

Stadtplanungsamt

## Dokumentation der 31. Sitzung am 09.04.2019



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Wohnungs- und Grundstücksmarkt in Münster</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ergebnisse aus der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung Münsterland (Matthias Günther, Pestel Institut) .....	7
2.2 Grundstücksmarktbericht 2018 (Karl Wendland, Gutachterausschuss).....	20
<b>3. Wohn+Stadtbau: Projekte der nächsten Jahre</b> (Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer Wohn+Stadtbau).....	<b>24</b>
<b>4. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>36</b>
4.1 Wohnraumbedarf des Welcome Centres der WWU.....	36
4.2 Konversion York und Oxford .....	37
4.3 Statistik für Münsters Stadtteile: SMS Bautätigkeit 2017/ 2018 .....	37
4.4 Wohnbaulandentwicklung und Baulandprogramm 2025/ 2030 .....	40
4.5 MünsterZukünfte 20 / 30 / 50 .....	44
4.6 Die neue Stadtregion Münster: Wohnregion 2030 im Fokus.....	45
<b>5. Verschiedenes und Ausblick</b> .....	<b>47</b>
5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	47
5.2 Gäste der 31. Sitzung und neue AK-Mitglieder .....	47
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	48
<b>6. Teilnehmende der 31. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>49</b>
<b>Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>50</b>

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 31. Sitzung am 9. April 2019

## Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:  
Dr. Helga Kreft-Kettermann

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

## Dokumentation

**Stadt+Bild**

[www.stadtundbild.de](http://www.stadtundbild.de) Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## 1. Einführung

Münster wächst – die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht vor diesem Hintergrund im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK seit 2004 ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

In seiner 31. Sitzung beschäftigt sich der Arbeitskreis mit einem breiten Themenspektrum der „wachsenden Stadt“, von konkret anstehenden Bauprojekten bis zu Fragen der Regionalen Wohnungsmarktentwicklung.

Im Mai 2019 wird das Pestel-Institut eine aktuelle regionale Wohnungsmarktuntersuchung für das Münsterland vorlegen; Matthias Günther berichtet, welche Ergebnisse sich daraus schon jetzt für Münster ableiten lassen. Herr Wendland vom Gutachterausschuss stellt vor, wie sich der Grundstücksmarkt 2018 in Münster entwickelt hat. Einer der zentralen Wohnungsbauakteure in Münster ist die Wohn+Stadtbau, die auch in den nächsten Jahren eine Vielzahl von Projekten in der Stadt umsetzen wird. Dr. Jaeger gibt hierzu einen Überblick. Einer der Entwicklungsschwerpunkte liegt in den ehemaligen Kasernen-Arealen, deren Erschließung mit dem Erwerb durch die Stadt und Gründung der KonvOY GmbH nichts mehr im Wege steht.

Im zweiten Sitzungsteil stehen wie üblich Berichte über Aktuelles in Münster auf dem Programm. Die Stadt gibt einen Überblick über Bautätigkeit und Baulandentwicklung 2017/ 18 und das Baulandprogramm 2025/ 30. Im Rahmen des Prozesses MünsterZukünfte 20/ 30/ 50 wird im Juli 2019 ein Stadtforum zum Thema „leistbares Wohnen“ stattfinden. Besondere Wohnraumbedarfe hat das Welcome Centre der Westfälischen Wilhelms-Universität (WWU) artikuliert, das Gast-Wissenschaftler bei der Wohnungssuche unterstützt und Gästehäuser betreibt. Mit einem Kontrakt der 12 Städte und Gemeinden der Stadtregion Münster im Dezember 2018 wurde die Kooperation organisatorisch, strukturell und inhaltlich neu aufgestellt und inhaltlich gefestigt. Die „Wohnregion 2030“ ist einer der thematischen Schwerpunkte.

Herr Denstorff und Prof. Pahl-Weber begrüßen 38 Anwesende in den Räumen der Wohn+Stadtbau, bei der der AK bereits zum fünften Mal zu Gast ist. In Rückblick auf den Schwerpunkt der letzten Sitzung berichtet Prof. Elke Pahl-Weber über ein DASL-Kolloquium zur „Sozialgerechten Bodenpolitik“, in dem Münster als erfolgreiches Beispiel angeführt wurde. Otmar Edenhofer vom Potsdam Institut für Klimaforschung hat dort die Bedeutung einer „Steuerung mit Steuern“ im Rückgriff auf die historische Debatte um die Besteuerung von Bodengewinnen herausgearbeitet: Seit dem 18. Jahrhundert haben sich alle namenhaften Ökonomen mit dem Thema beschäftigt und sind sich einig, dass leistungslose Einkommen aus Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zustehen. Einnahmen aus einer Bodensteuer könnten heute die Einnahmen aus Lohn- und Einkommensteuer überschreiten. Die aktuelle Enteignungsdebatte in Berlin zeigt die Aktualität, aber auch politische Brisanz des Themas. Auch wenn





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

Münster vergleichsweise gut aufgestellt ist und wohl keine ähnliche Debatte zu erwarten hat, ist auch hier der kommunale Einfluss auf Bodennutzung und Bodenpreise im Sinne einer Daseinsvorsorge weiterhin aktuell.

Gleichzeitig ist für die Preisentwicklungen von Bauland dessen Verfügbarkeit entscheidend. Da Grund und Boden innerhalb der Verwaltungsgrenzen einer Stadt begrenzt sind, sind regionale Wohnkonzepte, wie sie auch die Stadt Münster derzeit in Kooperation mit den Umlandgemeinden auf den Weg bringen möchte, wichtig. Vielen Dank daher auch an Herrn Günther, dass er dem AK exklusiv Einblicke in die Studie zum regionalen Wohnungsmarkt bietet, bevor diese im Mai öffentlich vorgestellt wird.

Wir freuen uns auf neue Erkenntnisse und eine interessante Diskussion!





## 2. Wohnungs- und Grundstücksmarkt in Münster

### 2.1 Ergebnisse aus der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung

**Münsterland** (Matthias Günther, Pestel Institut)

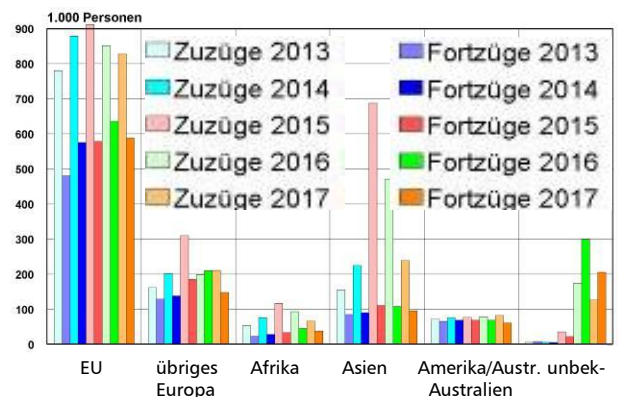
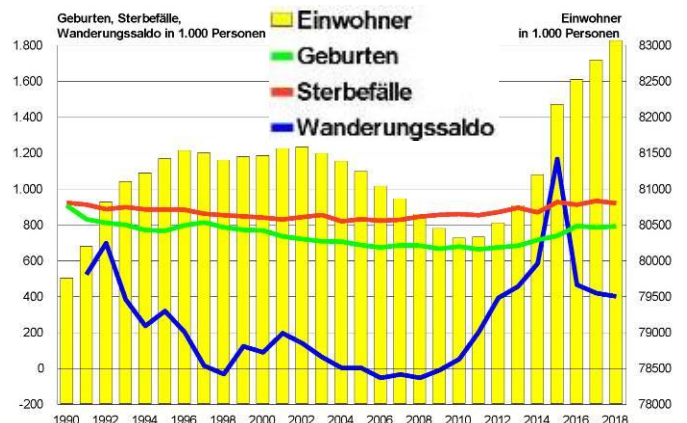
Steigende Wohnkosten sind mittlerweile ein Thema mit höchster gesellschaftlicher und politischer Brisanz, selbst in kleineren Orten mit weit geringerem Wachstumsdruck und Preisniveau als in den großen Metropolen. Ursächlich verantwortlich für die Preissteigerungen ist die Politik, die noch vor 20 Jahren öffentliche, bezahlbare Wohnungsbestände im großen Stil an gewinnorientierte Unternehmen und Anleger verkauft hat. Ihrem Geschäftszweck folgend sind diese primär von wirtschaftlichen Interessen geleitet. Statt die Politik für diese Situation in die Verantwortung zu nehmen, stehen derzeit v.a. die Investoren in der Kritik. Eine Enteignung dieser Unternehmen ist nicht gerechtfertigt, zumal die öffentliche Hand bei börsenorientierten Unternehmen jederzeit Anteile kaufen könnte. Viel sinnvoller wäre es, Artikel 161 der Bayerischen Landesverfassung, nach dem leistungslose Bodenwertzuwächse der Eigentümer abgeschöpft werden können, in die Bundesverfassung zu übernehmen – dadurch wäre der Bodenspekulation wirksam der Boden entzogen.

### Die aktuelle Situation in Deutschland

Vor nicht allzu langer Zeit hieß es: „Deutschland ist gebaut“ – Geburten und Wanderungssaldo waren rückläufig und die Bevölkerung in Deutschland 2010 auf unter 80,5 Mio. Einwohner gesunken. Eine Förderung von Wohnungsbau wurde daher für nicht weiter erforderlich gehalten. Bekanntlich ist es anders gekommen, und das nicht nur wegen der Flüchtlingssituation der letzten Jahre. Deutschland hat jüngst 83 Mio. Einwohner überschritten, die Geburtenzahlen sind steigend und haben sich den Sterbefällen angenähert. Wie die Entwicklung weitergeht, ist ungewiss.

Wanderungsbewegungen finden v.a. innerhalb der EU statt: In den letzten Jahren verzeichnet Deutschland hier ein deutliches Plus von ca. 200 bis 300 Tsd. Personen jährlich – v.a. Arbeitsmigranten, die in Folge der Finanzkrise nach Deutschland gekommen sind. Die Zuwanderung aus Asien nahm in den letzten Jahren ebenfalls zu; das Plus von knapp 600 Tsd. Menschen 2015 und 400 Tsd. im Jahr 2016 ist hier v.a. auf die syrischen Bürgerkriegsflüchtlinge zurückzuführen. Afrika, Amerika, Australien und Ozeanien spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Die Zuzüge aus der EU sind 2017/ 2018 weiterhin hoch, während die Wanderungsbewegungen aus den übrigen Ländern deutlich

**Bevölkerungsentwicklung**  
Deutschland 1990-2018 (2018 Modellrechnung)



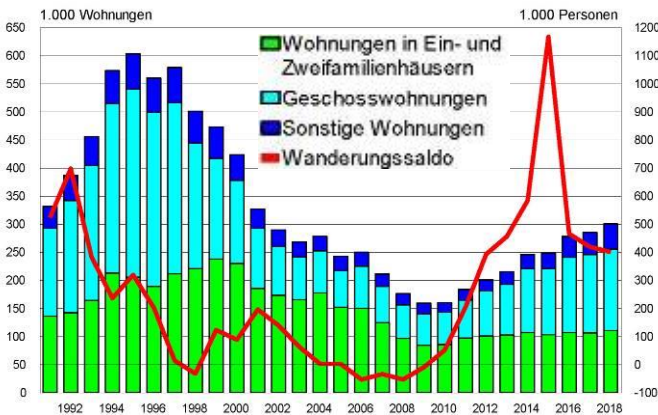
**Wanderungssalden Deutschlands**  
gegenüber verschiedenen Regionen 2013 bis 2017



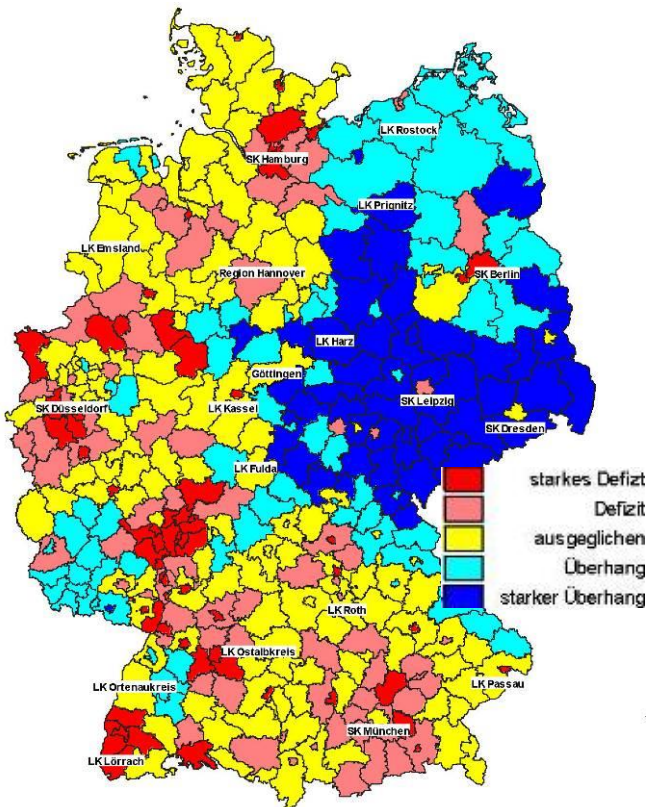


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



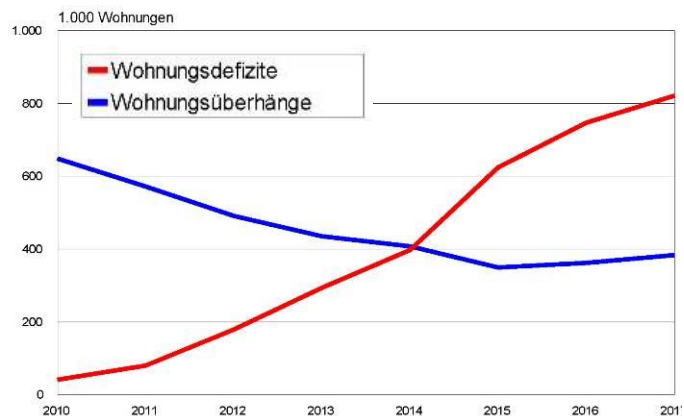
**Wohnungsbau und Wanderungssalden**  
Deutschland 1991 bis 2018



**Wohnungsmarktsituation** in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2017

abgeflacht sind. 2018 gab es eine Nettozuwanderung nach Deutschland von insgesamt 400.000 Personen. Die Zahlen des Statistischen Landesamtes, die für 2018 eine Zuwanderung von ca. 100 bis 200 Tsd. Menschen vorausgerechnet haben, sind damit schon weit überschritten. Deutlich wird, dass für die Zuwanderung die wirtschaftliche Stärke Deutschlands entscheidend ist. Da unklar ist, wie lange diese anhält, sind auch die künftigen Wanderungszahlen kaum zu prognostizieren.

Der Wohnungsbau hat auf die Zuwanderung der letzten Jahre kaum reagiert: Während Mitte der 1990er Jahre ca. 600 Tsd. Wohnungen gebaut wurden (Wanderungsplus: 700 Tsd. Pers 1992), werden 2018 nur ca. die Hälfte der Fertigstellungen erwartet (+ 1,15 Mio. Personen 2015). Die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus ist auf dem niedrigsten Niveau seit den 1950er Jahren: Während 1993 umgerechnet noch 5,6 Mrd. Euro investiert wurden, sind es mittlerweile nur noch 2,5 bis 3 Mrd. Euro. Dies ist bei Weitem zu wenig. Bundesweit fehlten 2017 in Wachstumsregionen ca. 800 Tsd. Wohnungen. Dieser Bedarf ist mittlerweile wahrscheinlich auf ca. 1 Mio. Wohnungen angewachsen – dies ist das Dreifache der aktuellen jährlichen Wohnbautätigkeit. In schrumpfenden Regionen gab es zeitgleich einen Überhang von insgesamt ca. 400 Tsd. Wohnungen (2017). Da der Wohnraumbedarf lokal gebunden ist – insbesondere an Arbeitsplätze – lassen sich diese nicht durch Überhänge in anderen Regionen ausgleichen. Von fehlenden Erwerbsmöglichkeiten sind viele Regionen in Ostdeutschland betroffen, aber auch in Westdeutschland sind die Lebensverhältnisse keinesfalls gleich.



**Wohnungsmarktsituation: regionalisierte Bedarfsberechnungen** Basis: Zensus/ Fortschreibung bis 2017

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Bisherige Entwicklung in Münster

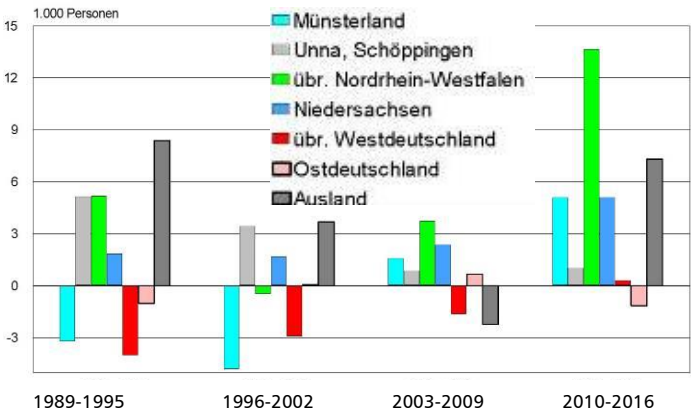
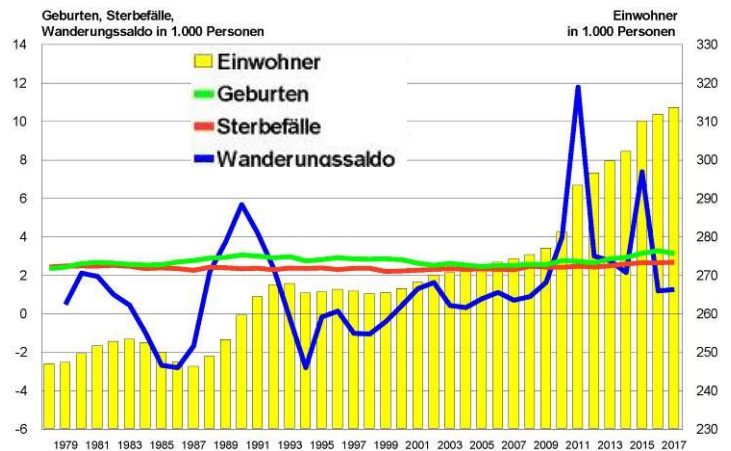
Die Einführung der Zweitwohnsteuer 2010 brachte Münster einen sprunghaften Zuwachs der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Münster (der zwar für die Stadt positive Effekte mit sich bringt, aber zu erheblichen Problemen bei den Vorausberechnungen führt) – aber auch ohne diesen steuerlichen Effekt ist Münster in den letzten Jahren stark gewachsen, v.a. aufgrund der hohen Zuwanderung.

Die meisten Zuzüge nach Münster kamen in den letzten 30 Jahren mit ca. 140.000 EW aus NRW – hier verzeichnete Münster auch den größten Wanderungsgewinn von ca. 20.000 EW – gefolgt vom Ausland (ca. 90.000 EW Zuzug/ 20.000 Gewinn). Aus dem direkten Umland sind ebenfalls viele Menschen nach Münster gekommen. Gleichzeitig sind jedoch viele Münsteraner in die Umlandgemeinden gezogen, so dass das Wanderungssaldo für Münster seit 1989 überwiegend negativ ist.

