

Dokumentation der 27. Sitzung am 16.05.2017



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Einführung | 5 |
| 2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Chancen und Rahmenbedingungen für die wachsende Stadt | 7 |
| 2.1 Bezahlbarer Wohnraum in NRW – wie geht das? Herausforderungen, Probleme, Lösungsansätze (A. Rychter, VdW Rheinland Westfalen) | 7 |
| 2.2 Investitionsberechnungen für zwei öffentlich geförderte Bauvorhaben (S. Wehrmann, Wohn+Stadbau) | 14 |
| 2.3 Schwerpunkte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Münster – Diskussion | 17 |
| 3. Aktuelles aus Münster | 21 |
| 3.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBo-Münster) | 21 |
| 3.2 Planungswerkstatt 2030 | 26 |
| 3.3 Fortschreibung des Baulandprogramms 2017-2025 | 27 |
| 3.4 Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015-2025 | 29 |
| 3.5 Konversion in Münster | 36 |
| 3.6 Mietspiegel 2017 | 36 |
| 3.7 Belegungsvereinbarungen/ Benennungsrechtssatzung | 38 |
| 4. Verschiedenes und Ausblick | 40 |
| 4.1 Aktuelle Informationen | 40 |
| 4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ | 41 |
| 4.2 Gäste der 27. Sitzung und neue AK-Mitglieder | 41 |
| 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation | 41 |
| 5. Teilnehmende der 27. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ | 42 |
| 6. Anhang | 43 |
| Baulandprogramm 2017 bis 2025 | 43 |
| Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ | 46 |

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 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Amt für
Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin:
Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation

Stadt+Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



1. Einführung

Münster wächst – vor diesem Hintergrund steht die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ auch bei der 27. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, im Mittelpunkt. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren 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.



Die Formulierung von Zielen und Rahmensetzungen für die „wachsende Stadt“ sind aktuelle Kernthemen der Stadt- und Wohnstandortentwicklung Münster. Welche qualitativen Aspekte sind für ein zukunftsfähiges, qualitativ hochwertiges und sozialgerechtes Wachstum der Stadt Münster zu beachten? Mit dieser Fragestellung schließt die 27. Sitzung nahtlos an die Diskussion im November 2016 an und stellt erneut das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ in den Mittelpunkt. Alexander Rychter berichtet von Erfahrungen der Wohnungsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen und zeigt, unter welchen Voraussetzungen in NRW preiswerter Wohnungsbau möglich ist. Im Anschluss stellt Sandra Wehrmann Investitionsberechnungen für zwei öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben der Wohn+Stadtbau vor, um anhand konkreter Zahlen Tragfähigkeit und notwendige Rahmenbedingungen solcher Projekte zu diskutieren.

Darüber hinaus steht am 16. Mai ein breites Spektrum aktueller Themen aus Münster auf dem Programm, u.a. erste Erfahrungen mit der sozialgerechten Bodennutzung, die Fortschreibung des Baulandprogramms, der Mietspiegel 2017 sowie Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025.

Robin Denstorff begrüßt als neu gewählter Stadtbaurat 41 Teilnehmende der 27. Sitzung. Seit der letzten AK-Sitzung haben verschiedene zentrale Veranstaltungen zum Thema „Wohnen“ stattgefunden, neben dem Bürgerforum der Planungswerkstatt 2030 – an dem er selber an seinem ersten Arbeitstag teilnehmen durfte und über das heute noch berichtet wird – auch die Regionalkonferenz zum Thema Wohnen, die vom Ministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW veranstaltet wurde.

Moderiert wird die Sitzung wie üblich von Prof. Elke Pahl-Weber, die einen kurzen Einstieg in Ablauf und Inhalte der Sitzung gibt und allen Anwesenden interessante Vorträge und eine angeregte Diskussion wünscht!

Studierendenwerk Münster

Der AK „Wohnen in Münster“ tagt zum dritten Mal in den Räumen des Studierendenwerks Münster am Aasee, das von Achim Wiese im AK vertreten wird. Heute nimmt zudem Geschäftsführer Frank Olivier am AK teil, der einleitend einen kurzen Überblick über die Aktivitäten des Studierendenwerks Münster gibt.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Studierendenwerk Münster

610 Mitarbeiter
9 Verwaltungsratsmitgl.
Bilanzsumme: 200 Mio. €
58.000 Studierende
22 % mit Bafög
85 € Sozialbeitrag
133 € Semesterticket
5.625 Wohnheimplätze
Miete: 163,61 € - 594,95 €
Jährliche Fluktuation: 50 %
1.285 ausländische Studierende in Wohnheimen
2 Kitas, 1 Kinderkrippe
120 Kinder (3 Mte -4 J.)

Aktuelle Projekte

Mensa Hüffercampus
Sanierung Wohnanlagen
Gescherweg (ca. 700 WE)
und Heekweg (ca. 300 WE)
Erweiterung Wohnanlagen
Busso-Peus-Str. (+130 Pl.)
und Rudolf-Harbig-Weg
Verdichtung Wilhelmskamp



Wohnanlage des Studierendenwerks Münster in der Boeselagerstraße

www.stw-muenster.de

Das Studierendenwerk Münster betreut insgesamt 58.000 Studierende der WWU, FH Münster, Kunstakademie Münster und Katholischen Hochschule NRW/ Abteilung Münster. Nach den Metropolen wie Berlin oder München gehört es damit zu den größten Studierendenwerken in Deutschland. Anders als andere Studierendenwerke ist das Werk in Münster weitestgehend Eigentümerin der von ihr betriebenen Mensen, Wohnheime und Kindergärten. Es finanziert sich aus dem Sozialbeitrag der Studierenden, der mit 85 € im bundesweiten Mittelfeld liegt, zusammen mit dem Semesterticket von 133 € jedoch an der Grenze des Machbaren liegt. 22 % der Studierenden in Münster erhalten Bafög.

Mit rund 5.600 Wohnheimplätzen ist das Studierendenwerk der stadtwweit größte Anbieter in diesem Segment, mit unterschiedlichen Wohnformen und Mietniveaus von ca. 160 bis 600 €. Die Mieter zeichnen sich durch eine sehr hohe Fluktuation aus: Jedes Jahr wird die Hälfte aller Wohnheimplätze neu vermietet. Ein über die Stadtgrenzen bekanntes Bauprojekt ist die Passivhaus-siedlung Boeselagerstraße, die in vier Blöcken unterschiedlichste Wohnformen für 535 Studierende anbietet und 2009 in einem Landeswettbewerb prämiert wurde (Investitionsvolumen: 42 Mio. €). Aktuell steht die Sanierung von ca. 1.000 Wohnungen in zwei Anlagen aus den 1970er Jahren an (Gescherweg/ Heekweg), die vom Land NRW bezuschusst wird. Zudem sind Erweiterungen der Wohnanlagen Busso-Peus-Straße, Rudolf-Harbig-Weg und Wilhelmskamp in Planung. Damit werden wichtige Schritte getan, um die Wohnungsnot von Studierenden in Münster, die auf dem Wohnungsmarkt nur sehr schwer bezahlbaren Wohnraum finden, zu lindern.

Das Studierendenwerk betreibt zwei Kindertagesstätten und eine Kinderkrippe, in denen derzeit 120 Kleinkinder betreut werden, sowie mehrere Mensen mit kundenorientiertem Angebot (z.B. Produkte aus ökologischem Anbau/ kontrollierter Haltung, vegetarische/ vegane Angebote). Am Hüffercampus (Theologecampus) ist ein Mensaneubau geplant. Zudem wird ein gastronomisches Gesamtkonzept erstellt, der Internetauftritt überarbeitet und ein Intranet aufgebaut.

Eine wichtige Rolle spielt die zunehmende Internationalisierung der Studierenden in Münster, die Teil der Entwicklungsstrategien der Hochschulen in ist – fast ein Viertel (23 %) der Mieterinnen und Mieter des Studierendenwerks Münster sind ausländischer Herkunft. Vom Studierendenwerk Münster werden in enger Kooperation mit den Hochschulen verschiedene Ansätze erarbeitet, wie z.B. Wohnkontingente für internationale Programmstudierende, Tutorienprogramme in Wohnheimen, der Aufbau von Personal für Internationales/ Sozialberatung oder Sprachunterricht für Führungskräfte. Die angedachte Übernahme der BlmA Häuser vom Verein für internationales Wohnen durch das Studierendenwerk ist noch offen. Die Geschäftsführung des Studierendenwerks ist zudem Mitglied des Ausschusses für „Internationales“ des DSW.



2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Chancen und Rahmenbedingungen für die wachsende Stadt

Mit dem Ziel Münster als „Stadt für alle“ zu sichern und weiterzuentwickeln, spielt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle. Unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist und welche Rahmenbedingungen in der wachsenden Stadt geschaffen werden müssen, stand bereits mehrfach im Arbeitskreis Wohnen auf der Tagesordnung. In der 27. Sitzung wird diese Fragestellung aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Wohn+Stadtbau Münster beleuchtet und anschließend im Plenum diskutiert.

2.1 Bezahlbarer Wohnraum in NRW – wie geht das? Herausforderungen, Probleme, Lösungsansätze (Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen)

Dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft VdW Rheinland-Westfalen e.V. gehören 472 Mitgliedsunternehmen der öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz an. In Nordrhein-Westfalen bewirtschaften diese Unternehmen rund 900.000 Wohnungen (ca. ein Fünftel des NRW-Wohnungsmarktes), 2016 investierten sie 2,1 Mrd. €. In Verdichtungsräumen haben VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bis zu einem Drittel Marktanteil, im ländlichen Raum ist die Marktrelevanz der unternehmerischen Wohnungswirtschaft geringer ausgeprägt.

Das Thema bezahlbarer Wohnraum hat traditionell einen hohen Stellenwert beim VdW. Viele der Mitglieder sind ehemals gemeinnützige Unternehmen, ca. die Hälfte der Bestände ist mietpreisgebunden. Durchschnittsmiete liegt mit 5,25 €/qm deutlich unter dem NRW-Durchschnitt von 6,32 €/qm, die Preissteigerungen sind moderat.

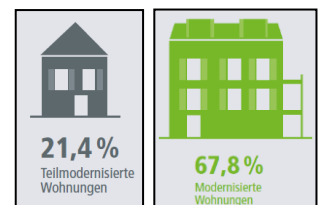


472 Unternehmen im VdW in Nordrhein-Westfalen und nördliches Rheinland Pfalz

Wohnungspolitische Herausforderungen

Mit der Energiewende und dem demografischen Wandel stehen die Wohnungsunternehmen vor zwei großen Herausforderungen für die Zukunft: die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und die Schaffung seniorengerechten Wohnraums, sowohl im Wohnungsneubau als auch in den Beständen.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen im Wohnungsbau ist weit fortgeschritten: 67,8 % des VdW-Wohnungsbestandes sind bereits energetisch vollmodernisiert, 21,4 % sind teilmodernisiert. Lediglich 10,8 % der Wohnungen sind unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig – diese liegen insbesondere in schrumpfenden Regionen, in denen solche Investitionen nicht zukunftsfähig sind. 2016 haben die VdW-Unternehmen rund 2,1 Mrd. € in den energieeffizienten Wohnungsneubau und die energetische Bestandsmodernisierung investiert. Insgesamt modernisieren die GdW/ VdW-Unternehmen ihre Gebäude wesentlich häufiger energetisch als andere Eigentümergruppen. Insbesondere die Modernisierungsrate privater Kleinvermieter ist weit unter den VdW-Werten. Die Gründe sind primär in der Ausgestaltung der bestehenden Förderinstrumente zu suchen, die in erster Linie auf die unternehmerische Wohnungswirtschaft und eine Zinsverbilligung ausgerichtet sind. Hier wären Zu-



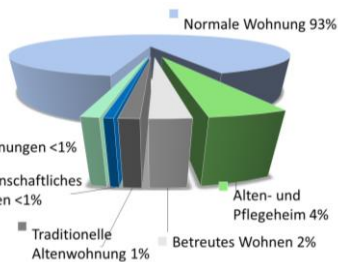


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

schusskomponenten oder steuerliche Anreize zielführender. Handlungsbedarf besteht zudem bei der Förderung dezentraler Energiegewinnung am Objekt bzw. im Quartier. Die VdW-Unternehmen treten mit dezentraler Energieversorgung sowie Mieterstrommodellen verstärkt als Energieerzeuger auf. Hier liegen enorme Potenziale, die jedoch aufgrund der aktuellen Steuergesetzgebung bei Weitem nicht ausgeschöpft werden. „Wir können mehr, als nur Polystyrol an die Fassade kleben!“ (s.u.).

Erheblichen Anpassungsbedarf gibt es mit Blick auf den demografischen Wandel. Die Bevölkerung in NRW ist erkennbar gealtert und wird weiter altern. Bereits heute sind vor allem das Ruhrgebiet und Teile von Ostwestfalen, des Sauerlands und der Eifel von einer Überalterung betroffen. Dieser Trend wird sich trotz des Wachstumstrends auch in Münster weiter fortsetzen. 90 % der Menschen in NRW wird in den eigenen vier Wänden alt werden, so dass Spezialimmobilien wie betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Pflegeimmobilien o.ä. in Zukunft nur eine untergeordnete Rolle spielen werden. Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist es, die älter werdende Gesellschaft mit angepasstem Wohnraum zu versorgen. Die entsprechenden KfW-Förderprogramme sind daher wichtig, reichen jedoch nicht aus. Problematisch sind darüber hinaus die bautechnischen Anforderungen. Barrierereduzierungen im Bestand sowie barrierefreies Wohnen im Wohnungsneubau sind heute weitgehend Standard, weitergehende Forderungen nach einer vollständigen Rollstuhlgerichtigkeit gemäß DIN 18040-R gehen jedoch für die meisten Menschen weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus und verursachen erhebliche Mehrkosten, die sich auch in Miet- und Kaufpreisen widerspiegeln würden.



Wohnsituation älterer Menschen

Daten, Fakten und Kennziffern

Der Wohnungsmarkt in NRW ist durch eine starke regional differenzierte Entwicklung gekennzeichnet. Binnenwanderungsmuster setzen sich unverändert fort, so dass wachsende Metropolregionen und deren Verflechtungsräume weiter schrumpfenden Peripherieregionen im ländlichen Raum gegenüberstehen. Ein neuer starker Faktor sind Zuzüge aus dem Ausland, die ebenfalls regional differenziert auftreten. Dies sind insbesondere junge, gut ausgebildete Menschen aus Süd- und Osteuropa, die in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise nur geringe Chancen auf den heimischen Arbeitsmärkten haben. Verstärkt wird dieser Trend durch den Flüchtlingszuzug seit Herbst 2015. Gleichzeitig setzt sich auch in den wachsenden Regionen die Alterung fort.

Folgen sind prosperierende Schwarmstädte, deren Wachstum mittlerweile auch ins Umland übergreift und in Zukunft gemeinsam mit diesem gelöst werden muss (zum Beispiel die Rheinschiene, Münster, Gütersloh, Paderborn, Aachen) – hier ist ein Umdenken erforderlich. Neu ist zudem, dass mittlerweile selbst bisherige Schrumpfungregionen in Teilen des Ruhrgebiets, des Bergischen Landes und am Niederrhein positive Entwicklungstendenzen verzeichnen. Die Kommunalverwaltungen dieser Städte, die sich auf eine kontinuierliche Schrumpfung eingestellt hatten, werden dadurch vor enorme personelle Herausforderungen gestellt. Dies zeigen auch aktuelle Prognosen von IT.NRW zur Haushalteentwicklung in NRW bis 2040. Obwohl der Flüchtlingszuzug 2015/2016 dort noch nicht berücksichtigt wurde, berechnen sie bereits weit höhere Zuwachszahlen in NRW als frühere Modelle.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



IT.NRW unterscheidet drei Entwicklungstypen:

- Regionen mit kontinuierlicher Zunahme (z.B. Dortmund, Essen, Münster)
- Regionen mit kontinuierlichem Rückgang
- Regionen mit Zunahme bis 2025 und anschließendem Rückgang, die längerfristige Wohnungsbauminvestitionen und Wohnungspolitik vor große Herausforderungen stellt

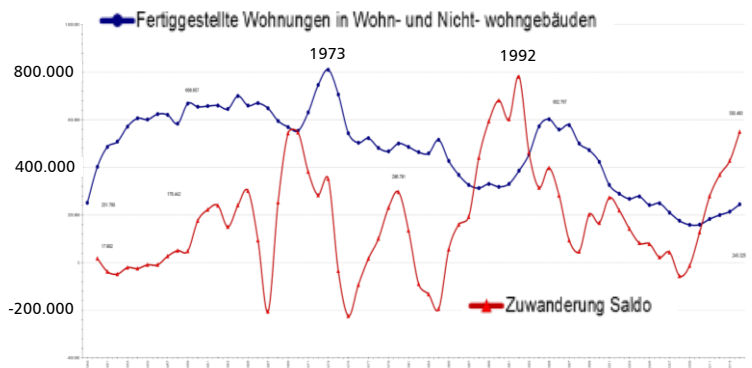
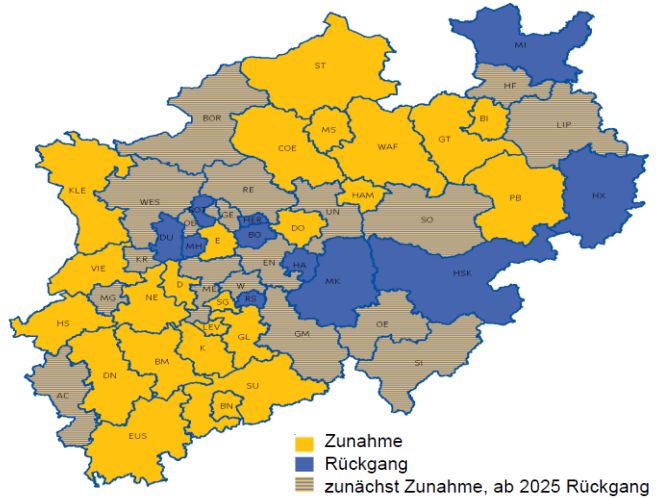
Entscheidender Faktor für die Entwicklung ist die Zuwanderung, die jedoch langfristig kaum vorhersehbar und in ihrer regionalen Auswirkung mit hohen Unsicherheiten behaftet ist. Erforderlich sind daher differenzierte und flexible wohnungspolitische Strategien, mit Unterscheidung von kurz- und langfristigem Bedarf und Planung anhand von Szenarien.

Die Bereitstellung des erforderlichen Wohnraums könnte deutlich länger dauern, als politisch gewünscht. Die heutige Angebotslücke hat sich kontinuierlich seit Mitte der 1990er Jahre aufgebaut – damals lag der wohnungspolitische Schwerpunkt auf der Bestandsmodernisierung („Deutschland ist gebaut“), die Kompetenzen wurden vom Bund an die Länder übertragen und der Wohnungsneubau ging immer weiter zurück. 2007 wurde erstmals die für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes erforderliche Wohnersatzbauquote nicht erreicht. 2009 lagen die Fertigstellungszahlen auf dem niedrigsten Niveau seit dem 2. Weltkrieg, zeitgleich stieg die Zuwanderung in Folge der Wirtschaftskrise sprunghaft.

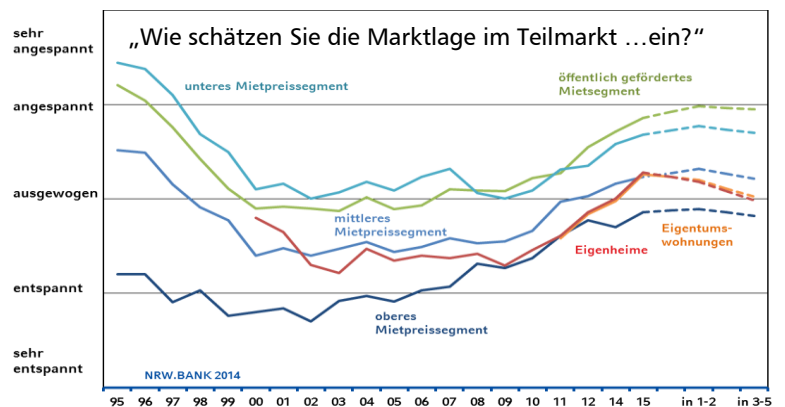
Auch wenn seitdem die Neubauzahlen langsam wieder stiegen, führt dies bis heute zu einer erheblichen Anspannung auf allen Marktsegmenten. Dies zeigt auch das Wohnungsmarktbarometer NRW: Die befragten Wohnungsmarktteilnehmer konstatieren seit spätestens 2009 eine steigende Anspannung in allen Teilmärkten. Im preisgünstigen Segment wird fast der Anspannungsgrad der 1990er Jahre (in Folge der Zuwanderung aus Osteuropa) erreicht – dabei lag die Befragung noch vor dem starken Flüchtlingszuzug ab Herbst 2015.

