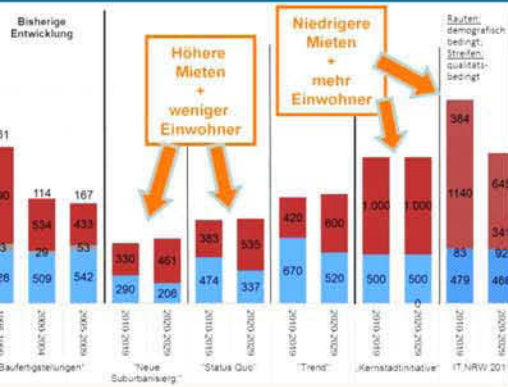




# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
18. Sitzung am 30. Oktober 2012



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## Inhalt

1.	Einführung.....	5
2.	<b>Aktuelles aus Münster</b> .....	6
2.1	Konversion militärischer Liegenschaften: Sachstand (Christian Schowe, Stadt Münster).....	6
2.2	Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster).....	11
3.	<b>Kommunales Handlungskonzept Wohnen</b> .....	14
3.1	Zwischenbericht: Marktanalyse (Petra Heising/ Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica).....	15
3.2	Ergebnisse des verwaltungsinternen Workshops: Zielsetzungen (Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica) .....	23
3.3	Rückfragen und Diskussion: Positionierung des AKs.....	26
4.	<b>Ausblick und Verschiedenes</b> .....	31
4.1	Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	31
4.2	Neue Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	31
4.3	Dokumentation und Internetpräsentation .....	31
5.	<b>Teilnehmende der 18. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	32
	Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	33
	<b>Anhang</b> .....	34
	Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen Münster Übersichtspläne .....	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 18. Sitzung am 30. Oktober 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

**Stadt+Bild**

[www.stadtundbild.de](http://www.stadtundbild.de)

Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## 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 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform inzwischen ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren 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.



Schwerpunkt der 18. Sitzung ist das Kommunale Handlungskonzept Wohnen für Münster, zu dem die *empirica ag* einen Zwischenbericht vorgelegt hat. Empirica fasst hier die Prognosen für eine anhaltend positive Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung für Münster zusammen und leitet daraus einen hohen Neubaubedarf ab. Diese für die Stadtentwicklung positiven Signale stellen gleichzeitig eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar, denn für die Wohnstandortentwicklung mit ihren verschiedenen Teilmärkten gilt es, die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen. Eine Stellschraube ist dabei die Baulandpolitik. Empirica geht davon aus, dass die Neubaunachfrage voraussichtlich nicht gänzlich innerhalb der Stadtgrenzen gedeckt werden kann. Dieses hätte zur Folge, dass Wohnraum in Münster wohl dauerhaft ein knappes Gut bliebe mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preisstruktur und die Wohnungsversorgung preissensibler Zielgruppen. Wie wird die Analyse von den Mitgliedern des AKs eingeschätzt? Wird die Schlussfolgerung von empirica mitgetragen, dass eine Ausweitung des Wohnungsneubaus auch wichtige Ansatzpunkte sind, um die Versorgung preissensibler Gruppen zu erleichtern? Im zweiten Teil der Sitzung sollen Eckpunkte zur weiteren Arbeit am Kommunalen Handlungskonzept Wohnen formuliert werden. Inhaltliche Anregungen werden dazu mit den Ergebnissen eines verwaltungsinternen Workshops gegeben, dessen Teilnehmer sich intensiv mit Entwicklungszielen und Anforderungen ausgesuchter Zielgruppen im Handlungskonzept Wohnen auseinandergesetzt haben. Die Diskussion der Ergebnisse wird in einer Sondersitzung des AKs im Januar 2013 fortgesetzt werden und bildet den Rahmen für die weitere Arbeit am Handlungskonzeptes Wohnen. Weitere Themen sind ein Sachstandsbericht zu den aktuellen Entwicklungen im Thema „Konversion militärischer Liegenschaften“ sowie die Vorstellung der Ergebnisse der Fortzugsumfrage der Stadt Münster 2011.

Die Moderatorin Frau Prof. Pahl-Weber bedankt sich für das Engagement in dem Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der sich in seiner hohen Kontinuität inzwischen als Vorbild für andere Kommunen etabliert hat. So richtet zur Zeit die Stadt Wolfsburg einen ähnlichen Arbeitskreis zum Thema Wohnstandortentwicklung ein. Herr Stadtrat Paal begrüßt in Vertretung von Herrn Stadtdirektor Schultheiß, der leider verhindert ist, 35 Teilnehmende sowie die Gäste Frau Dr. Krings-Heckemeier und Frau Heising von empirica. Er dankt Herrn Wiese für die Gastfreundschaft des Studentenwerks, in dessen Räumen der AK nun schon zum dritten Mal tagen darf.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

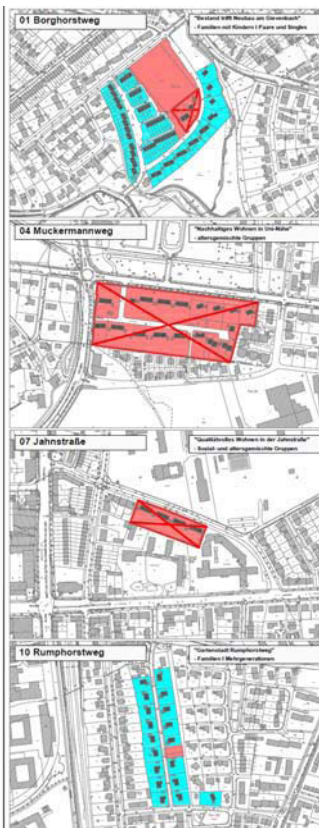
## 2. Aktuelles aus Münster

Zu Beginn der Sitzung werden zwei aktuelle Themen der Stadtentwicklung in Münster erörtert, die bereits im letzten AK auf der Tagesordnung standen: Das Thema „Konversion“, das den AK sicherlich weiterhin begleiten wird, und die Ergebnisse der Fortzugsbefragung 2011, die auch in die Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen einfließen werden (vgl. Dokumentation der 17. Sitzung am 27.3.2012).

Herr Schowe berichtet über die Konversionsplanungen in Münster, deren Rahmenbedingungen und Ziele bereits im März ausführlich thematisiert wurden. Frau Dr. Kreft-Kettermann stellt die Ergebnisse der Fortzugsbefragung 2011 vor, deren Methodik, Rahmenbedingungen, Rücklauf und Einbettung in die Wanderungskulisse bereits im letzten AK kurz vorgestellt und auch in die Dokumentation der 17. Sitzung aufgenommen wurden und nun in der inhaltlichen Detailauswertung erläutert werden.

### 2.1 Konversion militärischer Liegenschaften: Sachstand (Christian Schowe, Stadt Münster)

Die Konversion britischer Militärliegenschaften eröffnet der Stadtentwicklung in Gremmendorf und Gievenbeck bedeutende Chancen und ist zugleich eines der zentralen Themen der Innenentwicklung, mit der sich die Stadt Münster aktuell intensiv beschäftigt. Von der Konversion betroffen sind in Münster zwei große Kasernenstandorte in Gremmendorf und Gievenbeck sowie 18 Wohnstandorte mit insgesamt rund 800 Wohnungen in mehreren Stadtteilen. Herr Schowe stellt kurz Arbeitsstand und Ergebnisse der Planung vor.



Abriss/ Neubau Erhalt

#### Briten-Wohnungen: Standorte-Entwicklungskonzept

Für die 18 Wohnstandorte hat die Verwaltung ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das städtebauliche und wohnungsstrategische Aspekte unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten verbindet. Für jeden Standort wurden die besonderen städtebaulichen und sozialen Strukturen analysiert, um quartiersbezogenen Ziele formulieren zu können und darauf abgestimmte strategische Instrumente zu bestimmen.

Das Konzept ermöglicht eine Positionierung der Stadt Münster gegenüber der Eigentümerin, der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), um Einfluss auf wichtige Aspekte der Wohnstandortentwicklung wie Grundstücksvergabe oder Kostenstrukturen nehmen zu können.

Thematische Schwerpunkte sind Aussagen zu Bestandssicherung/ Abriss und Neubau, Instrumenten des Städtebaurechts, Vermarktungsstrategien sowie die Sicherung der sozialen Infrastruktur. Eine Übersicht mit Plänen und Aussagen zu den einzelnen Standorten findet sich im Anhang.

**Städtebauliche Ziele (Abriss/ Neubau/ Erhalt):** Schwerpunkte für den Erhalt und die Sanierung von Bestandsgebäuden liegen u.a. in Coerde, Rumpthorst, Gremmendorf und Gievenbeck. In Bereichen mit einer Gebäudestruktur bzw. Bausubstanz, die sich nicht wirtschaftlich an energetische Anforderungen anpassen lässt, wird Abriss und Neubau vorgeschlagen, z.B. am Muckermann-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



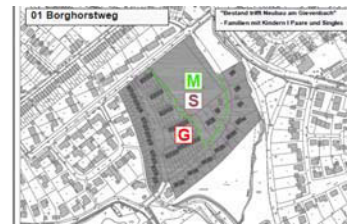
weg in Sentrup oder dem Lilienthalweg in Gremmendorf. Schließlich werden Bereiche identifiziert, in der eine Nachverdichtung vertretbar ist, z.B. am Borghorstweg in Gievenbeck. Grundsätzlich wird ein behutsamer Umgang mit den Bestandsstrukturen angestrebt, insbesondere bei Projekten für Neues Wohnen im Bestand und Abrissmaßnahmen.

**Instrumente des Städtebaurechts:** Für jeden Standort werden Aussagen zum Einsatz geeigneter planungsrechtlicher Instrumente gemacht. Neben der Erarbeitung von Bebauungsplänen für Standorte, die nicht nach §34 entwickelt werden können, sollen sensible Bereiche mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts flankiert werden (z.B. Gestaltungs-/ Erhaltungssatzungen). Für Standorte mit besonderer Bedeutung wird die Durchführung von Wettbewerbsverfahren bzw. Mehrfachbeauftragungen vorgeschlagen, um die beste städtebauliche Lösung zu finden, z.B. für die Standorte Borghorst- und Muckermannweg. Angestrebt werden zudem Vorkaufsrechte der Gemeinde, um dämpfend auf die Wohnungskosten einwirken zu können.

**Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele:** Vermarktung und Vergabe, Zielgruppen und Preisstruktur spielen eine wichtige Rolle für die Entwicklungschancen der Wohnstandorte. Ein Handlungsschwerpunkt der Stadt liegt auf fünf Standorten, die direkt an Investorengemeinschaften Münsteraner Wohnungsunternehmen vergeben werden sollen und sich innerhalb gemischter Strukturen u.a. auch an besondere Zielgruppen richten (z.B. Seniorenwohnen Sibeliusstraße „Gut versorgt Wohnen“). Standorte mit geeigneter Baustruktur sollen individuell als Eigenheime an junge Familien vergeben werden, da diese zur Zeit erhebliche Probleme haben, sich am Münsteraner Wohnungsmarkt zu versorgen (z.B. Gartenstadt Rumphorstweg, Familienwohnen Wiegandweg). Für die Vergabe wird ein Kriterienkatalog nach Osnabrücker Vorbild vorgeschlagen (z.B. Zahl der Kinder, soziale Kriterien), der jedoch auch Zugezogene berücksichtigt. Für eine Paketvergabe an freie Wohnungsunternehmen werden sowohl Mehrfamilien- als auch Einfamilienhausgebiete vorgeschlagen. Grundsätzlich wird für die Quartiere eine ausgewogene soziale Mischung angestrebt. Neben gemischten Eigentumsstrukturen werden zusätzliche kostendämpfende Instrumente empfohlen (geförderter Wohnungsbau, Festpreise im Bestand).

**Sicherung der sozialen Infrastruktur:** Zur Qualifizierung der Wohnstandorte ist es notwendig, vorhandene soziale Infrastruktur auszubauen und durch neue zu ergänzen. Ausgehend von insgesamt 1.200 Wohneinheiten (Bestand und Neubau) werden ca. 0,6 Mio. € für Kinderspielplätze, 14,4 Mio. € für Kindertagesstätten und 5 Mio. € für Schulen veranschlagt. Inwieweit sich die Eigentümerin BlmA an den Infrastrukturkosten beteiligt, die durch die Konversion für die Stadt entstehen, muss noch verhandelt werden.

In den Gremien der Stadt Münster wurde das Wohnstandorte-Entwicklungskonzept bislang sehr positiv diskutiert; es wird am 7.11.2012 dem Rat zum Beschluss vorgelegt (V 0728/2012). Ab der ersten Dezemberhälfte ist vorgesehen, die Zielvorstellungen für die einzelnen Standorte konkret vor Ort in



Mehrfachbeauftragung  
Städtebaulicher Vertrag  
Gestaltungssatzung



Direkt- Einzel- Paketvergabe



Kita Kinderspielplatz



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



den Stadtteilen zu diskutieren. In den Stadtteilen wird die Konversion der Wohnstandorte zur Zeit eher kritisch betrachtet. Insbesondere wird befürchtet, dass mit Freigabe der Altbestände für den freien Wohnungsmarkt soziale Brennpunkte entstehen, die nicht in die Quartiere integriert werden können. Diese Befürchtungen gilt es in intensiver Diskussion mit den Anwohnern zu entkräften und geeignete Handlungsansätze aufzuzeigen.