In Betrachtung der einzelnen Zeitabschnitte zeigt sich eine Trendwende: Nachdem Münster gegenüber dem Münsterland bis in die 1990er Jahre stark an Bevölkerung verloren hat, sind 2010 bis 2016 starke Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

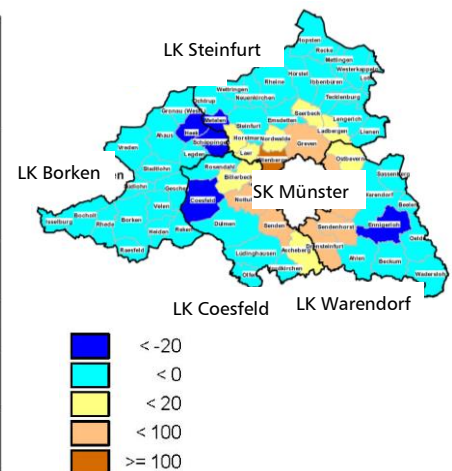
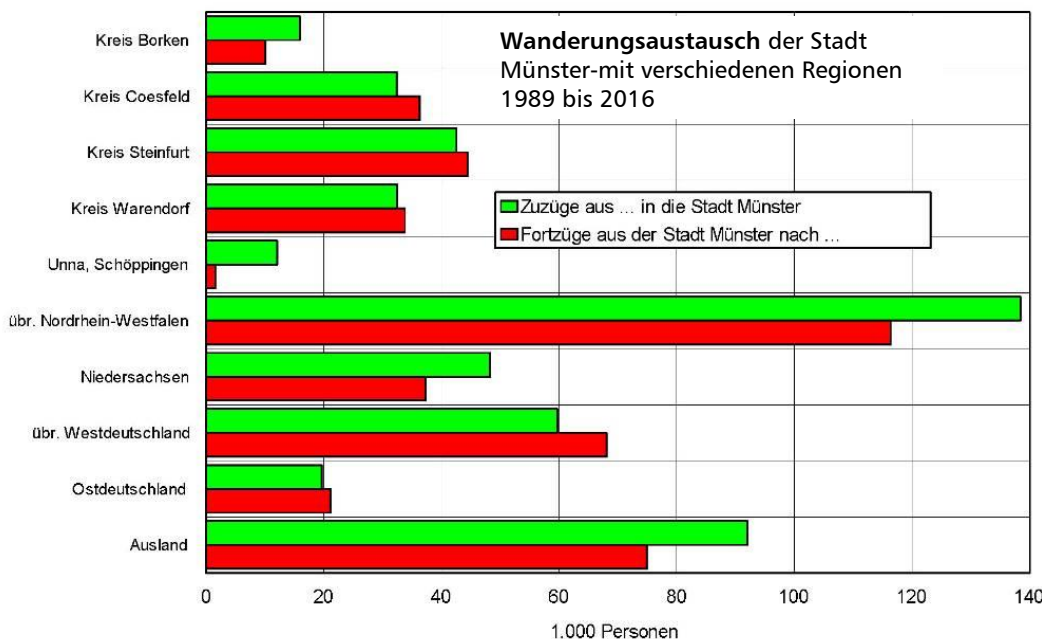
In der Summe der Jahre 1989 bis 2017 hat ein enger Ring von Umlandgemeinden um Münster ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen, während alle anderen ein ausgeglichenes oder negatives Saldo haben – dort konnte die Zahl der jungen Menschen, die nach Münster gezogen sind, nicht durch junge Familien aus Münster ausgeglichen werden.

## Bevölkerungsentwicklung Stadt Münster 1978 bis 2017



## Wanderungssalden

Stadt Münster-Regionen in 4 Zeiträumen

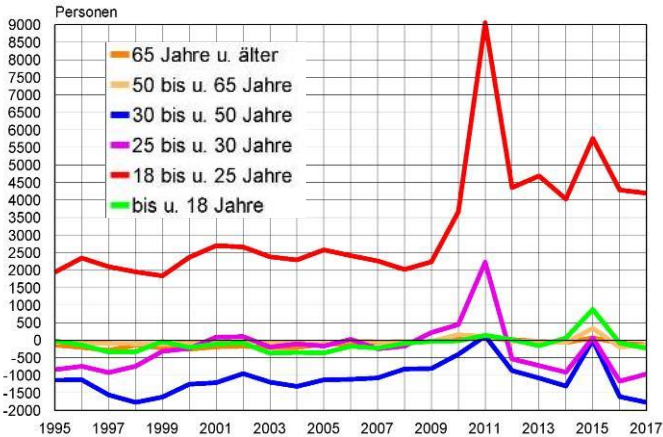




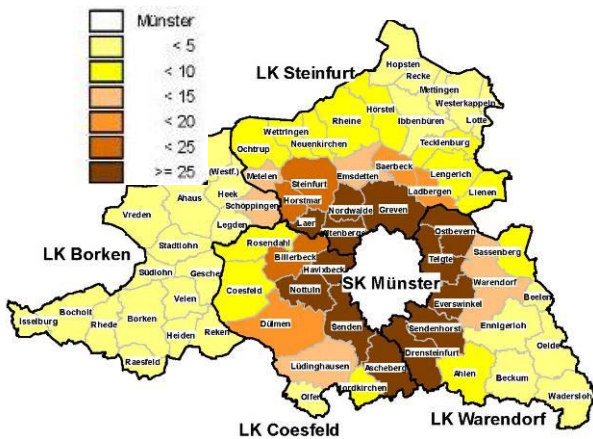


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



**Wanderungssalden**  
Stadt Münster nach Altersgruppen 1995 bis 2017



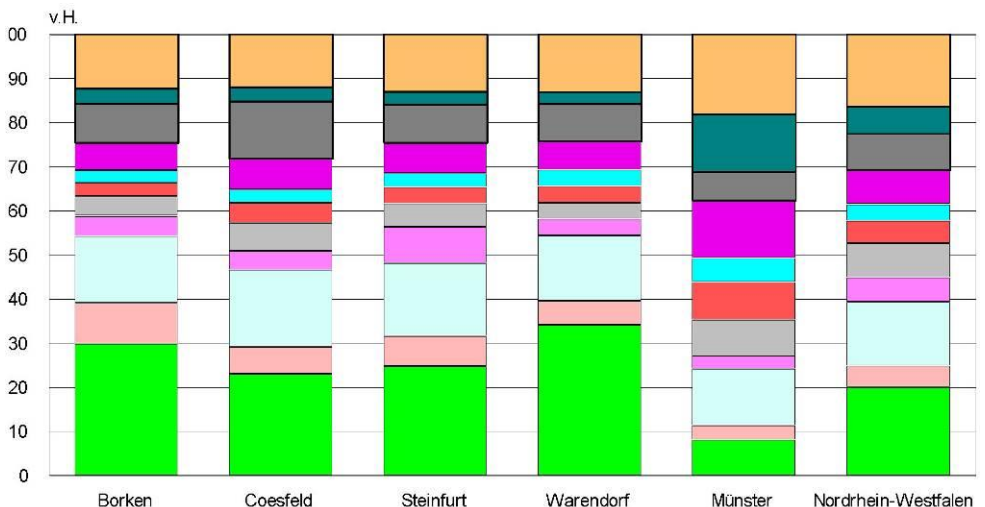
**Anteil Auspendler nach Münster an Beschäftigten am Wohnort 2017**

Größte Gruppe der Zuziehenden sind junge Menschen, die für das Studium nach Münster kommen. (Hier zeigt sich die sprunghafte Zunahme nach Einführung der Zweitwohnsteuer 2010 besonders deutlich.) Infolge der Pisa-Studie wurde die Akademisierung bundesweit vorangetrieben; NRW weist im Bundesvergleich besonders hohe Quoten auf. Das Wachstum von Hochschulstädten hat dies erheblich beschleunigt. In der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen, von denen viele nach dem Studium eine Familie gründen, verzeichnet Münster dagegen die größten Wanderungsverluste.

1995 bis 2018 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 44,3 % und die Pendlerquote um 44,8 % gestiegen. Münster liegt damit in der Region an zweiter Stelle hinter Dortmund (77 % / 86,1 %), während Düsseldorf, Köln, Osnabrück weit geringere Wachstumsraten beim Thema Beschäftigung und Pendlersaldo aufweisen. Dies zeigt, dass die zusätzliche Beschäftigung auch mit entsprechenden Wohnangeboten hinterlegt werden muss – seit Jahren eine Art „Luxusproblem“ in Münster, dass letztlich eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Auch die Wirtschaftsstruktur unterscheidet sich deutlich vom Landesdurchschnitt: Während verarbeitendes Gewerbe einen weit geringeren Anteil hat, sind die Bereiche Gesundheit, Verwaltung, IT und Finanzdienstleistungen deutlich stärker vertreten.

Der Anteil der Auspendler nach Münster liegt in den direkten Umlandgemeinden über 25 % der Beschäftigten am Wohnort und nimmt mit zunehmender Entfernung deutlich ab. In Bezug auf die Auspendler liegen die Pendler nach Münster in den Umlandgemeinden sogar bei über 40 %. Dies zeigt die sehr enge Beziehung zwischen der Stadt und den direkt angrenzenden Kommunen.

**Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2017**



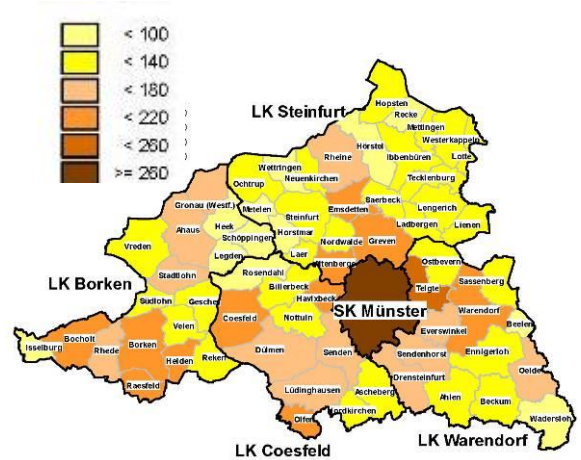
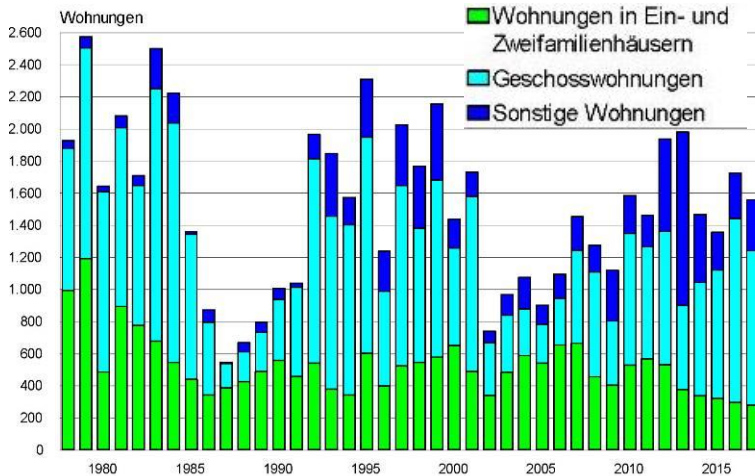
- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz
- Verkehr und Lagerei
- Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen
- Erziehung und Unterricht
- Gesundheitswesen
- Heime und Sozialwesen
- IT und Finanzdienstleistungen
- sonstige Bereiche

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Bautätigkeit 1978 bis 2017 in der Stadt Münster



Die Intensität der Bautätigkeit hing in den letzten Jahrzehnten nicht von der bundesweiten Konjunktur, sondern von der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen ab – darauf sind auch die Einbrüche in der zweiten Hälfte der 1980er und Anfang der 2000er Jahre zurückzuführen. Sobald Wohnbauland zu vernünftigen Preisen bereitgestellt wird, wird dieses in Münster auch gekauft und bebaut.

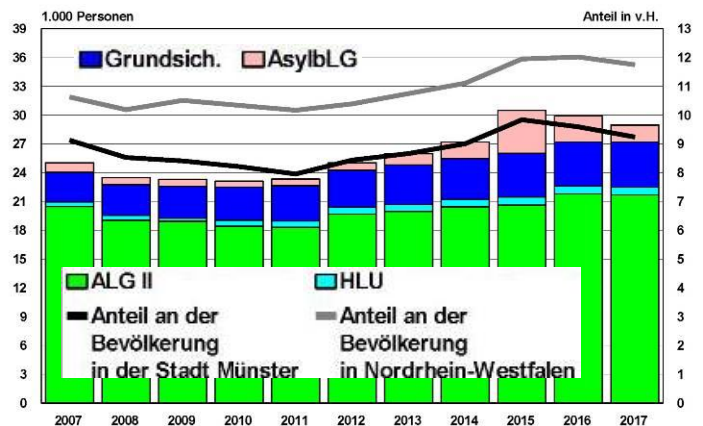
**Baulandpreise 2017**  
Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage

Die Gegenüberstellung mit den Nettoeinkommen zeigt die überproportionalen Preissteigerungen beim Bauland: Während das Einkommen 2010 bis 2017 um 6 % gestiegen ist, haben die Baulandpreise bundesweit um 20 % zugelegt und sind in München, Berlin und Düsseldorf sogar um das Doppelte bis Dreifache gestiegen. In Münster sind die Bodenpreise (ebenso wie in Köln, Stuttgart und Hamburg) von 2015 bis 2017 um ca. 30 % gestiegen. Hinzu kommt eine Baukostensteigerung von ca. 20 % – u.a. in Folge hoher bautechnischer Anforderungen (EnEV, Brandschutz, Lärmschutz) – so dass bezahlbares Bauen nicht bzw. kaum noch möglich ist. Dies zeigen auch die Mietentwicklungen, die in Münster um ca. 20 % gestiegen sind.

Die Bodenpreise liegen in Münster mit über 260 €/qm zwar deutlich über dem Umland, gelten im Bundesvergleich aber immer noch als günstig. Anders als das Umland hat Münster damit ein Niveau erreicht, bei dem Aufstockungen oder die Umnutzung von Gebäude für Wohnnutzung wirtschaftlich interessant wird, wie in einem Gutachten der TU Darmstadt gezeigt wurde. Auch die Angebotsmieten für Wohnungen sind in Münster mit 7,20 €/qm vergleichsweise bezahlbar.

**Empfänger von Mindestsicherungsleistungen**  
in Münster 2007 bis 2017

Bezahlbarer Wohnraum gehört zur Daseinsvorsorge. In Münster sind 2017 ca. 9 % der Bevölkerung Empfänger von Mindestsicherung, dies liegt deutlich unter NRW mit knapp 12 %. Den größten Anteil haben Hartz IV Empfänger (ALG II), aber auch die Zahl alter Menschen, die auf Grundsicherung angewiesen sind, steigt. Der Anteil armutsgefährdeter Personen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, ist jedoch mindestens doppelt so hoch.

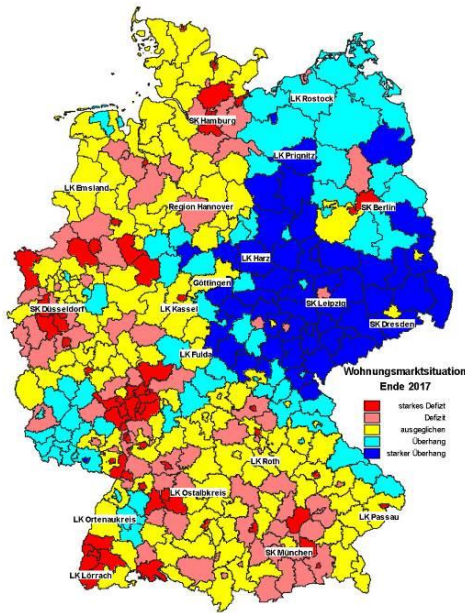




# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

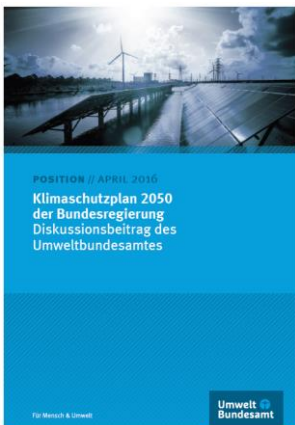
Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## Wohnungsmarktsituation Ende 2017



In welchem Umfang für diesen Personenkreis öffentlicher Wohnraum bereitgestellt wird, muss von der Politik entschieden werden – eine Studie aus den 1970er Jahren in den USA hat gezeigt, dass mit der Erhöhung des Angebots preiswerter Wohnungen auch die Zahl armer Menschen, die in die Städte zieht, steigt.

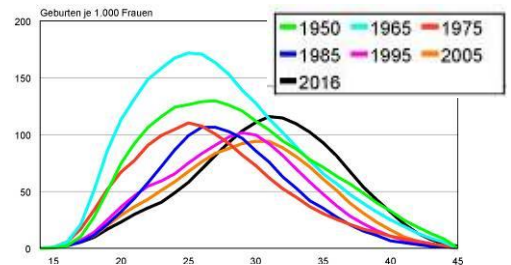
Im Bundesvergleich gehört Münster zu den Städten mit starkem Wohnraumdefizit. Zum Jahresende 2017 fehlten allein für die Bewohner von Münster 3.000 bis 4.000 Wohnungen. Zuzüge, die wegen fehlender Angebote nicht möglich waren, sind dabei nicht berücksichtigt.



## Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung

Für Prognosen zum künftigen Wohnungsmarkt sind einige Parameter zu beachten, deren Entwicklung aus heutiger Sicht unklar ist.

**Geburten:** Nachdem die Geburtenrate nach dem Pillenknick Mitte der 1970er Jahre bei 1,4 Geburten je Frau lag, hat sich in den letzten Jahren der Ausbau der Betreuung bezahlt gemacht und die Geburtenhäufigkeit konnte deutlich erhöht werden. Geht man davon aus, dass ähnliche Quoten wie in Skandinavien oder den Beneluxländern erreicht werden können, ist mit einer Steigerung von 15 bis 20 % zu rechnen. Die Kommunen stellt dies vor große infrastrukturelle Herausforderungen. Letztlich ist die Entwicklung jedoch unklar.

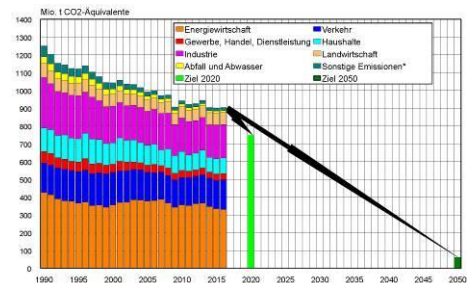


Geburten je 1000 Frauen 15-45 Jahre

## Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland seit 1990



**Klimaschutz:** Die Umstellung auf regenerative Energien stockt: Der Anteil liegt bislang lediglich bei 14 %, die Hälfte davon Brennholz. Da die Kernenergie schrittweise zurückgefahren wird, liegt der Anteil fossiler Energie weiterhin bei 80 %. Zwar ist der Primärenergieverbrauch zurückgegangen, der Endenergieverbrauch jedoch mit 2,5 TWh/a seit Jahren stabil. Solange Effizienzsteigerungen wie bisher in mehr Konsum umgesetzt werden, lassen sich die Klimaziele nicht erreichen; für eine klimaneutrale Entwicklung wäre eine Halbierung des Endenergieverbrauchs erforderlich. Das Wohnen spielt dabei eine wichtige Rolle.



