



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
17. Sitzung am 27. März 2012





## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Konversion militärischer Liegenschaften in Münster</b> (Siegfried Thielen/ Christian Schowe, Stadt Münster) .....	<b>6</b>
2.1 Aufgabenstellung und Kooperationsrahmen.....	6
2.2 Arbeitsstruktur/ Organisation.....	7
2.3 Standorte-Entwicklungskonzept „Britten-Wohnungen“ in Münster .....	8
2.4 Konversion der britischen Kasernenstandorte in Münster .....	10
2.5 Rückfragen/ Anmerkungen .....	13
<b>3. Handlungskonzept Wohnen in Münster</b> .....	<b>15</b>
3.1 Einführung: Aktuelle Diskussion (Prof. Elke Pahl-Weber, TU Berlin) .....	15
3.2 Stand der Vergabe (Klaus Uplawski, Stadt Münster) .....	16
3.3 Vorstellung des beauftragten Büros und der Projektstruktur (Petra Heising, empirica gmbh Bonn).....	16
3.4 Diskussion: Untersuchungsdesign und Mitarbeit des AK Wohnen.....	19
<b>4. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>25</b>
4.1 Wohnraumnot sozial belasteter Gruppen (Michael Willamowski, Sozialamt der Stadt Münster) .....	25
4.2 Sachstand zur Fortzugsumfrage (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster) .....	26
4.3 Wohnbaustatistik 2011 - Ausgewählte Informationen zu den Woh- nungsbaufertigstellungen 2011 (Klaus Uplawski, Stadt Münster) .....	29
<b>5. Verschiedenes und Ausblick</b> .....	<b>32</b>
5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	32
5.2 Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	32
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	32
<b>6. Teilnehmende der 17. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>33</b>
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	34

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

## Impressum

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



Stadt Münster  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung  
Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

### Dokumentation

Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der seit 2004 den AK begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform inzwischen ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkttakteuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

Mit der 17. Sitzung beginnt der AK die aktive Mitarbeit am „Handlungskonzept Wohnen in Münster“. Mit der Erarbeitung wurde empirica beauftragt. Frau Heising stellt in der Sitzung kurz das Unternehmen vor und erläutert den methodischen Ansatz und die Projektstruktur zur Erarbeitung des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen. Nach intensiver Diskussion werden die Modalitäten der weiteren Zusammenarbeit beschlossen. Der Arbeitskreis liefert damit in den nächsten Sitzungen einen weiteren wichtigen Beitrag zur strategischen Ausrichtung der Wohnstandortentwicklung Münster und belebt das „Bündnis für Wohnen“ mit einem weiteren konkreten inhaltlichen Baustein.

Zum Sitzungsbeginn steht ein hoch aktuelles Thema für den Wohnstandort Münster auf der Tagesordnung, das die Stadt die nächsten Jahre intensiv beschäftigen wird: die Konversion militärischer Liegenschaften. Einen Tag vor der Sitzung konnte die Stadt zum ersten Mal die York-Kaserne in Gremmen-dorf besichtigen – ein ca. 50 ha großes Areal in zentraler Lage zur Innenstadt, das bereits dieses Jahr freigegeben wird. Zusammen mit der Oxford-Kaserne in Gievenbeck werden bis 2014 ca. 76 ha britische Kasernenflächen frei, die ein enormes Entwicklungspotenzial für die Stadt bieten. Hinzu kommen rund 800 Wohnungen an 18 Standorten, die dem Wohnungsmarkt zu Verfügung stehen werden. Um welche Standorte es sich handelt und wie die Stadt Münster den Konversionsprozess begleiten wird, wird in der 17. Sitzung vorgestellt. Zusätzlich werden im Zuge der Bundeswehrreform weitere Konversionsflächen in Münster frei werden. Die Stadt wird die Entwicklung dem AK regelmäßig vorstellen und Anregungen und Hinweise aufnehmen.

Im dritten Teil stehen wieder aktuelle Informationen rund um das Thema „Wohnen“ auf dem Programm. Herr Willamowski vom Sozialamt der Stadt Münster berichtet zur Situation in der Wohnraumversorgung sozial belasteter Bevölkerungsgruppen. Aus Zeitgründen werden erste Ergebnisse aus der Fortzugsbefragung 2011 und aktuelle Informationen zur Wohnbaustatistik 2011 in der Sitzung nicht mehr vorgestellt; die Präsentationen, ergänzt um textliche Erläuterungen sind Teil der Dokumentation.

Die 17. Sitzung findet in den Räumen der Stadtwerke Münster statt. Herr Stadtdirektor Schultheiß begrüßt 34 Anwesende und als neue Teilnehmer erstmals Herrn Fastermann (SPD), Herrn Friedrich (Sparkassen Immobilien GmbH), Herrn Kleinschmidt (VIVAWEST Wohnen GmbH, ehemals Evonik) sowie als Gast Frau Heising von empirica.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## 2. Konversion militärischer Liegenschaften in Münster (Siegfried Thielen/ Christian Schowe, Stadt Münster)

Herr Thielen (Dezernent für Planungs- und Baukoordination) und Herr Schowe (Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) erläutern den vorgesehenen Konversionsprozess sowie erste Eckpunkte der jeweiligen Standortentwicklung. Herr Thielen ist als Hauptansprechpartner koordinierend für das Gesamtthema Konversion auf Seiten der Stadt Münster zuständig. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung übernimmt federführend die projektbezogene, inhaltliche Bearbeitung der jeweiligen Standorte bzw. Aufgabenfelder unter Einbindung der verschiedenen Fachämter.

### 2.1 Aufgabenstellung und Kooperationsrahmen

Die Konversionsflächen militärischer Liegenschaften berühren eines der Hauptthemen des Arbeitskreises Wohnen, die Innenentwicklung der Stadt Münster. In Münster befinden sich zwei große Kasernen der britischen Streitkräfte mit insgesamt 76 ha Entwicklungsfläche: die York-Kaserne in Gremmendorf und die Oxford-Kaserne in Gievenbeck. Im Stadtgebiet befinden sich zusätzlich ca. 800 Wohnungen von Angehörigen des britischen Militärs, die sich auf insgesamt 18 Wohnstandorte verteilen.

Im Zuge der Strukturreform des britischen Militärs war ursprünglich geplant, Kasernen und Wohnungen Anfang 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu übergeben. Ende Februar wurde nun bekannt gegeben, dass die York-Kaserne bereits im Spätsommer/ Herbst dieses Jahres freigezogen werden soll. Dies trifft voraussichtlich auch auf Teile der Wohnstandorte zu, für deren Freizug aber erst noch ein Konzept durch die britischen Stationierungskräfte vorgelegt werden soll.

Aufgrund der hohen Bedeutung für die Stadtentwicklung soll der Konversionsprozess in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Münster und der zukünftigen Eigentümerin BImA konsensual umgesetzt werden. Am 21. März wurde deshalb vom Rat der Stadt Münster eine Organisations- und Arbeitsstruktur beschlossen, die die Zusammenarbeit zwischen Stadt, BImA und den verschiedenen Fachämtern sowie den politischen Gremien regelt (Vorlage V/0111/2012/1). In einer „Konversionsvereinbarung“ zwischen BImA und Stadt Münster wurden Entwicklungsziele, Zusammenarbeit, Vermarktung, Öffentlichkeitsarbeit, Aufgaben- und Kostenverteilung verbindlich vereinbart. Bestandteil ist u.a. die Einrichtung eines Lenkungskreises unter Vorsitz des Oberbürgermeisters, der am 25. März 2012 seine konstituierende Sitzung hatte.

Die Verwaltung wurde vom Rat beauftragt, bis Ende 2012 für die Kasernen in Gremmendorf und Gievenbeck räumliche Strukturkonzepte unter frühzeitiger Einbeziehung der Öffentlichkeit vorzulegen. Für die 18 Wohnstandorte soll bis Herbst 2012 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte erarbeitet werden.

Auf Arbeitsebene werden kontinuierlich alle zwei Wochen Gesprächsrunden mit BImA und Verwaltung stattfinden. Die schnelle Taktung eröffnet der Stadt die Möglichkeit, ihre Ziele zeitnah umzusetzen. Die Umsetzung des engagierten Zeitplans ist jedoch nur unter Mithilfe aller Akteure umzusetzen.

### Lenkungskreis Konversion – konstituierende Sitzung am 25.3.2012

Vorsitz: OB Lewe

2 Vertreter der BImA:

Hr. Dr. Brumm u. Hr. Grotefeld

Leiter des Ausschusses für  
Stadtplanung, Stadtentwick-  
lung, Verkehr und Wirtschaft:  
Hr. Fastermann

Bezirksbürgermeister West  
und Südost:

Fr. Westrup u. Hr. Dr. Klenner  
Stadtdirektor Schultheiß

Dezernent für Planungs und  
Baukoordination: Hr. Thielen

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

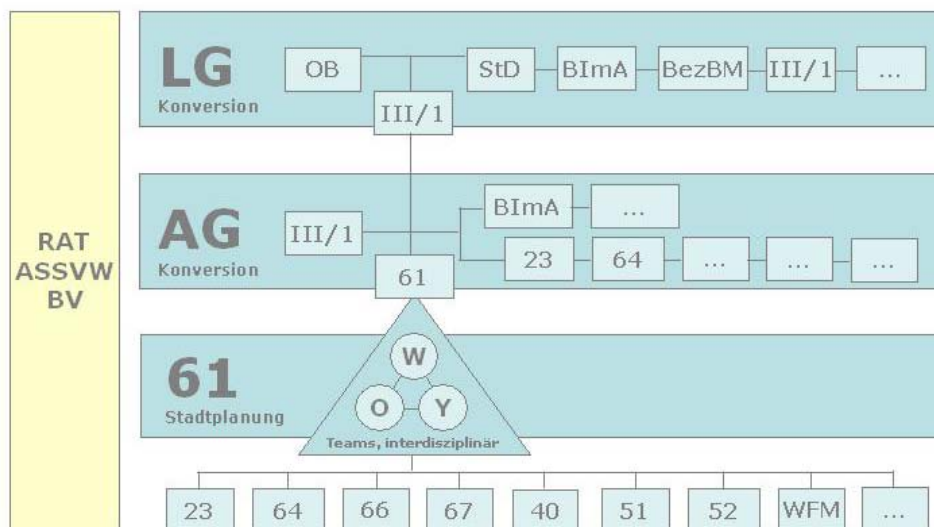


## 2.2 Arbeitsstruktur/ Organisation

Bereits in den 1990er Jahren wurden in Münster größere Kasernenstandorte zu Wohn- und Gewerbegebieten umgewandelt, so dass die Stadt heute auf die Erfahrungen aus dieser Zeit zurückgreifen kann. Damals wie heute herrschte ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, so dass die Konversion - auch wenn das britische Militär immer ein gern gesehener Teil der Stadt Münster war - durchaus auch als Glücksfall für die Stadt gesehen werden konnte und kann. Das straffe, integrative Vorgehen in den 1990er Jahren wird als Vorbild für den aktuellen Konversionsprozess herangezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit spielt – mehr noch als in den 1990er Jahren - eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Konversionsflächen. Bereits jetzt nehmen täglich Bürger Kontakt zur Stadtverwaltung auf, um sich für Wohnungen oder Grundstücke zu bewerben, obwohl noch nicht einmal Konzepte für die Gebiete vorliegen. Am 29. März findet deshalb bereits die erste Bürgerveranstaltung in Gievenbeck zur Oxford-Kaserne statt, am 14. April folgt eine Veranstaltung in Gremmendorf für die York-Kaserne. Danach werden weitere Diskussionsforen anschließen, die je nach Konkretisierungsgrad getaktet sind und auch die Wohnstandorte in den Stadtteilen einbinden.

Für eine funktionierende Zusammenarbeit zwischen Stadt und BImA sind Zuständigkeiten und Prozesse entscheidend. Auf der Leitungs- und Steuerungsebene wird ein Lenkungskreis Konversion unter Vorsitz des Oberbürgermeisters eingerichtet, der neben Grundsatzentscheidungen auch die Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung übernimmt. Auf der Arbeitsebene bilden neben Vertretern der BImA und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung verschiedene Fachämter die AG Konversion. Die Arbeitsgruppe bereitet Entscheidungen vor, koordiniert die laufende fachliche Arbeit und dient dem regelmäßigen Informationsaustausch. Um eine effiziente inhaltliche Arbeit und eine zielorientierte Abwägung der Fachinteressen zu gewährleisten, ist die inhaltliche Arbeit projektbezogen in drei Arbeitsteams organisiert: Team W (Wohnstandorte), Team O (Oxford-Kaserne) und Team Y (York-Kaserne).



Organisation  
Konversion Briten



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

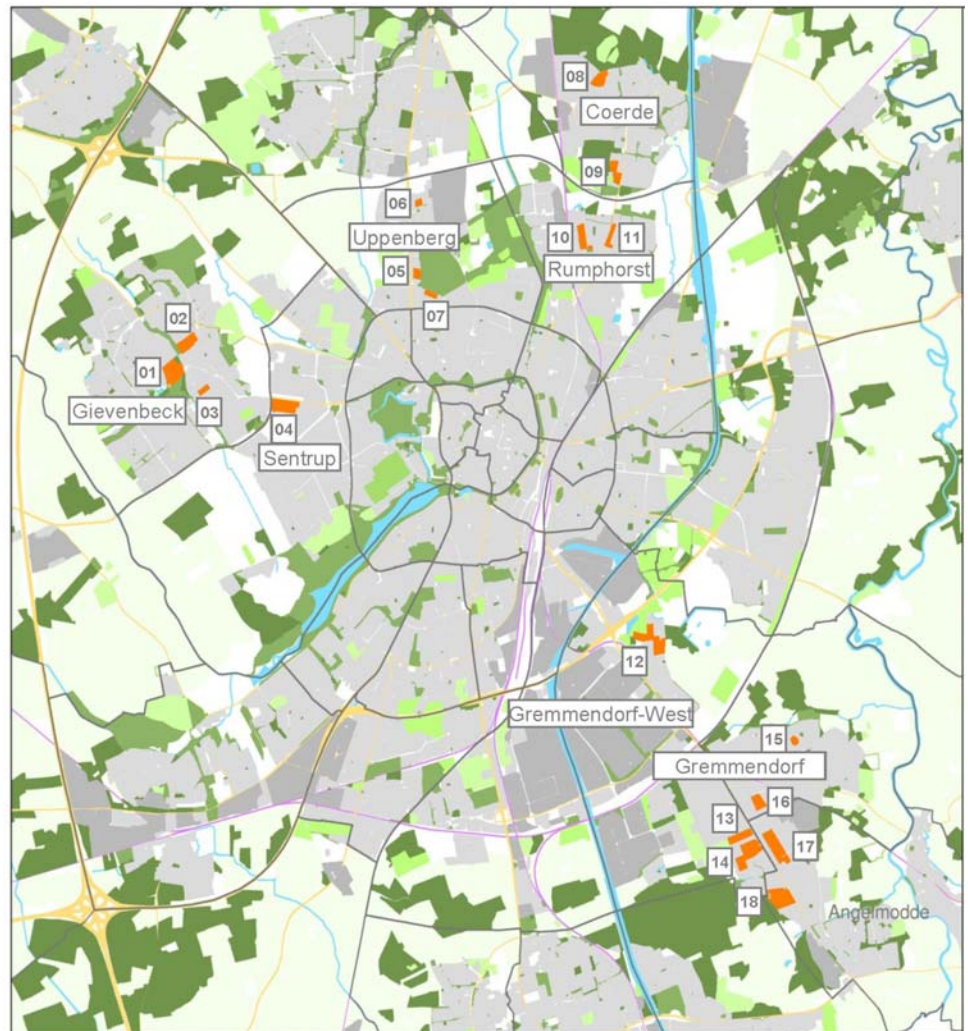
## 2.3 Standorte-Entwicklungskonzept „Britten-Wohnungen“ in Münster

### Wohnstandorte der britischen Streitkräfte

Insgesamt verteilen sich rund 800 Wohnungen des britischen Militärs auf 18 Wohnstandorte in den Bezirken Gievenbeck, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst und Gremmendorf. Sie umfassen eine Grundstücksfläche von 37,8 ha; ein Schwerpunkt liegt in Gremmendorf mit rund 400 WE. Mit Ausnahme von Gremmendorf-West/ Von-Hünefeld-Weg (12) handelt es sich um integrierte Lagen in bestehenden Stadtteilen. Die Wohnstandorte umfassen verschiedenste Haustypen vom freistehenden Einfamilien- bis zum Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Lagequalitäten und Sanierungszuständen speziell im energetischen Bereich.