Die Bewerberverfahren für die 1.200 Bestands- und Neubauwohnungen an den 18 Wohnstandorten sollen Anfang 2013 starten, wobei ca. 400 Wohnungen bereits sehr schnell bis Ende diesen Jahres in die Vermarktung gehen werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Vermarktung länger als ein Jahr dauern wird, zumal einige Bestände für Zwischennutzungen durch Studenten bis zum Frühjahr 2014 zur Verfügung gestellt wurden. Die Stadt wird diesen Zeitraum nutzen, um ihre städtebaulichen und strategischen Zielsetzungen umzusetzen.



## Kasernenstandorte Oxford und York

Die 72 ha große York-Kaserne in Gremmendorf wird am 13.11.2012 von den Briten an den Bund übergeben. Bereits im April 2012 gab es in der York-Kaserne eine erste Informationsveranstaltung im Stadtteil, die mit 300 Personen sehr gut besucht war. Am 29. November soll nun eine nächste Veranstaltung vor Ort stattfinden, die den Auftakt für einen mehrstufigen Planungs- und Beteiligungsprozess unter enger Einbeziehung der Öffentlichkeit bildet. Ebenfalls am 29. November wird erstmals der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, die Kaserne zu besichtigen. Geplant sind vier Workshops, die sich mit verschiedenen Themen befassen und von Fachleuten begleitet werden. Vorbereitung, Durchführung und Moderation übernimmt das Büro Sattler aus Düsseldorf. Bis Mitte 2013 soll ein räumliches Strukturkonzept erarbeitet werden, das strukturelle und städtebauliche Ziele formuliert. Es macht u.a. Aussagen dazu, welche Bestände - unabhängig vom Denkmalwert - für zivile Nutzungen übernommen werden können. Das können neben Wohngebäude z.B. auch Sporthallen und Sportplätze sein. Das Konzept wird als Grundlage für weitere Konkurrenzverfahren dienen (städtebauliche Wettbewerbe, Realisierungs- oder Investorenwettbewerbe), die ggf. auch nur für Teilabschnitte durchgeführt werden. Auch dabei spielt die Bürgerbeteiligung eine große Rolle.

York-Kaserne



Das Areal der Oxford-Kaserne in Gievenbeck wird zum 31.12.2012 freigegeben, eine weitere Informationsveranstaltung soll im Juni 2013 stattfinden. Darauf folgt 2013 ein ähnlicher Planungs- und Beteiligungsprozess wie bei der York-Kaserne.



Oxford-Kaserne

Am 7. November 2012 werden dem Rat zwei Vorlagen vorgelegt. Zum einen geht es um eine Absichtserklärung, in der der Rat Interesse an dem Ankauf der Grundstücke bekundet. Die Stadt Münster dokumentiert damit ihren Willen, die Bodenpreisentwicklung zu bremsen, hält sich aber den tatsächlichen Ankauf noch offen. Verhandlungen mit der BImA haben bisher noch nicht stattgefunden. Mit der zweiten Vorlage sollen vorbereitende Untersuchungen für die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten für beide Kasernen-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



standorte eingeleitet werden, um Städtebaufördermittel beim Land beantragen zu können.

Die Vorlage zum Standorte-Entwicklungskonzept „Britten-Wohnungen in Münster, Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ (V/0728/2012 wird mit der Dokumentation verschickt. *(Anmerkung im Nachgang zur Sitzung: aufgrund der politischen Beratung ist eine Ergänzungsvorlage erforderlich geworden, die ebenfalls mit verschickt wird.)* Zusätzliche Informationen über die Konversionsstandorte liefert die Webseite der Stadt Münster sowie eine Website der BlmA.

## Informationen unter

[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion\\_wohnstandorte.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html)

[www.konversion-muenster.de](http://www.konversion-muenster.de)

## Rückfragen/ Diskussion

Im Anschluss an die Präsentation wird diskutiert, welche Rolle studentisches Wohnen an den Konversionsstandorten haben könnte, da in diesem Bereich zur Zeit erhebliche Versorgungsengpässe bestehen. Wie viele Studenten haben aktuell keine Wohnung? Warum stehen gleichzeitig Wohnungen für Studenten leer, liegt das an dem Preisniveau? Suchen Studenten v.a. günstige Wohnungen oder werden auch höherpreisige Angebote nachgefragt? Wie wird die Nachfrage in zwei, drei Jahren aussehen? Müssen wir dann mit verstärkten Leerständen rechnen?

Herr Schowe erläutert, dass zur Zeit bereits ehemalige Britten-Wohnungen von der BlmA an Studentenwerk (ca. 65 Häuser) und Internationalen Studentenverein mit rund 200 Wohneinheiten vermietet werden. Die Mietverträge laufen zunächst bis Frühjahr 2015. Dies ist ein starkes Signal, das auch von den Medien sehr positiv aufgenommen wurde. Dieses reicht aber quantitativ nicht aus, um die Versorgungsengpässe beim studentischen Wohnen in den kommenden Jahren zu kompensieren. In den Gremien wurde daher bereits diskutiert, die Versorgung von Studenten bei der weiteren Arbeit an den Standortkonzepten noch stärker zu berücksichtigen. Mit Freigabe der York-Kaserne werden bereits nächstes Jahr Appartements auf den Markt kommen, die sich sehr gut für Studenten eignen würden und mit geeigneter Möblierung sofort bezogen werden könnten.

Herr Wiese erläutert, dass zur Zeit 1.800 Wohnungssuchende auf den Wartelisten des Studentenwerks stehen. Das Studentenwerk realisiert bis 2014 die zwei letzten Neubauvorhaben für Studentenwohnen in Münster: Am Horstmarer Landweg mit 308 Wohnheimplätzen und an der Böselager Straße, wo bis zum Herbst dieses Jahres 720 Studentenappartements vom Markt genommen (abgerissen) und im Passivhausstandard mit dann 535 Plätzen wieder aufgebaut werden.

Darüber hinaus besteht aktuell reges Interesse privater Investoren an dem Bau von Studentenappartements, die jedoch häufig Probleme haben, geeignete Grundstücke in zentraler Lage zu erwerben. Aktuelle Projekte für studentisches Wohnen sind z.B. der Wettbewerb Hüfferstraße mit einer Mischung aus Studentenappartements und das Projekt Schmittingheide, bei dem eine Bahntochter die ehemalige Bahnfachhochschule umbauen will.







## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

Ein ganz neues Segment bringt das Headquarter Münster nach Münster (Projektentwickler: benchmark real estate development). Es wird nach dem sehr erfolgreichen Frankfurter Vorbild entwickelt und wird voraussichtlich zum WS 2013 an der Geiststraße 160 bis 180 hochpreisige Studentenappartements mit integrierten Wellness- und Freizeitangeboten anbieten (17qm ab 480 Euro warm). Trotz der hohen Preise bestehen angeblich bereits jetzt Wartelisten mit 600 Interessenten (<http://headquarter.de/standorte/muenster/>). Auch bei den Wohnheimen des Studentenwerks zeigt sich das Phänomen, dass teurere Anlagen mit Zimmern für 300 bis 400 Euro wie z.B. den Germania Campus oder die Bismarckallee/ Scharhorststraße längere Wartelisten haben als günstige Wohnheime. Gleichzeitig wächst aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge die Zahl der Studierenden, die preiswerte Plätze suchen.

Ob sich die hochpreisigen Anlagen mit Quadratmeterpreisen bis zu 12 Euro in ein paar Jahren noch vermarkten lassen, wenn der demografische Wandel wirksam wird, ist fraglich. Das Studentenwerk wird dann mit den Projekten am Aasee oder Horstmarer Landweg moderne, sehr gut gelegene Anlagen auf dem Markt haben, die mit Quadratmeterpreisen von 5,10/ 5,40 Euro eine sehr starke Konkurrenz darstellen. Nicht marktfähige Anlagen wie am Geescherweg werden bis dahin vom Markt genommen, wenn es kein Geld für Sanierung oder Neubau gibt.

Herr Thielen bestätigt, dass in den nächsten zwei Jahren mit einer weiterhin steigenden Zahl von Studienanfängern in Münster gerechnet wird, und zwar von rund 42.000 Studierenden im Jahr 2012 bis auf 54.000 Studierende im Wintersemester 2014. Die weitere Entwicklung wird davon abhängen, wie sich der Hochschulstandort Münster bundesweit positioniert. Von einem Rückgang der Studienanfänger aufgrund des demografischen Wandels ist nicht zwangsläufig auszugehen. Die Wohnraumversorgung von Studenten wird in Münster auf jeden Fall auf Dauer ein Thema sein.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## 2.2 Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Im 16. und 17. AK wurden bereits Methodik, Wanderungskulisse und Struktur des Rücklaufs der Fortzugsumfrage 2011 thematisiert. Heute vervollständigt Frau Dr. Kreft-Kettermann die Berichterstattung mit den zentralen Befragungsergebnissen.

### Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage

Angeschrieben wurden alle Haushalte, die zwischen dem 01.01.2007 und dem 31.12.2010 aus Münster in eine der 11 angrenzenden Nachbarkommunen gezogen sind. Dies waren insgesamt 7.382 Personen und 4.793 Haushalte. Postalisch erreicht wurden 3.262 Haushalte, und von diesen kamen 914 ausgefüllte Fragebögen zurück. Die hohe Unzustellbarkeit der Fragebögen ist u. a. sicherlich auf den relativ langen Betrachtungszeitraum und die damit implizite weitere hohe Mobilität der Haushalte zurückzuführen. Somit ergibt sich bezogen auf die Bruttostichprobe eine Rücklaufquote von 19 %; ein Wert, der im Rahmen aktueller Wanderungsmotivuntersuchungen liegt (vglb. Wohnungsmarktregion Köln mit ebenfalls 19 % und südbayerischer Raum mit 23 %). Der Rücklauf bietet insgesamt eine gute Grundlage für Aussagen zur Gesamtstadt Münster und zur gesamten Stadtregion. Die Befragung wurde in enger Kooperation mit den 11 Umlandgemeinden der Stadtregion Münster durchgeführt (begleitende Pressearbeit sowie Unterstützung der Bürgermeister) und inhaltlich so konzipiert, dass auch die Umlandgemeinden interessante Informationen über die Zuzugsgründe der Befragten erhalten. Vergleichswerte liefert die Fortzugsumfrage aus dem Jahr 2000.



2007-2010  
4.793 Haushalte fortgezogen  
3.662 Haushalte postalisch erreicht  
914 Haushalte im Rücklauf

### Einzelne Detailergebnisse im Überblick

**Haushaltstypen:** Die sogenannten „Familien in der Expansionsphase“ (Kinder <6 Jahre) bildet die größte Gruppe der fortgezogenen Haushalte (22,3%); ein Ergebnis, das sich gegenüber der Wanderungsumfrage 2000 (26,8%) kaum verringert hat. Hinzu kommen die „Familien in der Konsolidierungsphase“ (Kinder 6–17 Jahre); ihr Anteil hat sich zum Jahr 2000 von 8,2% auf 10% in 2011 leicht gesteigert. Auffällig im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Zunahme des Fortzugs bei den Paarhaushalten ab 45 Jahre. Dieser Wert ist von 10,6% im Jahr 2000 auf 16,2% im Jahr 2011 angestiegen. Wird die Gruppe der „Jungen Singles“ betrachtet, so ist der Anteil unter den Fortgezogenen von knapp 10% im Jahr 2000 auf 4% (2011) zurückgegangen.

**Wohnsituation:** Der Eigentumsanteil stieg mit dem Umzug von 13% auf 43%. An oberster Stelle liegt nicht mehr das klassische Neubau-Eigenheim (16%), sondern gebrauchte Einfamilienhäuser (21%). 54% der befragten Haushalte wohnen auch nach dem Fortzug zur Miete, und das zu gleichen Teilen in Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäusern wie in Geschosswohnungen.

