



# ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der  
8. Sitzung am 13. November 2007



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## Inhalt

<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Neue Mitglieder stellen sich vor: Das Studentenwerk Münster</b> .....	<b>5</b>
1.1 Wohnraumangebot des Studentenwerkes .....	5
1.2 Rückfragen der Arbeitskreismitglieder/ Diskussion .....	8
<b>2. Modellprojekte: „Stadthausensemble Gasselstiege“</b> .....	<b>10</b>
2.1 Einführung: Die Machbarkeitsstudie als Ideengeber .....	10
2.2 Der Standort: Rahmenbedingungen .....	11
2.3 Die Projektidee.....	13
2.4 Diskussion: Tragfähigkeit als Modellprojekt und weiteres Vorgehen.....	17
<b>3. Informationen</b> .....	<b>19</b>
3.1 Mietspiegel: Information und Diskussion über Systematik und Methodik.....	20
3.2 Bericht: Stand der Bearbeitung der wohnungspolitischen Anträge .....	23
3.3 Sachstand zur Senkung der Mietkosten für Transferempfänger .....	25
3.4 Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster.....	28
<b>4. Feedback/ Fazit</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>30</b>
<b>6. Anhang</b> .....	<b>31</b>
<b>7. Teilnehmende des 8. AK Wohnen in Münster</b> .....	<b>37</b>

## Impressum

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



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation und Dokumentation



Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

BPW Hamburg  
Stadtplanung Forschung Beratung  
Elke Pahl-Weber



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der **Arbeitskreis Wohnen in Münster** bietet die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Den Rahmen für die Zusammenarbeit bildet das „**Bündnis für Wohnen**“, in dem 2006 von allen Arbeitskreismitgliedern die Leitlinien, Ziele und Aufgaben des AKs verbindlich festgelegt wurden.

In seinem vierten Jahr hat sich der Arbeitskreis die Umsetzung der Bündnisziele zur Aufgabe gemacht. Neben kontinuierlichem Informationsaustausch und Berichten zu aktuellen Fragen der Wohnungsmarktentwicklung steht auch die Prüfung eines gemeinsamen Modellprojektes auf der Agenda des Arbeitskreises. Insbesondere letzteres könnte bei einer möglichen Realisierung als Anschauungsobjekt und Beispielprojekt für zukunftsfähigen Wohnungsbau stehen. Hierzu wurden in einer ersten Vorbereitungsphase inhaltliche Leitlinien formuliert und mögliche Standorte geprüft. Inzwischen konnten verschiedene Modellansätze zu einer ersten Entwurfsskizze für ein Modellvorhaben konkretisiert werden: dem „**Stadthausensemble Gasselstiege**“. Standort, Entwicklungsmöglichkeiten und erste Entwurfsansätze werden im ersten Sitzungsteil ausführlich im AK vorgestellt und die Tragfähigkeit als ein mögliches Modellprojekt des Arbeitskreises wird erörtert. Fragen zu Rahmenbedingungen und Umsetzungsmöglichkeiten bilden den Mittelpunkt der Diskussion.

Im zweiten Sitzungsteil wird mit Berichten zum Mietspiegel der Stadt Münster und zum aktuellen Bearbeitungsstand der wohnungspolitischen Anträge nahtlos an den **Informationstransfer** der letzten Sitzung angeknüpft. Darüber hinaus wird über den Sachstand zur Senkung der Mietkosten für Transferempfänger berichtet. In die Dokumentation wird außerdem die Präsentation ‚Einblicke in die Haushaltestatistik‘ aufgenommen, die aus Zeitgründen nicht mehr im AK vorgestellt werden konnte, jedoch eine weitere wichtige Grundlage für die Wohnungsmarktbeobachtung darstellt.

Mit diesem Bogenschlag von qualifizierter Grundlagenermittlung bis zu konkreten Projektansätzen, von lokalen Standortanforderungen bis zu gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien knüpft der Arbeitskreis an die große Bandbreite seiner bisherigen Arbeit an.

Die 8. Sitzung des Arbeitskreises ‚Wohnen in Münster‘ findet in den Räumen der Stadtwerke Münster statt. Der Arbeitskreisvorsitzende Herr Stadtdirektor Schultheiß begrüßt 36 Anwesende und bedankt sich für die kontinuierliche, konstruktive Zusammenarbeit. Neues Mitglied im Arbeitskreis ist das Studentenwerk Münster, das von Herrn Wiese, dem stellvertretenden Geschäftsführer vertreten wird. Mit seinen rd. 6.000 Wohnplätzen ist das Studentenwerk ein wichtiger Münsteraner Wohnraumanbieter. Weitere neue Mitglieder sind Herr Schneider, der in der Nachfolge von Herrn Dr. Gruß künftig die LBS vertreten



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

wird; Herr Paal als neuer Dezernent für den Bereich Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz und Herr Thielen, neuer Dezernent für Planung und Baukoordination. Als Gäste sind anwesend Herr Prof. Stamm-Teske, der die Konzeptstudie ‚Stadthausensemble Gasselstiege‘ entwickelt hat und vorstellt, sowie seine Mitarbeiterin Frau Fischer und sein Mitarbeiter Herr Haag.

Nach dem Begrüßungsteil übernimmt Frau Prof. Pahl-Weber die Moderation und stellt den inhaltlichen Ablauf der Sitzung vor. Dabei bringt sie die konkreten Schwerpunktaufgaben des Arbeitskreises nochmals in Erinnerung. Auf der Basis der wohnungsplanerischen und -politischen Rahmensetzung im Bündnis für Wohnen sind die Bereitstellung wohnungsmarktrelevanter Informationen, das Wissen um entsprechende Planungsinstrumentarien und veränderte Rahmenbedingungen, der Austausch über aktuelle Wohnungsbauvorhaben, aber auch die Prüfung konkreter Modellvorhaben weiterhin zentrale Arbeitsinhalte, die sich an den Leitlinien des Bündnisses messen lassen müssen.

Der Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘ wird 2008 sein fünftes Arbeitsjahr erreichen. Ein Jubiläum, das nur über das kontinuierliche Engagement der Arbeitskreismitglieder erreicht wird und das mit weiteren Schritten hin zur Umsetzung eines Modellvorhabens gekrönt werden könnte. Mit der Konzeptstudie ‚Stadthausensemble Gasselstiege‘ ist ein erster Schritt vom Dialog zu einer möglichen Umsetzung gemacht. Eine intensive Projekt-Diskussion, die Verständigung über das weitere Vorgehen, insbesondere die Prüfung gesetzlicher und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen werden dabei ebenso zu den Sitzungsinhalten gehören wie die Klärung der künftigen Rolle des Arbeitskreises und damit auch der Mitwirkungsmöglichkeiten und -bereitschaft der Mitglieder.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

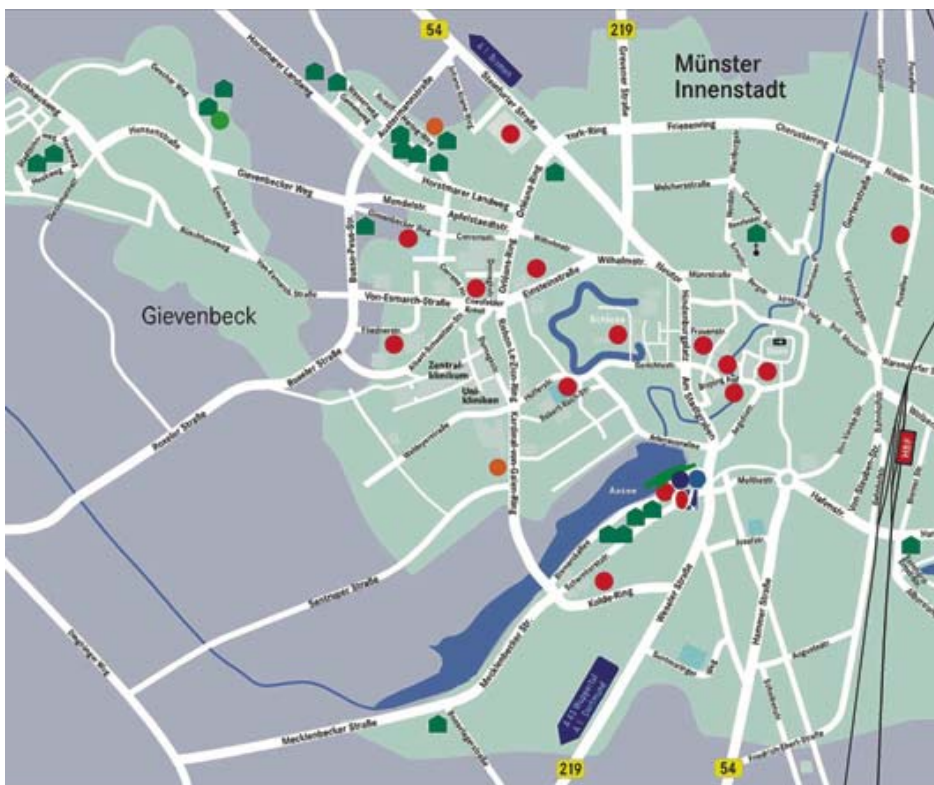


## 1. Neue Mitglieder stellen sich vor: Das Studentenwerk Münster

Mit dem Studentenwerk wird ein weiterer wichtiger Wohnraumanbieter in Münster in die Arbeitskreisarbeit einbezogen. Damit wird auf Arbeitsergebnisse der letzten Sitzungen und der Öffentlichkeitsveranstaltung „Stadtgespräche“ reagiert, in denen die wichtige Rolle von Studenten für den Wohnstandort Münster deutlich wurde. Im Wohnungsmarktsegment für kleine, günstige Wohnungen in zentralen Lagen stellen sie eine der wichtigsten Nachfragegruppen dar; als (zukünftige) junge Familien eine der Haupt-Zielgruppen strategischer Wohnstandortentwicklung.

### 1.1 Wohnraumangebot des Studentenwerkes (Herr Wiese)

Herr Wiese stellt das Wohnraumangebot des Studentenwerkes sowie aktuelle Projekte vor. Das Studentenwerk beschäftigt rd. 600 Angestellte und 150 Aushilfen (neben dem Wohnraumsegment auch in den Bereichen Verpflegung, Kindergärten, Bafög, Hotel, Gastronomie, Kiosk und Fahrzeugketten).



Standorte  
↑ in Münster  
← in Burgsteinfurt

- Einrichtungen des Studentenwerkes Münster
- Verwaltung
  - Wirtschaftsbetriebe
  - Wohnanlagen
  - Amt für Ausbildungsbetreuung
  - Kindertagesstätten
  - Sozialberatung
  - Hotel und Tagungsort
  - Einrichtungen WWU Münster
  - Einrichtungen FH Münster

Einrichtungen des Studentenwerk Münster  
(Quelle: Studentenwerk)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## ■ Wohnraumangebot

Aktuell unterhält das Studentenwerk 22 Wohnimmobilien in Münster und Steinfurt, die sich größtenteils in seinem Eigentum befinden (tabellarische Übersicht: s. Anhang). Darüber hinaus projiziert das Studentenwerk mehrere Wohnbauvorhaben in Eigenregie bzw. in Kooperation mit Investoren.

Angebotsschwerpunkte befinden sich derzeit um den Aasee und im Bereich Gievenbeck. Die rd. 6.000 Wohnplätze teilen sich auf in drei Kategorien:

- Ca. 1.200 Plätze in Einzelzimmern mit Gemeinschaftsküche + WC
- Ca. 2.200 Plätze in Einzelappartements mit 18 bis 20m<sup>2</sup>
- Ca. 2.500 Plätze in Mehrraumwohnungen in Mehr- und 2-Familienhäusern, die auch für andere Zielgruppen nutzbar sind

## ■ Mietpreis

Alle Wohnungen werden inkl. aller Nebenkosten für Strom, Heizung, Wasser, Telefon/ Internet und Möblierung angeboten. Diese „Energieflatrate“ ist aufgrund einer rechtlichen Sonderregelung für Anstalten öffentlichen Rechts möglich, führt jedoch zu einem stark überhöhten Energie- und Wasserverbrauch (plus 50-60%). Bisherige Versuche, Anreize zum Energiesparen zu bieten (Wettbewerbe, Belohnungen) zeigten wenig Erfolg, was auch auf die hohe Fluktuationsrate zurückgeführt wird (rd. 50% p.a.). Bei zwei spitz abgerechneten Wohnheimen sowie in einem Wohnheim, in dem derzeit ein Pilotprojekt mit der Firma Siemens durchgeführt wird, wobei die Primärnebenkosten für Strom, Wasser, Heizung abgerechnet werden, sind dagegen deutliche Einsparungen zu verzeichnen.

## ■ Ausstattung

Während die älteren Wohnheimzimmer voll möbliert vermietet werden, werden neuere Appartements i.d.R. nur mit Kücheneinrichtung/ Sanitär ausgestattet, um dem Wunsch nach individueller Möblierung nachzukommen. Um Platz zu gewinnen, werden von den Studenten häufig Hochbetten in die kleinen Zimmer gebaut. Die 1-Raum-Appartements haben eine offene Küchenzeile („Kitchenette“) und ein Bad aus Kunststofffertigteilen. Alle Wohnungen sind mit modernster Telekommunikation (Telefon, Internet) ausgestattet, die in Zusammenarbeit mit der Telekom in dem Projekt ‚Teleport Münster‘ sehr kostengünstig für die Studierenden angeboten werden kann.



