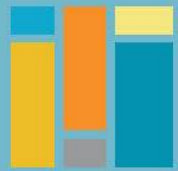


Dokumentation der 29. Sitzung am 17.4.2018



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Inhalt

1. Einführung	5
2. Wohneigentumsbildung und Immobilienmarkt in Münster	6
2.1 Strategien und Potenziale für die Wohneigentumsbildung (Iris Ammann, BBSR)	6
2.2 Immobilienmarkt in Münster – Was wird in Münster gekauft? 3 Beispiele (Achim Friedrich, Sparkasse Münsterland Ost).....	12
2.3 Diskussion: Handlungserfordernisse für die Eigentumsbildung und Erkenntnisse aus dem Immobilienmarkt in Münster	15
3. Caring Community	21
3.1 Einführung: Was ist mit dem Begriff der Caring Community gemeint? (Prof. Elke Pahl-Weber, TU Berlin)	21
3.2 Altengerechte, inklusive Quartiersentwicklung in Münster (Chris Menke, Sozialamt)	22
3.3 Wohnen im Drubbel - Wohnidee für Menschen mit geistiger Behinderung (Doris Langenkamp, Lebenshilfe Münster für die AG Wohnen der Regionalkonferenz).....	27
3.4 Diskussion: Chancen und Ansätze einer Caring Community in Münster	28
4. Aktuelles aus Münster	30
4.1 Fortschreibung des Baulandprogramms 2018 bis 2025	30
4.2 Planungswerkstatt 2030	31
4.3 Konversion in Münster	33
4.4 Zielvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau mit dem Land NRW .	33
4.5 Projekt ÖKOPROFIT Münster	34
4.6 Modernisierungen und Mieterhöhungen in großen Wohnungsbeständen (Ulla Fahle, MieterInnenschutzverein e.V.)	34
4. Fazit und Ausblick	37
4.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“	37
4.2 Gäste der 29. Sitzung und neue AK-Mitglieder	38
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation	38
5. Teilnehmende der 29. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	39
6. Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	40

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 29. Sitzung am 17. April 2018

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 29. Sitzung am 17. April 2018



1. Einführung

Münster wächst – vor diesem Hintergrund steht die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ auch bei der 29. 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.

In der 29. Sitzung werden zwei Themen aufgegriffen, die aus dem Arbeitskreis Wohnen in Münster heraus formuliert wurden: Wohneigentumsbildung und Caring Community.

Während der Fokus zuletzt auf die Ansätze für bezahlbares Wohnen gelegt wurde, sind gerade für junge Familien oder Stadtrückkehrer Möglichkeiten für eine Wohneigentumsbildung in Münster wichtig. Iris Ammann stellt Ergebnisse des BBSR vor, das sich auf Bundesebene mit den verschiedenen Aspekten und Potenzialen der Wohneigentumsbildung beschäftigt. Welche Immobilien aktuell in Münster zum Kauf angeboten und nachgefragt werden, erläutert Achim Friedrich von der Sparkassen Immobilien GmbH anhand aktueller Beispiele.

In der „Caring community“ sollen Herausforderungen des demografischen Wandels, des selbstbestimmten Wohnens und der Pflege der wachsenden Zahl Hochbetagter durch eine Einbeziehung möglichst breiter Teile der Gesellschaft gemeistert werden – der „sorgenden Gemeinschaft“. Voraussetzung sind altengerechte, inklusive Quartiere und Wohnformen. Chris Menke, Sozialamt, gibt einen Überblick, welche Ansätze es hierzu in der Stadt Münster gibt. Gast im AK ist zudem Doris Langenkamp von der Lebenshilfe Münster e. V., die mit dem „Wohnen im Drubbel“ eine Wohnidee für Menschen mit geistiger Behinderung vorstellt, die ein selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft ermöglicht und seit 1995 in mehreren Projekten in Münster umgesetzt wurde.

Zum Abschluss stehen wie üblich aktuelle Themen aus Münster auf dem Programm, u.a. die Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030, die Zielvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau mit dem Land NRW, das Projekt „Ökoprotit Münster“, das 2018 in die elfte Runde geht. Frau Fahle vom MieterInnen-schutzverein Münster bringt aus aktuellem Anlass das Thema „Modernisierungen und Mieterhöhungen in großen Wohnungsbeständen“ in die Sitzung ein, das intensiv diskutiert wird.

„Wir gestalten Zukunft für die Menschen in der Region“ – mit diesem Slogan der Sparkasse Münsterland Ost begrüßt Gastgeber Klaus Richter, Vorstandsmitglied der Sparkasse Münsterland Ost, die Arbeitskreismitglieder, die bereits zum dritten Mal bei der Sparkasse zu Gast sind. Wohnen in Münster ist ein zentraler Teil dieses Mottos, deshalb freut er sich besonders über die langjährige Zusammenarbeit. Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber und Stadtbaurat Robin Denstorff wünschen mit Blick auf die vielfältigen Themen, die auch in der 29. Sitzung auf der Tagesordnung stehen, allen Anwesenden eine interessante Diskussion!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



2. Wohneigentumsbildung und Immobilienmarkt in Münster

Im ersten Sitzungsteil werden Chancen und Restriktionen der Wohneigentumsbildung für die Wohnstandortentwicklung von Münster diskutiert, mit Inputs zur Bundessicht auf das Thema (Iris Ammann, BBSR) sowie der aktuellen Immobiliensituation in Münster (Achim Friedrich, Sparkassen Immobilien GmbH).

2.1 Strategien und Potenziale für die Wohneigentumsbildung

(Iris Ammann, BBSR)

Das Referat Wohnen und Gesellschaft des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) erarbeitet aktuell eine Studie zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, für die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine abschließenden Ergebnisse vorliegen. Aus der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR, verschiedenen älteren Studien zum Wohneigentum sowie dem neuen Koalitionsvertrag lassen sich jedoch Anregungen zum Thema Wohneigentumsbildung ableiten, die auf kommunaler Ebene und damit auch für Münster relevant sind.

Förderung von Wohneigentum als Schwerpunkt der neuen Koalition

Während in der letzten Legislaturperiode bezahlbares Wohnen und Mietwohnungsbau im Vordergrund der Wohnungspolitik des Bundes standen, wird mit dem neuen Koalitionsvertrag das Wohneigentum wieder stärker in den Mittelpunkt der Diskussion gerückt und soll zukünftig verstärkt gefördert werden.

Gründe für die Wohneigentumsförderung sind:

- Hoher Stellenwert bei der Vermögensbildung: Ca. die Hälfte des Privatvermögens ist in Deutschland in Immobilien angelegt, selbstgenutztes Wohneigentum stellt hier die wichtigste Anlageform dar.
- Wohneigentum ist ein wichtiges Instrument zur Alterssicherung.
- Es bietet die beste Möglichkeit zur Verwirklichung der eigenen Wohnwünsche.
- Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist in Folge der Niedrigzinspolitik erheblich gestiegen.
- Wohneigentum gehört zur städtebaulichen und nachbarschaftlichen Mischung im Quartier.

Rolle des Wohneigentums am deutschen Wohnungsmarkt

Im internationalen Vergleich ist der Anteil des Wohneigentums in Deutschland sehr gering: Mit 45,5 % hat Deutschland die zweitniedrigste Eigentumsquote in Europa (NRW: 42,4 % Statistisches Bundesamt 2016 www.destatis.de). Aus Sicht vieler Kritiker ist dies für einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt, in dem Mietwohnungen und Wohneigentum ausgeglichen sein sollten, zu wenig.

Die geringe Eigentumsquote in Deutschland hat vor allem historische Gründe. Die Zerstörungen und Abwanderungen in Folge des Zweiten Weltkrieges sowie ein Wiederaufbau, dessen Schwerpunkt im Mietwohnungsbau lag, haben einen ausgeprägten Mietwohnungsmarkt mit guter mietrechtlicher Absicherung entstehen lassen. In Zeiten hoher Mobilitätsanforderungen auf dem Arbeitsmarkt

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

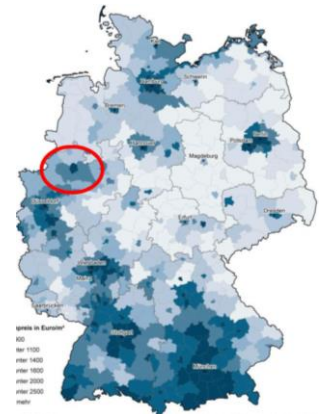


hat dies durchaus seine Vorteile gegenüber Wohneigentum, das stärker an einen Standort bindet. Insgesamt hat das Wohneigentum in vielen europäischen Ländern einen höheren Stellenwert für die Absicherung des Lebens im Alter im Vergleich zu Deutschland mit seinem funktionierenden Rentensystem. Auf der anderen Seite zeigen Studien, dass Wohneigentümer ein höheres Vermögen als Mieterhaushalte haben und Wohneigentum im Alter eine finanzielle Absicherung bedeutet,

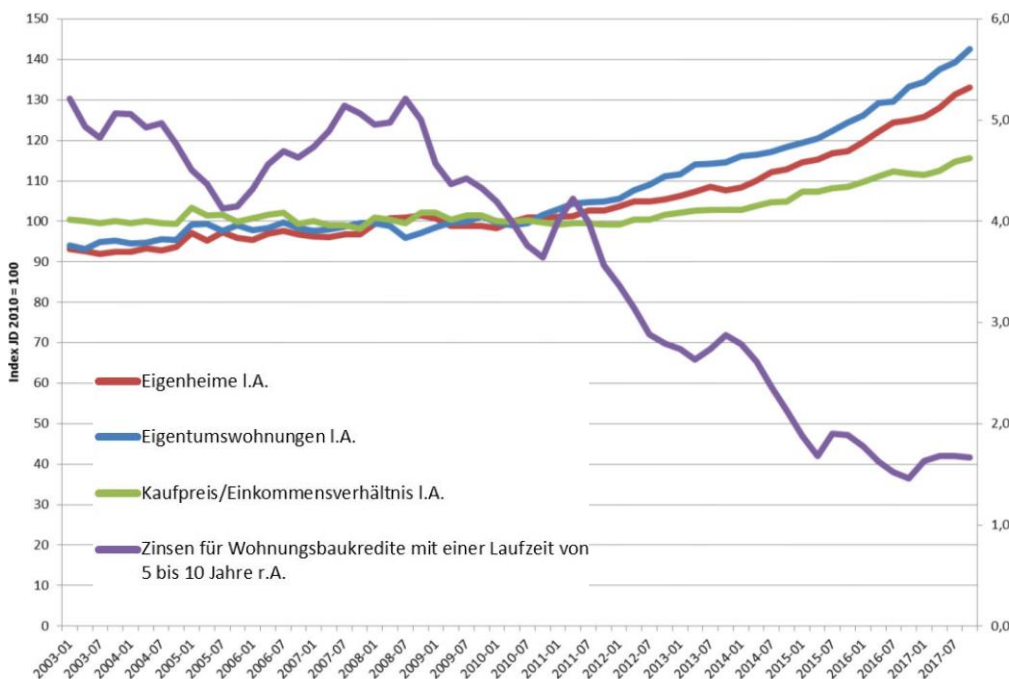
Preisentwicklungen und Erschwinglichkeit beim Eigentumserwerb

In boomenden Regionen mit starkem Zuzug wie in Münster ist der Eigentumserwerb durch stark ansteigende Immobilien- und Bodenpreise geprägt, gleichzeitig nehmen die Erwerbsnebenkosten zu.

Seit 2010 sind die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen nach einer langen Phase der Stagnation enorm gestiegen – bei Eigenheimen um ca. 30 %, bei Eigentumswohnungen noch stärker – und haben auch im Verhältnis zum Einkommen inzwischen deutlich zugenommen. Im selben Zeitraum sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite stark gesunken, von über 5 % im Jahr 2003 auf einen historisch niedrigen Zinssatz von unter 2 % im Jahr 2017. Die sinkenden Zinsen und steigenden Einkommen haben dazu geführt, dass Wohneigentum trotz steigender Preise in den letzten Jahren erschwinglicher wurde. Jedoch ist die Erschwinglichkeit¹ im Jahr 2017 erstmals rückläufig. Die weitere Entwicklung dieser Parameter ist unklar und muss beobachtet werden, um rechtzeitig reagieren zu können.

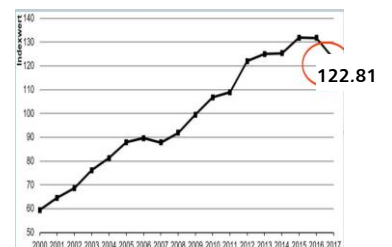


Wohnflächenpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser
in €/ qm, 2016 (Subkreise)
Daten: AK OGA 2017



Preisentwicklung für Wohneigentum
Preise und Zinsen in %
Jan/ Juli 2003 bis 2017
(Preisindex 2010 = 100)
Bundesbank auf Daten Stat.
Bundesamt/ Vdp research

Erschwinglichkeit von Wohneigentum
Indexwert 2000 bis 2017
Quelle: IVD Research



¹ Der Erschwinglichkeitsindex des IVD führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben.

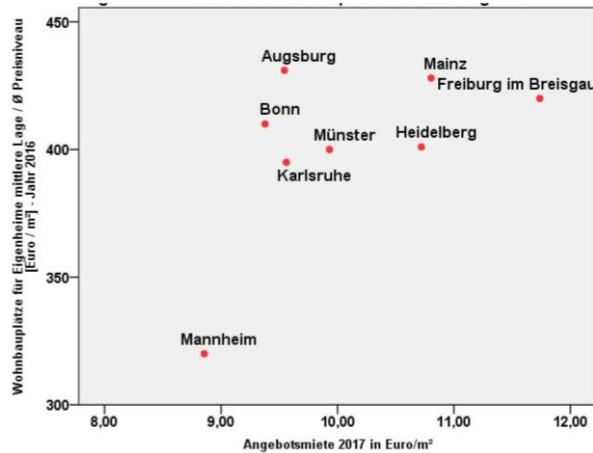


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Angebotsmieten und Wohnbaulandpreise im Städtevergleich

AK OGA 2017, IDN Immo-Daten GmbH, BBSR-Wohnunbsmarktbeobachtung



Die Verteilung der Wohnflächenpreise zeigt sich regional sehr unterschiedlich, mit höchsten Preisen über 2.500 €/qm Wohnfläche für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Bayern und Baden-Württemberg sowie den Ballungsräumen Frankfurt, Berlin, Hamburg, Hannover und Köln – sowie Münster, das zu den teuersten Wohnungsmärkten in Deutschland gehört. Im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und Wohnungsmarktsituation liegt Münster mit seinen Angebotsmieten (ca. 9,93 €/qm) und Wohnbaulandpreisen (ca. 400 €/qm) jedoch eher im Mittelfeld zwischen Karlsruhe und Mannheim am unteren und Augsburg, Bonn, Heidelberg und Mainz am oberen Ende. Ein besonders hohes Preisniveau zeigt hier übrigens Freiburg, wo die Bautätigkeit in den letzten Jahren gering war. Die Bodenpreise sind in Deutschland 2011 bis 2016 insgesamt um 27 % gestiegen, in kreisfreien Großstädten mit hohem Preisniveau sogar um 41,7 %.