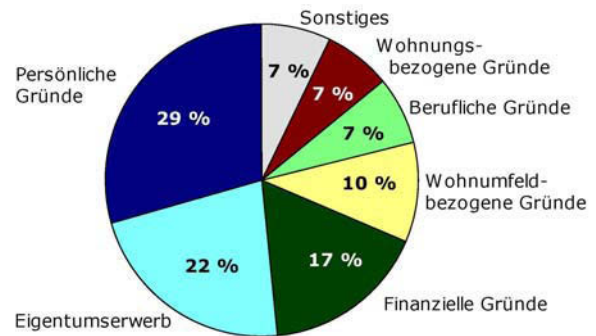




# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

Ausschlaggebender Grund für Auszug aus Wohnung/ Haus in Münster

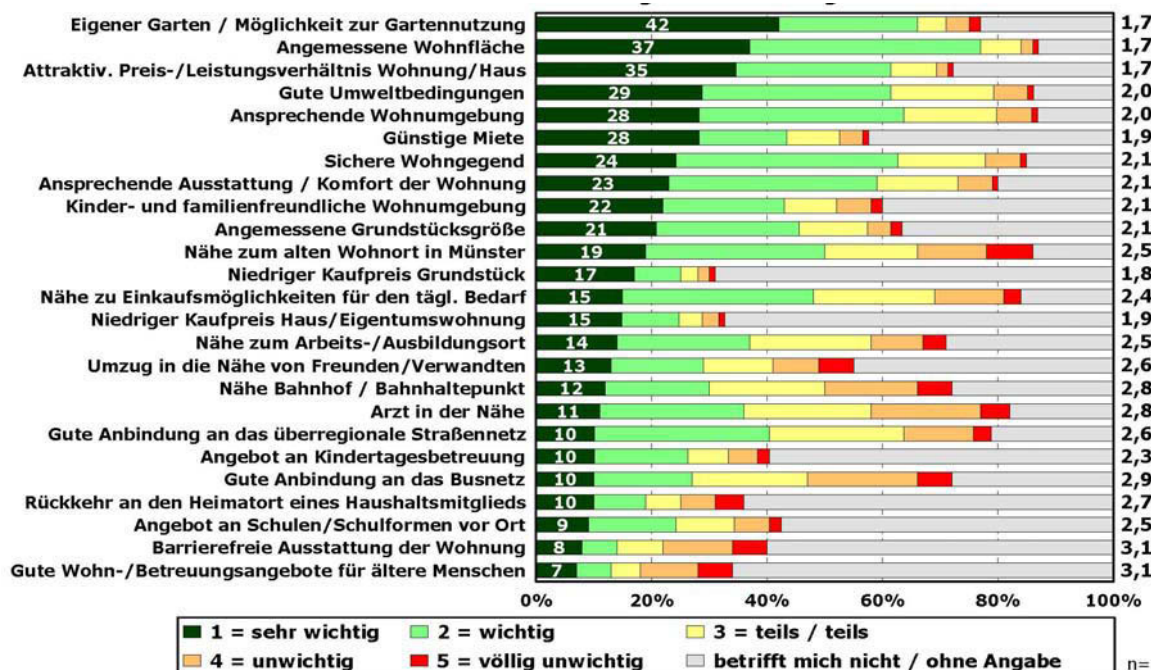


**Gründe für den Fortzug aus Münster:** Ausschlaggebend für den Fortzug waren v.a. persönliche Gründe (29%) - z.B. Zusammenzug mit Partner oder Familiengründung - sowie der Wunsch nach Eigentum (22%). 17% gaben an, aus finanziellen Gründen aus Münster fortzuziehen. Eine sehr hohe Bedeutung hatten zudem Aspekte rund um die Wohnung (Größe, Garten, Ausstattung) und das Wohnumfeld (Ruhe/ Umwelt, ländliches Umfeld, Grün).

**Prioritäten der Wohnstandortsuche:** Ein Großteil der Befragten hat sowohl in Münster als auch im Umland gesucht (42%). Immerhin 14% der Befragten haben gezielt nur in Münster gesucht, aber kein passendes Angebot gefunden, obwohl immerhin ein Drittel länger als 1 Jahr gesucht hat. Hauptgrund waren zu hohe Preise aber auch das Fehlen eines passenden Angebots. Die Wohnungssuchenden, die gezielt nur außerhalb Münster gesucht haben (44%), wurden deutlich schneller fündig; 61% in weniger als 3 Monaten. Die Gründe für die erfolglose Suche in Münster waren überwiegend finanzielle Gründe (z.B. zu teuer 23%, zu hohe Mieten 13%). Für 21% war die Nähe zum Arbeitsplatz der entscheidende Grund, gezielt außerhalb Münsters zu suchen.

Warum habe Sie sich für den jetzigen Wohnstandort entschieden?

Wie wichtig waren Ihnen dabei die jeweiligen Gründe?



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



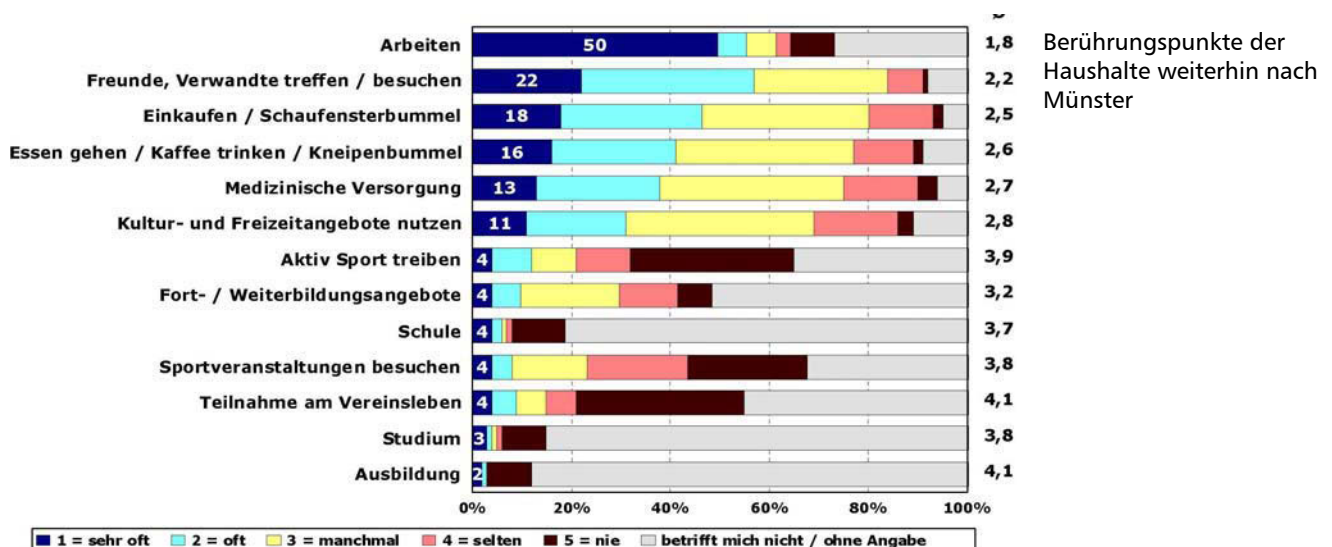
**Gründe der Wohnstandortwahl:** Hier zeigt sich wieder die hohe Bedeutung, die Wohnumfeld und Wohnungskomfort (Garten/ Gartennutzung, Wohnfläche) von den Befragten beigemessen werden, und das in Kombination mit finanziellen Gründen (attraktives Preis-/ Leistungsverhältnis, günstige Miete, niedrigere Kaufpreise). Angemessene Wohnfläche und Ausstattung, Garten, gesunde, ansprechende und sichere Wohnumgebung werden von den meisten Befragten als sehr wichtige oder wichtige Gründe für die Wohnstandortwahl genannt.

**Vergleich alter/ neuer Wohnort:** Mit dem Umzug konnten Wohnungsgröße, Wohnumgebung/ Umweltbedingungen und Wohnungskosten verbessert werden, während sich Erreichbarkeit/ Verkehrsanbindung, Versorgung und Infrastrukturangebot aus Sicht der Befragten eher verschlechtert haben.

**Zufriedenheit alter/ neuer Wohnort:** Insgesamt ist die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort sowohl vor als auch nach dem Umzug sehr hoch, wobei Münster als Wohnort insgesamt weiterhin, also auch im Rückblick, mit 50% noch besser abschneidet als der neue Wohnort im Umland mit 45%. Sehr hoch ist die Zufriedenheit mit der neuen Wohnumgebung bzw. dem Wohnviertel in der Gemeinde der Stadtregion (51%), wohingegen die Werte für die frühere Wohnumgebung in Münster für die Bewertung „sehr zufrieden“ mit 29% deutlich niedriger liegen.

**Berührungspunkte nach Münster:** Die Kontakte nach Münster sind auch nach dem Umzug recht hoch. An erster Stelle stehen Arbeit und Freunde/ Verwandte, gefolgt von Einkaufen, Gastronomie, Arztbesuchen und kulturelle Angebote nutzen.

**Wunsch nach Rückzug:** Insgesamt können 21% der Befragten sich vorstellen, auf jeden Fall nach Münster zurückziehen, weitere 32% ziehen dies in Erwägung. Rückzugswillig sind je nach Altersgruppe insbesondere Singles und Paare aber auch junge Familien und Großfamilien, und das auch bei Haushalten, die Wohneigentum gebildet haben





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## Ausblick

Die Ergebnisse der Fortzugsbefragung werden aktuell in einer Berichtsvorlage für den Planungsausschuss am 22.11.2012 aufbereitet (V/0718/2012). Hier werden in einem deutlich größeren Detaillierungsgrad und auch in weiteren Korrelationen, so z.B. zu sozioökonomischen Merkmalen der fortgezogenen Haushalte die Ergebnisse ausgewertet. Die Berichtsvorlage wird mit der Dokumentation an alle AK-Mitglieder verschickt. Parallel dazu erhalten die Gemeinden der Stadtregion den kompletten Tabellensatz mit den Ergebnissen für ihre Kommune.

Die Ergebnisse der Fortzugsbefragung sind ein wesentlicher Baustein für die Erstellung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen und werden in die Erarbeitung der Ziele, Strategien und Handlungsfelder einfließen. Auch können weitere vertiefende Auswertungen in Abstimmung mit empirica vorgenommen werden, um spezielle Fragestellungen z.B. zu benötigten Wohnungstypen und Eigentumsformen in Münster beantworten zu können. Darüber hinaus werden die Ergebnisse auch verwaltungsintern in spezifischen Arbeitskreisen vorgestellt, so z.B. in der AG Wohnen und der AG Demografie. Auf stadtreionaler Ebene sollen sie im Ansprechpartnerkreis diskutiert werden und können im nächsten Jahr ggf. auch in der Bürgermeisterrunde vorgestellt werden.

Für 2013 ist als Ergänzung zur Fortzugsbefragung eine Zuzugsumfrage geplant, um insgesamt die Analyse und Bewertung des Wohnungsmarktes weiter zu qualifizieren.

Ergänzend informiert Frau Dr. Kreft-Kettermann die AK-Mitglieder über die Aktualisierung des Faltblattes „Münster im Spiegel der Zahlen“ (liegt als Tischvorlage vor).



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## 3. Kommunales Handlungskonzept Wohnen

Das empirica Institut hat den Zwischenbericht zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Münster vorgelegt. Im ersten Teil stellen Frau Heising und Frau Dr. Krings-Heckemeier die zentralen Ergebnisse der Marktanalyse vor, die allen AK-Teilnehmern vorab zugeschickt wurde, und geben einen Ausblick auf die Fragestellungen, die im Weiteren zu bearbeiten sind. Im zweiten Teil sollen die Zielsetzungen des Handlungskonzepts Wohnen im Kontext der Ergebnisse eines verwaltungsinternen Workshops, der am 1. Oktober 2012 zum Handlungskonzept Wohnen stattfand, diskutiert werden.

### 3.1 Zwischenbericht: Marktanalyse

(Petra Heising/ Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica)

Im vorliegenden Zwischenbericht stellt empirica Fakten und Daten zur aktuellen Situation des Münsteraner Wohnungsmarktes zusammen und gibt mit Hilfe verschiedener Szenarien einen Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen. Anschließend wird der Fokus auf die Situation ausgesuchter Nachfragergruppen in Münster gerichtet.

#### Marktanalyse – Wohnungsmarkt Münster

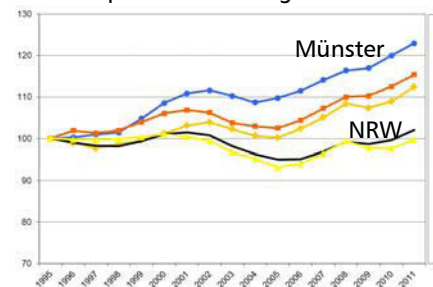
Münster wächst. Seit über 15 Jahren ist die Region Münster durch eine positive Arbeitsmarkt- und Einwohnerentwicklung gekennzeichnet, die deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt.

Neben den expandierenden Hochschulen ist eine dynamische, differenzierte Wirtschaftsentwicklung in der gesamten Region ein wichtiger Zuzugsgrund. Während die Einwohnerzahlen in NRW seit 1995 stagnieren und auch die Nachbargemeinden seit 2005 nicht mehr wachsen, ist in Münster eine stetige Zunahme zu verzeichnen.