„Kitchenette“ und Bad aus Fertigteilen  
Anlage Heekweg

Individuell eingerichtete Wohnräume: WG-Zimmer und Appartement  
Anlage Wilhelmskamp

(Quelle: Studentenwerk)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## ■ Beispiele: Wohnanlagen und Wohnbauprojekte

### Wohnanlage Heekweg

Münster Gievenbeck  
357 Einzelappartements  
Erstbezug 1974



### Wohnanlage Wilhelmskamp

Steinfurter Straße  
338 Einzelzimmer (30 unmöbliert)  
16 3-Zi-Whg., 6 4-Zi-Whg., 1 5 Zi-Whg.  
Erstbezug 1965  
2006/07 saniert/ z. T. modernisiert



### Wohnanlage Scharnhorster Straße

5 Einzelappartements  
21 2-Zi-Whg., 1 3-Zi-Whg.  
moderne Küchen und Bäder  
Zimmer unmöbliert  
1961 an das Studentenwerk übertragen  
2005 Abriss und Neubau  
Public Privat Partnership



### Projekt Aaseewohnen mit agora: Hotel II Guesthouse-Komplex und Cafe RELAX

Bismarckallee 47- 49  
Hochwertiges Wohnen auch für Nicht-Studenten  
KfW 40+60 Standard  
Nebenkostenreduzierung durch Geothermie  
Fertigstellung: Anfang 2008  
Durchführung in Eigenregie des Studentenwerks







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## 1.2 Rückfragen der Arbeitskreismitglieder/ Diskussion

In der Diskussion zeigt sich, dass die Erfahrungen des Studentenwerkes von großem Interesse für die Arbeitskreismitglieder sind. Diskutiert werden v.a. Fragen des Mietpreisniveaus im Münsteraner Vergleich sowie der Nachfragestruktur und -entwicklung studentischen Wohnraums.

### ■ Nachfragestruktur

Entscheidend für die Wohnraumwahl sind aus Sicht des Studentenwerkes Lage, Qualität und Größe des Wohnraumangebotes, während der Mietpreis heute eine eher untergeordnete Rolle spielt. Oberhalb einer Grenze von rund 300 Euro wird die Nachfrage allerdings sehr viel geringer.

Einer der beliebtesten **Wohntypen** in den Studentenwohnanlagen ist das 1-Zimmer-Appartement mit Kitchenette und eigenem Bad. 2-Raum-Appartements werden von Paaren oder 2-er WGs ebenfalls gut nachgefragt. Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche und -bad, wie sie in vielen älteren Wohnanlagen vorhanden sind, sind inzwischen eher unbeliebt. Die meisten Studenten – insbesondere Frauen - legen hohen Wert auf eigene Sanitärräume. 4- bis 6-Raum Wohnungen für Wohngemeinschaften, wie sie eine Zeitlang sehr beliebt waren, sind heutzutage eher von untergeordneter Bedeutung. Herr Wiese führt dies auf eine insgesamt abnehmende „WG-Fähigkeit“ zurück, wie sie in soziologischen Studien festgestellt wurde, die verstärkt zu Konflikten innerhalb der Wohngemeinschaften führt.

In der Diskussion wird festgehalten, dass jedoch durchaus Bedarf an Mehrraumwohnungen von Seiten **junger Familien mit Kindern** besteht: von den 50.000 Münsteraner Studierenden haben 4.800 Kinder – insgesamt gibt es ca. 6.000 „Studenten-Kinder“. Das Studentenwerk bietet daher zwei Wohnheime speziell für Paare mit Kindern an („Ehepaar-Wohnheime“).

Große Nachfrage besteht außerdem nach den drei **Frauenwohnheimen**, für die es lange Wartelisten gibt.

**Standortprioritäten** liegen nach Erfahrungen des Studentenwerkes sowohl in stadtnahen Randlagen mit direkter Nähe zum Freizeitangebot als auch in zentralen, städtischen Lagen unweit der Universität. Die gute Erreichbarkeit der Universität ist dabei von zentralem Interesse.

### ■ Zukünftige Entwicklung der Nachfrage

Zur Nachfrageentwicklung prognostiziert die Dachorganisation Deutsches Studentenwerk (DSW) bis 2012/13 eine weitere Zunahme der Studentenzahlen, danach wird der demografische Rückgang spürbar. Insgesamt stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt für Studenten heute relativ entspannt dar. „Zeltstädte“ zum Semesteranfang gehören der Vergangenheit an, vielmehr verzeichnet das Studentenwerk regelmäßig Leerstände zum Semesterwechsel, rd. 80 Einzelzimmer in den älteren Wohnanlagen stehen derzeit leer.





## ■ Mietpreisniveau im Münsteraner Vergleich

Durch die „Energieflatrate“ ist ein direkter Vergleich mit Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt grundsätzlich problematisch, da nicht nur Nebenkosten, Wasser, Strom und Heizung, sondern auch Telekommunikation und Möblierung in der Miete enthalten sind. Der Mietpreis setzt sich zusammen aus einer geringen Grundmiete plus Nebenkosten plus einer Vergütungspauschale für Strom und Leuchtmittel. Ein Einzelapartment mit 20m<sup>2</sup> kostet ca. 200€ inkl. aller Nebenkosten; es liegt damit im unteren Segment des Münsteraner Mietenspiegels. Aufgrund der gestiegenen Nebenkosten musste der Mietpreis in den Wohnanlagen des Studentenwerkes in den letzten Jahren um zum Teil 20 bis 30% angehoben werden, was jedoch größtenteils von den Studenten akzeptiert wird.

Insgesamt wird festgestellt, dass bei Studenten verstärkt die Angebotsqualität, Größe und Lage über die Wohnraumwahl entscheidet, während das Mietpreisniveau eine eher untergeordnete Rolle spielt. So stellt das Studentenwerk eine sehr große Nachfrage nach hochwertigen, neueren Apartments fest; für die lange Wartelisten bestehen. Die sehr günstigen, älteren Wohnheime werden dagegen immer weniger nachgefragt und stehen z.T. leer. Ursache sind geänderte Ansprüche an den Wohnraum, aber auch ein gestiegenes Einkommensniveau. So ist z.B. der Anteil der BAföG-Berechtigten stark gesunken; mit 8.500 Studenten beträgt der Anteil der BAföG-Empfänger heute nur noch 17% aller Studenten Münsters, während es vor 20 Jahren in Münster 35.000 Studierende gab, von denen rund 20.000 (57%) BAföG bezogen.

Das Studentenwerk reagiert auf die geänderte Nachfrage, indem es neben seiner Aufgabe als „sozialer Dienstleister“ mit Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums verstärkt auch die Nachfrage nach höherpreisigem, hochwertigem Wohnraum bedient. Dies ist auch dem steigenden Kostendruck geschuldet, der durch den Rückzug des Landes aus der Finanzierung studentischen Wohnraumes entstanden ist. So werden bei Neubauprojekten wie der Anlage Aasee neben studentischem Wohnen auch Elemente mit höherer Rentabilität im Bereich Wohnen, Hotel, Gastronomie angeboten. Insgesamt bewegen sich jedoch auch die höherwertigen Angebote immer noch im unteren Mietpreisniveau im Münsteraner Vergleich ( 285 € warm für ein hochwertiges 1-Zi-Apartment in der Scharnhorststraße).

Diskutiert wird, ob es sich bei der hohen Nachfrage nach teurem Wohnraum um einen anhaltenden Trend handelt, oder ob nicht in Zukunft gerade Studenten verstärkt wieder sehr günstigen Wohnraum benötigen. Frau Prof. Pahl-Weber führt hierzu die steigenden Ausgaben durch Studiengebühren und Lebenshaltungskosten an, die ihres Erachtens zu neuen sozialen Problemen v.a. bei einkommensschwachen Studenten führen werden.

Abschließend wird festgehalten, dass das große Interesse der Arbeitskreismitglieder die wichtige Bedeutung des studentischen Wohnens für den Wohnstandort Münster zeigt. Die Teilnahme des Studentenwerkes an dem Arbeitskreis wird daher noch einmal ausdrücklich begrüßt. Die Diskussion der Themen, die aus Zeitgründen leider nicht abschließend geführt werden konnte, soll in den nächsten Arbeitskreissitzungen wieder aufgegriffen werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## 2. Modellprojekte: „Stadthausensemble Gasselstiege“

Modellprojekte werden als Anschauungs- und Nachahmungsobjekte verstanden, mit denen für zukunftsfähigen Wohnungsbau geworben werden kann. Angesichts des dringenden Neubaubedarfs in innerstädtischen Lagen vereinbarte der Arbeitskreis Wohnen in Münster, sich 2007 schwerpunktmäßig auf die Erarbeitung und Prüfung eines gemeinsamen Modellprojektes zu konzentrieren. Hierzu wurden bereits 2006 in einer Unterarbeitsgruppe Leitlinien und Schwerpunkte sowie mögliche Standorte formuliert und im Arbeitskreis diskutiert (siehe auch Dokumentation der 7. AK- Sitzung, Kap. 2, S. 8 – 10).

In der letzten Arbeitskreissitzung kristallisierte sich ein Standort heraus, der für ein gemeinsames Modellprojekt geeignet scheint: der **Standort Gasselstiege**. Hierbei handelt es sich um eine zentrale städtische Liegenschaft, die, mit innovativen und makro- und mikrostandortorientierten Lösungsansätzen gute Entwicklungschancen für das Quartier bietet. In einer Unterarbeitsgruppe wurden die Rahmenbedingungen näher geprüft und auf Initiative der LBS eine erste Machbarkeitsstudie für die Projektidee ‚Stadthausensemble‘ am Standort Gasselstiege erarbeitet. Das Projekt „Stadthausensemble Gasselstiege“, entwickelt von Herrn Prof. Stamm-Teske von der Bauhaus-Universität Weimar und A 21 Architekten, beinhaltet in anschaulicher Weise sowohl die mögliche Gestalt als auch eine Umsetzungsstrategie, die im Arbeitskreis vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden.

### 2.1 Einführung: Die Machbarkeitsstudie als Ideengeber (Herr Schneider)

Herr Schneider von der LBS erläutert einleitend die Hintergründe für die Erstellung der Machbarkeitsstudie auf Initiative der LBS.

Die LBS versteht sich nicht nur in der Rolle als Wohnbaufinanzierer, sondern auch als Impulsgeber für innovative Wohnformen. Insbesondere in letzt genanntem Segment wirkte sie auf Bundesebene mit der Durchführung von Zukunftswerkstätten unter der Überschrift „LBS-Stadthaus – im Zentrum Zuhause“ als Ideengeber im Sinne eines zukunftsfähigen Wohnungsbaus. Der Fokus liegt dabei auf der Förderung urbanen, nachhaltigen Wohneigentums in zentralen Lagen.

In dieser Tradition hat die LBS Herrn Prof. Stamm-Teske und A 21 Architekten beauftragt, eine erste Machbarkeitsstudie für den Standort Gasselstiege zu erarbeiten. Die Studie präsentiert sowohl erste städtebauliche Überlegungen zur Nutzung und Gestalt des Vorhabens als auch strategische Vorschläge zur möglichen Umsetzung des Projektes. Sie dient damit als anschauliche Diskussionsgrundlage für den Arbeitskreis.

Mit diesem Arbeitsschritt, dem Anstoß zu einem möglichen Modellvorhaben am Standort Gasselstiege in der Konkretisierung der Projektidee eines Stadthausensembles, sieht die LBS von ihrem Selbstverständnis her ihre initiiierende Rolle beendet und wird in der weiteren Prüfphase des Projektverlaufes hin zu einer möglichen Umsetzung keine weitere aktive Rolle übernehmen. Als Investor wird die LBS nicht auftreten können, so dass alle weiteren Fragen zur Umsetzung und Finanzierung über die Mitglieder des AK diskutiert werden müssen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

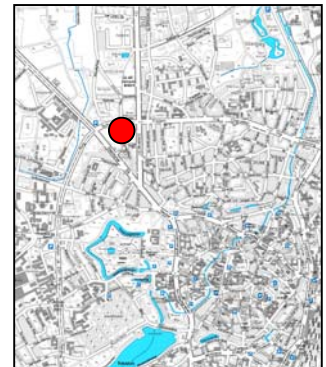
Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## 2.2 Der Standort: Rahmenbedingungen (Frau Vogel/ Frau Dr. Kreft-Kettermann)

Frau Vogel und Frau Dr. Kreft-Kettermann stellen kurz die Standortbedingungen und den planungsrechtlichen Rahmen des Grundstückes Gasselstiege vor. Das Grundstück liegt zentral innerhalb des 2. Tangentenrings, nordwestlich der Innenstadt im Dreieck York-Ring, Grevener Straße und Steinfurter Straße. Der Standort ist geprägt durch eine heterogene Umgebung aus Gewerbe und Wohnen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Aldi, Saturn, eine Parkplätze und eine Grünanlage. Die Bebauungsstruktur ist geprägt von 3- bis 5-geschossiger Blockrandbebauung, z.T. mit Rückseitenbildung zum Grundstück Gasselstiege.

Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum und umfasst insgesamt eine Fläche von 2.598m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine MK-Nutzung fest, so dass bisher baurechtlich eine Kerngebietsnutzung, das bedeutet Gewerbe-/ Dienstleistungs-/ Einzelhandels-Nutzung mit max. 50% Wohnen vorgesehen ist. Im Rahmen der Quartiersaufwertung ist evtl. auch ein größerer Wohnanteil an diesem Standort denkbar. Städtebaulich setzt der B-Plan entlang der Gasselstiege eine III-geschossige Bebauung mit bis zu 30° geneigten Dächern ohne Überstand und Drempeel fest. Über der zwingenden Dreigeschossigkeit ist eine weitere Ebene unter den vorgenannten Bedingungen (also auch Flachdach/Pulldach) möglich, soweit dieses bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, Staffelgeschoss im Rückbereich ist eine 1-geschossige Bebauung möglich.