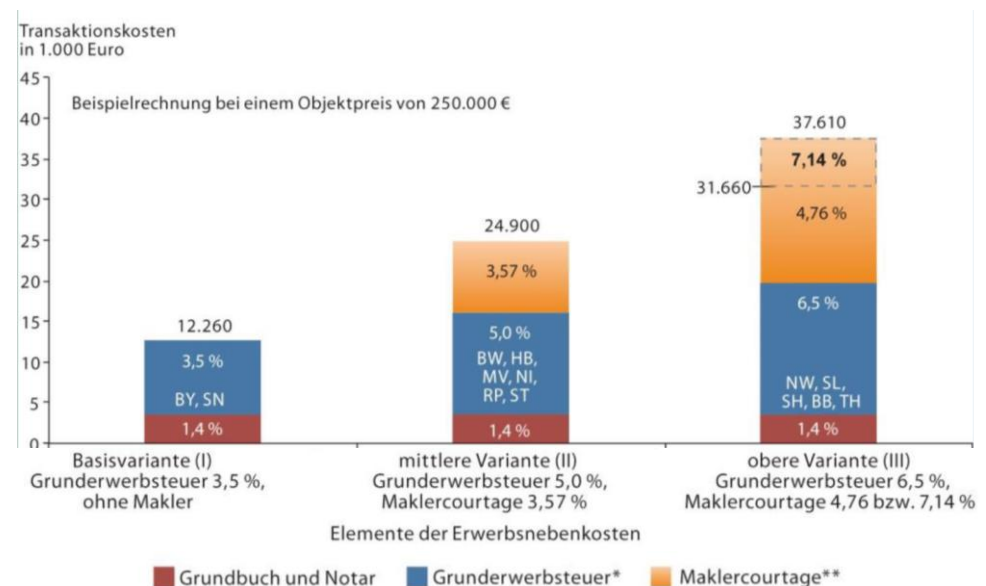
Auf Wunsch des AKs wurden auch die Transaktionskosten vergleichend betrachtet. Diese setzen sich aus den Kosten für Grundbucheintrag und Notar, der Grunderwerbssteuer sowie der Maklercourtage zusammen. In welcher Höhe sich die Transaktionskosten auf den Kaufpreis auswirken, wurde beispielhaft anhand eines Objektpreises von 250.000 € für drei Niveaustufen der Grunderwerbssteuer und unterschiedliche Maklercourtage ermittelt. In einigen Ländern wurde die Grunderwerbssteuer aktuell heraufgesetzt und liegt in NRW mit 6,5 % am obersten Rand. Die Maklercourtage ist grundsätzlich frei verhandelbar. In engen Märkten werden diese Kosten jedoch häufig durchgereicht;

Transaktionskosten beim Wohneigentumserwerb

Beispielrechnung in Abhängigkeit der Kosten für Grundbuch/ Notar, Grunderwerbssteuer und Maklercourtage

Objektpreis: 250.000 €, Grundsschuld: 150.000 €

Daten: Recherche BBSR



* Stand: 01.01.2017; weitere Niveaus der Grunderwerbsteuer: Hamburg 4,5 %, Berlin 6,0 %, Hessen, 6,0 %
** in Angeboten genannte, „ortsübliche“ Maklerprovision (grundsätzlich verhandelbar); Varianten ohne, mit 3 %, 4 % und 6 % Courtage zzgl. Mwst.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



der Käufer hat hier kaum Verhandlungsmacht. Der Höchstsatz liegt bei 6 % zzgl. MwSt. Bei einem Objektpreis von 250.000 € können die Transaktionskosten so bis zu 37.610 € umfassen, das sind 15 % des Kaufpreises. Angesichts des hohen Anteils der Grunderwerbssteuer sollten die Kommunen intensiv mit den Ländern diskutieren, welcher Spielraum hier in Zukunft vorhanden ist.

Neue Impulse aus der Bundespolitik

Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung sind unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente enthalten, die aktuell geprüft werden. Die Wohneigentumsförderung hat dabei einen zentralen Stellenwert:

- **Baukindergeld** – Zuschuss für Familien für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand, Gewährung über 10 Jahre
- **Bürgerschaftsprogramm** – Hilfe zum Eigenkapitalanteil in der Finanzierung für selbstgenutztes Wohneigentum, gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft und nicht gewinnorientierten Initiativen (z.B. Genossenschaften)
- **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer** beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich
- Anpassung der **Wohnungsbauprämie**
- **Mobilisierung Wohnbauland** – Verbesserung steuerlicher Maßnahmen
- **Verbesserungen im Bauplanungsrecht** – zur Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens
- Evaluierung und Weiterentwicklung des **beschleunigten Bebauungsplanverfahrens**
- **BlmA²** – rechtssichere beschleunigte Verfahren für bundeseigene Grundstücke zu vergünstigten Konditionen, Erstzugriffsoption für Kommunen
- **Verstetigung der sozialen Wohnraumförderung** – Bereitstellung von mindestens zwei Mrd. Euro für die Jahre 2020/ 2021

Das Baukindergeld (das in der Konzeption Teilen der 2006 abgeschafften Eigenheimzulage ähnelt) wird schnell in die Umsetzung kommen, auch wenn das Instrument in der Fachöffentlichkeit kontrovers diskutiert wird. Bürgerschaftsprogramm und Freibetrag für die Grunderwerbsteuer werden insgesamt positiv bewertet. Auch die steuerlichen und planungsrechtlichen Ansätze zur Aktivierung von Wohnbauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens werden als wichtig erachtet. Der Umgang mit Bundesliegenschaften betrifft Münster mit den Konversionsflächen Oxford- und York-Kaserne im Besonderen. Das Bundesministerium hat hier den Dialog mit der BlmA aufgenommen, um den Erwerb für Kommunen zu vereinfachen. Zudem wird geprüft, ob die soziale Wohnraumförderung über die befristeten Kompensationsmittel des Bundes hinaus als gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern im Grundgesetz verankert werden soll (zurzeit Länderaufgabe).

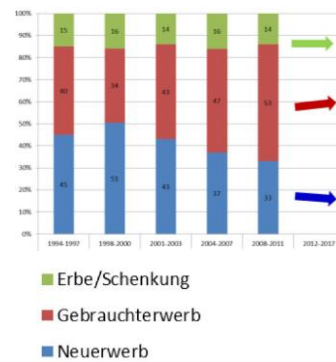
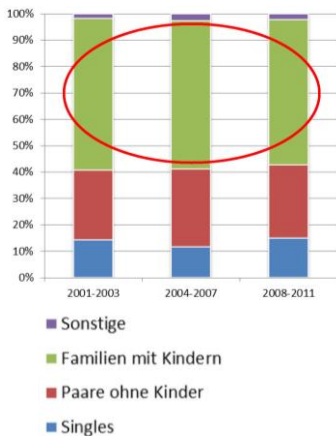


² Bundesimmobilienanstalt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



**Wohneigentum:
Erwerber und
Wohnungsarten**
BBSR-Studie, siehe unten

Neue Impulse aus der Landespolitik

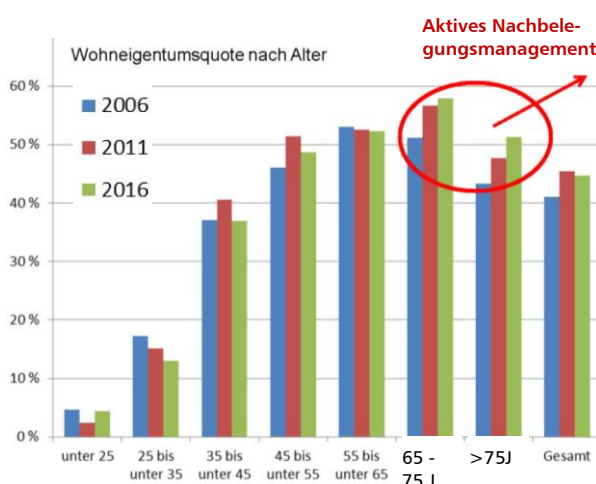
Die Inhalte des Koalitionsvertrags des Landes NRW wurden in der letzten Sitzung von Frau Köppinghoff ausführlich erläutert: Auch bei der Landespolitik steht für die kommende Legislaturperiode die Eigentumsförderung im Vordergrund. Schwerpunkte der Wohnungspolitik des Landes NRW sind:

- **Weiterentwicklung des Wohnraumförderungsprogramms** mit bedarfsorientierter Erhöhung des Anteils der Eigentumsförderung
- **Bundratsinitiative Grunderwerbssteuer** zur Einführung eines Freibetrags
- **Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren** durch Einführung verbindlicher Fristen zur Bescheidung von Bauanträgen
- Einrichten einer **Kommission zur Baukostensenkung** durch Reduktion landeseigener Vorgaben

Formen, Eigentümer und Bewohner von Wohneigentum

Ziel der Wohneigentumsbildung sollte es sein, anstelle eines sehr flächenintensiven Eigenheimbaus verdichtete Eigentumsformen im Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Dafür gibt es bereits sehr gute Beispiele in Deutschland und den europäischen Nachbarländern – auch wenn die Akzeptanz in Deutschland für solche Gebäudetypen zunächst noch gewonnen werden muss.

Aktuell erstellt das BBSR eine Studie, bei der Immobilienerwerber, die ihr Eigentum zwischen 2012 und 2017 erworben haben, zu ihrem Erwerbsvorgang befragt werden. Die Ergebnisse werden Anfang 2019 vorliegen. Vorgängerstudien zeigen, dass über die Hälfte der Eigentumserwerber konstant **Familien mit Kindern sind**. Familien sind daher nach wie vor die **Hauptzielgruppe der Wohneigentumsförderung**. Paare ohne Kinder machen ca. ein Viertel der Eigentumserwerber aus, Singles ca. 10 bis 15 %. Welche Objekte erworben werden, hat sich jedoch in den letzten 20 Jahren deutlich verändert. Während früher der Anteil des Neubaus bei nahezu der Hälfte lag, **nimmt der Erwerb von Bestandsimmobilien seit den 2000er Jahren deutlich zu**, lag 2011 bereits bei 53 % und wird voraussichtlich weiter steigen.



Bewohner von Wohneigentum nach Alter

BBSR-Studie zur Wohneigentumsbildung
(in Bearb.) BBSR Wohnungsmarktbeobachtungen,
TNS Infratest Studien, SOEP/v33.1

Die **höchste Eigentumsquote liegt derzeit bei den älteren Haushalten ab 65-Jahre**, die das Eigentum als junge Familien erworben haben und jetzt häufig mit ein oder zwei Personen in großen Eigenheimen wohnen. **Ältere Haushalte sind daher die Hauptzielgruppe für ein aktives Umzugsmanagement**, um Eigenheimbestände für junge Familien verfügbar zu machen und dadurch das Pro-Kopf-Flächenwachstum zu begrenzen. Hierfür sind abgestimmte Maßnahmen zwischen allen lokalen wohnungswirtschaftlichen Akteuren und ein intensiver Dialog mit den Betroffenen erforderlich, insbesondere auch die Schaffung seniorengerechter Angebote im Quartier. Diese Angebote müssen von der Wohnungswirtschaft möglichst gemeinsam mit sozialen Trägern entwickelt und von der Kommune durch eine entsprechende Anpassung des Baurechts unterstützt werden.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

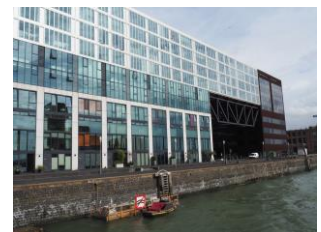


Hier werden umfassende Marktpotenziale zum Eigentum und zur Miete gesehen.

Kommunale Handlungsspielräume

Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum und bezahlbares Wohneigentum ist ein ausreichendes Wohnraumangebot in der Mischung in den Quartieren – nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in älteren Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand sowie neuen Wohnquartieren. Kommunale Ansätze für eine nachhaltige Quartiersentwicklung mit einer Mischung unterschiedlicher Wohntypen und Eigentumsformen sind:

- Innenentwicklung in allen Stadtteilen und deren Stärkung, **aktives Innenentwicklungsmanagement** in der Kommune (aktuelles ExWost Projekt mit Etablierung von Innenentwicklungsmanagern in 8 Modellstädten)
- **Transformation älterer Einfamilienhausgebiete:** Förderung des Generationenwechsels älterer Eigenheime durch Wohnangebote für Senioren im Quartier und aktives Nachbelegungsmanagement
- **Klassische Wohnbaulandentwicklung** zur Reduzierung des Markt- und Preisdrucks auf angespannten Wohnungsmärkten
- **„Wohneigentum mal anders“:** Neue Wohnungsgenossenschaften und Baugruppen als Nischenangebote für besondere Situationen und Milieus, (wird in Münster bereits aktiv gefördert)
- **Kooperative Baulandmodelle/ Konzeptvergaben:** Modelle zur Umsetzung von Förderquoten, Baugruppen u.a. Ziele der Wohnstandortentwicklung, werden zunehmend angewendet (z.B. SoBo Münster)
- Wiederentdeckung alter Instrumente der kommunalen Wohnungs- und Bodenpolitik: **Kommunales Vorkaufsrecht** (Anwendung z.B. in Köln) und **Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht** (z.B. München, BBSR-Studie in Vorbereitung), gute Potenziale v.a. bei Konzeptvergaben)
- **Kommunale Förderprogramme für selbstgenutztes Wohneigentum:** bewährtes Instrument insbesondere für Familien
- **Intrakommunale Kooperation:** wichtiges Thema in allen Regionen



Gute Beispiele für verdichtete Eigentumstypen
Cloth Gelände Köln/ Maissonette-Typen Rotterdam

Untersuchungsbedarfe

Forschungsbedarf besteht aus Sicht des BBSR insbesondere zum Thema Quoten für den geförderten Wohnungsbau, die vermehrt im Rahmen von Baulandmodellen und Konzeptvergaben vorgegeben werden. Verursacht die Quersubventionierung von Sozialwohnungen durch hochpreisiges Wohneigentum Verdrängungseffekte für mittlere Einkommen? Interessant wären hierzu auch die Erfahrungen der Stadt Münster mit ihrem Modell der sozialgerechten Bodennutzung und dem Vergabeverfahren für städtische Grundstücke.

Weitere Informationen

Broschüre zur Veranstaltungsreihe
„Wohneigentum stärken“
BBSR 2013
www.bbsr.bund.de

Kontakt

Iris Ammann
Referat „Wohnen und Gesellschaft“
Bundesinstitut für Bau- Stadt- und
Raumforschung BBSR
iris.ammann@bbr.bund.de





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



2.2 Immobilienmarkt in Münster – Was wird in Münster gekauft?

3 Beispiele (Achim Friedrich, Sparkasse Münsterland Ost)

Achim Friedrich stellt anhand von Kundenanfragen und aktueller Projektbeispiele vor, wie sich der Immobilienmarkt in Münster aus Sicht der Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost darstellt. Die Immobilien GmbH umfasst fünf Immobiliencenter mit insgesamt 31 Mitarbeitern, Hauptsitz ist in Münster. Im Geschäftsjahr 2017 hat die Immobilien GmbH rund 400 Immobilien im Wert von rund 110 Mio. Euro unter anderem über ihre Homepage und eine eigene App vermittelt, 70 % davon Bestandsimmobilien und 30 % im Bauträgergeschäft.