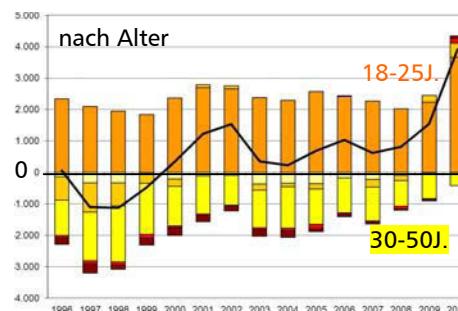
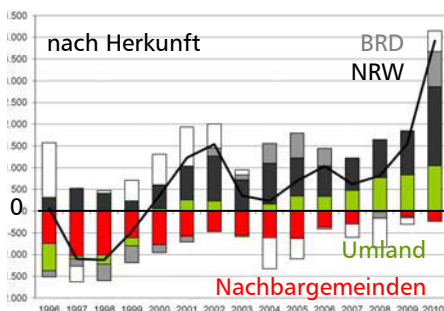
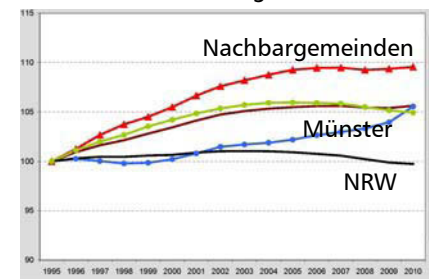
Dies liegt nicht nur an einem wachsenden Zuzug aus allen Teilen Deutschlands, der zwischen 2009 und 2010 sprunghaft nach oben schnellte. Auch die Abwanderung aus Münster in die Nachbargemeinden hat abgenommen – v.a. die klassischen Einfamilienhausbauer (30- bis 50-Jährigen) zieht es weniger als noch vor einigen Jahren ins Umland. Starke Zuwächse verzeichnete Münster zwischen 2009 und 2010 außerdem bei den 18- bis 25-Jährigen, d.h. bei den Bildungsjahrgängen/ Studenten.

Einwohnerzuwächse und wachsende Kaufkraft schaffen eine sehr positive Ausgangslage für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Stadt Münster.

Arbeitsplatzentwicklung 1995-2011



Einwohnerentwicklung 1995-2010

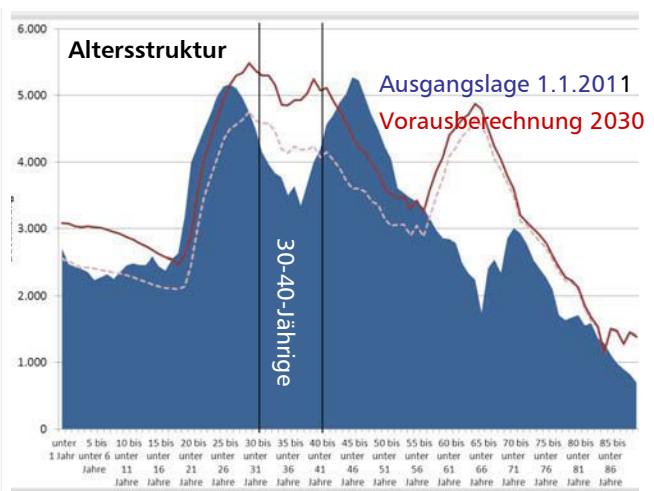
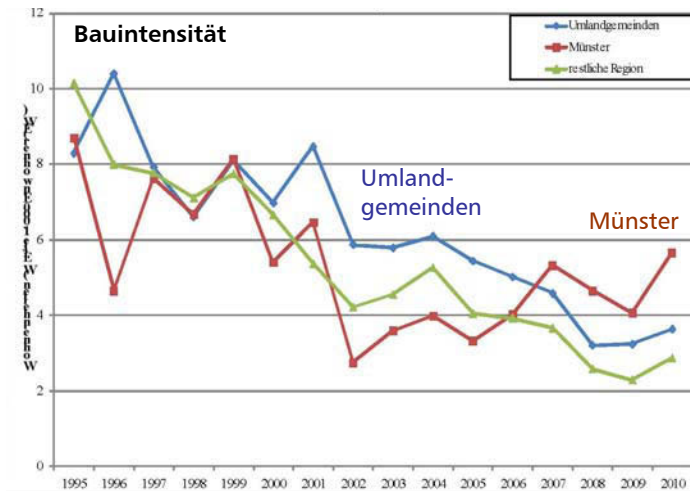


Wanderungssalden 1996-2010



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



Wird sich das Wanderungsverhalten in Zukunft ändern? Während die bildungs- und arbeitsmarktorientierten Zuzüge der 18- bis 30-Jährigen voraussichtlich anhalten werden, ist der Verbleib von Familien in Münster wohnungsmarktorientiert, d.h. abhängig vom Wohnungsangebot für Familien in Münster. Hinweise darauf, ob der aktuelle Trend in die Zukunft fortgeschrieben werden kann, bietet ein genauerer Blick auf Bauaktivitäten, Altersstruktur der Bevölkerung sowie Baulandreserven.

In den Umlandgemeinden kam es ab 2004 zu einem starken Einbruch der Neubautätigkeit, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. In Münster hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungsneubau ungebrochen: Seit 2007 hat sich vor allem das jährliche Bauvolumen von Geschosswohnungen deutlich erhöht, was bei einem knapper werdenden Baulandangebot die Grundstückspreise merklich nach oben treibt. Eine Betrachtung der Gruppe der klassischen Eigenheimbauer (30- bis 40-Jährige) zeigt, dass der Eigenheimbau in Münster stabil blieb.

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Münster bis zum Jahr 2030 gemäß der aktuellen IT.NRW-Prognose so wird deutlich, dass diese Altersgruppe aufgrund des sehr starken „Studentenblocks“ (25-Jährige) bald aber um ca. 50% steigen wird. (Anmerkung: In der IT.NRW-Prognose wird implizit unterstellt, dass der Münsteraner Arbeitsmarkt in Zukunft eine entsprechende Anzahl junger Arbeitskräfte dauerhaft absorbieren kann.) Gleichzeitig werden die starken Jahrgänge der Babyboomer bis zum Jahr 2030 65 Jahre und älter sein. Tritt die IT.NRW Prognose ein, kann damit gerechnet werden, dass die zur Zeit eher geringe Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2030 stark steigen wird, zumal die Bestandshäuser der Babyboomer bis dahin noch nicht dem Markt zur Verfügung stehen werden.

Ob diese Nachfrage in Münster befriedigt werden kann, hängt von der Verfügbarkeit von Baugrundstücken ab. Betrachtet man die mittel- und langfristigen Baulandreserven der Stadt Münster, können bis 2021 pro Jahr ca. 880 Wohneinheiten in Baugebieten errichtet werden (überwiegend im Geschosswohnungsbau), langfristig stehen von 2022 bis 2031 weitere Reserven für jährlich 350 WE zur Verfügung (71% in EZFH). Zusätzlich konnten in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt ca. 480 Wohneinheiten im Siedlungsbestand errichtet werden. Insgesamt war die Bautätigkeit in Münster in den letz-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



	Summe	EZH	MFH	EZH-Anteil
Neubaugebieten mit Baureife vor 2012	2.100	1.050	1.050	50%
Auffüllungsgebiete und Verdichtungsgebiete*	1.000	500	500	50%
mittelfristigen Baulandprogramm (2012-2016)	1.800	666	1.134	37%
Konversionspotenziale im Rahmen von zwei ehemaligen britischen Kasernen (York- und Oxford-Kaserne) und Wohnungen britischer Streitkräfte.	3.200	800	2.400	25%
Umstrukturierungsflächen u. a. vormals gewerblich genutzter Flächen	500	125	375	25%
<b>Kurz- und Mittelfristige Reserven</b>	<b>8.600</b>	<b>3.141</b>	<b>5.459</b>	<b>37%</b>
<b>Langfristige Reserven (aus FNP)**</b>	<b>3.500</b>	<b>2.500</b>	<b>1.000</b>	<b>71%</b>

**Baulandreserven in Münster**  
 Kurz- bis Mittelfristig: 2012-2021  
 Langfristig: 2022-2031

ten Jahren relativ stabil. Um das jährliche Bauvolumen langfristig auf dem bisherigen Niveau zu halten, reichen die heutigen Baulandreserven inkl. der Konversionsflächen in Münster nicht aus.

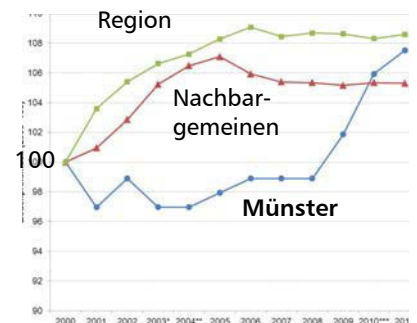
Demnach zeichnet sich in Münster eine Baulandknappheit ab, die bereits jetzt zu einem deutlichen Anstieg der Bodenpreise führt und Folgen für den gesamten Wohnungsmarkt hat. Vergleicht man die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Jahr 2007 mit dem Jahr 2011, zeigt sich, dass die Kaufpreise in Münster vor allem im oberen Wohnungsmarktsegment deutlich gestiegen sind, während sie sich in den Nachbarkommunen im gleichen Zeitraum gar nicht verändert haben. Bei Wohnungen zeigt sich das gleiche Muster, auch diese wurden in Münster in den letzten 4 Jahren deutlich teurer, sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen. Dieses Angebotsegment wird offensichtlich in Münster auch anstelle eines Eigenheims nachgefragt. Die Tatsache, dass vor allem hochwertige Häuser und große, hochwertige Wohnungen teurer geworden sind, zeigt, dass die Kaufkraft und die Wohnansprüche der Nachfrager in Münster stärker gestiegen sind als das entsprechende Wohnungsangebot.

Baulandangebot und Neubauvolumen wirken demnach direkt sowohl auf Bodenpreise und Neubaukosten als auch auf Bestandspreise und Mieten. Für die Wohnungsmarktentwicklung in Münster ist daher die Frage, wie viele Wohnungen bis 2030 neu gebaut werden sollen, von entscheidender Bedeutung.

## Zukunftsperspektiven: Szenarien

Zur Zeit liegt noch keine eigene Wohnungsnachfrageprognose für Münster vor. Empirica greift daher auf bestehende Prognosedaten zurück und formuliert mithilfe verschiedener Ansätze fünf Ziel-Szenarien für das zukünftige Neubauvolumen in Münster. Die Szenarien stellen keine Prognosen dar, da die tatsächliche Entwicklung in hohem Maße von der Wohnungspolitik der Stadt Münster abhängt und somit beeinflussbar ist. Vielmehr dienen sie als Diskussionsgrundlage, welche Entwicklung von der Stadt Münster gewünscht wird und welche Maßnahmen hierfür notwendig sind.

**Entwicklung der Bodenpreise 2000-2011 (Index Jahr 2000=100)**







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

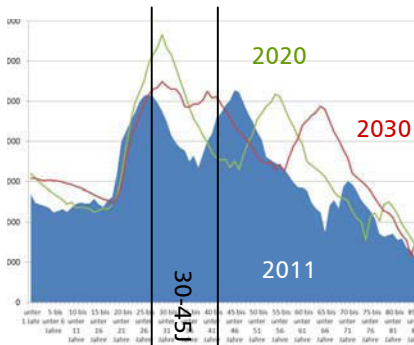
**„Status Quo“** Konstanter Neubauanteil in Münster mit 21% der EZFH und 39% der MFH, ca. 800 WE p.a.

**„Trend“** Weitere Zunahme des Anteils auf 32% der EZFH und 44% der MFH, ca. 1.100 WE p.a.

**„Neue Suburbanisierung“** Anteil sinkt wieder auf 13% der EZFH und 34% der MFH, ca. 600 WE p.a.

**„Kernstadt-Initiative“** Steigerung der Neubauzahlen durch Flächenaktivierung, 1.500 WE p.a., davon 1.000 in MFH und 500 EZFH

**„IT.NRW“** Demografisch bedingter Mindest-Neubau zzgl. qualitativem Neubaubedarf, 2.100 WE p.a. bis 2020/ 1.500 WE bis 2031



Altersstruktur 2020/ 2030  
Basisjahr 2011

## Mögliche Szenarien für Münster

Entwicklung der Neubauzahlen bis 2020 bzw. 2030

\* Baufertigstellung: in EZFH, MFH, Nicht-Wohngebäuden (dunkelgrau: IT.NRW); weitere gemäß Stadt Münster (hellgrau)

\*\*Kurz- und mittelfristige Wohnbaulandreserven: 8.600 WE, verteilt auf 10 J. (2012-21).

Langfristige Reserven (FNP): 3.500 WE, verteilt auf 10 J. (2022-2031).

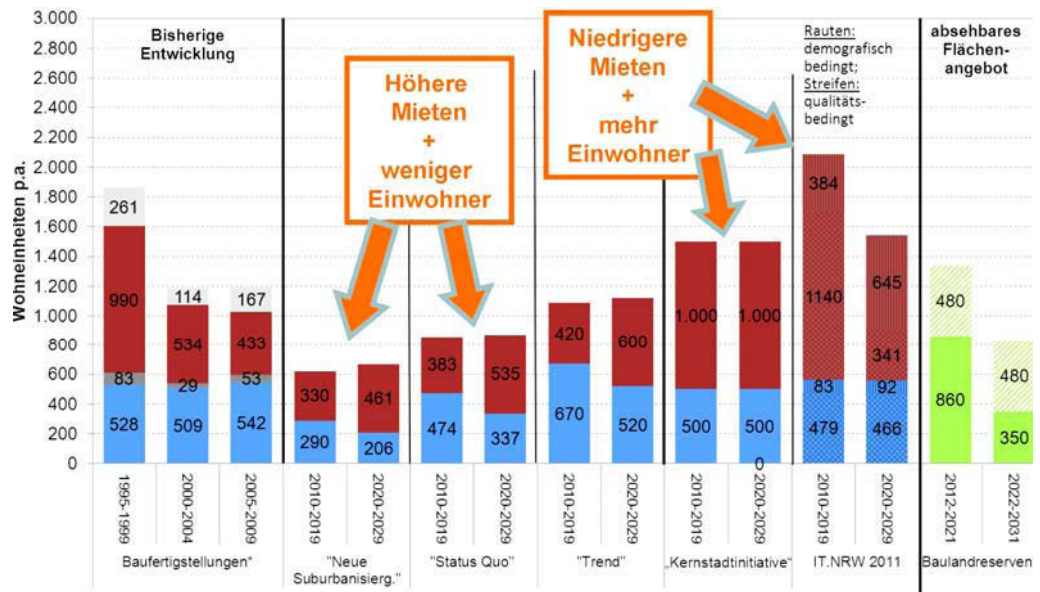
Nachrichtlich (grün gestreift): bisheriges Bauvolumen im Siedlungsbestand (Durchschnitt der letzten zehn Jahre: 480 p.a.)