Neben den quantitativen Effekten verändert sich die Nachfrage auch strukturell: in Zukunft wird es mehr kleinere Haushalte, deutlich weniger Familien, mehr ältere Menschen und mehr Haushalte

Bevölkerungsentwicklung NRW bis 2040 IT.NRW 2015



Wohnungsneubau und Wanderungssaldo 1949-2013



Wohnungsmarktbarometer NRW 1995-2015 / Vorausschau
Quelle: NRW.Bank 2015



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

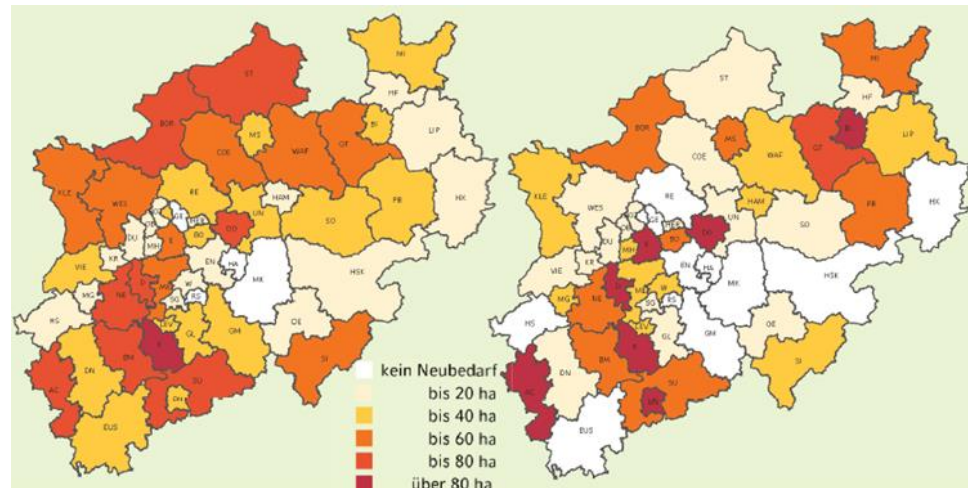
Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Wohnbauflächenbedarf in NRW bis 2020

Links: bei Verteilung der Flüchtlinge nach Landes-schlüssel

Rechts: nach derzeitiger nationaler Verteilung

Quelle: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr/ NRW.BANK 2015/ Feb.

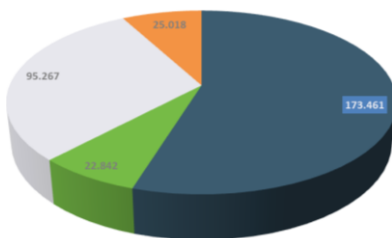


mit geringen Einkommen geben. Bis 2030 sinkt die Zahl der Haushalte ab 3 Personen landesweit um 6 % und die Altersgruppe 75 plus nimmt um 18 % zu. Gleichzeitig steigen Einkommensungleichheit und die Zahl der Transferleistungsbezieher, v.a. bei älteren Menschen. Dies bedeutet eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen sowie preisgünstigen Mietwohnungen mit entsprechenden Grundrissen.

Die Marktrealität sieht trotz des aktuellen Baubooms anders aus: In Zeiten der Niedrigzinsphase wird Wohnungsbau v.a. als rentable Anlagealternative verstanden, preisgünstige Mietwohnungen werden dabei kaum geschaffen – auch wenn der Geschosswohnungsbau im Vergleich zu früheren Jahren erfreulicherweise deutlich an Gewicht gewonnen hat und auch der Mietwohnungsbau an Bedeutung gewinnt. 2016 wurde in Deutschland der Bau von 375.400 WE genehmigt, das ist ein Plus von 21,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Mehr als die Hälfte liegt in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. 2017 ist eine Abflachung des Baubooms gegenüber 2016 zu konstatieren (Jan bis Feb 2017 minus 6,5 %). Dies wird v.a. auf die aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen zurückgeführt und soll im Folgenden näher beleuchtet werden.

Aktuelle wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Probleme

Neben explodierenden Wohnbaulandpreisen v. a auf engen Wohnungsmärkten stellen steigende Bauwerkskosten und Verbraucherpreise die Wohnungswirtschaft und -politik vor enorme Herausforderungen. Die Gestehungskosten im Wohnungsbau haben sich aufgrund der Fülle an Bauvorschriften, v.a. im energetischen Bereich, massiv verteuert: Während der Baupreisindex mit einem Anstieg von rund 27 % (2000 bis 2014) ungefähr auf dem Niveau der Lebenshaltungskosten lag, fällt die Entwicklung bei den Bauwerkskosten, die u.a. die Qualitätsvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Wärmeenergieeinspargesetzes (WEEG) beinhalten, mit 36 % deutlich höher aus und steigt mit der EnEV 2016 noch einmal um 9 %. Gleichzeitig stiegen die Wohnnebenkosten rapide, je nach Sparte von Januar 2000 bis Juli 2016 bis auf das Doppelte (Wasser/ Müll u.a.: +24 %, Heizenergie: +75 %, Strom: +102 %). Auf die Gestehungskosten für Wohnraum, die Kaufpreise und Wohnkosten für die Haushalte hat dies enorme Auswirkungen – obwohl die Entwicklung der Nettokaltmieten mit 21 % (2000 bis Juli 2017) noch unter der Steigerung der Lebenshaltungskosten lag.



- Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen
- Wohngebäude mit 1 Wohnung
- Wohnheime

Baugenehmigungen für Wohngebäude 2016 Ges: 375.400 WE
Quelle: Destatis

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Der aktuelle politische Vorstoß, im **zweiten Mietrechtspaket** den Betrachtungszeitraum des Mietenspiegels von heute vier auf künftig acht oder zehn Jahre auszuweiten und die Mieten damit auf einem „historischen“ Niveau einzufrieren ist vor diesem Hintergrund für Wohnungsbauunternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar und wirkt letztlich als Neubau- und Modernisierungsbremse. Andere geplante Maßnahmen wie die Absenkung der Modernisierungumlage von 11 % auf 8 %, die Offenlegungspflicht für Unternehmen oder die Mietpreisbremse sind dagegen weniger problematisch.

Am 11. November 2016 wurde von der Bundesregierung der Entwurf zum **Klimaschutzplan 2050** beschlossen. Obwohl im Gebäudesektor von 1990 bis 2014 bereits eine Reduktion von 43 % erreicht wurde – und damit weit mehr als in der Energiewirtschaft (-23 %) und beim Verkehr (-2 %) – wurden darin die Reduktionsziele gegenüber dem Ursprungsentwurf vom September 2016 um weitere 8 Mio. Tonnen CO₂ erhöht. Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind diese Vorgaben nicht vereinbar, weshalb GdW und BID¹ daraufhin das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ausgesetzt haben. Anhand eines Vorschlagspakets des BID wurden im Februar 2017 schließlich gemeinsam konkrete Maßnahmen und Ziele vereinbart, auf deren Grundlage das Bündnis wieder aufgenommen und eine Innovationspartnerschaft eingerichtet wurde.

In dem **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**² sollen EEWärmeG, EnEV und EnEG zukünftig in einem Rechtsrahmen zusammengeführt und vereinheitlicht werden. Der im Entwurf vom 23.1.2017 vorgesehene KfW-55-Standard konnte aufgrund der enormen Kostensteigerungen, die dieser für den Wohnungsbau bedeutet und die auch in einer BID-Studie³ dargestellt wurden, politisch nicht durchgesetzt werden. Er scheiterte insbesondere auch an dem Widerstand der Länder: „Fensterlose Festungen“ können nicht das Leitbild für den Wohnungsbau der Zukunft sein, wie der NRW-Bauminister Michael Groschek bereits Anfang 2016 postulierte (www.derwesten.de). Vielmehr sollten Wohnungsunternehmen vor Ort entscheiden können, mit welchen Maßnahmen sie die Einsparziele am besten umsetzen können, z.B. mit intelligenter Technik oder dezentrale Energieerzeugung. Eine Einigung hierzu wird nicht vor 2018 erwartet.

Besondere Potenziale liegen in der Stärkung von Mieterstrom-Modellen, die in der NRW-Initiative „Mieterstrom jetzt!“ unterstützt und Anfang 2017 vom Land NRW in den Bundesrat eingebracht wurden. Am 30.6.2017 wurde das **Mieterstromgesetz** im Deutschen Bundestag beschlossen. Gefördert werden sollen danach PV-Anlagen, jedoch keine Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung. Zudem fehlen in dem Gesetz steuerrechtliche Regelungen. Solange Wohnungsunternehmen jedoch riskieren, bei der Einführung von Mieterstrom steuerlich als gewerbliche Stromerzeuger behandelt zu werden, werden solche Modelle nicht umgesetzt werden. Hier wurde eine große Chance vertan, die stetig steigenden



¹ Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Bundesvereinigung der Immobilienwirtschaft Deutschland

² Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung der Bundesministerien für Wirtschaft und Energie sowie Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit, Referentenentwurf vom 23.1.2017

³ „Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern“, TU Darmstadt im Auftrag des BID, 25. Januar 2017



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Nebenkosten effektiv zu dämpfen und damit die Bezahlbarkeit von Wohnen zu sichern!

Erhebliche Auswirkungen auf Bau- und Wohnkosten hat auch der **Umgang mit HBCD-haltigen Polystyrol-Dämmstoffen als Sondermüll**. In der Novelle der Abfall-Verzeichnis-Verordnung (AVV) wurden HBCD-haltige Polystyrol-Dämmstoffe als gefährlicher Abfall eingestuft, der auf entsprechenden Deponien entsorgt werden muss. Angesichts der hohen Kosten wurde auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen Ende 2016 zunächst ein einjähriges Moratorium verabschiedet. Im Mai 2017 wurde sodann ein Referentenentwurf des Bundesbauministeriums vorgelegt, wonach HBCD-haltige Abfälle dauerhaft als nicht gefährliche Abfälle eingestuft werden.

Starke Kostensteigerungen entstanden durch die Anforderungen an barrierefreies Bauen in der Novelle der **Landesbauordnung NRW 2016**. Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen ist angesichts der älter werdenden Gesellschaft für Wohnungsbauunternehmen eine Selbstverständlichkeit, zumal sie auch Familien mit Kindern zugute kommt. Maßstab der LBO für Barrierefreiheit ist jedoch die DIN 18040-R, die nicht nur eine barrierefreie sondern vielmehr nach entsprechenden Quoten auch eine rollstuhlgerechte Wohnung zum Ziel hat und u.a. durch erforderliche Bewegungsflächen, breitere Türen, spezielle Ausbaustandards und rollstuhlgerechte Aufzüge Kostensteigerungen bis zu 22 % mit sich bringt. Nach LBO werden in einem Gebäude ab acht Wohneinheiten (WE) eine barrierefreie WE nach DIN 18040-R erforderlich, ab 15 WE zwei barrierefreie WE und ab drei Geschossen ein barrierefreier Aufzug. Der Stellplatznachweis kann nach neuer LBO von den Gemeinden selber geregelt und damit ein wichtiger Kostenfaktor den lokalen Gegebenheiten angepasst werden – hier wären allerdings Eckpunkte wünschenswert gewesen.

Bundes- und landespolitische Lösungsansätze

Auf bundes- und landespolitischer Ebene wurden in den letzten Jahren verschiedene gute Ansätze verfolgt, um kostengünstigen Wohnungsbau auch in Regionen mit hohem Wachstumsdruck zu fördern.

Die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eingesetzte **Baukostensenkungskommission** hat in ihrem Endbericht 2015 eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Bauens aufgezeigt. U.a. wurde festgestellt, dass Kostensteigerungen insbesondere auf den technischen Ausbau und Baunebenkosten zurückzuführen sind. Am 9.3.2016 wurde ein 10-Punkte-Programm für eine **Wohnungsbau-Offensive** formuliert, u.a. die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland und die Erhöhung der Investitionsmittel für den Wohnungsbau.

Die **BauGB-Novelle** vom 31. März 2017 bringt verschiedene Erleichterungen für den Wohnungsbau, z.B. eine bessere Vereinbarung von Wohn- und Gewerbenutzung (Nutzungskategorie urbanes Gebiet mit höheren Emissionswerten), schnelleres Bauen über die Ortsrandlage hinaus (§ 13 b BauGB) sowie Erleichterungen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die **Wohnraumförderung in NRW** hat 2017 ein Fördervolumen von 1,1 Mio. Euro, zusammen mit Bundesmitteln liegt es bei 1,5 Mrd. Euro. Ein Großteil entfällt auf den Mietwohnungsbau (700 Mio. Euro) und 80 Mio. Euro auf selbst-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



genutztes Eigentum. Bestandsmaßnahmen werden mit 150 Mio. Euro gefördert, Maßnahmen im Quartier mit 120 Mio. Euro. Die regionale Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht im Wesentlichen den Bedarfsniveaus in NRW, wobei die **Rheinschiene, das Ruhrgebiet und die Universitätsstädte** hervorstechen. In den Umlandgemeinden der Ballungsräume ist dagegen trotz z.T. hohen Bedarfs die Förderung nur gering. Bei der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NRW hat der geförderte Wohnungsbau eine hohe Akzeptanz: Ein Drittel des Fördervolumens fällt auf **öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen** und der Förderanteil der **Wohnungsgenossenschaften** hat sich mit 10 % mehr als verdoppelt.

Für die Zukunft liegt die Lösung jedoch nicht einem Zurück zur Wohngemeinnützigkeit der 1970er Jahre, wie es in der politischen Diskussion über eine sogenannte „**neue Wohngemeinnützigkeit**“ wieder aufkeimt und in verschiedenen Studien z.B. im Auftrag der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/ Die Grünen (2015), des GdW (Prof. Sotelo, 2016) und des VdW/ BBU (Prof. Spars, Dr. Runkel) untersucht wurde. Vielmehr können **kommunale Wohnungsbauunternehmen** wie in Münster helfen, die Herausforderungen zu stemmen. Bei Kommunen ohne öffentliches Wohnungsunternehmen gibt es einen hohen Beratungsbedarf zur Neugründung von Wohnungsgesellschaften. Hier ist der VdW Rheinland Westfalen aktiv beratend tätig - z.B. mit Informationsveranstaltungen mit NRW.BANK und Städte- und Gemeindebund NRW am 4.7.2016 in Münster und 17.3.2017 in Düsseldorf.

Unklar ist, wie die Wohnungsbauförderung nach 2019 aussehen wird, wenn die Kompensationszahlungen des Bundes auslaufen. Unklar ist auch, was ein Regierungswechsel nach den Wahlen im Herbst 2017 bedeuten wird. Wird der Wohnungsbau wieder auf Bundesebene angesiedelt? Bleibt der Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau oder werden neue Akzente im selbstgenutzten Eigentum gesetzt? Aktuell zielen alle Förderprogramme auf eine Zinsverbilligung, während eine Refinanzierung gerade für nicht unternehmerische Kleinvermieter schwierig ist. Steuerliche Instrumente wie z.B. **Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau**, wie sie 2016 vom Bundesrat vorgeschlagen wurden, wären daher für die Förderung günstigen Mietwohnungsbaus wesentlich sinnvoller. Politische Themen für 2017/ 2018 sind u.a. Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau, wie z.B. Mietenstufen und Bindungsdauer.

Entscheidend für den Erfolg und die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist der Dialog mit allen Akteuren – sowohl auf der Ebene von Politik, Verwaltung, Unternehmen und Institutionen wie im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der als Vorbild für viele lokale Bündnisse gilt, als auch mit der Stadtöffentlichkeit, um die Akzeptanz von gefördertem Wohnungsbau in ihrer direkten Nachbarschaft zu erhöhen. Ohne diesen Dialog helfen alle guten Rahmenbedingungen nicht! Auch hier gibt es bereits eine Vielzahl von Ansätzen wie z.B. eine Ausstellung im M:AI NRW zum geförderten Wohnungsbau.



Ausstellung zum geförderten Wohnungsbau
„Alle wollen wohnen.
Gerecht. Sozial. Bezahlbar“
2016/ 2017



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



2.2 Investitionsberechnungen für zwei öffentlich geförderte Bauvorhaben (Sandra Wehrmann, Wohn+Stadtbau)

Sandra Wehrmann präsentiert Investitionsberechnungen für zwei öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekte der Wohn+Stadtbau – eines mit suboptimalen Rahmenbedingungen und eines mit optimaleren Voraussetzungen. Bei beiden Berechnungen handelt es sich um reale Bauprojekte. Sie ergänzt damit die Ausführungen von Herrn Meyer Hook, der in der 26. AK-Sitzung anhand von Modellrechnungen der Sahle-Wohnen erläutert hatte, unter welchen Rahmenbedingungen öffentlich geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar ist. Herr Meyer Hook hatte dargelegt, dass geförderter Wohnungsbau (Fördermiete: 6,25 €/qm) bei einem Bodenpreis von 400 €/qm Wohnfläche eine Eigenkapitalrendite von ca. 5 % erwirtschaftet, ebenso viel wie ein frei finanziertes Projekt mit einer Miete von 9 €/qm. Sein Fazit war, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau eine auskömmliche und zugleich risikoarme Alternative zu frei finanzierten Projekten ist, viele Investoren jedoch vor den Belegungsbindungen, durch die sie sich nicht mehr als „Herr im eigenen Hause“ fühlen, abgeschreckt werden.

Vollständiger Finanzplan

Wohnungsneubau beansprucht einen erheblichen Anteil der Liquidität eines Wohnungsunternehmens. Im Jahr 2016 standen bei der Wohn+Stadtbau rd. 29 Mio. € Investitionen in den Neubau Mieteinnahmen von rd. 28 Mio. € gegenüber, in den nächsten Jahren sollen im Schnitt ca. 40 Mio. € in Neubau, Ankauf und Modernisierungen investiert werden. Bezogen auf das Einzelobjekt ist eine Rendite von 5 % auskömmlich, in Bezug auf das gesamte Eigenkapital der Wohn+Stadtbau von 55 Mio. € reichen diese 5 % jedoch nicht, um den zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens, die umfangreichen Neubauvorhaben tätigen zu können, gerecht zu werden. Um mit dem Bau bezahlbarer Wohnungen zur Behebung der Wohnungsnot beitragen zu können, ist die Projektsteuerung vor diesem Hintergrund von enormer Bedeutung.

Zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Projektes stellt die Wohn+Stadtbau seit 2016 daher grundsätzlich einen vollständigen Finanzplan (VoFi) auf, der anders als statische Berechnungen nach der 2. Berechnungsverordnung die Entwicklung eines Bauvorhabens in den künftigen Jahren abbildet. Diese vollumfängliche Planung ist optimal für die Liquiditätsplanung und liefert ein fest planbares Gewinn-und-Verlust (GuV)-Ergebnis, zeigt Auswirkungen auf die Bilanz und den Restwert eines Objektes nach 20 Jahren. Den Gremien zeigt diese Berechnung wichtige Kennzahlen wie die VoFi-EK-Rendite, den Discounted (=abgezinster) Cashflow (DCF-Wert), internen Zinsfuß sowie außerordentliche Abschreibungen und Rückstellungsnotwendigkeiten. Der VoFi wird auf 20 Jahre detailliert geplant, ab dem 21. Jahr wird eine ewige Rente (Fortschreibung) auf Grundlage des letzten Jahresbeitrages ermittelt. Während der Laufzeit eines Projektes kann es dabei auch zu außerordentlichen Abschreibungen kommen, die dieses Berechnungsmodell ebenfalls aufzeigt. Für ein positives Unternehmensergebnis ist es daher wichtig, die Entwicklungen aller Einzelprojekte über die gesamte Laufzeit zu prüfen bzw. im Blick zu haben und diese mit anderen Projekten im Haus abzustimmen.