Grundstück Gasselstiege  
Lage in der Stadt

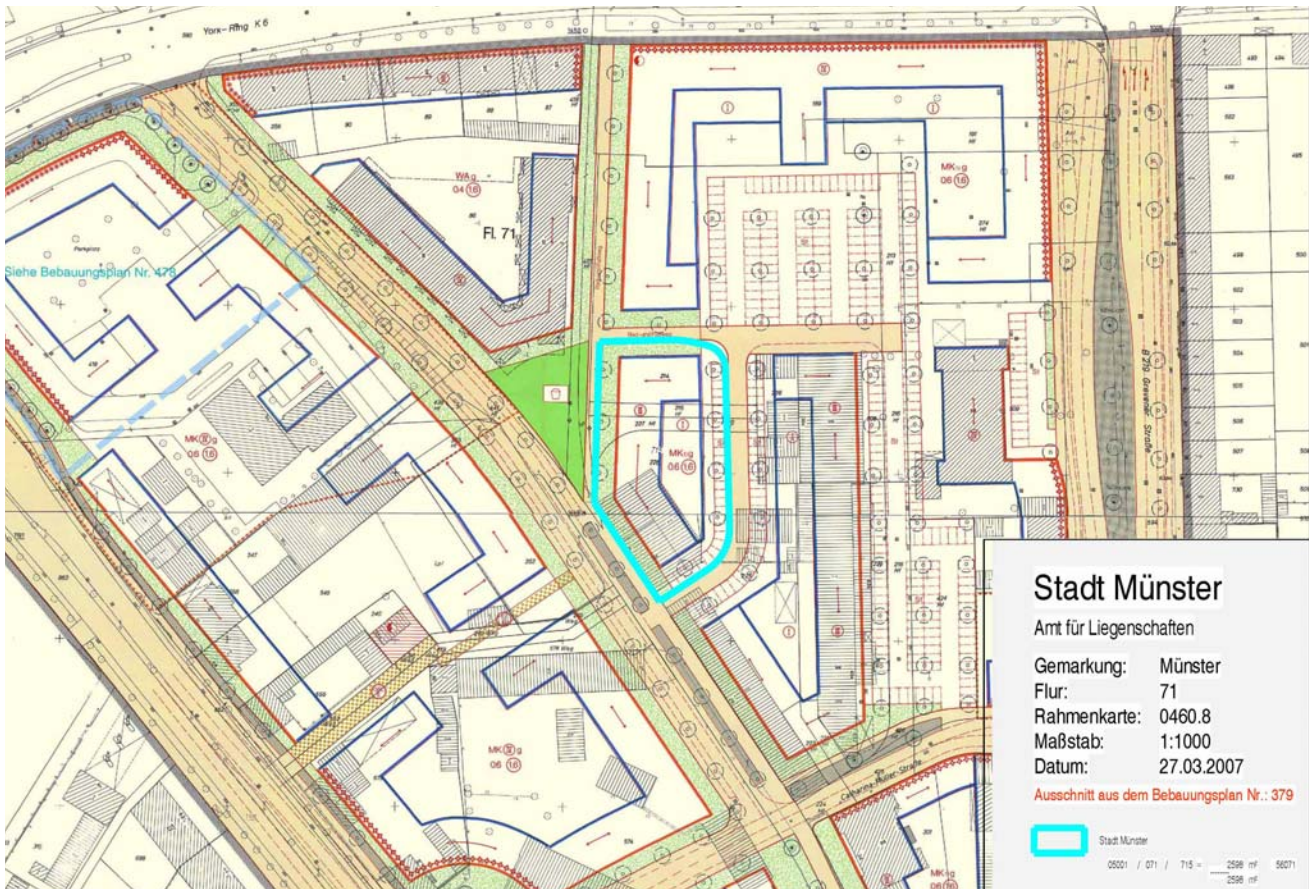
Luftbild



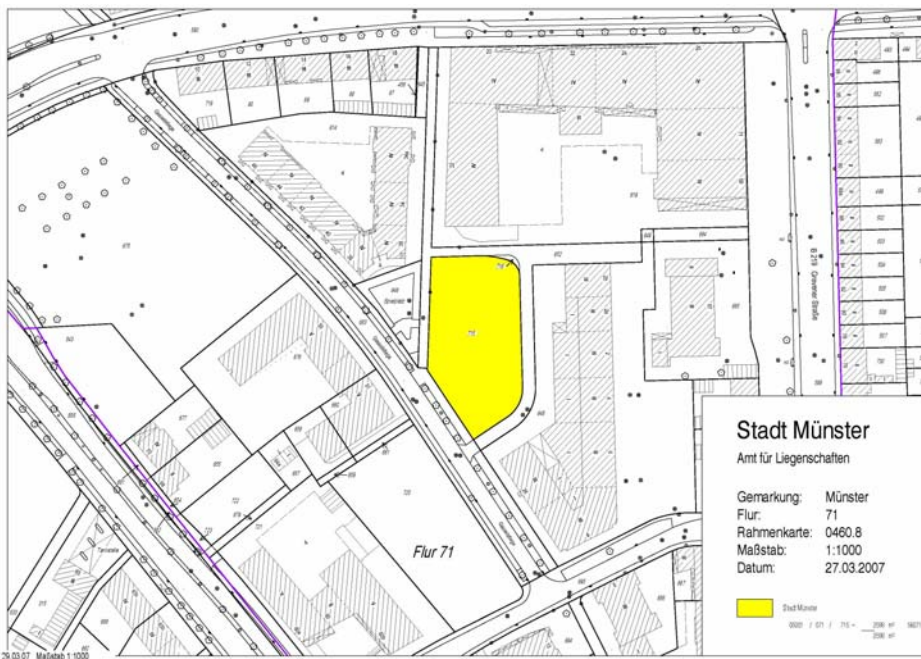


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



**Grundstück Gasselstiege  
Bebauungsplan Nr.379  
(Ausschnitt)**



**Flurkarte**

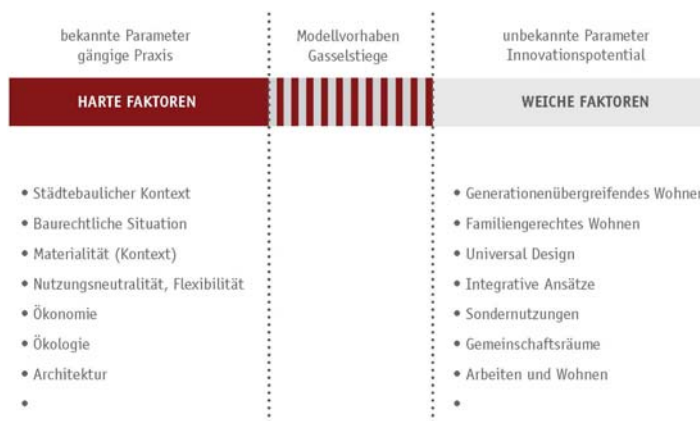


## 2.3 Die Projektidee (Herr Prof. Stamm-Teske)

Herr Prof. Stamm-Teske erläutert den Projektansatz, das mögliche Vorgehen und eine erste Konzeptstudie für das Modellprojekt Gasselstiege.

Der Standort Gasselstiege wird als „Bühne“ verstanden, die mit der Projektidee im Sinne einer „Kulisse“ bespielt wird. Ziel ist, auf dieser Bühne, die sich heute v.a. als pragmatisches, anonymes Stück Stadt zeigt, einen städtischen, lebenswerten Raum zu schaffen.

### ■ Projektansatz



**Harte und weiche  
Projektparameter**  
(Quelle: Prof. Stamm-  
Teske, A21 Architekten)

Unterschieden werden harte und weiche Faktoren, aus denen zusammen das Modellvorhaben entsteht. Harte Faktoren sind der städtebauliche und baurechtliche Rahmen; sie werden von dem Planungsteam formuliert und sollten beim Modellprojekt Gasselstiege von einer Unterarbeitsgruppe des AKs entwickelt werden. Weiche Faktoren umfassen die möglichen Projektinhalte. Sie bilden das Innovationspotential der Aufgabe und sind entscheidend für den Modellcharakter des Vorhabens. Um eine Identifikation mit diesen Inhalten zu ermöglichen, ist eine gemeinsame Entwicklung dieser Parameter mit den zukünftigen Nutzern im Rahmen einer Baugruppe wichtig.

**Planungsteam**  
entwickelt aus **HARTEN FAKTOREN**  
Spielregeln als modularen Planungsbaukasten

**Baugruppe**  
entwickelt aus **WEICHEN FAKTOREN**  
spezifische Nutzerwünsche  
Projektbeteiligung erzeugt Identifikation

**Akteure entwickeln  
Spielregeln**  
(Quelle: Prof. Stamm-  
Teske, A21 Architekten)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## Amsterdam als Vorbild urbanen Lebens

(Quelle: Prof. Stamm-Teske, A21 Architekten)

Herr Prof. Stamm-Teske skizziert einen möglichen Planungsablauf für ein Modellprojekt, bei der die gemeinsame Projektentwicklung mit den zukünftigen Nutzern im Vordergrund steht.

### MÖGLICHER PROJEKTABLAUF

- Planungsteam entwickelt auf der Basis der „Harten Faktoren“ des konkreten Kontextes ein hochwertiges städtebauliches und wohnungstypologisches Konzept im Sinne eines Planungsbaukastens bzw. Spielregeln.
- Erste übergeordnete „Weiche Faktoren“ wie z.B. eine spezifische gewünschte Zielgruppe werden dabei berücksichtigt.
- Die Zielgruppe wird angesprochen (z.B. Zeitungsannonce).
- Aus der offenen Zielgruppe konsolidiert sich die konkrete **Baugruppe**.
- Als Organisationsmodell bildet die Baugruppe eine **Genossenschaft**.
- Die Genossenschaft formuliert auf der Basis des Entwurfskonzepts und der **Spielregeln** ihre spezifischen „Weichen Faktoren“.
- Die „Weichen Faktoren“ werden in das Projekt integriert.
- Das Projekt wird genehmigungsreif entwickelt.
- Als privatfinanziertes Projekt erfolgt die Umsetzung mit ortsansässigen Unternehmen und ggf. in Eigenleistung.
- Partizipation am Bau kann nach individuellen Möglichkeiten integriert werden und fördert die soziale Bindung.
- Fertigstellung des Modellvorhabens.
- Genossenschaft übernimmt Management der Instandhaltung, Umnutzung, Bewohnermanagement etc.

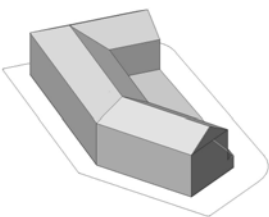
### ■ Analyse und Entwicklung der harten Faktoren

Das nähere Wohnumfeld zeigt den Standort Gasselstiege als heterogenen Raum, der von einer Vielzahl temporärer Nutzungen, Stellplätzen und gewerblichen Funktionen in direkter Nachbarschaft zu Wohnen geprägt ist. Während die Süd-West Seite an der Gasselstiege eine repräsentative Straßenadresse ermöglicht, ist die Nord-Ost-Seite vom Blick auf gewerbliche „Hinterhofsituationen“ mit Anlieferung, Parkplätzen, Tiefgaragenzufahrten etc. negativ geprägt. Als Hauptzugang für eine Wohnanlage ist sie nicht geeignet.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Wohnnutzung direkt von der höherwertigen Vorderseite, der Gasselstiege als „Adresse“, zu erschließen. Auf eine Nutzungsunterlagerung mit Einzelhandel, wie sie im B-Plan vorgesehen ist, wird verzichtet. Auch in anderen Bereichen wurde von dem B-Plan aus städtebaulichen Gründen abgewichen. So werden anstelle des festgesetzten Satteldaches Dachterrassen vorgeschlagen, die als wohnungsbezogener Grünraum zwingend für eine Vermarktung in dieser Lage notwendig sind. Es werden Wohnungsgrößen von rd. 150m<sup>2</sup> angenommen, mit denen als schaltbare Einheiten Grundflächen von ca. 100 bis 300m<sup>2</sup> realisierbar sind. Das Preisniveau der Anlage soll sich im mittleren Segment bewegen.

### Baukörper lt. B-Plan

(Grafik: Prof. Stamm-Teske, A21 Architekten)



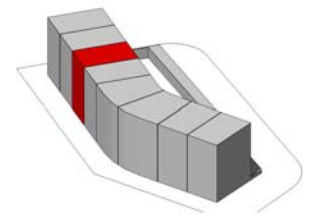
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

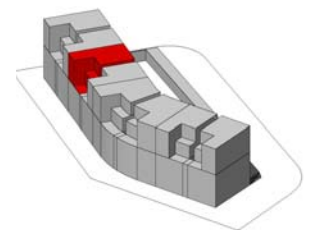


## ■ Von der Wohnungstypologie zum Stadtbaustein

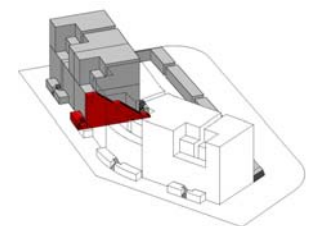
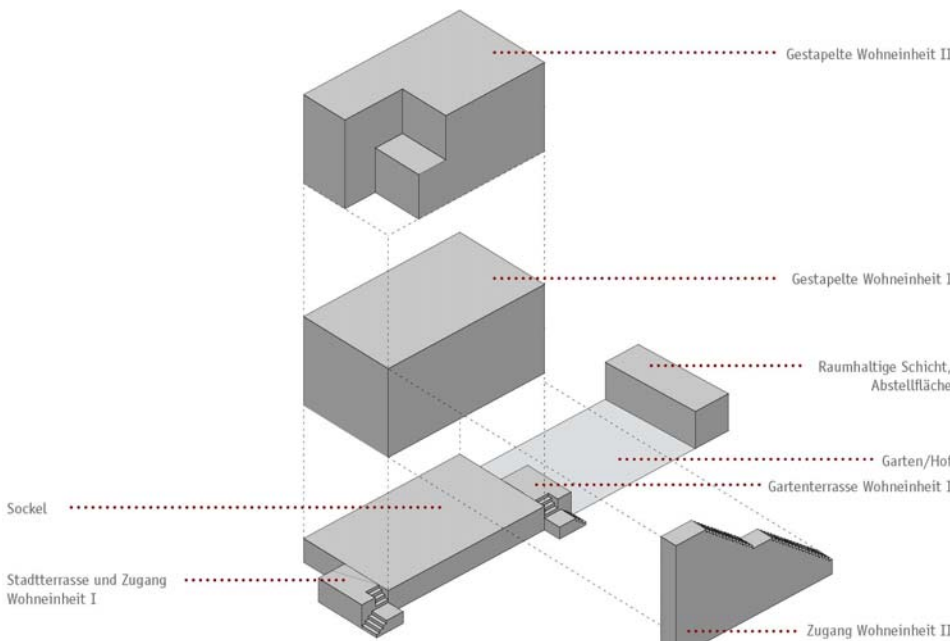
Aus diesen harten Faktoren werden anhand von Wohnungstypologien die "Spielregeln" für das Modellprojekt entwickelt. Der Wohnungstypus sieht einen Sockel vor, auf den zwei übereinanderliegende Maisonettwohnungen aufbauen. Jede Wohnung hat ihren eigenen Eingangsbereich: die untere Wohnung wird von der Straße erschlossen, die obere über den Innenhof. Im Innenhof befinden sich Nebengebäude, die multifunktional (Abstellraum, Werkstatt, Büro) genutzt werden können und gleichzeitig den Wohnhof schützen. Beide Wohnungen haben wohnungsbezogene Freiräume in Form von Terrassen. Parkplätze können auf den bereits im B-Plan vorgesehen Flächen untergebracht werden. Durch die Stapelung der Wohnungen wird eine städtisch-kompakte Gebäudeform ermöglicht, die den Wunsch nach individuellem Wohnen mit einem urbanen städtebaulichen Ausdruck verbindet, wie es dieser städtische Ort erfordert. Es entsteht eine Hausgruppe, die mit gemeinsamer Architektursprache eine „kräftige Insel“ bildet. Gleichzeitig bietet die Bebauung u.a. mit den Hinterhofgebäuden eine hohe funktionale Flexibilität in Verbindung von Wohnen und Arbeiten.