- Gievenbeck / **Borghorstweg** (01)
- Gievenbeck / **Gronauweg** (02)
- Gievenbeck / **Arnheimweg** (03)
- Sentrup / **Muckermannweg** (04)
- Uppenberg / **Arndtstraße** (05)
- Uppenberg / **Sandfortkamp** (06)
- Uppenberg / **Jahnstraße** (07)
- Coerde / **Dachsleite** (08)
- Coerde / **Volbachweg** (09)
- Rumphorst / **Rumphorstweg** (10)
- Rumphorst / **Sibeliussstraße** (11)
- Gremmendorf-West / **Von-Hünefeld-Weg** (12)
- Gremmendorf-West / **Wiegandweg** (13)
- Gremmendorf-West / **Angelsachsenweg** (14)
- Gremmendorf-Ost / **Wilhelm-Holthaus-Weg** (15)
- Gremmendorf-Ost / **Lilienthalweg** (16)
- Angelmodde / **Zum Erlenbusch** (17)
- Angelmodde / **Ostpreußenstraße** (18)



Übersichtsplan: Wohnstandorte der britischen Streitkräfte in Münster

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## Methodik/ Aufbau

Methodisch geht das Standorte-Entwicklungskonzept „vom Großen ins Kleine“: Auf Grundlage von Steckbriefen werden Analyseaussagen, Zielsetzungen und Umsetzungsstrategien aus Sicht der Stadt, des Stadtteils und des Standortes abgeleitet. Die Bewertung der Entwicklungschancen eines Standortes erfolgt damit aus unterschiedlichen Perspektiven. Grundsätzlich wird von einer Arbeits- und Funktionsteilung der Standorte ausgegangen, die unterschiedliche Handlungsansätze erfordern. Während einige Quartiere nicht ohne umfangreiche Eingriffe (z.T. auch mit Abbruch/ Ersatzneubau) in die Zukunft geführt werden können, weisen andere Quartiere sehr hohe Qualitäten auf und befinden sich in einem so guten Zustand, dass sie sofort ohne Veränderungen wieder bezogen werden können.

Angesichts der Größe der Quartiere werden sich die Neubewohner erheblich auf die Bevölkerungszusammensetzung des bestehenden Stadtteils auswirken. Eine intensive Beteiligung vor Ort ist daher von zentraler Bedeutung für eine erfolgreiche Integration und zukunftsfähige Nachbarschaft.

## Übergeordnete Ziele für die Wohnstandorte

Den Rahmen für die Standortentwicklung bilden übergeordnete städtebauliche und wohnungspolitische Ziele, die sowohl für die Gesamtstadt als auch die einzelnen betroffenen Stadtteile formuliert werden. Es wird geklärt, ob die einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer Lagequalitäten und Bausubstanz die Stadtteil-Ziele unterstützen können, und auf dieser Grundlage dann ein abgestimmtes, schlüssiges Gesamtkonzept entwickelt.

Größere Wohnquartiere mit einer Mischung von Bautypen und Lagequalitäten bieten die Chance, zu sozial- und altersgemischten Quartieren entwickelt zu werden. Dies kann auch durch den Verkauf an unterschiedliche Interessenten und Investoren, z.B. private Bauherren oder Unternehmen der Immobilienwirtschaft, unterstützt werden. Teilbereiche können - wie in Osnabrück - zu Festpreisen speziell für Familien angeboten werden. Für Siedlungen, für die eine Erhaltungssatzung erarbeitet werden soll, ist dagegen der Verkauf an einen Einzelinvestor sinnvoll; die Weiterveräußerung sollte jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften stellen nur einen Bruchteil des britischen Wohnungsbestandes dar und sollten deshalb weitestgehend gesichert werden. Sinnvoll ist ggf. die Einrichtung von Musterhäusern, in denen sich potentielle Käufer über die Möglichkeiten und Kosten von Sanierungsmaßnahmen speziell im energetischen Bereich informieren können.

		Stadt (1)	Stadtteil (8)	Standort (18) & Objekte
räumlich	inhaltlich			
Analyse (Bestandsituation)		Steckbrief (Plan + Text)	Steckbrief (Plan + Text)	Steckbrief (Plan + Text)
Bewertung (Mängel - Chancen) → Ziele		Steckbrief (Plan + Text)	Steckbrief (Plan + Text) „Alleinstellung“	Steckbrief (Plan + Text) „Label“
Umsetzung (Maßnahmen, Instrumente, Vermarktung)		Konversionsvereinbarung	Steckbrief (Plan + Text)	Steckbrief (Plan + Text)
				Detailierungsgrad

## Städtebauliche Ziele

- Förderung Stadtteilimage und -funktion
- Integration in Bestandsstrukturen
- Entwicklung zukunftsfähige und nachhaltige Standorte
- Erhaltung des Gesamtcharakters
- Neues Bauen im Bestand
- Sicherung Grünstrukturen
- Anbindung / Fuß- und Radwege
- Identität durch Bestandssicherung (ggf. Erhaltungssatzung)
- Abriss und Neubau einzelner Standorte

## Wohnungspolitische Ziele

- eigenständige Standortprofile
- stadt- und standortverträgliche Vielfalt
- preiswerter Wohnraum speziell für Familien (Eigentum/ Miete)
- barrierefreier Wohnraum und altengerechte Wohnformen in zentralen Lagen
- besondere Wohnformen durch Zusammenlegung von Häusern (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
- ökologische Wohnformen
- Miet- und Eigentumswohnungen (Durchmischung der Standorte)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

Übergeordnetes, konsensuales Ziel der Wohnstandortentwicklung in Münster ist die Schaffung preiswerten Wohnraumes speziell für Familien. Ob sich diese Zielsetzung für die Entwicklung der britischen Wohnstandorte umsetzen lässt, hängt insbesondere von den Konditionen ab, zu denen die BlmA ihre Liegenschaften veräußern wird. Programme wie in den 1990er Jahren, wo den Kommunen Preisrabatte für Militärliegenschaften gewährt wurden, sind nach aktuellen Informationen auszuschließen.

## Zeitplan



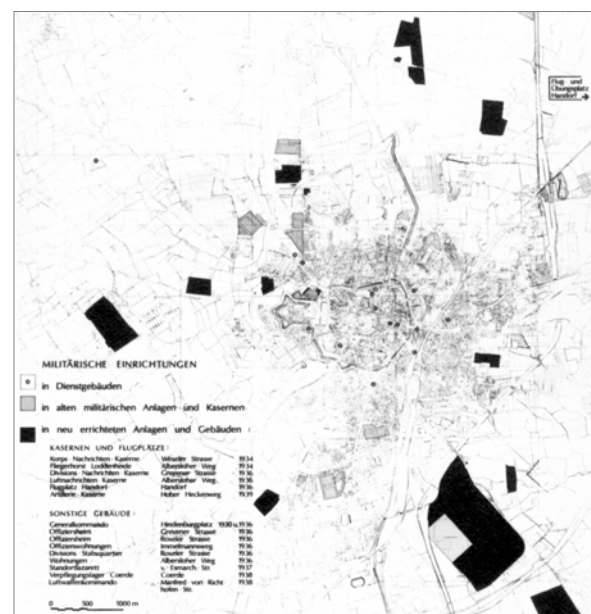
Noch ist unklar, wann genau welche Wohnstandorte in Münster zur Verfügung stehen werden. Zwar beginnt der Abzug der britischen Streitkräfte bereits diesen Sommer; ein Teil der frei werdenden Wohnungen wird jedoch ggf. übergangsweise für Angehörige anderer britischer Stützpunkte in der Region genutzt, bis Wohnraum in Großbritannien zur Verfügung steht. Noch liegt keine übergeordnete Planung der britischen Standortverwaltung vor. Eine Übergabe findet spätestens Anfang 2014 statt, erste Standorte werden evtl. bereits ab Herbst dieses Jahres zur Verfügung stehen.

Daraus ergibt sich ein enger Zeitplan für das Wohnstandorte-Entwicklungskonzept. Aktuell werden die Steckbriefe für die Ebenen Gesamtstadt, Stadtteil und Standort konkretisiert. Im Juni sollen zu jedem Standort Zielaussagen und Handlungsempfehlungen vorliegen, um diese noch vor den Sommerferien in den Gremien diskutieren zu können. Erst nach Überarbeitung des Konzeptes und entsprechendem politischen Beschluss über ein Entwicklungskonzept soll eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden. Der politische Beschluss des Konzeptes wird bereits für September dieses Jahres angestrebt. Dadurch wird eine frühzeitige Positionierung der Politik ermöglicht und die Stadt bei Liegenschaftsverhandlungen gestärkt.

## 2.4 Konversion der britischen Kasernenstandorte

Militärische Einrichtungen sind in der Stadt Münster traditionell stark vertreten. Der Übersichtsplan zeigt, welche umfangreichen Flächen in den 1930er Jahren von der Wehrmacht in Münster in Anspruch genommen wurden. Einige der damaligen Kasernenstandorte wurden bereits in den 1990er Jahren einer zivilen Nachnutzung zugeführt, wie z.B. die Lincolnkaserne an der Grevener Str., die Loddenheide am Albersloher Weg oder die Speicherstadt in Coerde.

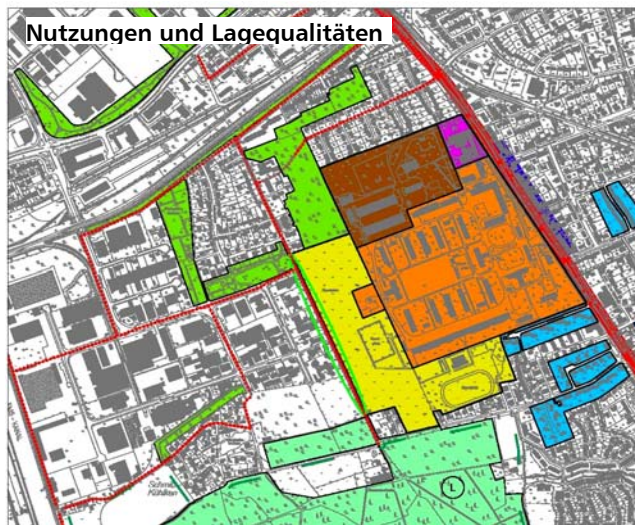
Vom britischen Militär wurde in Münster seit Ende des zweiten Weltkrieges die York-Kaserne in Gremmendorf und die Oxford-Kaserne in Gievenbeck genutzt. Die Oxford-Kaserne wird Anfang 2014 an die BlmA zurückgegeben werden, für die York-Kaserne ist der Freizug bereits für den Spätsommer/ Herbst dieses Jahres geplant. Damit werden in den nächsten zwei Jahren insgesamt ca. 76 ha im Stadtgebiet frei, die umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Münster und die Stadtteile Gremmendorf und Gievenbeck bieten.



Münster als Garnisonsstadt 1934-1939  
grau: alte militärische Anlagen, schwarz: neu



## York-Kaserne in Gremmendorf



- Historische Kasernenanlage (Gebäude- und Freiflächen)
- Werkstätten und Freiflächen (neueren Datums)
- Versorgungsstandort (NAAFI)
- Sport- und Freiflächen
- Wohnungen der britischen Streitkräfte
- Versorgungsstandort
- Albersloher Weg
- Allee Heeromannweg
- Fuß- und Radwege
- Grünflächen
- Wald
- Landschaftsschutzgebiet



York-Kaserne (rot)  
Wohnstandorte (blau)

Die York-Kaserne liegt zwischen Albersloher Weg und dem Ortsrand von Gremmendorf. Neben der Kaserne mit ca. 50 ha befinden sich in Gremmendorf sieben Wohnquartiere für britische Streitkräfte. Das Kasernengelände umfasst neben dem historischen Kernbereich (ca. 24,6 ha Gebäude und Freiflächen) und dem Versorgungsstandort (NAAFI-Shop, ca. 1,4 ha) ca. 9 ha neuere Werkstätten mit Freiflächen im Nordteil sowie ca. 15 ha Sport- und Freiflächen am Südwestrand des Standortes. Südlich der Kaserne beginnen Wald- und Grünflächen, die große Naherholungspotenziale bieten. Der Albersloher Weg stellt eine starke räumliche Zäsur für den Stadtteil Gremmendorf dar, insbesondere in Verbindung mit der aktuell nicht öffentlich zugänglichen Kaserne. Mit Öffnung des Geländes und unter Ausbau der vorhandenen Versorgungsangebote bieten sich hier große Potenziale zur Entwicklung einer neuen Quartiersmitte. Insgesamt soll mit der Konversion eine strukturelle Verknüpfung zwischen Wohnquartieren im Osten und Westen, Naherholung im Süden und Gewerbe im Norden erreicht werden. Neubau kann mit Bestandsumnutzungen/ Sanierungen kombiniert werden. Gelungene Beispiele für den Umbau historischer Kasernengebäude bietet die Lincoln-Kaserne.



