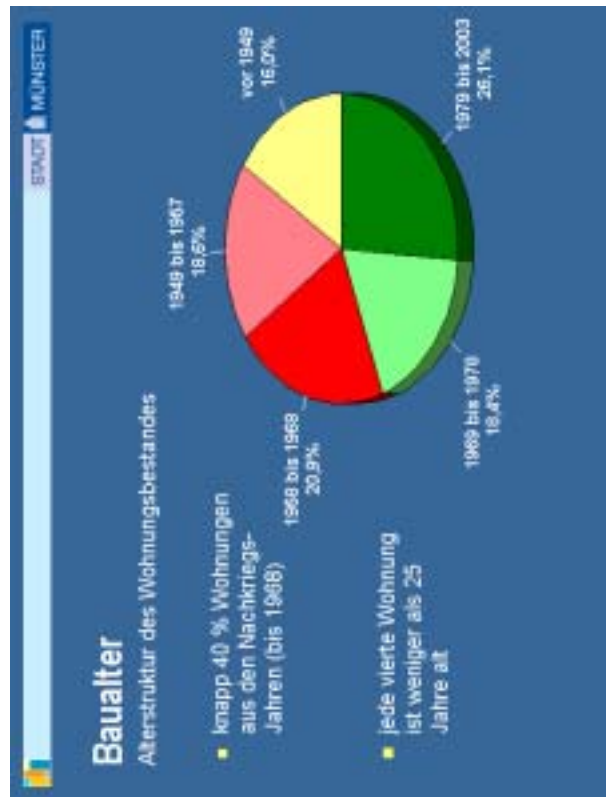
- Personen in Haushalten
- In den Außenstadtteilen lebt mehr als die Hälfte der Personen in Haushalten mit mehr als 2 Personen.
- Im Stadtbezirk Mitte lebt nur noch jeder Dritte in einem Haushalt mit mehr als 2 Personen

16





17



18



19

## Statt abwarten und reagieren - zielgerichtet agieren

- die Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen wird durch Wanderungen bestimmt
- Wanderungen innerhalb der Stadt werden durch attraktive Wohnungsangebote ausgelöst.
- Schrumpfende Stadtteile sind Stadtteile mit zu wenig zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Schrumpfung lässt sich - wenn auch nicht überall - aufhalten durch die Mobilisierung von Wohnungsangeboten
- Die Mobilisierung von Wohnungsangeboten erfordert innovative, integrative sowie orts- und lagegerechte Strategien

In welchen Siedlungen haben wir besonders günstige Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlicher attraktiver und nachfragegerechter Wohnungsangebote?