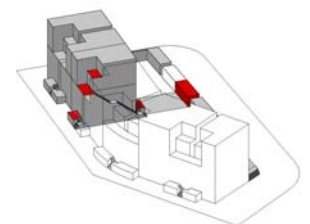
Individualität durch Reihung



Zielgruppengerechte Dimension durch Stapelung



Ausnutzung der Insellage durch beidseitige Erschließung



Hochwertige, private Außenräume, Schutz durch flexible Nebenräume

**Wohnungstypologien und Basiselemente**  
(Grafik: Prof. Stamm-Teske, A21 Architekten)

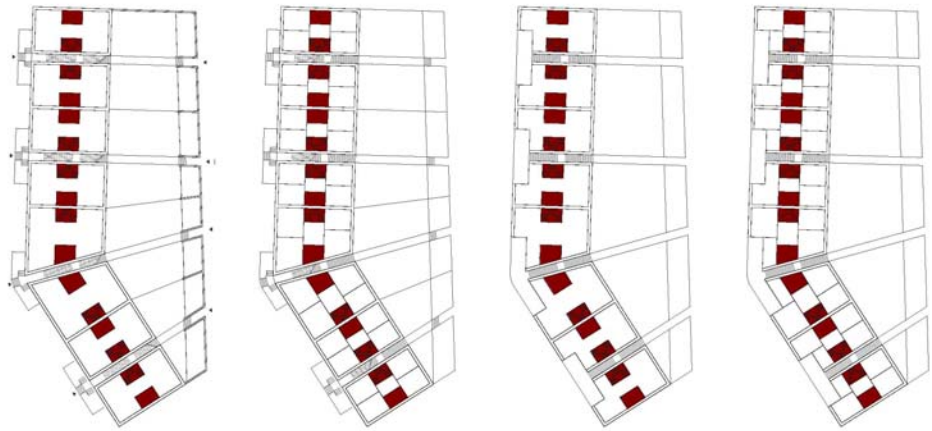




# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

**Grundrisstypologie**  
(Grafik: Prof. Stamm-Teske, A21 Architekten)



Erdgeschoß (Typ A-1)

1. Obergeschoß (Typ A-2)

2. Obergeschoß (Typ B-1)

3. Obergeschoß (Typ B-2)



Besuch bei der Gemeinschaft Leuchtstraße, Münster

## WEICHE FAKTOREN

- Generationenübergreifendes Wohnen
- Familiengerechtes Wohnen
- Universal Design
- Integrative Ansätze
- Sondernutzungen
- Gemeinschaftsräume
- Arbeiten und Wohnen



Am Ende des Planungsprozesses, in Verbindung der harten und weichen Faktoren, entsteht im Idealfall ein Stück Stadt, das aus einer anonymen, pragmatischen eine städtische, lebendige Situation macht, die den Menschen eine Kontaktaufnahme zum öffentlichen Raum ermöglicht.



## 2.4 Diskussion: Tragfähigkeit als Modellprojekt und weiteres Vorgehen

### ■ Kooperative Projektentwicklung: Chancen und Risiken

Zunächst steht der vorgeschlagene Projektablauf mit Einbeziehung der Bewohner im Vordergrund der Diskussion. Gemäß Herrn Prof. Stamm-Teske gibt es verschiedene Möglichkeiten, ein Bauprojekt kooperativ mit den zukünftigen Nutzern zu entwickeln. Aufgrund seiner eigenen Erfahrungen mit solchen Projekten empfiehlt er die Umsetzung innerhalb einer Baugenossenschaft. Während Baugruppen einen Wechsel innerhalb der Gruppe erschweren, ist ein Ausstieg aus einer Genossenschaft mit Verkauf der Anteile problemlos möglich. Konflikte zwischen den Bewohnern können innerhalb der Organisation geklärt werden. Da die Bewohner gleichzeitig Eigentümer sind, erhöht sich das Verantwortungsgefühl. Das Genossenschaftsmodell ermöglicht zudem unterschiedlich hohe Eigenanteile und damit eine Mischung von Altersgruppen, Einkommen und Haushaltsformen (sowohl „junge Alte“ mit Eigenkapital als auch junge Familien ohne Ersparnisse). Da die Neugründung aufwändig ist, wird eine Umsetzung innerhalb einer bestehenden Genossenschaft empfohlen. Unabhängig von der Organisationsform ist die kooperative Projektentwicklung seines Erachtens von zentraler Bedeutung, um eine Identifikation der Bewohner zu erreichen und innovative, modellhafte Inhalte zu initiieren.

Es wird hinterfragt, ob sich ein kooperativ entwickeltes Projekt überhaupt entsprechend der Zielsetzungen des AKs und unter dessen Begleitung realisieren lässt. Gemäß Herrn Prof. Stamm-Teskes Erfahrungen sind die Erfolgsaussichten v.a. von zugkräftigen Führungspersonlichkeiten abhängig, die ein solches Projekt vorantreiben. Diese Rolle könnte ggf. aus den Reihen des Arbeitskreises übernommen werden. Dieser könnte zudem die Nutzersuche unterstützen.

### ■ Rechtliche Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe

Herr Schultheiß erläutert, dass sich die wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen dieses Jahr grundsätzlich geändert haben, was die Entwicklung eines Modellprojektes auf dem städtischen Grundstück an der Gasselstiege erschwert.

Seit einem Urteil des Oberlandesgericht Düsseldorf vom Juni 2007 ist eine direkte Vergabe an Investoren aus den Reihen des Arbeitskreis nicht mehr ohne weiteres möglich. Städtische Grundstücke müssen insbesondere dann Eu-weit ausgeschrieben werden, wenn die Stadt z.B. aus städtebaulichen Gründen Anforderungen stellt. Damit wird die derzeitige Praxis, die direkte Vergabe öffentlicher Liegenschaften an städtebauliche Verträge zu koppeln, unmöglich. Die Ausschreibung kann jedoch mit konkreten Vorgaben belegt werden, die z.B. die Modellprojekt-Leitlinien des AKs beinhalten. Die Auswahlkriterien müssen transparent im Rahmen der Ausschreibung festgelegt und ihre Gewichtung offengelegt werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

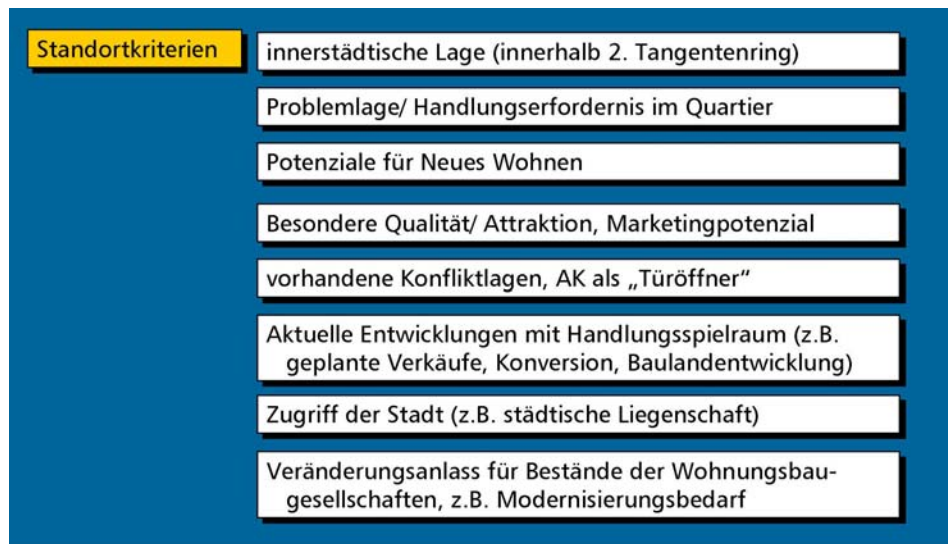
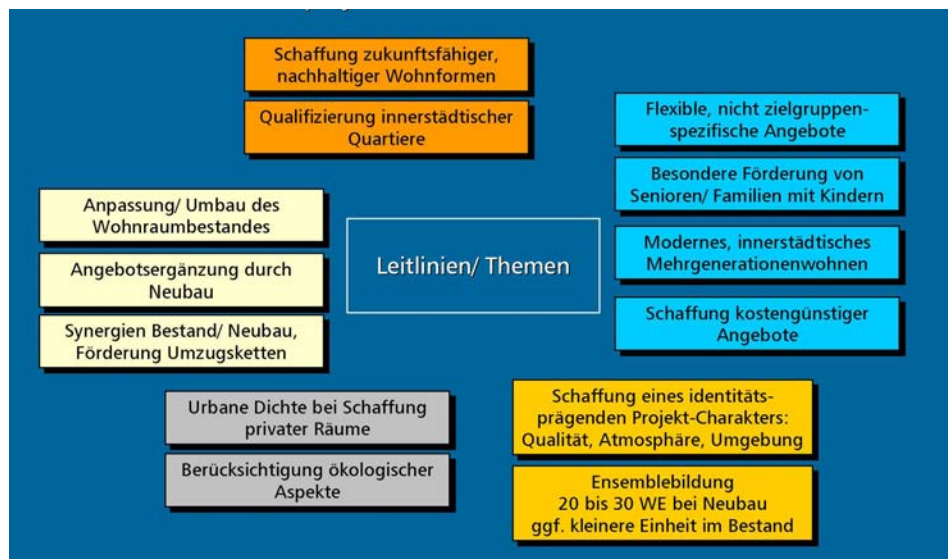
## ■ Inhaltliche Tragfähigkeit als Modellprojekt

Es wird angeregt, vor den Verfahrensfragen die inhaltliche Tragfähigkeit des Projektvorschlages als Modellvorhaben des AKs zu klären.

Hierzu ruft Frau Prof. Pahl-Weber die Leitlinien ins Gedächtnis, die der Arbeitskreis in seiner 6. Sitzung formuliert hat. Dabei wird deutlich, dass die Projektskizze „Stadthausensemble Gasselstiege“ eine Vielzahl der formulierten Leitlinien aufgreift: Urbane Dichte bei Schaffung privater Räume (urbane Wohnform in verdichtetem Raum), Aufwertung des Quartiers, des Umfeldes, der Nachbarschaft. Auch sind Flexibilität und Nutzungsmischung, generationenübergreifendes Wohnen, Ensemblebildung und Projektidentität weitere Leitlinien, denen das Stadthausensemble Gasselstiege entspricht.

Darüber hinaus entspricht auch die Standortwahl den Auswahlkriterien. Obgleich es sich nicht um eine ausgesprochene Problemlage handelt, so ist aufgrund der heterogenen Struktur im nachbarschaftlichen Umfeld doch die Herausforderung zu einem innovativen Ansatz deutlich, um ein qualitativvolles, vermarktbare Wohnangebot zu schaffen. Zudem sehen die Arbeitskreismitglieder deutliche Potenziale, die Entwicklung der Nachbarschaft durch ein solches Projekt positiv zu beeinflussen und das Umfeld aufzuwerten.