- Entwicklung von eigenständigen, qualitativollen Wohnquartiere mit gesamtstädtischem Alleinstellungscharakter, z.B. "Gartenstadt" oder "Wohnen und Arbeiten im Park"
- Suchraum: denkmalwerte Bausubstanz
- Rückbau versigelter Flächen, Abriss / Neubau von Gebäuden
- Entwicklung einer "Neuen Mitte" und deren Anbindung an die neuen Wohnquartiere und angrenzende Quartiere
- Aufhebung der Barrierewirkung des Albersloher Weg
- Vernetzung der Grünstrukturen bzw. Vernetzung der Fuß- und Radwege

### Zeitplan/ Ablauf

- 2010** Bestandsanalyse  
Rahmenplan unter Bürgerbeteiligung
- 2011** Bericht BV, ASSVW  
Rahmenplan u. Leitbild  
„Gartenstadt im Grünen“  
Bürgeranhörung  
Beschluss BV+ASSVW
- 2012/ 2013**  
Räumliches Strukturkonzept  
Bürgerveranstaltung  
Optimierung: Wettbewerbe  
Planungswerkstätten u.a.
- 2013/ 2014**  
Bauleitplanung  
Städtebauliche Verträge  
Vermarktung  
Erschließung
- 2014/ 2015**  
Realisierung

### Nächste Bürgerveranstaltung:

am 17. April 2012  
im „Westfalenfließ“  
Kesslerweg 38 – 42  
Gremmendorf

### Rahmenplan Gremmendorf/ Angebot West

Grundsätzliche Zielvorstellungen

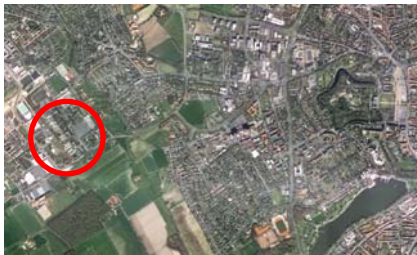


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



Lage in Münster - 1954 und 2008



## Oxford-Kaserne in Gievenbeck

Die Oxford-Kaserne in Gievenbeck wurde 1934 bis 1936 als Flakartillerie-Kaserne errichtet. Während sie noch in den 50er Jahren außerhalb der Stadt Münster lag, befindet sie sich heute in integrierter Lage im Stadtteil Gievenbeck. Im Süden schließt der offene Landschaftsraum an. Die gute Integration in den Stadtteil („Bindeglied“ zw. Gievenbeck-Mitte und Gievenbeck-Südwest), die Landschaftsnähe und die zentrale Lage in Münster bieten sehr gute Entwicklungspotenziale für Wohnen, aber auch andere Nutzungen. Das Zentrum Gievenbeck ist weniger als 1 km entfernt, Uni-Klinik, Schloss und Aase sowie die Innenstadt von Münster sind in 2 bis 3 km sehr gut mit dem Fahrrad oder Bus aus Gievenbeck erreichbar. Das Kasernengelände umfasst 26 ha und insgesamt 64 Gebäude mit Unterkünften, Werkstätten usw. Der Haupteingangsbereich mit Verwaltungs- und Technikgebäuden liegt im Süden an der Roxeler Straße. Im westlichen Kasernenbereich befinden sich vier Kampf Batterien mit Mannschafts- und Funktionsgebäuden sowie im östlichen Kasernenbereich eine Scheinwerferbatterie mit Mannschafts- und Funktionsgebäuden. Der Gebäudebestand geht größtenteils auf die 30er Jahre zurück, durch die Briten wurden lediglich untergeordnete Anbauten vorgenommen sowie südlich der Roxeler Straße ein Offiziersheim errichtet. Nächste Schritte sind eine Bestandsanalyse und Leitbildentwicklung unter Beteiligung von Politik und Bürgern bis Ende des Jahres:

**Bestandsanalyse (bis Sommer 2012):** Ermittlung Grundlagendaten, Nutzungs- u. Baustrukturen im Umfeld, Belange Denkmalschutz, Uni Münster/ Studentenwerk, Fachämter/ Fachdienststellen, Ortsbesichtigung Kaserne und Umfeld; Gespräche mit Ortskundigen, Information BV West, Bürger-Info-Veranstaltung, Einrichtung Internet-Info-Portal

**Leitbildentwicklung (bis Herbst 2012):** Erarbeitung Leitlinien zur Stadtteilentwicklung, Öffentliche Planungswerkstatt/ Entwicklung Leitbildalternativen, Abstimmung mit Fachämtern/ Fachdienststellen, Leitbildentwicklung/ Leitbildfestlegung; Diskussion mit Bürgerschaft vor Ort, Beschluss BV West und ASSVW, Bürger-Info-Veranstaltung, ständige Aktualisierung Internet-Info-Portal

### Zeitplan/ Ablauf

- 2012 Bestandsaufnahme  
Leitbildentwicklung  
Räumliches Strukturkonzept
- 2013 Städtebauliche Optimierung:  
Realisierungswettbewerbe  
Städtebauliche Verträge
- 2014 Bauleitplanung: Änderung  
FNP, Aufstellung VBP  
Vermarktung  
Erschließung  
Realisierung

### Nächste Bürgerversammlung:

am 29. März 2012  
„Fachwerk“ in Gievenbeck

### Gebäudebestand/ Flächen

Kaserne: 260.388 qm/ 64 Gebäude  
Offiziersheim: 6.872 qm/ 2 Gebäude





## 2.5 Rückfragen/ Anmerkungen

Herr Thielen äußert sich zu aktuellen Presseberichten zum Zustand der britischen Wohnungen. Aus der Presse könnte man den Eindruck gewinnen, sämtliche Wohnungsbestände des britischen Militärs seien „abbruchreif“, und die Standorte sollten besser abgerissen und neu bebaut werden. Wie Herr Schowe erläutert hat, ist dies keineswegs richtig, viele Quartiere sind in einem sehr guten Zustand und qualitativ sehr hochwertig, wenn auch bei allen energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. (Altlasten werden entsprechend der Konversionsvereinbarung vor Veräußerung der Standorte beseitigt).

Herr Schultheiß ergänzt, dass Komplettabrisse und Neubebauung zudem dem Ziel entgegenstehen, günstigen Wohnraum zu sichern. Es wäre sicherlich kein Problem, für eine Neubebauung große Bauträger zu gewinnen, die auch dementsprechend hohe Grundstückspreise bezahlen würden. Dies wird bewusst nicht angestrebt. Grundsätzlich sollten Qualität und Sanierungsbedarf der Bestände von Kaufinteressenten umfassend geprüft werden, bevor überhöhte Kaufangebote abgegeben werden, die wie bei der Grawertstraße sogar über die Forderung des Verkäufers, der BlmA hinaus gingen.

Diskutiert werden die Rahmenbedingungen für Grundstücksverhandlungen mit der BlmA. Hinsichtlich des Preisniveaus ist die BlmA bei der Veräußerung von Grundstücken an die Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung und das BlmA-Gesetz gebunden. Demnach sind Preisrabatte für die Stadt Münster, wie es sie in den 1990er Jahren gab, unter aktuellen Rahmensetzungen ausgeschlossen. Eine politische Intervention auf Bundesebene ist daher extrem wichtig. Vor dem Hintergrund der Standortschließungen der Bundeswehr gibt es bereits erste Initiativen im Bundestag, Wohnraumversorgung im Kontext der Daseinsvorsorge zu bewerten. Erst dann wäre die BlmA berechtigt, Grundstückspreise direkt und unabhängig vom Geschehen auf den freien Märkten mit den Kommunen zu verhandeln. Frau Benning weist in diesem Zusammenhang auf eine Resolution des Deutschen Städtetages hin, die 2010 zu dieser Thematik beschlossen wurde.

Aus dem AK wird angeregt, dass die Stadt Münster diese Problematik und ihre Forderungen auch in den Medien offen kommunizieren sollte, um gemeinsam mit anderen Kommunen eine Änderung herbeizuführen. Außerdem sollte die Öffentlichkeit über die Problematik informiert werden. Den Bürgern vor Ort muss verdeutlicht werden, warum sich bestimmte Ideen und Ziele nicht umsetzen lassen. Grundsätzlich gibt es aber heute bessere Chancen, einen Verkauf an einen Finanzinvestor, wie er vor Jahren z.B. in Gremmendorf noch möglich war, zu verhindern. Von Seiten der Stadtverwaltung wird erläutert, dass die Einbindung der Öffentlichkeit geplant ist, sobald die aktuelle „Findungsphase“ in Kooperation mit der BlmA überwunden ist. Eine Information der Öffentlichkeit kann nur abgestimmt mit der BlmA erfolgen, um das kooperative, konsensuale Verfahren nicht zu gefährden. Stadt und BlmA stehen derzeit im engen, zweiwöchigen Austausch, eine Konfrontation soll auf jeden



**Konversion in den 90er Jahren – Lincoln-Kaserne**  
[www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

Fall vermieden werden. Als erster Schritt ist jedoch eine politische Positionierung des Themas auf Bundesebene wichtig, die bereits angestoßen wurde.

Frau Prof. Pahl-Weber unterstreicht die hohe Bedeutung kontinuierlicher Kommunikation in den Quartieren für den Konversionsprozess, der eine enorme Aufgabe in den Stadtteilen und für die Stadt Münster darstellt. Die Aufteilung in drei separate Arbeitsgruppen bewertet sie als sehr hilfreich, um diesen komplexen Prozess zu bewältigen. Herr Schowe bestätigt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Konversion eine zentrale Rolle spielt. Die Kommunikationsformen wie z.B. die Internetplattform, die im Aufbau ist, werden mit einem sehr hohen Anspruch entwickelt und kontinuierlich aktualisiert. Die Stadt steht bereits jetzt für Anfragen zur Verfügung. Dies wird schon umfassend von Bürgern in Anspruch genommen, die sich z.B. für eine Wohnung an einem der Standorte bewerben wollen.

Welche Rolle kann der Arbeitskreis bei der Entwicklung dieses umfangreichen Teils des zukünftigen Münsteraner Wohnungsmarktes spielen? Das Thema Konversion wird auf jeden Fall fester Bestandteil der Tagesordnung der kommenden Sitzungen sein und dort intensiv diskutiert werden. Darüber hinaus können die AK-Mitglieder sich direkt an den anstehenden öffentlichen Veranstaltungen in den Quartieren beteiligen und Anregungen zur Planung geben. Herr Thielen bittet die AK-Mitglieder, insbesondere die Termine der öffentlichen Veranstaltungen weiter zu kommunizieren und wahrzunehmen, um einen möglichst breiten Kreis von Interessierten, die Anregungen und Ideen einbringen, in den Konversionsprozess einzubeziehen. Im weiteren Verfahren wird die Stadt den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ regelmäßig über geplante Veranstaltungen informieren.





## 3. Handlungskonzept Wohnen in Münster

Das empirica Institut wurde mit der Bearbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen in Münster beauftragt. Frau Heising (empirica gmbh, Bonn) stellt die geplante Arbeitsstruktur sowie Vorschläge zur Einbindung des AKs vor. Zuvor gibt Frau Prof. Pahl-Weber einen kurzen Überblick zur aktuellen Diskussion in Öffentlichkeit und Fachgremien und Herr Uplawski erläutert die bisherigen Schritte zur Auftragsvergabe zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen.

### 3.1 Einführung: Aktuelle Diskussion (Prof. Elke Pahl-Weber, TU Berlin)

In der öffentlichen Diskussion gewinnt das Thema Wohnen zunehmend an Bedeutung und wird kontrovers diskutiert. So führte jüngst in Berlin der enorme Widerstand gegen Gentrifizierung in Innenstadtquartieren zum Rückzug des BMW-Guggenheim-Laboratory - einem temporären Labor für Stadtentwicklung, das nach seinem Start in New York in acht weiteren Weltstädten Station machen soll - aus dem geplanten Standort in Berlin-Kreuzberg, was sehr intensiv diskutiert wurde<sup>1</sup>. In der Hamburger Tagespresse wurde gerade heute die wachsende Wohnungsnot bei gleichzeitigem Wohnungsleerstand angeprangert - laut Mikrozensus stehen derzeit 45.000 Wohnungen in Hamburg leer. Hier entstehen große politische Herausforderungen, mit kontroversen Standpunkten und z.T. erheblichen Auswirkungen für die Stadt umzugehen. Die Erarbeitung kommunaler Wohnraumkonzepte in enger Kooperation mit der Öffentlichkeit gewinnen in diesem Kontext zunehmend an Bedeutung. Auch in den Expertengremien wird das Thema Wohnen und Innenentwicklung aktuell intensiv diskutiert. Die AG Stadtentwicklung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung erarbeitet derzeit eine Stellungnahme zur auf die Innenentwicklung bezogenen Novellierung des Baugesetzbuches. Ziel ist die Eindämmung der Preissteigerung innerstädtischer Grundstücke im Hinblick auf die gewünschte Innenentwicklung. Ein Ansatz sind z.B. Online-Kostenrechner, um die Kosten einer Grundstücksentwicklung im Innenbereich oder Stadtrand vergleichbar und für Investoren transparent zu machen.

Wie die letzte AK-Sitzung gezeigt hat, kommt für Münster die Arbeit an einem Handlungskonzept Wohnen zum richtigen Zeitpunkt. Neubau und Innenentwicklung sind für die Stadt Münster - neben der Bestandsentwicklung - u.a. aufgrund geänderter Qualitätsansprüche und neuer Wohnungstypologien ein wichtiges Thema der Wohnstandortentwicklung. Deutlich wurde auch, dass Münster angesichts der hervorragenden Datenlage und der intensiven Zieldiskussion, die nicht zuletzt im AK seit Jahren geführt wird, sehr gut für die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen aufgestellt ist. Hier bietet der AK die besondere Chance, die Sichtweise der unterschiedlichen Akteure auf den Wohnungsmarkt von Münster in das Handlungskonzept einzubeziehen.



<sup>1</sup> „Kreuzberg soll hässlich bleiben“ ([www.theeuropean.de](http://www.theeuropean.de), 21.3.2012), „Erfolgreicher Widerstand – wie Kreuzberger Bürger ihren Kiez verteidigen“ ([www.hintergrund.de](http://www.hintergrund.de), 23.3.2012).






# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

## 3.2 Stand der Vergabe (Klaus Uplawski, Stadt Münster)

Der Auftrag an die Verwaltung, ein Handlungskonzept Wohnen zu erstellen, ist jetzt ein knappes Jahr alt. Das Jahr 2011 stand im Zeichen der Vorbereitung der externen Auftragsvergabe: Nach Interessensbekundungen und Feststellung des Mittelbedarfs im Mai/ Juni 2011 wurde die Ausschreibung vorbereitet. Die Mitglieder des AK Wohnen erhielten in der Oktobersitzung 2011 frühzeitig Gelegenheit ihre Vorstellungen zur Mitwirkung bei der Konzeptarbeit einzubringen. Im Anschluss an die Sitzung erhielten die AK Mitglieder den Entwurf des Ausschreibungstextes zur Stellungnahme. Da der Entwurf bereits weitgehend der Interessenlage der AK Mitglieder entsprach, ergaben sich aus diesem Beteiligungsschritt keine inhaltlichen Änderungen. Im Dezember 2011 wurden die Büros GEWOS, Quaestio, InWis und empirica zur Angebotsabgabe aufgefordert. Nach Auswertung der Angebote wurde im Februar 2012 der Auftrag an das Büro empirica vergeben. Die Auftragsbearbeitung hat jetzt begonnen. In der heutigen AK-Sitzung soll das Projekt vorgestellt und die Zusammenarbeit mit dem AK besprochen werden.