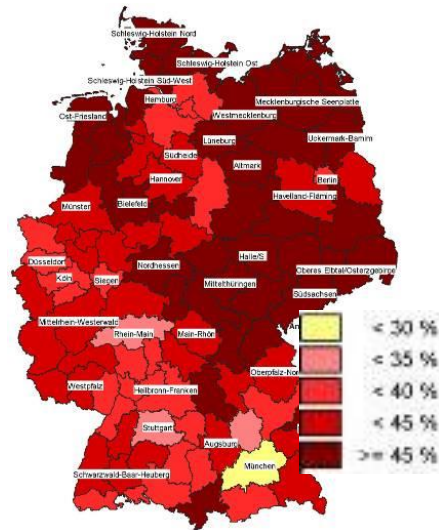


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



**Altersarmut:** Die Karte zeigt den Anteil der Beschäftigten mit einer Rentenerwartung aus eigener Tätigkeit von weniger als 800 € (Renteneintritt 2030 nach 40 Beitragsjahren). In Münster sind dies ca. 40 bis 45 %. Nicht Teil der Berechnung ist eine Versorgung aus der Rente des Partners, wie sie bei vielen Paaren einen Schutz vor der Altersarmut bietet. V.a. Frauen haben häufig keinen ausreichenden gesetzlichen Versicherungsschutz – Geld für eine private Zusatzversicherung ist nicht vorhanden. Dies zeigt auch der Rentenbericht der Bundesregierung: Wer eine Zusatzversicherung am dringendsten benötigt, hat hierfür i.d.R. keine Kapazitäten und profitiert zudem nur selten von einer Betriebsrente. Aktuell beziehen 4 % der Rentner Grundsicherung im Alter, der Anteil der Berechtigten wird jedoch mit ca. 9 % deutlich höher angenommen (viele Menschen verzichten auf die Grundsicherung, da bei Inanspruchnahme die Vermögensverhältnisse offengelegt werden müssen). Wenn sich das Rentensystem nicht grundlegend ändert, wird die Altersarmut in Zukunft dramatisch steigen – in 20 Jahren werden dann voraussichtlich 20 bis 30 % der Rentner auf Grundsicherung im Alter angewiesen sein. Für die Wohnraumversorgung spielt dies eine zentrale Rolle.



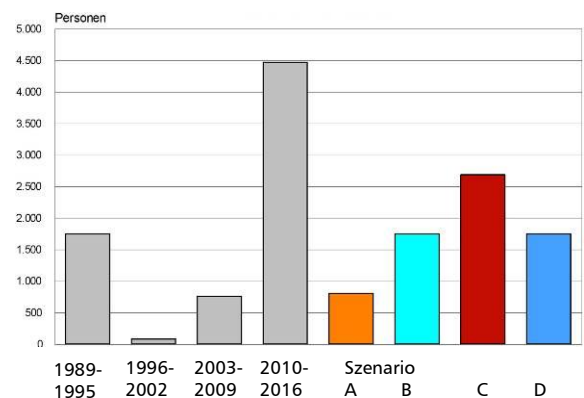
Anteil der Beschäftigten mit einer Rentenerwartung unter 800 €/Monat

**Mobilität:** Auch im Bereich der Mobilität stehen grundlegende Veränderungen bevor. Ein Großteil der Pendlerverkehre wird derzeit durch private Pkw verursacht, die im Durchschnitt mit nur 1,1 Personen besetzt sind. Wenn die Auslastung z.B. mit Hilfe von Sammeltaxis auf nur 2 Personen je Pkw erhöht werden kann, könnten viele der aktuellen Straßenbauprojekte auf Eis gelegt werden. Autonomes Fahren bietet hier große Chancen und wird von den großen Autokonzernen derzeit aktiv vorangetrieben: Volkswagen will bis 2020 eine Flotte vollautonomer Pkw an den Start bringen, ein Pilotprojekt wurde dieses Jahr in Hamburg gestartet. Auch wenn noch einige technische Hürden genommen werden müssen und viele Menschen dem autonomen Fahren skeptisch gegenüberstehen: hier liegt die Mobilität der Zukunft. Auf das Verhältnis zwischen Stadt und Umland wird dies erhebliche Auswirkungen haben.



## Was könnte die Zukunft für die Stadt Münster bringen?

Ausgehend von bisherigen Wanderungssalden wurden vier Szenarien für die künftige Zuwanderung nach Münster formuliert. Im letzten 7-Jahres-Zeitraum (2010 bis 2016) lag das Wanderungssaldo in Münster bei einem Plus von 4.500 Personen pro Jahr. Dies übersteigt die vorherigen Zeiträume erheblich und ist in diesem Umfang auch nicht für die Zukunft zu erwarten – zumal 2011 die ersten doppelten Abiturjahrgänge aus der G8-Umstellung das Studium in Münster aufgenommen haben. Aber auch der sehr niedrige Wert 1996 bis 2002 in Höhe von knapp 140 Personen pro Jahr erscheint für die Zukunft nicht realistisch.



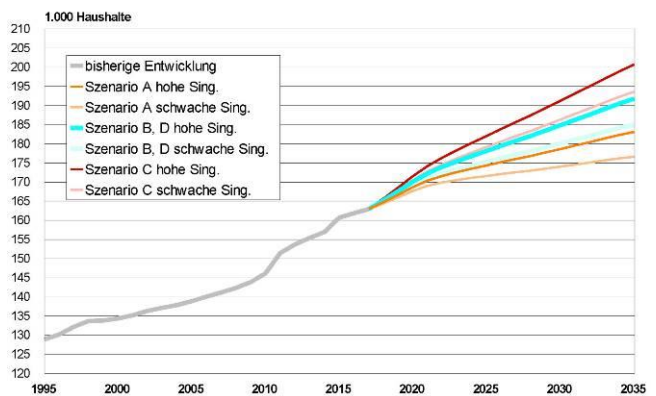
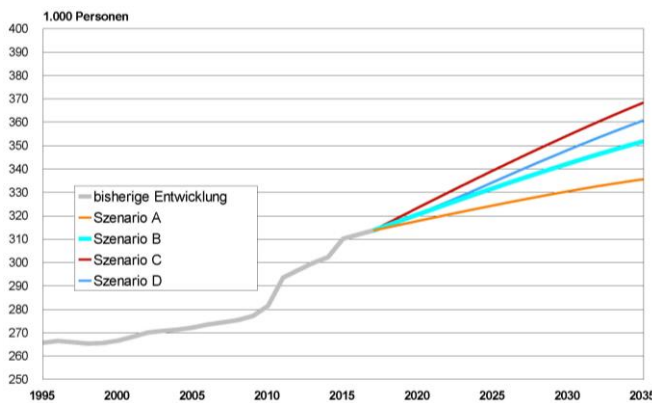
Durchschnittliche Wanderungssalden und Ansätze in den Szenarien der Stadt Münster





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Entwicklungsszenarien für Münster bis 2035

Einwohner (links) und Haushalte (rechts)

**Szenario A** entspricht mit ca. 700 EW/ Jahr in etwa der Entwicklung 2003 bis 2009. Akademisierung und Zuwanderung aus dem Ausland, die heute den Zuzug erheblich bestimmen, waren damals noch kein prägendes Thema.

**Szenario B** entspricht mit ca. 1.700 EW/ Jahr in etwas dem Durchschnittwert 1989-2016 (inkl. des „Sonderjahres“ 2011). Dieser Wert wurde auch bereits 1989 bis 1995 erreicht, die letzte große Wachstumsphase von Münster.

**Szenario C** geht von einer jährlichen Zuwanderung in Höhe von knapp 2.700 Personen aus und berechnet im Ergebnis ein Einwohner-Plus von ca. 50.000 Personen bis zum Jahr 2035.

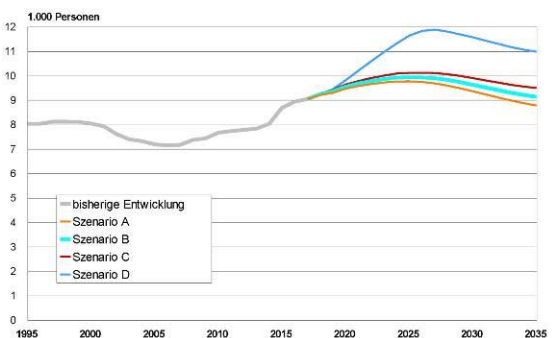
**Szenario D** geht wie Szenario B von einem jährlichen Wanderungsgewinn von 1.700 Personen aus und setzt zusätzlich eine bis zum Jahr 2025 nochmals um gut 20 % steigende Geburtenhäufigkeit an.

Die Szenarien berechnen für die Stadt Münster bis 2035 einen möglichen **Einwohnerzuwachs** auf 335.000 bis 370.000 Einwohner.

## Entwicklungsszenarien für Münster bis 2035

Entwicklung Altersgruppe bis unter 3 Jahre

Der **Anteil der Kinder** an der Bevölkerung ist dabei sehr unterschiedlich: Während Szenario D eine Zunahme der Kinder unter 3 Jahren von derzeit 9.000 auf ca. 12.000 Kinder in 10 Jahren vorausberechnet, geht Szenario A von einem leichten Rückgang dieser Altersgruppe aus.



Auch bei den künftigen **Haushaltszahlen** differieren die Szenarien erheblich: zwischen ca. 175.000 und 200.000 Haushalten im Jahr 2035. Entscheidend ist dabei insbesondere der Grad der Singularisierung. Für jedes Szenario wurden deshalb zwei Varianten gerechnet – mit einer weiterhin hohen Singularisierung und einer schwachen Singularisierung, die neben steigenden Geburtenzahlen zudem von einer Trendwende hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen ausgeht – auch aufgrund steigender Wohnkosten, stagnierender Einkommen und wachsender Altersarmut.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



Voraussetzung für die Entwicklung ist, dass ausreichender Wohnraum geschaffen wird, der den Bedürfnissen der Zuwanderer entspricht. Die Stadt Münster hat die Entwicklung also weitgehend selber in der Hand – entscheidend sind die Weichenstellungen des Stadtrats, nicht die Prognosen. Dabei muss immer wieder überprüft werden, wie sich die tatsächliche Entwicklung darstellt, um ggf. die Strategien anpassen zu können.

Aus den Szenarien wurde der künftige **Neubaubedarf bis 2035** abgeleitet. In den letzten 30 Jahren wurden in Münster im Durchschnitt jährlich ca. 1.400 Wohnungen gebaut. In den letzten 10 Jahren waren es knapp 1.600 Wohnungen pro Jahr, der Bedarf lag aber mit ca. 2.500 deutlich höher und wird auch in den nächsten Jahren auf einem vergleichbar hohen Niveau liegen. Aktuell hat Münster die höchsten Baugenehmigungszahlen seit Ende der 1990er Jahre – die Stadt hat bereits den richtigen Weg eingeschlagen. Langfristig geht der Bedarf zwar zurück, trotzdem berechnen die mittleren Szenarien einen Neubaubedarf um die 1.500 Wohnungen pro Jahr.

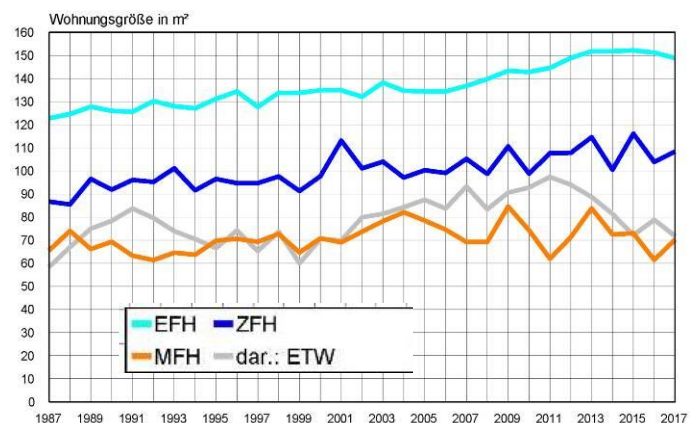
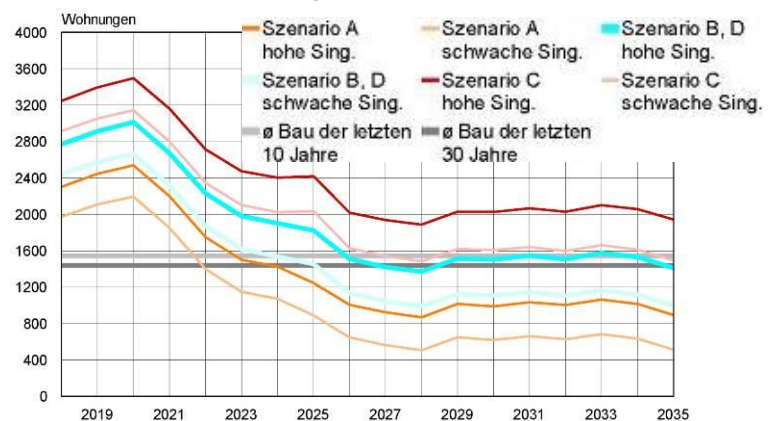
Zum Abschluss ein Blick auf die Entwicklung der **Wohnungsgrößen** im Neubau: Während Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den letzten 30 Jahren auf einem relativ stabilen Niveau um die 70 qm blieben, ist die Wohnfläche von Einfamilienhäusern von 120 qm auf 150 qm gestiegen. Die Fläche im Neubau nimmt also weiter zu, obwohl die Haushalte stetig kleiner werden – mit einer flächenschonenden, klimagerechten Stadtentwicklung ist dies nicht zu vereinbaren!

## Fazit

Das Münsterland hat in den vergangenen 20 Jahren eine sehr positive Entwicklung genommen. Im Vergleich der 96 Raumordnungsregionen zum Jahresende 2017 lag das Münsterland bei wichtigen Indikatoren wie der Entwicklung von Beschäftigten, Bevölkerung und Wohnungszuwachs im vorderen Bereich. An dieser positiven Entwicklung hatte die Stadt Münster einen großen Anteil. Beim Wohnungsdefizit lag Münster nur auf Rang 31, Ende 2017 fehlten rund 13.000 Wohnungen.

Die weitere Bevölkerungsentwicklung in Münster wird durch das Wohnangebot begrenzt. Bis zu welchem Ausmaß die Zuzügler das „Zusammenrücken“ ertragen, ist nicht bekannt. Zusätzliche Angebote im Umland wie auch neue Mobilitätsangebote könnten Alternativen zum Wohnen in Münster darstellen. Da die Gründe der Entleerung ländlicher Räume weiterhin bestehen, ist eine Fortsetzung dieser Wanderungsbewegungen zu befürchten. Den Zentren einschließlich deren Umland droht somit eine länger anhaltende Wohnungsknapp-

Einwohnerentwicklung Münster/ Szenarien bis 2035



Entwicklung der Altersgruppe < 3 Jahre in Münster bis 2017 / Szenarien bis 2035

## Münsterland: Bewertung im Bundesvergleich (Stand: Dez. 2017)

Beschäftigung: Rang 10  
Bevölkerung: Rang 19  
Wohnungszuwachs: Rang 5  
Wohnungsdefizit: Rang 31



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



heit. Ein großes Problem ergibt sich zudem durch die Engpässe im Baugewerbe, die die anhaltend hohe Bautätigkeit nicht bewältigen können, so dass hohe Kosten und lange Bauzeiten entstehen.

Die Bundespolitik reagiert bislang nur unzureichend auf diese Situation. So wurde bislang keine der vielfältigen Empfehlungen der eigens eingesetzten Baukostensenkungskommission umgesetzt. Mit den Problemen umgehen müssen die Kommunen, die für die Unterbringung der betroffenen Haushalte zuständig sind: Arbeitnehmer, die berufsbedingt umziehen müssen, Studierende am Studienort, junge Menschen, die einen eigenen Haushalt gründen wollen, Saisonarbeiter aus ganz Europa, Familien, denen eine Modernisierungsmieterhöhung ins Haus steht. Münster ist hier bereits sehr aktiv!

## Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei Herrn Günther für den faktenreichen Vortrag, aus dem Münster eine Vielzahl hilfreicher Erkenntnisse ableiten kann. Interessant ist die Verbindung zwischen Klimaschutz und Bodenfrage: Herr Eddenhofer hatte in seinem Vortrag darauf hingewiesen, dass das International Panel of Climate Change aktuell für Europa diskutiert wird, neben der Einführung einer CO<sub>2</sub> Steuer auch leistungslose Einkommen aus Bodengewinnen zu besteuern. Auch wenn diese Initiative sich wohl kaum durchsetzen wird, ist dies gerade für wachsende Städte ein sehr interessantes Thema.

Deutlich wurden auch die Grenzen von Vorausberechnungen – für die Städte ist dies ein enormes Problem, da bereits heute der künftig erforderliche Wohnraum geschaffen werden muss.

Auch kleinere Kommunen stehen vor dieser Aufgabe. Das Pestel Institut hat z.B. 2007 mit einer Stadt in der Region Hannover (gut 20.000 EW) einen Workshop-Prozess mit dem Stadtrat gestartet, in dem eine eigene Bodenpolitik mit Wachstumszielen (100 EW/ Jahr), Qualitätsstandards für neu auszuweisende Baulandflächen und dem städtischen Erwerb potenzieller Bauflächen gemeinsam erarbeitet und beschlossen wurde. Bislang konnten umfangreiche landwirtschaftliche Flächen erworben werden – hilfreich war dabei sicherlich, dass der Bürgermeister selber Landwirt war und daher gut mit den lokalen Bauern vernetzt ist. Nur wenige der erworbenen Flächen konnten unmittelbar als Wohnbaulandflächen eingesetzt werden. Sie dienen vor allem als Tauschflächen, um an wichtige Flächen für die Stadtentwicklung zu gelangen. Denn in der Regel haben die Eigentümer von stadtnah gelegenen Flächen bereits in der Vergangenheit Flächen abgegeben, so dass sie eher an einer Flächenkompensation als an Geld interessiert sind. Vorausschauende Bodenpolitik ist die Grundlage für vorausschauende Planung.

Auch Herr Denstorff sieht die Verantwortung für die Stadtentwicklung bei der Politik. Die Prognosen können hier nur die Richtung weisen und Entscheidungshintergrund sein. Das Gutachten zeigt eindrücklich die hohen Neubaubedarfe, räumlichen Schwerpunkte und zeitlichen Spitzen, in denen die Stadt kurzfristig geeignetes Bauland ausweisen muss. Die Stadt Münster steht hier vor einem Kraftakt, aber auch für die Bauindustrie stellt sich die Frage, wie sie die enormen Neubaubedarfe praktisch umsetzen kann. Bereits jetzt gibt es in Münster 3.500 Wohnungen, die genehmigt aber noch nicht gebaut wurden – das sind

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



die bislang größten sog. „Bauüberhänge“ der Stadt. Er schlägt vor, im AK die Hemmnisse für die Umsetzung von Bauvorhaben zu erörtern und gemeinsam Strategien zu entwickeln, wie diese überwunden werden können.