**Leitlinien und Standortkriterien für ein Modellprojekt**  
(Arbeitskreis Wohnen in Münster, 6. Sitzung)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## ■ Beispielprojekte

Die Arbeitskreismitglieder fragen nach Beispielprojekten, die die Umsetzbarkeit und Vermarktbarkeit eines solchen urbanen „Stadthausensembles“ dokumentieren. Als vergleichbare Beispiele werden folgende Projekte genannt:

- Genossenschaftsprojekt unter Mitwirkung von Prof. Stamm-Teske, Lessingstraße in Weimar, 20 Wohneinheiten; generationenübergreifendes, urbanes Wohnen, 1955-2000
- „Wohnen am Quartiersplatz“ Siedlung Flensburg-Weiche, gestapelte Reihenhäuser/ 37 WE, Bauherr: Wohnungsbau Gesellschaft Schleswig-Holstein, Kiel; Wohnungsbau Flensburg, Architektur: Loosen, Ruchhoff+Winkler, Landeswettbewerb SH 1996-2000
- Stadthausensemble Hamburg Rotherbaum/ Turmweg, Bauherr: HPE Hanseatische Wohnbau GmbH, Architektur: atelier5, 1993-1998

## ■ Fazit und weiteres Vorgehen

Es wird festgehalten, dass die Projektidee inhaltlich gute Voraussetzungen als Modellprojekt des Arbeitskreises bietet. Der Standort wird aufgrund seiner Lage noch einmal kontrovers diskutiert. Im Ergebnis der Diskussionsrunde wird jedoch abschließend konstatiert, dass ein Modellprojekt gerade für schwierige Standorte Lösungsansätze bieten sollte, zumal die Problemlage an der Gasselstiege als typisch für städtische Lagen bewertet wird. Eine weitere Prüfung von Alternativstandorten wird auch vor dem Hintergrund der standortbezogenen Diskussion in der 7. AK-Sitzung (siehe Dokumentation, Kap. 2.1, S. 8 u. 9) nicht weiterverfolgt. Vielmehr sollten die Projektidee gemeinsam mit dem AK weiter vertieft und dabei bereits im AK formulierte Ideen/ Leitlinien aufgegriffen werden. Zu klären sind auch die Zielgruppe/potenzielle Nachfragegruppe für dieses Modellvorhaben, die mögliche Preisstruktur sowie Finanzierungs- und Vermarktungsmodelle des Projektes.

Strategisch gibt es für die Projektumsetzung noch viele offene Fragen, die von den Rahmenbedingungen einer grundsätzlichen Machbarkeit bis zu denkbaren Entwicklungsmodellen reichen. Frau Prof. Pahl-Weber attestiert, dass der AK ‚Wohnen in Münster‘ in den vergangenen Jahren zahlreiche Themen angestoßen hat und sich als ein Gremium für die Entwicklung von Zukunftsperspektiven und für den Informations- und Wissenstransfer sehr bewährt hat. So ist auch gerade mit der Zielsetzung der Generierung und Umsetzung eines Best-Practice die Positionierung und Interessensbekundung der AK-Mitglieder zu diesem Modellvorhaben notwendig.

Diese Interessensabfrage soll in den nächsten Wochen auf der Basis konkreter ggf. zentraler oder bilateraler Gespräche erfolgen. Auch sind weitere Aspekte juristisch zu prüfen, wie im Einklang mit dem OLG-Urteil weiter vorgegangen werden kann, und welche Rolle der Arbeitskreis übernehmen kann und möchte. Die Fragen reichen hier von einer Beteiligung bei einer möglichen Ausschreibung über die Formulierung von Auswahlkriterien bis hin zu einer möglichen Mitwirkung in einer Kommission zur Investorenauswahl.

Es wird beschlossen, für die nächste Sitzung die zwischenzeitlich erreichten Arbeitsergebnisse und den Sachstand zum Thema Modellprojekte zusammen-



Urbanes Wohnen in Hamburg Turmweg

(Quelle: [www.atelier5.ch](http://www.atelier5.ch))

Gestapelte Reihenhäuser Flensburg-Weiche

([www.lrw-architekten.de](http://www.lrw-architekten.de))





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

zustellen, um die Projektidee weiterzuentwickeln. Gleichzeitig werden strategische Möglichkeiten für eine gemeinsame Umsetzung bzw. Begleitung des Modellprojektes vertieft und in der nächsten Sitzung zur Diskussion gestellt.



## Arbeitskreis Mietspiegel - Teilnehmer

- Amt für Wohnungswesen, Stadt MS (Geschäftsführung)
- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stadt Münster
- Haus- und Grundeigentümergeverein Münster-Stadt und Land e.V.
- Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.
- Mieter/innen-Schutzverein MS u. Umgebung e.V.
- Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
- Westfälische Grundstücksbörse e. V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in MS
- Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen in MSWohn + Stadtbau GmbH

## 3. Informationen

Im zweiten Teil der Sitzung werden Informationen zu aktuellen Themen der Wohnstandortentwicklung präsentiert.

Angesichts der unerwartet regen Diskussion der Themen Studentenwohnen und Modellprojekt kann eine ausführliche Diskussion der Inputs innerhalb der Sitzung leider nicht mehr stattfinden.

### 3.1 Mietspiegel: Information und Diskussion über Systematik und Methodik (Frau Regenitter)

Frau Regenitter erläutert Systematik und wissenschaftliche Erstellungsmethodik des Münsteraner Mietspiegels.

#### ■ Arbeitskreis Mietspiegel

Der Mietspiegel 2007 ist zum 01. April 2007 in Kraft getreten. Er ist eine Fortschreibung des im Jahre 2005 erschienenen Mietspiegels. Auf der Basis der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex waren im Mietspiegel 2007 rd. 3,7% höhere Grundmieten auszuweisen. Die Federführung bei der Neuherstellung und Fortschreibung der Mietspiegel seit dem Jahr 2001 liegt beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster.

Maßgeblich beteiligt und fachlich unterstützt wurde die Erstellung des Mietspiegels durch den seit Jahren bewährten Arbeitskreis Mietspiegel, dem Vertreter und Vertreterinnen der Interessenverbände von Mietern und Vermietern, aus der Wohnungswirtschaft und dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster angehören. Verantwortlich für die Erhebung und Auswertung der Mietspiegeldaten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zeichnet die Abteilung Stadtentwicklung, Regionalentwicklung, Statistik des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung.

Den Mietspiegelprozess und die Auswertung der Daten im Jahr 2005, auf denen die aktuelle Fortschreibung beruht, hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing bei Regensburg wissenschaftlich begleitet.

Bei der Erarbeitung des Mietspiegels kann daher auf sehr differenzierten Sachverstand und Fachwissen zurückgegriffen werden. Trotz oder gerade wegen den unterschiedlichen Interessenlagen zeichnete sich der Arbeitskreis durch eine sehr konstruktive Zusammenarbeit aus.

#### ■ Definition Mietspiegel

Der Gesetzgeber hat dem Mietspiegel im BGB eine eindeutige Definition zugesprochen: Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird. Für die Erstellung des Mietspie-



gels dürfen nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Mieten in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten). Hiermit soll erreicht werden, dass nur aktuelle Mietwerte in den Mietspiegel einfließen und das Marktgeschehen zeitnah abgebildet wird.

## ■ Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gem § 558d BGB bestimmte Anforderungen erfüllen, d.h. er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach spätestens vier Jahren neu erstellt werden. Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft sind:

- **Mitteilungsverpflichtung:**  
Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so kann er zwar weiterhin eine andere Begründung wählen, jedoch muss der entsprechende Mietwert aus dem qualifizierten Mietspiegel mitgeteilt werden.
- **Vermutungswirkung:**  
Im gerichtlichen Verfahren wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt. Durch die Schaffung des qualifizierten Mietspiegels wollte der Gesetzgeber den Mietspiegelerstellern eine zusätzliche, hochwertige Alternative zu den sog. einfachen Mietspiegeln – wie Mietdatenbanken – anbieten.

Seit 2001 gibt es in Münster den qualifizierten Mietspiegel, der wie seine Vorgänger auch, wesentlich zum Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern beigetragen hat.

## ■ Erstellung des Münsteraner Mietspiegels

**Datenerhebung:** Bei der Datenerhebung für den Mietspiegel müssen wissenschaftliche Grundsätze beachtet werden, damit ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes gewährleistet wird. Insbesondere durch die repräsentative Auswahl von Mietwohnungen bei der Datenerhebung sollen Verzerrungen weitgehend ausgeschlossen und eine realitätsnahe Abbildung des tatsächlichen Mietpreisgefüges garantiert werden. In Münster wurden hierzu für den Mietspiegel 2005 von rd. 73.000 Haushaltsadressen nach dem Prinzip der Zufallsauswahl insgesamt rd. 18.900 Haushalte zu ihren Mietverhältnissen mittels eines Fragebogens schriftlich befragt. 3128 zurückgesandte Fragebögen wurden in die EDV eingegeben und auf ihre Mietspiegelrelevanz überprüft. Direkt und fehlerfrei verwertet werden konnten 1.840 Datensätze. Diese Zahl reichte zur Datenanalyse und zur Ermittlung der ortsüblichen Miete aus.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

**Datenauswertung:** Schon bei der Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels 2001 entschied sich der AK Mietspiegel die erhobenen Daten mittels der Regressionsmethode auszuwerten. Mit Hilfe dieser wissenschaftlichen Methode kann der Einfluss bestimmter Merkmale wie Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage, Ausstattung u. ä. auf die Miethöhe über ein System von Zu- und Abschlägen festgestellt und quantifiziert werden. Aus der Auswertung der Daten ergab sich bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2005 eine Tabelle mit Basismieten (Netto-Kalmmieten) für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 – 145 qm, differenziert nach 5 Baualtersklassen (vgl. Mietspiegel Münster, S.10/11). Im Rahmen der wissenschaftlichen Auswertung der Daten wurde darüber hinaus festgestellt, dass bestimmte Wohnwertmerkmale und insbesondere die spezifische Wohnlage prozentuale Zuschläge oder Abschläge auf die jeweilige Basismiete rechtfertigen.

**Im Ergebnis** werden damit die ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmieten abgebildet.

## Zu- und Abschläge im Mietspiegel - Beispiele

Souterrainwohnung	-10%
Einfamilienhaus	+5%
Terrasse/Dacht./Winterg.	+6%
Aufzug	+2%
keine Heizung	-17%
höherwert. Bodenbelag	+7%
Gegensprechanlage	+4%
Wohnlage Innenstadt	+11%

(Quelle: Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen)

## ■ Zu- und Abschläge

Ein Beispiel für die Ermittlung von Zu- und Abschlägen ist: Für ein vermietetes Einfamilienhaus müssen 5% auf die Basismiete dazu gerechnet werden. Da für diesen Wohnungstyp fast immer auch der Zuschlag von 6% für das Wohnwertmerkmal Terrasse/ Dachterrasse oder Wintergarten zum Tragen kommt, ergibt sich insgesamt ein Zuschlag von 11% für ein vermietetes Einfamilienhaus. Der Aufzug ist mit einem zweiprozentigen Zuschlag versehen, für das Vorhandensein höherwertiger Fußbodenbeläge ist mit einem 7%igen Zuschlag zu rechnen. Wenn der Vermieter die Wohnung ohne Heizung vermietet, bedeutet dieses nach Auswertung der Daten einen Abschlag von 17% auf die Basismiete. Für Gebäude in der Innenstadt gibt es nach Auswertung der Mietspiegeldaten einen Zuschlag von 11%, bei guter Wohnlage sogar noch einen weiteren Zuschlag von 5%. Hier wird die hohe Bedeutung der Innenstadtlage für Münster deutlich.

## ■ Häufig gestellte Fragen

### ▪ Wie hat sich der qualifizierte Mietspiegel in der Stadt Münster ausgewirkt?

Es wird festgestellt, dass der Mietspiegel eine hohe Befriedungsfunktion bei Konflikten zwischen Vermietern und Mietern übernimmt.

### ▪ Warum finde ich jetzt im aktuellen Mietspiegel Zuschläge nicht mehr wieder, die es 2003 noch gab?

Der Markt ist nicht starr, so dass sich regelmäßig Veränderungen in Wohnstandards und -qualitäten ergeben. Gab es im Jahr 2003 z.B. für einen Balkon noch einen Zuschlag, so wird dieser Zuschlag aktuell nicht mehr ausgewiesen. Viele Vermieter haben zur besseren Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zwischenzeitlich Balkone angebaut. Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2005 hat ergeben, dass mehr als  $\frac{3}{4}$  der Wohnungen über einen Balkon verfügen. Somit gehören Balkone inzwischen zur Standardausstattung.



- **Was ist mit den Ausstattungsmerkmalen, die nicht im Mietspiegel enthalten sind?**  
Solche Ausstattungen können als Zuschläge oder Abschläge über den Mietspannenbereich (+/- 20%) bei der errechneten orstüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- **Gibt es noch andere wissenschaftliche Methoden?**  
Zur Anwendung kommt häufig auch die Tabellenmethode. Gerade bei Statistikern hat sich inzwischen jedoch die Überzeugung durchgesetzt, dass die Regressionsmethode zu bevorzugen ist, da sie die in den erhobenen Daten enthaltenen Informationen besser ausnutzt und umsetzt. Sie kommt in der Regel mit einem kleineren Stichprobenumfang aus. Bei der Tabellenmethode kann es vorkommen, dass einzelne Tabellenfelder aufgrund nicht hinreichender Vergleichswerte frei bleiben müssen.
- **Bleibt jetzt alles so wie es ist?**  
Die Systematik des Mietspiegels 2009 soll wie bisher beibehalten werden, wobei sich Zu- und Abschläge durch Neuerhebung und –auswertung verändern können und ggf. durch Clusterbildung dargestellt werden. Hierzu hat es bereits in der Auftaktsitzung des Arbeitskreises Mietspiegel zur Erstellung des Mietspiegels 2009 Vorschläge gegeben, die in den Neuerstellungsprozess eingebracht werden.

**Da die Finanzierung des Mietspiegels 2009 noch nicht gesichert ist, wirbt Herr Schultheiß um externe Unterstützung und die Prüfung eines Sponsoring durch die AK-Mitglieder.**

### 3.2 Bericht: Stand der Bearbeitung der wohnungspolitischen Anträge (Herr Uplawski)

Herr Uplawski von der Stadt Münster berichtet kurz über den Arbeitsstand zu den wohnungspolitischen Anträgen.

Zwischen März 2006 und März 2007 sind von allen Fraktionen im Rat der Stadt Münster Anträge zur Wohnungspolitik gestellt worden. In allen Anträgen steht der Erhalt und die Schaffung preisgünstigen Wohnraums zur Versorgung hilfsbedürftiger Bevölkerungsgruppen im Vordergrund. Diese vorrangig soziale Ausrichtung entspricht einer traditionellen Sichtweise der Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik.