Während viele Sparkassen in NRW in schrumpfenden Märkten mit geringer Nachfrage agieren müssen, ist Münster als eine der wachsenden Städte in Deutschland durch enormen Marktdruck mit stetig steigenden Preisen gekennzeichnet, wie dies auch im AK Wohnen seit Jahren thematisiert wird.



Analyse der Kundengesuche

Eine Auswertung aktueller Anfragen bei der Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost liefert einen Überblick über die Immobilienwünsche und Kostenvorstellungen der Suchenden. Dabei handelt es sich um qualifizierte Gesuche, bei denen die Finanzierung im Vorfeld von der Sparkasse geklärt wurde. Die Gesuche verbleiben für 8 Monate in der Datenbank.

März 2018 lagen der Sparkasse Münsterland Ost insgesamt rund 10.000 Immobiliengesuche vor, ca. 6.400 von Selbstnutzern und ca. 3.600 von Kapitalanlegern. Die Selbstnutzer fragen in etwa zur Hälfte Etagenwohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (Einzel-/ Doppel-/ Reihenhäuser) nach. Bei den Kapitalanlegern konzentriert sich die Nachfrage v.a. auf Etagenwohnungen (2.700 Gesuche), während Einfamilienhäuser mit ca. 430 Gesuchen eher eine untergeordnete Rolle spielen. Darüber hinaus werden derzeit rund 540 Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage gesucht, in 2017 wurden aber nur 85 Häuser verkauft.

Über drei Viertel der Selbstnutzer suchen Häuser im niedrigen bis mittleren Preissegment (ETW bis 500.000 €, EFH bis 800.000 €). Bei den Kapitalanlegern sucht über die Hälfte auch nach teureren Wohnungen über 500.000 €, bei den Ein- und Mehrfamilienhäusern bewegen sich etwas zwei Drittel der Gesuche in diesem Preissegment.

Kundengesuche der Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost
Stand 23.3.2018

		Interessenten	
Selbstnutzer	ETW	bis 500 T€	2658
		ab 500 T€	469
	DHH / RH / EFH	bis 800 T€	2528
		ab 800 T€	789
Kapitalanleger	ETW	bis 250 T€	1213
		ab 500 T€	1462
	DHH / RH / EFH	bis 250 T€	123
		ab 500 T€	306
	MFH	bis 500 T€	168
		ab 500 T€	373

Insgesamt gibt es derzeit deutlich mehr Gesuche als Kaufangebote: Die Nachfrage nach Immobilien ist aufgrund niedriger Darlehenszinsen und fehlender Anlagealternativen hoch, Bestandsimmobilien werden jedoch immer weniger verkauft: Während 2011 3.400 Kaufvertragsfälle gezählt wurden, wurden 2017 nur noch gut 2.300 Kaufverträge abgeschlossen. Das ist die niedrigste Zahl seit 1997.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Vermarktungsbeispiel 1: 13 Eigentumswohnungen Warendorfer Straße

Bei diesem Projekt wird aktuell ein ehemaliges Bürogebäude, das bis auf den Rohbau entkernt wurde, in 13 Eigentumswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern umgewandelt sowie im Erdgeschoss ein Ladenlokal eingerichtet. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 vorgesehen, bis auf eine Wohnung sind bereits alle Wohnungen verkauft, zu knapp zwei Dritteln an Eigennutzer.



Moderner Flair im Erphoviertel!

www.spk-immo.de

Entstehung von Eigentumswohnungen

- Wohnflächen von ca. 34 m² bis ca. 113 m²
- offene Grundrissgestaltung mit 1 - 3 Zimmern
- jede Wohnung mit Balkon
- Aufzug über alle Etagen
- ohne zusätzliche Käufercourtage

Energiedaten nach EnEV 2014:
Energieausweis bei Fertigstellung (Wohnbauprojekt)

Visualisierung

Verkauf:
Sparkassen Immobilien GmbH
Michael Vogt, Mark Lackmann
Tel: 0251 598-31730

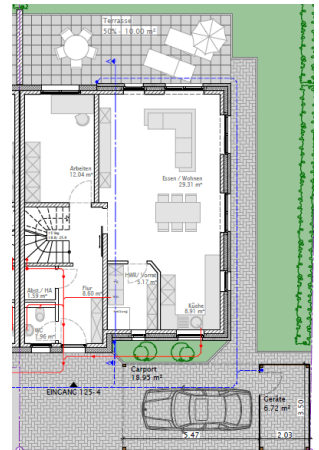
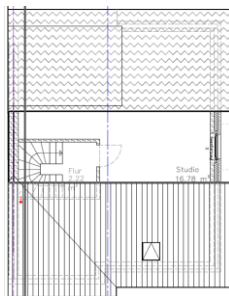
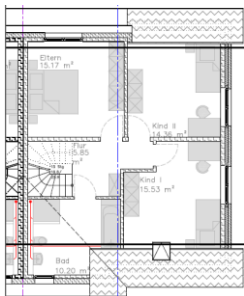
Finanzierung:
Sparkasse Münsterland Ost
Horst Högemann
Tel: 0251 598-40303

Bauträger:
Wenking Bau GmbH
Dyckburgstr. 79
48155 Münster

Immobilien GmbH
der Sparkasse Münsterland Ost

Entkernung/ Umwandlung ehemaliges Bürogebäude
 13 ETW 1-3 Zi, 34-113 m²
 1 Ladenlokal
 KfW-55 Standard
 Kaufpreise Ø rd. 4.330 €/m²
 147.500 €-489.500 €/ETW zzgl. Stellplatz
 Fertigstellung Ende 2018, 12 ETW verkauft (8 Selbstnutzer, 4 Kapitalanleger)
 Bauträger: Wenking Bau

Vermarktungsbeispiel 2: 4 Doppelhaushälften Wolteringstraße



Auf einem großen Grundstück in Gremmendorf konnten nach dem Abriss eines freistehenden Einfamilienhauses aus den 1970er Jahren 4 Doppelhaushälften gebaut werden. Die Neubauten bieten funktionale Grundrisse zu bezahlbaren Preisen in sehr guter Lage und fanden sehr guten Absatz. Wo vorher eine alte Dame gewohnt hat, leben heute vier Familien mit Kindern (3 Eigentümer/ 1 Vermietung). Der Bodenrichtwert ist durch die Entwicklung von 260 auf 460 €/qm gestiegen. Bei den Nachbarn stieß das Projekt auf erheblichen Widerstand, v.a. aufgrund der Hinterlieger-Erschließung entlang der Grundstücksgrenze.

Neubau nach Abriss EFH aus den 1970er Jahren
 Grundstück ges: 1.300 m²
 4 Doppelhaushälften ca. 135 m²-158 m²
 nicht unterkellert
 KfW-55 Standard
 Kaufpreise 395.000 €-475.000 €
 Käufer: 3 Selbstnutzer, 1 Kapitalanleger
 Bauträger: KuS Immobilien GmbH, Greven

Ein perfektes Wohnvergnügen hoch vier!

www.spk-immo.de

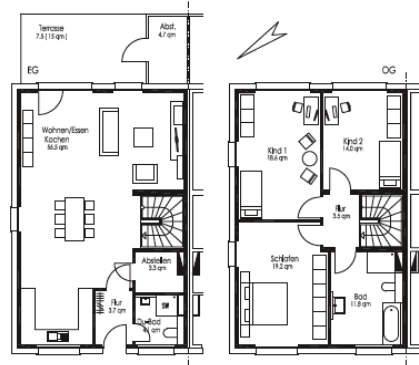


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Vermarktungsbeispiel 3: 300 Wohnungen und 34 Reihenhäuser im Quartier M1 (ehemals Beresa)



Konversionsareal mit 4,2 ha
ca. 300 Mietwohnungen
34 Reihenhäuser
Wohnfläche ca. 141-147 m²
Grundstücke: 141-334 m²
KfW-Effizienzhäuser 55
teilweise mit Keller
Projektstart 2011
Fertigstellung 2022
Projektentwickler:
Markus Bau GmbH Bochum
VIVAWEST Münster

Das letzte Beispiel zeigt ein großes Projekt mit über 330 Wohneinheiten, das aktuell im Rahmen der Konversion des ehemaligen Beresa-Geländes in Mecklenbeck entwickelt wird. Auf dem rund 42.000 Quadratmeter großen Areal zwischen Meckmannweg und Schwarzer Kamp, 6 km vom Aasee entfernt entstehen derzeit rund 300 hochwertige Mietwohnungen, die VIVAWEST nach Fertigstellung in die Bewirtschaftung übernehmen wird, sowie 34 bezahlbare Reiheneinfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, die die Markus-Bau GmbH errichtet und für den Einzelverkauf vorgesehen hat. Grundstückseigentümerin ist die Quartier M1 GmbH (Kappel-Gruppe und Markus-Bau), die zusammen mit der Stadt das Bauplanungsrecht geschaffen hat und das Areal erschließt. Projektstart war 2011, das Gelände ist mittlerweile freigeräumt und die Erschließung soll dieses Jahr begonnen werden; die ersten Mieter werden voraussichtlich 2022 einziehen – dies zeigt den langen Entwicklungszeitraum eines solchen Projektes bis zur Fertigstellung. Die modernen, energiesparenden und für Münster sehr günstigen Reihenhäuser wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft – obwohl sich die Vermarktung fast ausschließlich auf die Internetseite der Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost beschränkte. 11 der Käufer sind Familien als Selbstnutzer, 23 Kapitalanleger, die die Häuser ebenfalls an Familien vermieten.

Gründe für die Suche nach Kapitalanlagen

Aufgrund niedriger Zinsen und Renditen anderer Anlageformen haben Immobilien in den letzten Jahren stark an Bedeutung als Kapitalanlage gewonnen, auch für private Eigentümer: 64 % der Anbieter von Mietwohnungen in Deutschland sind mittlerweile private Anleger. Wie auch in den Beispielen der Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost werden zunehmend nicht nur Eigentumswohnungen, sondern auch Einfamilienhäuser als Zinsobjekte von Privaten erworben, die sich in Zeiten erhöhter Mobilitätsansprüche als rentable und sichere Anlageform erweisen.



2.3 Diskussion: Handlungserfordernisse für die Eigentumsbildung und Erkenntnisse aus dem Immobilienmarkt in Münster

Diskutiert wird, wie unter dem aktuellen Wachstumsdruck die Eigentumsbildung in Münster gefördert und Bewegung in den Immobilienmarkt gebracht werden kann.

Rolle des Wohneigentums für den Wohnungsmarkt in Münster

Aus Sicht des AKs ist Wohneigentum ein wichtiger Baustein einer gemischten, nachhaltigen Quartiersentwicklung und benötigt unter dem aktuellen Wachstums- und Preisdruck eine aktive Förderung. Die Höhe der Eigentumsquote wird jedoch nicht als entscheidend für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes gesehen, da dieser in Deutschland durch einen stabilen Mietmarkt mit hochwertigen Beständen und funktionierendem Mieterschutz geprägt ist. Gerade in Schwarmstädten wie Münster verursachen die starken Zuzüge jedoch zunehmend Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt, dies ist auch Ergebnis einer aktuellen Masterarbeit an der TU Berlin, die von Prof. Elke Pahl-Weber betreut wird. Auch in Münster werden v.a. in der Kernstadt Preise aufgerufen, die für breite Bevölkerungsteile über ein bezahlbares Niveau hinausgehen – bei Wohneigentum ebenso wie im Mietsegment³.

Achim Friedrich ergänzt, dass sich auch im Immobiliensektor der Wachstumsdruck in Münster zunehmend bemerkbar macht: Die Transaktionszahlen in Münster sind in den letzten Jahren stark rückläufig; die lange Zeit gültige Verkaufsquote von jährlich ca. 3 % der Einwohnerzahl wird in Münster schon lange nicht mehr erreicht (bei rund 300.000 Einwohnern wären dies über 9.000 Immobilienverkäufe pro Jahr). In Münster bleibt das Angebot damit weit hinter der steigenden Nachfrage zurück. Auch die Verkaufszahlen für baureife Grundstücke lagen 2016 mit nur 116 Verträgen und 247 Bauplätzen auf dem niedrigsten Wert seit 1975. Dies führt zu enormen Preissteigerungen, sowohl bei Immobilien als auch beim Bauland.

Eigentumsbildung bei jungen Familien

Diskutiert wird, ob junge Familien mit Kindern in Zukunft weiterhin eine zentrale Rolle bei der Wohneigentumsbildung spielen werden. Die Wohneigentumsquote junger Haushalte ist in den letzten 10 Jahren deutlich zurückgegangen und liegt weit unter der älterer Jahrgänge: 2016 wohnen lediglich ca. 12 % der 25- bis 35-Jährigen im Wohneigentum, bei den 35- bis 45-Jährigen sind es ca. ein Drittel und bei den 65- bis 75-Jährigen liegt die Quote bei nahezu 60 %. Ursachen sind die hohen Boden- und Immobilienpreise, die gerade jungen

³ Robin Denstorff weist darauf hin, dass der von Frau Ammann vorgestellte NRW-Preisvergleich insofern ein schiefes Bild vermittelt, da Münster anders als dicht besiedelte Städte wie z.B. Bonn sehr große suburbane Bereich umfasst, die den Durchschnittswert senken. In der Kernstadt liegen die Preise deutlich höher - in keiner anderen Stadt in NRW ist das Preisgefälle von Kernstadt zum suburbanen Umland so groß wie in Münster (vgl. auch Bericht der NRW.Bank in der 28. AK-Sitzung).





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Familien den Einstieg ins Eigenheim erschweren, aber auch die Anforderungen des modernen Arbeitsmarktes an Mobilität und Flexibilität junger Menschen.

Aus Sicht von Frau Ammann ist aus den aktuellen Daten der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung nicht eindeutig abzulesen, ob die Wohneigentumsquote der 25- bis 35-Jährigen in Zukunft weiter sinken oder stabil bleiben wird. Der Rückgang der Quote in den letzten Jahren beruht z.T. auch auf einem statistischen Effekt, da ein großer Teil des Bevölkerungswachstums durch den Zuzug junger Arbeitsmigranten aus Südeuropa entstanden ist, die i.d.R. in Deutschland kein Eigentum erwerben.

Prof. Elke Pahl-Weber bestätigt, dass auch nach Studien des Instituts für Bevölkerungsentwicklung ein großer Teil der Zuziehenden derzeit aus dem europäischen Ausland kommt – gerade in stark wachsenden Schwarmstädten. Gleichzeitig wandern aufgrund der stark gestiegenen Preise viele junge Familien in das Umland ab, um dort Eigentum zu erwerben. Dies würde bedeuten, dass die Preissteigerungen in den Schwarmstädten zu einer neuen Suburbanisierung führen, die Eigentumsquote insgesamt aber nicht weiter sinken wird.