Das Gutachten verdeutlicht die enge Verflechtung von Stadt und Region, die auch im Mittelpunkt der regionalen Kooperation der Stadt Münster und den Umlandgemeinden steht. Die Fahrtzeit zum Arbeitsort ist sicher ein wichtiger Faktor bei Wohnstandortentscheidungen. In Familien, in denen beide Elternteile arbeiten, werden diese jedoch zunehmend komplexer – der ideale Wohnort bemisst sich nicht mehr in der Entfernung zum Stadtzentrum, sondern muss in ein komplexes Gefüge von Arbeit, Familie, Betreuung, Freizeit und Einkauf passen. Eine Regionalisierung des Wohnraumproblems der Stadt Münster ist daher aus seiner Sicht nicht der richtige Ansatz. Auch die Mobilität der Zukunft, hier zum Beispiel mit dem Blick auf autonomes Fahren, wird Veränderungen bringen. Autonome Autos können Kinder zur Schule bringen und bei der Fahrt zum Büro als Arbeitsplatz genutzt werden. Das Verkehrsaufkommen auf den Straßen wird dadurch aber nicht verringert, sondern möglicherweise noch gesteigert. Dem freien Markt darf diese Entwicklung nicht überlassen werden, hier besteht erheblicher Steuerungsbedarf.



Die Erfahrung aus der Baulandkommission zeigt, dass vom Bund kurzfristig keine nachhaltigen Lösungsansätze zu erwarten sind. Mit Hinweis auf die Grenzen des Koalitionsvertrags besteht aber auch keinerlei Raum für langfristige Perspektiven. Dies hat sich beim Thema Wohnungsbestände gezeigt, die für Bezahlbarkeit und Klimaschutz eine zentrale Rolle spielen. Obwohl die Städte dringend geeignete übergeordnete Instrumente benötigen, um mit den Beständen operieren zu können, sind sie auf ihre kommunale Planungshoheit zurückgeworfen.

Herr Peck bezweifelt, dass die Städte über ihre Entwicklung frei entscheiden können. Natürlich wird die Entscheidung über ein künftiges Wachstum durch den Rat zu fällen sein. In der Baulandkommission wurde die ganze Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert, von einem Null-Wachstums-Ansatz bis hin zu einer umfassenden Erweiterungsstrategie. Es herrschte aber relativ schnell Einigkeit, dass ein Verzicht auf neue Bauflächen einen Verdrängungswettbewerb im Bestand zur Folge hat, der zu Lasten der Haushalte mit geringen Einkommen geht. Da dies nicht Ziel einer sozialgerechten, ausgewogenen Stadtentwicklung sein kann, müssen entsprechende Angebote geschaffen werden.

Herr Günther merkt an, dass hoch attraktive Städte niemals so viel Wohnraum schaffen können, wie Menschen dort leben wollen: In München würde dies z.B. ein Wachstum auf über 3,5 Mio. Einwohner bedeuten. Solche Städte können ihre Attraktivität planerisch nicht bewältigen. Dies führt selbst bei umfassender Neubautätigkeit zu Preissteigerungen, wie sie auch in Münster zu sehen sind – Münster ist teurer als sein Umland, weil es attraktiver ist. Anders z.B. die Situation in Stuttgart: Dort sind die Preise in den Umlandgemeinden z.T. höher als in der Stadt. In schrumpfenden Regionen fehlt schließlich jede Grundlage für eine aktive Stadtentwicklung. Münster als wirtschaftlich dynamische Stadt kann sich hingegen bewusst entscheiden, wie viele Menschen hier wohnen können. Dies ist eine deutlich bessere Ausgangslage! Die grundlegende Frage ist, ob in einer





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

sozial durchmischten Stadt Wohnraum primär als Sozialgut oder als Marktware zu betrachten ist. In Deutschland unterliegen öffentlich geförderte Wohnungen mittlerweile nur noch einer Bindungsfrist von 10 oder 15 Jahren. Würden sie von Privat gebaut, werden die Mieten danach i.d.R. schrittweise an freie Marktmieten angepasst. Für die betroffenen Mieter kann dies zu erheblichen Problemen führen, ein stabiler Fundus an bezahlbaren Wohnungen kann so nicht aufgebaut werden. Selbst Baugenossenschaften, die an erster Stelle ihren Mitgliedern und nicht dem Allgemeinwohl verpflichtet sind, halten sich mit dem Bau von Sozialwohnungen zurück. Die Zahl der Sozialwohnungen ist in Deutschland daher völlig unzureichend; für benachteiligte Haushalte gleicht die Vergabe einer Lotterie. In Österreich bleibt die Bindung von Sozialwohnungen dagegen dauerhaft bestehen, auch wenn die Wohnungen nach 30 Jahren erneuert modernisiert werden. Gefragt sind neue Ansätze für den kommunalen Wohnungsbau in Deutschland. Kommunale Gesellschaften haben gezeigt, dass sie wirtschaftlich tragfähig sozialen Wohnungsbau betreiben können. Die Wohnungsbaumittel von Bund und Ländern müssen hierfür umfassend erhöht werden. Eine Übertragung des hochgelobten österreichischen Modells auf Deutschland würde über Jahrzehnte einen jährlichen Mitteleinsatz von 15 bis 20 Mrd. Euro durch Bund, Land und Kommunen erfordern. Ein sehr gutes Vorbild – aber ist es auch politisch umsetzbar?

Aus Sicht von Herrn Bastian muss bei der Debatte um bezahlbares Wohnen weit stärker als bisher das Thema Pro-Kopf-Wohnfläche angegangen werden – gerade in einem Land wie Deutschland, wo die Singularisierung der Haushalte immer weiter fortschreitet. Die Wohnfläche pro Kopf hat sich seit den 1970er Jahren verdoppelt und liegt heute bei über 40 qm/ EW. Bezogen auf die Wohnfläche sind die Mietpreise de facto nicht gestiegen, sondern gesunken.

Herr Günther bestätigt, dass die Nettokaltmiete deutlich geringer gestiegen ist als die Lebenshaltungskosten – aus diesem Grund hat der Mieterbund bislang auch immer davon abgeraten, indizierte Mietverträge zu schließen, die an die Lebenshaltungskosten gekoppelt sind. In den letzten Jahren hat sich dies jedoch in vielen Städten verändert, viele Mietpreisentwicklungen liegen jetzt deutlich über dem Lebenshaltungsindex. In Wachstumsregionen betrifft dies eine Vielzahl von Haushalten. In vielen anderen Regionen Deutschlands ist Wohnen tatsächlich in Relation zur Lebenshaltung immer günstiger geworden, so dass immer mehr Wohnfläche für die Haushalte finanziell tragfähig wurde: Dies hat dazu geführt, dass drei Viertel der Wohnbautätigkeit in Westdeutschland seit Ende der 1980er Jahre lediglich dazu diente, die Wohnfläche pro Einwohner zu erhöhen.



Diskutiert wird der aktuelle Ansatz, Grundstücke über eine erhöhte Grundsteuer einer Nutzung zuzuführen oder zu enteignen. Herr Schorn lehnt dies ab - ein Grundeigentümer sollte selbst entscheiden können, was er mit seinem Grundstück macht. Auch ist seiner Meinung nach davon auszugehen, dass wie bereits mehrmals in der Vergangenheit die Grundstückspreise auch wieder sinken werden – sobald der Zenit überschritten wurde, kam der Markt bislang immer sehr schnell in Bewegung und die Preise sanken. Auch fragt er nach der Anzahl nicht

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



genutzter Baugrundstücke in Münster und den daraus sich ergebenden Potenzialen.

Die Stadt Münster führt zwar kein Baulückenkataster, aber seit den 1980er Jahren ein Baulandmonitoring, in dem alle Baugebiete des Baulandprogramms enthalten sind. Auf diesen Flächen liegen derzeit noch Reserven für über 3.000 Wohneinheiten. Der überwiegende Teil wird bereits entwickelt (Vermarktung oder Baugenehmigung liegt vor). Bei ca. einem Viertel der Grundstücke ist jedoch keine Bebauung absehbar. Es handelt sich dabei z.T. um einzelne Grundstücke, die die Eigentümer für ihre Familien vorbehalten (z.B. als Hinterlandbebauung). Flächen für ca. 200 Wohnungen befinden sich im Besitz von drei großen Privateigentümern die kein Interesse an einer Entwicklung haben. Sie sind seit Jahrzehnten vollständig erschlossen; die Stadt hat dort jedoch keine weitere Handhabe. Die Statistik zeigt, dass mehr als 50 % der Bautätigkeit außerhalb von Wohnbaugebieten des Baulandprogramms stattfindet. Im Bestand liegen also ebenfalls umfassende Potenziale, die bislang nicht genutzt werden.

Herr Günther führt das Beispiel Tübingen an, wo OB Palmer angekündigt hat, über alle unbebauten Bestandsgrundstücke nachträglich Baugebote zu verhängen. Rechtliche Voraussetzung ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit – die in Wachstumsstädten mit entsprechendem Preisniveau i.d.R. gegeben ist. Die Stadt verpflichtet sich damit allerdings auch zu einer Übernahme des Grundstückes, wozu nicht jede Stadt finanziell in der Lage ist.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die breite Diskussion, die angesichts der fortgeschrittenen Zeit heute leider nicht fortgesetzt werden kann – gerne lädt der AK Herrn Günther zu einer seiner künftigen Sitzungen erneut ein.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

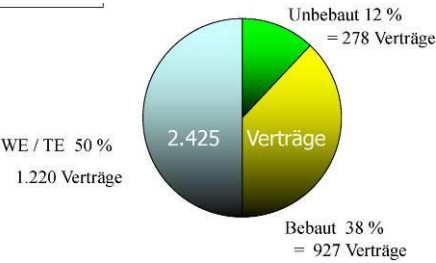
Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## 2.2 Grundstücksmarktbericht 2018

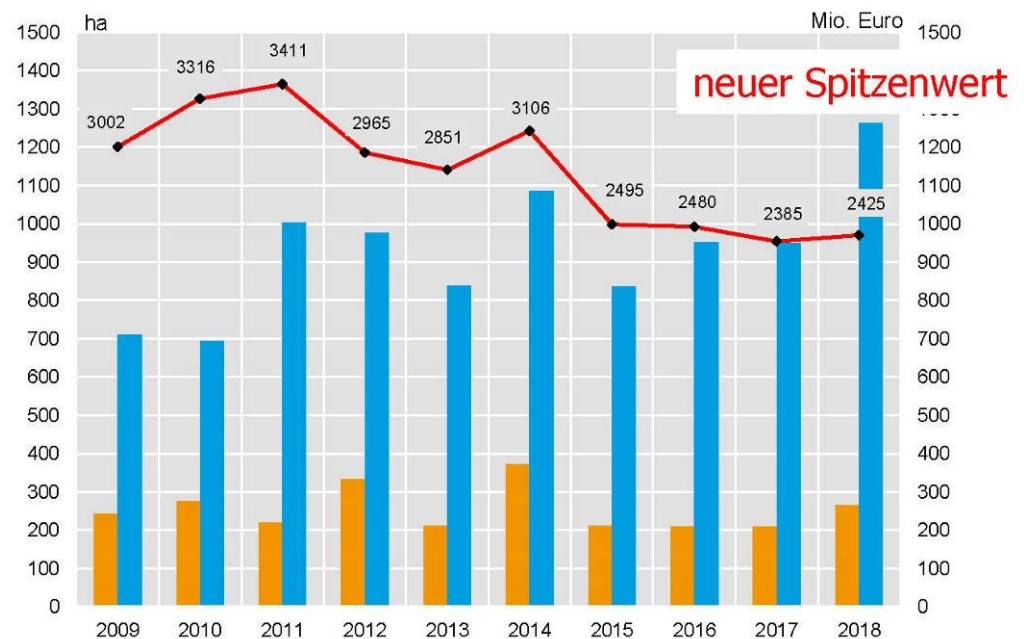
(Karl Wendland, Gutachterausschuss in der Stadt Münster)

Der Gutachterausschuss bekommt von jedem Grundstücksgeschäft eine Kopie des Kaufvertrags. In Deutschland gibt es 1.300 Gutachterausschüsse, einer davon ist für Münster zuständig. Die Gutachterausschüsse haben damit einen sehr guten Überblick über die Grundstücksaktivitäten in ihrem Einzugsbereich.

In Münster wurden im Jahr 2018 **2.425 Verträge** abgeschlossen, ca. die Hälfte für Wohnungs- und Teileigentum (1.220 Verträge, was relativ wenig ist), 927 für bebauete Grundstücke, was relativ viel ist.



**Grundstücksverträge in Münster 2018**



**Umsätze und verkaufte Flächen in Münster 2009 bis 2018**

■ Fläche in ha  
■ Mio. Euro  
●— Anzahl der Verträge

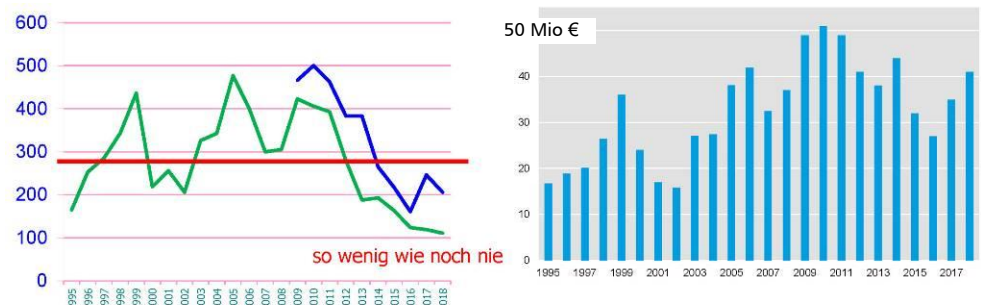
Im Vergleich der letzten 10 Jahre ist die Anzahl der Verträge auf einem sehr niedrigen Niveau, die verkaufte Fläche bewegt sich mit ca. 260 ha im Mittelfeld. Der Umsatz erreicht mit 1,2 Mrd. Euro jedoch einen Spitzenwert weit über den Umsätzen der letzten Jahre.

Die Zahl der Kaufverträge im individuellen Wohnungsbau hat 2018 mit 111 Verträgen ihren Tiefstwert seit der digitalen Erfassung seit 1974 erreicht. Ab 2009 wird auch die Anzahl der Baugrundstücke erhoben, 2018 waren dies 280 Grundstücke – auch dies liegt deutlich unter dem Durchschnitt.

Die Kaufpreissumme für Wohnbauland lag 2018 mit 41 Mio. Euro relativ hoch.

**Entwicklung Kaufverträge für Wohnbauland in Münster 1995-2018**

Anzahl der Verträge (links)  
Preissumme (rechts)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



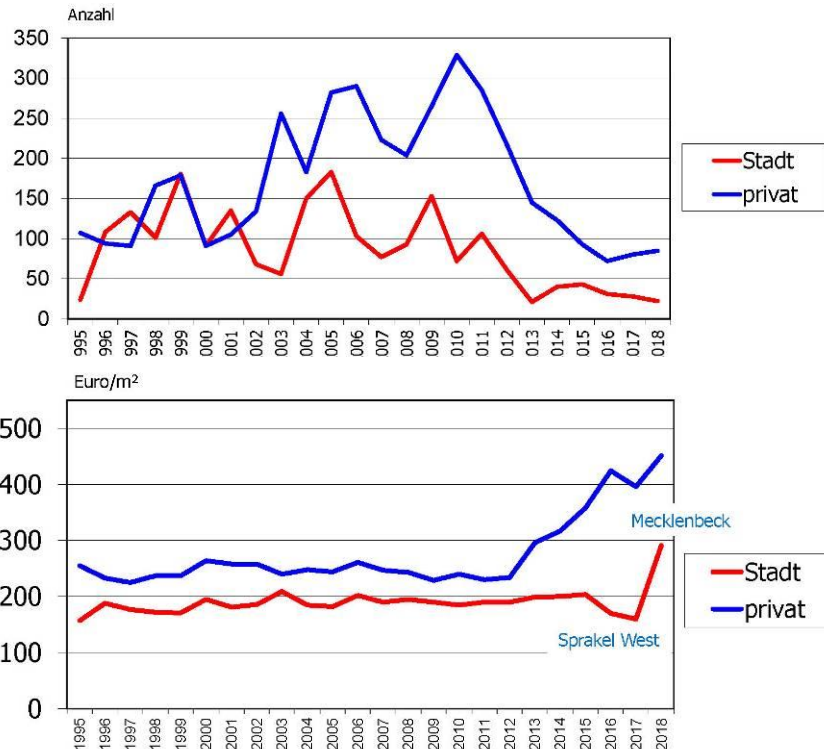
2018 gab es vier größere **Baugebiete** mit mehr als 10 Baugrundstücken, in denen unbebaute Grundstücke oder schlüsselfertiges Bauen verkauft wurde:

Petersdamm	1,5 ha	34 Baugrundstücke
Markweg	1,3 ha	33 Baugrundstücke
Wolbeck Nord	0,6 ha	23 Baugrundstücke
Meyerbeerstraße	0,4 ha	12 Baugrundstücke

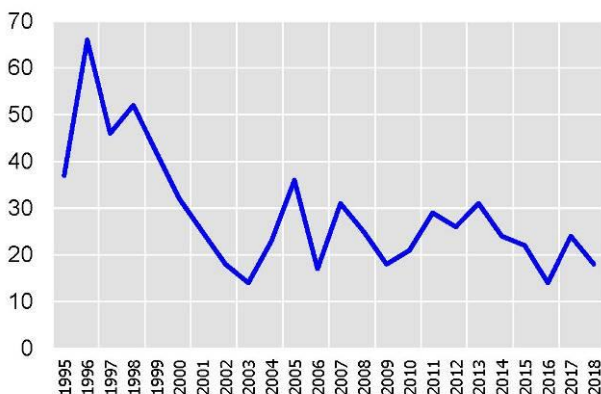
2018 wurden ca. 25 Kaufverträge für baureifes städtisches **Wohnbauland** abgeschlossen, das ist ausgesprochen wenig; auch die Anzahl der privaten Grundstücksverkäufe liegt 2018 auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr 2000 konnte die Stadt zuletzt mehr Kaufverträge abschließen als alle privaten Verkäufer zusammen.

Die Preisentwicklung zeigt bis 2012 ein gleichmäßiges Niveau, die Kaufpreise privater Grundstücke lagen bis dahin mit ca. 250 €/qm etwas über den städtischen mit 200 €/qm (mittlere Kaufpreise). Ab 2013 sind die privaten Preise kontinuierlich gestiegen und liegen 2018 bei ca. 450 €/qm. Auch bei der Stadt lag der mittlere Kaufpreis 2018 bei 300 €/qm, was aber auf die hohen Erschließungskosten am Standort und nicht auf eine allgemeine Preissteigerung zurückzuführen ist (Sprakel West 2017: 150 €/qm).

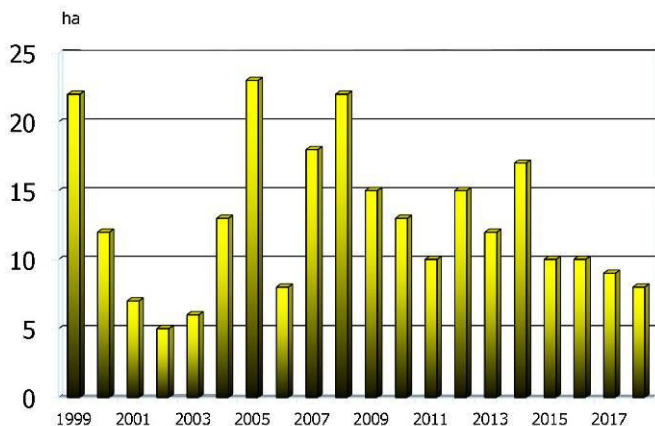
Im Bereich der **Gewerbegrundstücke**, wo 1996 noch 65 Verträge geschlossen wurden, lag die Zahl der Verkäufe 2018 lediglich bei 20 Verträgen. Die Flächen sind ebenfalls stark zurückgegangen und umfassten 2018 ca. 8 ha.