VoFi-Kennzahlen
EK-Rentabilität
VoFi-EK-Rendite
DCF-Wert
Interner Zinsfuß
a.o. Abschreibungen/
Rückstellungen





Beispielprojekt 1: Suboptimale Bedingungen

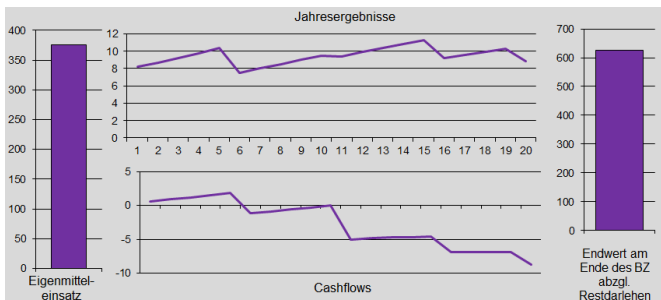
Das 1. Projekt ist ein zu 100 % gefördertes Bauvorhaben im KfW 55 Standard, das durch andere Projekte der Wohn+Stadtbau quersubventioniert wird. Der Einsatz eigener erfahrener Planer unterstützt bei der Optimierung der Bau-/Investitionskosten durch z. B. bauliche Ausnutzung des Grundstücks, optimale Wohnungszuschnitte, Verwendung von Baumaterialien. Dies auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Bewirtschaftung.

Folgende Kennwerte wurden im Investitionsmodell angesetzt:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Objektdetails | 5. Finanzierung |
| - Grundstücksfläche: 444 m ² | - Investitionssumme: 1.880.000 € |
| - Grundstückskosten: 458.000 € (ca. 1.000 €/m ² Grundstück, 750 €/ m ² Wfl.) | - Fremdmittel (80%): 1.504.000 € |
| - Öffentlich geförderte Wohnungen: 11 | - Eigenmittel (20%): 376.000 € |
| - Wohnfläche öff. gefördert: 611 m ² | - NRW.Bank Darlehen: 1.066.400 € |
| 2. Kosten | - Tilgungszuschuss: 304.384 € |
| - Gesamt-Herstellungskosten (inkl. Grundstück): 1.880.000 € | - Zinsen ab 11. Jahr: 0,5 % |
| - je m ² Wohnfläche: 3.076 € | - VKB: 0,5 % |
| 3. Mietentwicklung | - Tilgung: 2,0 % |
| - Miete/m ² öffentlich gefördert: 6,25 € | - Kapitalmarktdarlehen: 437.600 € |
| - Mieterhöhung jährlich: 1,00 % | - Zinsen: 2,2 % |
| 4. Instandhaltungsentwicklung | - Tilgung: 2,0 % |
| - 1. bis 5. Jahr: 5 €/m ² | |
| - 6. bis 10. Jahr: 10 €/m ² | |
| - 11. bis 15. Jahr: 12 €/m ² | |
| - 16. bis 19. Jahr: 15 €/m ² | |
| - ab dem 20. Jahr: 17 €/m ² | |

Darlehensstand nach 20 Jahren:
666.000 €

Das Beispielprojekt hat vom ersten Jahr ein positives GuV-Ergebnis, während der Cashflow ab dem 6. Jahr negativ wird (aufgrund steigender Instandhaltungskosten und ab dem 11. Jahr anfallender Zinsen für das NRW.Bank-Darlehen bei nur minimaler Mietsteigerung). Die VoFi-Rendite liegt über den gesamten Nutzungszeitraum von 50 Jahren bei 2,58 %. Das ist zu wenig, dennoch wird die Wohn+Stadtbau auch in Zukunft solche Projekte durchführen, um damit ihrer Aufgabe als kommunales Wohnungsbauunternehmen nachzukommen und für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Modell zeigt jedoch, welche Auswirkungen solche Projekte auf die Gesamtbilanz des Unternehmens haben: Die geringe Rendite muss durch eine effektive Steuerung anderer Projekte aufgefangen werden.



Ø VoFi-EK-Rendite
p.a.: 2,58 %
Kapitalwert: -29.000 €
Interner Zinsfuß: 2,59 %



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Beispielprojekt 2: Optimale Bedingungen

Das 2. Beispiel geht von optimalen Bedingungen für den Bau geförderter Wohnungen aus und ist vergleichbar mit den Modellrechnungen von Herrn Meyer-Hoock. Gebaut werden 25 öffentlich geförderte Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist eine weitmögliche Reduzierung der Baukosten und Verzicht auf Sonderausstattung wie Parkettböden, zudem sind die Grundstückskosten geringer. Eine Herausforderung war es, das KfW-Darlehen von 550.000 € mit einer hohen Tilgung von 5,5 % sowie eine 2 % Tilgung des NRW.Bank Darlehens in den ersten 20 Jahren mit den Erträgen komplett zu tilgen ohne die Liquidität zu gefährden (trotz geringer Zinsen). Da die Annuität verhältnismäßig hoch ist und auch in diesem Fall der Zins für das NRW.Bank Darlehen ab dem 11. Jahr ansteigt sowie die laufenden Instandhaltungskosten, nimmt die Liquidität entsprechend ab, ist aber über die gesamte Laufzeit gegeben. In den ersten 8 Jahren ist der Buchwert möglicherweise höher als der tatsächliche Projektwert und erfordert eine außerordentliche Abschreibung von 1 Mio. Euro, die wiederum Auswirkungen auf das Jahresergebnis in 10 Jahren haben könnte. Das GuV-Ergebnis ist durchgehend positiv. Im Ergebnis steht eine VoFi-Rendite von 4,64 %, die im Rahmen der Gesamtwirtschaftsbetrachtung des Unternehmens vertretbar ist.

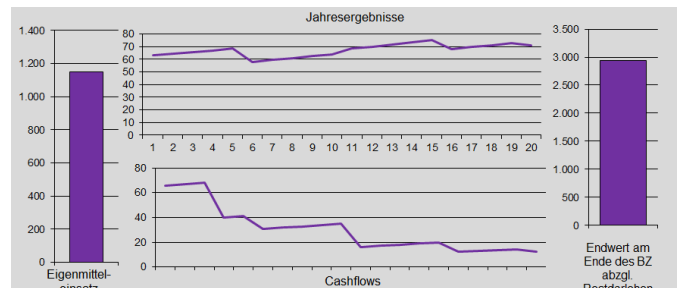
- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Objektdetails | Finanzierung |
| - Grundstücksfläche: 2.266 m ² | - Investitionssumme: 5.650.000 € |
| - Grundstückskosten: 849.000 € | - Fremdmittel (80%): 4.497.900 € |
| (ca. 370 €/m ² Grundstück, 400 €/m ² Wfl.) | - Eigenmittel (20%): 1.152.100 € |
| - Öffentlich geförderte Wohnungen: 25 | - NRW.Bank Darlehen: 3.947.900 € |
| - Wohnfläche öff. gefördert: 2.156 m ² | - Tilgungszuschuss: 1.015.086 € |
| | - Zinsen ab 11. Jahr: 0,5 % |
| 2. Kosten | - VKB: 0,5 % |
| - Gesamt-Herstellungskosten (inkl. Grundstück): 5.650.000 € | - Tilgung: 2,0 % |
| - je m ² Nutzfläche: 2.620 € | - KfW-Darlehen: 550.000 € |
| | - Zinsen: 1,3 % |
| 3. Mietentwicklung | - Tilgung: 5,5 % |
| - Miete/m ² öffentlich gefördert: 6,25 € | |
| - Mieterhöhung jährlich: 1,00 % | |
| | Darlehensstand nach 20 Jahren: |
| 4. Instandhaltungsentwicklung | rd. 1.700.000 € |
| - 1. bis 5. Jahr: 5 €/m ² | |
| - 6. bis 10. Jahr: 10 €/m ² | |
| - 11. bis 15. Jahr: 12 €/m ² | |
| - 16. bis 19. Jahr: 15 €/m ² | |
| - ab dem 20. Jahr: 17 €/m ² | |

5
 Ø VoFi-EK-Rendite p.a.:
 4,64 %

Kapitalwert: 335.000 €

Interner Zinsfuß: 5,74 %

Evtl. notwendige Abschreibungen: ca. 1. Mio. €





Fazit

Die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau ist in der heutigen Förderlandschaft auf jeden Fall möglich und rentabel. Entscheidend für eine wirtschaftliche Realisierung sind jedoch vor allem die Grundstücks und Baukosten, insbesondere bei Bauprojekten mit 100 % gefördertem Wohnungsbau. Der vollständige Finanzierungsplan ist ein gutes Instrument, um die Maßnahme wirtschaftlich zu steuern. Die Änderung der Finanzierungslaufzeiten, insbesondere die Verlängerung der Tilgungsphase kann bei geringen Einstiegsmietten von entscheidender Bedeutung sein. Die Beispiele zeigen auch, dass Wachstum alleine durch Neubau sehr kostenintensiv ist und genau geprüft werden muss, was insgesamt leistbar ist.

Letztendlich bleibt es eine individuelle Investitionsentscheidung, bei der neben der Wirtschaftlichkeit eines Einzelprojektes auch andere Aspekte eine Rolle spielen. Dieses können Aspekte wie der kommunale Auftrag städtischer Wohnungsbauunternehmen oder die Portfolioerweiterung eines privaten Investors sein. Geförderter Wohnungsbau ist dann ggf. im Einzelfall auch bei Grundstückspreisen von 1.000 Euro/ qm machbar. Solche Projekte können aber nicht als Referenz für andere Bauvorhaben herangezogen werden.

2.3 Schwerpunkte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Münster – Diskussion

Diskutiert werden die Faktoren für die Kostensteigerungen im Wohnungsbau und die notwendigen Maßnahmen und Voraussetzungen, um bezahlbares Wohnen zu gewährleisten.

Bezahlbares Wohnen durch Reduzierung der Wohnungsgrößen

Neben den gestiegenen Vorgaben zum Energiestandard spielen auch steuerliche Themen wie die degressive Abschreibung im Wohnungsbau eine Rolle. Ein nicht zu vernachlässigender Kostenfaktor ist aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber zudem die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche: Wohnungen ebenso wie Eigenheime werden seit Jahrzehnten immer größer und damit auch teurer, was letztlich auch zu einer absoluten Steigerung der Mieten führt. Wie das Pro-Kopf-Flächenwachstum gedämpft werden kann, ist deshalb auch Thema der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages.

„Wollen wir wirklich zurück zu den Kleinstwohnungen der 1950er/ 60er Jahre?“, fragt Herr Rychter. Großzügiger Wohnraum ist seiner Ansicht nach auch eine Frage des Wohnstandards und -komforts, der auch aus sozialpolitischen Gründen nicht nur Haushalten im oberen Einkommenssegment vorbehalten sein sollte.

Dem wird entgegen gehalten, dass es solche Flächenbegrenzungen für geförderten Wohnraum und für Wohngeldempfänger bereits gibt – in großen Wohnungen können schon jetzt nur diejenigen wohnen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen können und über ein entsprechendes Einkommen verfügen. Auf der anderen Seite gibt es bereits sehr gute Beispiele, wie z.B. in gemeinschaftlichen Wohnformen durch flexibel nutzbare Räume die Pro-Kopf-Wohnfläche deutlich reduziert werden kann (bei einem Münsteraner





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Genossenschaftsprojekt auf 35 qm), ohne an Qualität zu verlieren. Zudem ist dieser Ansatz wichtig, um nicht nur die Wohnkosten zu senken, sondern insbesondere auch das enorme Wohnbauflächenwachstum der Stadt zu dämpfen. Hier ist das Zusammenspiel von Kommune, Land und Bund wichtig, um entsprechende Projekte zu fördern.

Bedeutung und Folgen energetischer Vorgaben im Wohnungsbau

Für Prof. Elke Pahl-Weber haben die energetischen Maßnahmen zwar zu einer Kostensteigerung geführt, waren jedoch angesichts der beschriebenen Erfolge bei der CO₂-Einsparung auch zielführend und sinnvoll.

Auch Herr Rychter bewertet die bisherigen Einsparerfolge positiv. Alle weiteren Vorgaben bringen seiner Meinung nach bei hohen Kosten jedoch kaum noch Einsparungseffekte: „Von der propagierten Warmmiete-Neutralität⁴ energetischer Maßnahmen sind wir weit entfernt. Ganz abgesehen von den ökologischen und bautechnischen Folgen von Polystyrol, das in immer dickeren Dämmschichten vor die Fassade geklebt wurde, ohne Lebensdauer und Entsorgungsprobleme dieses Materials zu beachten und innovativen Alternativen eine ernsthafte Chance zu geben. Wir werden noch über Förderprogramme für die Entfernung und Entsorgung von Fassadendämmung verhandeln!“

Grundstückskosten als entscheidender Preisfaktor

Die Anwesenden sind sich jedoch einig, dass der entscheidende Faktor die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist, da die Preise in Wachstumsregionen in den letzten Jahren geradezu explodiert sind. Das zeigen auch die Beispielrechnungen von Herrn Meyer-Hoock und Frau Wehrmann. Maßnahmen zur Dämpfung der Bodenpreise wie die Soziale Bodennutzung Münster sind daher Grundvoraussetzung, um kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Prof. Elke Pahl-Weber betont, dass eine entsprechende Bodenpolitik von den Kommunen nicht alleine geleistet werden kann, sondern auch auf Ebene von Land und Bund unterstützt und politisch gefordert werden muss. Themen wie Grunderwerbssteuer, Grundsteuer und Vermögenssteuer, Preisgestaltung beim Verkauf von Bundesliegenschaften und Vorkaufsrecht für Kommunen müssen so ausgerichtet werden, dass eine Dämpfung der stark steigenden Bodenpreise eintritt und die Kommunen in die Lage versetzt werden, ihren Auftrag zur Stadtplanung mit der Planungshoheit der Kommunen auch sozial gerecht auszuführen.

Wohnungsbauakteure, Mischung im Quartier und mittleres Preissegment

Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, muss geförderter Wohnungsbau aus Sicht von Herrn Rychter nicht zwingend in kommunaler Hand liegen, sondern ist durchaus auch für die Wohnungswirtschaft oder private Investoren rentabel. Dabei sollte jedoch immer eine Mischung der Wohnungstypen im Quartier angestrebt werden, z.B. mit Hilfe der Konzeptvergabe öffentlicher Grundstücke. Mit einem Drittmix von frei finanziertem Wohnungsbau, öffentlich geförder-

⁴ nach der sich die Sanierung durch Energieeinsparungen und entsprechend geringere Nebenkosten amortisiert

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



ten Mietwohnungen und selbst genutztem Eigentum können vielfältige, langfristige stabile Quartiere entwickelt werden. Dies gilt auch für die Veräußerung der BImA Grundstücke an den Konversionsstandorten von Münster, in denen nach Meinung von Herrn Rychter durchaus auch private Investoren zum Zuge kommen sollten.

Aus Sicht von Frau Wehrmann fehlen außer Sozialwohnungen v.a. auch Angebote im mittleren Preissegment – zwischen dem geförderten Wohnungsbau mit Sozialmieten von 6,25 €/qm und hochpreisigen Angeboten auf dem freien Wohnungsmarkt ab 11 €/qm gibt es eine große Lücke bei mittleren Mietangeboten, die dringend geschlossen werden muss. Auch in diesem Segment sind bezahlbare Grundstückspreise entscheidend, um die Rentabilität zu gewährleisten.

Herr Rychter sieht ebenfalls Versorgungsprobleme im mittleren Segment, v.a. bei Haushalten, deren Einkommen knapp über der Fördergrenze liegt. Die Stadt Düsseldorf erprobt deshalb gerade eine Zwischenlösung, bei der neben gefördertem auch preisgedämpfter Wohnungsbau unterstützt wird. Die Umsetzung dieser Lösung, insbesondere die Frage der Kontrolle der Preisdeckelung, hält er jedoch für problematisch. Eine Möglichkeit für Haushalte knapp über der Fördergrenze bieten z.B. die indirekten Sozialbindungen, wie sie z.B. im Ruhrgebiet praktiziert werden.

Zukunft der Wohnbauförderung

Frau Regenitter weist auf die sehr umfangreiche Landesförderung hin: 2016 wurden über 1 Mrd. € Fördermittel für Wohnbauprojekte bewilligt, rd. 41 Mio. € allein für Projekte in Münster.

Herr Rychter befürchtet dagegen, dass nach der Bundestagswahl die Förderung von Mietwohnungsbau deutlich an Stellenwert verlieren wird. Wenn dann die Tilgungszuschüsse wegfallen (2019 laufen die Kompensationsmittel des Bundes aus, aus denen die Tilgungszuschüsse bezahlt werden), werden solche Projekte nicht mehr darstellbar sein. Ohne die Bundesförderung, die sich zuletzt auf 1,5 Mrd. € belief, wäre die Landesförderung niemals in diesem Umfang möglich gewesen und wird seiner Meinung nach in Zukunft auch wieder deutlich unter 1 Mrd. € liegen. Die Bereitschaft des Landes zur Wohnbauförderung ist dann entscheidend und er erwartet hierzu in Zukunft eher schwierige Debatten. „Wir können schon froh sein, wenn der Bund weiterhin in der Förderung aktiv bleibt und die Anteile von Bund und Land gleich bleiben – förderpolitische Akzente werden dann wohl eher nicht gesetzt werden können.“

Prof. Elke Pahl-Weber berichtet von einer Expertensitzung des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, bei dem deutlich wurde, dass von den hohen Förderungen 2016 v.a. prosperierende Kommunen wie Köln, Düsseldorf und Münster profitiert haben. Viele Kommunen, die in Folge langjähriger Schrumpfung ihre Verwaltung zurückbauen mussten aber aktuell wieder Neubaubedarf haben, konnten dagegen die Fördermittel aufgrund personeller Engpässe nicht abrufen. Angesichts der zunehmenden regionaler Verflechtungen auf dem Wohnungsmarkt könnte dies mittelfristig auch für Münster problematisch werden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Fazit/ Abschluss

Zum Abschluss ruft Prof. Elke Pahl-Weber eine Achsenmoderation auf. Die Anwesenden verteilen sich zwischen den Polen Boden- und Förderpolitik – je nachdem, ob sie der kommunale Bodenpolitik („öffentlich geförderter Wohnungsbau braucht auch öffentlich gefördertes Bauland“) oder der Förderpolitik („Bund und Länder müssen ihre Wohnungsbaupolitik verstetigen“) einen höheren Stellenwert für die Entwicklung bezahlbarer Wohnungen einräumen – und begründen Ihren Standpunkt.

Im Ergebnis werden beide Pole von den Anwesenden als gleich bedeutend bewertet (ausgewählte Stimmen):

„Der Mittelweg ist der richtige. Ob die Subventionen auf Bundes- oder Landesebene verteilt werden, ist unerheblich, Hauptsache das Ziel wird erreicht.“

„Politische Lösungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind wichtig, um der zunehmenden Politiksepsis etwas entgegenzusetzen.“

„Wohnraumförderung sollte ihren Schwerpunkt auf Bundesebene haben.“

„Die Politik, die Wohnbaustandards formuliert hat, muss auch deren Bezahlbarkeit gewährleisten.“

„Bezahlbarer Wohnungsbau braucht Tilgungszuschüsse genauso wie günstige Grundstücke.“

„Bezahlbare Mieten sind auch im mittleren Niveau, oberhalb der Fördergrenze wichtig, auch hier sind günstige Grundstückspreise grundlegend.“

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei den Referenten für die Fülle von Informationen: In den Vorträgen wurde deutlich, mit welchem Engagement sich die Institutionen und Unternehmen für den kostengünstigen Wohnungsbau einsetzen! Sie schlägt vor, in einer der nächsten AK-Sitzungen das Thema bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens noch einmal zu vertiefen. Hierzu könnte z.B. ein Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen in den AK eingeladen werden, deren letzter Bericht gerade herausgegeben wurde. Hilfreich wäre auch eine direkte Diskussion der zukünftigen Schwerpunkte und Bedeutung der Landesförderung mit einem Vertreter der Landesregierung.