Reduzierung der Grunderwerbsteuer

Eine Reduzierung der Transaktionskosten, insbesondere auch der hohen Grunderwerbssteuer in NRW, wird im AK überwiegend als sinnvoll erachtet. Dadurch kann das Risiko eines Eigentumserwerbs, das durch die hohen Mobilitätsanforderungen gerade für junge Menschen stark gestiegen ist, reduziert werden. Mit Senkung der Grunderwerbsteuer wird der Wiederverkauf selbstgenutzten Eigentums z.B. im Falle eines Arbeitsplatzwechsels deutlich erleichtert. Dasselbe gilt für den Generationenwechsel im Eigenheimbestand, der durch hohe Transaktionskosten ebenfalls behindert wird.

Im AK wird neben der Senkung der Grunderwerbsteuer auch eine gezielte Förderung für junge Familien und Ersterwerber thematisiert – auch vor dem Hintergrund der Alterssicherung kommender Generationen.

Baulandbereitstellung als Schwerpunkt der Eigenheimförderung

Aufgrund des hohen Marktdruckes sind Zuschüsse wie die Eigenheimzulage oder das Baukindergeld nicht in der Lage, die enormen Preissteigerungen zu kompensieren. Die Teilnehmenden sind sich daher einig, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland im Mittelpunkt der Eigentumsförderung von Münster stehen sollte. Die schleppende Ausweisung von Bauland ist aus Sicht von Herrn Friedrich auch eine der Hauptursachen für den Rückgang der Immobilientransaktionen (neben dem geringen Verkauf von Bestandsimmobilien aufgrund fehlender Anlagealternativen und Spekulation in steigende Preise).

Stadtbaurat Robin Denstorff weist darauf hin, dass die Baulandbereitstellung derzeit aktiv in Münster vorangetrieben wird. Die Aktivierung von Flächenreserven, auf die Münster aufgrund seines großen Stadtgebiets glücklicherweise zurückgreifen kann, benötigt jedoch sehr viel Zeit – von den konzeptionellen Voraussetzungen über die liegenschaftlichen Verhandlungen bis hin zu den rechtlichen Grundlagen und Erschließungsmaßnahmen. Dabei müssen eine Vielzahl fachlicher Fragen geklärt und Hemmnisse überwunden werden. Auch ist der Verkauf einzelner Eigenheimgrundstücke sehr viel aufwändiger als die





Vergabe für größere Projekte. Eine wichtige Aufgabe der Stadt ist es, diese Prozesse zu optimieren und zu beschleunigen. Neben den quantitativen Aspekten kann und muss die Baulandbereitstellung auch im Eigentumsbereich genutzt werden, um qualitative Akzente zu setzen und z.B. bestimmte Zielgruppen zu fördern.

Herr Bartmann ergänzt, dass Münster bis vor 10 Jahren keine aktive Bodenvorratspolitik betrieben hat, sondern sich auf die Vermarktung bestehender Grundstücke beschränkt hat. Das relativ neue Phänomen der „Schwarmstädte“, das auch Münster in den letzten Jahren enorme Zuzüge beschert hat, war damals nicht absehbar. Mit dem neuen Baulandprogramm und der Planungswerkstatt 2030 hat die Stadt Münster jedoch auf die neue Situation reagiert; erste Früchte wird dies in den nächsten ein bis zwei Jahren tragen, wenn mehrere große Baugebiete an den Markt gehen. Die Stadt wird dann ein umfassendes Portfolio städtischer Grundstücke mit einer guten Mischung von Einfamilienhäusern, freien und gefördertem Geschosswohnungsbau und verschiedenen Miet- und Eigentumsmodellen anbieten können, was sich hoffentlich insgesamt preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Letztlich wird so auch Bewegung in den privaten Grundstücksmarkt gebracht, da so einer möglichen spekulativen „Hortung“ privater Baugrundstücke die Grundlage entzogen wird.

Herr Schorn schlägt vor, städtisches Wohnbauland auch für Wohneigentumsprojekte günstig bereitzustellen und mit besonderen Konditionen zu verknüpfen. Diesen Ansatz gab es bereits in Münster⁴. Unter den damaligen Marktbedingungen führten die Projektvorgaben jedoch zu Absatzschwierigkeiten und wurden immer weiter gelockert. Bei dem heutigen Marktdruck hält er ein solches Modell jedoch wieder für realistisch und sehr wirksam: Das Baulandangebot für Wohneigentum wird erweitert, das Wohneigentum gestärkt und zugleich werden Preissteigerungen effektiv gedämpft.

Bodenbevorratung für flexible Baulandausweisung

Es wird darauf angewiesen, dass die derzeitige Wachstumsphase sich keineswegs auf Dauer in Münster fortsetzen muss – wie auch der Blick auf die Vergangenheit zeigt. Vor 10 Jahren war die Nachfrage nach Grundstücken in Münster so gering, dass die Stadt sie zu reduzierten Preisen anbieten musste. Handelt es sich bei den Zuzügen in die Schwarmstädte um einen langfristigen Trend, oder lediglich um einen Hochpunkt des üblichen sogenannten „Schweinezyklus“? Hat Münster einen langfristig tragfähigen Markt oder bereits eine Spekulationsblase? Für Wohnungsmarktinvestitionen und die langfristige Baulandentwicklung sind diese Fragen mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, aber selbst die Expertenmeinung hierzu ist nicht eindeutig – während z.B. empirica vor sinkenden Preisen warnt, sieht Bulwien Gesa einen bleibenden Marktdruck.

⁴ Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung; Fassung vom 1.1.2010 gemäß Beschluss des Rates vom 13.06.2007.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Robin Denstorff erläutert, dass in der kommunalen Strategie Bodenbevorratung und Baulandaktivierung zu unterscheiden sind. Eine ausreichende kommunale Bodenbevorratung, wie sie in Münster in den letzten Jahren vernachlässigt wurde und derzeit aktiv vorangetrieben wird, ist Voraussetzung, um die Flächen bei Bedarf relativ kurzfristig als Bauland zu aktivieren. Grundlage für eine Bodenbevorratung sind ausreichend investive Mittel, die Münster heute sehr viel einfacher für den Ankauf von Grundstücken zur Verfügung stellen kann als noch vor 10 Jahren. In Zukunft wird Münster in der Lage sein, flexibel auf die tatsächliche Bevölkerungs- und Marktentwicklung zu reagieren.

Generationenwechsel und Älterwerden im Quartier

Ein wichtiger Baustein der Eigentumbildung ist die Förderung des Generationenwechsels im Bestand und die Möglichkeit, im eigenen Haus oder Quartier alt zu werden. Bei Neubauvorhaben sollten präventive Maßnahmen, die auch im Alter den Verbleib im eigenen Haus ermöglichen, grundsätzlich stärker einbezogen werden – z.B. über flexible Grundrisse für Eigenheime, bei denen bei Bedarf eine kleine, seniorenrechtliche Wohnung abgetrennt werden kann. Die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnformen, die flexibel einen Generationenwechsel ermöglichen, muss auch bei der Ausweisung neuer Wohnquartiere im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden – aus Sicht von Frau Ammann ist dies eine wichtige kommunale Aufgabe.

Mattias Bartmann erläutert, dass flexible Wohnformen und gemischte Wohnquartiere mit dichteren Strukturen auch in der Planungswerkstatt 2030 als zentrale Zielsetzungen für die Wohnbaulandentwicklung formuliert wurden – zum Schutz wertvoller Freiflächen, aber auch um durch dezentrale Infrastruktur ein Älterwerden im Quartier zu ermöglichen.

Kommunikationsstrategien für Projekte der Innenentwicklung

Die Verknüpfung von Innenentwicklung und Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand wird in Münster seit Jahren konsequent betrieben und vom AK begleitet. Eines der ersten Modellvorhaben war Hilstrup Ost, das auf der Basis stadtteilbezogener demografischer Entwicklungen (Demografiemonitoring) als Quartier mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert wurde. Gemeinsam mit Prof. Schultz-Granberg (Münster School of Architecture) und 13 Paaren aus Hilstrup Ost wurden konkrete Maßnahmen erarbeitet, die ein Älterwerden im Quartier ermöglichen - vom barrierefreien Umbau des Bestandes bis zum Bau eines „Altenteils“ auf dem eigenen Grundstück, um das alte Eigenheim für eine junge Familie frei zu machen. Trotz des intensiven Dialogs scheiterte der Prozess an massiven Protesten von nur drei Anwohnern. Dies zeigt: Außer guten Konzepten benötigen Innenentwicklung und Generationenwechsel besondere Kommunikationsstrategien. Darüber hinaus sollte der breite Quartiersansatz in Münster überprüft werden – ist ggf. die Fokussierung auf eine bestimmte Altersgruppe zielführender? Hier wäre eine fachliche Unterstützung vom BBSR wünschenswert, z.B. über die Zusammenstellung erfolgreicher Kommunikations- und Innenentwicklungsstrategien anderer Städte. In der Regionale 2016 gab es eine Projekt ‚HausAufgaben‘, die einen Dialog über Potenziale, Chancen



und Perspektiven für die Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete initiiert hat.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass auch für kleinere Eigenheimprojekte im Bestand frühzeitig der Dialog mit der Nachbarschaft gesucht wird. Widerstände aus der Nachbarschaft, wie sie bei dem von Herrn Friedrich vorgestellten Projekt in Gremmendorf aufgetreten sind, sind kein Münster-spezifisches Phänomen, sondern führen in vielen Städten zu enormen Problemen bei der Innenentwicklung. Zwar entstehen für den präventiven Dialog im Quartier zunächst einmal Kosten, wie von den Wohnungsunternehmen kritisch angemerkt wird, Konflikte mit der Nachbarschaft kommen die Unternehmen jedoch weitaus teurer zu stehen und können letztlich sogar zu einem Projektstopp führen. Die Zeiten haben sich geändert – Möglichkeiten der Mitbestimmung werden heute von den Bürgerinnen und Bürgern erwartet und erfordern eine andere Art von Kommunikation, die gleichberechtigt und auf Augenhöhe stattfinden muss. Ansätze bietet hier die Methode des „urban design thinking“, die an der TU Berlin entwickelt und bereits bei mehreren Projekten der Innenentwicklung in Berlin sehr erfolgreich angewendet wurde.

Achim Friedrich bestätigt, dass bei dem vorgestellten Projekt trotz der geringen Größe und behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Umfeld – es ging lediglich um zwei eingeschossige Doppelhäuser! – enorme Probleme mit den Nachbarn aufgetreten sind, die das Verfahren deutlich verzögert haben.

Iris Ammann ermutigt die Stadt Münster, trotz der Anstrengungen und Rückschläge, die solche Strategien im Quartier mit sich bringen und mit denen auch andere BBSR-Modellstädte zu kämpfen haben, diesen Weg weiter zu verfolgen. Der Ansatz, den Generationenwechsel im Quartier zu fördern, indem Alteingesessenen niedrigschwellig attraktiver Wohnraum in ihrem gewohnten Umfeld angeboten wird, ist richtig – hier liegen enorme Potenziale! Das Beispiel von Herrn Friedrich zeigt plakativ, dass ein gutes Öffentlichkeitskonzept auch bereits bei kleineren Neubauprojekten notwendig ist, um die Nachbarn bei der Entwicklung mitzunehmen – es reicht nicht, nur ein Bauschild aufzustellen! Angesichts der deutschlandweiten Bedeutung wird das Thema Neubauakzeptanz vom BBSR immer wieder in gemeinsamen Veranstaltungen mit den Städten aufgegriffen und muss intensiv mit der Bevölkerung diskutiert werden.

Stadtbaurat Robin Denstorff sieht alle Akteure in der Stadt gefragt, auch bei Widerständen, die im Verlauf eines Projektes auftreten können und v.a. an die Kommunalpolitik massiv und oft sehr emotional herangetragen werden, weiterhin gemeinsam hinter diesen Projekten zu stehen.

Neue Ansätze für die Grundstücks- und Bodenfrage

Aus Sicht von Herrn Peck sollte Münster über die Ausweisung und den Verkauf von Bauland hinaus Möglichkeiten diskutieren, wie die Stadt sich langfristigen Einfluss auf neu geschaffene Baugrundstücke sichern kann. Auch in Münster sind die Baulandpotenziale begrenzt, die Neuausweisung stößt an vielen Stellen auf Restriktionen durch Landwirtschaft, Naturschutz u.v.m. und die Nachbargemeinden werden auch in Zukunft keine Grundstücke an Münster abtreten. Er hält daher den Ansatz der Erbpacht für sehr interessant, wie ihn die Stadt München neuerdings für städtische Grundstücke anwendet. In Münster wäre dieses





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Vorgehen insbesondere für Bereiche mit besonderem Marktdruck wie z.B. der Innenstadt geeignet, um dort langfristig Steuerungsmöglichkeiten zu sichern.

Aus dem AK werden dazu verschiedene Kritikpunkte und Fragen artikuliert. So ist das Grundeigentum wichtiger Teil der Vermögensbildung: Gerade junge Familien partizipieren an dem Wertzuwachs des Grundstücks, das Teil ihrer Alterssicherung ist. Diese Möglichkeit würde mit der Erbpacht wegfallen. Um die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen nicht zu gefährden, ist bei der Einführung eines Erbpachtmodells zu beachten, dass das Grundstück wichtiger Bestandteil des Invests ist – es geht den Wohnungsbauunternehmen dabei nicht darum, maximalen Gewinn aus dem Grundeigentum zu ziehen! Zudem ist die Erbpacht angesichts des niedrigen Zinses für die Stadt wirtschaftlich kaum interessant, während der Verkauf städtischer Grundstücke umfangreiche Einnahmen generiert, mit denen wiederum besonderer Zielgruppen und Projekte gefördert werden können. Die in Münster dringend erforderlichen neuen Baugrundstücke werden durch das Erbbaurecht ebenfalls nicht geschaffen. Statt der Entwicklung neuer Vergabeinstrumente sollte die Aktivierung von Bauland konsequent und schnell umgesetzt werden – und statt des Abschlusses neuer Erbbaupachtverträge bestehende landwirtschaftlich genutzte Erbbaugrundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Frau Fahle hält dagegen, dass das Instrument der Erbpacht keinesfalls neu ist und auch der Handlungsbedarf bereits vor zehn Jahren klar war. Aber erst unter dem derzeitigen massiven Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt und den deutlichen Folgen auch für mittlere Einkommensschichten ist ein Erbbaurecht politisch diskutier- und umsetzbar. Aktuell findet in Deutschland ein Umdenken zum Umgang mit Grund und Boden statt, zu dem auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer beitragen wird. Wir sollten uns nicht mehr allein darauf verlassen, dass der Markt das Problem lösen wird, sondern aktiv die Chance nutzen, neue Wege zu gehen! Unter den jetzigen Preisbedingungen sind innovative Wohn- und Eigentumsformen nicht umsetzbar, hier bietet das Erbbaurecht enorme Chancen – z.B. auch mit Blick auf die Konversionsflächen, deren Übernahme durch die Stadt kurz bevor steht.