**Baureifes Wohnbauland in Münster 1995 bis 2018**  
Anzahl der Verträge (oben) Preissumme (unten)



**Anzahl der Kaufverträge für Gewerbeflächen in Münster 1995 bis 2018**



**Kaufverträge für Gewerbeflächen in Münster 1999 bis 2017 – Summe der Flächen**





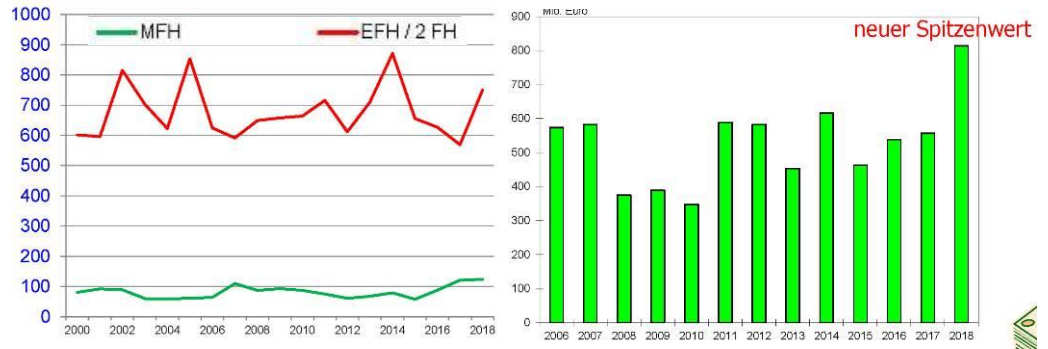
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

**Grundstücke für Land- und Forstwirtschaft**, die in Münster ohnehin nur selten zum Verkauf stehen, lagen mit 15 Verträgen ebenfalls auf einem Tiefpunkt. Veräußert wurden 41,7 ha (2017: 48 ha). Bei 3,2 Mio. € Kaufpreissumme und durchschnittlich 7,74 €/qm wurden 2018 die höchsten Preise erzielt, die es in Münster jemals gegeben hat. Preise um die 10 €/qm sind allerdings auch schon in weiteren Städten des Münsterlandes wie z.B. in Borken seit einigen Jahren gängig.

## Kaufverträge für bebaute Grundstücke in Münster

Anzahl der Verträge  
2000 bis 2018 (links)  
Kaufpreissumme  
2006 bis 2018 (rechts)

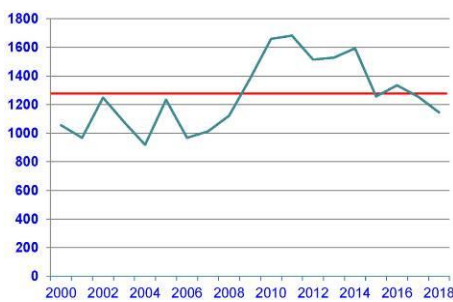


## Durchschnittspreise für bebaute Grundstücke in Münster 2018

Einfamilienhäuser  
562.000 € / 3.297 €/qm WF  
Doppelhaushälften  
442.000 € / 2972 €/qm WF  
Reihenhäuser  
364.000 € / 2647 €/qm WF

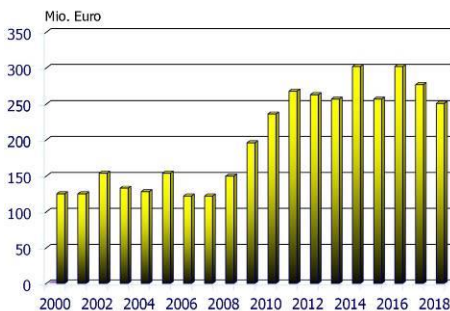
**Bebaute Grundstücke:** Für Einfamilienhäuser wurden im Jahr 2018 750 Kaufverträge abgeschlossen. Auch im Vergleich der letzten, stark schwankenden Jahre war dies relativ viel (+32 % zu 2017). Die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern haben kontinuierlich leicht zugenommen und lagen im Jahr 2018 bei 124 Verträgen.

Die Kaufpreissumme aller Verkäufe bebauter Grundstücke hat 2018 mit über 800 Mio. € einen Spitzenwert erreicht. Für Einfamilienhäuser ist die Kaufpreissumme im letzten Jahr um 44 % gestiegen, die Quadratmeter-Preise um +11 %. Das sind die höchsten Preissteigerungen aller Grundstücksgruppen auf dem Markt. Für Mehrfamilienhäuser sind die Kaufpreissummen im letzten Jahr um 18 % und die Quadratmeter-Preise um +5 % gestiegen.



Im Mittel wurden in den letzten Jahren jährlich 1.280 Kaufverträge für **Eigentumswohnungen** abgeschlossen. Seit 2014 geht die Anzahl kontinuierlich zurück und lag 2018 bei 1.000 Verträgen.

Die Preissummen für Eigentumswohnungen sind nach 2008 erheblich gestiegen und liegen seit 2012 bei ca. 250.000 bis 300.000 €. Im Ersterwerb liegen die Preissteigerungen gegenüber 2017 im Münsteraner Durchschnitt bei moderaten 2,5 %, in einigen Vororten wie z.B. in Hilstrup oder Wolbeck jedoch durchaus auch bei +10 oder +12 %. Im Weiterverkauf ist die Steigerung für ganz Münster doppelt so hoch (+5 %). Dieser Trend setzt sich fort: Auch bei Auswertung der ersten 100 Verträge, die bislang 2019 abgeschlossen wurden, ist eine Steigerung von +5 % zu verzeichnen.



## Kaufverträge für Wohnungseigentum in Münster 2002 bis 2018

Anzahl der Verträge (oben)  
Kaufsumme (unten)

Informationen über den Gutachterausschuss und die Bodenrichtwerte Münster:  
[www.muenster.de/stadt/gutachter](http://www.muenster.de/stadt/gutachter)

Landesweite Bereitstellung der Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte:  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



## Rückfragen/ Diskussion

Interessant wären Informationen zu Share-Deals bei Immobilien (Kauf von Anteilen an einer Objektgesellschaft, die Immobilien hält), die allerdings nicht an den Gutachterausschuss weitergeleitet werden. Für die Städte ist es sehr schwierig an Informationen zu diesen Transaktionen zu gelangen. Nach Auswertungen des BBSR nimmt der Umfang von Paketverkäufen, die oft in Form von Share Deals stattfinden, ab.

Genauere Informationen z.B. zur Entwicklung der Quadratmeterpreise im Geschosswohnungsbau oder zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind Teil des Grundstücksmarktberichts und werden von der Stadt Münster auch online zur Verfügung gestellt (s.o.). Für den Geschosswohnungsbau wird hier auch zwischen Neubau und Bestandsverkäufen unterschieden.

2018 wurden ca. 60 Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen abgeschlossen. Zuvor lag das Niveau bei ca. 100 Verträgen pro Jahr, die Anzahl nimmt stetig jedes Jahr ab. Steigende Tendenz hat dagegen der Erwerb neu errichteter Eigentumswohnungen, die zuletzt bei 200 Wohnungen, z.T. aber auch schon bei 400 Wohnungen pro Jahr lag.

Ist der Rückgang der Verkäufe unbebauter Grundstücke ein Indiz dafür, dass die Bodenverteilungsfrage bereits geklärt, nur noch längst nicht alles bebaut ist? Gibt es in Münster keinen Boden mehr, der gehandelt werden kann?

Herr Wendland geht davon aus, dass die Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken 2019 wieder steigen werden. Laut Herrn Peck hat Münster für das Jahr 2019 70 Mio. € für den Ankauf von Grundstücken in den Haushalt eingestellt hat, von denen bereits 50 Mio. € mit Kaufverträgen hinterlegt sind. Auf dem Grundstücksmarkt gibt es also durchaus Bewegung, die Stadt kauft in erheblichem Umfang von privaten Eigentümern. Hintergrund ist die SoBo Münster, da nach deren Grundsätzen die Hälfte von neu entwickeltem Bauland in den Besitz der Stadt Münster übergeht.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

AUSZEICHNUNG  
VORBILDLICHER BAUTEN  
in Nordrhein-Westfalen



KITA  
PREIS  
2014

Ausloberpreis 2015

Architektenkammer NRW



Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen

Wohnquartier „Urbanes  
Wohnen mit der Sonne“

„Besondere Anerkennung“  
Bauherrenpreis „Neubau  
2016“

„Wohnbau Hammer Straße“  
und „Wohnquartier  
Meesenstiege“

NRW Landespreis 2017

Architektenkammer NRW

## 3. Wohn+Stadtbau: Projekte der nächsten Jahre

(Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer Wohn+Stadtbau)

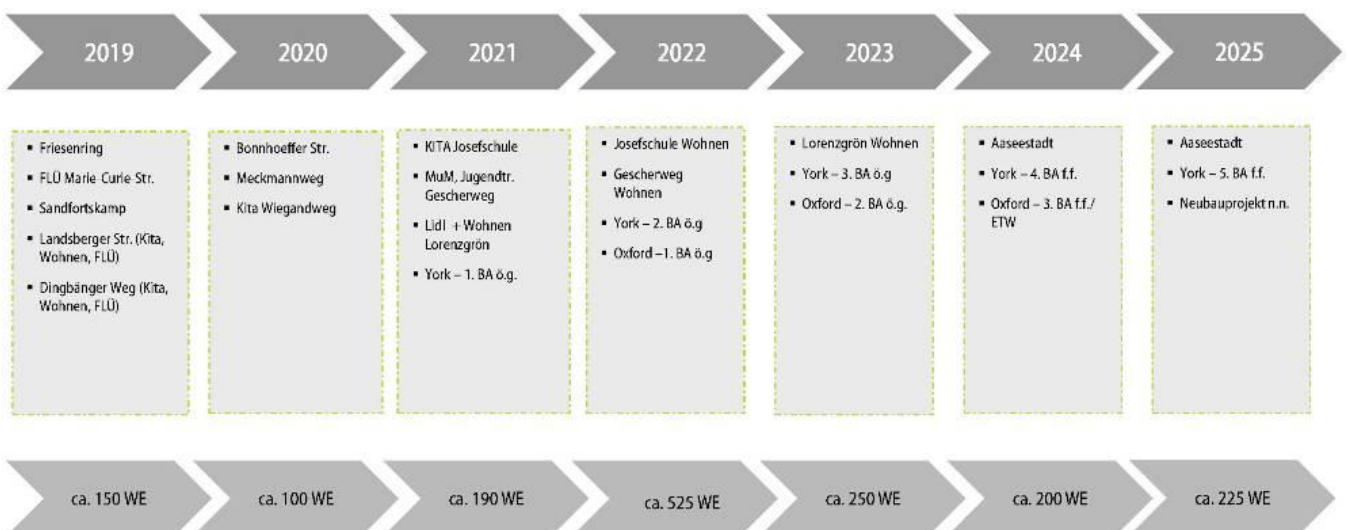
Die Visualisierung zeigt den Siegerentwurf für das Wohngebiet Lorenzgrön in Hiltrup, das beispielhaft für die aktuellen Wohnbauvorhaben der Wohn+Stadtbau gesehen werden kann. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Münster, aber ebenso die Gestaltung von hochwertigen Stadträumen, die positiv zum Bild der Stadt beitragen.



Die Wohn+Stadtbau arbeitet daher sehr gerne mit Wettbewerben und hat mittlerweile 15 Auszeichnungen als innovativer Bauherr gewonnen. Aus den Wettbewerbsverfahren kommen viele gute Impulse für die Bauprojekte, wie z.B. auch beim Wettbewerb auf der Oxfordkaserne, der zu einer sehr gelungenen Quartiersplanung geführt hat.

Für die nächsten Jahre ist die Fertigstellung von jährlich ca. 150 Wohnungen innerhalb unterschiedlichster Projekte geplant. In der Regel wird dabei öffentlich geförderter mit frei finanziertem Wohnungsbau kombiniert, häufig in Verbindung mit Eigentumswohnungen, Kita und Flüchtlingseinrichtungen. So soll eine gute Mischung der Sozialstrukturen erreicht werden. In den Jahren 2022 bis 2023 sind sehr umfangreiche Baufertigstellungen vorgesehen, 750 Wohnungen davon in der Yorkkaserne und 160 Wohnungen in der Oxfordkaserne. Damit werden die Wohnungen innerhalb der 5-Jahres-Frist der Verbilligungsvereinbarung mit der BImA fertiggestellt. Die letzten Jahre hat die Wohn+Stadtbau pro Jahr ca. 100 Wohnungen fertiggestellt, in den nächsten Jahren sind durchschnittlich 250 bis 300 Wohnungen pro Jahr geplant. Für das Unternehmen bedeutet das eine Verdopplung der Bilanzsumme innerhalb des Mittelfristzeitraums. „Eine herausfordernde Aufgabe, auf die wir uns gut vorbereitet haben!“

### Fertigstellungen im Mietwohnungsbau



- Bauvolumen insgesamt 2019 - 2029: ca. 2.200 WE
- Zzgl. Eigentumswohnungen



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## York: „Garten Wohnen“

Ca. 750 Wohnungen

2 Kiten mit jeweils 4 Gruppen

Gemeinschaftshaus:

- „Bielefelder Modell“: Seniorenwohnen mit flexibler Pflege/ Unterstützung inkl. Gemeinschaftsraum
- Wohngruppe
- Quartiersbüro Wohn+Stadtbau
- Gäste-Wohnung

Die Yorkkaserne wird derzeit durch die KonvOY erschlossen, die auch die Flächen vermarktet. Die Wohn+Stadtbau erwirbt die Flächen im Westen des Areals, die sie selber bebauen wird.

Ab 2020 sollen auf dem Areal ca. 750 Wohnungen für Jung und Alt und ergänzende Infrastrukturen entstehen. Teil des Quartiers sind zwei viergruppige Kiten, das zentrale Gemeinschaftshaus bündelt verschiedene Funktionen. Die Nutzung und Gestaltung der privaten Grünflächen soll partizipativ gemeinsam mit den Bewohner geplant werden (z.B. Kiosk, Boule, Möbliering, Begrünung).

Darüber hinaus gibt es weitere Infrastruktur in der York-Kaserne, die unter der Regie der KonvOY errichtet wird, z.B. ein Raum für Startups, ein Bürgerhaus, eine weitere Kita und eine Sporthalle.

Die 8-Gruppen-Kita am Wiegandweg, im Osten der Kaserne, wird bereits gebaut.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Oxford: „Wohnen mit Aussicht“

160 Wohneinheiten

100 öffentlich gefördert; 60 frei finanziert; Eigentum

überwiegend 3-4 Geschosse, 2 7-geschossige Baukörper

Nettokaltmiete: 6,80 €/qm (Fördermiete)

voraussichtlich 11 €/qm (frei finanziert)

In der Oxford-Kaserne fiel die Wahl der Wohn+Stadtbau auf den Bereich neben dem Gymnasium, der als erstes erschlossen wird. So kann die Baufrist der Verbilligungsrichtlinie eingehalten werden. Die Planung ist Ergebnis eines Wettbewerbs mit 13 Büros, den 3pass Architekten aus Köln für sich entschieden hat, mit dem die Wohn+Stadtbau bereits mehrfach erfolgreich zusammengearbeitet hat.



Das Projekt bietet eine Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen und Wohneigentum. Das Quartier „Wohnen mit Aussicht“ setzt sich neben zwei 7-geschossigen Gebäuden aus 3- bis 4-geschossiger Bebauung zusammen.

Ziel der Wohn+Stadtbau sind sozialgerechte Mieten – in dem gerade fertiggestellten Turm der York-Höfe werden Fördermieten von 6,80 € und frei finanzierte Mieten von voraussichtlich 11 €/qm aufgerufen. Damit liegt die Wohn+Stadtbau ca. 2,50 €/qm unter den Mitbewerbern – auch das ist bezahlbarer Wohnraum. Angesichts der aktuellen Baukostensteigerungen und ständig erhöhten Anforderungen an Wohngebäude ist dies nicht einfach zu realisieren. Selbst unter gleichbleibenden Rahmenbedingungen rechnet die Wohn+Stadtbau mit einer jährlichen Baukostensteigerung von 5 %.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Kita am Wiegandweg

Kita mit 8 Gruppen und Jugendhilfeeinrichtung

Fertigstellung: Sommer 2020



Die Kita am Wiegandweg ist der erste Baustein für das Konversionsprojekt York, der bereits nach den Sommerferien 2020 fertig gestellt sein soll. Sie ersetzt eine bestehende Kita im ehemaligen Navistore, der abgerissen werden muss. Mit den Tennisplätzen am Offizierskasino stehen Flächen für ein Ergänzungsgebäude zur Verfügung. Das denkmalgeschützte Lazarettgebäude bleibt erhalten. Die gegenüberliegenden Reihenhäuser hat die Wohn+Stadtbau ebenfalls von der BlmA gekauft, saniert und an junge Familien vermietet.



ANSICHT SÜD - BESTAND



ANSICHT SÜD - UMBAU





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Lorenzgrön

Nahversorger 1.300 qm

OG 34 WE mit Dachgärten

1 Kita

Ärztehaus (Bestand)

4 Höfe mit 146 WE

15 Doppelhäuser, 8 Einzelhäuser



Lorenzgrön ist ein Projekt, an dem die Wohn+Stadtbau aufgrund einer komplexen liegenschaftlichen Situation mit vielen Einzeleigentümern schon seit einigen Jahren arbeitet. Mittlerweile konnten alle Grundstücke erworben werden. Wichtig war eine gute Auslastung des Grundstücks, damit sich die hohen Kauf- und Erschließungskosten rentieren. Gleichzeitig wird mit hochwertig gestalteten Fassaden in verschieden farbigem Klinker jedem Hof eine eigene Adresse gegeben.

Das Gebiet umfasst einen bestehenden Nahversorger in Schlichtbauweise, der Erweiterungsbedarf hatte. Er wird auf dem Nordteil des Geländes neu errichtet und im OG mit Wohnungen und extensiv begrünten Dachgärten kombiniert. Neben dem Nahversorger ist das Wohngebiet mit einem Ärztehaus (Bestand) und einer Kita infrastrukturell ausgestattet. Kitas sind bei Quartieren in dieser Größenordnung grundsätzlich Teil der Planung. Teil des Konzepts sind auch 25 Einfamilienhäuser. Lidl will auf dem Parkplatz zehn E-Ladestationen errichten, die über eigene PV-Anlagen gespeist werden sollen. Grundsätzlich prüft die Wohn+Stadtbau bei allen Projekten die Chancen für PV-Anlagen, die gemeinsam mit den Stadtwerken realisiert werden sollen.



Derzeit werden die städtebaulichen Verträge erarbeitet und die Erschließung ausgeschrieben, so dass der 1. Bauabschnitt mit Nahversorger und Wohnen bis 2021 erstellt werden kann.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Aaseestadt

Ideenwettbewerb durchgeführt in 2018, gute Perspektive zur Innenentwicklung mögliche Meilensteine:

- Neubau Bonhoefferstraße: 16 WE inkl. Großtagespflege (ab 2019)
- Modernisierung Ost
- Nachverdichtung Mitte inkl. Alten-WG
- Ersatzneubau West inkl. Kita
- Modernisierung Mitte (ab 2025)

Im Projekt Aaseestadt beschäftigt sich die Wohn+Stadtbau intensiv mit Zukunftsfragen: Wie sieht das Wohnen 2050 angesichts des demografischen Wandels aus? Wie ein konsequent nachhaltiges, flächenschonendes Bauen?