**Ansatz 1:** Aus der Regionsprognose des MWEBMV NRW und aus bisherigen Neubauvolumen in Münster werden drei Szenarien für Münster abgeleitet, die von einem gleichbleibenden Niveau in der Region jedoch von unterschiedlichen Anteilen der Baufertigstellung in Münster ausgehen. Im **Szenario „Status Quo“** bleibt der Anteil an den Baufertigstellungen in der Region in Münster konstant und entspricht den Jahren 2005 bis 2009. Im **Szenario „Trend“** steigt der Anteil in Münster weiter entsprechend der Zunahme in den letzten 10 Jahren. Im **Szenario „Neue Suburbanisierung“** sinkt der Anteil in Münster wieder auf das Niveau der Jahre 2000-2004.

**Ansatz 2** leitet das Neubauvolumen bis 2030 aus einem abgestimmten Mengengerüst der Stadt Münster ab, in dem die Stadt Zielvorstellungen zur Aktivierung von Baulandpotenzialen in Münster definiert. Im **Szenario „Kernstadt-Initiative“** gelingt es, mit Hilfe spezieller Maßnahmen und Aktivitäten in Münster die Baufertigstellungen bei 1500 WE/ Jahr zu halten.

**Ansatz 3** definiert das Neubauvolumen auf Grundlage der aktuellen IT.NRW Bevölkerungsprognose für Münster (Basis 2011). Im **Szenario „IT.NRW“** wird das erforderliche Neubauvolumen berechnet, das Voraussetzung dafür wäre, dass die IT.NRW-Prognose überhaupt eintreten kann. Dazu wird die demografisch bedingte Nachfrageentwicklung abgeschätzt, die mit diesen Einwohnerzuwächsen verbunden wäre, und um eine mögliche zusätzliche qualitätsbedingte Neubaunachfrage ergänzt. Damit die IT.NRW-Prognose eintreten kann, ist im Ergebnis zunächst der Neubaubedarf an Geschosswohnungen sehr hoch, da die IT.NRW Prognose davon ausgeht, dass besonders viele Studenten in Münster bleiben werden. Bis 2030 wird diese Kohorte in dem klassischen Alter für Familiengründung sein, so dass dann die zusätzliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern stark steigen wird.

**Welches der Szenarien soll und kann für Münster verfolgt werden?** Münster ist als Wohnstandort attraktiv genug, um selbst die Szenarien „IT.NRW“ und „Kernstadtinitiative“, die von stark zunehmenden Neubauzahlen ausgehen, erfolgreich zu vermarkten. Entscheidend für deren Umsetzbarkeit ist vielmehr das verfügbare Baulandangebot der Stadt Münster. Hier zeigt sich,





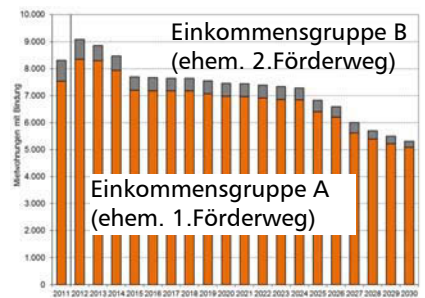
dass die Reserven in Münster nicht ausreichen werden, um die wachstumsorientierten Szenarien umzusetzen. Selbst Status-Quo- und Trend-Szenario können nur realisiert werden, wenn wie bisher Potenziale im Siedlungsbestand aktiviert werden können und der Anteil der Eigenheim-Grundstücke ausreicht. Baulandknappheit aber wird - wie bereits jetzt zu beobachten ist - zu weiteren Preissteigerungen und damit letztendlich zu einer Abwanderung in das günstigere Umland führen. Gelingt dagegen die Ausweisung von nachfragegerechtem Bauland in ausreichender Menge, wird sich dies preisdämpfend auf alle Wohnungsmarktsegmente auswirken, den Wohnstandort Münster in Konkurrenz zum Umland stärken und einen Bevölkerungszuwachs unterstützen.

## Situation verschiedener Nachfragegruppen

Im zweiten Teil betrachtet die Marktanalyse ausgewählte Nachfragegruppen, die eine besondere Relevanz für die Wohnstandortentwicklung Münster bzw. spezielle Anforderungen an den Wohnungsmarkt haben. Im Zwischenbericht wird die Situation von Familien, Studenten und Älteren/ Menschen mit Mobilitätseinschränkungen gesondert betrachtet sowie die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, die quer zu den vorgenannten Nachfragegruppen verläuft.

**Einkommensschwache Haushalte:** Besonders im Fokus der Wohnraumversorgung stehen Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Mietbelastung ist bei kleinen Einkommen am höchsten: Während Haushalte mit hohem Einkommen etwa 10-15% ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, liegt der Anteil bei einkommensschwachen Haushalten bei ca. 35%. Zudem haben diese Haushalte Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt zu versorgen. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist v.a. das Angebot im Niedrigpreissegment relevant, das sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit Mietpreisbindungen umfasst.

Aktuell gibt es in Münster ca. 9.000 Sozialwohnungen (Einkommensgruppen A+B). Das sind 9% des Wohnungsbestandes und entspricht ungefähr dem Anteil der Haushalte, für die die Kosten der Unterkunft übernommen werden. Allerdings wohnen nicht genau die bedürftigsten Haushalte in den vorhandenen Sozialwohnungen. Durch Auslaufen der Bindungen und stark rückläufige Neubauzahlen (2010: 214 Wohnungen) wird der Sozialwohnungsbestand allmählich kleiner. Insgesamt stehen weit weniger Sozialwohnungen dem Markt zur Verfügung als nachgefragt werden. In Münster wurden im Jahr 2010 826 Sozialwohnungen neu belegt, im selben Jahr aber 2.633 Wohnberechtigungsscheine vergeben – das sind bei Weitem nicht alle wohnungsuchenden Haushalte, die sozialwohnungsberechtigt wären.<sup>1</sup>



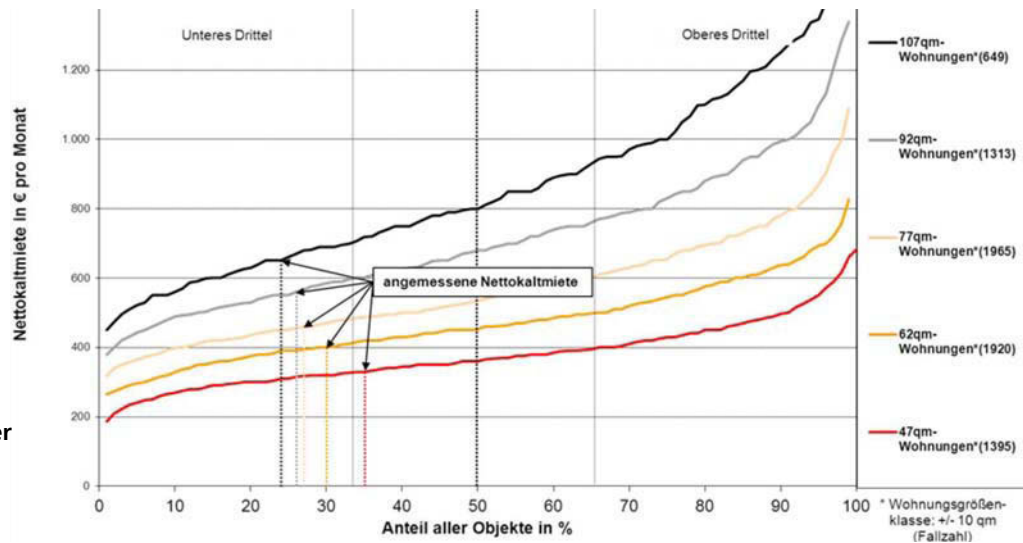
Entwicklung des absehbaren Sozialwohnungsbestands Münster 2011-2030

<sup>1</sup> Seit Anhebung der Einkommensgrenzen hat sich die Zahl der Berechtigten deutlich erhöht, in Köln oder Berlin wird z.B. von einem Anteil von 50 bis 60% aller Haushalte ausgegangen. Selbst wenn man in Münster nur von einem Drittel ausgeht, könnten nur 17% aller Berechtigten in Sozialwohnungen untergebracht werden.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



Wohnungsmieten angebotener Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen Münster 2011

Informationen über das gesamte Niedrigpreissegment liefern die Auswertung von Wohnungsinseraten sowie Zahlen der Wohnungsunternehmen. Per Definition entspricht das Niedrigpreissegment dem unteren Drittel des Wohnungsmarktes. In Münster wurden in diesem Segment im Jahr 2011 rund 2.260 Wohnungen angeboten, darunter etwa 500 Sozialwohnungen. Die Nettokaltmiete in diesem Segment lag – abhängig von der Wohnungsgröße – maximal bei 6,20 bis 7,20 Euro/qm. Im Vergleich dazu ist das Sozialwohnungs-niveau mit Bewilligungsmieten von 5,10 bzw. 6,20 Euro/qm (Einkommensgruppen A/B) deutlich geringer, auch für Neubauten. Insgesamt kann jedoch nur ein sehr kleiner Teil der förderfähigen Haushalte in Sozialwohnungen untergebracht werden. Alle anderen KdU-Haushalte bekommen die Miete nur unterhalb einer „Angemessenheitsgrenze“ erstattet – diese entspricht je nach Wohnungsgröße ca. dem unteren Viertel bis Drittel der angebotenen Wohnungen und damit ungefähr dem Niedrigpreissegment.

## Anforderungen von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

- Zentralen Standorte mit vielseitigen Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung, grüne und ruhige Lage
- Großzügige Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich
- Aufzug; kein weiterer Umzug nach dem 60. Lebensjahr
- Barrierefreiheit (-armut) zu Wohnungen und Wohnumfeld, Zugänglichkeit zu Angeboten im Quartier
- Integration ins Wohnquartier, Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft

**Menschen mit Mobilitätseinschränkungen:** Zu dieser Gruppe zählen ältere Menschen, Menschen im Rollstuhl/ mit Rollator und Behinderte, die im Hinblick auf ihre eingeschränkte Mobilität ähnliche Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld haben.

In Münster leben aktuell 62.000 **Menschen über 60 Jahre**. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird sich in den nächsten Jahren deutlich vergrößern, so dass die Hochaltrigkeit und damit Pflegebedürftigkeit überproportional zunehmen wird. In Münster gibt es für ältere Menschen verschiedene Angebote des Service-Wohnens, das eine selbständige Lebensführung mit Hilfe- und Betreuungsangeboten verbindet (ca. 2.300 WE). Mit einem Versorgungsgrad von 2% liegt Münster im Bundesdurchschnitt, allerdings ist hier die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Empirica identifiziert vier Quartierstypen in Münster, in denen ein hoher Anteil älterer Menschen wohnt. Handlungsbedarfe werden v.a. in Stadtteilen mit hohem Eigenheim-Anteil aus den 60er/70er Jahren gesehen (z.B. Sprakel) sowie in Stadtteilen mit einem hohen Bestand an frei finanzierten Geschosswohnungen ohne Service-Wohnen-Angebote wie z.B. Aasestadt, aber auch in Mehrfamilienhausgebieten mit

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



hohem Anteil geförderter Senioren-Wohnungen (z.B. Herz-Jesu) oder frei finanziertem Servicewohnen (Pluggendorf, Schloss, Hiltrup-Mitte).

Für **Rollstuhl- oder Rollatorbenutzer** sind die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung sowie rollstuhlgerechte Wohnungen von zentraler Bedeutung (z.B. Türbreiten, Mindestraumgrößen, Erreichbarkeit im Sanitärbereich, Rollstuhl-abstellplatz). Die Angebote in Münster sind im Vergleich mit anderen Städten gut, der überwiegende Teil der Service-Wohnanlagen ist barrierefrei. Für die Vermarktbarkeit erweist sich die Zentralität der Standorte als entscheidend.