Mit der Neuorientierung auf die strategische Wohnstandortentwicklung im Handlungsprogramm Wohnen 2005 hat die Stadt Münster die Wohnungspolitik in den Kontext der Stadtentwicklung gestellt und sich vorgenommen, den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor der Einwohnerentwicklung zu machen. Neben der Wohnungsversorgung für hilfsbedürftige Bevölkerungsteile sollen auch attraktive Wohnungsangebote für Haushalte geschaffen werden, die aufgrund ihrer Kaufkraft Alternativen bei der Wohnstandortwahl haben. Nur mit dieser „Zweigleisigkeit“ können die preiswerten Wohnungs-

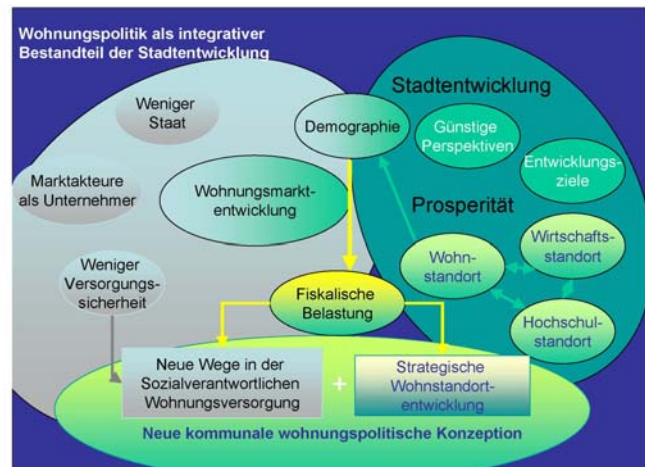
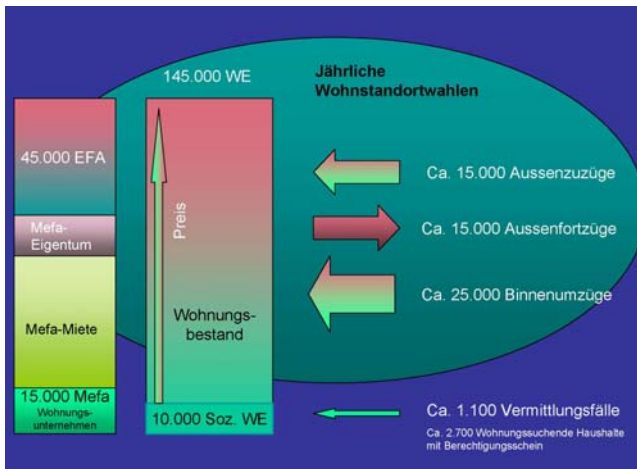






# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## Sozialverantwortliche und strategische Wohnungspolitik

### Schwerpunkte und Marktsegmente

(Quelle: Stadt Münster)

bestände langfristig gesichert werden. Dabei ist zu bedenken, dass die sozialgebundenen Wohnungen in Münster den kleineren Teil des preiswerten Wohnungsbestandes ausmachen. Die Mehrzahl der preiswerten Wohnungen steht außerhalb des sozialgebundenen Bestandes bereit. Sie entstehen im Zuge der Alterung von Wohnungen und durch die Tatsache, dass alternde Wohnungen mit den steigenden Qualitätsanforderungen der Nachfrager nicht Schritt halten und daher unterdurchschnittlich an Preissteigerungen partizipieren. Die bisherige Praxis zeigt, dass bei zu geringer Neubautätigkeit im oberen Preissegment der Aufwertungsdruck auf preisgünstige Bestände steigt, und diese durch Modernisierungen/Sanierungen wieder in höhere Qualitätsstufen entwickelt und letztendlich dem preiswerten Bestand entzogen werden. Eine Verstärkung des marktgerechten, höherwertigen Neubaus ist demnach auch ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes. Dieser Marktzusammenhang rückt bei der Sicherung des preiswerten Bestandes zunehmend in den Vordergrund, weil die bisherigen Instrumente der kommunalen Wohnungspolitik zur Beeinflussung des Angebotes an sozialgebundenen Wohnraums bei den derzeitigen Marktverhältnissen in Münster nicht mehr greifen.

Gleichzeitig ist die strategische Wohnstandortentwicklung wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklungs- und Standortpolitik der Stadt Münster, die als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort auch einen attraktiven Wohnungsmarkt benötigt. Dieser Anforderung kann der Wohnungsmarkt in Münster bisher noch nicht in ausreichendem Maße gerecht werden. Jahr für Jahr verlassen mehrere Hundert Haushalte die Stadt, allein deshalb, weil sie innerhalb der Stadtgrenzen keine – ihren Qualitäts- und Preiswünschen adäquate – Wohnung gefunden haben. Die Bekämpfung des „Strukturellen Wohnungsdefizits“ ist sowohl ein soziales als auch ein strategisches Anliegen.

Die kommunale Wohnungspolitik in Münster ist gehalten, neue Wege in der sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung einzuschlagen und die strategischen Ziele der Stadtentwicklung zu unterstützen. Die Verbindung von sozia-



len und strategischen Elementen in einer neuen kommunalen wohnungspolitischen Konzeption bedarf jedoch noch der Konkretisierung und Absicherung. Der neue Kurs ist mit der vom Rat beschlossenen Ausrichtung auf die strategische Wohnstandortentwicklung zwar vorgezeichnet, aber im Denken und Handeln wichtiger Akteure noch nicht verankert. Die Verwaltung hat daher vorgeschlagen, die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik im Rahmen eines „Interfraktionellen Arbeitskreises“ mit Vertretern aller politischen Gruppierungen zu erörtern und dabei auch die Möglichkeiten zur Umsetzung der in den wohnungspolitischen Anträgen vorgeschlagenen Maßnahmen und Empfehlungen einzubeziehen. Der übliche Weg über eine Ratsvorlage und eine Diskussion innerhalb des knappen Zeitbudgets der Ratsgremien erscheint im Hinblick auf die Komplexität und Sensibilität der Thematik nicht Ziel führend.



## Wohnungspolitische Anträge – Weiteres Vorgehen

(Quelle: Stadt Münster)

### 3.3 Sachstand zur Senkung der Mietkosten für Transferempfänger (Herr Willamowski)

Herr Willamowski erläutert das Thema der „sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung“ aus Sicht des Sozialamtes als Transferleister.

#### ■ Finanzierung der Unterkunftskosten

Das Sozialamt finanziert für Empfänger von Transferleistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) und SGB XII (Grundsicherung im Alter/ Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz die Unterkunftskosten, d.h. die Wohnungsmiete, die Nebenkosten und die Heizkosten. Die Unterkunftskosten werden, soweit sie angemessen sind, in tatsächlicher Höhe übernommen. Der Anspruch auf Wohngeld ist für Transferempfänger seit dem 1.1.2005 entfallen.

Derzeit werden von 12.600 Haushalten in Münster die Unterkunftskosten übernommen. Das heißt, dass ca. 10% der Münsteraner Mietwohnungen aus dem Sozialetat der Stadt Münster finanziert werden (50.000.000 € im Jahr).



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## ■ Angemessenheit der Kosten

Empfänger von Transferleistungen haben einen Rechtsanspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten, sofern diese „angemessen“ sind. Kosten gelten als angemessen, wenn sie dem unteren Preissegment des lokalen Mietniveaus entsprechen. Berechnungsgrundlagen sind der örtlicher Mietspiegel sowie das Mietpreisniveau im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Angemessenheit wird in Münster nur am Preis, nicht an der im sozialen Wohnungsbau maßgeblichen Wohnfläche festgemacht. Der unbestimmte Rechtsbegriff „Angemessenheit“ unterliegt in vollem Umfang der Auslegung des Sozialgerichtes.

Angemessenheit der Kosten		Leistungen für Unterkunft und Heizung		
Anzahl der Personen im Haushalt	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	SGB II	SGB XII	
1	428,85 €	↓	↓	↓
2	533,40 €	Arbeitslosengeld II	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (i. V. E.)	Hilfe zum Lebensunterhalt (i. V. E.)
3	610,50 €	ca. 10.100 Haushalte	ca. 2.100 Haushalte	ca. 400 Haushalte
4	707,40 €	Insgesamt ca. 12.600 Haushalte		
5	817,95 €			
6	927,60 €			
ab 7	Einzelfallentscheidung			

## ■ Senkung der Unterkunftskosten

Sind die Unterkunftskosten zu hoch, gibt es drei Möglichkeiten für den Mieter zur Kostensenkung:

- Kontakt zum Vermieter, wodurch u.U. eine Reduzierung der Miete erreicht werden kann,
- Untervermietung von Teilen der Wohnung; diese Option wählen viele der Betroffenen oder
- Umzug in eine neue Wohnung, wobei die bisherige Toleranzgrenze von 20% aufgrund der Sparvorgaben gekappt wurde.

## ■ Einsparungsmöglichkeiten

Anfang 2007 wurden jährliche Nettoeinsparungen von 800.000 im Jahr 2007 bis 4 Mio im Jahr 2010 beschlossen. Um die Zielsetzung zu erreichen, sind jedoch optimale Rahmenbedingungen notwendig:

- deutliche Erhöhung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen
- systematisches KdU-Controlling sowie Erfassung preisgünstiger Wohnungsangebote
- Intensivierung der Kooperation zwischen AMS (Arbeitgeberservice) und Wirtschaftsförderung
- keine gegenläufige Ausgabenentwicklung aufgrund anderer Einflüsse (z.B. Fallzahlsteigerung)

Vorgesehene Nettoeinsparungen	
Jahr	Betrag in Euro
2007	800.000
2008	1.200.000
2009	2.500.000
2010	4.000.000

Insgesamt gibt es in Münster derzeit 572 Haushalte mit unangemessenen Unterkunftskosten, davon 434 SGB II -Haushalte. Der weit überwiegende Teil sind 1- und 2-Personen-Haushalte (83,7%). In 127 dieser Haushalte wird kein Umzug gefordert, da entweder die Kostenüberschreitung max. 10€ umfasst und damit ein Umzug unwirtschaftlich wäre oder aber ein Umzug wegen Al-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



ter/ Pflegebedürftigkeit nicht zumutbar ist. 390 Haushalte haben eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten erhalten bzw. wurden zum Gespräch eingeladen; die Zahl ist jedoch nicht gleichbedeutend mit den tatsächlichen Umzügen, da im Einzelfall geprüft wird. Da eine 6-Monatsfrist eingeräumt wird, kann bislang kaum eine tatsächliche Kürzung der Zahlungen festgestellt werden.

STADT MÜNSTER

Durch die Maßnahmen konnten bisher in 37 Fällen die Kosten der Unterkunft durch Umzug oder Untervermietung reduziert werden. Davon sind 25 Haushalte innerhalb Münsters umgezogen, acht Haushalte sind aus Münster weggezogen und vier Haushalte haben Teile der Wohnung untervermietet.

Struktur der Haushalte	
Anzahl der Personen im Haushalt	Zahl der Haushalte SGB II und SGB XII
1	357 (62,4 %)
2	122 (21,3 %)
3	52
4	30
5 und mehr	11

## ■ „4 Wünsche“ zur Senkung der Unterhaltskosten

Grundvoraussetzungen zur dauerhaften Senkung der Unterhaltskosten in Münster sind:

- Die deutliche Erhöhung des Angebotes an preisgünstigen, v.a. kleinen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, aber auch besonderen Wohnungsangeboten für Wohngemeinschaften.
- Der Zugang zum frei finanzierten Wohnungsmarkt, der einen großen Teil günstigen Wohnraums vorhält. Da die Stadt keine Belegungsrechte hat, ist eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauunternehmen gefragt.
- Eine positive Entwicklung des Arbeitsmarktes: trotz des bisherigen wirtschaftlichen Aufschwunges werden die Unterkunftskosten für die Stadt Münster nicht geringer, da der Anteil geringfügiger Einkommen zunimmt.
- Die Sicherung auskömmlicher Einkommen, die zur Deckung des Lebensunterhaltes ausreichen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## 3.4 Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster (Frau Dr. Kreft-Kettermann)

Der Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann zur kleinräumigen Haushaltstatistik muss aus Zeitgründen entfallen; die vorbereiteten Diagramme befinden sich im Anhang der Dokumentation. Der Bericht der Stadt Münster ist im Internet unter [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html) verfügbar.



Detaillierte Angaben zu Haushaltstrukturen und Haushaltstypen sind insbesondere in der kleinräumigen Auswertung auf der Ebene der Stadtteile wertvolle Informationen für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnungsmarktentwicklung. Haushaltzahlen werden dabei gern als Basisinformationen zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen und Wohnungstypen herangezogen.

Vermeintlich eindeutige Begriffe wie Haushalt, Familie, Familie mit Kindern, Singles, Alleinerziehende oder Lebensabschnittsgemeinschaften sind im allgemeinen Sprachgebrauch zumeist sehr unklar definiert und werden vielseitig verwendet. Die Statistik setzt dem jedoch sehr eindeutige und klare Definitionen entgegen. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung hat in der Veröffentlichung ‚Statistik für Münsters Stadtteile = SMS‘ das Thema ‚Haushaltstatistik‘ sehr detailliert für 45 Stadtteile und 6 Stadtbezirke aufgearbeitet. Die SMS ‚Haushalte in Münster 2006‘ ist im Internet unter [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html) verfügbar.

Die im Anhang aufgeführten Präsentationsfolien aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann geben einen Einblick in die Darstellungsvielfalt des Schwerpunktthemas Haushalte.