April 2011: Ratsauftrag  
Mai/Juni 2011: Interessensbekundungen – Feststellung des Mittelbedarfs  
Oktober 2011: Information des  AK Wohnen  
November 2011: Vorbereitung der Ausschreibung  
**Kommentare und Anregungen der Mitglieder des**  
 **AK Wohnen in Münster**  
Dezember 2011: Beschluss zum Haushalt / Mittelbereitstellung  
Dezember 2011: Ausschreibung (GEWOS, Quaestio, InWis, empirica)  
Februar 2012: Auftragsvergabe an empirica  
27. März 2012: Projektvorstellung im  AK Wohnen

**Handlungskonzept  
Wohnen in Münster**  
Zwischenstand / Etappen

## 3.3 Vorstellung des beauftragten Büros und der Projektstruktur (Petra Heising, empirica gmbh Bonn)

### Unternehmensprofil: Geschäftsfelder und Referenzen

Das empirica Institut mit den Standorten Berlin, Bonn und Leipzig ist in vier Geschäftsfeldern zu unterschiedlichen Forschungsschwerpunkten tätig: Immobilienmärkte, Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaftsforschung sowie Regionaldatenbanken. Bei empirica arbeiten unterschiedliche Fachexperten themenübergreifend zusammen, im Bereich der Wirtschaftsforschung z.B. Volkswirte und Geografen. Dabei umfasst die Forschung sowohl ortsunabhängige Grundlagenforschung, z.B. zum Arbeitsmarkt oder Sozialanalysen, als auch konkrete Empfehlungen für einzelne Standorte. Die Regionaldatenbanken erstellt empirica als schnell abrufbare Grundlage für die eigene Arbeit. Dialogorientierte Verfahren der Stadt- und Regionalentwicklung (Erfahrungsaustausch, Zukunftswerkstätten, Workshops etc.) sind fester Bestandteil der Arbeit von empirica.

### Aktuelle Projekte (Auswahl)

- Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030
- Wohnungsmarktuntersuchung Hamburg: Barmbek/ Dulsberg: Grundlagen und Handlungsfelder
- Perspektiven für den Wolfsburger Wohnungsmarkt
- Workshop „Wohnraumversorgungskonzept Mainz“
- Moderation „Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe“
- Beratungsnetzwerk IdEE: Moderation und Begleitung

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## Untersuchungsauftrag

Der Aufbau der Untersuchung sieht eine Aufteilung in zwei Bereiche vor: die Erarbeitung von Grundlagen durch empirica (Teil A) und die Formulierung von Handlungsempfehlungen im Dialog mit den Akteuren (Teil B).

In Teil A stellt empirica aus vorhandenen Daten und eigenen Erhebungen die notwendigen Grundlagen für die Arbeit zusammen und leitet daraus die bisherigen Entwicklungstendenzen und zukünftigen Trends ab. Dabei wird die zu erwartende Nachfrageentwicklung mit der möglichen zukünftigen Angebotsstruktur abgeglichen. Aus Daten zur derzeitigen Wohnungsnachfrage (Einwohner-/ Haushalteentwicklung), dem aktuellen Wohnungsangebot und Flächenpotenzialen sowie der bisherigen Kaufpreis- und Mietentwicklung in verschiedenen Teilmärkten werden Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Münster abgeleitet. Dabei sind die Märkte auf den Ebenen Region, Stadt und Quartiere eng miteinander verknüpft und werden parallel betrachtet. Auf Basis der Prognosezahlen des NRW-Gutachtens von empirica wird die zukünftige Neubaunachfrage in der Region Münster prognostiziert und die Marktentwicklung der Stadt Münster in den regionalen Kontext eingeordnet. Im Abgleich zwischen einem Trendszenario unter konstanten Rahmenbedingungen und einem Zielszenario mit einem zielorientierten, mit der Stadt Münster abgestimmten Mengengerüst werden Handlungsempfehlungen abgeleitet.

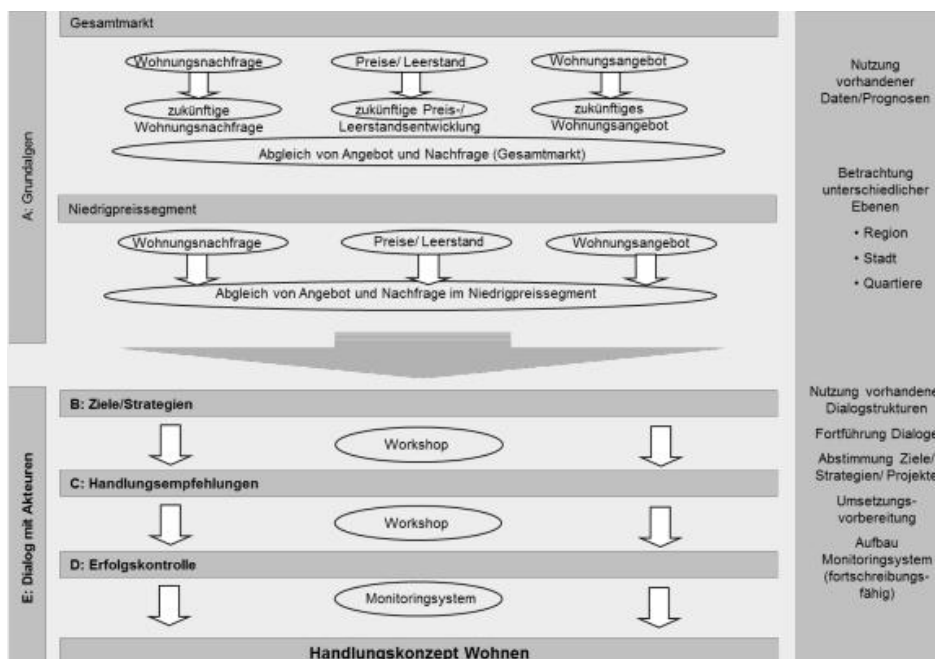
Im nächsten Schritt findet eine kleinräumige Betrachtung von Stadtteilen und Quartieren statt: Stärken und Schwächen werden im Hinblick auf Sozialstruktur, Lagequalität und wohnungsmarktrelevante Standortfaktoren untersucht sowie zukünftige Chancen und Risiken und mögliche Veränderungen der Standortfaktoren dargestellt. Dies bildet die Grundlage zur Diskussion kleinräumlicher Handlungsbedarfe und Schwerpunkte der Bestands- und Neubauentwicklung.

## Baustein A – Grundlagen Arbeitsprogramm

**Ist-Analyse:** Auswertung statistischer Daten zur bisherigen demografischen und wohnungsmarktspezifischen Entwicklung; regionaler Kontext

**Zukünftige Entwicklung:** Auswertung vorhandener Prognosen, Verknüpfung Einwohner- u. Haushaltsentwicklung, Neubaunachfrage u. Flächenbedarf, Bandbreite der zukünftigen Entwicklung; auch im regionalen Kontext

**Kleinräumige Betrachtung:** Auswertung Stadtteilsteckbriefe, kleinräumigen Daten und Miet- und Kaufpreisdaten, Experteninterviews, Vor-Ort-Begehung (Quartiere/ Neubauprojekte)



## Handlungskonzept Wohnen in Münster - Arbeitsstruktur/ Ablauf





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

## Analyse Angebots- und Mietpreissituation im Niedrigpreissegment

- Verfügbarkeit „angemessene Wohnungen“ für verschiedene Haushaltsgrößen
- Abgrenzung und Darstellung des preiswerten Marktsegments
- Zeitliche Entwicklung der Mieten
- Herleitung von Angemessenheitskriterien und Mietobergrenzen
- Verhältnis zw. Fördermiete, Markt-

Entsprechend den Vorgaben der Ausschreibung wird neben dem Gesamtwohnungsmarkt zusätzlich der Fokus auf das Niedrigpreissegment in Münster gerichtet. Es ist Teil des Gesamtmarktes, hat im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung jedoch eine besondere Bedeutung für Münster. Wie auf dem Gesamtmarkt werden auch hier zu erwartende Angebots- und Nachfragestruktur analysiert, untereinander abgeglichen und daraus Handlungsanforderungen abgeleitet. Die Angebotsstruktur im Niedrigpreissegment wird u.a. definiert durch die Verfügbarkeit „angemessener Wohnungen“ für verschiedene Haushaltsgrößen (nach jeweils geltender KdU-Regelung), die Mietpreisentwicklung im preiswerten Segment sowie das Verhältnis zwischen Fördermiete, Marktmiete und angemessener Miete. Bestandteil der Analyse ist die Abgrenzung und Darstellung des preiswerten Marktsegmentes sowie die Herleitung schlüssiger Angemessenheitskriterien und Mietobergrenzen (nach einem schlüssigen Konzept, das empirica bundesweit anwendet). Vertiefend sollen besondere Wohnansprüche und Angebote für spezielle Nachfragegruppen im preiswerten Segment wie z.B. Senioren, Familien, Studierende, Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, Mobilitätsbeschränkungen/ Behinderungen usw. betrachtet werden. Mit dem Ziel einer nachhaltigen und sozialen Wohnraumversorgung entstehen besondere Herausforderungen hinsichtlich Marktsegment (Sozialwohnungen/ Angebote im unteren Marktsegment) und Nachfrager (Wohngeld-/ Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS, Haushalte mit Niedrigeinkommen). Es gilt, Quartiere mit sozialen Steuerungs- und Handlungsbedarfen zu analysieren. Dabei werden auch Gespräche mit Bewohnern geführt.

Die Ergebnisse der Grundlagenarbeit werden im Rahmen eines kurzen Zwischenberichtes, der als Diskussionsgrundlage und Nachschlagewerk für die weitere Arbeit dienen soll, zusammengestellt.

## Ergebnisse Teil B: zum Beispiel Handlungsempfehlungen zur...

- Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Münster für Familien und Senioren
- Sicherstellen eines angemessenen Wohnraumangebotes f. Studenten
- Wohnraumversorgung für Pers. mit Marktzugangsschwierigkeiten
- Handhabung der Mietobergrenzen in der KdU-Praxis
- Schaffung attraktiver Wohnungsangebote für anspruchsvolle Nachfrage
- Steuerungs- und Handlungsbedarfe in einzelnen Quartieren
- Attraktivierung des Geschosswohnungsbaus
- Aufbau einer Erfolgskontrolle bzw. eines Wohnungsmarktmonitorings

## Untersuchungsauftrag – Teil B: Dialog mit den Akteuren

Im Teil B konzentriert sich empirica auf die Moderation des Dialoges zwischen den Akteuren der Wohnungsmarktentwicklung in Münster. Im Rahmen eines moderierten Prozesses u.a. mit dem Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, werden die Vorstellungen der Stadt Münster in den Vordergrund der Diskussion gestellt und mit Empfehlungen und Erfahrungen aus anderen Städten gespiegelt. In Teil B werden im Rahmen von Workshops Ziele und Strategien sowie Handlungsempfehlungen und konkrete Projekte gemeinsam entwickelt und unter Nutzung vorhandener Dialogstrukturen mit den Akteuren abgestimmt. Dabei müssen konkurrierende Zielvorstellungen untereinander abgeglichen und gewichtet und letztendlich Prioritäten offen benannt und auch nach außen kommuniziert werden (z.B. konkurrieren Ziele zum Klimaschutz mit der Sicherung eines niedrigen Mietpreisniveaus). Im Handlungskonzept sind die Strategien und Handlungsempfehlungen möglichst konkret zu benennen. Entwickelt werden sollen Handlungsempfehlungen, die das wohnungspolitische Instrumentarium in der Stadt Münster auf gesamtstädtischer Ebene und in Teilräumen, für verschiedene Zielgruppen, für Bestand und Neubau neu gewichten, ordnen und ergänzen und jeweils mit Prioritäten und Zuständigkeiten versehen. Im Ergebnis steht ein Gesamtkonzept mit konkreten abgestimmten Maßnahmen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## Vorschläge zur Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Wohnen

Innerhalb des Projektablaufs wird eine kontinuierliche Einbindung des Arbeitskreises Wohnen vorgesehen. Das Verfahren ist mit dem Sitzungsplan des AK getaktet. Eine erste Einbindung erfolgt heute mit Vorstellung der Projektstruktur, zudem werden die AK-Mitglieder mit einer „Kurzabfrage“ um eine erste Formulierung von Zielgrößen für die Stadtentwicklung Münster gebeten. Nach Vorlage des Zwischenberichts im Juni 2012 ist ein Workshop mit Verwaltung und Politik zur Zielpriorisierung geplant. Diese können zusammen mit Handlungsempfehlungen im nächsten AK im Oktober 2012 diskutiert und in einem zweiten Workshop mit Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren im November 2012 konkretisiert werden. Der Entwurf zum Endbericht kann damit noch vor Ende 2012 vorgelegt und in der Frühjahrssitzung des AKs 2013 diskutiert werden. Die Beschlussfassung des Kommunalen Handlungskonzept Wohnen in Münster ist für Juni 2013 vorgesehen.

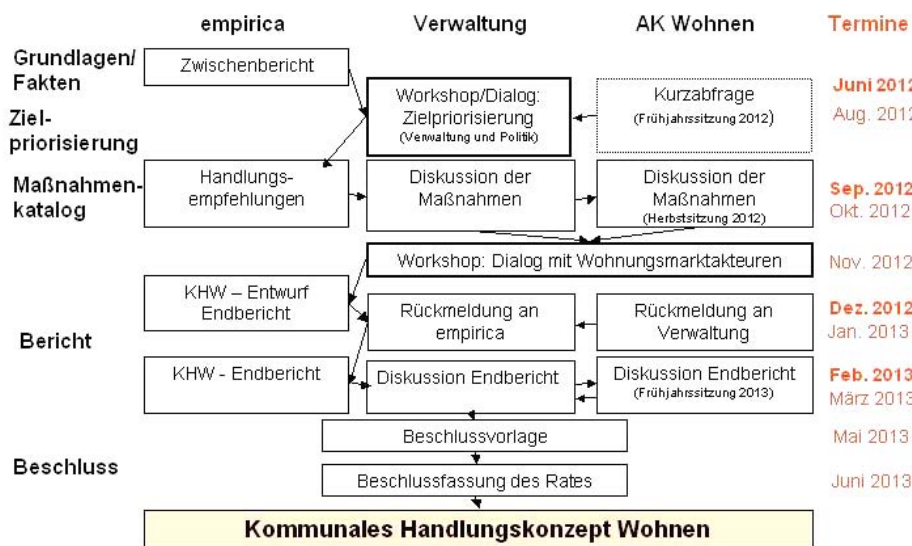
## Zukunft für Münster – eine Kurzabfrage

Münster ist für mich erfolgreich, wenn wir es schaffen...