3. Aktuelles aus Münster

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBo) Münster wurde gemeinsam vom Amt für Immobilienmanagement, Amt für Wohnungswesen und dem Stadtplanungsamt erarbeitet und wird interdisziplinär umgesetzt. Christian Schowe erläutert Ziele und Bausteine der SoBo Münster, berichtet über den aktuellen Stand der Umsetzung und erste Erfahrungen mit diesem neuen Steuerungsinstrument.



3.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBo-Münster) (Christian Schowe)

Mit dem Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBo-Münster) am 2. April 2014 hat der Rat der Stadt Münster eine richtungsweisende Entscheidung getroffen: Der kommunalen Baulandbereitstellung wurde erstmals ein zentraler Stellenwert bei der Schaffung günstigen Wohnraums eingeräumt. Gut drei Jahre nach Einführung der SoBo Münster können erste, bislang sehr positive Erfahrungen mit der Umsetzung der SoBo Münster gesammelt werden. Christian Schowe berichtet.

Ausgangslage und Ziele der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster

Die SoBo-Münster ist einer der Bausteine des 2014 beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Weitere Kernbausteine sind u.a. die Baulandbereitstellung, das Baulandprogramm und die Innenentwicklung. Die Zielzahl des aktuellen Baulandprogramms liegt bei 2000 Wohnungen pro Jahr.⁵ Aufgabe der SoBo-Münster ist es, die Entwicklung neuer Baugebiete und die Vergabe von Wohnbaugrundstücken aktiv zu steuern, um so die enormen Preissteigerungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt von Münster zu dämpfen: Die Preise für Baugrundstücke sind in Münster von 2010 bis 2015 um ca. ein Drittel gestiegen, die Preise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben ca. um die Hälfte zugenommen und die Mieten steigen ungebremsst weiter.

Grund und Boden sind ein besonderes Gut: Da es nicht vermehrbar ist, funktioniert der Mechanismus der sozialen Marktwirtschaft im Wechselspiel von Angebot und Nachfrage nicht – ganz besonders auf engen Wohnungsmärkten und im Segment bezahlbarer Wohnraum. Gleichzeitig dient Grund und Boden vielen Eigentümern als Medium, um Werte über Generationen zu retten. Dies führt häufig zu einer Hortung von ungenutztem Wohnbaulandpotenzial. Im Grundgesetz ist jedoch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums verankert (Art. 14, Abs. 2 GG), die insbesondere bei knappem, nicht vermehrbarem Gut eine staatliche Lenkung rechtfertigt. Hier setzt die SoBo-Münster an.

Ziele der SoBo Münster sind:

- Preisdämpfende Wirkung auf Grundstückspreise und Wohnungsmieten
- Verankerung wohnungsstruktureller und gemeinbedarfsstruktureller Ziele in den Ankaufverträgen
- Zugang zum Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten

⁵ Hinzu kommen ca. 750 WE/ Jahr, die ohne neues Baurecht im Bestand geschaffen werden (insgesamt 2.000 WE/ Jahr). Die Neubauziele werden im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms überprüft und bei Bedarf angepasst.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

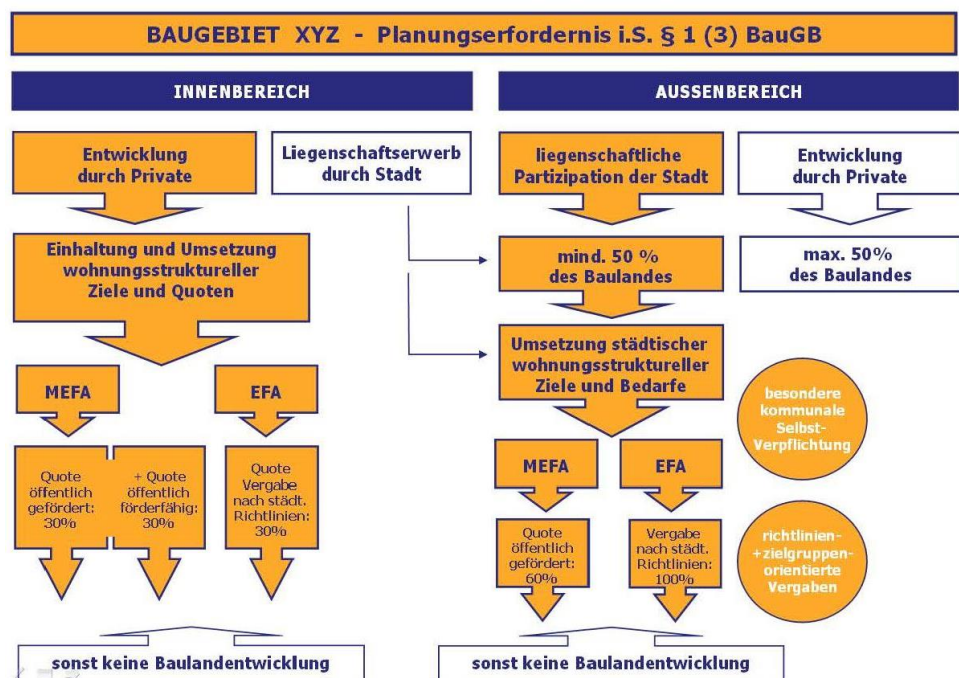
Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

- Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser in ausreichendem Maße
- Ausweitung des Angebotes an barrierefreien, freifinanzierten Wohnungen
- Vermeidung von Pendlerströmen und keine Verdrängung ins Umland
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung bei städtischen Grundstücken
- Transparenz im Ankauf- und Vermarktungsprozess

Mit Einführung der SoBo-Münster wird im Außenbereich neues Baurecht nur noch bei Kooperation der Eigentümer geschaffen. Die Hälfte des Baulands kann vom Eigentümer frei vermarktet werden. Die andere Hälfte fällt an die Stadt, die diese zielgerichtet und preisdämpfend vergeben kann. Im Innenbereich (z.B. bei Konversion) müssen sich Investoren vertraglich zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele verpflichten, um neues oder geändertes Planungsrecht zu erhalten. Dies wird ergänzt durch Quoten für bezahlbaren Wohnraum (60 % geförderter Wohnungsbau für Mehrfamilienhaus-Grundstücke im öffentlichen Eigentum/ privat: 30 % plus weitere 30 % förderfähige WE) und die Vergabe von Grundstücken nach städtischen Richtlinien (öffentliche Einfamilienhaus-Grundstücke zu 100 %, private 30 %).

Dies bedeutet eine Abkehr von der Angebotsplanung hin zur kooperativen Bedarfsplanung im Dialog zwischen Stadt und privaten Eigentümern/ Investoren. Sehr frühzeitig, vor Planungsbeginn, werden Rahmenvereinbarungen verhandelt und vertraglich festgehalten. Dies gewährleistet eine gerechte Kostenverteilung zwischen Stadt und Eigentümer. Als Grundstückseigentümerin hat die Stadt umfassende Steuerungsmöglichkeiten (u.a. Sonderbedarfe, Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau). Revolvierende Bodenfonds ermöglichen zudem eine nachhaltige Finanzierung.

Regelungen der SoBo-Münster



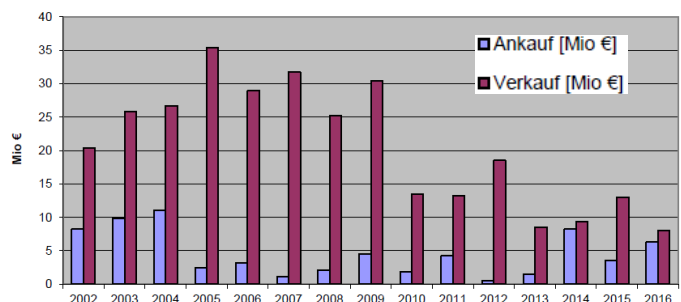


Aktueller Stand der Umsetzung

Bis zum 31.12.2016 wurden für ca. 820 Geschosswohnungen Rahmenvereinbarungen auf Basis der SoBo-Münster geschlossen, für weitere 725 WE stehen Vertragsabschlüsse bevor. Ein Bebauungsplan im Innenbereich mit ca. 160 WE ist rechtskräftig, eine Reihe weiterer steht kurz vor Satzungsbeschluss. Für zukünftige Verfahren wurde ein Mustervertrag entwickelt, der zwischen den Belangen der Vertragspartner vermittelt und dem Angemessenheitsgebot folgend für Investoren unterschiedlicher Rechtsform akzeptabel ist.⁶ Dieses Vertragsmuster wird laufend optimiert.

Nach einer Anfangsphase, in der die Stadt mit einer eher kritischen Haltung der Investoren gegenüber der SoBo-Münster konfrontiert war und intensiv Ziele und Rahmenbedingungen kommuniziert und beworben hat, trifft diese heute – nur drei Jahre nach ihrer Einführung – auf eine breite Akzeptanz bei den Wohnungsmarktakteuren und konnte sich als transparentes und faires Steuerungsinstrument etablieren. Nur wenige Eigentümer haben eine Veräußerung oder Entwicklung ihrer Flächen in diesem Kontext abgelehnt, wobei dies oft nicht an den neuen Vorgaben, sondern z.B. an zu hohen Kaufpreiserwartungen lag oder steuerliche Gründe hatte (wie bereits vor der Einführung der SoBo). Für einen Großteil der Investoren bietet die SoBo-Münster v.a. durch ihre Transparenz und den Grundsatz der Gleichbehandlung deutliche Vorteile, die auch für potenzielle neue Investoren interessant sind.

Die Erfolge der neuen Liegenschaftspolitik zeigen sich in der Betrachtung der An- und Verkäufe städtischer Baugrundstücke seit 2002 – nach einer Hochphase 2002 bis 2009 und einem drastischen Rückgang der städtischen Aktivitäten seit 2010 gehen die Zahlen aktuell wieder deutlich nach oben und werden 2017 voraussichtlich noch übertroffen. Im Rahmen der SoBo-Münster wurden insgesamt ca. 33 ha Wohnbaupotentialflächen, 6 ha Sport- und Erholungsflächen und 26 ha landwirtschaftliche Flächen (für Tausch, Ausgleich, etc.) von der Stadt Münster erworben.



An- und Verkäufe von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt Münster 2002-2016

Stadtstrukturelle Erfahrungen: Entwicklungen im Innenbereich

Auch bei Entwicklungen im Innenbereich sind die Erfahrungen mit der SoBo-Münster bislang sehr positiv. Aufgrund der öffentlichen Diskussionen über bezahlbares Wohnen in Münster im Vorfeld der SoBo-Münster greifen die meisten Bauanträge mittlerweile vorausschauend die städtischen Ziele auf. Die Verhandlungen konzentrieren sich dann i.d.R. auf umsetzungsorientierte Aspekte (z.B. Förderwege, Umsetzung/ Rahmen der Vereinbarungen und Bindungen). Die Regeln der SoBo-Münster werden von Investoren im Grundsatz akzeptiert, je nach Portfolio und Geschäftsmodell ist die Diskussion über Ausnahmen oder Sonderregelungen jedoch mehr oder weniger stark ausgeprägt. Reklamationen

⁶ Das Vertragsmuster umfasst frühzeitige Zielvereinbarungen und konkretisierte Sicherungsvereinbarungen (grundbuchliche Dienstbarkeit kombiniert mit Vertragsstrafen).



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

von Altfällen oder Beschwerden über eine vermeintliche Ungleichbehandlung, wie sie anfangs noch auftraten, gibt es mittlerweile nicht mehr. Mehr Erklärungsbedarf besteht bei unerfahrenen Einzeleigentümern/ privaten Entwicklern oder überregionalen Marktakteuren, wobei Letztere vergleichbare Anforderungen z.T. bereits aus anderen Großstädten kennen. Akteure, die den Münsteraner Miet- und Immobilienmarktes kennen, haben überwiegend Verständnis für ein städtisches Regelungskonzept.

Viele Investoren versuchen allerdings, vor dem Hintergrund der vorgegebenen Quoten einen Nachlass im Bereich der sozialen Infrastruktur oder bei technischen oder energetischen Standards zu verhandeln. Bislang hat die Frage der Angemessenheit fachlich begründeter, städtischer Standards noch kein Planungsprojekt im Innenbereich gefährdet. In Sonderfällen ist dies jedoch nicht auszuschließen und bedürfte einer besonderen Entscheidung durch den Rat – der bisher der Verwaltung immer politischen Rückhalt zur Durchsetzung der SoBo-Vorgaben gegeben hat.

Insgesamt hat sich die SoBo-Münster als pragmatisches, ressourcenschonendes und effektives Verfahren erwiesen. Dies zeigt auch der interkommunale Erfahrungsaustausch zu nationalen Baulandmodellen, an dem Münster zweimal teilgenommen hat. Entscheidend für die Akzeptanz auf Seiten der Investoren sind angemessene und faire Vorgaben, Gleichbehandlung und Transparenz.

Bodenpreise für städtische Efa-Grundstücke in aktuellen Baugebieten (in % des gültigen BRW)

Amelsbüren /
Im Mühlenfeld: 86 %
Schmittingheide: 79 %
Sprakel: 73 %

Konzeptvergabe von 5 städtischen Grundstücken

350 €/qm Bauland, GRZ 1,2
Startmiete frei finanziert
<6,80 (statt 9,50) €/qm
öffentlich gefördert EK-B
<6,30 (statt 7,15) €/qm
öffentlich gefördert EK-A
<5,60 (statt 6,25) €/qm

Liegenschaftliche Erfahrungen: Verkauf städtischer Grundstücke

In den Einfamilienhausgebieten Amelsbüren, Schmittingheide und Sprakel wirkt die SoBo-Münster bereits preisdämpfend: Städtische Einfamilienhausgrundstücke wurden hier ohne Gebotsverfahren durchschnittlich 20 % unterhalb des Bodenrichtwertes (BRW) veräußert. Die Nachlässe umfassen Kinder-Freibeträge sowie eine einkommensbezogene Kaufpreisreduzierung (bzw. je nach Haushaltseinkommen auch einen Kaufpreiszuschlag).

Den Verkauf städtischer Mehrfamilienhaus-Grundstücke regelt eine Vergaberichtlinie, die am 17. Juni 2015 vom Rat der Stadt Münster als Komplementärinstrument zur SoBo-Münster beschlossen wurde. Städtische Mefa-Grundstücke werden nicht mehr höchstbietend verkauft, sondern i.d.R. konzeptbezogen (nach städtischen Zielvorgaben) und nach Gebot auf die Startmiete vergeben. Bereits nach der 1. Ausschreibung wird deutlich, dass dadurch die Mietpreise deutlich sinken: In einem aktuellen Vergabeverfahren für fünf städtische Grundstücke mit Gebot auf die Startmiete konnten sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Segment Mietpreise unterhalb der üblichen Bewilligungs- bzw. Marktmieten erzielt werden.

Wohnungspolitische Erfahrungen:

Geförderter und förderfähiger Wohnraum

Laut Ratsbeschluss sollen jährlich 300 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt gebracht werden. Diese Zielzahl wurde seit 2010 nicht erreicht und der Tiefpunkt lag 2015 mit nur 83 bezugsfertigen Wohnungen und 153 Förderungen. 2016 wurde erstmals die SoBo-Münster wirksam und die Zahl der bezugsfertigen Wohnungen stieg sprunghaft auf 234 WE. 2017 werden sehr viel mehr geförderte Wohnungen fertiggestellt werden, so dass spätestens

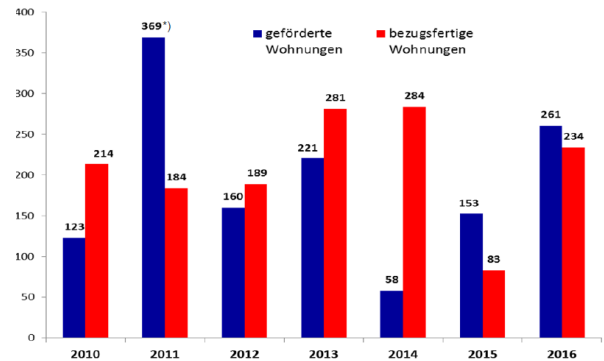
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



2018 die 300er-Zielmarke erreicht wird. Die Vorgaben der SoBo Münster sind hierfür unerlässlich.

Grundsätzlich bieten attraktive Förderbedingungen mit hohen Tilgungsnachlässen derzeit gute Renditen bei gefördertem Wohnraum - auch in stadtnahen Lagen. Bei förderfähigem Wohnraum gibt es keine Mietbindung, daher entfällt jeglicher Renditenachteil. Förderfähiger Wohnraum ist insbesondere barrierefreier Wohnraum, für den eine hohe Nachfrage besteht und der nachhaltig vermietbar ist.



Geförderter Mietwohnungsbau 2010-2015

Fazit und Empfehlungen

Nach drei Jahren der Anwendung richten sich die Marktteilnehmer zunehmend auf die Konditionen der SoBo-Münster ein. Um bezahlbaren Wohnraum im angestrebten und erforderlichen Umfang zu schaffen, ist die SoBo grundlegend – ohne Steuerung wird dieses Segment auf dem freien Markt nicht ausreichend bedient. Die Selbstbindungsklausel der Stadt, städtische Grundstücken grundsätzlich zu 60 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu vergeben, muss relativiert werden: Je nach Sozialstruktur oder wirtschaftlicher Verträglichkeit muss diese Quote flexibel an das Quartier angepasst werden können. Hier werden künftig Margen zwischen 30 bis 60 % gesehen und die Wirkung im Rahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beobachtet. Wenn insgesamt eine hohe Quote erreicht wird, sind auch Abweichungen im Einzelfall nach Ratsbeschluss möglich. Voraussetzung für einen dauerhaften Erfolg der SoBo-Münster ist jedoch eine konsequente und transparente Durchführung!

Die positive Wirkung der SoBo-Münster ist bereits jetzt erkennbar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass der positive Trend sich in den nächsten Jahren verstetigen wird und sich die positiven Effekte noch deutlich stärker zeigen werden. Eine grundsätzliche Modifizierung der Instrumente und Ziele ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich, gleichwohl ist bei Bedarf künftig eine Nachsteuerung möglich. Eine erneute Evaluation der SoBo-Münster ist Anfang 2019 nach einer ausreichenden Praxiserprobung vorgesehen.

Rückfragen/ Diskussion

Auf Nachfrage wird erläutert, dass im frei finanzierten Segment mit Hilfe des Gebotsverfahrens die Startmiete zwar gedeckelt, auf zukünftige Mietpreissteigerungen jedoch kein Einfluss über das übliche Mietrecht hinaus genommen wird. Es wird daher eine Evaluation der Kauf- und Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen in SoBo-Gebieten vorgeschlagen. Der Mietpreis öffentlich geförderter Wohnungen ist über die Bewilligungsmiete und die Mietpreiskontrolle auf der Grundlage wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften gedeckelt.