Der städtebauliche Ideenwettbewerb hat im Siegerentwurf ein mögliches Szenario aufgezeigt, dass nunmehr weitergedacht und überprüft werden muss. Eine Zeilenbebauung aus den 1960er Jahren kann schrittweise modernisiert und mit Neubauten ergänzt werden. Drei Bestandsgebäude, für die eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist, können abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Ältere Mieter, die z.T. seit Anfang an in den Wohnungen leben und gerne im Quartier bleiben möchten, aber auch ältere Menschen aus dem Quartier, können eine barrierefreie neue Wohnung mit Aufzug erhalten. Zur Realisierung einer Senioren-Wohngemeinschaft werden kleine 1-Zimmer-Apartments mit Kochnischen entwickelt; flächenintensive Nutzungen wie Wohnzimmer und große Küchen werden als Gemeinschaftsräume angeboten. Zudem wurde untersucht, welche Bedarfe aus dem Quartier in dem Projekt berücksichtigt werden können und eine Kita und ein Quartiersbüro in die Planung integriert. Die Ergänzungsgebäude zwischen den Zeilen müssen auf 2 Geschosse beschränkt und mit hellen Fassaden und viel Glas gestaltet werden, um ein freundliches, offenes Erscheinungsbild zu schaffen und die bestehenden Baukörper möglichst wenig zu beschatten. In den Freiräumen wird auf eine gute Mischung aus privatem und öffentlichem Grün Wert gelegt.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## Bonhoefferstraße

Modernisierung von 2 Häusern  
16 barrierefreie Wohnungen  
Großtagespflege



Das Projekt Bonhoefferstraße in der südlichen Aaseestadt ist ein typisches Projekt der Wohn+Stadtbau. Der Neubau von 16 barrierefreien Wohnungen wurde von der Wohn+Stadtbau selber geplant und umgesetzt. Zwei der Wohnungen werden übergangsweise als Großtagespflege genutzt und können nach Bau der dringend im Quartier benötigten Kita für Tagespflege-Wohnen umgenutzt werden. Das Grundstück ist heute ein Garagenhof und damit deutlich unternutzt. Zwei der Wohnungen werden übergangsweise für die Kinderbetreuung genutzt.

Das Projekt wird finanziert über die Modernisierungsoffensive des Landes NRW die es bereits ein paar Jahre gibt: Pro Wohnung werden bis zu 100.000 € für den barrierefreien Umbau und energetische Modernisierungen von Bestandswohnungen gewährt, im Gegenzug bekommt das Land Preis- und Belegungsbindungen für 20 Jahre. Von den Mietern wird der Mehrwert von energetischen Modernisierungen oft nicht wahrgenommen (z.B. wird bei der Dämmung von Klinkerfassaden ein hoher Aufwand für deren Erhalt betrieben) sondern die Mietkostenerhöhung wird kritisiert, die i.d.R. nicht durch Energieeinsparungen kompensiert werden kann. Deshalb sichert dieses Förderprogramm die Akzeptanz der Modernisierungsmaßnahme.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Josefschule

60 WE: Sozialwohnungen, Wohngruppe, Senioren-WG, Clusterwohnen

Gemeinschaftsräume u.a. große Küche, Fahrradwerkstatt

1 Kita mit Außenspielflächen

städtischer Spielplatz

2 Bauabschnitte/ 2 Baukörper



Das Projekt „Josefschule“ ist ein sehr spannendes Projekt in der Nähe der Josefkirche, eine der Toplagen der Stadt Münster. Es ist fast idealtypisch für ein Bauvorhaben der Wohn+Stadtbau. Es wurde konzipiert auf einem städtischen Grundstück mit der Vorgabe, die vorhandene Kita-Nutzung beizubehalten und durch weitere Funktionen, die im Quartier fehlen, zu ergänzen. Diese vielfältigen funktionalen Ansprüche gibt es häufig bei städtischen Grundstücken. In diesem Fall gab es eine bestehende Kita, die auch weiterhin während der Bauphase betriebsfähig sein musste (erst Neubau, dann Abbruch Altbau). In einem Haus sollten unterschiedliche Wohn- und Lebensformen realisiert, kooperativ in die Planung einbezogen und große Bereiche für Begegnungen realisiert werden. Gemeinschaftsräume können in solchen Projekten durch Flächeneinsparungen bei den privaten Wohnungen finanziert werden – so wird dies für alle bezahlbar.

Das Projekt wurde im Rahmen eines Wettbewerbs mit 11 Büros entwickelt.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## Meckmannweg

14 Reihenhäuser

Vermietung, öffentlich gefördert

1 Kita

Die Bebauung am Meckmannweg richtet sich an große Familien: Zwei öffentlich geförderte Reihenhauszeilen zur Miete werden kombiniert mit einer Kita und geförderten Geschosswohnungen. Nach dem Konzept der mitwachsenden Infrastruktur geht die Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten mit der Schaffung von Wohnraum einher.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



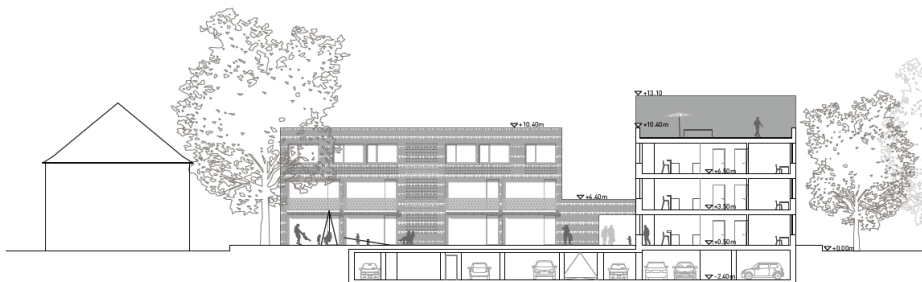
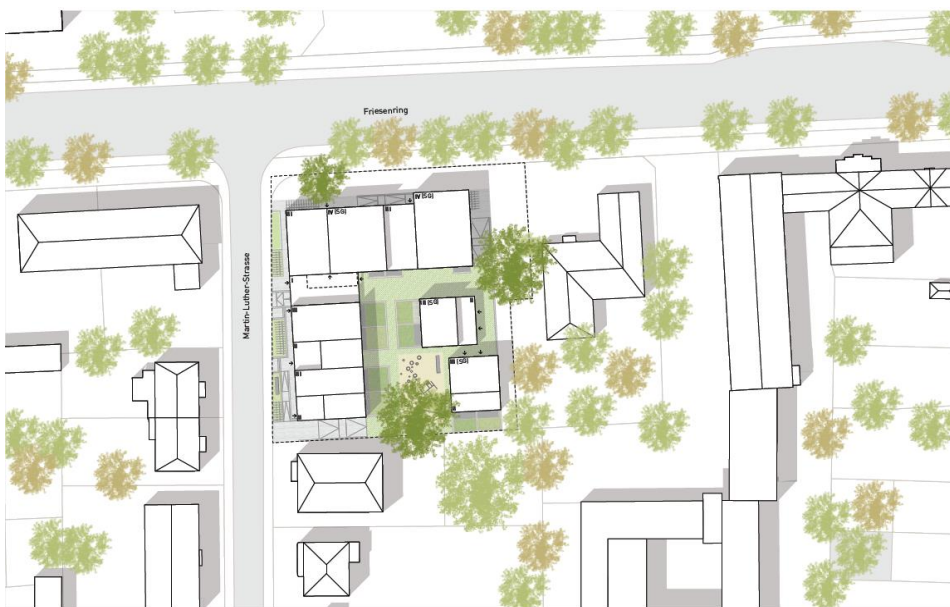
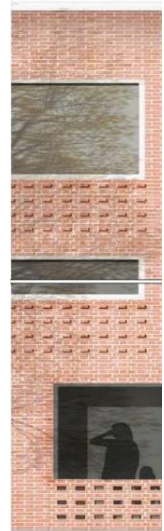
## Friesenring

33 Wohnungen mit Tiefgarage

Erbpacht, Eigentümer: Apostelgemeinde

Am Friesenring Ecke Martin Luther Straße stand 65 Jahre lang die Versöhnungskirche, die 2012 nicht mehr benötigt wurde. Wohn+Stadtbau wurde das Grundstück von der Apostelgemeinde zur Erbpacht überlassen. Das Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, am Rande des Kreuzviertels bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen.

Zwei Gebäudekomplexe sind über eine gemeinsame Dachterrasse verbunden und teilen sich eine Tiefgarage. Im Blockinnenbereich liegen zwei Townhouses mit Maisonette-Wohnungen. Das Konzept wurde im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt; den 1. Preis hat ein Entwurf erhalten, der sich unter anderem durch eine aufgelockerte Fassade auszeichnet.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Dingbänger Weg

Am Dingbänger Weg errichtet die Wohn+Stadtbau fünf Reihenhäuser für Flüchtlinge. In Jedem Haus werden zunächst zwei Familien wohnen. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass später bei Bedarf das Haus ohne großen Aufwand für die Nutzung durch eine Familie umgebaut werden kann. Insgesamt werden hier 50 Flüchtlinge leben können. Ähnliche Projekte werden auch an der Bahlmannstraße in Uppenberg und am Wangeroogerweg in Kinderhaus gebaut.



## Landsberger Straße

In Amelsbühren werden zurzeit zwei Mehrfamilienhäuser mit einer ähnlichen Nutzungskombination gebaut. Zunächst dienen die Häuser als dauerhafte Unterbringung für Flüchtlinge und ersetzen eine Flüchtlingsbaracke. Da es sich um normale Wohnungen handelt, können die Bewohner auch auf Dauer in den Häusern bleiben bzw. diese auch an andere Haushalte vermietet werden. In einem der Häuser wird eine Kita errichtet.



## Sandfortskamp

Am wirtschaftlichsten ist es für die Wohn+Stadtbau, bezahlbaren Wohnraum auf eigenen Grundstücken zu schaffen. Wo es möglich ist, werden daher bestehende Wohnanlagen mit Neubauten ergänzt. Am Sandfortskamp war noch Platz für fünf kleine Reihenhäuser ohne Keller. Wichtig ist bei solchen Projekte eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Bestandsmieter, z.B. zur Gestaltung der Gärten, um die Akzeptanz der Nachverdichtung bei den Anwohnern zu sichern.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Jugendstiftung der Wohn+Stadtbau

Die Wohn+Stadtbau hat zu ihrem 75-Jährigen Jubiläum ein „kleines Vermögen an Grundstücken“ an die eigene Jugendstiftung übergeben, die Kinder aus schwierigem Elternhaus unterstützt. Die Stiftung trägt sich aus den Erbbauzinsen der Grundstücke, wird aber auch von vielen Münsteraner Bürgerinnen und Bürgern und Institutionen mit Spenden unterstützt.

## Rückfragen

Prof. Pahl-Weber bedankt sich für den Einblick über die aktuellen Tätigkeiten der Wohn+Stadtbau. Sie ist erstaunt über die Vielzahl von Wohnbauprojekten, in denen Infrastrukturangebote wie Kindergärten, Seniorenwohnen u.a. integriert mitentwickelt werden. Ist dies ein neues Geschäftsfeld der Wohn+Stadtbau?

Dr. Jaeger erläutert, dass es grundsätzlich der Anspruch der Wohn+Stadtbau ist, Infrastrukturbedarfe, die aus den Projekten selber entstehen, zu erfüllen. Darüber hinaus wird auch geprüft, welche infrastrukturellen Bedarfe es in den Quartieren bereits gibt und ob diese in das Projekt integrierbar sind. Von solchen Projekten profitiert dann die gesamte Nachbarschaft. Die Informationen darüber, in welchen Quartieren welche Bedarfe bestehen bzw. perspektivisch bestehen werden, stellt das Amt für Jugend und Soziales zusammen. Dies ist kein neues Geschäftsfeld für die Wohn+Stadtbau, aber sie deckt solche Bedarfe gerne in ihren Projekten mit ab. Gerade auch in der Kombination mit Flüchtlingswohnen schaffen solche Angebote sehr gute Voraussetzungen für eine gelungene Integration.

Herr Halberstadt ergänzt, dass es wichtig war, das Bewusstsein in der Stadtgesellschaft und Politik zu verankern, dass der Bau von sozialen Einrichtungen mit zu den Aufgaben eines städtischen Wohnungsbauunternehmens gehört. Das musste sich erst etablieren, anfangs war es nicht politisch verankert. Mittlerweile gibt es einen Beschluss des Stadtrats, dass die Wohn+Stadtbau soweit möglich soziale Einrichtungen wie Kitas, Mehrgenerationenwohnen, Flüchtlingsunterkünfte usw. mit baut. Wichtig ist auch eine Mischung der Wohnformen und Preisniveaus in einer Nachbarschaft. Das tragen die Parteien fraktionsübergreifend mit.

Herr Niehues betont, dass es die Verwaltung sehr schätzt, dass sie auf Einrichtungen der Wohn+Stadtbau wie z.B. die Flüchtlingsunterkunft mit Kita in der Marie Curie Straße in Handorf zurückgreifen kann. Das Projekt hat sich gut in die Nachbarschaft integriert und funktioniert hervorragend.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## 4. Aktuelles aus Münster

### 4.1 Wohnraumbedarf des Welcome Centres der WWU für international mobile Wissenschaftler (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Dr. Kreft-Kettermann trägt ein Anliegen von Frau Homeyer vom Welcome Centre für international mobile Wissenschaftler der WWU vor. Zu den Hochschulen kommen nicht nur international Studierende, sondern auch internationale Forscher. Für die Unterbringung dieser Personen hat das Welcome Centre dringenden Wohnraumbedarf.

Das Welcome Centre ist die zentrale Beratungsstelle und Serviceeinrichtung für international mobil Forschende. Zu ihrem Service gehört der Onboarding-Prozess mit verschiedenen Willkommens- und Serviceangeboten. So gibt es z.B. Welcomeweeks, Wohnraum in Gästehäusern oder während des gesamten Aufenthaltes eine Beratung für überfachliche Fragen (EU-Mobilität, Formalia etc.).

Aktuell nutzt die WWU vier Gästehäuser:

- Alexander-von-Humboldt Haus und Europa Haus als eigene Häuser mit 50 Wohnungen
- Edith-Stein-Kolleg mit 34 Wohnungen, Beleghaus eines Vereins
- Germania Campus mit 25 Wohnungen über das Studierendenwerk Deilmann (fallen künftig weg)

Insgesamt werden die 109 Wohnungen für ca. 400 Wissenschaftler pro Jahr je ein bis zwölf Monate möbliert vermietet. Danach sind die Wissenschaftler wieder in ihrem Heimatland oder nutzen den Münsteraner Wohnungsmarkt. Letzteres mit steigender Tendenz, da die europäische Union zur Fachkräftegewinnung mehr und mehr Erleichterungen im Bereich der Aufenthaltsgesetz und der gezielten Zuwanderung vorsieht.

Bei Nicht-EU-Wissenschaftler ist das Aufenthaltsrecht mit der Miethöhe verbunden; ist diese zu hoch in Relation zum Einkommen, wird kein Aufenthaltsrecht erteilt. Das Welcome Centre ist daher dringend auf der Suche nach mindestens fünf bis zehn Wohnungen, die zusammenhängend für einen festen Zeitraum in einem Wohnblock angemietet werden können.

Münster konkurriert mit anderen Universitätsstandorten um hochqualifizierte Forschende, sie sind wichtiger Teil der Positionierung als Wissenschaftsstadt. Frau Kreft-Kettermann leitet daher den Aufruf des Welcome Centres der WWU an die AK-Mitglieder weiter und verteilt einen Informationsflyer.

### Rückfragen

Es wird darauf hingewiesen, dass auch andere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt besondere Bedürfnisse haben. So wurden z.B. von der Fachkräfte-Initiative Pflege Probleme bei der Wohnraumversorgung artikuliert.

Prof. Pahl-Weber bedankt sich für den Hinweis. Für den AK ist es sehr wichtig, dass besondere Bedarfe an den Arbeitskreis herangetragen werden. Sie schlägt vor, wenn das Interesse bei den Vertretern solcher Gruppen besteht, diese in den AK zu einem kurzen Vortrag einzuladen.





## 4.2 Konversion York und Oxford (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Herr Thielen ist seit dem 01.11.2018 und noch bis zum 30.06.2019 Geschäftsführer der für die Konversion der beiden ehemaligen Kasernen York und Oxford gegründeten Entwicklungsgesellschaft KonvOY GmbH. Sein Nachfolger wird Herr Stephan Aumann, derzeit in der Stadtplanung der Stadt Hamm tätig. Zum Vorsitzenden des zwischenzeitlich einberufenen Aufsichtsrates der KonvOY GmbH wurde Herr Otto Reiners (Fraktion der Grünen GAL) gewählt.

Auf beiden Konversionsflächen ist der Planungsprozess abgeschlossen und es werden erste vorbereitende Maßnahmen (Rückbau etc.) für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen getroffen; hier insbesondere in den Bereichen mit gefördertem Wohnungsbau, für den die Verbilligungsmöglichkeiten der BlmA in Anspruch genommen wurden. Die am 26.8.2018 beschlossene Verbilligungsrichtlinie sieht bundesweit reduzierte Kaufpreise für BlmA-Grundstücke vor, auf denen öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden (25.000 Euro/ geförderter Wohnung). Die Kostenersparnis darf nun auch an Dritte weitergegeben werden. Durch eine Regelung in den Kaufverträgen mit der BlmA für die beiden ehemaligen Kasernenflächen kann von dem Preisnachlass auch nachträglich noch Gebrauch gemacht werden. Die Stadt bzw. die KonvOY GmbH geht daher davon aus, dass mit der BlmA entsprechende Verträge für die erweiterte Verbilligung zum 30.06.2019 abgeschlossen werden können.

Um eine hohe Qualität und einen ausgewogenen Nutzungsmix in den Gebieten zu gewährleisten, werden grundsätzlich alle Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Entstehen sollen zukunftsfähige Quartiere für das 21. Jahrhundert, die einer nachhaltigen, gemischten Entwicklung gerecht werden; mindestens 30 % des Wohnungsbaus muss öffentlich gefördert sein. Ziel ist die Vergabe an Bestandshalter, an denen sich auch die Ausschreibungsverfahren richten sollen. Zudem soll die Eigentumsbildung für breitere Bevölkerungsschichten gefördert werden. Die Vergabekriterien sollen Ende Mai durch den Rat der Stadt Münster beschlossen werden und dann auch als Grundlage für andere Entwicklungsbereiche in der Stadt dienen. Ab Sommer/ Herbst 2019 soll mit den ersten Ausschreibungsverfahren begonnen werden.

### Rückfragen

Herr Halberstadt bedankt sich bei Herrn Thielen für den engen Dialog mit den Stadtteilen während des Planungsprozesses. Das war der Politik sehr wichtig.

Herr Thielen weist darauf hin, dass der Beteiligungsprozess weitergeführt werden muss und soll, z.B. bei der Planung der öffentlichen Einrichtungen, wie die vorgesehenen Bürgerhäuser. Gerade hierbei ist die Erwartungshaltung der Öffentlichkeit und Bereitschaft sehr groß, sich in die Planung einzubringen, was sich aktuell bereits in Gremmendorf zeigt.