Ich halte es für eine Fehlentwicklung, wenn wir feststellen, dass...

## Kontakt

empirica gmbh  
Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH  
Frau Heising  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Fon: 0228 / 914 89-0  
Fax: 0228 / 217 410  
bonn@empirica-institut.de



## Projekttablauf

### 3.4 Diskussion: Untersuchungsdesign und Mitarbeit des AK Wohnen

Der vorgestellte Arbeitsansatz und die Vorschläge zur Einbindung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ werden ausführlich mit Frau Heising erörtert. Neben der Methodik der Datenerhebung wird diskutiert, wie die umfangreichen Grundlagen und Strategien zur Wohnstandortentwicklung, die in Münster im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen und innerhalb des AK Wohnens bereits erarbeitet wurden, in das Handlungskonzept integriert werden können. Im Anschluss an die Diskussion beschließt der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, in welcher Form er sich an der Arbeit am Handlungskonzept Wohnen beteiligen wird.

### Methodik der Datenerhebung

Während insgesamt in Münster sehr umfangreiche Wohnungsmarktdaten vorliegen, besteht aus Sicht des AKs speziell im Niedrigpreissegment Nacherhebungsbedarf. Um wirksame Instrumente zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung zu entwickeln, ist eine genaue Kenntnis des Marktes und der



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

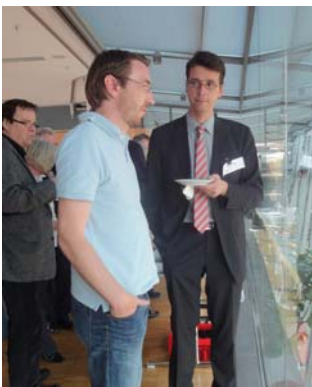


Marktmechanismen, die z.B. zu Preissteigerungen im preiswerten Wohnraumsegment und Segregation führen, notwendig. Hierfür fehlen in Münster bisher die Grundlagendaten. Zwar ist bekannt, dass zu wenig Wohnungen im Niedrigpreissegment vorhanden sind und auch die KdU-Zahlen bieten eine gewisse Marktdurchdringung; eine genaue Übersicht über Mietpreisniveaus und deren Verteilung in den Stadtteilen ist jedoch nicht vorhanden.

Mit welcher Methodik soll die Angebots- und Mietpreisstruktur in den Stadtteilen erhoben werden? Insbesondere günstige Wohnungen gehen häufig „unter der Hand“ weg, d.h. sie werden über persönlich vorhandenen Kontakte von Mietern an Mieter weitergegeben. Auch bei den Wohnungsunternehmen wird ein großer Teil der Wohnungen über hausinterne Warteliste vermietet. Deren Preisniveau bildet sich ebenfalls nicht in Internetdatenbanken ab, ist jedoch durchaus relevant für die Beurteilung der Marktsituation.

In der politischen Diskussion wird der Begriff „preiswerter Wohnraum“ sehr häufig verwendet, die Definition der Miethöhen schwankt jedoch stark. Welche Grenzwerte werden in der Studie definiert, wird dabei die spezielle Situation in Münster berücksichtigt? Auch die ständig steigenden Neben- und Energiekosten sind relevante Größen zur Beurteilung des Preisniveaus, gerade im Niedrigpreissegment. Grundsätzlich stellt sich an empirica die Herausforderung, für Münster relevante Daten zu verwenden, um nicht zu falschen Ergebnissen zu gelangen.

Frau Heising erläutert die Erhebungsmethodik. Festzuhalten ist, dass in Münster bereits umfangreiches Datenmaterial vorliegt, das gesammelt und in Zusammenhang gebracht werden kann, so dass kaum eigene neue Erhebungen gemacht werden müssen. Darüber hinaus kann empirica auf eigene Preisdatenbanken zurückgreifen, die internetbasierte Immobiliendatenbanken und Zeitungsanzeigen zusammenfassen. Entscheidend ist für Wohnungssuchende das tatsächlich verfügbare Angebot auf dem Wohnungsmarkt Münster. Wohnungen, die nicht für Wohnungssuchende zur Verfügung stehen, sind für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation nicht relevant. So sind z.B. vermietete Wohnungen nicht relevant, weil sie nicht die aktuelle Preissituation sondern das Niveau zur Zeit ihrer Vermietung widerspiegeln. Bei Neuvermietung können die Mieten stark angehoben werden. Auch Wohnungen, die „unter der Hand“ weggehen – ca. ein Drittel aller Neuvermietungen – sind für die Analyse des Wohnungsmarktes nicht relevant, da sie auf dem Markt und damit zur Versorgung Bedürftiger nicht zur Verfügung stehen. Zur Abbildung des Preisniveaus im Niedrigpreissegment werden Kauf- und Mietpreise betrachtet. Dabei soll untersucht werden, wie sich Preisniveaus verschiedener Wohnungsgrößen auf die Stadtteile in Münster verteilen. Empirica hat erstmals Wohnungsmarktkarten erstellt, die eine vergleichende bundesweite Darstellung der Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment erlauben. Aus einem zeitlichen Vergleich der Miethöhen lassen sich Rückschlüsse auf den Einfluss von Neubau und Sanierungen auf Wohnungsangebot und Preisniveau ziehen. So steigen z.B. bei Wohnungsknappheit die Mieten in allen Segmenten, während in Folge umfassender Bestandssanierungen v.a. die Preise im unteren Preissegment steigen. Darüber hinaus sind alle Informationen willkommen, die zusätzlich geliefert werden können, z.B. durch Aufbereitung der Daten von Wohnungsunternehmen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## Empirica-Gutachten: Wohnungsbedarfe in NRW 2030

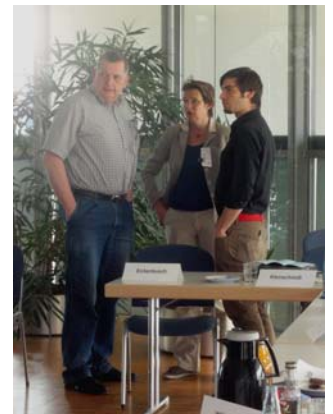
Frau Heising wird um eine kurze Stellungnahme zum empirica-Gutachten „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ gebeten, das auch als Datengrundlage für das Handlungskonzept Wohnen in Münster herangezogen werden soll, aber bereits in den letzten AK-Sitzungen sehr kritisch diskutiert wurde. Sie bestätigt, dass die Prognosezahlen des Gutachtens in Bezug auf einzelne Städte nicht Teil des Gutachtens waren und dass damit auch die bisher vorliegenden Umrechnungen auf die Stadt Münster zu hinterfragen sind. Die Basisprognose basiert auf IT.NRW-Prognosedaten, in denen aber Wanderungsbewegungen lediglich fortgeschrieben werden. Mit Aufnahme von zwei empirica-eigenen Prognosevarianten wird eine realistischere Prognosebandbreite für die Gesamtregion geschaffen. Auf kreisfreie Städte wie Münster lassen sich die Zahlen aufgrund der engen Verflechtung mit dem Umland erst anwenden, wenn kleinräumigere und lokalspezifische Wohnungsmarktdaten vorliegen. Dies soll nun gerade im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen für Münster geschehen. So wird z.B. eine Nachfrage, die durch erfolgreiche Arbeitsmarktpolitik in der Stadt generiert wird, ins Umland abwandern, sofern sich kein entsprechendes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt schaffen lässt. Eine Bevölkerungs- und Haushalteprognose, die an der Stadtgrenze aufhört, ist daher methodisch nicht sinnvoll. Arbeitsmarktorientierte Wanderungen bestimmen die zukünftige Entwicklung der Regionen. Diese wurden im NRW-Gutachten betrachtet. Wohnungsmarktorientierte Wanderungen hingegen bestimmen die Entwicklung einzelner Städte. Sie ergeben sich aus einer Vielzahl kleinräumiger Standortentscheidungen von Investoren, Bauherren und Mietern. Auf diese kann eine Stadt mit entsprechenden Angeboten Einfluss nehmen. Um die gewünschte Art und Richtung sowie auch um Ziel und Grenzen dieser Einflussnahme geht es im Handlungskonzept Wohnen in Münster.



## Betrachtungsschwerpunkt Niedrigpreissegment

Diskutiert wird die Schwerpunktbildung des Gutachtens im Bereich des Niedrigpreissegments. Das Niedrigpreissegment ist für die Stadt Münster von besonderer Bedeutung, da es diejenigen Wohnungen in Münster umfasst, die von der Stadt über Transferleistungen finanziert werden. Dies umfasst zur Zeit die unteren 10 % des Gesamtwohnungsmarktes. Eine Ausweitung der Transferleistungen und weitere Verdrängung sozial benachteiligter Haushalte muss unbedingt verhindert werden. Deshalb ist es nach Ansicht des AKs auf der einen Seite wichtig, den Fokus auf das Niedrigpreissegment zu richten.

Gleichzeitig wird die Bedeutung einer Gesamtbetrachtung betont. Eine Gewichtung qualitativer Fragen und Abwägung konkurrierender Zielvorstellungen ist nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglich. Dies betrifft z.B. Fragen des Umweltschutzes/ der energetischen Sanierung von Altbeständen oder auch der Wirtschaftsentwicklung, für die u.a. das hochpreisige Wohnraumsegment eine wichtige Rolle spielt. Auch zeigt die Entwicklung in Münster, dass sich die Preissteigerungen im Hochpreissegment direkt auch auf das Preisniveau von günstigem Wohnraum auswirken. Die Segmente können also





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

nur zusammen und in Abhängigkeit untereinander betrachtet und gleichberechtigt behandelt werden.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Preisentwicklung keinesfalls für die nächsten 10 Jahre fortgeschrieben werden kann, da der Markt seit ca. drei Jahren stark überhitzt ist. Eine tragfähige Prognose sollte daher auf einen längeren Betrachtungszeitraum zurückgreifen.

## Einbindung der Arbeitsergebnisse des AK Wohnen in Münster

Hinterfragt wird das Verhältnis des Handlungskonzeptes Wohnen in Münster zu den bereits vorliegenden Ergebnissen aus der AK-Arbeit. Welche Motivation haben die AK-Mitglieder an einer Mitarbeit an dem Handlungskonzept Wohnen? Wurden Grundlagen und Ziele nicht bereits umfassend in den letzten Jahren im AK besprochen? Was ist neu am Handlungskonzept Wohnen?

Frau Heising erläutert, dass zunächst im Zwischenbericht die umfangreiche Datenlage kondensiert zusammengefasst, ggf. durch Einzelaspekte ergänzt und auf max. 20 Seiten dargestellt wird. Dadurch liegt eine übersichtliche Grundlage vor, auf der Zielsetzungen im Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren gegeneinander abgewogen und bei Bedarf durch neue Ziele ergänzt werden können. Eine offene Priorisierung von Zielen ist aller Voraussicht nach erforderlich, da sich i.d.R. nicht alle Ziele zur Entwicklung des Wohnstandortes gleichberechtigt verfolgen lassen. Wichtigster Teil der Arbeit ist dann die Formulierung von Handlungsansätzen, um die priorisierten Ziele erreichen zu können. Welche Ansätze hier zielführend und realisierbar sind, kann nur von Experten des Wohnungsmarktes diskutiert und entschieden werden. In diesem Punkt ist die Zusammenarbeit mit dem AK von sehr hoher Bedeutung für die Qualifizierung des Handlungskonzeptes Wohnen.

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass in Münster eine besondere Ausgangslage zur Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen vorliegt. Mit dem AK gibt es seit Jahren eine Gruppe von Wohnungsmarktexperten, die sich mit der Ausgangslage sowie Zielen und Strategien zum Wohnstandort Münster beschäftigen. Auf diese Arbeit kann und soll das Konzept aufbauen. Im „Bündnis für Wohnen“ wurden die Ziele der Wohnstandortentwicklung Münster bereits verbindlich mit allen AK-Mitgliedern vereinbart. Als Ziel wurde im AK eine Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster definiert, d.h. es geht dem AK um eine qualitative Entwicklung des Wohnstandortes als Gesamtheit. Das ist breiter gefasst als eine nachhaltige und soziale Wohnraumversorgung, die speziell den Fokus auf die Versorgung von Menschen, die sich nicht alleine am Markt versorgen können, richtet. Auch gehören für den AK das Thema Arbeitsmarkt und Wohnen als integrierter Bestandteil einer Wohnstandortentwicklung zusammen, dies wurde auch in der letzten öffentlichen Fachtagung des AK von Münsteraner und externen Experten im Hinblick auf die Attraktivität des Wohnens in der Stadt angemerkt. Die Stadt selbst hat seit Jahren wirtschaftliche und stadtentwicklungsbezogene Perspektiven eng miteinander vernetzt und verfügt hier durchaus über Handlungsmöglichkeiten. Erforderlich ist eine zugespitzte Diskussion auf Grundlage der bisherigen Arbeit des AKs. Münster unterscheidet sich hier von anderen Städten – darauf muss die Methodik des Handlungskonzeptes Wohnen reagieren.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



## Zielsetzungen in Fortschreibung des HPW Münster

Auch das Handlungsprogramm Wohnen in Münster, das 1993 erstmalig erstellt und seither mehrfach fortgeschrieben wird, stellt eine qualifizierte Handlungsgrundlage für die Wohnstandortentwicklung Münster dar. Welchen Mehrwert hat in diesem Zusammenhang das Kommunale Handlungskonzept Wohnen in Abgrenzung zum HPW Münster?

Herr Uplawski und Herr Paal erklären die Zielsetzung der Stadt für die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen für Münster. Die Initiative zur Qualifizierung des HPW zu einem Handlungskonzept Wohnen ging 2009 vom Dezernat für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz aus (Dezernat V). Zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass das HPW für die Planungsverwaltung zwar eine tragfähige Handlungsgrundlage für die strategische Wohnstandortentwicklung darstellt, als Handlungsgrundlage für die Sozialpolitik jedoch durch spezielle Aspekte ergänzt werden muss. Bisher standen die Anforderungen von Sozialpolitik und Wohnstandortentwicklung nebeneinander und führten z.T. zu nicht geklärten Zielkonflikten. Notwendig ist deshalb eine einheitliche Konzeption, die die einzelnen Handlungsfelder zusammenführt, Konflikte offen legt und wenn notwendig Prioritäten setzt. Dies ist einer der Hauptaufgaben des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen.

Zweiter Punkt ist die Handlungsorientiertheit des Konzeptes – das HPW hat sich im Laufe seiner Fortschreibungen seit den 90er Jahren immer mehr zu einer Hintergrundkonzeption entwickelt und seine Handlungsorientiertheit verloren. Diese muss wieder in den Vordergrund geholt werden. Mit Hilfe des Handlungskonzeptes Wohnen können wir konkrete Maßnahmen und Projekte entwickeln, für deren Umsetzung auf Grundlage einer überzeugenden Herleitung Landesmittel akquiriert werden können. Dies könnten z.B. Projekte für Menschen mit Behinderungen sein, die - anders als bisher in Münster - integrativ unter Inklusion von Behinderten in Projekt, Wohnumfeld und Quartier umgesetzt werden. Die erfolgreiche Akquise von Landesmitteln für Projekte in Münster ist aus Sicht des Sozialamtes das wichtigste Ziel für das Handlungskonzept Wohnen!