Prof. Elke Pahl-Weber verweist auf gute Erfahrungen mit dem Erbbaurecht in Holland – z.B. wurde die Entwicklung am Rande des Grachtengürtels von Amsterdam mit diesem Modell versehen. Bei diesem Modell wird der Erbpachtzins nach Ablauf des Vergabezeitraums deutlich erhöht, aber auch eine hohe Grundstücksausnutzung ermöglicht. Aktuell werden Angebote zur Abzahlung des Pachtzinses in einer Summe an die Nutzerinnen und Nutzer gemacht. Insgesamt bietet der Themenkomplex Bodenerwerb/ Erbpacht/ Grundsteuer aus ihrer Sicht sehr interessante Ansätze für wachsende Städte mit hohem Preisdruck, um langfristig den Einfluss auf wichtige Grundstücke zu sichern und diese der Spekulation zu entziehen, und sollte auch auf Bundesebene intensiv diskutiert werden. Sie schlägt vor, das Thema Erbbaurecht in einer der nächsten Arbeitskreissitzung in seiner ganzen Komplexität näher zu behandeln und ausführlich zu diskutieren.





3. Caring Community

Das Thema „Caring Community“ wurde schon mehrfach im Arbeitskreis angesprochen. Nach einer kurzen Einführung zu Definition und Bedeutung von Prof. Elke Pahl-Weber beleuchteten Chris Menke (Sozialamt Stadt Münster) und Doris Langenkamp (Lebenshilfe Münster) zwei Aspekte dieses Themas anhand konkreter Beispiele: Wohnen im Alter und Leben mit Behinderung.

3.1 Einführung: Was ist mit dem Begriff der Caring Community gemeint?

(Prof. Elke Pahl-Weber, TU Berlin)

Der Begriff „Caring community“ wird vielfach verwendet. Die wörtliche Übersetzung „sorgende Gemeinschaft“ entspricht der allgemeinen Bedeutung von „Sorgen“ in seinem positiven, zugewandten und zukunftsorientierten Sinn. Die „Caring Community“ integriert Menschen, die nicht oder nur eingeschränkt für sich selber sorgen können, durch die Sorge und Hilfe dazu fähiger Menschen in eine Gemeinschaft.

Dies betrifft insbesondere die Versorgung älterer Menschen, für die in Zukunft neue Konzepte benötigt werden: Während vor 15 Jahren einer Person über 65 Jahren drei bis vier Personen im erwerbsfähigen Alter gegenüberstanden, wird dieses Verhältnis in 40 Jahren bei ca. 1:1 liegen. Die heutige Struktur mit professionellen Angeboten, Ehrenamt und kommunalen Aktivitäten wird in absehbarer Zeit nicht mehr funktionieren, wie auch Prof. Thomas Klie von der evangelischen Hochschule in Freiburg und Vorsitzender der Kommission für den Zweiten Engagementbericht der Bundesregierung konstatiert. Sie muss ergänzt werden durch ein Modell der gegenseitigen Hilfe in einem Umfeld, das weitgehende Selbstständigkeit erlaubt. Prof. Klie sieht den Begriff auch als ein Leitbild für Kirchengemeinden in einer Gesellschaft des langen Lebens.

Welchen Beitrag die kommunale Politik und örtliche Gemeinschaften leisten können, um die soziale, politische und kulturelle Teilhabe und eine möglichst lange selbstständige Lebensführung älter werdender Menschen sowie ein aktives Altern in Selbst- und Mitverantwortung sicherzustellen, behandelt der 7. Altenbericht der Bundesregierung (Frühjahr 2015) "Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften".

Für den Lebensalltag älter werdender Menschen haben das kommunale und das lokale Umfeld eine besondere Bedeutung. Auf Ebene des Stadtteils entsteht die „sorgende Gemeinschaft“ in der Beziehungsstruktur zwischen Menschen, durch nachbarschaftliche, generationenübergreifende Netzwerke und gegenseitige Hilfe.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

3.2 Altengerechte, inklusive Quartiersentwicklung in Münster

(Chris Menke, Stadt Münster)

Frau Menke berichtet über den Stand der Umsetzung der „altengerechten, inklusiven Quartiersentwicklung in Münster“, wozu zum einen ein Masterplan für Münster erarbeitet wurde und zum anderen ein kommunales Projekt läuft, das im Rahmen des Landesförderplanes „Alter und Pflege“ gefördert wird. Seit ihrem letzten Bericht im AK vor drei Jahren wurden bereits mehrere Maßnahmen erfolgreich gestartet, weitere sind in der Vorbereitung.

Ziele einer altengerechten, inklusiven Quartiersentwicklung

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zunehmenden Unterstützungsbedarfs (nicht nur) älterer Menschen kann deren Versorgung nicht mehr von der nachwachsenden Generation geleistet werden. Bereits jetzt besteht ein Fachkräftemangel im Bereich der Pflege, aber auch eine Unterstützung im Haushalt zu finden, wird zunehmend schwieriger. Eine altengerechte, inklusive Quartiersentwicklung geht zunächst von den Wünschen der betroffenen Menschen aus: Wie und wo möchten sie wohnen? Was brauchen sie – nicht nur materiell? In Befragungen zeigt sich, dass die meisten Menschen dort wohnen bleiben möchten, wo sie die letzten Jahrzehnte verbracht haben. Dort benötigen Sie nicht nur materielle Angebote wie z.B. eine fußläufig erreichbare Versorgung; genauso wichtig sind soziale Kontakte, auch zu jüngeren Menschen. Selbstbestimmt über Wohnort, Tagesablauf und notwendige Unterstützung entscheiden zu können, spielt dabei eine zentrale Rolle.

Ziele einer altengerechten, inklusiven Quartiersentwicklung sind:

- ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung auch mit Unterstützungs- oder Pflegebedürftigkeit
- lebendige Beziehungen zwischen Generationen entstehen lassen oder bewahren
- Vermeidung sozialer Folgekosten durch wohnortnahe Prävention und Stärkung haushaltsnaher Versorgung
- Förderung des gesellschaftlichen Dialogs über das Zusammenleben in einer solidarischen Gesellschaft unter den Bedingungen des demografischen Wandels



Altengerechte
Quartiere.NRW

www.aq-nrw.de

Masterplan altengerechte Quartiere NRW

Derzeit werden über den Förderplan „Alter und Pflege“ NRW 54 Quartiersentwicklungsprojekte in NRW gefördert, davon zwei in Münster. Diesen Projekten liegt der Masterplan altengerechte Quartiere NRW zugrunde, der unter der alten Landesregierung erarbeitet und die vier Handlungsfelder Wohnen – Sich versorgen – Sich einbringen – Gemeinschaft erleben formuliert. In welchem Umfang das Förderprogramm in der kommenden Legislaturperiode fortgeführt wird, ist noch unklar





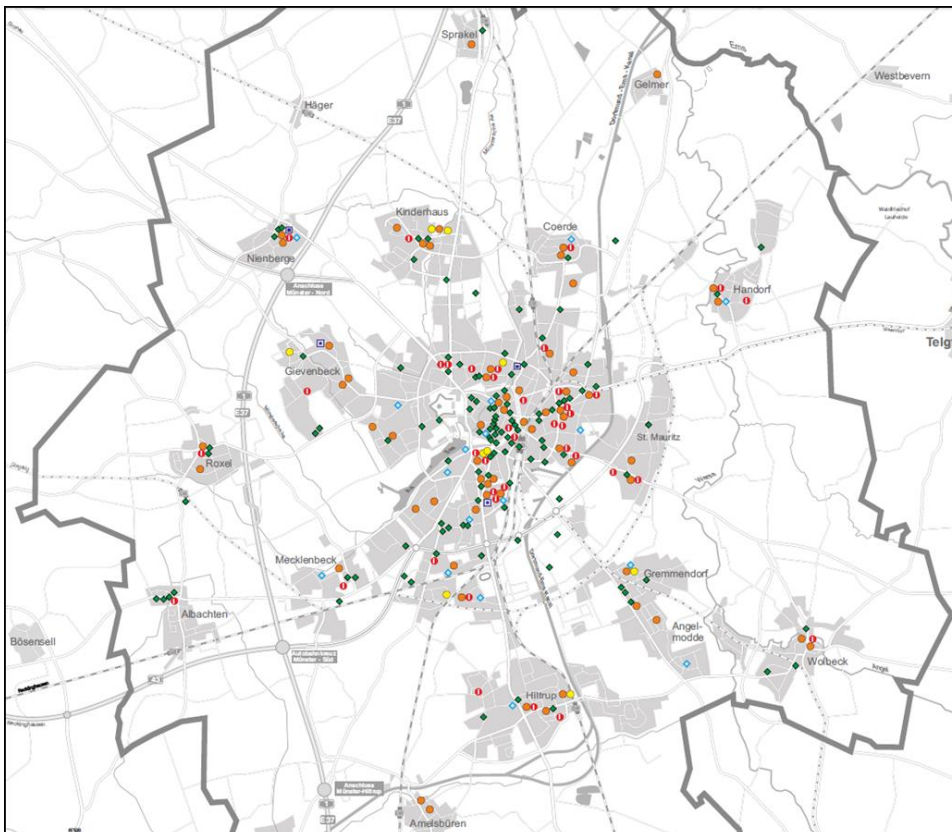
Masterplan Altengerechte Quartiere Münster/ Projekt Hiltrup Ost

In Münster gibt es schon länger Aktivitäten im Bereich altengerechte Quartiersentwicklung. Startschuss für den Masterplan war ein Ratsantrag 2012 „Masterplan Quartier – Versorgungssicherheit für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf sichern – Infrastruktur zukunftsgerecht weiterentwickeln“ auf dessen Grundlage die Verwaltung 2013 mit der Entwicklung eines Verfahrens und der Beantragung von Landesfördermitteln beauftragt wurde. Ziel war die Entwicklung eines Masterplans sowie die Erprobung in einem konkreten Quartier, für das 2015 schließlich Hiltrup Ost in den Landesförderplan „Alter und Pflege“ aufgenommen wurde. Der Masterplan „Altengerechte Quartiere“ wurde 2017 einstimmig vom Rat beschlossen. Die Förderung für das Projekt Hiltrup Ost endet im September 2018, die Initiativen werden aber weitergeführt.

Die Vorgehensweise des Masterplans ist relativ offen und setzt keine Prioritäten für einzelne Quartiere. In der Erarbeitung wurde deutlich, dass jedes Quartier andere Voraussetzungen für eine altengerechte Quartiersentwicklung mit sich bringt und unterschiedliche Ansätze erfordert. Es gibt bereits 11 Arbeitskreise in verschiedenen Stadtteilen zum Thema „Älter werden in ...“ (z.B. „Älter werden in Mauritz“), in denen lokale Institutionen zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern die Bedarfe vor Ort diskutieren. Je nach Zusammensetzung und Stadtteil werden dabei sehr unterschiedliche Themen behandelt und Maßnahmen im Quartier entwickelt. Die folgende Karte (Karte II, Anlage 1 des Masterplans) zeigt die verschiedenen Angebote für Beratung und Austausch in den Quartieren sowie integrierte Angebote und weitere Treffpunkte, wie z.B. offene Mittagstische (die trotz Alternativen wie „Essen auf Rädern“ besonders beliebt sind).

Aufbau des Masterplans

- Ausgangslage
- Ziele und Grundlagen
- Beispiele aus Europa und Deutschland
- Bestandsaufnahme MS
- Empfehlungen zum Vorgehen in Quartieren
- Maßnahmenspektrum in den Quartieren
- Gesamtstädtische Vernetzung und ressortübergreifendes Handeln



Masterplan Altengerechte Quartiere

Angebote für Beratung/
Treffpunkt/ Austausch
(Karte II, Anlage 1 des
Masterplans)

Beratung und Austausch

- Beratungsstelle, Sozialbüro, Seniorenbüro
- Begegnungsstätte
- Gesprächskreis

Integrierte Angebote / soziale Treffpunkte

- Qualifizierter Quartiersstützpunkt
- ◆ Offener Mittagstisch
- ◆ Bäckereicafé



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Ratsbeschluss/ Auftrag an die Verwaltung

Der Rat der Stadt Münster hat auf Grundlage des Masterplans am 22.03.2018 beschlossen, dass die Belange eines inklusiven und altersgerechten Gemeinwesens zukünftig in alle Bereiche der Politik und Versorgung einzubeziehen sind. Besondere Zielgruppe sind dabei Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. Die Verwaltung wurde beauftragt:

- in allen kommunalen Fachplanungen den Blick auf die Lage der Menschen aus der Quartiersperspektive zu schärfen, zu konkretisieren und zu fachübergreifend vernetzen,
- altengerechte, inklusive Quartiersentwicklung in Abstimmung mit der Konferenz Alter und Pflege in weiteren Gebieten Münsters zu realisieren,
- die Ausweitung von Neubauwohnungen für Gruppenwohnen, Gemeinschaftswohnformen zu unterstützen,
- den Ausbau von barrierefreien und generationengerechten Wohnungen und Wohnformen voranzubringen,
- Kooperationsformen zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und Trägern sozialer Dienste zu befördern,
- Anbietern von Gütern täglichen Bedarfs und Dienstleistern die Quartiersperspektive nahe zu bringen,
- Die Stärkung der Gesundheitsversorgung im Quartier gemeinsam mit örtlichen Akteuren im Gesundheitsbereich (z.B. Kammern) zu forcieren und
- regelmäßig (jährlich) über den Stand der Planungsprozesse zu berichten.

Quartiersprojekte

In Münster werden mittlerweile außer Hilstrup-Ost vier weitere Quartiersprojekte in Aaseestadt/ Pluggendorf, Rumphorst, Altstadt-Süd und Altstadt-Nord/ Kreuzviertel von unterschiedlicher Seite gefördert, drei Quartiersstützpunkte sind bereits etabliert. Für 2018 ist der Start von drei weiteren Projekten vorgesehen (Erphobogen, Mauritz und Bahnhof-Ost/ Hansaviertel), zwei Projekte im Südviertel und Angelmodde-Waldsiedlung sind in der Vorbereitung.

Hilstrup-Ost: Nach Ablauf der Landesförderung im September 2018 soll die Quartiersentwicklerin, die inzwischen eine feste Stelle bei der Stadt hat, dann in einem neuen Quartier tätig werden. Die weitere Begleitung von Hilstrup-Ost wird derzeit noch abgesteckt.

Aaseestadt/ Pluggendorf: In diesem Stadtteil führt der Caritasverband Münster ein Quartiersprojekt durch. Gleichzeitig hat sich die Wohn- und Stadtbau in Aaseestadt für generationengerechtes Wohnen zertifizieren lassen. Das Altenheim „Friedrichsburg“ hat in Vorbereitung für Neubaumaßnahmen und der Öffnung der Einrichtung in das Quartier eine umfassende Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils durchgeführt. Alle drei Akteure wirken gemeinsam im Stadtteil, unterstützen. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt und Befragung der Bürger wurden intensiv die Belange der Bürgerinnen und Bürger des Quartiers erhoben und bei der Planung berücksichtigt. Das Projekt wird bis Ende 2018 vom Land NRW gefördert.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Rumphorst: Hier wird das zweite vom Land geförderte Quartiersprojekt mit Schwerpunkt Gesundheit von der Diakonie umgesetzt. Der erforderliche Eigenanteil wurde durch Stiftungsgelder eingebracht. Die Förderung läuft bis Ende 2019.