Aus Sicht von Herrn Fehlauer sollte die Möglichkeit bestehen, im Rahmen der Zielvereinbarungen auch über geforderte Standards zu diskutieren. Seiner Meinung nach muss nicht jedes Projekt z.B. denselben energetischen Standard haben oder möglichst kostengünstiges Wohnen anbieten.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Für Herrn Peck hat sich bereits jetzt gezeigt, dass der liegenschaftliche Ansatz der SoBo-Münster in der Lage ist, wirksam den Bodenpreis zu dämpfen; sie setzt damit ganz am Anfang der Kostenspirale auf dem Wohnungsmarkt an. Das Gebot auf die Startmiete kommt direkt den Mietern zugute und führt nicht wie sonst zu einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks. So kann auch in der Innenstadt der gewünschte Bevölkerungsmix gewährleistet werden. Bei dem beschriebenen Angebotsverfahren haben 40 erfahrene Investoren teilgenommen, die die Wirtschaftlichkeit eines solchen Projektes realistisch berechnen können. Im frei finanzierten Sektor wurden sehr unterschiedliche Anfangsmieten angeboten, was auf den bereits diskutierten Förderbedarf im mittleren Mietpreissegment zurückführt. Insgesamt gibt es auch nach Einführung der SoBo-Münster großes Interesse an Bauprojekten in Münster: „Das zeigt, dass wir mit unserem Ansatz richtig liegen!“

3.2 Planungswerkstatt 2030 (Mattias Bartmann)

In der letzten AK-Sitzung wurde ausführlich über die Planungswerkstatt 2030 berichtet, in deren Rahmen im Dialog mit der Fach- und Stadtöffentlichkeit die Grundlagen für das zukünftige Stadtwachstum von Münster diskutiert und festgelegt wird (s. Dokumentation der 26. Sitzung am 8.11.2016). Die Planungswerkstatt beschäftigt sich mit der Frage, in welchem Umfang ein Flächenwachstum bis 2030 erforderlich ist, innerhalb welchen Wachstumsmodells die Entwicklung gesteuert und nach welchen Kriterien die Flächenauswahl erfolgen soll.

Am 1. März 2017 hat ein erstes Bürgerforum stattgefunden, in dem Empfehlungen aus den Werkstattsitzungen mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Das Forum war mit ca. 120 Teilnehmenden sehr gut besucht und es wurde intensiv diskutiert. Dabei wurden durchaus auch Kontroversen deutlich, die im Weiteren aufgegriffen werden, wie z.B. die Forderung nach

mehr Innenentwicklung (bisher wird davon ausgegangen, dass ca. 2/3 des Neubaubedarfs dort verortet wird), um die Eingriffe im Außenbereich soweit wie möglich zu reduzieren. Die Kriterien zur Flächenauswahl wurden ergänzt, u.a. durch die Aspekte Landwirtschaft, Fahrradanhänger sowie Nähe von Wohnen und Arbeiten. Sehr deutlich artikuliert wurde das Interesse, auch weiter an der Diskussion beteiligt zu werden.

Nächster Schritt ist eine Werksattsitzung im Herbst 2017, deren Schwerpunkt die detaillierte Betrachtung möglicher Wohnbauflächen sein wird.





3.3 Fortschreibung des Baulandprogramms 2017-2025 (Mattias Bartmann)

Wohnbaulandentwicklung

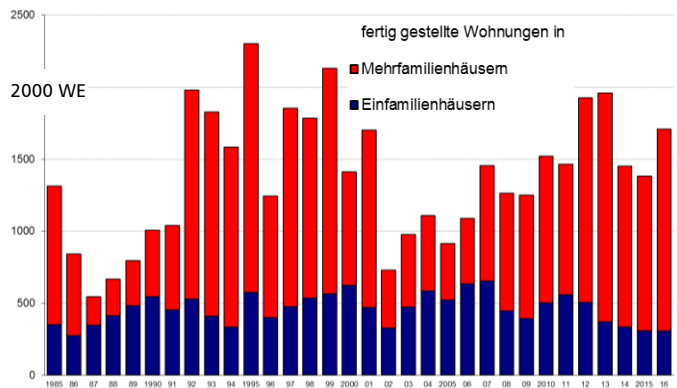
Münster ist eine wachsende Stadt, davon gingen nahezu alle Bevölkerungsvorausberechnungen für Münster bereits 2015 aus. Auch die Stadt Münster sieht sich mit ihrer kleinräumigen Bevölkerungsprognose auf dem Wachstumskorridor und rechnet bis 2025 mit einer Bevölkerungszunahme um ca. 16.300 bis 32.800 Einwohner (s. Kap. 3.4)

Um die wachsende Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, wird ein jährlicher Neubaubedarf von 2.000 Wohnungen kalkuliert und 2016 als neue Zielzahl beschlossen (zuvor 1.500 WE).

Erreicht wurde diese Bauleistung bisher nur in den 1990er Jahren; ab 2002 ging sie drastisch zurück, stieg aber in den letzten Jahren langsam wieder. 2016 hat der Neubau mit 1.700 WE gegenüber 2015 um 23 % zugenommen, die Zielzahl von 2.000 WE wird jedoch voraussichtlich erst dieses oder nächstes Jahr erreicht. Dabei hat der Geschosswohnungsbau 2016 deutlich zugenommen, wobei insbesondere der Anteil kleiner Appartements gestiegen ist. Der Rückgang des Baus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren ist v.a. auf fehlende Baugrundstücke in Münster zurückzuführen.

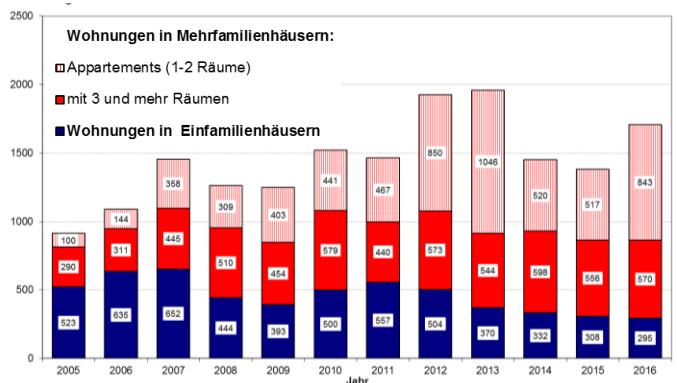
80 % des Wohnungsneubaus findet aktuell im Innenbereich statt, so dass die Ausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand richtigerweise nur noch eine untergeordnete Bedeutung hat, zur Zielerreichung von 2.000 Wohnungen im Jahr jedoch weiterhin erforderlich ist. Im Innenbereich gibt es kaum noch Reserven in Baugebieten mit neuem Planrecht, wie z.B. auf Konversionsflächen. Der Großteil des Wohnraums wird im Bestand auf Grundlage bestehenden Baurechts gebaut („spontane“ Bautätigkeit außerhalb des Baulandprogramms). 2016 nimmt die Bautätigkeit in Baugebieten dennoch erstmals wieder zu.

Im Bundesvergleich liegt Münster beim Neubau nach der Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 Städten unter die Lupe nimmt, mit einer 14 %-igen Steigerung des Bestandes von 2000 bis 2014 vor allen anderen deutschen Großstädten.

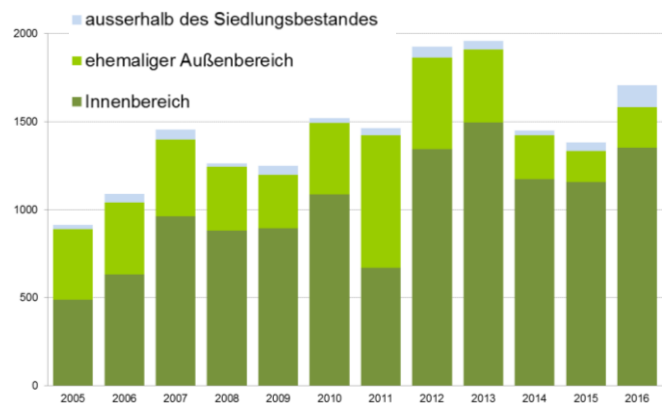


Wohnungsbaufertigstellungen 1985-2016

2012/ 2013 sind statistisch nicht vergleichbar, Neubau Studentenwohnheim mit vorherigem Abriss



Fertigstellungen nach Wohnungstypen 2005-2016



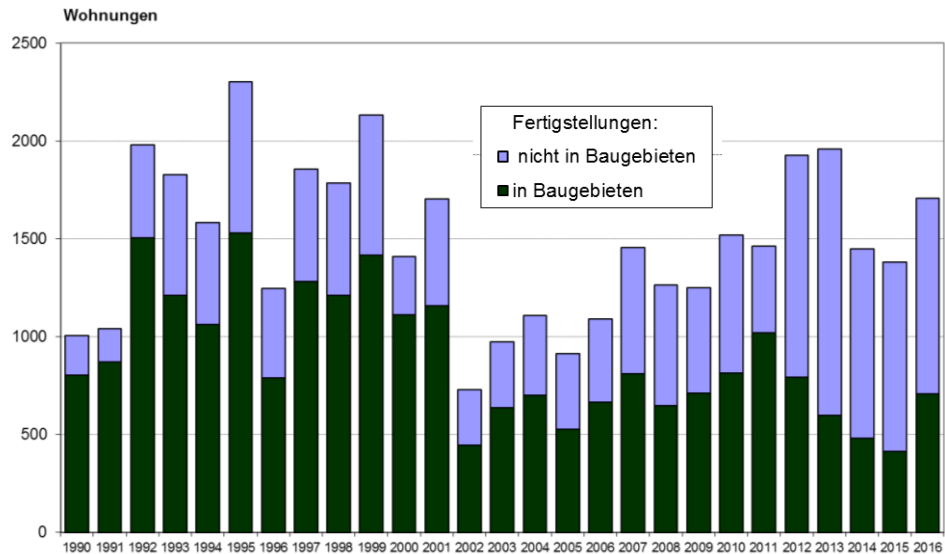
Wohnungsbaufertigstellungen nach Lage 2005-2016



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Wohnungsbaufertigstellungen in Baugebieten / nicht in Baugebieten 1990-2016



Nach einem Einbruch der Baulandausweisung 2009 wurde 2015 erstmals wieder eine ausreichende Baulandreserve aufgebaut, die auch 2016 – trotz zeitlicher Verzögerungen bei einigen Baugebieten und der Inanspruchnahme von Bauland für 700 WE – immer noch über dem Sollwert liegt (=4-fache des Durchschnittsverbrauchs der letzten 5 Jahre). Aktuell gibt es Reserven für den Bau von ca. 2.700 Wohnungen, wobei bei einem Drittel die Entwicklungsperspektive unklar ist (davon befinden sich ca. 200 bis 300 WE im Besitz von nur drei größeren Eigentümern, die nicht verkaufen wollen).

Baulandprogramm 2017 bis 2025

Trotz der im bundesweiten Vergleich hohen Steigerungsraten war die Neubauleistung in Münster bisher nicht ausreichend, um den Preisdruck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen. 2014 wurde deshalb die SoBo Münster beschlossen und 2015 der Umfang des Baulandprogramms ausgeweitet: ausgehend von einer „spontanen“ Bautätigkeit im Bestand von jährlich ca. 750 WE sollen im Rahmen des Baulandprogramms nunmehr 1.250 WE/ Jahr gebaut werden.

Dieses Ziel wurde zwar in den letzten Jahren noch verfehlt, wird jedoch voraussichtlich ab 2018 erreicht werden. SoBo-Münster und Baulandprogramm sind eingebettet in das Handlungskonzept Wohnen. Das Baulandprogramm definiert



und sichert die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen in Münster, die bis 2025 entwickelt werden müssen, um die angestrebten Neubauziele umzusetzen. Es unterscheidet konkrete, umfassend abgestimmte Bauflächen (Stufe 1) sowie Prüfflächen, deren Potenziale u.a. im Dialog mit den Eigentümern erst noch untersucht und die liegenschaftlich gesichert werden müssen (Stufe 2). Wohnbauflächen, die über das Jahr 2025 hinaus entwickelt werden müssen, um das prognostizierte Wachstum bis 2030 zu ermöglichen, werden aktuell in der Planungswerkstatt 2030 diskutiert.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Das Baulandprogramm wird jährlich fortgeschrieben und damit an aktuelle Entwicklungen angepasst. Zwei Baugebiete wurden im aktuellen Baulandprogramm neu in Stufe 1 aufgenommen: Coerde-Kiesekampweg und Kinderhaus-Im Moorhook (ca. 350 WE). Neu in Stufe 2 sind die Gebiete Angelmodde-Westfalen AG und Hiltrup-Südlich Tulpenstraße (ca. 550 WE). Mehrere Baugebiete wurden von Stufe 1 in Stufe 2 verschoben (z.B. unklarer Entwicklungsbeginn der BlmA-Grundstücke). Zudem gab es mehrere Zeitverschiebungen, z.B. aufgrund der Einführung realistischerer Zeitketten im Rahmen des neuen ämterübergreifenden Monitorings, aus privaten Gründen von Vorhabenträgern oder fachlichen Restriktionen wie z.B. Altlasten. Zudem führte die immer noch unzureichende Personaldecke in der Verwaltung dazu, dass liegenschaftliche Verhandlungen oder Fachplanungen nicht wie gewünscht vorangetrieben werden können.

Für die Umsetzung der Zielzahlen des Baulandprogramms ist entscheidend, dass die an der Umsetzung beteiligten Ämter (23, 64, 66, 67) eine ausreichende Personalausstattung erhalten. Unter dieser Voraussetzung kann voraussichtlich ab 2018 die angestrebte Bauleistung von jährlich 1.250 WE innerhalb des Baulandprogramms erreicht werden. Die Konversionsstandorte Oxford- und York-Kaserne haben daran einen großen Anteil. In Stufe 1 können insgesamt ca. 8.500 Wohnungen entwickelt werden, von denen sich knapp $\frac{3}{4}$ im Bestand/ Innenbereich und nur gut $\frac{1}{4}$ in Außenbereichslagen befinden. Für Stufe 2 besteht theoretisch ein Volumen von ca. 10.500 Wohnungen.

Voraussichtliche Neubaulleistung innerhalb des Baulandprogramms

2017: ca. 375 WE
2018: ca. 2.200 WE
2019: ca. 2.650 WE
2020: ca. 2.250 WE
2021: ca. 1.050 WE

Stufe 1: ca. 8.500 WE
Stufe 2: ca. 10.500 WE
(theoretisches Volumen)

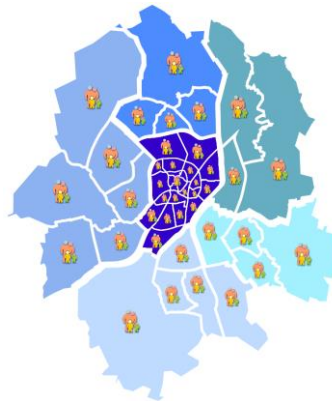
Übersicht der Baugebiete (Tabellen/ Plan) s. Anhang

3.4 Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015-2025

(Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose (KBP) ist eine stadtteigene Vorausberechnung der wohnberechtigten Bevölkerung in Münster, die in enger Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern erarbeitet, ausgewertet und jährlich mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen wird. Dadurch hat sie eine sehr gute Passgenauigkeit.

Mit SIKURS (einem Prognosemodell) werden u. a. anhand von Geburten/ Sterbefällen, Alterung, Zuzügen/ Fortzügen und den Daten zur Bautätigkeit Berechnungen für 13 Standardaltersgruppen bis auf Ebene der 45 Stadtteile vorgenommen. Damit fließen Annahmen zur zukünftigen Bautätigkeit kleinräumig differenziert in die Prognose ein; gleichzeitig ist die KBP eine zentrale Grundlage für das Baulandprogramm und die Entwicklungsplanung der Fachämter. Eine sehr enge Kooperation besteht so zu den infrastrukturplanenden Ämtern, die die KBP für ihre mittelfristige Infrastrukturplanung nutzen (Kita, Schule, Sport, usw.). Sie dient zudem als kleinräumiges Frühwarnsystem für den demografischen Wandel, dem auch eine Studierendenstadt wie Münster mit Blick auf die Entwicklung in den höheren Altersgruppen unterworfen ist.



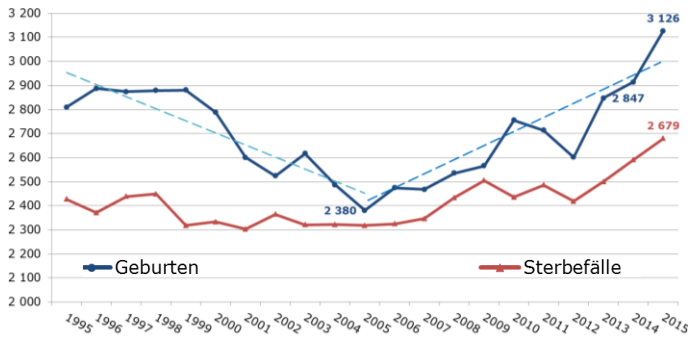
KBP Ebenen:

Gesamtstadt
6 Stadtbezirke
45 Stadtteile

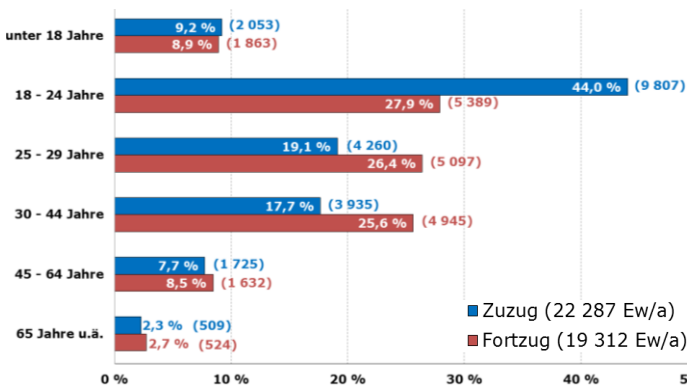


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Geburten und Sterbefälle 1995-2015 in Münster
(wohnberechtigte Bevölkerung)



Zuzüge nach und Fortzüge aus Münster 2013-15
(wohnberechtigte Bevölkerung einschl. Abmeldungen)

Zentrale Annahmen der KBP 2015-2025

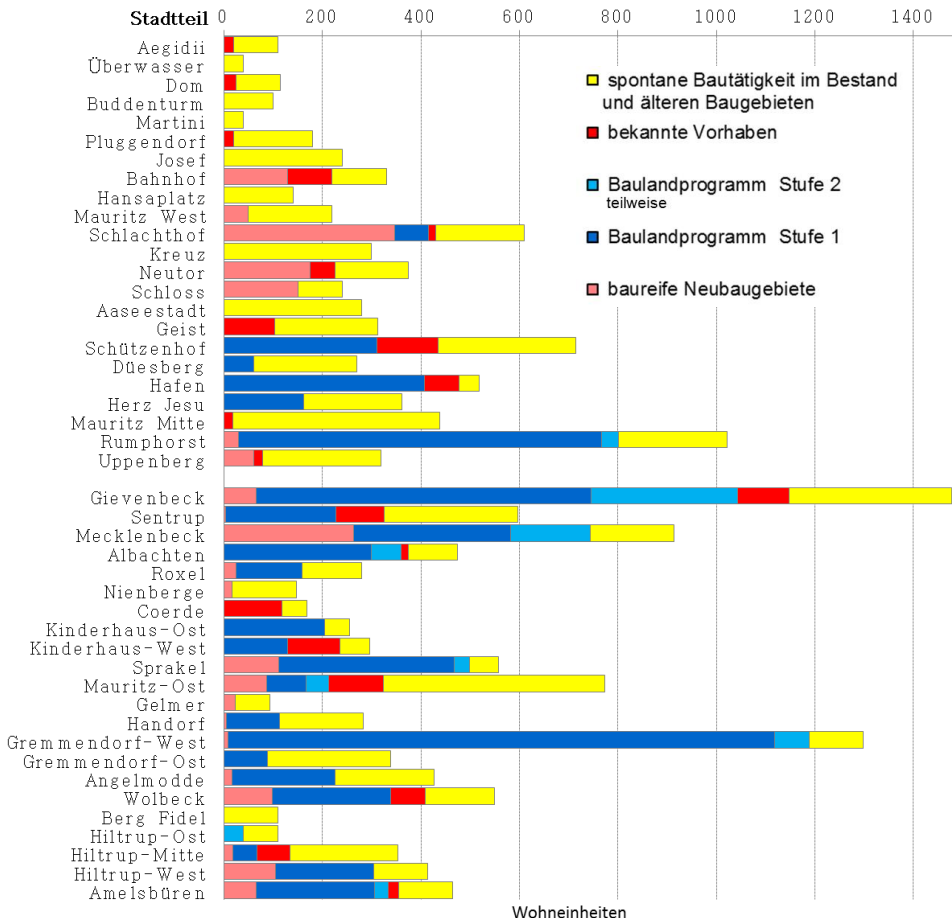
Stütz-Zeitraum der KBP 2015 sind die Jahre von 2013 bis 2015. In diesem Zeitraum sind deutlich steigende Geburtenraten zu verzeichnen – ein Trend, der sich seit 2005 abzeichnet. In der KBP werden hierzu kleinräumig differenzierte Annahmen getroffen und Berücksichtigung der Raten ausländischer Mütter für den im Szenario 2 kalkulierten zusätzlichen Flüchtlingszuzug. Zudem wird von einer geschlechterdifferenzierten Erhöhung der Lebenserwartung ausgegangen, für Frauen von 83,8 auf 84,6 Jahre und für Männer von 79,2 auf 80,5 Jahre. Bei der Zuwanderung lag die größte Dynamik 2013 bis 2015 bei den 18- bis 24-Jährigen, zu denen v.a. auch die Studierenden gehören. Die Wanderungsbilanz der 25- bis 44-Jährigen ist dagegen deutlich negativ und durch starke Fortzüge von Haushalten in der Familiengründungsphase ins Umland von Münster gekennzeichnet. Der Ansatz für Studienanfänger und Studierendenzahlen bis 2025 wird auf einem relativ hohen Niveau einbezogen, so dass in der Entwicklung der Studierenden von einem recht stabilen „Nachfrageplateau“ ausgegangen wird.