## Anforderungen des AKs an das Handlungskonzept - Zusammenfassung

Frau Prof. Pahl-Weber fasst die Anforderungen an das Handlungskonzept Wohnen in Münster zusammen. Münster benötigt ein Gesamtkonzept, das die strategische Wohnstandortentwicklung in Münster verdeutlicht und sowohl die eigene Positionierung der Stadt unterstützt als auch für die Akquise von Landesfördermitteln herangezogen werden kann. Ohne die Verdeutlichung von Handlungsbedarfen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes wird dies nicht gelingen. Auf diese Zielsetzung muss der AK seine Diskussion strategisch ausrichten.

Die Ausgangslage für die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen ist in Münster sehr gut, die Grundlagendaten sind größtenteils bekannt und diskutiert. Es gibt ein Zielgerüst, das im Rahmen des Gesamtkonzeptes auf Aktualität überprüft werden muss. Hier sollen u.a. die Inhalte aus dem „Bündnis für Wohnen“ des Arbeitskreises herangezogen werden. Ergänzt werden muss





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

das Gesamtkonzept durch einen Fokus auf das Niedrigpreissegment, hier müssen Kenntnisse zu Angebot und Nachfrage erhoben werden, die sich nicht nur aus übergeordneten Datenbanken gewinnen lassen. Vielmehr sollten sie durch standortspezifische Daten z.B. der Wohnungsunternehmen und qualitative Elemente, die die Besonderheiten Münster widerspiegeln, erweitert werden. Dies können z.B. Interviews mit Wohnungssuchenden und Vermietern oder Wohnungsmarktextperten sein.

Um die Handlungsorientiertheit des Konzeptes zu betonen, schlägt Frau Prof. Pahl-Weber vor, im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen konkrete Pilotprojekte zu entwickeln, die die Schwerpunkte des Konzeptes illustrieren (z.B. zum Thema energetische Sanierung, Bestandsmanagement, Belegungsverfahren für günstigen Wohnraums usw.). Dieser Vorschlag wird von den AK-Mitgliedern befürwortet, auch vor dem Hintergrund, dass die Umsetzung konkreter Projekte eines der Ziele des Arbeitskreises ist.

## **Beschluss: Mitarbeit des Arbeitskreises am Handlungskonzept Wohnen**

Frau Prof. Pahl-Weber schlägt vor, den Zwischenbericht von empirica in einer Sondersitzung des AKs noch vor der Sommerpause zu diskutieren. Im Zwischenbericht werden die Erkenntnisse, die aus der Grundlagenarbeit gezogen wurden, vorgestellt. Er ist damit entscheidend für die weitere Richtung der konzeptionellen Arbeit. In der Herbstsitzung wird es zu spät sein, um auf die Arbeitsschwerpunkte noch entscheidend Einfluss zu nehmen.

Die strategischen Anforderungen an das Handlungskonzept sowie einzubeziehende Grundlagen wurden in der Diskussion bereits benannt. Methodische Bausteine und Inhalte sollen wie von empirica konzeptioniert abgearbeitet werden. Das Gutachten wird von Herrn Uplawski betreut, der darauf achten wird, dass die Richtung der Datenerhebung mit den Zielen des AKs übereinstimmt. Er schlägt vor, die vorgeschlagenen qualitativen Interviews z.B. mit Wohnungsmarktextperten als festen methodischen Schritt in das Untersuchungsdesign aufzunehmen, um die Datenerhebung von empirica auf die spezifischen qualitativen Belange von Münster zu „eichen“. Nach Präsentation des Zwischenberichtes gibt es für alle AK-Mitglieder die Chance, Nachbesserungen nachzufordern.

Neben den AK-Sitzungen haben die AK-Mitglieder die Möglichkeit, sich in dem geplanten Workshop an der Erarbeitung des Handlungskonzeptes zu beteiligen. Dort sollten sie allerdings nicht als Vertreter des AKs auftreten, sondern ihre Institutionen vertreten.

Im Sinne einer breiten Konsensbildung wird die Stadt Pressemitteilungen über das Handlungskonzept Wohnen erarbeiten und damit auch Ergebnisse aus den AK-Sitzungen berühren. Um den vereinbarten Vertrauensschutz im AK zu sichern, wird der AK vorab über die Mitteilungen informiert sowie auf die namentliche Nennung einzelner Personen verzichtet.

Die Teilnehmer des AKs stimmen dem vorgeschlagenen Vorgehen zur Beteiligung des AKs an der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen zu.

*Anmerkung: Im Nachgang ist für die Sondersitzung Dienstag, der 10.07.2012, 15.00 Uhr im Raum 101 der Stadtwerke Münster terminiert worden.*





## 4. Aktuelles aus Münster

Zum Schluss der Sitzung werden wie üblich aktuelle Informationen aus Münster präsentiert. Aus Zeitgründen kann nur der Vortrag von Herrn Willamowski in der Sitzung gehalten werden. Die Berichte zum Stand der Fortzugsumfrage und Auszüge aus der Wohnbaustatistik 2011 werden im Folgenden der Dokumentation beigelegt.

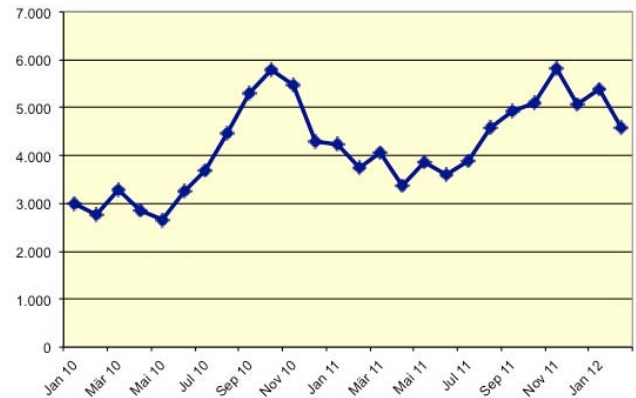
### 4.1 Wohnraumnot sozial belasteter Gruppen (Michael Willamowski, Sozialamt der Stadt Münster)

Herr Willamowski nutzt die AK-Sitzung, um auf eine Problemlage hinzuweisen, die sich im Sozialamt seit einigen Monaten stellt: die Unterbringung von Flüchtlingen und Menschen, die gerade ihren Wohnraum verloren haben.

In den letzten zwei Jahren ist die Anzahl von Flüchtlingen bundesweit von 3.000 auf 4.000 Personen im Monat gestiegen. Das bedeutet eine Zunahme von 30 %, die nicht spurlos an Münster vorbeigegangen ist. Gleichzeitig wurden die Platzkapazitäten in Übergangseinrichtungen zurückgebaut.

So mussten z.B. die große Einrichtung in der Nähe der Wareндorfer Straße sowie die Holzhäuser in der Manfred- von Richthofenstraße aufgrund des schlechten Zustandes aufgegeben werden. Dies führt zu einer zunehmenden Überlastung der Wohnheime. Ende 2011 lag die durchschnittliche Auslastungsquote bei 87 %, bei Einrichtungen für Familien sogar bei 96 %. (Da ein Teil der 4-Bett-Zimmer aufgrund der Familiengröße nicht voll belegt werden kann, gilt eine Auslastungsquote von 85 % bereits als Vollbelegung.) Dabei sind 42 % der Bewohnerinnen und Bewohner von Übergangswohnheimen fehlplatziert und wohnen nur deshalb dort, weil sie keine Wohnung auf dem freien Markt finden, der immer enger wird. Darauf deutet auch die gestiegene Zahl der Räumungsklagen hin – viele Vermieter nutzen den Nachfrageüberhang, um sich von unliebsamen Mieterinnen und Mietern zu trennen.

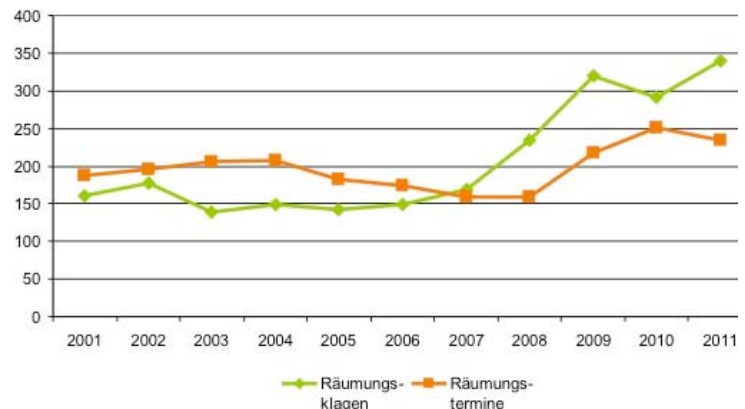
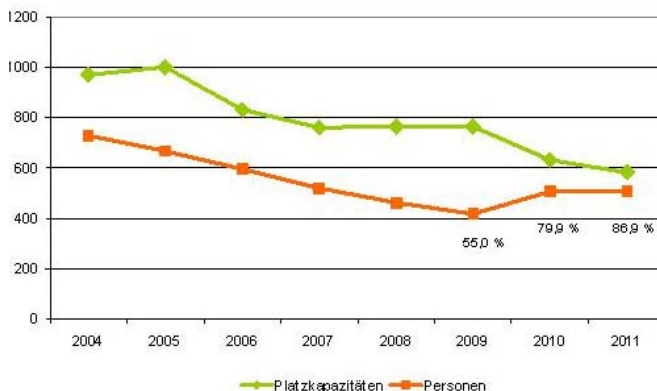
Herr Willamowski appelliert vor diesem Hintergrund an die Wohnraumeigentümer unter den AK-Mitgliedern: Denken Sie bitte bei der Belegung von Wohnraum wieder vermehrt auch an die Unterbringung von Klienten des Sozialamtes! Es geht dabei um ganz normale Wohnungen für Familien. Zwar sollen die vorhandenen Wohnheime weiterhin gehalten werden, um Flüchtlingen einen ersten Anlaufort mit Kontakten zu Landsleuten und gebündelten Integrationsangeboten zu bieten. Ziel muss aber sein, Flüchtlinge wieder vermehrt auf dem freien Wohnungsmarkt unterzubringen und in die Stadtteile zu integrieren, wie dies in der Vergangenheit weit stärker in Münster stattge-



**Bundesweite Entwicklung der Asylantragszahlen 2010/ 2011**

**Links: Entwicklung der Flüchtlingszahlen und Platzkapazitäten in den Unterkünften 2004-2011**

**Rechts: Entwicklung der Räumungsklagen und Räumungstermine in Münster 2001-2011 (drohende Wohnungs-/ Obdachlosigkeit)**





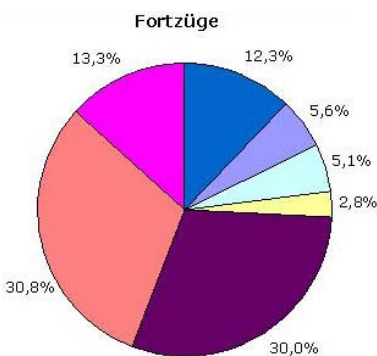
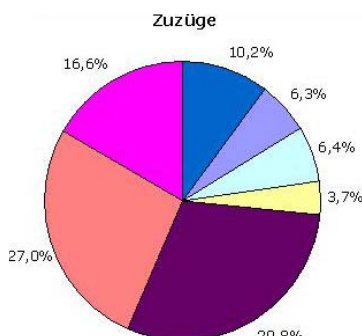


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

funden hat und teilweise beispielhaft gelungen ist (über diese Projekte wurde bereits im AK berichtet). Ganz akut benötigt das Sozialamt 15 Wohnungen oder Häuser, um die Überbelegung in den Flüchtlingsunterkünften für Familien zurückzuführen und die Situation für die betroffenen Familien einigermaßen erträglich zu gestalten. Mittel- bis langfristig werden darüber hinaus 36 Wohneinheiten benötigt, da die voll belegte Obdachloseneinrichtung in der Trauttmannsdorffstraße aufgrund der wenig integrativen Lage mittelfristig aufgegeben werden soll und die Schlichtwohnungen Am Schwarzen Kamp wegen des schlechten baulichen Zustandes geschlossen werden müssen. Hier ist im übrigen ein Neubau mit reduzierter Platzzahl vorstellbar. Darüber hinaus wird angestrebt, insgesamt den Anteil nicht residenzpflichtiger Flüchtlinge in den Übergangseinrichtungen um 50 % zu reduzieren - hierfür werden ca. zehn Wohneinheiten benötigt. Dies bedeutet, dass in der Summe ca. 60 dezentral im Stadtgebiet verteilte Wohnungen oder Häuser mit Belegungsrecht durch das Sozialamt benötigt werden. Auch bei Entwicklung der Konversionsstandorte sollte die Unterbringung von Flüchtlingen und Menschen ohne Wohnung in die Planung einbezogen werden. Es geht dabei nicht um Flüchtlingsunterkünfte, sondern um familiengerechte Wohnungen, um die Übergangswohnheime für diejenigen Personen frei zu halten, die sie tatsächlich benötigen. Das Sozialamt ist dabei für jede Unterstützung dankbar!