Altstadt-Süd: Das Projekt des Cohaus-Vendt-Stifts wird bis Ende 2019 durch Landesmittel gefördert. Hier öffnet sich ein stationäres Altenheim ins Quartier und bietet z. B. einen Viertel-Treff im Stifts-Café an und sucht die Kooperation zu anderen Akteuren im Quartier.

Altstadt-Nord/ Kreuzviertel: Das Mathildienstift der DRK Schwesternschaft sieht sich als Mehrgenerationenhaus, das offen für die Nachbarschaft im Quartier ist. Neben Wohnen, ambulant betreuter Wohngemeinschaft, Tagespflege und ambulantem Pflegedienst steht der Gartensaal für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Die Quartiersentwicklerin knüpft hier Kontakt zu anderen Akteuren im Quartier. Das Projekt wird bis Ende 2019 gefördert.

Quartiersstützpunkte Von dem Ambulante Dienste e.V. wurden drei Quartiersstützpunkte eingerichtet: „An der Aa“ und am Platanenhof in Kooperation mit der Wohn+Stadtbau, am Toppheideweg zusammen mit der Sahle Wohnbau. In Anlehnung an das „Bielefelder Modell“ werden dort Wohnungen und Assistenzleistungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie Mittagstisch, Freizeitprogramm und andere Begegnungsmöglichkeiten angeboten.

Erphobogen: Auf dem Gelände des ehemaligen Winkhausgeländes werden derzeit vom DRK in einem Neubaukomplex eine Kita, eine Demenzwohnungsgemeinschaft und ein Gemeinschaftsraum betrieben. Für die Quartiersentwicklung im Bereich Schlachthof ist eine Stelle ausgeschrieben.

Mauritz-Ost: Hier wird das „Haus vom Guten Hirten“ im Herbst 2018 ein Projekt zur Stärkung der Teilhabe und des Bürgerengagements vom Standpunkt des Nachbarschaftstreffs „Alte Apotheke“ aus starten.

Bahnhof Ost/ Hansaviertel: Nach Hiltrup-Ost will die Stadt Münster hier ab Herbst 2018 mit einer altengerechten Quartiersentwicklung aktiv werden.

Südviertel: Hier wird ein Altenheim des Caritasverbandes gemeinsam mit dem Quartiersstützpunkt Platanenhof Angebote für das Quartier entwickeln. Erörtert werden soll, wie eine stationäre Pflegeeinrichtung stärker in ein Quartier eingebunden und für die Bewohner geöffnet werden kann.

Angelmodde-Waldsiedlung: Zusammen mit dem ASB wird ein Projekt vorbereitet, dass die Infrastruktur im Quartier verbessern soll.



Blickpunkt Pflege – Ziele einer altengerechten Quartiersentwicklung

Wichtiger Teil der Arbeit sind Vernetzung, Austausch und Kooperation der verschiedenen Akteure. Im Arbeitskreis altengerechte Quartiersentwicklung findet ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch aller Projektträger und Quartiersentwickler gemeinsam mit der Stadt Münster statt, so dass Anregungen aus dem Quartier und aus der gesamtstädtischen Perspektive eingebracht und ausgetauscht werden können. In der AG „Pflege und Versorgungssicherheit im Quartier“ der Konferenz Alter und Pflege werden die Erkenntnisse aus den Projekten eingebracht und Rahmenbedingungen und Bedarfe für Pflege im Quartier formuliert.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Hauptziel einer altengerechten, inklusiven Quartiersentwicklung ist die Schaffung von Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Quartier, so dass kein Bedarf an neuen vollstationären Pflegeangeboten entsteht. Grundlage hierfür ist die verbindliche kommunale Pflegebedarfsplanung. Die Verwaltung ist beauftragt, alternative Wohn- und Hausgemeinschaften und Quartiersangebote zur Sicherung einer umfassenden Pflege zu unterstützen.

Aktivitäten in den Quartiersprojekten – Beispiele

In **Hiltrup-Ost** wurde eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Beteiligungsformate und Projekte entwickelt. In Interviews mit Bewohnern und Schlüsselakteuren wie z.B. der Sparkasse, Quartiersspaziergängen, Sprechstunden, „Apothekensprechstunden“ u.v.m. wurden die Wünsche und Probleme vor Ort gesammelt, Schwerpunktthemen identifiziert (z.B. Nahverkehr) und gemeinsam Ideen entwickelt. Die umgesetzten Projekte reichen von sehr gut angenommenen Bildungs- und Begegnungsangeboten (z.B. Quartierssingen, Mittagstisch, Karnevalswagen) über kleinere Projekte wie das Aufstellen von „Mitfahrbänken“ als Ergänzung zum ÖPNV bis hin zur Eröffnung der Begegnungsstätte „Emmerbach-Treff“ am 4. Mai 2018.

sich versorgen	Wohnen	Gemeinschaft erleben	sich beteiligen (Partizipation)
Mitfahrbänke Gespräche mit Einzelhändlern und Sparkasse	Wohnprojekt „Hiltrup-Ost“ Bürgerbefragung „Busverkehr“	verschiedene Bildungs- und Begegnungsangebote <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handarbeitsgruppe ▪ Computerkurs ▪ Seniorenolympiade ▪ Freitilligentag Münster ▪ Senioren-Mittagstisch ▪ Quartierssingen ▪ Kreativangebote 	Quartierssprechstunden Quartiersbegehungen Quartiersapotheke Informationsveranstaltungen Bewohnerinterviews Öffentlichkeitsarbeit Homepage: https://unser-quartier.de/hiltrup-ost/



Auch in der **Aaseestadt Pluggendorf** wurde eine Vielzahl von Projekten gemeinsam mit den Anwohnern entwickelt und zusammen mit Caritas und Wohn+ Stadtbau auch versucht, möglichst viele dieser Projekte umzusetzen, wie z.B. einen Mittagstisch und ein sehr erfolgreiches „Rudelsingen“ im Altenheim Friedrichsburg. Ein Newsletter informiert über neue Projekte und Aktionen im Quartier. Das Foto zeigt einen „Plausch im Treppenhaus“ in einem Haus der Wohn+Stadtbau, bei dem bei Keksen und Getränken viele hilfreiche Informationen von den Anwohnern gesammelt werden konnten

Kontakt

Christine Menke
Sozialamt Sozialplanung
Stadt Münster
0251 / 4925025
MenkeChristine@stadt-muenster.de

Im Rahmen des Quartiersprojektes in der **südlichen Altstadt** wurde vom Cohaus-Vendt-Stift ein ambulanter Pflegedienst gegründet, der alteingesessene Bewohner, die in den alten Häusern häufig auf Unterstützung angewiesen sind, in den engen Altstadtgassen per Fahrrad erreicht. Die Nachfrage nach dieser Dienstleistung war sehr groß, musste jedoch leider wegen Fachkräftemangel schließen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



3.3 Wohnen im Drubbel - Wohnidee für Menschen mit geistiger Behinderung (Doris Langenkamp, Lebenshilfe Münster für die AG Wohnen der Regionalkonferenz)



Die Wohnidee „Wohnen im Drubbel“ steht in engem Zusammenhang mit dem Quartiersgedanken und den Projektansätzen, die Frau Menke beschrieben hat. Sie geht davon aus, dass es einen Personenkreis von Menschen mit geistiger Behinderung gibt, wo ehrenamtliche und professionelle Unterstützung gut zusammenwirken können und so ein selbstbestimmtes Leben im Quartier ermöglichen. Das „Wohnen im Drubbel“ ist auf die Unterstützung aller Akteure der Wohnraumentwicklung angewiesen, von der Wohnungswirtschaft bis zur Politik. Frau Langenkamp wurde deshalb von der AG Wohnen der Regionalkonferenz gebeten, dem Arbeitskreis das „Wohnen im Drubbel“ vorzustellen und für die Idee zu werben.

Die AG Wohnen ist ein Gremium der Regionalkonferenz zur Weiterentwicklung der Lebenswelten der Menschen mit geistiger Behinderung in Münster, in dem Träger von Angeboten für Menschen mit geistiger Behinderung mit der Stadt Münster und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe zusammenarbeiten. Ziele sind Austausch, Vernetzung und Entwicklung konkreter Handlungsansätze auch auf der Quartiersebene. In der AG Wohnen wird untersucht, wie sich die Bedarfe von Menschen mit Behinderung ändern, wo es Angebotslücken gibt und welche Wünsche formuliert werden.

Wohnen im Drubbel – was ist damit gemeint?

Der „Drubbel“ ist ein Begriff aus dem Niederdeutschen und bedeutet „dicht gedrängtes“. In Münster wird mit dem Drubbel ein dicht bebautes Quartier in der Innenstadt bezeichnet, wo viele Menschen auf engem Raum zusammenleben und der Drubbel als gängiger Begriff für das Zusammenleben von Menschen in enger Nachbarschaft verwendet. Der historische Drubbel in Münster befindet sich am Roggenmarkt.

Die Wohnidee „Wohnen im Drubbel“ steht für eine Form des gemeinsamen Wohnens für Menschen mit besonderen Bedarfen in einer Nachbarschaft, die sich gegenseitig gut erreichen und unterstützen können. Zielgruppe sind Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung, wobei die Ausrichtung der verschiedenen Drubbel je nach Unterstützungsbedarfen seiner Bewohner sehr unterschiedlich sein kann. In einem Drubbel wohnen Menschen, die sich oft schon aus der Schule, gemeinsamer Werkstattarbeit oder Freizeitgestaltung kennen. Dadurch sinkt die Schwelle, Kontakt zu den Nachbarn aufzunehmen und sich gegenseitig zu helfen. Da jeder andere Kompetenzen hat – im Drubbel wohnen auch Menschen ohne Betreuungsbedarf – können sich diese ergänzen und die Defizite gemeinsam ausgeglichen werden: Einer hilft z.B. beim Lesen, ein anderer ist dafür mobiler. Gemeinsame Verabredungen helfen, alltäglichen Verpflichtungen nachzukommen und sich z.B. gegenseitig zu wecken, um den Fahrdienst zur Werkstatt zu erreichen. Viele Alltagsaufgaben können so durch nachbarschaftliche Strukturen abgedeckt werden. Eigenverantwortung und Selbsterfahrung werden gefördert: Welche Bedarfe habe ich, wie kann ich Aufgaben erledigen, welches Tempo ist für mich richtig? Der Drubbel unterstützt das soziale Miteinander von Menschen mit Behinderung, auch wenn sie kom-



Wohnen im Drubbel in Münster

www.lebenshilfe-muenster.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



munikativ nicht so stark sind und es ihnen häufig schwerfällt, auf ihre Mitmenschen zuzugehen. Auch das Wohnen in Wohngemeinschaften ist für viele eingeschränkte Menschen schwierig; im Drubbel kann deshalb jeder seine eigene Wohnung haben, jedoch in enger Anbindung an die Mitbewohner. Die Drubbel bieten überschaubare Gemeinschaften, in denen sich die Bewohner geborgen und nicht so fremd fühlen – und von denen aus es leichter fällt, auch zu den Menschen im Quartier Brücken zu schlagen und Vorbehalte abzubauen.

Die AG Wohnen macht derzeit eine Bestandsaufnahme der Drubbel in Münster. Insgesamt gibt es ca. 18 Drubbel, in denen 3 bis 13 Menschen leben. Der erste Drubbel wurde 1995 in Gievenbeck am Topphedeweg eröffnet. Seitdem leben hier 12 Personen sehr gut zusammen und haben selbstbestimmt mit dem sie unterstützenden Dienst verschiedene gemeinsame Aktivitäten entwickelt. Im Drubbel kann z.B. zusammen gekocht werden und es können gemeinsame Ausflüge stattfinden; alle zwei Wochen gibt es einen Stammtisch in einer Kneipe im Viertel.

Ziel der AG Wohnen der Regionalkonferenz ist es, in Zukunft mehr Drubbel einzurichten und diese möglichst trägerübergreifend zu betreuen, um dem Wunsch der Menschen nach Wahlmöglichkeiten entgegenzukommen (aktuell werden die meisten Drubbel von nur einem Träger begleitet). Der Drubbel ist so aktuell wie nie – bitte tragen Sie im AK Wohnen diese Idee mit, wir brauchen Ihre Unterstützung für Menschen, die den Drubbel brauchen!

Zur Einrichtung neuer Drubbel wünschen wir uns mehrere Wohnungen in einem Objekt oder Quartier in Nachbarschaft zueinander, entweder in einem Neubauvorhaben oder Bestandsgebäude, wo gleichzeitig mehrere Wohnungen frei werden. Die Wohnungen sollten in einem koordinierten Verfahren an die Mieter aus dem beschriebenen Personenkreis vermietet werden, da hierdurch eine bessere Abstimmung in der Begleitung ermöglicht wird. Ein Großteil der Menschen, die im Drubbel wohnen, lebt von der Grundsicherung, so dass es sich um Sozialwohnungen handeln sollte, wichtig sind zudem gut erreichbarer ÖPNV und Versorgungsinfrastruktur. Das „Leben mittendrin“ ist eines der Hauptziele, die Bewohner wollen Teil der Vielfalt sein. Was ist der Zugewinn? Der Drubbel ist ein Baustein für die Vielfalt im Quartier, er macht die Nachbarschaft bunter und normaler!

Die AG Wohnen der Regionalkonferenz würde sich sehr freuen, wenn der AK Wohnen in Münster nicht nur informiert ist zu diesem Thema, sondern „Wohnen im Drubbel“ dort unterstützen kann, wo es möglich ist.

3.4 Diskussion: Chancen und Ansätze einer Caring Community in Münster

Frau Fahle appelliert an die großen Münsteraner Vermieter wie LEG, VIVAWEST und Vonovia, ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen und Projekte, wie sie von Frau Menke und Frau Langenkamp vorgestellt wurden, mit zu unterstützen - Wohn+Stadtbau und Sahle Bau können diese Aufgabe nicht alleine stemmen. In den Beständen der großen Wohnungsunternehmen leben viele ältere Mieter, mit denen kommuniziert und deren Belange berücksichtigt werden müssen. Wo leben viele alte Menschen? Gibt es an diesen Orten Treffpunkte und Angebote für Ältere? Wie kümmern sich die Unternehmen um ältere Mieter?

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass es in vielen Städten gute Kooperationsprojekte großer Unternehmen mit den Mietern vor Ort gibt. Z.B. richtet die GEWOBA in Bremen Treffpunkte in ihren Beständen ein, die dann als Nukleus für weitere Aktivitäten dienen, auch das Bielefelder Modell ist inzwischen bundesweit bekannt. Studierende an der TU Berlin haben herausgefunden, dass sich die Mieter dieser Häuser sehr wohl fühlen und die Fluktuation deutlich geringer ist – dies ist auch im Interesse der Vermieter.