Auch Frau Prof. Pahl-Weber und die AK-Mitglieder danken Herrn Thielen für seine langjährige Mitgliedschaft. Er war von den Anfängen des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ dabei und hat die Mitglieder stets über den Stand des Konversionsprozesses York und Oxford informiert.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## 4.3 Statistik für Münsters Stadtteile: SMS Bautätigkeit 2017/ 2018

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)



Die Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) zum Thema Bautätigkeit konnte aufgrund personeller Engpässe in der Erfassung für das Jahr 2017 nicht aktualisiert und damit herausgegeben werden. Da die Daten nicht jahresspezifisch nacherfasst werden können, umfasst die aktuelle SMS Bautätigkeit die Jahre 2017 und 2018. Dieses ist bei der Interpretation der Zahlen zu beachten.

Bei den Wohnungsveränderungen durch Bautätigkeiten sieht man für die Gesamtstadt keine großen Unterschiede zu den Vorjahren, die Entwicklung bleibt nahezu gleich; lediglich im Bereich der 4-Zimmer-Wohnungen war die Neubautätigkeit etwas geringer als die Jahre zuvor.

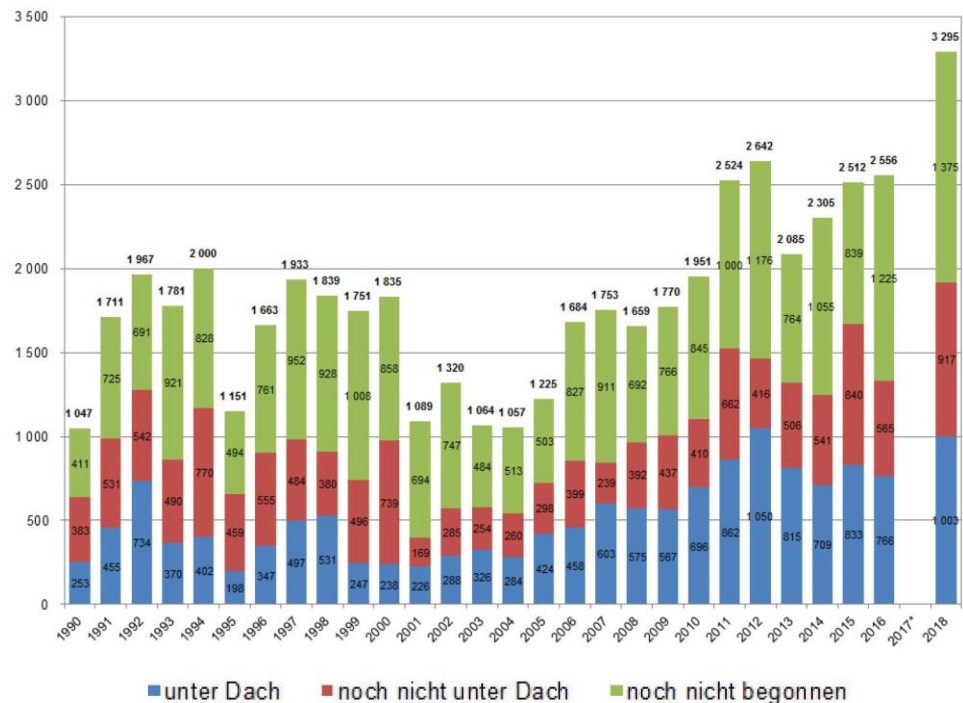
Ende 2018 gibt es 3.300 sogenannten „Bauüberhänge“: genehmigte Bauvorhaben, die noch nicht fertiggestellt wurden. Es wird erwartet, dass diese Bauvorhaben in absehbarer Zeit umgesetzt werden, dabei konkurrieren sie jedoch auch untereinander um die engen Kapazitäten bei den Bauhandwerkern.

Weitere Zahlen, Daten, Fakten zur Baustatistik sind zu finden unter:

<https://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html>

- Gesamtstädtische Zahlen zur Bautätigkeit und zum Wohnen in der Jahresstatistik 2018
- Kleinräumige Zahlen in der SMS Wohnungsbautätigkeit auf den Ebenen der 6 Stadtbezirke und der 45 Stadtteile sowie Open Data

**Bauüberhänge in Münster 1990 bis 2018**  
Welche Fertigstellungen kündigen sich an?



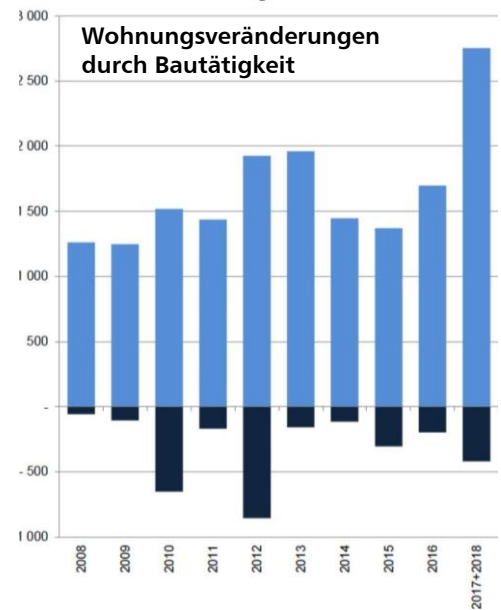
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



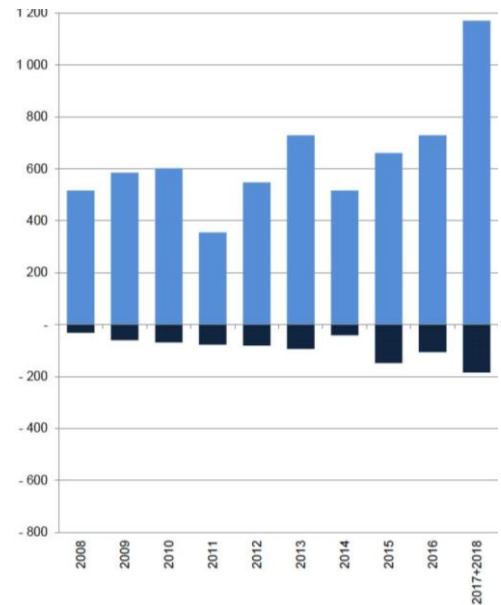
## Münster

Im Jahr/ in den Jahren zusammen	Baufertigstellungen von Wohnungen					
	Gesamt	davon mit ... Raum bzw. Räumen				
		1	2	3	4	5 und mehr
Anzahl						
2008	1 262	59	251	367	168	417
2009	1 248	243	160	228	182	435
2010	1 519	142	298	311	240	528
2011	1 437	229	213	279	206	510
2012	1 926	536	312	314	281	483
2013	1 962	776	272	387	172	355
2014	1 448	259	261	409	214	305
2015	1 371	174	340	355	231	271
2016	1 697	361	473	398	204	261
2017+2018	2 754	468	904	662	308	412
Verlust von Wohnungen durch Abbrüche						
2008	- 58	-	- 5	- 9	- 13	- 31
2009	- 105	- 2	- 11	- 13	- 41	- 38
2010	- 653	- 536	- 7	- 32	- 31	- 47
2011	- 168	- 15	- 7	- 10	- 39	- 97
2012	- 856	- 744	- 4	- 25	- 40	- 43
2013	- 159	- 8	- 19	- 24	- 44	- 64
2014	- 115	-	- 4	- 21	- 28	- 62
2015	- 305	- 87	- 13	- 50	- 68	- 87
2016	- 197	- 25	- 19	- 22	- 49	- 82
2017+2018	- 421	- 44	- 32	- 81	- 90	- 174



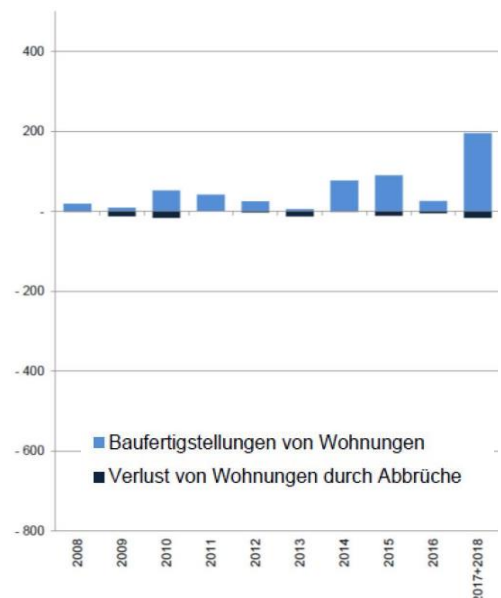
## Mitte

Im Jahr/ in den Jahren zusammen	Baufertigstellungen von Wohnungen im Stadtbezirk					
	Gesamt	davon mit ... Raum bzw. Räumen				
		1	2	3	4	5 und mehr
Anzahl						
2008	517	49	99	216	64	89
2009	585	185	80	127	76	117
2010	602	35	154	180	114	119
2011	355	18	75	108	80	74
2012	548	89	147	147	91	74
2013	729	202	165	215	96	51
2014	517	70	105	165	107	70
2015	661	129	182	192	102	56
2016	729	261	234	128	64	42
2017+2018	1 170	232	462	304	102	70
Verlust von Wohnungen durch Abbrüche im Stadtbezirk						
2008	- 31	-	- 4	- 7	- 9	- 11
2009	- 60	- 2	- 11	- 11	- 24	- 12
2010	- 69	- 2	- 6	- 25	- 18	- 18
2011	- 77	- 14	- 7	- 6	- 22	- 28
2012	- 81	- 24	- 4	- 15	- 20	- 18
2013	- 94	- 7	- 18	- 13	- 31	- 25
2014	- 41	-	- 2	- 14	- 2	- 23
2015	- 148	- 79	- 4	- 25	- 13	- 27
2016	- 106	- 25	- 17	- 13	- 18	- 33
2017+2018	- 184	- 36	- 15	- 37	- 41	- 55



## 28 Neutor

Im Jahr/ in den Jahren zusammen	Baufertigstellungen von Wohnungen im Stadtteil					
	Gesamt	davon mit ... Raum bzw. Räumen				
		1	2	3	4	5 und mehr
Anzahl						
2008	19	-	-	13	4	1
2009	9	-	3	2	2	2
2010	52	-	8	37	2	5
2011	42	-	9	16	14	3
2012	25	-	2	11	10	2
2013	6	1	3	-	-	2
2014	77	31	12	14	6	14
2015	90	22	22	36	9	1
2016	26	12	10	4	-	-
2017+2018	196	52	65	40	29	10
Verlust von Wohnungen durch Abbrüche im Stadtteil						
2008	- 1	-	-	-	-	- 1
2009	- 12	-	- 1	- 4	- 6	- 1
2010	- 16	-	- 2	- 9	- 4	- 1
2011	-	-	-	-	-	-
2012	- 3	-	-	- 1	-	- 2
2013	- 13	- 3	- 2	- 1	- 5	- 2
2014	- 1	-	-	- 1	-	-
2015	- 11	- 1	-	- 6	- 2	- 2
2016	- 5	-	- 1	- 1	- 1	- 2
2017+2018	- 16	-	- 2	- 6	- 2	- 6



Quelle: Stadt Münster  
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  
 Informationsmanagement und Statistikdienststelle

[Definitionen](#)

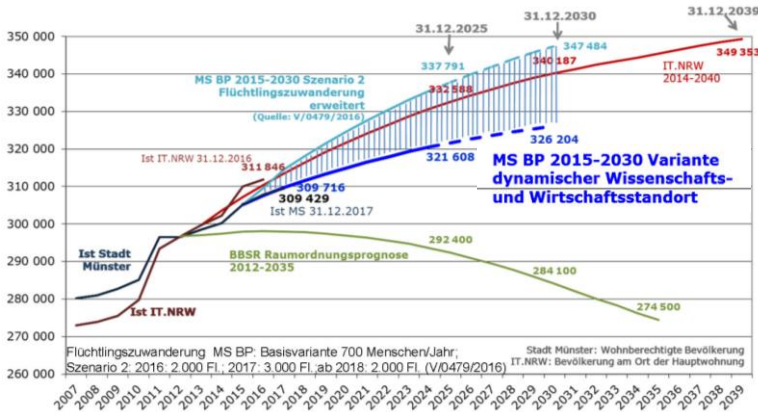


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

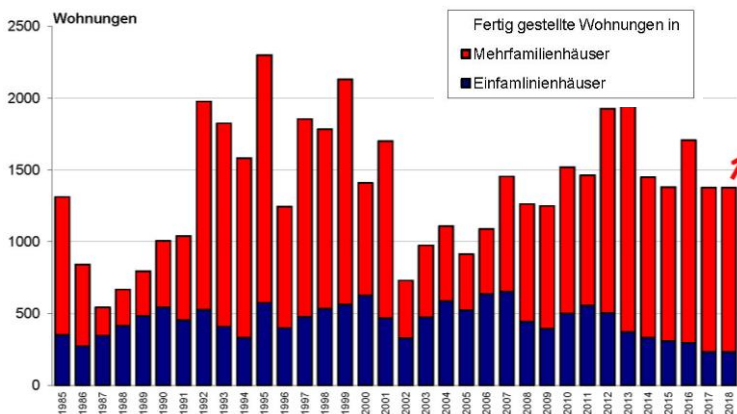
Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## 4.4 Wohnbaulandentwicklung und Baulandprogramm 2025/ 2030

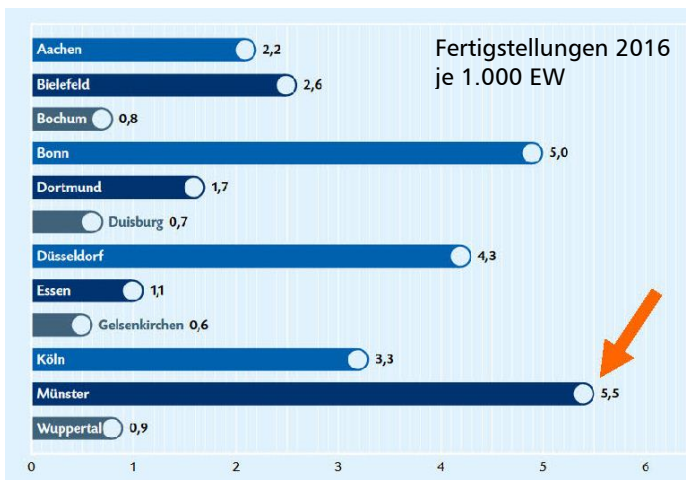
(Mattias Bartmann, Stadt Münster)



Bevölkerungsvorausberechnung Münster 2015 bis 2030



Wohnungsneubauleistung Münster 1995 bis 2018



Wohnungsneubau im Städtevergleich 2016  
LEG Wohnungsmarktreport 2018

Wie jedes Frühjahr steht der Bericht zur Baulandentwicklung und zur Fortschreibung des Baulandprogramms auf dem AK-Programm. Der Entwurf zum neuen Baulandprogramm ist noch nicht komplett abgeschlossen, aber die Eckpunkte sind klar und werden kurz vorgestellt.

### Bericht zu Wohnbaulandentwicklung

Die Stadt-eigene Einwohner-Vorausberechnung entspricht derzeit ziemlich genau der faktischen Entwicklung, während die Zahlen von It.NRW deutlich höher angesetzt wurden. Die Prognose der Stadt sieht ein vergleichsweise moderates Wachstum vor. Vor dem Hintergrund erster erkennbarer Abweichungen in einzelnen Stadtteilen, der umfangreichen Ausweitung des Baulandprogramms und dem neuen Zielhorizont 2030 wird die Prognose dieses Jahr aktualisiert und fortgeschrieben.

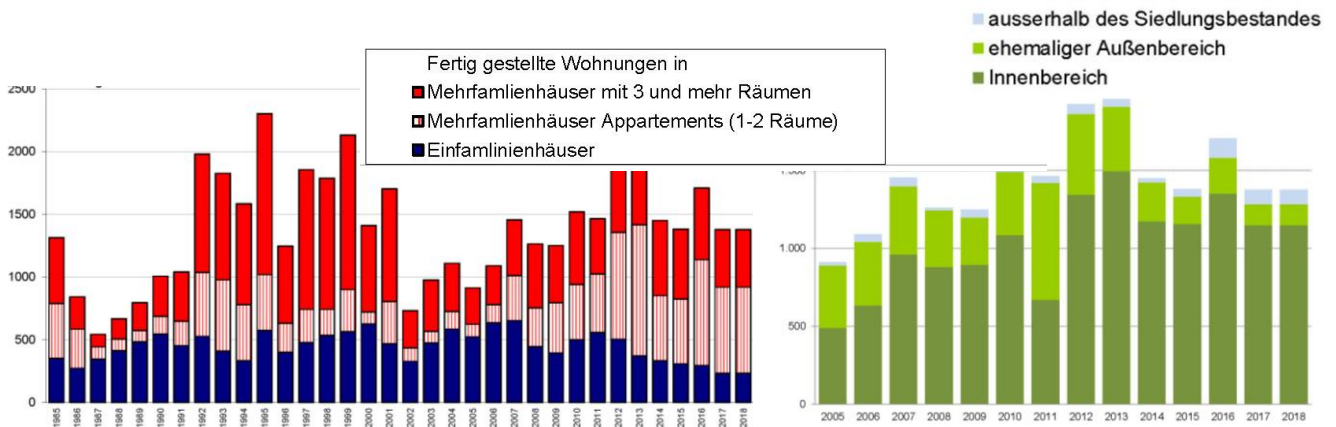
Die Wohnungsbauleistung der Jahrgänge 2017/2018 ist im Vergleich zu den vorherigen Jahren etwas zurückgegangen. Dies verwundert zunächst, erklärt sich jedoch bei Betrachtung der Bauüberhänge: Ende 2018 war die Zahl der genehmigten, nicht fertiggestellten Bauanträge auf einem historisch höchsten Wert. Dies lässt sich vermutlich nicht zuletzt auf Engpässe beim Bauhandwerk zurückführen. Für 2019 werden daher sehr hohe Fertigstellungszahlen erwartet. (Die Zahlen 2017 /2018 liegen nur in der Summe vor und wurden für die bessere Vergleichbarkeit in den Diagrammen auf die einzelnen Jahre aufgeteilt).

Trotz des leichten Rückgangs in den letzten zwei Jahren steht Münster im Städtevergleich ganz oben bei den Baufertigstellungen, das zeigt auch der LEG Wohnungsmarktreport 2018. Dies bedeutet nicht, das Münster sich in Zukunft zurücklehnen kann - aber die Stadt startet von einem sehr hohen Niveau.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

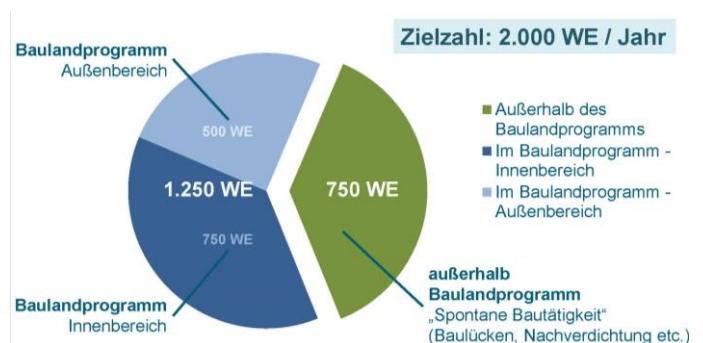


Bei den Baufertigstellungen dominieren mittlerweile die 1-2 Zimmer-Appartements, während Geschosswohnungsbau mit größeren Wohnungen und Einfamilienhäuser stark zurückgegangen sind und sich seit Jahren auf einem niedrigen Niveau bewegen. Hier wird auch für 2019 nicht von einer deutlichen Steigerung ausgegangen. Wichtig für die Statistik ist auch die Zahl der jährlichen Abbrüche – da die meisten Abbrüche mit der neuen LBO nicht mehr anzeigepflichtig sein werden, sind diese in Zukunft statistisch schwieriger darstellbar.