27.000 Menschen in Münster sind schwerbehindert (Behinderungsgrad von mind. 50%). **Schwerbehinderte** fragen sowohl kleinere Wohnungen als auch größere Wohneinheiten für Wohngemeinschaften nach. Da Behinderte häufig auf Grundsicherung nach SGB XII angewiesen sind, ist die Finanzierbarkeit von zentraler Bedeutung. Besondere Angebote in Münster sind das „Wohnen im Drubbel“, ein Konzept mit in das Quartier eingestreuten Wohngruppen, sowie die Quartiersstützpunkte, die als Treffpunkt und Versorgungsort (z.B. Mittagstisch) selbstbestimmtes Wohnen im Quartier unterstützen.

In Münster spielt die quartiersnahe Versorgung Älterer, hilfs- und pflegebedürftiger Personen eine wichtige Rolle. Für das Handlungskonzept Wohnen werden vier Schwerpunktbereiche gesehen, in denen die vorhandenen Ansätze weiterentwickelt werden können:

- Steuerung des Generationenwechsels in 60er/ 70er Jahre-Wohngebiete, Umbau Bestandsstrukturen, Nachverdichtung
- Umstrukturierungen in Bestandsquartieren mit hohem Anteil von Älteren und guter Versorgungs-Infrastruktur
- Mehrgenerationenquartiere auf Konversionsflächen und im Bestand
- Querschnittsthema: Integration von „Pflegekernen“, die neben Angeboten des Service-Wohnens auch Infrastruktur für das ganze Quartier bieten.

**Familien:** Haushalte mit Kindern haben unabhängig von der Milieuzugehörigkeit ähnliche Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld, die insbesondere durch die Alltagspraktikabilität gekennzeichnet sind. Ein familienfreundlicher Wohnungsmarkt ist ein positiver Wettbewerbsfaktor für die Stadt, z.B. zur Anwerbung von qualifiziertem Personal für den Arbeitsmarkt.

Familien präferieren Einfamilienhaus-adäquate Wohnungsangebote. Für eine Stadt wie Münster stellt sich deshalb die Frage, wie vor dem Hintergrund eingeschränkter Flächenpotenziale und hoher Grundstückspreise die Vorteile des Einfamilienhauses auch im Geschosswohnungsbau realisiert werden können. Anforderungen sind hier insbesondere Gartenbezug, Abstellmöglichkeiten und direkte Anfahrbarkeit mit dem Pkw.

Bei der Standortwahl bevorzugen Familien sichere, verkehrsarme Quartiere mit fußläufiger Erreichbarkeit von Angeboten für Kinder, Schulen mit „gutem Ruf“ und gutes ÖPNV-Angebot. Für die Wohnstandortentwicklung von Münster bedeutet dies, dass neue Angebote für Familien - z.B. im Rahmen von Nachverdichtung des Bestandes - bevorzugt in familiengerechten Quartieren geschaffen werden sollten.

## Angebote für Ältere in Münster

- Informationsbüro Pflege
- 44 Wohnanlagen Service-Wohnen
- 15 Wohnanlagen im Heimverbund
- Mieten: 4,67 - 12,30 €/qm (frei fin.)  
3,52 bis 5,64 €/qm (öff. Gef.)
- Servicepauschalen: 20-144 € pP

## Rollstuhl-/ Rollatorbenutzer

- Ca. 3-9% aller Wohnungen in MS barrierefrei, v.a. Eigentumsobjekte
- Service-Wohnen: 1.196 WE barrierefrei, 548 rollstuhlgerecht
- Sozialwhg: 167 rollstuhlgerecht

## Angebote für Schwerbehinderte

- 9 Träger für stationäre Angebote
- 22 Träger für ambulantes Wohnen
- Konzept „Wohnen im Drubbel“
- 2 Quartiersstützpunkte: Gievenbeck + ehemaliges Schlachthofgelände

## Präferenzen von Familien: Haus

- Wohnbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche/ Wohnzimmer direkt an eigenen Garten/ große Terrasse)
- Großzügige Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich (Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto bis an die Haustür (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## Präferenzen von Familien: Quartier

- Hausnaher sicherer Aufenthalt für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu Haus/ Wohnung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahn-/ Spielstraßen, Beleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kita und Grundschulen mit „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber, bei Jugendlichen auch abends



### Städtisches, verdichtetes Familien-Wohnen in Wien

Private Initiative auf einem ehemaligen Fabrikgelände



### Innovative bauliche Lösungen für barrierefreies Wohnen Wien



### Konversion St. Leonards Gärten Braunschweig – kommunale Steuerung von Baugruppen für Jung u. Alt

Grundsätzlich sind bei Familien zwei „Erwerbertypen“ zu unterscheiden. Die „Nestbauer“ zählen zu den traditionellen Eigentumserwerbern, die sich das Leben mit Kindern nur im Wohneigentum vorstellen können. Sie bevorzugen familienfreundliche, gewachsene Wohngebiete mit viel Grün im Umfeld, legen hohen Wert auf individuelle Gestaltungsfreiheit und zeigen keinerlei Kompromissbereitschaft beim Objekt und direkten Wohnumfeld. Im Münsteraner Umland gibt es anteilig mehr Nestbauer als in Münster selber. Die „Lebensabschnittserwerber“ sind dagegen von einer eher pragmatischen Einstellung zum Erwerb der ersten Wohnimmobilie geprägt, zumeist mit Beginn der Familienphase. Sie legen Wert auf familiengerechte Wohnqualität, die sie häufig im Geschosswohnungsbau nicht finden können, zeigen aber grundsätzlich eine hohe Kompromissbereitschaft beim Standort und Haustyp. Diese sollen ihnen v.a. die Alltagsorganisation erleichtern. Eine Abwanderung ins Umland erfolgt eher unfreiwillig, wenn sich kein familiengerechtes Angebot in der Stadt findet. Die Individualität und Gestaltungsfreiheit, die häufig Wohngebiete im Umland prägt, wird letztendlich von vielen als nicht befriedigend empfunden.

Innerstädtische Projekte bieten gute Beispiele, wie trotz hoher Dichte familienfreundliche Strukturen geschaffen werden können. Im Folgenden werden Beispiele anderer Städte genannt, so eine die Wohnhofbebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Sargfabrik in Wien. Das Gelände wurde auf private Initiative für familiengerechtes Wohnen umgenutzt. Bei einem Mehrgenerationenprojekt wurde über eine Brückenerschließung kostengünstig Barrierefreiheit im OG geschaffen, während im EG mit Garten Familien wohnen. In Braunschweig wurde eine ehemalige Bahnfläche von Baugruppen mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und dichteren Bauformen bebaut. Mit Hilfe eines intensiven Kommunikationsprozesses und einem Gestaltungshandbuch wurde ein vielfältiges Quartier mit starker gemeinsamer Identität geschaffen. In Kassel wurde in Kombination von Bestand und Neubau ein Mehrgenerationenhaus mit zwei ambulanten Pflegewohngruppen und Maisonette-Wohnungen mit Garten geschaffen, das sowohl barrierefreies Wohnen als auch Einfamilienhausqualitäten im Geschoss bietet und mit dem Pflegeangebot die gesamte Nachbarschaft versorgt.

**Studenten:** Als zukünftige qualifizierte Arbeitskräfte sind Studenten eine wichtige Zielgruppe für die Wohnstandortentwicklung in Münster. Aktuell studieren in Münster 50.000 Studenten an acht Hochschulen. 70% davon (34.000) wohnen in der Stadt Münster, das entspricht 15% der Einwohner Münsters. Die meisten Studenten wohnen in Wohngemeinschaften (geschätzte 5.300 Wohnungen) und in einer Mietwohnung (geschätzte rd. 10.000 Wohnungen). Rd. 12% und damit ca. 6.000 wohnen in Studentenwohnheimen.

Die Wohnsituation für Studenten in Münster ist sowohl im freifinanzierten Markt aufgrund der steigende Mieten wie auch bei Wohnheimen aufgrund der sehr hohen Auslastung stark angespannt.



## 3.2 Ergebnisse des verwaltungsinternen Workshops: Zielsetzungen

(Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica)

Angesichts der Datenlage des Zwischenberichtes wurde deutlich, dass eine intensive Zieldiskussion zu den Zukunftsperspektiven der Stadt Münster geführt werden muss, um Zielkonflikte offen zulegen und eine bewusste Prioritätensetzung zu ermöglichen. Als Auftakt wurde am 1. Oktober 2012 ein verwaltungsinterner Workshop unter Teilnahme von 14 Mitarbeitern verschiedener Ämter durchgeführt. Frau Heising und Frau Krings-Heckemeier präsentieren die Ergebnisse. Die geplante intensive Diskussion innerhalb der 18. AK-Sitzung wird aus Zeitgründen auf eine Sondersitzung am 15. Januar 2013 verschoben. Themen des Workshops waren die Bestimmung eines Zielszenarios für die Neubauaktivität bis 2030 und damit verbundener Entwicklungsziele sowie Handlungsansätze zur Verbesserung der Wohnungsversorgung ausgewählter Zielgruppen.

### Ziele für die Wohnstandortentwicklung Münster bis 2030

Im Vergleich der im Handlungskonzept Wohnen entwickelten Zielszenarien (s. Kap. 3.1) einigten sich die Mitglieder des Workshops einstimmig auf die Realisierung mittlerer bis hoher Neubauvolumen. In Unterstützung des aktuellen Stadt- und Wirtschaftswachstums soll Münster als attraktiver Wohnstandort mit bezahlbarem Mietniveau gesichert werden. Eine hohe Bauleistung verfolgt auch das Ziel, negative soziale und haushaltspolitische Folgen sowie eine Verdrängung von Familien und Personen mit Niedrigeinkommen zu vermeiden. Vorrangig wird Neubautätigkeit im Rahmen der Innenentwicklung angestrebt. Trotzdem sind neue Baugebiete erforderlich, d.h. es wird bewusst ein zusätzlicher Flächenverbrauch akzeptiert. Um diesen jedoch möglichst zu minimieren, sollen insgesamt höhere Baudichten als bisher realisiert werden; Potenziale werden dabei insbesondere in der Entwicklung neuer familiengerechter Wohnformen gesehen (Einfamilienhausqualitäten im Geschosswohnungsbau).

### Zielszenario

Als Zielszenario für die zukünftige Neubautätigkeit in Münster bis 2030 wird eine „**Ressourcenschonende Kernstadtinitiative unter Einbeziehung des Umlandes**“ definiert. Dies entspricht einem angestrebten jährlichen Neubauvolumen von 1.000 WE im Geschosswohnungsbau und 500 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bis zum Jahr 2020 werden hierfür jährlich nach Berechnungen von empirica mindestens zusätzlich 10 ha Baufläche in Anspruch genommen werden müssen, bis 2030 müssten jährlich weitere 16 ha in neuen Baugebieten hinzukommen (Schätzung auf Grundlage bisheriger Durchschnittsdichten, EZFH: 30 WE/ha, MFH: 110 WE/ha). Darüber hinaus werden weitere Bauflächen notwendig sein, da voraussichtlich die aktuellen Baulandreserven nicht zu 100% ausgenutzt werden können und das Bauvolumen im Siedlungsbestand (z.Zt. ca. 480ha pro Jahr) als Flexibilitätsreserve nicht ausreichen wird.

### Workshop zum HKW am 1. Oktober 2012

14 Mitglieder d. Verwaltung  
Dezernat II – Stadtkämmerei  
Dezernat III – Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing  
Dezernat V – Soziales, Integration, Umweltschutz

### Zielsetzungen

- Sicherung positive Arbeitsplatzentwicklung und attraktiven Wohnstandort
- Vermeidung hohes Mietniveau
- Keine Verdrängung von Familien und Niedrigeinkommen
- Minimierung Flächenverbrauch durch Erhöhung der Baudichten
- Entwicklung neue Wohnformen im Geschosswohnungsbau
- Neubauniveau im Siedlungsbestand halten oder erhöhen

### Zielszenario Münster 2030 „Ressourcenschonende Kernstadtinitiative unter Einbeziehung des Umlandes“

Neubauvolumen bis 2030:

MFH: 1.000 WE

EZFH: 500 WE

Flächeninanspruchnahme p.a.:

bis 2020: +10ha

bis 2030: + 6ha

Zzgl. Flexibilitätsreserven



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## Städtebauliche Ziele für den Wohnungsneubau

Darüber hinaus werden konkrete städtebauliche Zielsetzungen für den Wohnungsneubau formuliert, die Lösungsansätze aufzeigen, wie eine angemessene Verdichtung der Wohnquartiere bei gleichzeitiger Sicherung der Attraktivität von Wohnumfeld und Quartier möglich ist:

- Attraktivität Wohnumfeld und wohnungsnahe Freiflächen erhalten
- Sicherung des Grünsystems gemäß Grünordnung Münster, Bewahrung der grünen Lungen in Innenstadtquartieren
- Dichten erhöhen bei sozialer Mischung:  
Nachverdichtung ältere EZFH-Gebiete mit großen Grundstücken  
Innenentwicklung unterstützen, Bauvolumen im Bestand erhöhen  
Vermeidung zu hoher Dichten („Wohnsilos“)  
Grundstücksangebote für verschiedene Einkommensgruppen schaffen  
Einbeziehung des Umlands
- Tragfähigkeit der Versorgungsangebote im Bestand sicherstellen/  
Infrastruktur an Siedlungs- und Einwohnerentwicklung anpassen

## Verbesserung der Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen

Einkommensschwache Haushalte, Familien und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wurden im Zwischenbericht zum Handlungskonzept Wohnen als Zielgruppen identifiziert, die für die Wohnstandortentwicklung von Münster besonders relevant sind. Im Workshop wurden Ziele erarbeitet, wie deren Wohnsituation verbessert werden sollte.