Die KBP 2015 – 2025 wurde aus den Ergebnissen der gesamtstädtischen Vorausberechnungen für Münster 2015 -2030 (V/0462/2016) entwickelt. Eine Basisvariante „dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort“ mit dem Einbezug von Flüchtlingszuzügen in der Größenordnung des Durchschnitts der Jahre 2012 – 2014 (ca. 700 Flüchtlinge) und zwei Szenarien mit zusätzlichem Flüchtlingszuzug in unterschiedlicher Höhe. Für die KBP wurden neben der Basisvariante das Szenario 2 „Flüchtlingszuwanderung erweitert“ als gesamtstädtische Orientierungswerte für die Vorausberechnung genutzt. Das Szenario 2 sieht dabei in Anlehnung an den Ausführungen des Sozialamtes folgende zusätzliche Zuzüge vor: 2016: 2000 Flüchtlinge, 2017: 3.000 Flüchtlinge und ab 2018 ff.: 2000 Flüchtlinge (vgl. Vorlage V/0343/2016).

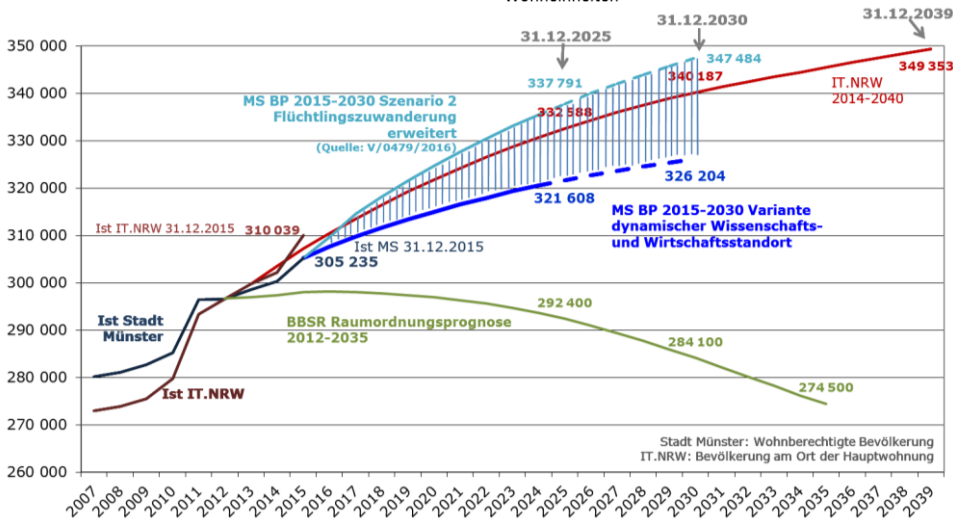
Für eine differenzierte Einwohnerprognose auf Stadtteilebene, die u.a. für die Infrastrukturplanung wichtig ist, werden zusätzlich Informationen zur Bautätigkeit herangezogen. Hierfür werden bekannte Bauvorhaben, baureife Neubaugebiete und Baugebiete aus dem Baulandprogramm (Stufe 1+2) kleinräumig zusammengetragen und durch Annahmen zur spontanen Bautätigkeit im Bestand ergänzt, die jedoch aufgrund der aktuellen Wachstumsdynamik schwer einschätzbar sind. Je nach Wohnungstyp wird mit unterschiedlichen Belegungsdichten im Neubau gerechnet: Für frei finanzierte Einfamilienhäuser wird von 3 EW/WE ausgegangen, für öffentlich geförderte Eigenheime von 4 EW/WE und für einzelne Baugebiete auch von höheren Werten. Im Geschosswohnungsbau werden Dichten zwischen 1,1 EW/WE (Senioren) und 3,4 EW/WE (Familien, öffentlich gefördert) angesetzt, für alle anderen Wohnungen 1,6 EW/WE. Für die York- und der Oxford-Kasernen wurden spezifische Dichten abgestimmt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017 ^{WE}



Annahmen zur Bautätigkeit 2016-2025 nach Stadtteilen und Potenzialkategorien



Bevölkerungsvorausberechnungen 2015-2030

Ergebnisse der KBP 2015-2025

Zur Auswertung der KBP-Ergebnisse werden parallel die Prognose-Basisvariante sowie Szenario 2, das von einer erhöhten Flüchtlingszuwanderung ausgeht, betrachtet. Während die Basisvariante von 2015 bis 2025 von einem Zuwachs von 16.373 EW (+5,4 %) ausgeht, ist das Wachstum in Szenario 2 prozentual ca. doppelt so groß (+10,7 % bzw. 32.700 EW). In beiden Vorausberechnungen wird ein Rückgang bei den 45- bis 60-Jährigen prognostiziert, während die Al-

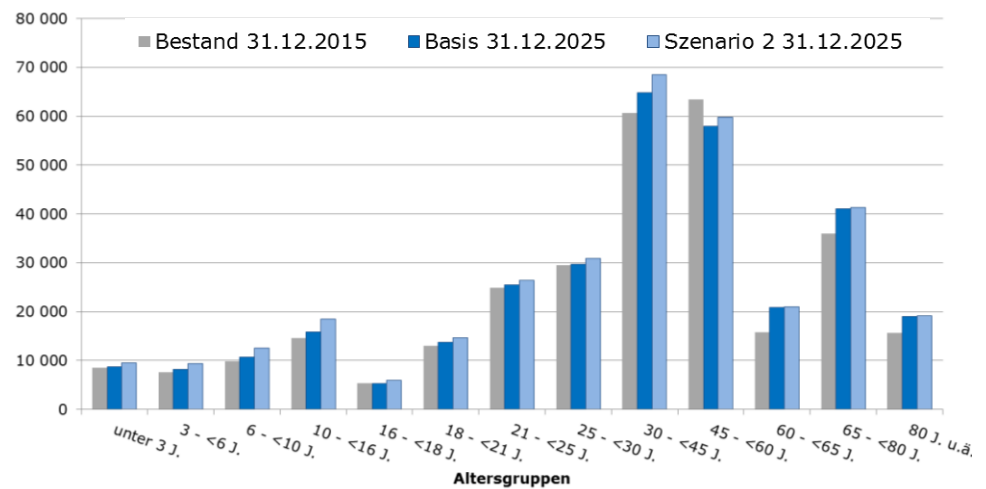


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

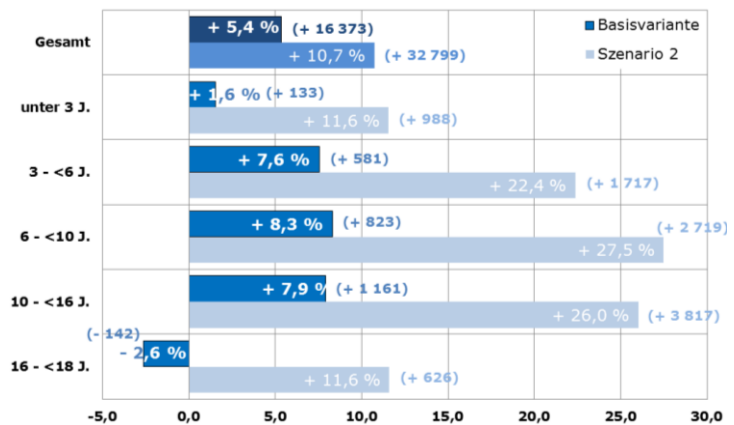
Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

tersgruppe der 60- bis 65-Jährigen um ca. ein Drittel und die Hochbetagten ab 80 Jahren um ca. 22 % wächst. Deutliche Unterschiede gibt es bei den Kindern und Jugendlichen, die bei der Zuwanderungsvariante Szenario 2 deutlich stärker zulegen als in der Basisvariante. Größte Zuwachsraten haben in Szenario 2 die Altersgruppen 3-6 Jahre, 6-10 Jahre und 10-16 Jahre. Neben der Bereitstellung nachfragegerechter Wohnungstypen ist die Altersverteilung in den Stadtteilen insbesondere auch für die Planung der Quartiersinfrastruktur von Interesse. Die Bevölkerungsentwicklung bis 2025 in den Stadtteilen wird v.a. durch das Baulandprogramm geprägt, z.B. mit hohen Zuwächsen an den Konversionsstandorten in Gievenbek oder Gremmendorf.

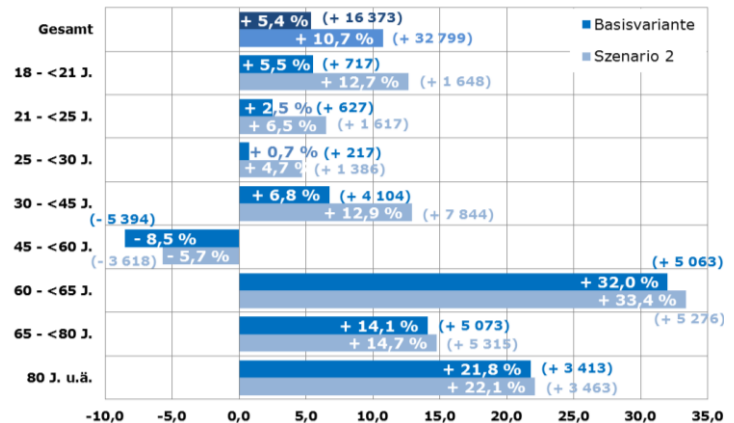
Ergebnis der KBP 2015 bis 2025 nach Altersgruppen
Basisvariante / Szenario 2



Altersgruppen unter 18 Jahre
Differenz in %
KBP 2015-2025
Basisvariante /
Szenario 2

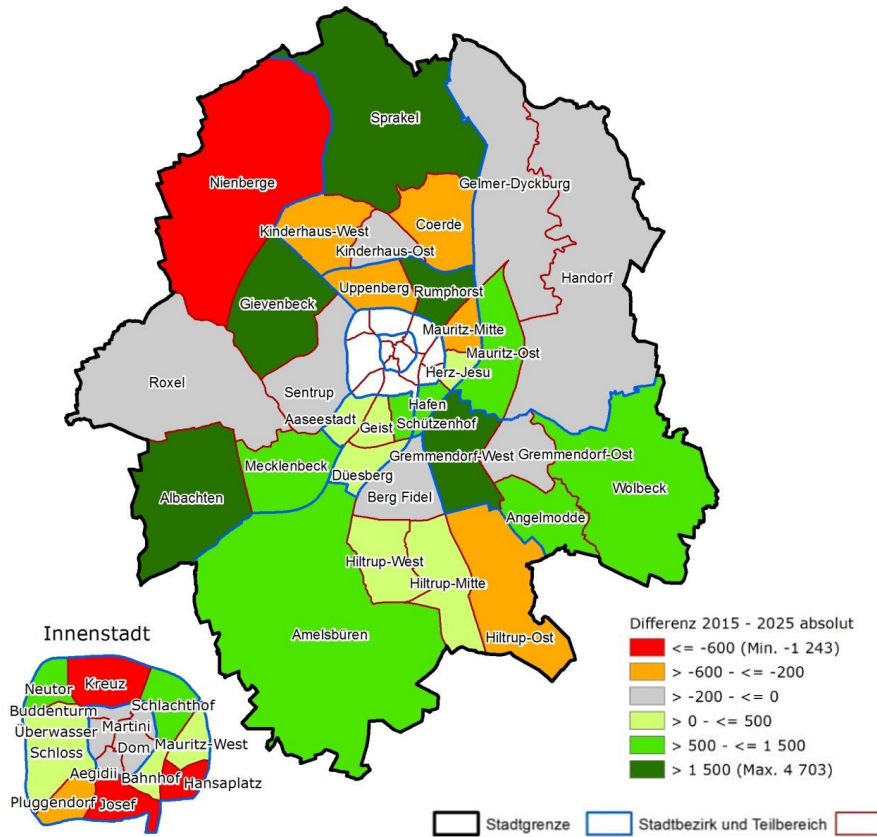


Altersgruppen ab 18 Jahre
Differenz in %

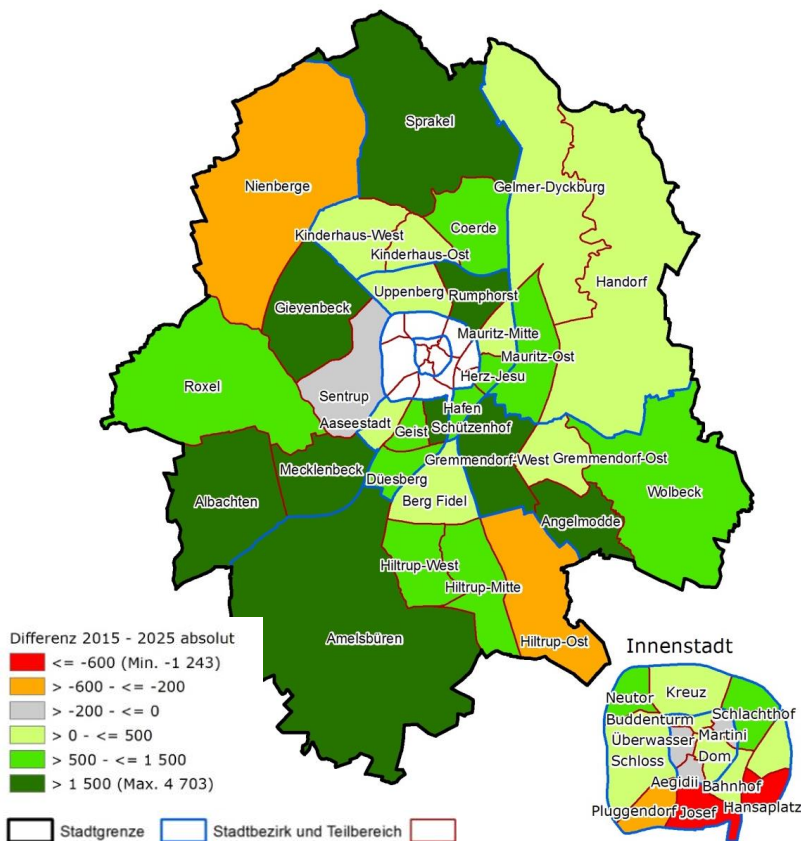


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Ergebnis der KBP 2015 bis 2025 in den Stadtteilen
Basisvariante: „Dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort“



Ergebnis der KBP 2015 bis 2025 in den Stadtteilen
Variante Szenario 2: „Flüchtlingszuwanderung erweitert“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Deutlich werden bei der Auswertung der KBP auch die Stadtteile mit höchsten Anteilen älterer Bevölkerung; eklatant ist die Entwicklung z.B. in Hiltrup Ost und Mitte. Die kleinräumige Betrachtung ist hier insbesondere bei Planung im Segment „altengerechten Wohnen“ mit Blick auf die Infrastruktur und das Wohnumfeld von zentraler Bedeutung.

Stadtteile mit den höchsten Anteilen Älterer im Jahr 2025

| Stadtteil Teilbereich Stadtbezirk | 65 - 79 J. | | 80 J. u. älter | | 65 J. u. älter | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | Basis- variante | Szenario 2 | Basis- variante | Szenario 2 | Basis- variante | Szenario 2 | Basis- variante | Szenario 2 |
| | % | | | | % | | Einwohner | |
| Hiltrup-Ost | 19,8 | 19,1 | 9,8 | 9,4 | 29,6 | 28,5 | 1 691 | 1 697 |
| Hiltrup-Mitte | 15,5 | 14,3 | 10,4 | 9,5 | 25,8 | 23,8 | 2 581 | 2 599 |
| Kinderhaus-West | 17,6 | 16,4 | 7,6 | 7,0 | 25,1 | 23,4 | 2 480 | 2 496 |
| Nienberge | 15,8 | 15,3 | 8,5 | 8,2 | 24,3 | 23,5 | 1 524 | 1 531 |
| Gelmer-Dyckburg | 17,0 | 16,0 | 6,7 | 6,2 | 23,7 | 22,2 | 837 | 840 |
| Wolbeck | 15,5 | 14,3 | 7,8 | 7,2 | 23,2 | 21,5 | 2 272 | 2 291 |
| Berg Fidel | 14,6 | 13,3 | 8,6 | 7,8 | 23,2 | 21,1 | 1 310 | 1 315 |
| Handorf | 14,7 | 14,1 | 8,2 | 7,9 | 22,9 | 22,0 | 1 835 | 1 843 |
| Kinderhaus-Ost | 16,3 | 15,4 | 6,6 | 6,2 | 22,9 | 21,6 | 1 140 | 1 147 |
| Herz-Jesu | 11,0 | 10,6 | 11,5 | 11,1 | 22,5 | 21,8 | 1 263 | 1 265 |

Aussagekraft und Tragfähigkeit

Wie gut kann eine Bevölkerungsvorausberechnung sein? Die Bevölkerung entwickelt sich wie errechnet, wenn alle Annahmen der Prognose eintreten (Wenn-Dann-Prinzip). Dabei gilt, je kleinräumiger die Betrachtungseinheit ist und je länger der Betrachtungszeitraum, desto größer werden die Ungenauigkeiten von Prognosen. Für 2016 hat die KBP 2015 - 2025 die Bevölkerungsentwicklung auf Gesamtstadtebene nur um 100 EW verfehlt, was einer Punktlandung gleichkommt. Auch in der Vergangenheit waren die Abweichungen insgesamt sehr gering, die maximale Schwankungsbreite für die Gesamtstadt lag seit 1995 zwischen minus 0,6 % bis plus 2,1 % und für die Stadtteile i.d.R. bei plus/minus 5 %. Aufgrund der direkten Rückkopplung mit den Infrastrukturämtern zum Abgleich mit den Bestandszahlen kann auf Schwankungen sehr gut eingegangen werden.

Was leistet die KBP? Die KBP zeigt Entwicklungsrichtung und –spanne. Sie liefert Orientierungswerte, die jedoch zwingend fachplanerisch zu bewerten sind. Dabei werden Faktoren einbezogen, die auf KBP-Ebene nicht Einfluss finden können, wie z.B. das Wahlrecht der Eltern bei der Schulstandortsuche.