### Dargestellt im Bericht sind:



- Haushalte nach Haushaltsgrößen (Privathaushalte mit .....Personen)
- Einpersonenhaushalte nach Geschlecht
- Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen
- Einpersonenhaushalte nach Familienstand
- Einpersonenhaushalte nach Staatsangehörigkeit
- Haushalte nach Haushaltstypen (mit/ ohne Kinder)
- Haushalte nach Anzahl der Kinder im Haushalt
- Alleinerziehende Haushalte nach Geschlecht
- Alleinerziehende Haushalte nach Anzahl der Kinder



## 4. Feedback/ Fazit

In der Feedback-Runde wird deutlich, dass der Informations- und Wissenstransfer eine zentrale Bedeutung in den Sitzungen hat. Dabei soll künftig insbesondere der Diskussion und der Rückkopplung zu Arbeitsaufträgen und damit der gemeinsamen Arbeit im Arbeitskreis mehr Raum gegeben werden. Es wird ausdrücklich gewünscht, in den Arbeitskreissitzungen ausführlicher die Arbeitsergebnisse und Inputs zu diskutieren. Ein weniger an Tagesordnungspunkten ist dabei ein mehr an inhaltlicher Tiefe.

Bereits zu Beginn der Sitzung wurde die Anregung gegeben, die soziodemografische Wohnumfeldbetrachtung (Anforderungen von Familien, Senioren ...) stärker in die AK-Arbeit einzubeziehen. Außerdem ist es wichtig, Entscheidungen in Unterarbeitsgruppen vorzubereiten, um in den zwei Sitzungen pro Jahr größere Arbeitsfortschritte zu verzeichnen. Hierzu sind Zwischenarbeitsschritte und –ergebnisse wichtig, die im Vorfeld vorbereitet werden müssen. Gemeinsame Arbeitsaufträge wie die Fokussierung auf das Thema Quartierssicherung, Quartiersentwicklung, die fortlaufende Beobachtung der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung, hier insbesondere die Eichung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose an der tatsächlichen Entwicklung vor Ort mit Hilfe der Angaben der Wohnungsbau-/Immobilienunternehmen zur Käuferstruktur (Altersstruktur der Kinder) sowie die Dokumentation von Wohnungsbauvorhaben der Wohnungsbauunternehmen im AK sollen einen festen und damit wiederkehrenden Tagesordnungspunkt in den Sitzungen erhalten.

Es wird daher beschlossen, in der nächsten Sitzung eine Bilanz der bisherigen Arbeitsergebnisse und Themen des AKs zu liefern, um ggf. andiskutierte Projekte zum Abschluss zu bringen. Zudem sollen in der Zwischenzeit Gespräche geführt werden, um das vorgeschlagene Modellprojekt inhaltlich wie auch strategisch weiterzuentwickeln.

Um die inhaltliche Vorbereitung der nächsten AK-Sitzung noch gezielter an den Wünschen der AK-Mitglieder auszurichten, soll der Entwurf der Tagesordnung frühzeitig mit der Bitte um Anregungen, Hinweise und Ergänzungen verschickt werden.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## 5. Ausblick

### ■ Vorausschau auf die 9. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster wird am Dienstag, den 22. April 2008, **15.00 Uhr bis 18.00 Uhr auf Einladung von Herrn Wiese im Studentenwerk stattfinden. Die Tagesordnung und der konkrete Veranstaltungsort werden frühzeitig bekannt gegeben.**

Schwerpunktthemen werden u. a. sein

- Bilanz der bisherigen Arbeitsergebnisse und Arbeitsaufträge – welche Projekte können und sollten weiter vertieft werden? Was sollte abgeschlossen werden?
- Welchen fachlichen Informationsaustausch sollte es weiterhin geben? Wo gibt es Schwerpunktthemen?
- Modellprojekt „Stadthausensemble Gasselstiege“ – Inhalte und Strategien; Bericht zum weiteren Arbeitsfortschritt
- Vorstellung des Handlungskonzeptes Demografischer Wandel

### ■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der achten AK-Sitzung wurde vom Büro BPW Hamburg übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs.

Die Internetpräsentation des AKs ist abrufbar unter

<http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html>

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## 6. Anhang

### ■ Wohnanlagen des Studentenwerks Münster - Tabellarische Übersicht

Quelle: Studentenwerk Münster

#### Wohnanlagen

#### des Stw. Münster

EA = Einzelappartement / EZ = Einzelzimmer

Whg = Wohngemeinschaft

Wohnanlage	Straße	Erstbezug	Wohnform / Plätze	Umbauter Raum nach DIN277 in m <sup>3</sup>
Scharnhorststraße	Scharnhorststraße 10	2004	EA/ 5, 2-Z-Whg/ 21, 3Z-Whg/ 1	5.240,00
Bismarckallee 47 b-d	Bismarckallee 47 - 51	1966	EA/ 38, 2-Z-Whg/ 9, 3-Z-Whg/ 9	z.Z. Umbau
Bismarckallee 47 a		1982	EZ/ 34	z.Z. Umbau
Bismarckallee 49 u 51		1975	EZ/ 181	z.Z. Umbau
Boeselagerstraße	Boeselagerstraße 67 - 75	1974	EA/ 720	63.330,00
Stadtlohnweg	Stadtlohnweg 11 - 17	1974	EA/ 439	36.450,00
Heekweg	Heekweg 12 - 14	1974	EA/ 357	30.700,00
Gescherweg I	Gescherweg 70 - 84	1974	EA/ 722	60.190,00
Gescherweg II	Gescherweg 50 - 64	1986	2-Z-Whg/ 118, 3-Z-Whg/ 35	27.950,00
Horstmarer Landweg	Horstmarer Landweg 250 - 258	1975	EZ/ 533	35.840,00
Gemenweg	Gemenweg 78 - 86 // 100 - 120	1992	2-Z-Whg/ 1, 3-Z-Whg/ 20, 4Z-Whg/ 1, 6-Z-Whg/ 14	22.190,00
Rudolf-Harbig-Weg IV	Rudolf-Harbig-Weg 55 - 61	2000/ 2004	EA-Whg/ 361	45.820,00
Rudolf-Harbig-Weg III	Rudolf-Harbig-Weg 39 - 51	1993	3-Z-Whg/ 15, 4-Z-Whg/ 28, 5-Z-Whg/ 8	21.230,00
Rudolf-Harbig-Weg II	Rudolf-Harbig-Weg 14 - 46	1993	EA/ 5, 2-Z-Whg/ 28, 3-Z-Whg/ 37, 4-Z-Whg/ 85	57.730,00
Rudolf-Harbig-Weg I	Rudolf-Harbig-Weg 6 - 8	1985	2-Z-Whg/ 20, 3-Z-Whg/ 6, 4-Z-Whg/ 10, 5-Z-Whg/ 4	11.670,00
Arnold-Janssen-Haus	Horstmarer Landweg 100	1963	EZ/ 209	20.900,00
Busso-Peus-Straße	Busso-Peus-Straße 12 - 16	1985	2-Z-Whg/ 66	16.100,00
Wilhelmkamp	Steinfurter Straße 67 - 81	1965	EZEA-Whg/ 608	58.720,00
Stegerwaldstraße	Stegerwaldstraße 27	1973	EZ/ 214	18.110,00
Hansa-Haus	Albersloher Weg 1	Pachtobjekt	EZ/ 19, 3-Z-Whg/ 1	
Coerdehof	Raesfeldstraße 2	Pachtobjekt	EZ/ 55	
<b>Gesamt</b>			<b>5.739 Wohneinheiten</b>	<b>526.930,00</b>





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## ■ Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster

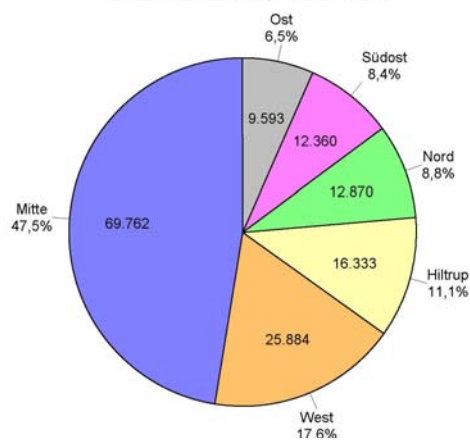
Grafiken aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann

Gesamtzahl der Haushalte: 146.802

(Quelle: Stadt Münster, Amt 61, Fachstelle für Informationsmanagement und Statistikdienststelle)

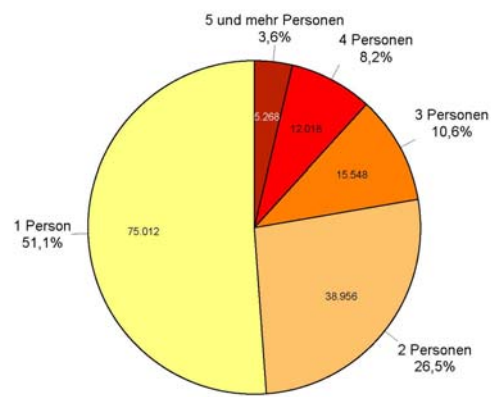
### Einblick in die Haushaltstatistik der Stadt Münster

Haushalte nach Stadtbezirken



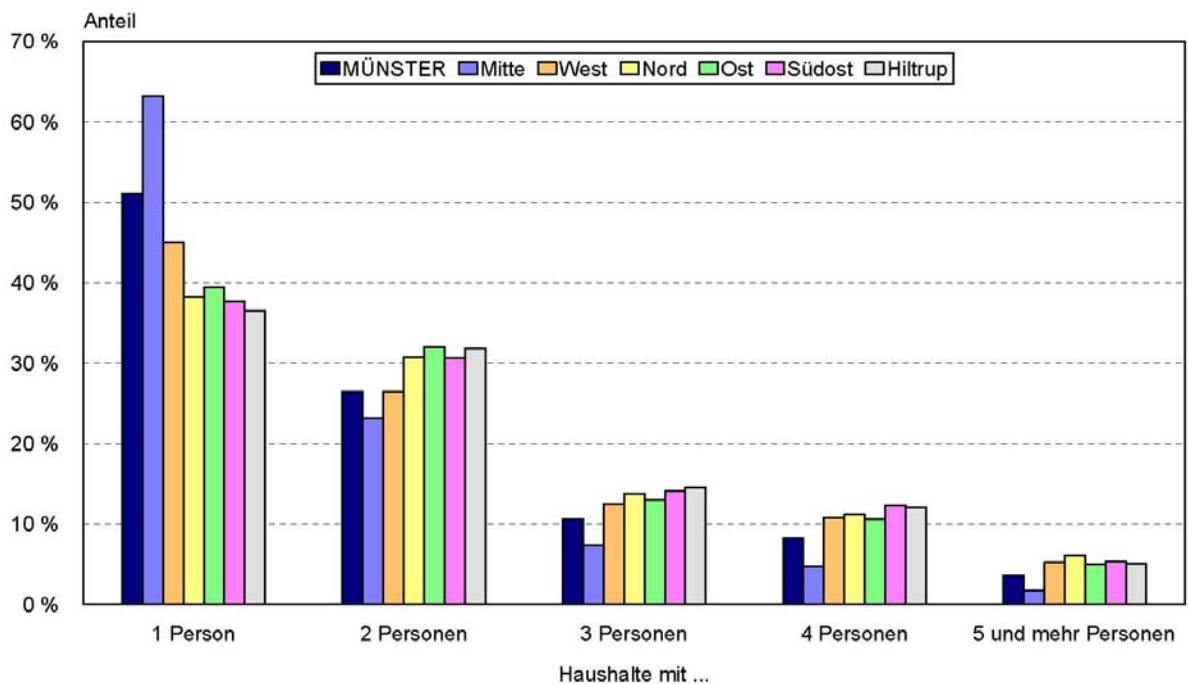
### Überblick zur Haushaltsgröße

Anteil der Haushalte nach Personenzahl je Haushalt



## Größenstruktur der Haushalte

Anteil der Haushalte nach Personenzahl im Haushalt in Münster und den Stadtbezirken



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007



## Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster

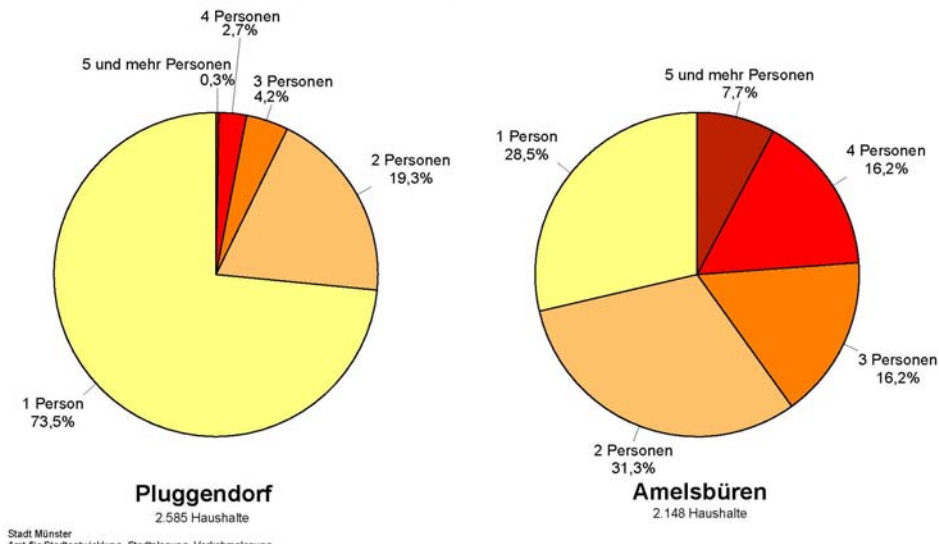
Grafiken aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann

Gesamtzahl der Haushalte: 146.802

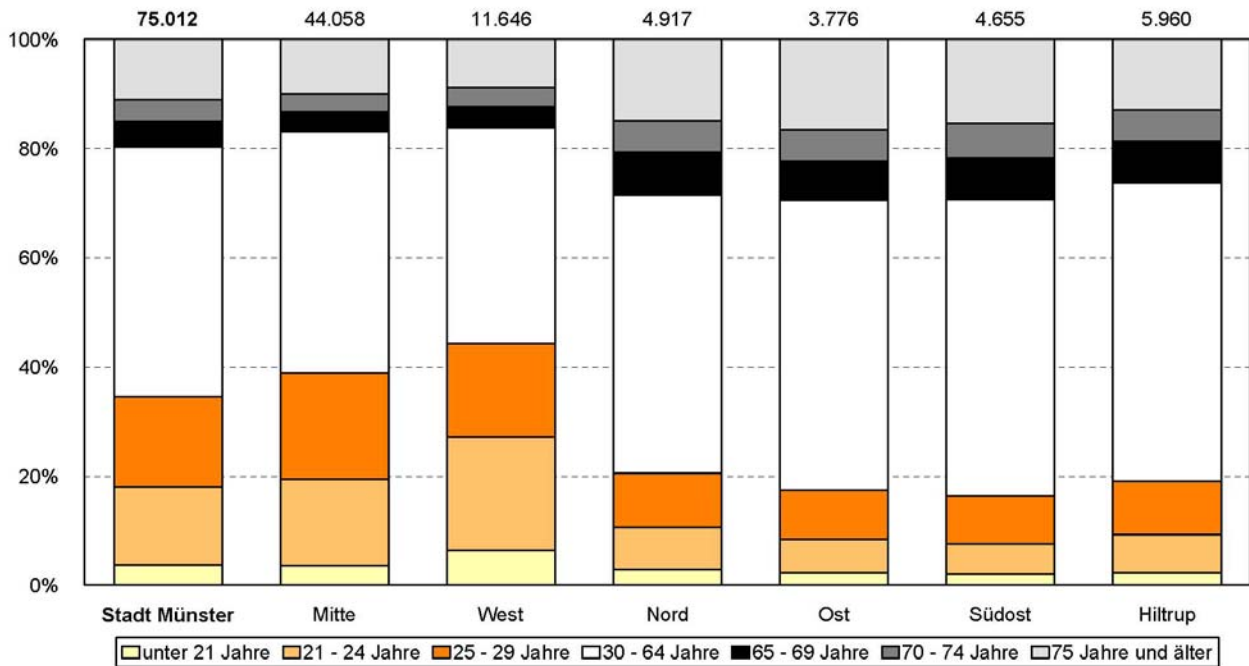
(Quelle: Stadt Münster, Amt 61, Fachstelle für Informationsmanagement und Statistikdienststelle)

### Anteil der Haushalte nach Personen je Haushalt

Gegenüberstellung von zwei Stadtteilen



### Altersstruktur der Einpersonenhaushalte in Münster und den Stadtbezirken





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

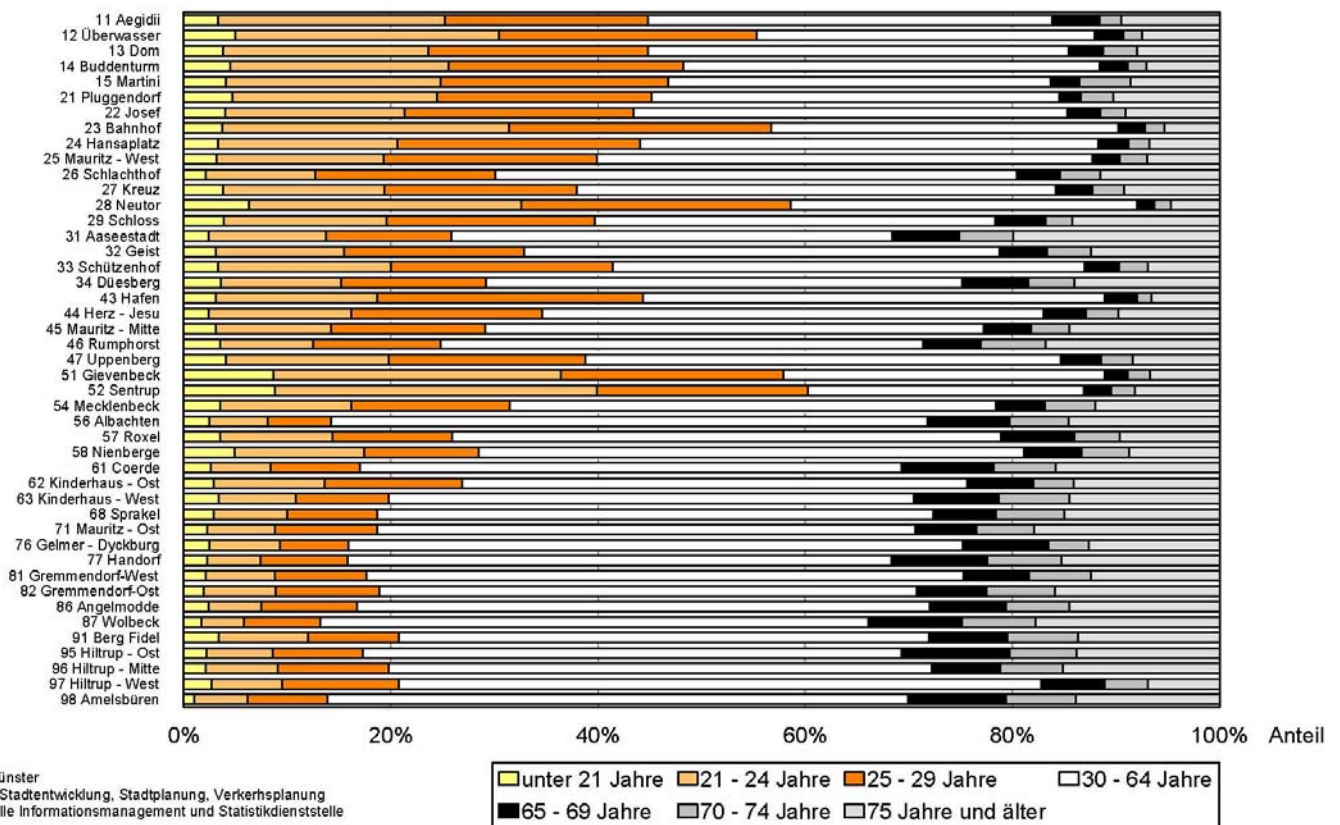
## Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster Grafiken aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann

**Gesamtzahl der Haushalte: 146.802**

(Quelle: Stadt Münster, Amt 61, Fachstelle für Informationsmanagement und Statistikdienststelle)

### Altersstruktur der Einpersonenhaushalte

Übersicht zu den Stadtteilen



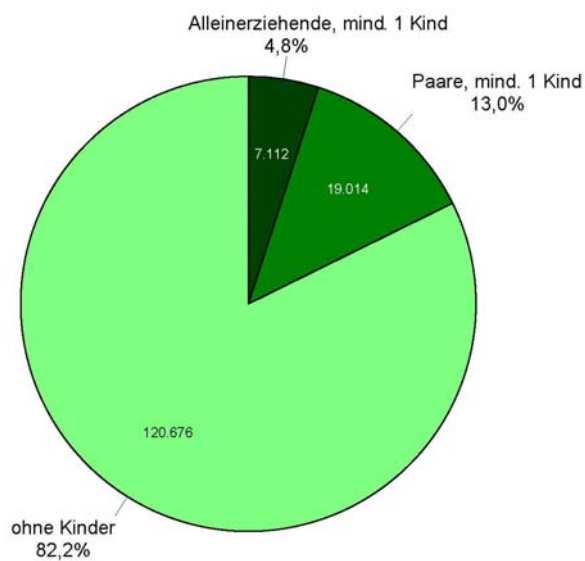


## Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster Grafiken aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann

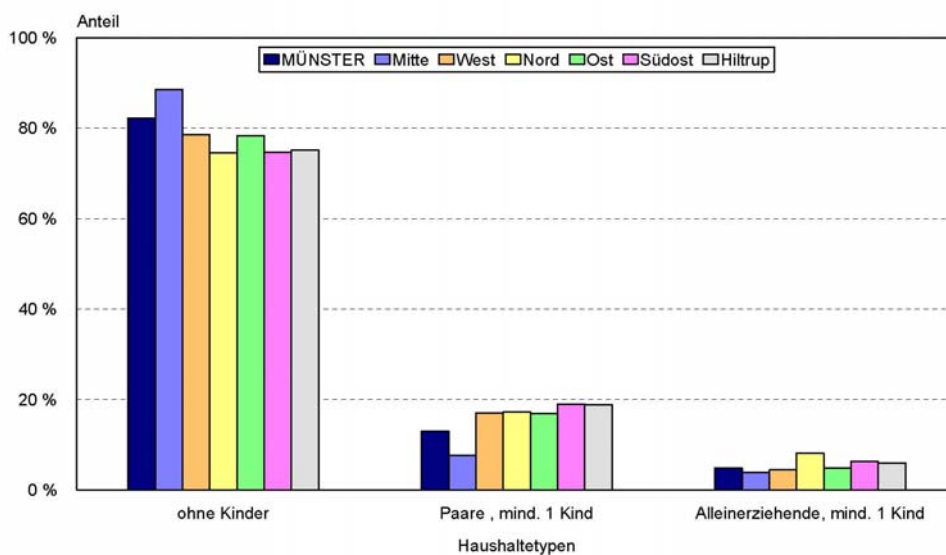
**Gesamtzahl der Haushalte: 146.802**

(Quelle: Stadt Münster, Amt 61, Fachstelle für Informationsmanagement und Statistikdienststelle)

### Haushaltstypen in Münster



### Haushaltstypen in ihrer Verteilung in Münster und den Stadtbezirken





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## Einblicke in die Haushaltstatistik der Stadt Münster

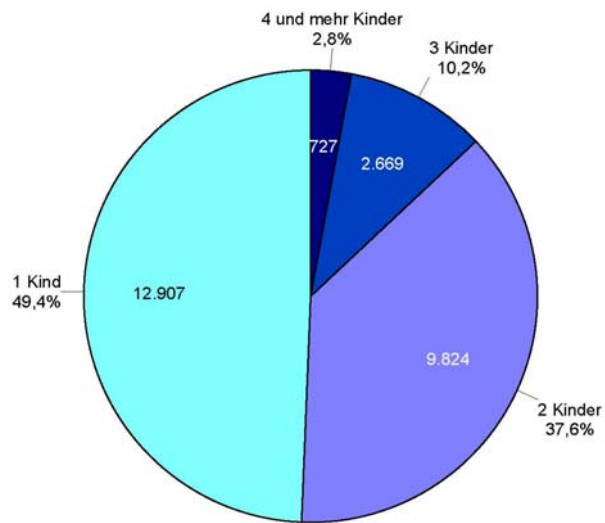
Grafiken aus dem Vortrag von Frau Dr. Kreft-Kettermann

**Gesamtzahl der Haushalte: 146.802 /- Gesamtzahl der Haushalte mit Kindern: 26.126**

(Quelle: Stadt Münster, Amt 61, Fachstelle für Informationsmanagement und Statistikdienststelle )

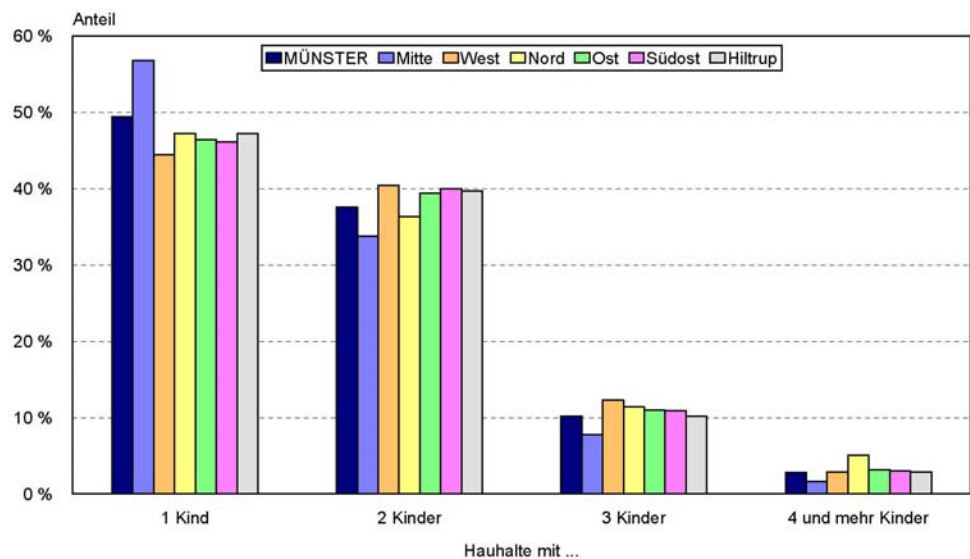
## Haushaltstypen nach Anzahl der Kinder in Münster

Anteile der Haushaltstypen nach Anzahl der Kinder je Haushalt



## Haushalte mit Kindern

Anteil der Haushalte nach Anzahl der Kinder je Haushalt in Münster und in den Stadtbezirken





## 7. Teilnehmende des 8. AK Wohnen in Münster

### ■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau König	Evonik Wohnen GmbH, ehemals RAG Immobilienmanagement GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### ■ Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	RDM Bezirksverband Münster e.V.

### ■ Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen - Schutzverein Münster e.V.
Herr Steil	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Institut für Geografie

### ■ Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### ■ Stadt Münster

Herr Buth	Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, GF
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Liegenschaftsamt
Herr Willamowski	Sozialamt

### ■ Gäste

Frau Fischer	A21 Architekten, Weimar
Herr Haag	A21 Architekten, Weimar
Herr Prof. Stamm-Teske	Bauhaus-Universität Weimar

### ■ Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BPW Hamburg
Frau Rehsöft	BPW Hamburg



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 8. Sitzung am 13. November 2007

## ■ Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.
Herr Teigeler	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Wiese	<b>Studentenwerk Münster</b>

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Vogt	WGZ e.G. Immobilien + Treuhand GmbH

### Interessenverbände

Herr Berg	<b>Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.</b>
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Haßmann	<b>Studentenwerk Münster</b>
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Institut für Geografie

### Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Stadt Münster

Herr Buth	Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Koordination für Flüchtlingsfragen
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Geschäftsführung
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
Herr Schowe	Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Tiehlen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Liegenschaftsamt
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