- Gemeinden Wanderungsumfrage
- restliche Gemeinden der angrenzenden Kreise
- NRW ohne Münsterland
- Ausland und unbekannt
- Gemeinden zweiter Ring
- Kreis Borken
- Bund ohne NRW



Zuzüge und Fortzüge nach Münster nach Regionen Durchschnitt 2007 bis 2010

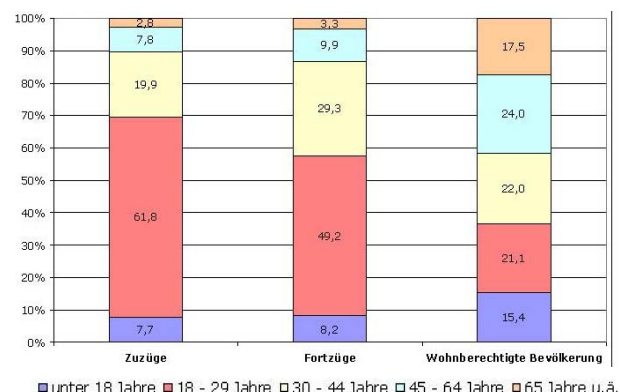
Rechts: Altersstruktur der wandernden Personen Zu- und Fortzüge im Vergleich mit der Gesamtbevölkerung Münster, 2007-2010

## 4.2 Sachstand zur Fortzugsumfrage

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

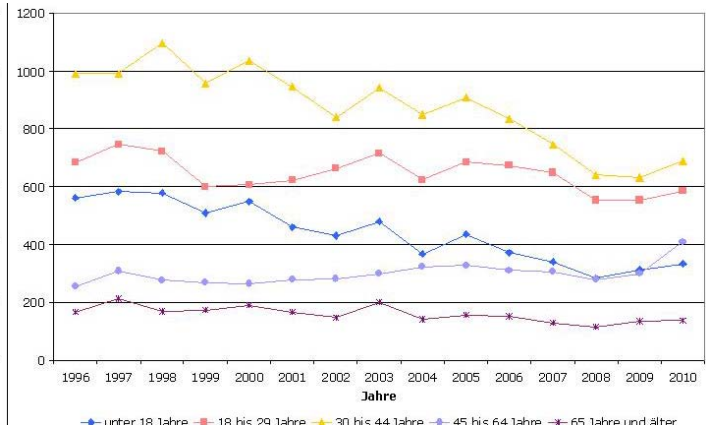
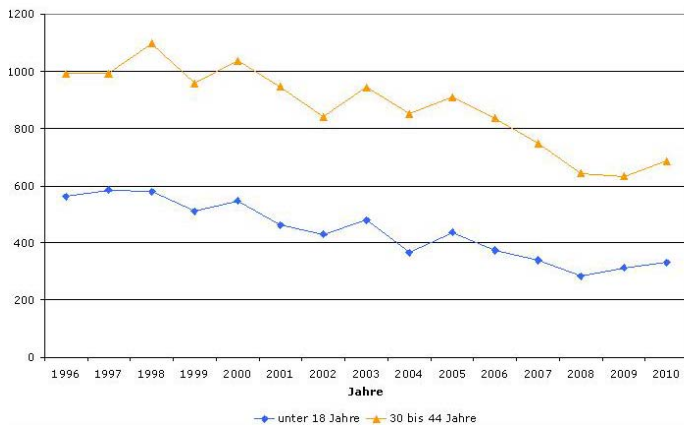
Bereits in der 16. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ wurden Informationen zur Fortzugsbefragung 2011, seinerzeit insbesondere zur Intention und zur Durchführung, gegeben (siehe S. 24 f. der Dokumentation der 16. Sitzung am 11.10.2011). Im Mittelpunkt dieses Sachstandsberichtes werden nunmehr die Einbindung der Umfrage und erster Ergebnisse in die regionale Wanderungskulisse stehen, wobei auch die Wanderungsströme analysiert werden. Weitere Inhalte werden sich auf die Struktur des Rücklaufs, ein erstes Zwischenfazit und die nächsten Arbeitsschritte beziehen.

Zur regionalen Wanderungskulisse: Im Betrachtungszeitraum der Fortzüge vom 1.1.2007 bis zum 31.12.2010 sind 7.382 Personen aus Münster fortgezogen und 6.700 Personen nach Münster zugezogen. Die Diagramme zeigen die regionale Verteilung der Zu- und der Fortzüge: 10,2 % der Zuzüge hat die Stadt Münster im Betrachtungszeitraum aus den Gemeinden der Wanderungsumfrage generiert. Bei den Fortzügen sind es 12,3 %, die in die Gemeinden des sog. ersten Ringes gegangen sind. Ein Großteil der Zu- und Fortzüge geht in bzw. kommt aus dem Bundesgebiet (ohne NRW) bzw. NRW (ohne das Münsterland). In der Detailbetrachtung der Altersstrukturen kristallisieren sich die Bildungsjahrgänge deutlich heraus; bei den Fortzügen ist der Fokus aber auch auf die Altersgruppe der 30-44 Jährigen (Familien Gründungsphase) zu legen, die als zweit stärkste Gruppe aus Münster fortziehen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



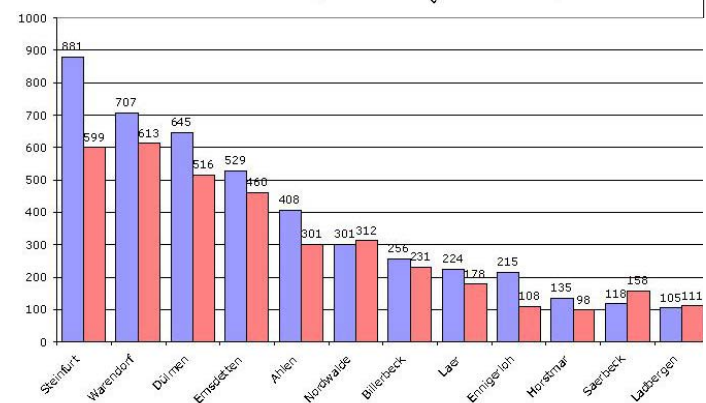
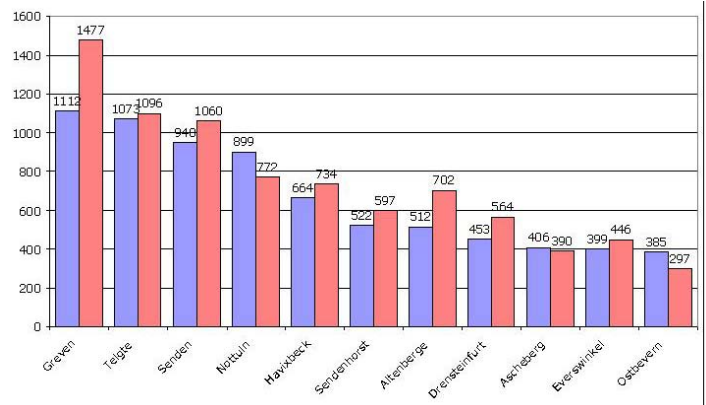
Die Entwicklung der Fortzüge in die Kommunen der Stadtregion im Zeitraum der letzten 15 Jahre (1996 – 2010), betrachtet nach Altersgruppen, zeigt eine übereinstimmende Kurvenentwicklung für die Altersgruppe der Familien und die der Kinder. Insgesamt wird deutlich, dass der Fortzug von Familien mit Kindern in das Umland zwar abgeschwächt, jedoch für den ersten Gemeinde-ring um Münster noch einschlägig ist. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Talsohle des Fortzugs von Familien durchschritten zu sein scheint und dieser wieder langsam ansteigt. Deutlich zugenommen hat in den letzten Jahren der Fortzug der 45 – 64 Jährigen.

**Fortzüge aus Münster nach Alter (rechts) und nach ausgewählten Altersgruppen (links)**

Interessant ist auch ein Blick auf die Wanderungsbilanz der Stadt Münster mit den Gemeinden der Stadtregion und damit des sog. ersten Ringes. Hier überwiegen eindeutig die Fortzüge aus Münster, wobei die Stadt Münster besonders an Greven viele Einwohner verliert. Ein negatives Wanderungssaldo zu Münster weisen lediglich Ascheberg und Ostbevern im Betrachtungszeitraum auf. Anders sieht die Bilanz bei den Gemeinden des sogenannten 2. Ringes aus. Hier dominieren die Zuzüge nach Münster; lediglich Ladbergen, Nordwalde und Saerbeck haben eine positive Wanderungsbilanz, was damit begründet werden könnte, dass bei einer Wohnungssuche im Einzugsbereich Greven auch die Nachbargemeinden interessant sind. Somit hat die Stadt Münster gegenüber dem ersten Ring weiterhin ein negatives, gegenüber dem 2. Ring jedoch nahezu durchgängig ein positives Wanderungssaldo.

**Zuzüge(blau) und Fortzüge (rot) nach/aus Münster- aus/ in die Gemeinden des 1. Rings 2007 bis 2010 (oben)**

**Unten: Gemeinden des 2. Rings**



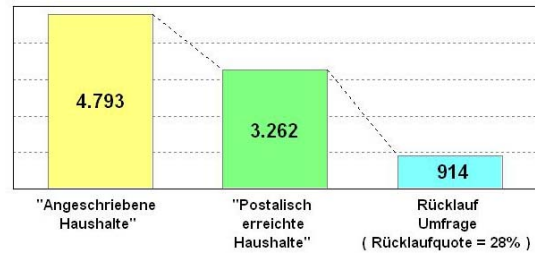
Eine nähere Betrachtung der Stichprobe zeigt, dass nun der Blick von den Fortgezogenen auf die Haushalte und damit die Haushaltebefragung gerichtet werden muss. Von den 4.793 angeschriebenen Haushalten (= fortgezogene Personen mit Hauptwohnung in die Gemeinden der Stadtregion im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2010) konnten postalisch 3.262 erreicht werden. Eine Größenordnung, die die verstärkte Mobilität spiegelt und deutlich macht, dass rd. 1500 Adressen im Betrachtungszeitraum von 4 Jahren nicht mehr erreicht werden konnten. Von den 3.262 erreichten Haushalten haben dann 914



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

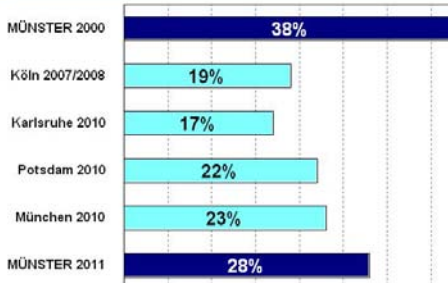
Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

Fortgezogene Personen ( Hauptwohnung )  
in die Stadtregion 2007 - 2010:  
Insgesamt: 7.382 - über 18 Jahre: 6.470

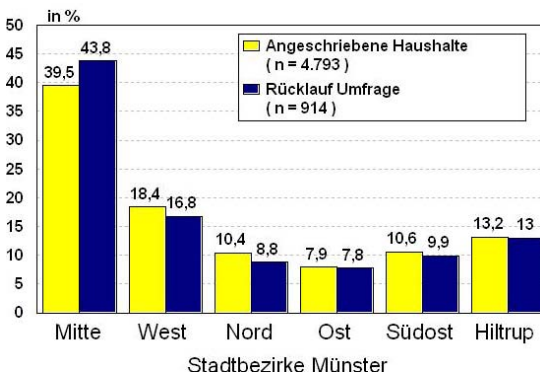


geantwortet, was einer Rücklaufquote von 28 % entspricht. Im Vergleich zu der bereits im Jahr 2000 von der Stadt Münster durchgeführten Wanderungsmotivumfrage, die einen Rücklauf von 38 % erzielte, erscheint die aktuelle Rücklaufquote zunächst gering. Wichtig ist es jedoch, diesen Wert im Kontext weiterer Details und Hintergründe zu betrachten. Deshalb der Blick auch zu anderen Städten. In den letzten Jahren haben mehrere große Städte, so zum Beispiel Köln, Karlsruhe, München, schriftliche Wanderungsmotivumfragen durchgeführt, was darauf schließen lässt, dass Wanderungsbefragungen wieder an Bedeutung gewinnen. Die Rücklaufquoten in diesen Städten lagen dabei unter 25 %, und das obwohl über die Verlosung attraktiver Sachpreise unter den antwortenden Haushalten ein Teilnahme-Anreiz geboten wurde. Auch in Münster wurde die Wanderungsumfrage 2000 mit der Verlosung von Preisen versehen, wohingegen diese aktuell nicht angeboten worden sind. Damit können sich 28 % Rücklauf durchaus sehen lassen, reichen für gesamtstädtische Aussagen zu Münster aus und stellen im interregionalen Vergleich einen guten Wert dar.

## Rücklaufquote schriftlicher Wanderungsmotivbefragungen

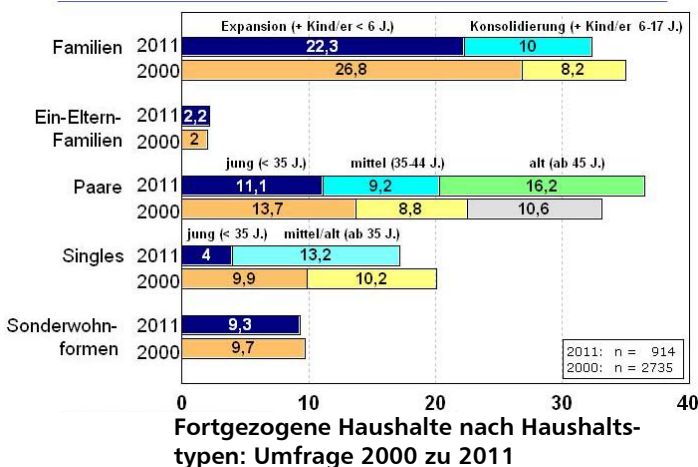


## Herkunft der fortgezogenen Haushalte nach Stadtbezirk: Haushalte gesamt und Rücklauf



Die Herkunft der fortgezogenen Haushalte nach den Stadtbezirken im Vergleich der angeschriebenen Haushalte insgesamt zum Rücklauf der Umfrage zeigt die nächste Abbildung. Hier wird das Gewicht des Stadtbezirks Mitte deutlich und auch der entsprechend hohe Rücklauf der aus Mitte fortgezogenen Haushalte.

Bedeutend für den Wohnungsmarkt sowohl der Stadt Münster als auch der Zuzugsgemeinden ist die Analyse des Rücklaufs nach Haushaltstypen. Hier dominieren die 2-Personenhaushalte (Paare), und das mit 11 % in den jungen, 9 % in den mittleren und ca. 16 % in den älteren Altersgruppen. 34,5 % umfassen die Familienhaushalte (einschließlich der Ein-Eltern-Familien), wovon rd. 22 % in der Expansions- und 10 % in der sog. Konsolidierungsphase leben. Die Single-Haushalte machen rd. 17 % der fortgezogenen Haushalte aus. Zu beachten ist auch, dass die befragten Haushalte sich vielfach in einer Phase der Haushaltsveränderung befinden.



Interessant ist es, diese Ergebnisse mit den Umfrageergebnissen aus 2000 zu vergleichen. Während im Jahr 2000 im Vergleich zum jetzigen Betrachtungszeitraum noch deutlich mehr Familien mit Kindern unter 6 Jahren in das benachbarte Umland zogen (26,8 % zu 22,3 %), so sind es nun mit 16,2 % im Vergleich zu 10,6 % im Jahr 2000 die Paare ab 45 Jahre, die es stärker als vor 10 Jahren in die Gemeinden der Stadtregion zieht.