Herr Mengler bestätigt, dass die Kundenbindung natürlich auch bei der LEG wichtig ist. Im Bestand ist es jedoch auch für ein großes Unternehmen wie die LEG nicht einfach, mehrere benachbarte Sozialwohnungen, wie sie von dem Drubbel benötigt werden, bereitzustellen. Im Neubau kann jedoch bereits entsprechend geplant werden. Älteren Mietern wird bei der LEG der Wohnungstausch angeboten und dieser auch von vielen Mietern angenommen.

Frau Fahle weist darauf hin, dass Altmietern häufig Wohnungen zum Tausch angeboten werden, die weitaus kleiner und trotzdem teurer sind und zudem unter schlechteren Vertragsbedingungen vermietet werden. Unter diesen Rahmenbedingungen wird das Angebot von den meisten Mietern angesichts des großen Aufwandes eines Umzuges nicht angenommen.

Aus Sicht von Herrn Peck hat das Thema Quartiersentwicklung für die gesellschaftliche Teilhabe der Menschen eine zentrale Rolle: In ihren Wohnquartieren können sich die Menschen einbringen und Verantwortung übernehmen, das Quartier ist die Keimzelle politischer Teilhabe. Die Menschen müssen daher im Quartier bei den Themen abgeholt werden, die sie beschäftigen – zusammen älter werden im Quartier ist eines dieser Themen, Mietwohnungen, Grünflächen, Verkehrslenkung, Gesundheits- oder Kinderversorgung sind andere wichtige Themen. In jedem Quartier muss genau geschaut werden, wo der Druck am größten ist und die Schwerpunkte der Quartiersentwicklung so gesetzt werden, dass die Menschen sich beteiligen können und konkrete positive Impulse daraus entstehen. Hier kann die Politik zeigen, dass die Meinung und Beteiligung der Menschen wichtig ist und sie allen Menschen im Quartier Chancen bietet. Die seniorenrechtliche Quartiersentwicklung ist in Zeiten des demografischen Wandels ein zentrales Thema!

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die sehr interessanten Vorträge und schlägt vor, das Thema regelmäßig mit auf die Agenda des AKs zu nehmen und sich dabei auch verschiedene konkrete Projekte in Münster anzuschauen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

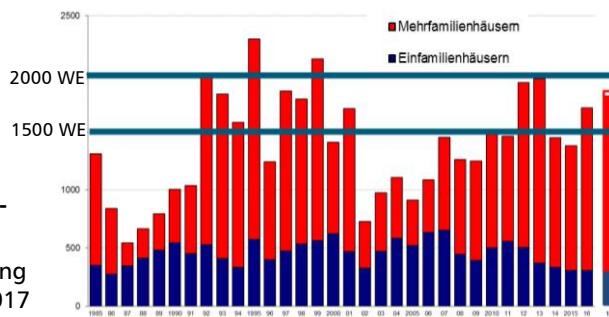
Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

4. Aktuelles aus Münster

Zum Ende der Sitzung stehen wie üblich Sachstandsberichte und Mitteilungen aus Münster auf dem Programm. Die Tagesordnung wird ergänzt durch einen Bericht von Ulla Fadle zu bevorstehenden Mieterhöhungen in großen Wohnungsbeständen. Der Bericht zum Stadtregionalen Rätetreffen, das am 6. November 2017 unter der Überschrift „Zukunftsforum Wohnen und Mobilität“ stattgefunden hat, wird aus Zeitgründen auf die 30. AK-Sitzung im November verschoben.

4.1 Fortschreibung des Baulandprogramms 2018 bis 2025

(Mattias Bartmann, Stadt Münster)



Die jährliche Wohnungsbauleistung, die nach einem Hoch in den 1990er Jahren Anfang der 2000er stark gesunken war, zeigt mittlerweile eine deutliche Verstetigung. Um dem Wachstumsbedarf der Stadt Münster gerecht zu werden, wurde die Zielzahl für den jährlichen Wohnungsneubau 2015 von jährlich 1.500 auf 2.000 Wohnungen hochgesetzt. Wie das Diagramm zeigt, ist Münster auf einem guten Weg, diese Zielzahl zu erreichen: im vergangenen Jahr wurden ca. 1.800 Wohnungen neu gebaut. Nach einer Studie der Postbank konnte Münster seine Neubauleistung von 2000 bis 2014 um 14 % steigern und liegt damit zusammen mit Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten (Der "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt" untersucht die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten).

Während 2017 v.a. kleinere Baugebiete zur Baureife geführt wurden, sollen in diesem Jahr mehrere große Baugebiete mit insgesamt 1.200 Wohnungen baureif werden, deren Entwicklung vor ein paar Jahren angestoßen wurde: Zurzeit erschlossen werden die Baugebiete südlich Markweg und Schwarzer Kamp/ehemalige Beresa. Zusammen mit Entwicklungen im Bestand wird sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen damit 2019 voraussichtlich weiter der Zielzahl von 2.000 Wohnungen annähern oder diese sogar erreichen.

Jährliche Wohnungsneubauleistung bis 2017

Wohnungsbaufertigstellung 1985-2016/ Schätzung 2017

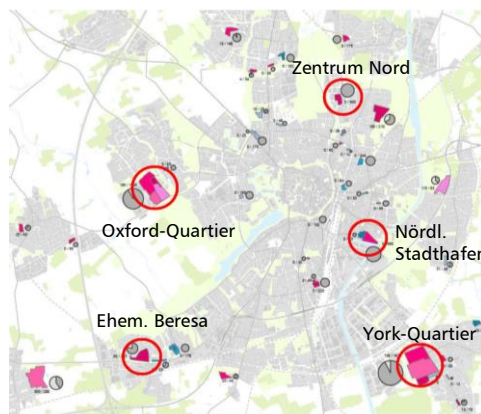
Baureife Baugebiete 2017

- Mitte – Hohenzollernring/ Bernsmeyerstiege
- Angelmodde – Schlesienstr./ Albersloher Weg
- Wolbeck-Nord – Nördl. Am Borggarten (letzter BA)
- Hiltrup – Lange Straße/ Malteser Straße
- Amelsbüren – Nördlich Deermannstraße

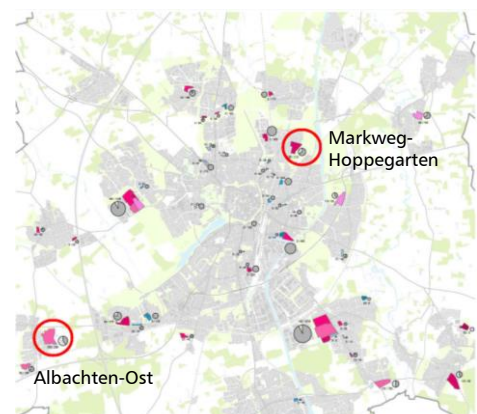
Baureife (größere) Baugebiete 2018

- Mitte – Zentrum-Nord
- Mitte – Südlich Markweg
- Mecklenbeck – Meckmannweg/ Schwarzer Kamp (Beresa)

gesamt ca. 1.250 WE



Schwerpunkte der Innenentwicklung ab 2018 (Konversion/ Umnutzung Gewerbe)



Neue große Baugebiete im Außenbereich ab 2018

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



Mit der Entwicklung der großen Konversionsflächen Oxford- und York-Quartier sowie der Umnutzung von Gewerbestandorten (Zentrum Nord, Stadthafen, Beresa) können in den nächsten Jahren umfangreiche Baugebiete im Innenbereich realisiert werden (3.000 WE auf den ehemaligen Kasernen, je um die 500 WE in den anderen o. g. Baugebieten). Die Innenentwicklung wird jedoch faktisch nicht ausreichen; zusätzlich sind auch neue Baugebiete im Außenbereich erforderlich, wie sie aktuell am Markweg erschlossen werden und in gut zwei Jahren auch in Albachten Ost baureif sein werden.

Der Entwurf zum Baulandprogramm 2018 bis 2025 wird zurzeit noch abschließend erarbeitet. Obwohl es Verzögerungen bei der Baureife einzelner Baugebiete gegeben hat, wird die Zielzahl für das Baulandprogramm (1.250 WE/Jahr) ab dem Jahr 2018 voraussichtlich eingehalten. Ab 2019 umfasst das Baulandprogramm darüber hinaus eine Reserve, um heute noch nicht absehbare Verzögerungen auffangen zu können.

4.2 Planungswerkstatt 2030 (Mattias Bartmann, Stadt Münster)

Die Flächen des aktuellen Baulandprogramms bis 2025 sind begrenzt. In den letzten zwei Jahren wurde deshalb im Rahmen des Dialogverfahrens „Planungswerkstatt 2030“ die Frage behandelt, auf welchen Flächen die Stadt Münster auch langfristig weiterwachsen kann und wie die Auswahl dieser Flächen vorzubereiten ist. Im Fokus der Planungswerkstatt 2030 stand die langfristige Wohnbauflächenausweisung 2026 bis 2030 im Außenbereich. Aufgrund umfangreicher Vorlaufzeiten der Flächenentwicklung für liegenschaftlichen Erwerb, Entwurfs- und Wettbewerbsverfahren, Bauleitplanung sowie Erschließung erfolgt die Auswahl dieser Flächen bereits jetzt. In der Planungswerkstatt wurden quantitative Aussagen zu den Zielwerten für die Wohnungsbaufertigstellung, zum Volumen des Baulandprogramms, Dichtewerte etc. sowie qualitativen Kriterien zur Methodik der Flächenauswahl erarbeitet. Zielzahlen, Szenarien und das Kriteriengerüst wurden intensiv zwischen Politik, Verwaltung, Fachöffentlichkeit (u.a. mit AK-Mitgliedern) und der Bürgerschaft diskutiert und gemeinsam bestimmt.



Bürgerforum am 1.3.2017
Dokumentation unter www.stadt-muenster.de

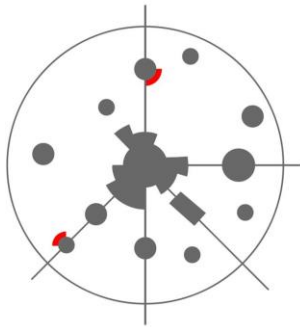


Ablauf und Bausteine der Planungswerkstatt 2030



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



**Wachstumsmodell
großflächige
Stadteilerweiterung**

Zentrale Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030 sind:

- Neubau-Zielzahl: 2.000 Wohnungen/ Jahr, davon 1.250 WE innerhalb des Baulandprogramms/ davon wiederum 500 WE im Außenbereich (Vorrang Innenentwicklung)
- Siedlungsdichte für Neubaugebiete mindestens 55 bis 65 WE/ ha Nettowohnbauland, Mischung Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser
- Erforderliche neue Außenbereichs-Wohnbauflächen 2026-2030: 50-70 ha
- Wachstumsmodell: Großflächige Stadteilerweiterungen in Verbindung mit Zwiebschalenmodell und regionaler Kooperation
- Kriterienkatalog (Tabukriterien, Widerstände, Hemmnisse, Förderfaktoren)
- Flächenpool: 80 Flächen/ 700 ha, Bewertung der Einzelkriterien nach Ampelsystem (gut/ bedingt/ nicht geeignet)
- Wohnbaulandflächen 2026-2030: 164 ha (2,3 bis 3,3-fache des Bedarfs), Reserveflächen: 76 ha (bedingt geeignet, bei Bedarf erneute Prüfung)

Kriterium	Kriterium
Siedlungsstruktur und Grünordnung	Arbeiten und Wohnungsnahe Grundversorgung
Siedlungsstrukturelle Lage	Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgung
Hauptgrünzüge	Grundschulversorgung
Grünringe	Nähe zu Arbeitsplätzen
Vorrangflächen zur Freiraumsicherung	Technische Infrastruktur
Natur und Landschaft	Straßenanbindung
Schutzgebiete	Fahrradanbindung
Ausgleichsflächen	ÖPNV- / SPNV-Anbindung
Landwirtschaft	Entwässerung
Klimaanpassung und Umweltschutz	Umsetzung
Vorrangflächen zur Klimaanpassung	Städtisches Eigentum
Immissionen	Private Eigentümer
Hochwasser / Urbane Sturzfluten / Wasserschutz	Zeitliche Realisierung

**Auswahlkriterien –
Themen**

Nach vier Werkstätten und einem öffentlichen Forum ist der Prozess der Planungswerkstatt 2030 nahezu abgeschlossen und wird in einem Bericht dargestellt. Als nächster Schritt wird der Entwurf zum Wohnsiedlungsflächenkonzept 2026-2030 in allen Bezirksvertretungen, relevanten Ausschüssen und im Rat nicht öffentlich beraten und soll am 16.05.2018 beschlossen werden. Die Umsetzung wird in einem regelmäßigen Monitoring begleitet. Die Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Ausstellung über die Ergebnisse des Planungsprozesses informiert werden, zudem wird eine öffentliche, zusammenfassende Dokumentation des Gesamtprozesses erarbeitet und u.a. online zur Verfügung gestellt. Die Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts werden in die Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 aufgenommen. Parallel werden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufgenommen und die Flächen sollen schrittweise Teil des Regionalplans werden. Es folgen städtebauliche Entwurfs- und Wettbewerbsverfahren sowie die verbindliche Bauleitplanung mit Öffentlichkeitsbeteiligung.



**4. Werkstattitzung am
7.2.2018**



4.3 Konversion in Münster (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Herr Thielen berichtet kurz über den Stand der Konversionsflächen Oxford- und Yorkkaserne. Nachdem sehr viel Zeit und Energie in die Entwicklung dieser beiden Areale investiert wurde, ist die Stadt zuversichtlich, noch dieses Jahr mit ersten Vorbereitungsmaßnahmen für die bauliche Entwicklung der Areale beginnen zu können.

Die Flächen der Oxford-Kaserne stehen der Stadt jetzt zur Verfügung, die Landeseinrichtung zur Erstaufnahme der Flüchtlinge wurde vom Land gekündigt. Sobald die Beschlüsse auf kommunaler und Bundesebene zum Kauf vorliegen kann mit der Umsetzung begonnen werden.

Die Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in der York-Kaserne soll in eine zentrale Unterbringungseinrichtung umgewandelt werden. Die Stadt Münster ist zurzeit im Gespräch mit der Bezirksregierung, die Einrichtung zu übernehmen und zu entsprechenden Konditionen zu verlagern. Die Wohn+Stadtbau hat bereits eine kleine Fläche im Süden des Areals erworben, um in Verbindung mit einem Bestandsgebäude eine Kita mit acht Gruppen sowie eine Jugendeinrichtung einzurichten, um damit einen Bereich am Albersloher Weg frei zu bekommen.



4.4 Zielvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau mit dem Land NRW

(Matthias Peck, Stadt Münster)

2014 wurde mit dem Land NRW vereinbart, dass Münster als eine der vier Städte in NRW mit besonderem Förderbedarf eine jährliche Wohnraumförderung von 25 Mio. Euro erhält. Da die Stadt mit diesem Festbudget in den Jahren 2016 und 2017 nicht ausgekommen ist, konnten für diese beiden Jahre rd. 30 Mio. Euro in Nachverhandlungen zusätzlich akquiriert werden. 2017 wurden mit Hilfe der Landesfördermittel in Münster 310 geförderte Wohnungen gebaut und damit die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 300 Wohnungen erreicht.