Nicht berücksichtigte Faktoren

Darüber hinaus gibt es jedoch verschiedene Einflussfaktoren, deren zukünftige Entwicklung noch nicht absehbar ist bzw. zum Zeitpunkt der KBP-Erstellung nicht bekannt war, sich jedoch entscheidend auf die tatsächliche Entwicklung bis 2025 auswirken kann, z.B.:

- Veränderungen/ Verschiebungen in der Umsetzung des Baulandprogramms und Flüchtlingsstandorteprogramms seit Mai 2016
- bisher unbekannte Bauvorhaben (insbesondere im Innenstadtbereich)

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



- Baugebietsentwicklungen nach 2025, z.B. York-Kaserne (zu 74 % einbezogen), Oxford-Kaserne (zu 62 % einbezogen)
- weitere Entwicklung der Flüchtlingszuzüge und Verbleibequote (Auswirkungen Dublin IV, geopolitische Lage, Familiennachzug, Zuzug aufgrund ethnischer Netzwerke u.a.)
- weitere Entwicklung als Wissenschaftsstadt (Entwicklung Studienanfängerzahlen, Landeshochschulentwicklungsplan)
- Auswirkungen von Fusionen/ Verlagerungen z.B. GAD/ Fiducia, Diakonie
- Neuansiedlungen/ neue Standorte
- Umsetzung Baulandprogramm/ Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Zusammenfassung der Ergebnisse

Münster bleibt auf „Wachstumskurs“, den Wachstumskorridor zeigen die Prognose-Basisvariante (+16.373 EW) und das Szenario 2 (+32.799 EW) auf. Das Wachstum wurde durch Geburtenüberschuss und Wanderungsüberschuss berechnet: In Münster entsteht Wachstum v.a. durch Zuzüge von Studierenden (Altersgruppe 18 bis 24 Jahre), während ab 25 Jahre strukturelle Verluste zu verzeichnen sind. Geburtenstarke Jahrgänge altern „weiter durch“, d.h. der Alterungsprozess setzt sich fort und die Altersgruppe 60 plus wird deutlich zunehmen. Räumlich differenzierte Entwicklungsmuster insbesondere infolge von Konversion und Baulandprogramm „pausen“ sich durch.

www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/bevoelkerungsprognosen.html

Rückfragen/ Diskussion

Es wird hervorgehoben, dass die Abwanderung der Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen insbesondere auf einem fehlenden Angebot an Einfamilienhäusern bzw. entsprechenden Baugrundstücken beruht. Die im Rahmen des Baulandprogramms geschaffenen Gebäudetypen haben daher einen erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur der Stadt. Hinweise auf Wohnwünsche und zu stärkende Segmente können z.B. aus der Befragung von Pendlern oder Haushalten mit Umzugswunsch gewonnen werden.

Frau Dr. Kreft-Kettermann und Herr Bartmann erläutern, dass die Ergebnisse solcher Befragungen zwar nicht direkt, aber über das Baulandprogramm indirekt in die KBP einfließen. In Münster werden regelmäßig Umfragen zu Umzugsplänen und Wohnwünschen sowohl ansässiger Bevölkerung als auch potenzieller Neubürger (Zuzugsbefragung 2013 und Fortzugsbefragung 2011) durchgeführt. Diese sind wichtige Grundlage zur Bestimmung von Typenmix, Förderquoten, Dichten usw. einzelner Baugebiete im Baulandprogramm. Für die KBP gibt es eine enge Kooperation der für Statistik und Baulandentwicklung zuständigen Fachbereiche: Für jedes einzelne Baugebiet werden – v.a. beim Geschosswohnungsbau – der genaue Bevölkerungs- und Altersmix, wenn vorhanden bis auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs gemeinsam erörtert.

Prof. Elke Pahl-Weber betont, dass diese fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit entscheidend für die Prognosequalität und darüber hinaus für eine integrierte, zielführende Stadtentwicklung ist – hier ist Münster beispielhaft!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Projekt Arnheimweg
www.wohnstadtbau.de

3.5 Konversion in Münster (Siegfried Thielen)

An den **18 Wohnstandorten** sind von den 800 Wohnungen mittlerweile 480 vermarktet. Einige Liegenschaften sind derzeit mit einer Zwischennutzung belegt (Unterbringung von Flüchtlingen und Studierenden). Diese läuft z.T. dieses Jahr aus, so dass diese Standorte wie geplant einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Am Muckermannweg hat die Wohn+Stadtbau eine Erstzugriffsoption, an anderen Wohnstandorten gibt es auch Einzel- oder Paketverkäufe an private Investoren. Der Standort Arnheimweg wird aktuell von der Wohn+Stadtbau auf Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses fertiggestellt und bereits vermarktet, hier wird es auch einen Anteil geförderten Wohnungsbau geben.

Auf den **Konversionsflächen Oxford- und Yorkkaserne** gibt es ebenfalls Zwischennutzungen: an beiden Standorten befinden sich Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge, die Ende des Jahres auslaufen. In der York-Kaserne ist zudem das Bundesamt für Migration, das an diesem Standort zunächst bleiben wird. Derzeit wird mit Land und Bezirksregierung der weitere Ablauf ab Ende des Jahres abgestimmt. Parallel dazu führt die Stadt Münster bereits alle erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen durch, um die Standorte sukzessive weiterzuentwickeln und möglichst schnell zu erschließen (u.a. Kampfmittelräumung, Altlasten-/ Schadstoffuntersuchung). Auf Grundlage der konkretisierten städtebaulichen Planung, die im Grunde den Ergebnissen des Bürgerdialogs entspricht, liegen aktuell beide B-Pläne acht Wochen lang offen – dies ist deutlich länger als der vorgeschriebene Zeitraum, um ausreichend Zeit für Stellungnahmen zu geben. Am 11. und 13. Juli finden öffentliche Veranstaltungen in Gremmendorf und Gievenbeck statt. Ende 2017/ Anfang 2018 sollen die Bebauungspläne für beide Standorte rechtskräftig sein, um 2018 dann mit der Erschließung beginnen zu können.

Ziel der Stadt ist es, beide Kasernenstandorte zu erwerben; aktuell werden die Verkehrswerte durch verschiedene unabhängige Gutachter erstellt, auf deren Grundlage die Verhandlungen mit der BlmA geführt werden können. Angesichts der Komplexität wird davon ausgegangen, dass die Verhandlungen vor den Sommerferien noch nicht zu Ende geführt werden können. Um Hindernisse rechtzeitig aus dem Weg zu schaffen, findet deshalb bereits jetzt alle zwei Wochen ein jour fix mit Stadt und BlmA statt.

3.6 Mietspiegel 2017 (Gabriele Regenitter)

Der neue Mietspiegel der Stadt Münster ist am 1. April in Kraft getreten. Der Mietspiegel wird seit 17 Jahren im Auftrag der Stadt Münster vom Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung in Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung unter maßgeblicher Beteiligung des „Arbeitskreises Mietspiegel“ erstellt. Der Mietspiegel wurde in engem Dialog mit den dort vertretenen Interessenverbänden und Akteuren erarbeitet und nach ausführlichen Diskussionen von den Mitgliedern des „Arbeitskreises Mietspiegel“ anerkannt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Für ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes ist eine repräsentative Erhebung des Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen grundlegend. Für die Mietspiegelbefragung 2017 wurden insgesamt 18.000 Fragebögen verschickt, davon 10.500 an Mieter und 7.500 an Vermieter. Der verwertbare Rücklauf lag bei 2.596 Fragebögen, das sind 14,4 %, wobei der Anteil bei den Vermietern mit 23,1 % höher lag als bei den Mieter (8,3 %) und vergleichbar mit dem Rücklauf vorheriger Mietspiegel ist (2013: 14,9% - 2009: 3,9 %).

Die Befragungsergebnisse wurden vom Ema-Institut ausgewertet. Anhand der Regressionsmethode wird eine Grundmiettable (€/qm) in Abhängigkeit von Größe und Baualter der Wohnung ausgewiesen sowie Tabellen für prozentuale Zu- und Abschläge für Art und Ausstattung der Wohnung, für Modernisierungsmaßnahmen, den Wohnbereich sowie die Wohnlage. Der Mietspiegel bildet so die ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmieten ab.

| Baujahr | bis 1947 | 1948 bis 1974 | 1975 bis 1984 | 1985 bis 1991 | 1992 bis 2000 | 2001 bis 2008 | 2009 bis 30.04.2016 |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Wohnfläche (qm) | Euro/qm | | | | | | |
| 20 | 8,58 | 8,72 | 8,94 | 9,34 | 9,88 | 10,48 | 10,89 |
| 21 | 8,45 | 8,59 | 8,80 | 9,19 | 9,70 | 10,28 | 10,68 |
| 22 | 8,34 | 8,48 | 8,68 | 9,06 | 9,56 | 10,12 | 10,50 |
| 23 | 8,25 | 8,38 | 8,58 | 8,94 | 9,42 | 9,97 | 10,34 |
| 24 | 8,17 | 8,30 | 8,49 | 8,84 | 9,31 | 9,84 | 10,20 |
| 25 | 8,10 | 8,23 | 8,41 | 8,75 | 9,21 | 9,72 | 10,07 |
| 26 | 8,05 | 8,17 | 8,35 | 8,68 | 9,12 | 9,62 | 9,96 |
| 27 | 8,00 | 8,12 | 8,29 | 8,62 | 9,05 | 9,54 | 9,87 |
| 28 | 7,96 | 8,07 | 8,24 | 8,56 | 8,99 | 9,46 | 9,78 |
| 29 | 7,93 | 8,04 | 8,21 | 8,52 | 8,93 | 9,40 | 9,71 |
| 30 | 7,90 | 8,01 | 8,18 | 8,48 | 8,89 | 9,34 | 9,65 |
| 31 | 7,74 | 7,85 | 8,01 | 8,31 | 8,71 | 9,15 | 9,46 |
| 32 | 7,60 | 7,70 | 7,86 | 8,15 | 8,54 | 8,98 | 9,28 |
| 33 | 7,46 | 7,57 | 7,72 | 8,01 | 8,39 | 8,82 | 9,11 |
| 34 | 7,34 | 7,44 | 7,59 | 7,87 | 8,25 | 8,67 | 8,96 |
| 35 | 7,22 | 7,32 | 7,47 | 7,74 | 8,11 | 8,53 | 8,81 |
| 36 | 7,11 | 7,20 | 7,35 | 7,62 | 7,99 | 8,40 | 8,68 |
| 37 | 7,00 | 7,10 | 7,24 | 7,51 | 7,87 | 8,28 | 8,55 |
| 38 | 6,90 | 7,00 | 7,14 | 7,41 | 7,76 | 8,16 | 8,43 |
| 39 | 6,81 | 6,91 | 7,05 | 7,31 | 7,66 | 8,05 | 8,32 |
| 40 | 6,73 | 6,82 | 6,96 | 7,22 | 7,57 | 7,95 | 8,22 |

| Wohnwertmerkmale | Zu-/Abschlag |
|---|--------------|
| besondere Gebäudeart | |
| Hochhaus mit 7 und mehr Geschossen (incl. Erdgeschoss!) | -3 % |
| Einfamilienhaus mit Garten zur eigenen Nutzung | +3 % |
| Maisonette-Wohnung (= Wohnung über 2 oder mehr Etagen), nicht anwendbar bei Einfamilienhäusern | +4 % |
| Souterrain-/Kellerwohnung | -4 % |
| Altbau-Wohnung mit Baualter bis einschließlich 1918 (Bezugfertigkeit) | +11 % |
| Heizungsausstattung (vom Vermieter gestellt) | |
| keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden | -30 % |
| Elektro- oder Nachtspeicheröfen | -6 % |
| Zentralheizung, betrieben mittels erneuerbarer Energien (z.B. Wärmepumpe, Pellets, Biomasse), vorhanden | +9 % |

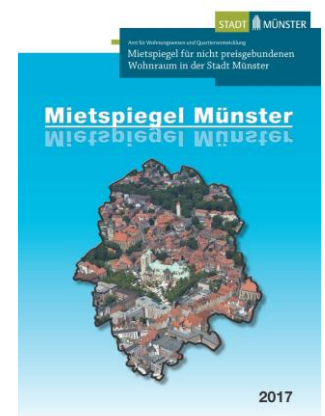
Arbeitskreis Mietspiegel

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrspl.
 Haus- und Grund
 DMB Mieterverein MS
 Mieter/innen-Schutzverein
 Westf. Grundstücksbörse
 Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in MS
 Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen in MS
 Wohn+Stadtbau

Mietspiegel 2017

Basismieten für Wohnungen 20-40 qm

Wohnwertmerkmale
 Zu- und Abschläge für Gebäudeart + Ausstattung





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

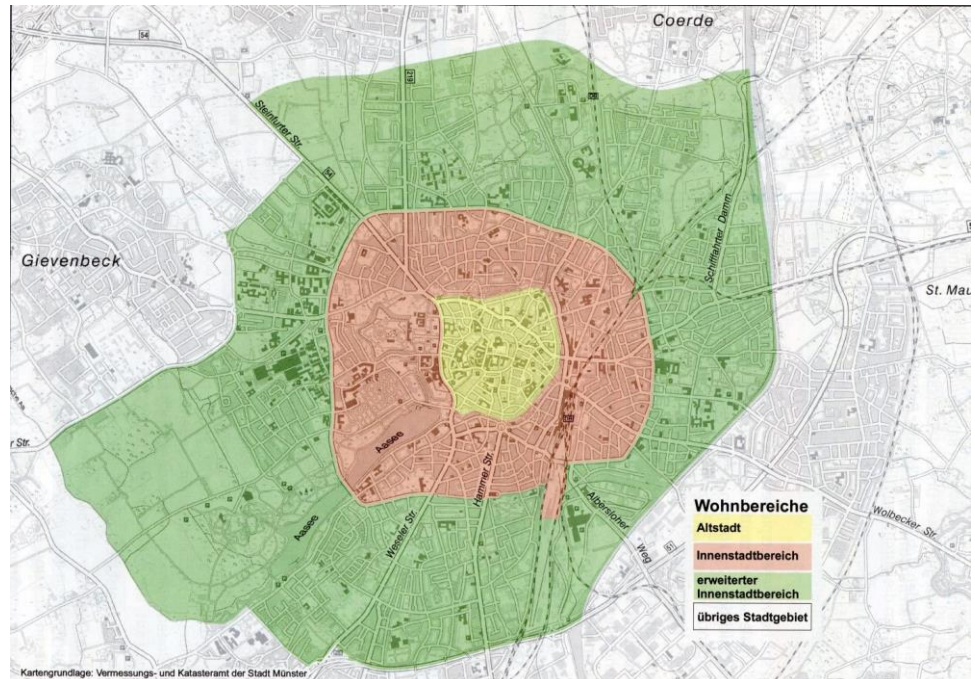
Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Wohnbereichskarte für Zuschläge nach Lage

Altstadt: +23 %

Innenstadtbereich: +19 %

Erweiterter Innenstadtbereich: +11 %



2017 liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete aller im Mietspiegel untersuchten Wohnungen in Münster bei 7,25 €/qm und ist seit 2009 (6,33 €/qm) kontinuierlich gestiegen. Vielen Dank bei allen Akteuren für die Mitarbeit an diesem wichtigen wohnungspolitischen Instrument – dessen Erfolg sich auch daran zeigt, dass die Rückfragen zum Mietspiegel bei jeder Neuauflage weniger werden.

3.7 Belegungsvereinbarungen/ Benennungsrechtssatzung

(Gabriele Regenitter)

Gabriele Regenitter erläutert kurz den Stand zur Einführung von Belegungsvereinbarungen, die in der letzten AK-Sitzung recht kontrovers diskutiert wurde (vgl. Dokumentation der 26. AK-Sitzung vom 8.11.2016).

Die Belegungsvereinbarungen auf Grundlage der Benennungsrechtssatzung sind ebenfalls Teil des Handlungskonzeptes Wohnen. Mit Hilfe von Belegungsvereinbarungen sollen öffentlich geförderte Wohnungen auch nach Auslaufen der aufgrund der Wohnraumförderung zugunsten der Stadt Münster eingeräumten Besetzungsrechte weiterhin für die Versorgung dringend wohnungssuchender Haushalte zur Verfügung stehen. Um eine passgenaue Unterbringung zu ermöglichen und den bürokratischen Aufwand zu minimieren, soll dies im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen zwischen Stadt und Vermietern geschehen: 70 % der freiwerdenden Wohnungen sollen vom Vermieter selbst nach bestimmten Dringlichkeitskriterien belegt werden. Die restlichen 30 % sind für den Vermieter frei vermietbar. Die Stadt verzichtet dafür auf ihr Mieterbenennungsrecht, das ihr nach der Benennungsrechtssatzung ausnahmslos für alle Sozialwohnungen im 1. Förderweg (bzw. Typ A) zugesprochen wird.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Nach Beschluss der Benennungsrechtssatzung am 29.06.2016 wurden Gespräche mit den Vermietern aufgenommen mit dem Ziel, mit möglichst vielen Eigentümern Kooperationsvereinbarungen abzuschließen. Insgesamt umfasst die Benennungsrechtssatzung 4.705 Wohnungen. Mit 11 Eigentümern mit einem Bestand von 3.670 Wohnungen wurden konkrete Verhandlungen zum Abschluss einer Belegungsvereinbarung geführt. Mit 9 Eigentümern (3.485 WE) konnten bereits Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen werden. Es verbleiben 1.220 Wohnungen im Streubesitz (73 Eigentümer), für die die Stadt auf Grundlage der Mieterbenennungsrechte potenzielle Mieter vorschlägt, aus denen die Eigentümer dann eine Wahl treffen können.

Nach der Sommerpause wird es einen ersten Erfahrungsaustausch mit den betroffenen Eigentümern über die Wirkungen der Kooperationsvereinbarungen geben.

Rückfragen/ Diskussion

Für Herrn Meyer-Hook steigert das Verfahren nicht die Attraktivität des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, der doch gerade bei den privaten Investoren wieder an Bedeutung gewinnen soll. Zudem stehen die festgeschriebenen Quoten mit nur 30 % frei zu vergebenen Wohnungen der angestrebten Mischung im Sozialwohnungsbau, die im Idealfall die ganze Bandbreite der wohnberechtigten Bevölkerung spiegeln sollte, entgegen. Dies birgt eine enorme Gefahr der Stigmatisierung der betroffenen Gebäude oder Siedlungen, wie es sie bereits in der Vergangenheit gab. „Auch der normale Polizeibeamte, der zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt ist, sollte eine Chance bekommen!“

Frau Regenitter hält dagegen, dass die Dringlichkeit der Wohnungssuche nichts mit einem möglichen auffälligen Verhalten der potenziellen Mieter zu tun hat – auch wenn es häufig sehr arme Menschen sind. Dringlichkeitsfälle sind z.B. oft Haushalte in zu großen oder zu kleinen Wohnungen, ältere Menschen, die eine behindertengerechte Ausstattung benötigen oder Haushalte, die von einer Eigenbedarfskündigung betroffen sind. Klar ist, dass alle Beteiligten erst einmal Erfahrungen mit der Anwendung der Vereinbarungen sammeln müssen.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, das Thema regelmäßig auf die Tagesordnung des AK Wohnen in Münster zu setzen, um die Auswirkungen dieser Regelungen zu beobachten und ggf. bei Bedarf nachzusteuern. Angesichts der bisherigen Verhandlungserfolge scheint die Stadt Münster jedoch auf einem guten Weg. Eine Stigmatisierung von Wohngebieten in Münster muss auf jeden Fall vermieden werden – die Frage der Wohnungsbelegung ist daher auch kein Detailthema sondern ist für die gesamte Wohnstandortentwicklung von Münster wichtig.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



4. Verschiedenes und Ausblick

Zum Abschluss der 27. AK-Sitzung fasst Prof. Elke Pahl-Weber die Ergebnisse kurz zusammen. Im Mittelpunkt der 27. Sitzung stand erneut das Thema bezahlbares Wohnen. Frau Wehrmann hat gezeigt, dass geförderter Wohnungsbau unter den aktuell sehr guten Rahmenbedingungen wirtschaftlich machbar ist – wie sich dieser Rahmen nach der Bundestagswahl ändern wird, wurde jedoch unterschiedlich eingeschätzt und kann erhebliche Auswirkungen auf die Bauaktivität in diesem Segment haben. Mit seinem Baulandprogramm ist Münster auf einem sehr guten Weg – Herr Bartmann hat verdeutlicht, wie sich die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken drei bis vier Jahr später direkt in einer gestiegenen Neubauaktivität niederschlägt. Die Vorträge von Herrn Rychter und Frau Dr. Kreft-Kettermann haben den hohen Stellenwert des Themas demografischer Wandel gezeigt. Weiterführende Informationen hierzu können auch im 7. Altenbericht der Bundesregierung nachgelesen werden (www.siebter-altenbericht.de/). Dabei geht es um weit mehr als nur das seniorengerechte Wohnen: 93 % der Senioren leben in einer normalen Wohnung. Ziel ist die caring community mit entsprechender Infrastruktur und Pflege, die mit erheblichen finanziellen Herausforderungen verknüpft ist. Zudem schlägt sie vor, sich in einer der nächsten Sitzungen vertiefend mit der Fragestellung „Wie sieht die Zukunft der Bautechnik, des Wohnens und der Stadterneuerung aus?“ erarbeitet. Dies sind keine sektoralen Themen, sondern sie sind eng verknüpft mit den Themen Energie und Mobilität, alternative Wohntypen und Lebensstile. Auch die Vernetzung der Infrastruktur in der „smart city“ wird erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnstandorte haben. Alles Themen der Wohnstandortentwicklung und damit des AK Wohnen in Münster!