20

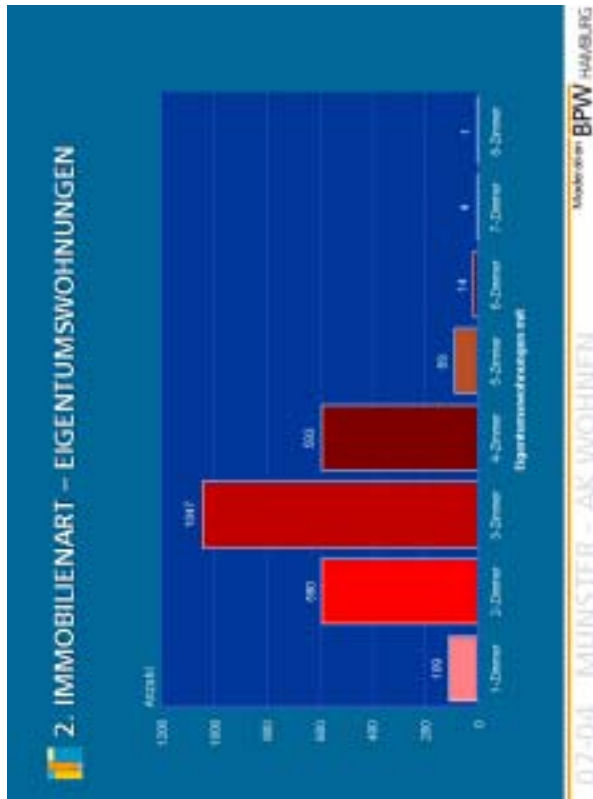




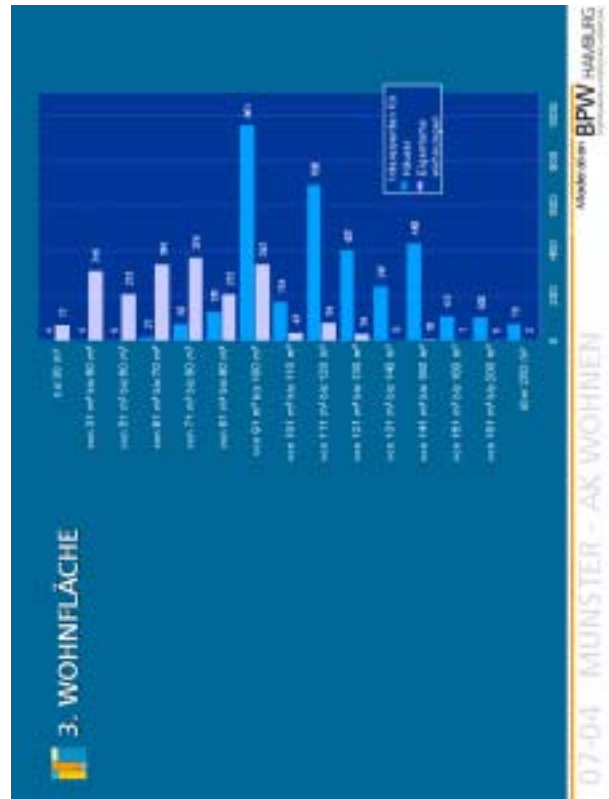


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

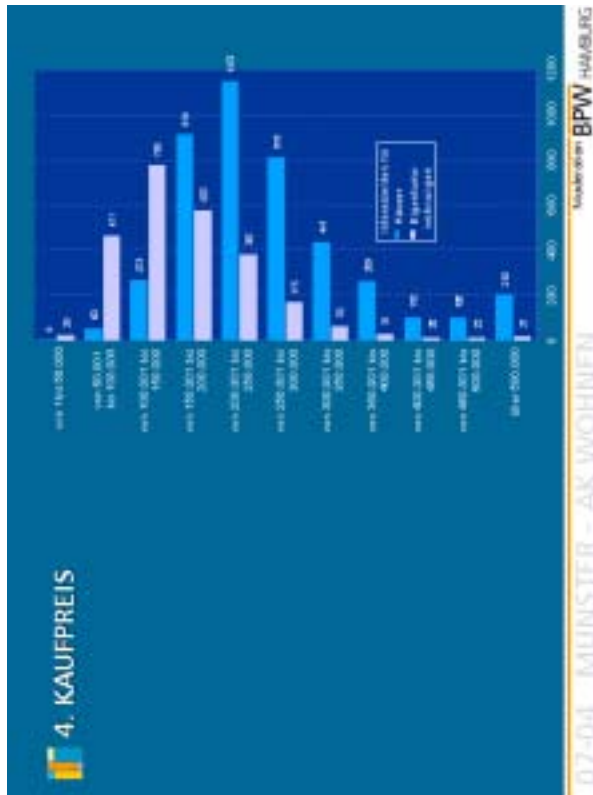
Dokumentation der 2. Sitzung am 21. Juli 2004



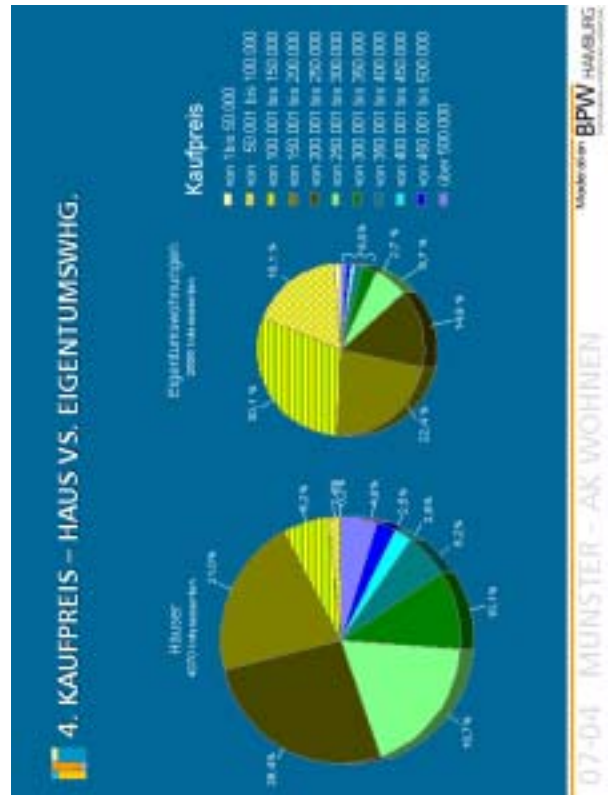
9



10



11



12



13

**FAZIT**

- **Lage:**
- Für Eigentumswohnungen zustreben wenige stark bevorzugte Stadtviertel (Mauritz/St. Mauritz, Kreuzviertel, Erphoviertel). Dagegen zeichnet sich für Häuser ein homogenes Bild ab.
- Bei den Vororten bestehen keine deutlichen Präferenzen für einzelne Lagen. Viel mehr haben jeweils neun Vororte eine hohe bzw. sehr geringe Priorität.
- Rund zwei Drittel aller Nennungen entfallen bei den Hausinteressenten auf Lagen in bzw. jenseits der Vororte. Dagegen liegt dieser Anteil bei den Eigentumswohnungen nur bei gut einem Drittel.

Münster **BPW** HAMBURG

07-04 MUNSTER - AK WOHNEN

14

**FAZIT**

- **Lage:**
- 60% der Nennungen bei ETW-Interessenten entfallen auf eine Stadtviertel Lage. 40% sogar auf konkrete Stadtviertel.
- **Objektart:**
- Der Wunsch nach einem freistehenden Ein-familienhaus dominiert bei den Haus-Interessenten mit rund 50% der Nennungen. Reihenhäuser besitzen die geringste Priorität.
- Bei Eigentumswohnungen dominiert die 3-Zimmerwohnung. 2- und 4-Zimmerwohnungen sind gleichwertig. Bei 1- und 5-Zimmerwohnungen sinkt das Interesse deutlich.

Münster **BPW** HAMBURG

07-04 MUNSTER - AK WOHNEN

15

**FAZIT**

- **Wohnfläche:**
- Die gewünschte Wohnfläche von Eigentumswohnungen liegt zwischen 30 und 100 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnfläche von Häusern sollte zwischen 100 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> liegen (Ausbaureiserve).
- D.h. die Trennungslinie zwischen Eigentumswohnungen und Häusern liegt bei 100 m<sup>2</sup> (+/- 10 m<sup>2</sup>)

Münster **BPW** HAMBURG

07-04 MUNSTER - AK WOHNEN

16

**FAZIT**

- **Kaufpreis:**
- Der Schwellenwert für den maximale Kaufpreis einer Eigentumswohnung liegt bei 200.000 € (72%)
- Bei Häusern liegt der gewünschte Kaufpreis zwischen 200.000 € und 350.000 € (55%)

Münster **BPW** HAMBURG

07-04 MUNSTER - AK WOHNEN