Mit der neuen Landesregierung müssen neue Zielvereinbarungen verhandelt werden, für 2018 wird zunächst die Zusage von 25 Mio. Euro fortgeschrieben. Die Stadt Münster wurde vom Land um eine Evaluation über den bisherigen Einsatz der Landesmittel und den zukünftigen Förderbedarf gebeten, dem sie mit einem ausführlichen Bericht zum Baulandprogramm, Handlungskonzept Wohnen, SoBo Münster u.a. nachgekommen ist. Bei der Evaluation spielte auch der Arbeitskreis Wohnen eine wichtige Rolle und wurde in den Gesprächen mit dem Land sehr positiv gewürdigt. Auch konnte sehr überzeugend dargestellt werden, dass die bisherige Zielzahl von 300 geförderten Wohnungen pro Jahr in Zukunft deutlich angehoben werden muss und die Stadt Münster dieses mit den bisher zugesagten Mitteln keinesfalls realisieren kann. Die Zahlen werden aktuell vom Land geprüft – es besteht Zuversicht, dass es beim nächsten AK bereits konkrete Aussagen gibt, in welchem Umfang Münster in Zukunft mit Fördermitteln rechnen kann.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018



www.stadt-muenster.de/umwelt/wirtschaft-und-umwelt/oekoprofit.htm

4.5 Projekt ÖKOPROFIT Münster (Birgit Wildt, Stadt Münster)

ÖKOPROFIT (**Ö**kologisches **P**rojekt für integrierte Umwelttechnik) ist ein Kooperationsprojekt zwischen Kommune, örtlicher Wirtschaft und weiteren regionalen und überregionalen Partnern, an dem sich deutschlandweit über 100 Kommunen beteiligen. Die Stadt Münster ist seit 2001 mit über 110 Betrieben dabei und geht dieses Jahr in die 11. Projektrunde.

Ziel von ÖKOPROFIT Münster ist die Einführung von Umweltmanagementsystemen, mit deren Hilfe Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt und dadurch sowohl die Anforderungen an den Umweltschutz als auch Betriebskosten eingespart werden können, um so ein Benefit für die Unternehmen zu generieren. Teilnehmende Betriebe sind z.B. die Sparkasse Münsterland Ost, das Studierendenwerk Münster und die Wohn+Stadtbau, die sehr gute Erfahrungen mit den eingeführten Maßnahmen gemacht haben. Die Erfahrung zeigt, dass ein Drittel der Kosten sofort, ein Drittel mittelfristig und ein weiteres Drittel langfristig eingespart wird. Viele Unternehmen nehmen daher nach der Zertifizierung dauerhaft an dem Projekt teil.

„Sie werden durch ÖKOPROFIT nicht nur Geld sparen und etwas für die Umwelt tun, sondern auch Ihr Unternehmen besser kennenlernen“ wirbt Matthias Peck für die Teilnahme der AK-Mitglieder an der 11.Runde, „die Bewerbungsfristen laufen bald aus!“

4.6 Modernisierungen und Mieterhöhungen in großen Wohnungsbeständen (Ulla Fahle, MieterInnenschutzverein e.V.)

Die Rolle von Private-Equity-Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in Münster und die Probleme, die daraus für bezahlbare Wohnungsbestände erwachsen, ist bereits 2009 vom AK Wohnen thematisiert worden. Aus aktuellem Anlass sollte sich der AK Wohnen aus Sicht von Ulla Fahle erneut mit dem Thema beschäftigen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia führt derzeit in ihren Beständen umfassende Modernisierungen durch und hat Mieterhöhungen von bis zu mehr als 50 % angekündigt. Bei den Beständen handelt es sich um kleine, bezahlbare Wohnungen in relativ zentraler Lage, deren Bau mit öffentlichen Geldern gefördert worden war. Hier wohnen Menschen, die ein niedriges Mietniveau benötigen, viele sind Bezieher von Transferleistungen. Es wurden bereits Mitteilungen an betroffene Mieter verschickt, dass mit dieser Modernisierung die Miete nicht mehr angemessen ist. Die Grundmiete liegt nach der Modernisierung bereits bei 9,00 €/m², ohne das in den Wohnungen Modernisierungen vorgenommen wurden. Dieses Niveau ist für viele der Altmieten nicht bezahlbar, es geht zudem in den Mietenspiegel von Münster ein und treibt diesen weiter in die Höhe.

In Münster sind die Bestände der Vonovia begrenzt, sehr große Bestände ehemaliger Sozialwohnungen liegen jedoch bei der LEG. Die vor 10 Jahren zwischen Stadt und LEG geschlossene Sozialcharta läuft Ende August 2018 aus. Bislang ist noch völlig unklar, was dieses für Mieten und Mieter von insgesamt 6.000 Wohnungen bedeuten wird. Der MieterInnenschutzverein hat täglich mit Mietern zu tun, die sich aufgrund enormer Mieterhöhungen ihre Wohnungen



nicht mehr leisten können, und sieht hier die Verdrängung ganzer Bevölkerungsschichten auf die Stadt zukommen. Es handelt sich daher nicht um ein individuelles Problem, sondern es betrifft ganze Stadtteile und die Stadt Münster: Dies ist ein weiterer Baustein einer Entwicklung, in der sich Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen das Wohnen in Münster nicht mehr leisten können – Menschen, die eine Stadt wie Münster angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels dringend benötigt.

Rückfragen/ Diskussion

Frau Pollmann bestätigt, dass auch der Mieterverein Münster und Umgebung derzeit mit enormen Preissteigerungen günstiger Mietwohnungsbestände zu tun hat. Sie sieht es so, dass Mieter in Prozesse mit ungewissem Ausgang getrieben werden, bei denen sie lediglich auf eine gerichtliche Härtefallentscheidung hoffen können. Betroffen sind häufig auch Menschen, die vor ein paar Jahren vorsorglich in eine kleinere, günstigere Wohnung gewechselt sind, die in Folge der Mieterhöhung langfristig nicht finanzierbar ist. Dies führt zu Verdrängungen, durch die sich ganze Quartiere verändern, der soziale Zusammenhalt geht verloren. Ziel müsse aber sein, in Münster Strukturen aufzubauen, die altengerechtes Wohnen und den Zusammenhalt im Quartier stärken. Die zu beobachtenden Entwicklungen laufen aber darauf hinaus, dass genau solche Strukturen, die seit langer Zeit bestehen, zerschlagen werden.

Herr Mengler gibt zu Bedenken, dass die LEG als börsennotiertes Unternehmen anders agieren muss als ein kommunales Unternehmen wie die Wohn+Stadt+bau. Der Börsengang der LEG vor 10 Jahren war unumgänglich, um notwendige Investitionen zu finanzieren und die Bestände aufrechterhalten zu können. Die Sozialcharta wurde damals aus Angst vor Luxusmodernisierungen und Verkäufen vereinbart, keine dieser Befürchtungen ist seitdem eingetreten. Bei Mieterhöhungen sucht die LEG zudem immer das Gespräch mit den Mietern, um gemeinsam Lösungen zu finden.

Aus dem AK wird dagegen gehalten, dass bezahlbarer Wohnraum sehr wohl auch unter den Rahmenbedingungen eines gewinnorientierten Unternehmens angeboten werden kann. Satzungsziel der Wohn+Stadt+bau ist die Schaffung von sozialgerechtem Wohnraum – sie ist jedoch nicht von der Stadt subventioniert, sondern muss als GmbH eigenständig wirtschaften. Ohne Gewinne wären Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auch für die Wohn+Stadt+bau nicht möglich, auch sie muss ihre Bestände modernisieren und Mieten erhöhen. Der Schwerpunkt privater Unternehmen liegt zwar nicht





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

in der sozialen Wohnraumversorgung, dennoch gibt es Unternehmen, die sich in diese gesamtstädtische Aufgabe eingebunden fühlen und Verantwortung für die Mieter und Quartiere übernehmen. Mit dem Verkauf großer Sozialwohnungsbestände an Private Equity Unternehmen, die als börsenorientierte Unternehmen v.a. auch ihren Anlegern verpflichtet sind, geht diese Sichtweise zunehmend verloren. Um Mittelwege zwischen Anleger- und Mieterinteresse zu finden sind fantasievolle, alternative Lösungen im Dialog mit allen Betroffenen erforderlich – hier ist in den letzten Jahren viel verloren gegangen.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass die Miete bei Haushalten mit geringem Einkommen bundesweit mittlerweile bereits bis zu 50 % des monatlichen Einkommens beträgt, das liegt weit über einem als bezahlbar definierten Niveau. Die Sicherung preiswerter Bestände ist daher ein wichtiges Thema, das auch auf Bundesebene intensiv diskutiert wird. Die Tatsache, dass soziale Bestände aus der Mietpreisbindung herausfallen und dann frei auf dem Markt vermietet werden können, ist jedoch nicht den Unternehmen anzulasten, sondern in der damaligen Förderpolitik angelegt. Diese ging davon aus, dass die günstigen Sozialbestände heute nicht mehr in diesem Umfang gebraucht werden und sah bewusst eine begrenzte Bindungsdauer vor. Mittlerweile haben sich jedoch die Rahmenbedingungen geändert: In wachsenden Städten mit engen Märkten haben v.a. Haushalte mit geringen Einkommen erhebliche Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden, während zeitgleich die Sozialwohnungsbestände abschmelzen. Es müssen daher neue Wege gefunden werden, gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen die soziale Wohnraumversorgung zu sichern und sich dabei der Verantwortung für die Menschen, das Quartier und die Stadt vor Augen zu führen – die Bezahlbarkeit von Wohnen ist Teil der Daseinsvorsorge.

Angesichts des offensichtlichen Handlungsbedarfs in Münster wird vorgeschlagen, das Thema in der nächsten AK-Sitzung aufzugreifen und ausführlich zu behandeln. Als wichtig erachtet wird auch eine Positionierung des AKs gegenüber der Bundespolitik, da auf dieser Ebene wichtige Entscheidungskompetenzen zu diesem Thema liegen.





4. Fazit und Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei den Anwesenden für eine wieder sehr interessante und konstruktive Diskussion, die eine Vielzahl von Ansätzen für die weitere AK-Arbeit geliefert hat. Das Thema Caring Community wurde heute zum ersten Mal intensiver betrachtet und wird den AK sicherlich noch öfter begleiten. Darüber hinaus hat die Diskussion deutlich gezeigt, dass auch die Unterstützung von Haushalten, die sich nicht selber auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, ein wichtiges Anliegen des Arbeitskreises sein muss. Welche Bedeutung dabei Grund und Boden haben, wurde heute wieder deutlich herausgearbeitet – welchen Einfluss die Kommunen über den Verkauf von Liegenschaften hinaus auf die Bodenfrage nehmen können, wird Thema des nächsten AKs sein.

Die abschließenden Worte übergibt sie an Christian Schowe. Herr Schowe verlässt das Amt, um in den Ruhestand zu wechseln und ist heute zum letzten Mal beim Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ in seiner Position als Amtsleiter dabei. Der AK bedankt sich mit großem Applaus für die langjährige Zusammenarbeit und die Unterstützung des AKs mit einer Vielzahl von Beiträgen aus dem Amt 61!

Christian Schowe: „Wir hatten heute wieder eine sehr facettenreiche Sitzung mit sehr guten Inputs auf fachlich hohem Niveau, wie dies die Zusammenarbeit im AK immer schon gekennzeichnet und fundierte wie auch zielführende Diskussionen ermöglicht hat. Ich nehme seit 2005 als Mitarbeiter der Stadtverwaltung am AK „Wohnen in Münster“ teil. Die Inhalte des AKs sind auch ein Spiegel der Verwaltungsarbeit und waren für uns immer eine wichtige Arbeitsgrundlage – mit Bestimmung von Mengenzielen, Qualitäten, räumlichen Schwerpunkten, Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Wohnstandortentwicklung u.v.m.. Es gibt nur wenige deutsche Städte, die auf so eine enge Zusammenarbeit verschiedener Wohnungsmarktakteure in hoher Qualität zurückgreifen können, der AK Wohnen in Münster ist hier immer noch eine Besonderheit in Deutschland. Ich wünsche dem AK trotz personeller Fluktuationen weiterhin viel Stabilität und bin überzeugt, dass Sie die Kontinuität bewahren und auch in Zukunft bemüht sein werden, den Wohnstandort Münster im Wohle aller weiterzuentwickeln. Ich wünsche Ihnen alles Gute für die weitere Zusammenarbeit!“

4.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **30. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am 06.11.2018 **von 14:00 bis 18:00 Uhr bei der LBS, Himmelreichallee** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

In der heutigen Sitzung wurden zwei Themen angeschnitten, die im nächsten AK intensiver diskutiert werden sollten: Die Vergabe städtischer Grundstücke zur Erbpacht und die Sicherung der Bezahlbarkeit ehemaliger Sozialwohnungsbestände. Auch sollen regelmäßig wiederkehrend konkrete Projekte und Beispiele für eine altengerechte Quartiersentwicklung im AK präsentiert werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

Offene Themenvorschläge aus 2017 sind:

- qualitative Anforderungen an barrierefreies Wohnen
- 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
- Erfahrungen mit den Belegungsvereinbarungen
- Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels
- Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

4.2 Gäste der 29. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder sind Herr Dr. Christian Jaeger, der neuer Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau und damit Nachfolger von Frau Wehrmann ist, sowie Herr Giovanni Costanza für die Vivawest, der nun anstelle von Herrn Born für den Bereich Münster zuständig ist. Gäste der 29. Sitzung sind die Referentinnen Iris Ammann (BBSR) und Doris Langenkamp (Lebenshilfe Münster für die AG-Wohnen der Regionalkonferenz).

4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 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 29. Sitzung am 17. April 2018



5. Teilnehmende der 29. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Giovanni Constanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christian Mengler	LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Dr. Christian Jäger	Wohn + Stadtbau GmbH
Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH

Interessenverbände

Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Ulla Fahle	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Jutta Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster

Politische Vertreter

Georg Fehlauer	CDU
Ortrud Phillip	Die Linke
Dr. Rita Stein-Redent	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL

Stadt Münster

Mattias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Chris Menke	Sozialamt i.V. Frau Arnkens-Homan
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Birgit Wildt	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, i.V. Heiner Bruns
Karl Wendland	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Gäste

Iris Ammann	BBSR, Referat für
Doris Langenkamp	Lebenshilfe Münster für die AG-Wohnen der Regionalkonferenz
Matthias Alt	Sparkasse Münsterland Ost
Bettina Jehles	Sparkasse Münsterland Ost
Klaus Richter	Sparkasse Münsterland Ost

Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 29. Sitzung am 17. April 2018

6. Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Dr. Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

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

Interessenverbände

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

Politische Vertreter

Herr Fehlauer	CDU
Frau Dr. Stein-Redent	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr von Olberg	SPD
Frau Philipp	Die Linke
Herr Klein	FDP

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 Bierstedt	Jobcenter
Herr Bruns	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
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