### Ziele einkommensschwache Haushalte

- Belegungsrechte: Erhöhung Anzahl, Steuerung d. Belegung nach Bedürftigkeit verbessern
- Senkung Mietniveau durch hohen Neubauvolumen: sozial gemischte Quartiere, maßvolle Nachverdichtung
- Reduzierung kalte und warme Nebenkosten d. Eigenleistung und Klimaschutzmaßnahmen, Passivhausqualität bei Neubau

**Einkommensschwache Haushalte:** Staatliche Maßnahmen können zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen nur flankierend wirken. Die wichtigsten Veränderungen sollten von Seiten des Marktes durch Ausweitung des Angebotes kommen: Hohe Neubauvolumen wirken insgesamt dämpfend auf das Mietpreisniveau. Bei Neubaumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass keine sozialen Brennpunkte entstehen (Prinzip der sozialen Mischung, keine Konzentration von Niedrigpreis-Wohnungen). Parallel dazu sollten die Zahl der Belegungsrechte für mietpreisgebundene Wohnungen erhöht und die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt verbessert werden (Belegung nach Bedürftigkeit). Mietpreissenkend wirken auch Maßnahmen, die die kalten und warmen Nebenkosten reduzieren, wie z.B. Eigenleistungen oder energetische Sanierung. Im Bestand sind dabei Gentrifizierungseffekte zu vermeiden (Bruttowarmmietenneutralität). Neubaumaßnahmen sollten grundsätzlich Passivhausqualität anstreben.

### Ziele Familien

- Einfamilienhausbau (1/3 des Neubauvolumens bis 2030)
- Zusätzlich familienfreundlicher Geschosswohnungsbau

**Familien:** Ein hohes Neubauvolumen stärkt Münster auch als Wohnstandort für Familien. Notwendig ist für Familien insbesondere der Einfamilienhausbau; in dem Szenario „Kernstadt-Initiative“ soll ein Drittel aller Neubauwohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Ergänzendes Segment sind familienfreundliche Geschosswohnungsbauten, die Einfamilienhausqualitäten wie z.B. große Wohnungen und Freiflächenzugang kostengünstig mit geringem Flächenverbrauch verbinden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



**Menschen mit Mobilitätseinschränkung:** Für ältere Menschen sollen Möglichkeiten geschaffen werden, im Quartier alt zu werden, wobei dies grundsätzlich in allen Ortsteilen bzw. Quartierstypen möglich sein sollte. Hierfür müssten quartierspezifische Lösungsansätze entwickelt werden, die auf die vorhandene Infrastruktur, die Art der Bebauung usw. ausgerichtet sind. Neben baulichen Maßnahmen wird hierfür eine verstärkte Integration sozialer Netzwerke in die Quartiersentwicklung angestrebt. Projekte für barrierefreies Wohnen sollen verstärkt unterstützt werden und bei „jungen Alten“ rechtzeitig der Umzug in eine barrierefreie Wohnung angeregt werden. Ziel ist eine „barrierefreie Quartiersentwicklung“, bei der der Anteil barrierefreier Wohnungen in Münster insgesamt erhöht und Behinderten barrierefreies Wohnen auch stadtnah ermöglicht wird. Im Neubau wird eine 100%ige Barrierefreiheit angestrebt. Im Geschosswohnungsbau soll die Ausstattung mit Aufzügen forciert werden (zur Zeit erst ab 4. Obergeschoss verpflichtend), zur Förderung barrierefreier Eigenheime sollte eine Beratung privater Bauherren erfolgen, um sie z.B. über die Möglichkeiten kostenneutraler Barrierefreiheit zu informieren. Bei Bestandsmaßnahmen sollte zukünftig Barrierefreiheit immer mitgedacht werden: Beratung privater Bauherren, eine Analyse von Bestandsangeboten und quartiersbezogene Zielsetzungen sowie eine Verbesserung der statistischen Grundlagen (z.B. durch Abfrage von Barrierefreiheit beim Bauantrag) sind hier wichtige Bausteine.

## Ausblick: Sondersitzung des AK-Wohnen

Am 15. Januar 2013 soll die Diskussion über Zielsetzungen und Prioritäten der kommunalen Wohnungspolitik in Münster mit den AK-Mitgliedern fortgesetzt werden. Danach ist ein Workshop zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen in Münster vorgesehen, bei dem neben Vertretern der Verwaltung insbesondere weitere Wohnungsmarktakteure und wohnungsmarktspezifische Interessenvertreter teilnehmen sollen. Aufgabe dieses zweiten Workshops ist die Diskussion und Bewertung von Maßnahmen, mit denen die Münsteraner Wohnungsmarktziele erreicht werden sollen. Dabei muss geklärt werden, welche Steuerungsmöglichkeiten die Stadt genau hat und welche Ziele vorrangig verfolgt werden sollen.

**Kontakt: empirica Berlin/ Bonn/ Leipzig** [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234  
D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, 53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

**komet-empirica gmbh**  
Regionalentwicklung,  
Stadtentwicklung, Immo-  
bilienforschung GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 33,  
D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
[leipzig@empirica-institut.de](mailto:leipzig@empirica-institut.de)

## Ziele Menschen mit Mobilitätseinschränkung

- Angebote für Ältere in allen Ortsteilen sichern
- Integration sozialer Netzwerke in die Quartiersentwicklung
- Verstärkte Unterstützung Mehrgenerationenwohnen
- rechtzeitigen Umzug in barrierefreie Whg. fördern
- Erhöhung Anteil barrierefreie Wohnungen in Münster, im Neubau 100% anstreben
- Stadtnahes Wohnen für Behinderte ermöglichen
- MFH-Neubau: Ausstattung mit Aufzügen forcieren
- Information privater Bauherren







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## 3.3 Rückfragen und Diskussion: Positionierung des AKs

Frau Prof. Pahl-Weber leitet in die Diskussion zum Handlungskonzept Wohnen ein. Mit dem Zwischenbericht von empirica liegt dem Arbeitskreis ein analytischer Überblick über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt Münster vor sowie über verschiedene mögliche Zielszenarien. Für die Stadt Münster stellt sich nun die Frage, wie unter fachlichen und politischen Gesichtspunkten mit diesen Analysen umgegangen werden soll. Ein Anfang wurde im verwaltungsinternen Workshop gemacht, dessen Ergebnisse Frau Dr. Krings-Heckermeier vorgestellt hat. Diese Diskussion wird im Weiteren vom AK „Wohnen in Münster“ vertieft über zentrale Fragen und Antworten vertieft.

*Fragen: Welche Preise werden in Münster aktuell für eine Wohnung oder ein Eigenheim akzeptiert? Ab welchem Preisniveau wandern die Leute ins Umland ab? Bereits jetzt kann man beobachten, dass Haushalte aus Münster aufgrund günstiger Konkurrenzangebote ins Umland abwandern. Angesichts der Bevölkerungsprognosen wird die Nachfrage in Zukunft stark steigen, gerade auch im Bereich familiengerechter Angebote. Bis auf welche Größenordnungen müssen die Preise in Zukunft gedrückt werden, damit eine Umlandwanderung insbesondere junger Familien vermieden wird?*

Antwort: Die Preisgrenze, ab der eine verstärkte Abwanderung ins Umland stattfindet, liegt ungefähr bei 300.000 bis 350.000 Euro für ein Eigenheim. Aktuell sind in Münster aber für die Umlandwanderung weniger die Wohnungspreise entscheidend. Vielmehr priorisieren bereits viele Haushalte einen Wohnstandort in Münster, finden aber kein passendes Angebot (vgl. auch Ergebnisse der Fortzugsbefragung 2011). Dies betrifft insbesondere Familien aufgrund fehlender familiengerechter Angebote. Bei der Frage nach einem zukunftsfähigen Preisniveau muss v.a. auch dessen Auswirkung auf die Einkommensstruktur der Haushalte in Münster diskutiert werden. Sollen nur einkommensstarke Haushalte in Münster wohnen können oder sollten sich auch junge Familien mit mittleren oder geringen Einkommen die Stadt als Wohnort leisten können?

Auch die Mobilitätskosten werden voraussichtlich eine zunehmende Rolle bei der Wohnstandortwahl spielen. An vielen Orten zeigt sich, dass die Mobilitätskosten gerade für Familien, die einen Wohnstandort im Umland der Städte haben, derart gestiegen sind, dass sie gegen eine Standortentscheidung im Umland sprechen. Eine Familie ist ggf. in Zukunft bereit, für das Wohnen in Münster mehr auszugeben, wenn sie sich dafür Mobilitätskosten und Zeitaufwand sparen kann – vorausgesetzt, es ist gibt ein passendes Angebot.



*Fragen: Wie kann ich vermeiden, dass die Spanne zwischen preisgebundenen Wohnungen und dem freien Markt immer größer wird? Während die Mieten für geförderte Sozialwohnungen stagnieren, explodieren die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt. Dies führt auch zu einer immer stärkeren räumlichen Polarisierung. Welche Instrumente haben die Kommunen, die Preisentwicklung politisch zu steuern? In München z.B. werden Investoren verpflichtet, bei Neubauvorhaben einen bestimmten Anteil an günstigen Wohnraum*

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



*zu bauen. Außerdem wird dort verstärkt der Umbau von Bürogebäuden zu Wohnungen gefördert – ist dies eine zielführende Entlastungsstrategie?*

Antwort: Trotz der sozialen Bodenordnung in München sind dort die Mieten und Kaufpreise bundesweit am höchsten und steigen weiter. Gleichzeitig werden jedoch in Folge der politischen Steuerung in München mehr Sozialwohnungen gebaut. Die Maßnahme führt also in diesem Fall nicht zu einer allgemeinen Kostendämpfung, erweitert aber das Angebot preisgebundener Wohnungen mit Belegungsrechten für die Kommune. Wichtig zur Verhinderung einer räumlichen Polarisierung und verstärkten Segregation der Wohnstandorte ist auf jeden Fall eine soziale Mischung der Quartiere mit einem Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen, Eigentumsformen und Wohntypen. Die Umnutzung von Bürogebäuden für Wohnzwecke ist für Münster eher von untergeordneter Bedeutung, da es kaum Büroleerstände gibt, wie sie für München typisch sind. Eine wirksame Strategie zur Dämpfung der Wohnkosten wird aber in der Förderung von Bautypen gesehen, die Familienfreundlichkeit mit hohen städtebaulichen Dichten verbinden.

*Frage: Eine wichtige Rolle für die Bereitstellung familiengerechten Wohnraums kann die Unterstützung eines Generationenwechsel in überalterten Einfamilienhausquartieren spielen. Hier korreliert die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnangeboten für Familien mit dem Bedarf nach barrierefreien Wohnformen für die Altbesitzer. Welchen Ansatz formuliert hierzu das Handlungskonzept Wohnen?*

Antwort: Im Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen wird vorgeschlagen, in Quartieren mit überaltertem Einfamilienhausbestand bewusst Wohnangebote für Ältere zu etablieren, um den Generationenwechsel zu befördern und gleichzeitig einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Untersucht werden sollen die Möglichkeiten von „Pflegekernen“ in diesen Quartieren, deren Angebote auch den Nachbarquartieren zur Verfügung stehen. Auf der anderen Seite muss der Einfamilienhausbestand betrachtet und müssen Kaufinteressenten beraten werden – wie können Häuser z.B. aus den 50er/60er Jahren an die Anforderungen einer jungen Familie angepasst werden? Was kostet ein Umbau? Eine gute Möglichkeit wären z.B. Modellhäuser, die den Umbau eines alten Einfamilienhauses beispielhaft veranschaulichen.