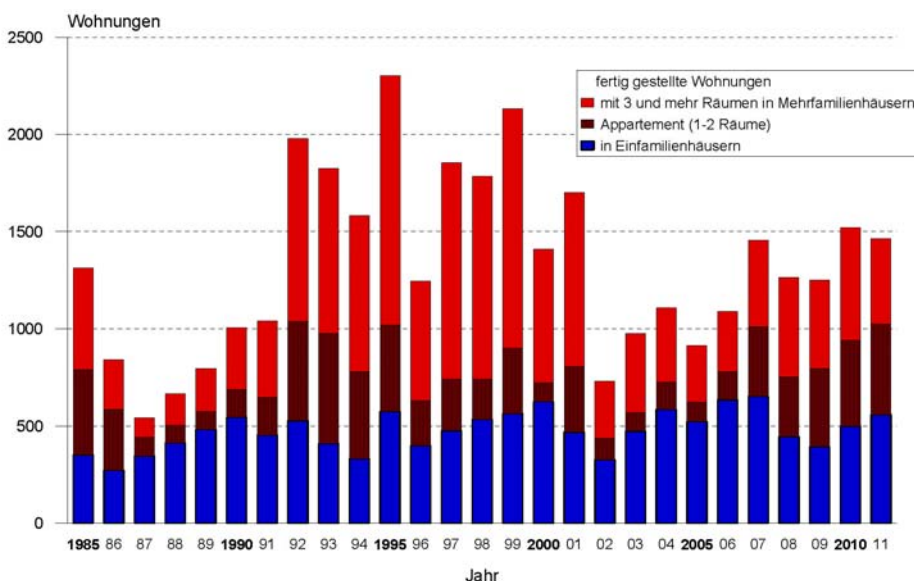
Im Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Umfrageergebnisse sicherlich eine gute Grundlage zur Beantwortung der Fragen „Warum sind sie fortgezogen?“ darstellen; gleichzeitig aber auch den Umlandgemeinden Antworten geben auf die Frage „Warum sind sie zugezogen?“ Beide Aspekte sind wichtig, da die Fortzugsumfrage nicht zuletzt mit ausdrücklicher Unterstützung der Bürgermeister der Städte und Gemeinden der Stadtregion durchgeführt wurde.

In den nächsten Arbeitsschritten werden zunächst die zur Fortschreibung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen wichtigen Fragen analysiert, um die Schlussfolgerungen aus den Umfrageergebnissen für das Kommunale Handlungskonzept mit berücksichtigen zu können. Auch ist die Vorstellung der Ergebnisse für die 18. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ geplant.

### 4.3 Wohnbaustatistik 2011 - Ausgewählte Informationen zu den Wohnungsbaufertigstellungen 2011 (Klaus Uplawski, Stadt Münster)

Mit 1464 Wohnungsfertigstellungen fügt sich das Jahr 2011 unauffällig in die langfristige Zeitreihe ein. Der Zielwert der Stadt Münster von 1500 WE je Jahr wurde zwar knapp verfehlt, aber insgesamt wird der kontinuierliche Aufwärtstrend bei der Bauintensität bestätigt. Nach dem Einschnitt nach 2001, der vor allem durch das Wegbrechen des Mietwohnungsbaus verursacht wurde, hat sich das Niveau der Baufertigstellungen inzwischen wieder bei Werten zwischen 1.400 WE und 1.500 WE pro Jahr eingependelt. Das ist immer noch zu wenig in Relation zur Nachfrageentwicklung, aber in Relation zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung ein sehr guter Wert.

Die Steigerung der Bauleistung in den letzten Jahren geht überwiegend auf den Mehrfamilienhausbau zurück. Insbesondere die Ein- und Zweiraumwohnungen haben deutlich zugelegt. Auch der Eigenheimbau, der nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage (Spitzenwert in 2007 von über 650 WE) erwartungsgemäß auf unter 400 WE in 2009 zurückfiel, hat sich in den letzten beiden Jahren wieder erholt. Dieser Anstieg kann in erster Linie auf die Attraktivität der Stadt, die stabile wirtschaftliche Lage, die sicheren Einkommensverhältnisse und das niedrige Zinsniveau zurückgeführt werden. Die Erwartungen



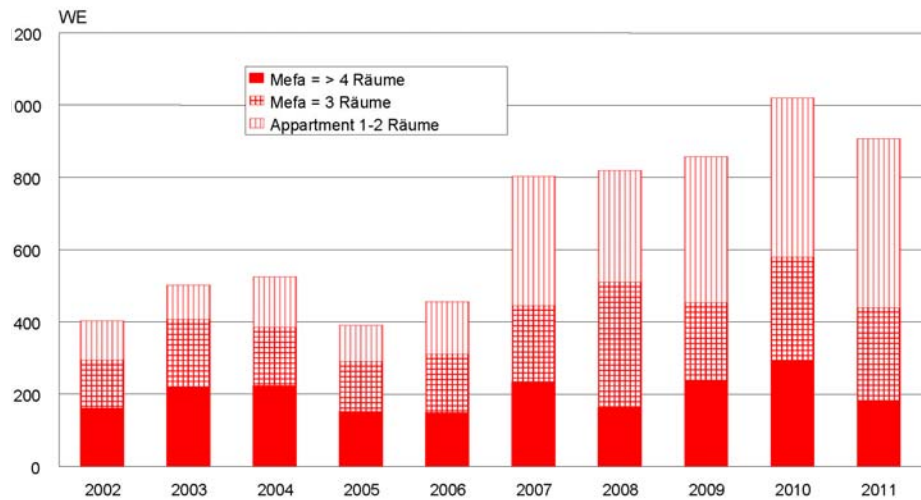
Wohnungsbaufertigstellungen 1985-2011



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

Wohnungsbaufertigstellungen  
in Mehrfamilienhäusern 2002  
bis 2011

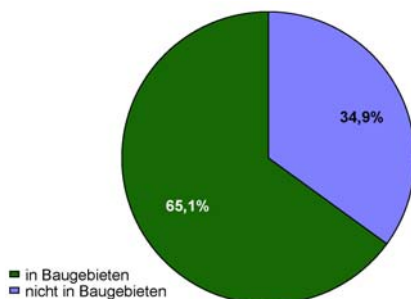


der Planungsverwaltung gingen noch davon aus, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Zahl der potenziellen Eigenheimbauer zurückgeht und die Nachfrage zunehmend über Bestandseigenheime gedeckt werden kann, die im Zuge des Generationswechsels auf den Markt kommen. Diese Erwartungen können durch die aktuellen Erkenntnisse aus der Baustatistik nicht bestätigt werden. Zurzeit werden zwar die demografischen Determinanten stark von günstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen überlagert, doch auch neue Erkenntnisse zur Einwohnerentwicklung in Münster und zur Entstehung von Neubaunachfrage sprechen für eine anhaltend hohe Eigenheimbautätigkeit in Münster. Darauf hat sich die Stadt einzustellen.

Statistisch betrachtet werden überwiegend große Wohnungen gebaut. Diese entstehen jedoch meist im Rahmen des Eigenheimbaus. Wer dagegen im Geschosswohnungsbau (Miete oder Eigentum) eine große Wohnung mit Neubaustandard sucht, der wird schlecht bedient. Geht man davon aus, dass für ein Kinderzimmer die 4-Raumwohnung (3 Zimmer, Küche, Bad) erforderlich ist, dann entsprach in den letzten Jahren nur etwa jede fünfte Neubauwohnung im Geschosswohnungsbau dieser Anforderung. Auch das kann ein Grund sein für die starke Eigenheimbautätigkeit in Münster. Offensichtlich sind die häufigen Hinweise auf den demografisch bedingt hohen Bedarf an kleinen Wohnungen bei den Investoren angekommen. Das Ziel, auch für Familien im urbanen Umfeld ausreichend Geschosswohnungen mit Neubaustandard anzubieten, wird allerdings noch deutlich verfehlt.

In den 20 Jahren seit 1992 sind in Münster 65 % aller neuen Wohnungen in Baugebieten entstanden. Zu den Baugebieten zählen Flächen, die seit 1975 durch gezielte Planungs- und Erschließungsleistungen zur Baureife entwickelt worden sind (Neubaugebiete). Doch 35 % der Wohnungen sind außerhalb von geplanten Baugebieten entstanden, der weitaus überwiegende Anteil davon im Siedlungsbestand (Baulücken, Nachverdichtung u.a.) und zu geringen Anteilen im Außenbereich oder auch auf gewerblichen Bauflächen.

Wohnungsbaufertigstellungen  
1992-2011



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

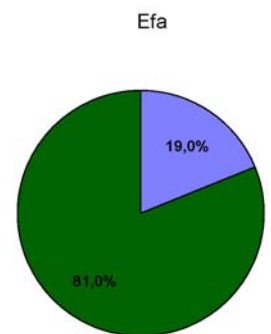
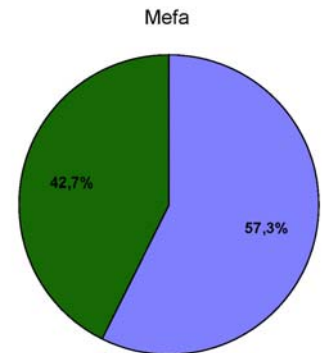
Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012



Der Anteil der Bautätigkeit im Siedlungsbestand hat im Laufe der Jahre deutlich zugenommen. Während vor 2002 nur 31 % der Neubauwohnungen nicht in Baugebieten gebaut wurden, stieg dieser Anteil im Zeitraum danach auf 41 %. Da der Eigenheimbau sich weiterhin auf die Neubaugebiete konzentriert, ist diese Veränderung fast ausschließlich auf die geänderten Standortpräferenzen beim Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstand nach 2001 im Siedlungsbestand. Nur 43 % entfielen nach 2001 noch auf die Baugebiete. Vor 2002 lag dieser Anteil um 20 Prozentpunkte höher. Diese geänderten Standortpräferenzen im Geschosswohnungsbau können zum Teil als eine Reaktion des Marktes auf die hohe Nachfrage von Haushalten mit einer Präferenz für urbane Standorte interpretiert werden. Der Geschosswohnungsbau in den zentralen Lagen Münsters gilt daher seit Jahren als lukrative Kapitalanlage. Ohne diese Bautätigkeit, wären die Auswirkungen der Angebotsknappheit weitaus gravierender. Um den Mehrfamilienhausbau im Siedlungsbestand auf dem Niveau der letzten Jahre halten zu können, werden auch weiterhin geeignete Standorte im Siedlungsbestand benötigt.

Der Eigenheimbau konzentriert sich auch weiterhin zu über 80 % auf die von der Stadt entwickelten Wohnbaugebiete. Deshalb ist die Baulandbereitstellung eine unabdingbare Voraussetzung für eine anhaltend hohe Eigenheimbautätigkeit.

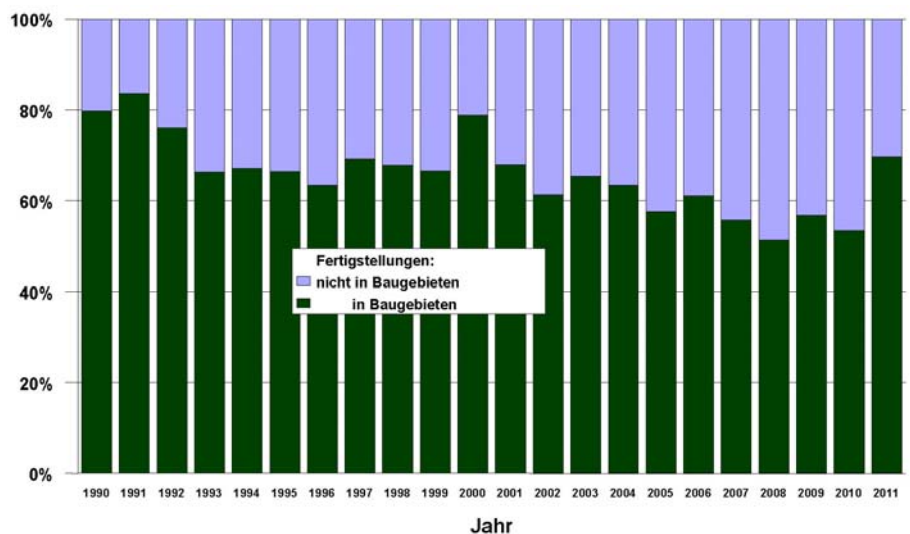
Der Trend zum Bauen im Bestand kann anhand der Veränderung der Jahreswerte gut verfolgt werden. Zu Beginn der 90er Jahre entfielen noch über 80 % aller Baufertigstellungen auf die Baugebiete, zwischen 2005 und 2010 waren es weniger 60 %. Das Jahr 2011 verhält sich jedoch deutlich abweichend. Die Bautätigkeit im Siedlungsbestand ist gegenüber dem Vorjahr um 40 % zurückgegangen. Dagegen sind wieder mehr Wohnungen in den Baugebieten errichtet worden, nicht nur Eigenheime sondern auch mehr Geschosswohnungen. Auch wenn die Werte eines einzigen Jahres keineswegs als eine Trendwende interpretiert werden dürfen, stellt sich doch die Frage nach den Hintergründen der Auffälligkeiten. Ändern sich etwa die Lagepräferenzen wieder? Welche Schlussfolgerungen müssen gezogen werden, wenn sich die Vermutung bestätigt, dass die verfügbaren Standorte im Siedlungsbestand weniger werden? Wie ist es einzuschätzen, wenn im Jahr 2011 Standorte in älteren Baugebieten bebaut wurden, die in den Vorjahren noch als uninteressant eingestuft wurden. Stimmt die Vermutung, dass dies ein Anzeichen von Baulandknappheit ist, und wie wäre damit umzugehen?



■ in Baugebieten  
■ nicht in Baugebieten

Wohnungsbaufertigstellungen 2002-2011

Anteil der Fertigstellungen in Baugebieten





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

## 5. Verschiedenes und Ausblick

### 5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Für die Mitarbeit des AKs am Handlungskonzept Wohnen wird eine **Sondersitzung am Dienstag, den 10. Juli von 15 bis 17.30 Uhr in den Gebäuden der Stadtwerke, Hafenplatz 1**, einberaumt. Thema ist der Zwischenbericht von empirica, der vorab an die Ak-Mitglieder verschickt werden wird.

Die **18. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **30. Oktober 2012, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie üblich im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt und die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten. Tagesordnungspunkte werden voraussichtlich das Thema Konversion/ Nachnutzung der Liegenschaften der britischen Streitkräfte sowie das Handlungskonzept Wohnen sein.

### 5.2 Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Herr Dr. Althenhövel hat sich beruflich verändert und wird ab Oktober 2012 Geschäftsführer der Volksbank Münster sein. Bis zur 16. Sitzung hat er die Sparkassen-Immobilien GmbH im AK vertreten, sein Nachfolger ist Herr Friedrich. Die Volksbank Münster hat über Herrn Dr. Althenhövel ihr Interesse bekundet, im AK als Mitglied aufgenommen zu werden; in Person würde Herr Dr. Althenhövel die Volksbank Münster vertreten. Die AK-Mitglieder äußern sich einstimmig für eine Aufnahme der Volksbank Münster in den AK.



### 5.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 17. AK-Sitzung wurde von Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter: [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html)



## 6. Teilnehmende der 17. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Kleinschmidt	VIVAWEST Wohnen GmbH, i.V. von Herrn Born
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e. V.
Herr Haßmann	Studentenwerk Münster (in Vertretung Herr Wiese)
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Herr Fastermann	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Marczinkowski	Bündnis 90/Die Grünen/GAL i.V. von Frau Bennink
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Willamowski	Sozialamt

### Gast

Frau Heising	empirica GmbH, Bonn
--------------	---------------------

### Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	TU Berlin
Frau Rehsöft	





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012

## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Fastermann	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

### Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