Auch Robin Denstorff, der zum 1. März 2017 seinen Dienst als Stadtbaurat aufgenommen hat und damit zum ersten Mal an einer AK-Sitzung teilnimmt, sieht die Wohnstandortentwicklung in Münster auf einem guten Weg. Die im Rahmen des Handlungsprogramm Wohnen eingeführten Instrumente wie SoBo-Münster und Baulandprogramm sind gut geeignet, um die Verfügbarkeit von Bauland und die Bezahlbarkeit von Wohnen zu gewährleisten – wenn sie auch etwas Zeit brauchen, um ihre Wirkung zu entfalten. Gleichzeitig ist es aber auch wichtig, die weitere Entwicklung genau zu beobachten, um bei nicht gewünschten Effekten rechtzeitig gegensteuern zu können – z.B. wenn es um Wohnangebote im mittleren Preissegment geht, die unter den jetzigen Bedingungen noch nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Prof. Elke Pahl-Weber verweist auf das Thema Eigentumsbildung, das vor dem Hintergrund der Vergabekriterien für städtisches Bauland auch ein Top für den AK sein kann.

4.1 Aktuelle Informationen

Dr. Helga Kreft-Kettermann informiert über den Statistik-Newsletter, der über jede Veröffentlichung statistischer Produkte aktuell informiert. Interessierte AK-Teilnehmer können sich gern melden, um in den Verteiler aufgenommen zu werden. Aktuell liegt die Information zur Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) zu den Themen „Bevölkerung“, „Haushalte“, „Migration“, „Arbeitslosigkeit“ und „Wohnungsbautätigkeit“ neu vor.

www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Am 8. Juli 2017 findet in der VHS von 10 bis 16 Uhr der Münsteraner Wohnprojekttag mit Schwerpunkt „Neues genossenschaftliches Wohnen“ statt, in dem u.a. die Genossenschaft Amaryllis AG Bonn über ihre Erfahrungen zur Einbindung der Bewohner, Finanzierungsfragen u.a. berichtet. Im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ wurden die Chancen genossenschaftlichen Wohnens gerade für gemeinschaftliche Wohnformen bereits erörtert.

4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **28. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **14. November 2017 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt folgende Themen vor:

- Bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens, Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Zukunft der Bautechnik, des Wohnens und der Stadterneuerung, Energie und Mobilität, alternative Wohntypen und Lebensstile, smart city
- Caring community: Seniorengerechte Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur und Pflege
- Diskussion der aktuellen und künftigen Förderbedingungen für sozialen Wohnungsbau mit der Landesregierung
- Erfahrungen mit den Belegungsvereinbarungen
- offene Vorschläge aus der letzten AK-Sitzung: Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels, Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen, Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

4.2 Gäste der 27. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Gäste der 27. Sitzung sind der Referent Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen sowie Brigitte Faust vom Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), Bezirksgruppe Münster, der sein Interesse bekundet hat, Mitglied im AK zu werden. Die Anwesenden stimmen der Teilnahme eines Vertreters/einer Vertreterin des BDB zu. Weitere neue AK-Mitglieder sind der neue Stadtbaurat Robin Denstorff und Simone Peuling Heerstraß, in der Nachfolge von Herrn Schulze Schwienhorst beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung.

4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 27. 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 der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

5. Teilnehmende der 27. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

| | |
|-----------------------|--|
| Dr. Oliver Altenhövel | Volksbank Münster Immobilien GmbH |
| Wilfried Born | VIVAWEST Wohnen GmbH |
| Christian Mengler | LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster |
| Ewald Meyer-Hoock | Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH |
| Bernd Sturm | Wohnungsverein Münster von 1893 eG |
| Sandra Wehrmann | Wohn + Stadtbau GmbH |
| Sebastian Albers | Wohn + Stadtbau GmbH |

Wohnungsbaufinanzierung

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Frank Demmer | Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS) |
|--------------|---------------------------------------|

Interessenverbände

| | |
|--------------------|--|
| Sven Berg | MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieursverein |
| Peter Guski | Haus- und Grundeigentümergeverein |
| Enno Harthun | MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Nama Hajar | MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Jutta Pollmann | Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB |
| Eduard Reiter | Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW |
| Manfred Rosczik | Immobilienverband Deutschland |
| Dr. Herbert Schorn | Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V. |
| Achim Wiese | Studierendenwerk Münster |
| Frank Olivier | Studierendenwerk Münster |

Politische Vertreter

| | |
|---------------------|---|
| Georg Fehlauer | CDU |
| Thomas Marcinkowski | Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL, i.V. Dr. Rita Stein-Redent |
| Ortrud Phillip | Die Linke |

Stadt Münster

| | |
|----------------------------|---|
| Christoph Andrzejewski | Amt für Immobilienmanagement |
| Mattias Bartmann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Robin Denstorff | Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft |
| Jochen Köhnke | Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten |
| Dr. Helga Kreft-Kettermann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Chris Menke | Sozialamt |
| Andreas Nienaber | Amt für Immobilienmanagement |
| Klaus Niehues | Amt für Kinder, Jugendliche und Familien |
| Matthias Peck | Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit |
| Simone Peuling-Herstraß | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Gabriele Regenitter | Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung |
| Nora Schraad | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Praktikantin |
| Christian Schowe | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Achim Specht | Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit |
| Siegfried Thielen | Dezernent für Planungs- und Baukoordination |
| Birgit Wildt | Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, i.V. Heiner Bruns |

Gäste

| | |
|------------------|---------------------------|
| Brigitte Faust | BDB Bezirksgruppe Münster |
| Alexander Rycher | VdW Rheinland Westfalen |

Moderation und Dokumentation

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Prof. Elke Pahl-Weber | TU Berlin |
| Nicoletta Rehsöft | Stadt+Bild, Albstadt |

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



6. Anhang

Baulandprogramm 2017 bis 2025

Baulandprogramm Stufe 1: Baureife 2017

| Kennziffer | Gebiet | WE-Kapazität 2017 | | | Eigentum | | | Schritte zur Baureife | | | | Aktueller Stand |
|-------------------------------|--|-------------------|------------|------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| | | Mefa | Efa | insg. | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung | |
| Baureif 2017 | | | | | | | | | | | | |
| 441-02 | Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege | 88 | 0 | 88 | | X | Privat | - | ✓ | ● | ● | |
| 861-07 | Angelmodde - Schlesienstr. / Albersloher Weg | 70 | 13 | 83 | | X | BIMA | - | ✗ | ● | ● | |
| 874-02D | Wolbeck Nord nördl. Am Borggarten, nordwestl. Teil 2 | 0 | 82 | 82 | X | X | Stadt | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ | Bau der Erschließung noch nicht abgeschlossen |
| 971-07 | Hiltrup - Langestr. / Malteserstr | 36 | 30 | 66 | X | X | Stadt | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ | Bau der Erschließung noch nicht abgeschlossen |
| 981-06 | Amelsbüren - nördl. Deermannstr. | 40 | 14 | 54 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ | Bau der Erschließung noch nicht abgeschlossen |
| Insgesamt baureif 2017 | | 234 | 139 | 373 | | | | | | | | |

Baulandprogramm Stufe 1: Baureife 2018

| Kennziffer | Gebiet | WE-Kapazität 2017 | | | Eigentum | | | Schritte zur Baureife | | | | Aktueller Stand |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| | | Mefa | Efa | insg. | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung | |
| Baureif 2018 | | | | | | | | | | | | |
| 262-06 | Mitte - Gartenstr. /Niedersachsenring | 60 | 0 | 60 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 331-01 | Mitte - östl. Dahlweg / Südpark | 35 | 0 | 35 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 333-03 | Mitte - südl. Roddestr. | 220 | 0 | 220 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 333-04 | Mitte - nördl. Roddestr. | 45 | 0 | 45 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 462-01 | Mitte - Zentrum Nord | 500 | 0 | 500 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 464-05 | Mitte - südl. Markweg | 210 | 105 | 315 | X | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ✗ | Bau der Erschließung wird vorbereitet |
| 515-04A | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 1, Teil A | 100 | 10 | 110 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 541-03 | Mecklenbeck - Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) | 270 | 80 | 350 | X | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 572-08 | Roxel - südl. Nottulner Landweg | 55 | 0 | 55 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 622-02 | Kinderhaus - Im Moorhook | 54 | 4 | 58 | | X | Stadt/Privat | ✗ | ✗ | ✗ | ● | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 681-05 | Sprakel - östl. Sprakeler Str /westl. DB | 87 | 47 | 134 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 814-04A | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 1 | 0 | 110 | 110 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 871-09 | Wolbeck - Am Steintor / Petersheide | 85 | 115 | 200 | | X | Privat | - | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| Insgesamt baureif 2018 | | 1721 | 471 | 2192 | | | | | | | | |



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Baulandprogramm Stufe 1: Baureife 2019

| Kennziffer | Gebiet | WE-Kapazität 2017 | | | Eigentum | | | Schritte zur Baureife | | | | Aktueller Stand |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| | | Mefa | Efa | insg. | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung | |
| Baureif 2019 | | | | | | | | | | | | |
| 344-03 | Düesberg - Nordkirchenweg | 40 | 25 | 65 | X | | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 431-02 | Mitte - Neuhafen / Hafenkante | 650 | 0 | 650 | | X | Privat | - | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 515-04B | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 1, Teil B | 350 | 60 | 410 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 573-07A | Roxel - südl. Tilbecker Str., Teil 1 | 60 | 20 | 80 | X | | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 614-03 | Coerde - Klesekampweg | 175 | 0 | 175 | | X | Privat | - | ✗ | ✗ | ● | Städtebauliches Qualifizierungsverfahren muss durchgeführt werden |
| 623-05 | Kinderhaus - südl. Ermlandweg | 45 | 0 | 45 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 634-02 | Kinderhaus - südl. Langebusch | 180 | 15 | 195 | X | | Stadt | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 814-04B | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 2 | 765 | 10 | 775 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 824-02 | Gremmendorf - Lilienthalweg | 50 | 0 | 50 | | X | BIMA | - | ✗ | ✗ | ✗ | Vermarktungskonzept BIMA liegt noch nicht vor |
| 966-05 | Hiltrup - an der Vogelstange | 50 | 0 | 50 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 981-04 | Amelsbüren - nordwestl. Am Dornbusch | 75 | 75 | 150 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| Insgesamt baureif 2019 | | 2440 | 205 | 2645 | | | | | | | | |

Baulandprogramm Stufe 1: Baureife 2020+21

| Kennziffer | Gebiet | WE-Kapazität 2017 | | | Eigentum | | | Schritte zur Baureife | | | | Aktueller Stand |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| | | Mefa | Efa | insg. | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung | |
| Baureif 2020 | | | | | | | | | | | | |
| 515-04C | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 2 | 215 | 30 | 245 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 562-07 | Albachten - östl. Erw. südl. Teil | 200 | 300 | 500 | X | | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Bearbeitung |
| 562-10 | Albachten - Steinbreite | 100 | 50 | 150 | X | | Stadt | ● | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 681-04C | Sprakel - westl. Erweiterung, nördl. Landwehr 2. Teil | 0 | 50 | 50 | X | | Stadt | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | Sicherstellung Lärmschutz erforderlich |
| 814-04C | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 3 | 850 | 15 | 865 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 862-03 | Angelmodde - Südl. Hiltruper Str. | 125 | 125 | 250 | | X | Stadt | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 983-04 | Amelsbüren - Böckenhorst | 100 | 100 | 200 | | X | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| Insgesamt baureif 2020 | | 1590 | 670 | 2260 | | | | | | | | |
| Baureif 2021 | | | | | | | | | | | | |
| 515-04D | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 3 | 435 | 0 | 435 | | X | noch offen | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung |
| 681-07 | Sprakel - östl. Bahn | 140 | 60 | 200 | X | | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 712-02 | Mauritz Ost - Maikottenweg | 65 | 110 | 175 | X | X | Stadt | ✗ | ✓ | ✗ | ✗ | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 774-06 | Handorf - Kirschgarten / Bäder | 160 | 80 | 240 | X | | Stadt | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | Sportflächen müssen zunächst verlagert werden |
| Insgesamt baureif 2021 | | 800 | 250 | 1050 | | | | | | | | |

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017



Baulandprogramm Stufe 2

Stadtbezirk Mitte

Mitte - Hörster - Parkplatz
Mitte - Manfred-von-Richthofenstr. (ehem.BW-Standort)
Mitte - östl. Gartenstr.
Mitte - westl. Hammerstr. / Umgehungsstr.
Mitte - Mauritzheide
Mitte - Hoher Heckenweg / Sibellusstr.

Gievenbeck

Gievenbeck - südl. Laxenburg
Gievenbeck - Borghorstweg
Gievenbeck - nördl. Toppheide (ehem. Institut)
Gievenbeck - westl. Technologiepark

Mecklenbeck - Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)
Mecklenbeck - Hafkhorst

Albachten

Albachten - nördl./östl./südl. Erweiterung
Albachten - Lindenallee / nördl. freie Flur

Roxel

Roxel - südl. Tilbecker Str., Teil 2
Roxel - östl. Piensersallee, südl. Meckelbach
Roxel - Nordwest, Teil 1

Nienberge

Nienberge - Waltruper Weg, 2. Teil
Häger - nördl. DB

Kinderhaus

Kinderhaus - südl. Helgolandweg
Kinderhaus - ehem. Sportplatz Westfalen

Sprakel

Sprakel Nord
Sprakel - westl. Erweiterung, südl. Landwehr

Mauritz-Ost

Mauritz Ost - Westl. Schmittingheide

Gelmer-Dyckburg

Gelmer Nord

Angelmodde

Angelmodde - Nördl. Homannstr.
Angelmodde - Westfalen AG

Wolbeck

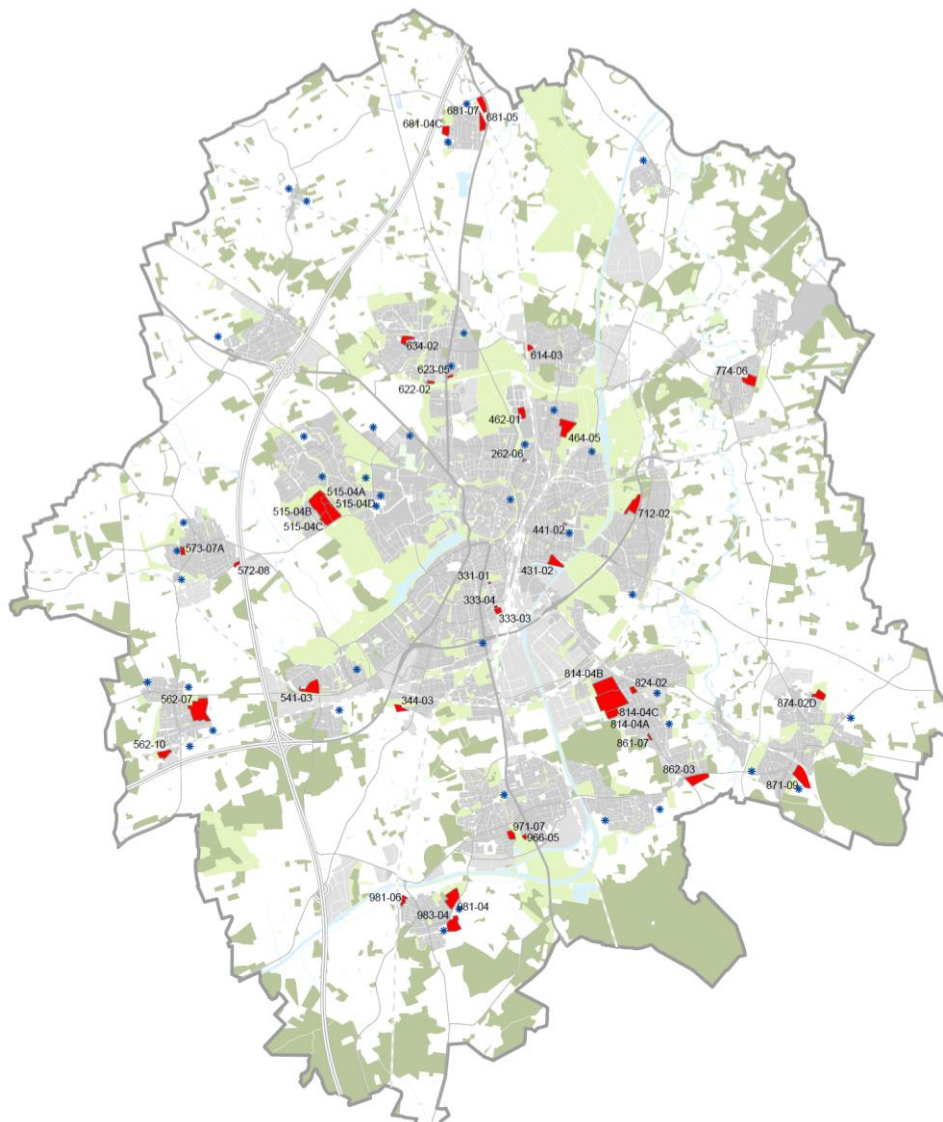
Wolbeck - südl. Petersheide
Wolbeck - Westl. Brandhoveweg
Wolbeck Nord, Berdel

Hiltrup

Hiltrup - südl. Pfarrer-Ensink-Weg
Hiltrup - Tulpenweg
Hiltrup - Westfalenstr. (ehem. Baumschule Eschweiler)

Amelsbüren

Amelsbüren - östl. Erweiterung
Amelsbüren - westl. Böckenhorst



**Baulandprogramm
Münster 2017-2025**
Übersichtplan der
Baugebiete



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 27. Sitzung am 16. Mai 2017

Mitglieder 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 Dickmann | Bauverein Ketteler eG |
| Herr Meyer-Hooch | Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH |
| Herr Mengler | LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster |
| Herr Sturm | Wohnungsverein Münster von 1893 eG |
| Frau Wehrmann | Wohn + Stadtbau GmbH |

Wohnungsbaufinanzierung

| | |
|-------------|---------------------------------|
| Herr Demmer | Westdeutsche Landesbausparkasse |
|-------------|---------------------------------|

Interessenverbände

| | |
|-----------------|--|
| Herr Berg | Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V. |
| Frau Fahle | MieterInnen Schutzverein e.V. |
| Herr Guski | Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903 |
| Herr Reiter | Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW |
| Herr Roscik | Immobilienverband Deutschland |
| Herr Dr. Schorn | Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V. |
| Frau Pollmann | Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Herr Wiese | Studierendenwerk Münster |

Politische Vertreter

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Herr Fehlauer | CDU |
| Frau Dr. Stein-Redent | Bündnis 90/Die Grünen/GAL |
| Herr Fastermann | SPD |
| Frau Philipp | Die Linke |
| Herr Klein | FDP |
| Herr Raffloer | UWG |

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

| | |
|---------------------------|---|
| Herr Andrzejewski | Amt für Immobilienmanagement |
| Frau Arnkens-Homann | Sozialamt |
| Herr Bartmann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Herr Bruns | Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit |
| Herr Denstorff | Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft |
| Frau Fahl | Amt für Wohnungswesen |
| Herr Köhnke | Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten |
| Frau Dr. Kreft-Kettermann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Herr Nienaber | Amt für Immobilienmanagement |
| Herr Niehues | Amt für Kinder, Jugendliche und Familien |
| Herr Peck | Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit |
| Frau Regenitter | Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung |
| Herr Schowe | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Frau Menke | Sozialamt |
| Frau Peuling-Heerstraß | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung |
| Herr Thielen | Dezernent für Planungs- und Baukoordination |
| Frau Woldt | Stiftungsangelegenheiten |