*Fragen: Wird eine mögliche Änderung der Wohnformen und des Zusammenlebens bei den Bedarfswerten für 2030 berücksichtigt? Und werden 30-bis 40-Jährige im Jahr 2030 überhaupt die finanziellen Möglichkeiten haben, ein Eigenheim zu erwerben, kann man das mit der heutigen Situation vergleichen?*

Antwort: Es geht im Handlungskonzept zunächst um ein Mengengerüst, das hinsichtlich der Zielgruppen noch qualifiziert werden muss. In dem Mengengerüst wird unterstellt, dass die zukünftigen 30- bis 40-Jährigen zum gleichen Anteil in Einfamilienhäusern wohnen (wollen) wie die heute 30- bis 40-Jährigen. Inwieweit sich die Einkommensentwicklung und die zukünftige Preisentwicklung auf die Einfamilienhaus-Nachfrage auswirkt, ist nicht berücksichtigt, zumal die zukünftige Preisentwicklung ja noch beeinflussbar ist.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



*Fragen: Das Handlungskonzept Wohnen empfiehlt, neben der öffentlichen Förderung insbesondere den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand zu verstärken. Ist der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand inzwischen nicht viel zu teuer, um damit korrigierend auf die soziale Wohnraumversorgung einwirken zu können? Wie können Eigentümer bei der aktuellen Marktlage von Belegungsrechten überzeugt werden? Wenn in allen Häusern, die gerade verfügbar sind, Belegungsrechte z.B. von einem Interessenten erworben werden, führt dies zu einer ungewünschten Ballung einkommensschwacher Gruppen in bestimmten Quartieren mit entsprechenden sozialen Problemen.*

Antwort: Im Jahr 2011 wurden nur 100 Sozialwohnungen neu gebaut, das spielt mengenmäßig zur Versorgung sozialwohnungsberechtigter Haushalte kaum eine Rolle. Zudem ist der Zugriff auf diese Wohnungen nach der Erstvermietung stark eingeschränkt. Mit dem zielgerichteten Erwerb von Belegungsrechten im Bestand können dagegen sozialwohnungsberechtigte Haushalte weitaus flexibler versorgt werden, auch können größere quantitative Effekte erreicht werden. Die Bestände, in die investiert wird, können bewusst nach Lage/ Preisniveau/ Standard ausgewählt werden. Die Verteilung einkommensschwacher Haushalte in den Quartieren kann mit diesem Instrument zielgerichtet gesteuert werden, da dann eine viel größere Auswahl an Quartieren vorhanden ist. Eine Segregation wird dadurch nicht befördert, sondern kann vielmehr vorausschauend verhindert werden. Möglich ist auch die Kopplung von Neubauvorhaben mit dem Erhalt von Belegungsrechten im Bestand (Instrument der mittelbaren Bindung).

In Düsseldorf hat der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand zu hohen Kosten für die Stadt geführt, obwohl bei weitem nicht die gewünschte Menge erreicht wurde. Zum Erwerb der Rechte gibt es Landeszuschüsse, ein Großteil muss jedoch aus kommunalen Mitteln aufgebracht werden.

*Fragen: Wirkt sich eine Steigerung des Wohnungsangebotes durch hohe Neubauaktivitäten tatsächlich derart dämpfend auf das Preisniveau aus, wie es dargestellt wurde? Wird eine Angebotssteigerung nicht vielmehr kompensiert durch eine verstärkte Nachfrage?*

Antwort: Ein zu geringes Angebot wirkt auf jeden Fall preissteigernd, das zeigt sich aktuell z.B. am Wohnungsmarkt Berlin, wo derzeit einem Neubauangebot von 6.000 Wohnungen eine Nachfrage von 12.000 Haushalten gegenüber steht und die Preise regelrecht explodieren.

Wenn wir verhindern wollen, dass die Mieten ständig steigen, muss auf jeden Fall verstärkt gebaut werden. Dabei müssen wir uns Gedanken machen, wie wir intelligent und nachhaltig die notwendigen Neubaumengen realisieren und flexibel auf die Nachfrage reagieren können. Notwendig sind ein behutsamer Umbau der bestehenden Strukturen und deren Ergänzung durch neue Wohnangebote in allen Bereichen der Stadt und für alle Menschen.

An der Peripherie von Münster gibt es außerdem andere Verhältnisse als im Innenstadtbereich, wo aufgrund der sehr starken Nachfrage und des beschränkten Angebotes sehr hohe Preise umgesetzt werden können. Eine Ausweitung des Angebots ist hier nur über Verdichtung möglich. Dabei hat auch die Nachfrage an der Peripherie stark zugenommen; die Neubaugebiete der

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



letzten Jahre sind größtenteils vergriffen. Und selbst in Gebieten mit jahrelangen Vermarktungsproblemen wird inzwischen rege gebaut. Die Peripherie steht jedoch dabei in direkter Konkurrenz zu den nahe gelegenen Nachbargemeinden. Hier ist deswegen weniger die Anzahl der Wohneinheiten ausschlaggebend, sondern v.a. Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindungen nach Münster und in die Region oder auch die Wohnumfeldqualität.

In der Vergangenheit wurde in Münster immer wieder versucht, das Angebot in den sehr nachgefragten Innenstadtbereichen durch behutsame Innenentwicklung auszubauen, damit die Quartiere zu stärken und zugleich die Kosten zu dämpfen. Außerdem wurden die Stadtstrukturen der Ortsteile ebenfalls vorrangig durch Innenentwicklung bzw. durch Anknüpfung an vorhandene Siedlungsstrukturen nach dem Grundsatz der Vermeidung von Sprunginvestitionen weiterentwickelt. Für eine Nachverdichtung der Kernstadt müssen der politische Wille und die Akzeptanz in den Stadtteilen verstärkt werden. In den Nachverdichtungsprojekten der 1990er Jahre in Münster erwies sich das Neue Bauen im Bestand als extrem schwierig, trotz guter städtebaulicher Lösungen. In Zukunft wird hier ein noch intensiverer Kommunikationsprozess grundlegend sein.

Das Handlungskonzept Wohnen benennt mit seinen qualitativen Ansätzen im Quartier alle Themen, mit denen sich der AK schon seit Jahren beschäftigt. In diesem Kontext, das bedeutet untermauert durch das Handlungskonzept, könnten im AK diese Ansätze mit guten Beispielen, wie seinerzeit mit dem Geistviertel oder auch mit Hiltrup Ost bereits thematisiert, durch stadtteilbezogene Modellprojekte mit intensiver Kommunikation vor Ort operationalisiert werden.

*Fragen: Aktuell stellt der Münsteraner Wohnungsmarkt aufgrund des hohen Preisniveaus, der stabilen Nachfrage und hohen Kaufkraft sowie der hohen Attraktivität des Wohnstandortes eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Im vergangenen Jahr kam die Hälfte der Wohnungsbauinvestoren nicht aus Münster. Investiert wird v.a. im Geschosswohnungsbau des oberen Preisniveaus. Die Finanzsituation wirkt dabei weiterhin preistreibend. Wie können die kostensteigernden Effekte für den Münsteraner Wohnungsmarkt gedämpft werden?*

Antwort: Entscheidend ist, für welches Mengengerüst sich die Stadt Münster entscheidet: Wie viel Wohnungsneubau soll bis 2030 realisiert werden? Die Ausweisung von Bauland ist eine ökonomische Notwendigkeit für Münster. Auch bei Abwanderung von Einwohnern ins Umland muss die Kommune weiterhin die Arbeits- und Ausbildungsplätze anbieten und somit die Infrastrukturkosten und ökologischen Lasten tragen. Wird auf ein Siedlungswachstum verzichtet und Abwanderung in Kauf genommen, entstehen für Münster weit größere Probleme. Vielmehr muss so viel Bauland ausgewiesen werden, dass die Grundstückspreise wirksam gedrückt werden können und die Stadt genug Flächenreserven hat, um flexibel differenzierte Wohnwünsche befriedigen zu können. Damit befreit sie sich auch aus der Abhängigkeit von den Spekulationsinteressen privater Anleger. Dies ist die Grundlage für die Umsetzung wohnungspolitischer qualitativer Zielsetzungen, wie sie im Handlungskonzept Wohnen beschrieben werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## Zusammenfassung

Frau Prof. Pahl-Weber fasst die Diskussionsergebnisse zusammen und schlägt ein Verfahren für die weitere Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen vor. Sie führt aus, dass die Diskussion folgende Positionen des AKs zur Wohnstandortentwicklung Münster verdeutlicht hat, die noch zu vertiefen sind:

- Die Definition eines Mengengerüsts für die Neubautätigkeit und Baulandaktivierung bis 2030 ist grundlegend, eine Positionierung des AKs zu den Szenarien ist wichtig,
- die Attraktivierung des Wohnstandortes erfolgt nicht nur über Neubau sondern auch über ergänzende Maßnahmen (Infrastruktur, Nahversorgung, Mobilität, Wohnumfeld etc.),
- notwendig ist ein intelligenter Stadtumbau mit Intensivierung des Quartierslebens,
- die Doppelstrategie Neubau und Bestandsentwicklung, die im „Bündnis für Wohnen“ beschlossen ist, muss umgesetzt werden,
- die Sicherung des notwendigen Bestandes an preiswerten, öffentlich geförderten Wohnungen braucht verstärkte Anstrengungen über Erwerb von Belegungsrechten und über Neubau, auch unter Beachtung von Sockereffekten,
- Modellprojekte zur Innenentwicklung mit Partizipation des AK Wohnen durchführen,
- liegenschaftliche Instrumente nutzen, um die Ziele der Wohnstandortentwicklung zu verfolgen.



Um diese Ansätze zu vertiefen und zusammen mit den Ergebnissen des Verwaltungs-Workshops ausführlich zu diskutieren, soll im Januar 2013 eine Sondersitzung durchgeführt werden, die sich ausschließlich mit den Inhalten des Handlungskonzeptes Wohnen beschäftigt. Ziel ist u.a. die Positionierung des AKs zu einem Mengengerüst zum Wohnungsneubau bis 2030, ggf. auch mit Aufnahme in das „Bündnis für Wohnen“.

Zudem schlägt Frau Prof. Pahl-Weber vor, Strategien zur Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte anhand von Beispielen anderer Städte vertiefend zu betrachten (Berlin hat z.B. die Mieten in bestimmten Beständen eingefroren, Hamburg verbindet Neubauvorhaben mit einem bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus). In diesem Kontext verweist sie auch auf eine Tischvorlage „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, die als Informationshintergrund verteilt worden ist.



## 4. Ausblick und Verschiedenes

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

Für eine vertiefende Diskussion der Inhalte des Handlungskonzeptes Wohnen in Münster wird eine **Sondersitzung am Dienstag, den 15. Januar von 15 bis 18.00 Uhr im Stadtweinhaus am Prinzipalmarkt** terminiert. Zur Vorbereitung werden den AK-Mitgliedern im Vorfeld ein inhaltlich-strukturierter Ablauf und ggf. weitere inhaltlich aufbereitete Positionen zur Verfügung gestellt.

Die **19. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **30. April 2013, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr** stattfinden. Neben den wiederkehrenden Sachstandsberichten zum Thema „Konversion“ ist auf Anfrage des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz ein möglicher Tagesordnungspunkt das Thema „Baumschutz“. Ziel ist eine Kampagne zur Etablierung privater Baumschutzmaßnahmen, um wie bisher auf eine Baumschutzsatzung in Münster verzichten zu können. Die **20. Sitzung** findet nach den Herbstferien am **26. November 2013** statt.

Für eine vertiefte Diskussion in den nächsten AK-Sitzungen – auch im Kontext der Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen in Münster – regt Frau Prof. Pahl-Weber folgende Themen an:

- familiengerechtes Wohnen an Standorten in der inneren Stadt
- preiswertes Wohnen angesichts der sich stark entwickelnden Schere zwischen dem mittleren und unteren Preissegment bei den Mietwohnungen
- studentisches Wohnen bei gleichzeitigen Anstrengungen des Studentenwerks für eine zukunftsorientierte energiebewusste Neubauentwicklung

### 4.2 Neue Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Neue Mitglieder im AK sind ab der 18. Sitzung: Herr Born, der die VIVAWEST Wohnen GmbH vertritt, Herr Dr. Altenhövel, der nun für die Volksbank Münster Immobilien GmbH Mitglied im AK ist sowie Frau Arnkens-Homann als neue Leiterin des Sozialamtes. Im Ak „Wohnen in Münster“ ist mit der 18. Sitzung auch das Jobcenter vertreten, für das in dieser Sitzung Herr van Vorst und künftig Herr Bierstedt teilnimmt.

### 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 18. AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, 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)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## 5. Teilnehmende der 18. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Jeremias	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Wohnungsbaufinanzierung

Frau Dirkman	Westdeutsche Landesbausparkasse, i.V. von Herrn Schneider
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB i.V. Hr. Steil
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
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

### Stadt Münster

Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien?
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr van Vorst	Jobcenter, i.V. von Herrn Bierstedt

### Gäste

Frau Heising	empirica GmbH, Bonn
Frau Dr. Krings-Heckemeier	empirica GmbH, Bonn

### Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	TU Berlin
Frau Rehsöft	Stadt+Bild, Albstadt

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
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 Arnkens-Homman	Sozialamt
Herr Bierstedt	Jobcenter
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, Wirtschaft 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





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

## Anhang

**Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen Münster  
Übersichtspläne**

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

Anlage 2b zur Vorlage 0728/2012

## Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | städtebaulicher Instrumenteneinsatz

Bebauungsplan städtebaulicher Vertrag Gestaltungssatzung Erhaltungssatzung / Denkmalschutz  
Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb (besonderes Vorkaufsrecht)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012



## Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele

Anlage 2c zur Vorlage 0728/2012

Direktvergabe an Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen

☑ förderfähiger Wohnraum im Neubau, Quote mind. 30 %

€ Festpreis im Bestand (Verkehrswert + i.V.m. Vergaberichtlinien), Quote über alle Bestands-WE mind. 15 %

Einzelvergabe  
Paketvergabe





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012

Anlage 2d zur Vorlage 0728/2012

## Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | soziale Infrastruktursicherung und -kosten

grobe Kostenschätzung bezogen auf 1200 WE (Bestand + Neubau)

Kinderspielplätze ca. 0,6 Mio € Kindertagesstätten ca. 14,4 Mio € Schulen ca. 5,0 Mio €