## Wohnungsneubau

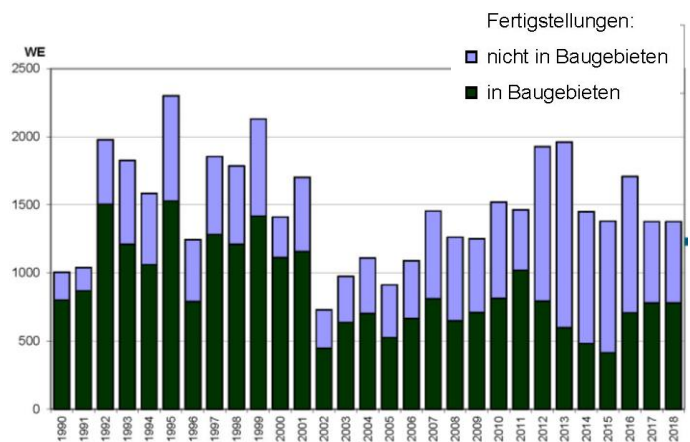
Typen 1985-2018 (links)  
Lage 2005-2018 (rechts)

Ein Großteil der Wohnungen ist 2017/ 18 dem Leitziel „Vorrang der Innenentwicklung“ folgend im Innenbereich entstanden. Anders als noch vor 10 Jahren hat das klassische Neubaugebiet am Ortsrand in den letzten Jahren keine zentrale Rolle mehr gespielt. Dieses wird sich allerdings vor dem Hintergrund der umfangreichen neu geplanten Baugebiete in Zukunft ändern.



2016 wurden 1.000 Wohnungen außerhalb von Baugebieten entwickelt, z.B. in Baulücken im Bestand. Die Zielzahl von 750 WE wurde damit deutlich überschritten. 2017/ 2018 sind diese Vorhaben auf 600 WE/ Jahr zurückgegangen. Um die Zielzahl von insgesamt 2000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen, müssen daher zukünftig auch wieder mehr Wohnungen in Baugebieten errichtet werden. Hierfür werden zwingend auch Flächen im Außenbereich benötigt.

Ab Mitte der 2000er Jahre hat der Anteil der Baugebiete an den Fertigstellungen deutlich abgenommen und 2015 mit 415 WE seinen bisherigen Tiefpunkt erreicht. Mittlerweile gibt es jedoch wieder einige Baugebiete, so dass 2017/ 2018 über 50 % der Bauvorhaben in Baugebieten errichtet wurden.

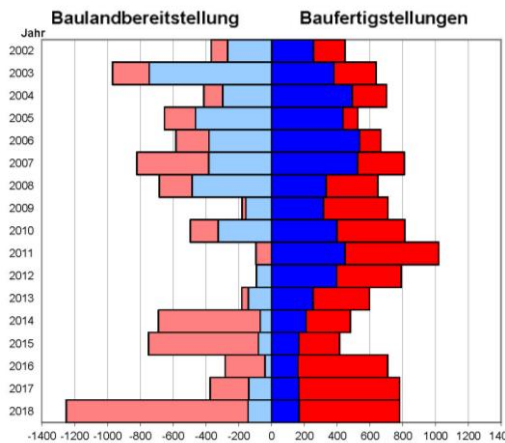


Leistung des Baulandprogramms  
Fertigstellungen 1990-2018

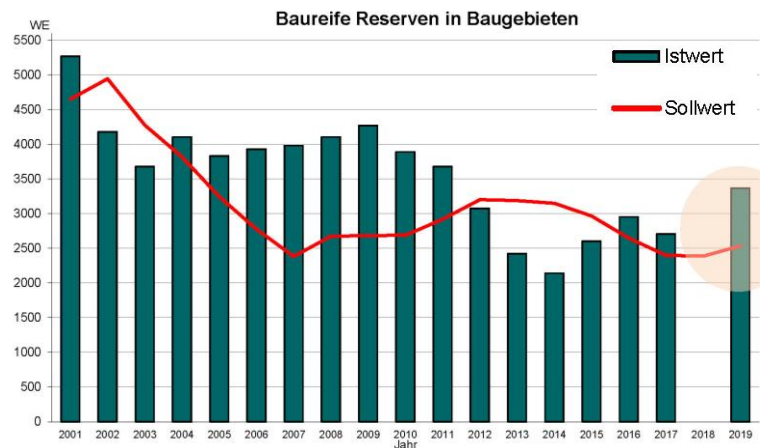


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



**Baulandbereitstellung /  
Baufertigstellungen**  
2002 bis 2018 (links)



**Baureifere Reserven**  
**Ist- und Sollwert**  
2001 bis 2018 (rechts)

**Baureife Grundstücke für  
1.250 Wohnungen**

- Mitte Zentrum Nord (530 WE)
- Mitte Südlich Markweg (315 WE)
- Mecklenbeck BeresaTeil 1 (335 WE)
- Kinderhaus Südlich Ermlandweg (70 WE)

**Neu in Stufe 1**

- Neubaugebiet Wolbeck Südlich Berdel (300 WE)
- Neubaugebiet Nienberge Feldstiege / Beerwiede (600 WE)
- Neubaugebiet Hilstrup nördl. Osttor (1.000 WE)

**Baulandprogramm 2019-  
2025 Stufe 1 (Entwurf)**

- 2019: ca. 1.250 WE
- 2020: ca. 1.500 WE
- 2021: ca. 2.000 WE
- 2022: ca. 2.000 WE
- 2023: ca. 1.750 WE
- 2024/25: ca. 2.000 WE

Die Baulandbereitstellung, die bis 2009 stark zurückgegangen war, nimmt an Schwung auf. 2019 könnte Münster zum ersten Mal die angestrebte Zielzahl erreichen. Auch die baureifen Reserven liegen – nach einer langen Zeit des Defizits – mit einem Wert von ca. 3.350 WE wieder im „grünen Bereich“.

**Fortschreibung des Baulandprogramms**

Das Baulandprogramm ist einer der Kernbausteine des Handlungskonzeptes Wohnen und wird jährlich fortgeschrieben. Es unterscheidet zwei Stufen der Baulandentwicklung: Flächen, die sicher entwickelt werden (Stufe 1) sowie Flächen, die planerisch (im FNP oder Regionalplan) dargestellt sind, die sich aber hinsichtlich einer Umsetzung noch in der Prüfung befinden (Stufe 2). Darüber hinaus gibt es weitere Flächen aus dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 (Ergebnis der Planungswerkstatt 2030), die schrittweise in das Baulandprogramm überführt werden sollen.

2018 wurden Flächen für 1.250 Wohnungen baureif, sie sind damit nicht mehr Teil des neuen Baulandprogramms. Die Baureifmachung hat damit das angestrebte Ziel erreicht und befindet sich auf einem Niveau, welches zuletzt in den 1990er Jahren erreicht worden ist. Bei diesen Flächen ist die Erschließung gesichert und es besteht Planungsrecht, erste Fertigstellungen werden ab 2020 erwartet. Nicht umsetzbare Baugebiete wurden aus der Stufe 2 des Baulandprogramms herausgenommen. Für einige Baugebiete gab es zeitliche Verschiebungen.

Trotz der bereits positiven Entwicklung im Rahmen des Baulandprogramms ist es Ziel, die Baulandentwicklung weiter zu intensivieren. In den Entwurf zum Baulandprogramm 2019 wurden daher in Stufe 1 eine Reihe von neuen Flächen für mindestens 2.500 WE aufgenommen, darunter auch mehrere Flächen aus der Planungswerkstatt 2030. **Das Gesamtvolumen für Stufe 1 umfasst damit über 10.000 WE**, davon ca. 80 % Mehrfamilienhäuser und ca. 20 % Einfamilienhäuser. Das Baulandprogramm 2019 sieht damit die größte Ausweitung der Bauflächen seit den 1990er Jahren vor, das Gesamtvolumen umfasst einen lange nicht erreichten Wert. 2021/ 22 werden die Zielzahlen von jährlich 1.250 WE durch die Konversionsflächen Oxford und York voraussichtlich deutlich überschritten werden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

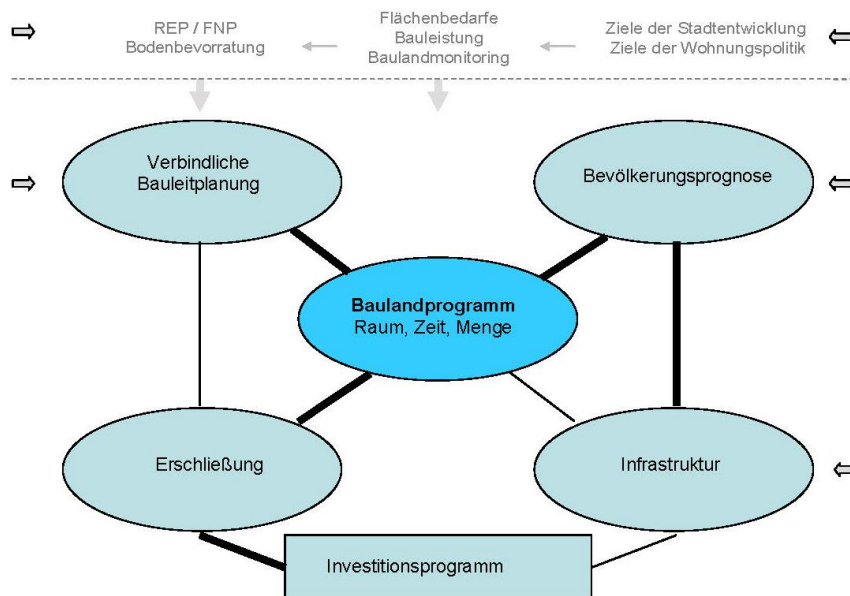
Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



Darüber hinaus gibt es Potenziale durch Nachverdichtung, Umstrukturierung/ Umwandlung, Schließung größerer Baulücken etc. im Innenbereich. Münster ist deshalb derzeit konzeptionell sehr gut aufgestellt.

Stufe 2 des Baulandprogramms und das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 umfassen Potenziale für ca. 4.000 bis 5.000 Wohnungen, von denen realistisch ca. ein Drittel tatsächlich bebaut werden wird.

Im Vortrag von Herrn Günther wurde deutlich, dass die hohen Bedarfszahlen nicht erst 2030, sondern sofort anfallen. Ziel ist daher die Beschleunigung der Baulandbereitstellung, in dem über Projektsteuerung und Controlling die Prozesse optimiert werden. Das Baulandprogramm ist hier die Grundlage für eine koordinierte Zielplanung – und wesentliche Voraussetzung für die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2030, um damit die Entwicklung und die Infrastrukturbedarfe der einzelnen Stadtteile abschätzen zu können.



## Diskussion

Dr. Kreft-Kettermann berichtet, dass sich Münster im Städtetag zu der Änderung der Anzeigepflicht von Abbrüchen in der LBO positioniert hat. Neben Auswirkungen für Themen wie Reststoffe-Entsorgung (z.B. Asbest) und Denkmalschutz hat dies erhebliche Folge für die statistischen Erhebungen zur Baustatistik der Städte. Ob es noch eine Gesetzesanpassung geben wird, ist offen. Herr Festersen führt das Beispiel Niedersachsen an, wo es seit der Änderung der LBO 2012 erhebliche statistische Unschärfen gibt.

Herr Peck ergänzt, dass die Schaffung bezahlbarer Wohnungen ein zentraler Anspruch bei der Baulandentwicklung der Stadt Münster ist. 2018 wurden 390 geförderte Wohnungen gebaut, das waren 20 % mehr als im Jahr zuvor und ist eine erhebliche Steigerung (2017: 310 WE / 2016: 261 WE). In den nächsten 9 Jahren wird Münster daher mehr Sozialwohnungen neu bauen als Bindungen verloren gehen. 2029 werden jedoch die Bestände eines großen Wohnungsbauunternehmens aus den Bindungen fallen. Dies muss auf jeden Fall bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

**MÜNSTER  
ZUKÜNFT  
20|30|50**

## 4.5 MünsterZukünfte 20 / 30 / 50 (Herr Festersen, Stadt Münster)

Mit dem Prozess „MünsterZukünfte 20 /30/ 50“ hat Münster sich auf einen anspruchsvollen Stadtentwicklungsprozess eingelassen. Im Fokus stehen dabei drei Zeitabschnitte: die unmittelbare Zukunft (2020), die mittelfristige Entwicklung (2030) und der perspektivische Weitblick (2050). Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Münster als klassische Methode der Stadtentwicklung ist ein Element dieses Prozesses, der darüber hinaus auch eine Szenarioanalyse und die Stadtpaziergänge „Gutes Morgen Münster“ umfasst.

### 10 Leitthemen der Stadtentwicklung

Das ISEK wird von Prof. Kunibert Wachten und Prof. Klaus Selle begleitet. Es macht Aussagen zu räumlichen Schwerpunktthemen und Handlungsoptionen; Ziel ist ein räumlich-programmatischer Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung bis 2030.

Auf Grundlage einer Bestandsanalyse, der Auswertung vorhandener Fachkonzepte, Programme und Projekte, Interviews mit Schlüsselpersonen und den Ergebnissen der Bürgerumfrage der Stadt Münster 2018 zu den Schwerpunktthemen der künftigen Entwicklung der Stadt Münster wurden 10 Leitthemen für die Stadtentwicklung formuliert, die in einer „Zukunftsarena“ im Oktober 2018 öffentlich vorgestellt wurden.

5 Leitthemen stellen den räumlichen Ansatz in den Mittelpunkt:

- Vielfalt der Stadtteile: Betrachtung Unterschiede, Qualitäten, Ansätze
- Münstersche Stadtlandschaft: Innen- und Außenbereich, grüne Landschaft
- Leistungsstarke Innenstadt: weitere Potenziale neben Domplatz und Prinzipalmarkt
- Urbane Wissensquartiere: gestalterische/ funktionale Aufwertung insbesondere im nordöstlichen Sektor der Stadt
- Münster und seine Nachbarn: Überwindung des Kirchturmdenkens

Hinzu kommen die 5 Querschnittsthemen Digitalisierung, Ökonomie, Soziales, Mobilität und leistbares Wohnen, die mit den räumlichen Themen eng verwoben sind.



Vielfalt der Stadtteile



Münstersche Stadtlandschaft



Leistungsstarke Innenstadt



Urbane Wissensquartiere



Münster und seine Nachbarn



Digitalisierung findet Stadt



Facetten ökonomischer Stärke



Vielfalt und Sozialer Zusammenhalt



Stadtverträgliche Mobilität



Leistbares Wohnen

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## Stadtforum „Leistbares Wohnen“ im Juli 2019

Zu allen 10 Leitthemen sind öffentliche Stadtforen vorgesehen, in denen Fachexperten mit der Öffentlichkeit diskutieren. Am **4. Juli 2019 findet von 18 bis 21 Uhr das Stadtforum „Leistbares Wohnen“ in der LBS** statt. Da es sich hierbei um ein Schwerpunktthema des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ handelt, sollen die AK-Mitglieder aktiv in die Veranstaltung einbezogen werden. Vorgesehen ist vom Veranstaltungskonzept ein für Münster neues „Bänke-Format“, bei dem Fachleute nach Input-Referaten Bänke besetzen und direkt mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutieren. Eine der Bänke kann durch den AK besetzt werden.

Der Abschlussbericht ist für Ende 2019 vorgesehen; bis dahin sind sechs der zehn Stadtforen terminiert. Die Bearbeitung der Leitthemen wird danach weitergeführt und es wird weitere Fachforen geben.

„Schaufenster“ MünsterZukünfte: [www.zukunft-munester.de](http://www.zukunft-munester.de)

## ISEK Stadtforen 2019

- 15. Mai** Vielfalt der Stadtteile | Kap.8 Kinderhaus
- 21. Mai** Urbane Wissensquartiere | MPI
- 13. Juni** Innenstadt ist mehr... | Mensa am Aasee
- 26. Juni** Münstersche Stadtlandschaft | LWK
- 04. Juli** Leistbares Wohnen | LBS
- 18. September** Stadtverträgliche Mobilität
- ...

## 4.6 Die neue Stadtregion Münster: Wohnregion 2030 im Fokus

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Die Stadtregion Münster ist ein kommunales Netzwerk aus 12 Städten und Gemeinden, die drei Kreisen zugeordnet und integrierter Bestandteil des Münsterlands ist. Es handelt sich um eine Wachstumsregion, in der bald 500.000 Menschen auf 131.428 ha leben – das entspricht in etwa der Größe des Saarlandes.

Die Städte und Gemeinden arbeiten seit 2001 zusammen, Auslöser war ein ExWost-Projekt. 2017 wurde ihr gemeinsamer Beitrag zum Wettbewerb StadtUmland.NRW mit dem 3. Preis ausgezeichnet; der inhaltliche Fokus lag auf den Themen Mobilität, hier speziell der Aufbau eines Veloroutennetzes, und den Herausforderungen im Bereich Wohnen sowie eines integrierten Ansatzes und damit der Verknüpfung beider Planungsinhalte

Ende 2018 wurde in allen Städten und Gemeinden der Stadtregion ein gemeinsamer Kontrakt unterzeichnet, der den Anstoß zur Festigung, Verstetigung und Neuaufstellung der stadtreregionalen Zusammenarbeit gibt. Dieser Beschluss wurde von den Räten aller beteiligten Kommunen nahezu zeitgleich gefasst. Die Umsetzung, Evaluation und Weiterentwicklung der stadtreregionalen Kooperation erfolgt über eine Geschäftsstelle, die bei der Stadt Münster organisatorisch angesiedelt ist. Die Finanzierung des Personals wie auch der Projekte erfolgt entsprechend der Einwohnergröße der Kommunen anteilmäßig. Damit ist das Fundament für eine „neue Stadtregion Münster“ gelegt.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

Die Themen der Stadtregion sind eng mit der AK-Arbeit verzahnt. Dieser hat sich bereits mehrfach mit den Herausforderungen einer Wohnregion mit engen Pendlerbeziehungen von Stadt und Umland beschäftigt, zuletzt über Szenarien in der Planungswerkstatt 2030. Die Zuzugs- und Fortzugsumfragen der Stadt Münster zeigen: Während Münster bei den Bildungsjahrgängen aus der Region gewinnt, verliert es aufgrund passender Wohnangebote bei der Altersgruppe der Familiengründer.

Stadt und Umland stehen vor komplexen Herausforderungen, v.a. im Bereich Wohnen und Mobilität. Um diesen zu begegnen, wurden in Fortführung der Wettbewerbsbeitrags von 2017 die Durchführung von zwei Leitprojekten vereinbart: Wohnregion 2030 und Veloroutenkonzept.

Im Kontext des Leitprojektes Wohnregion 2030 sollen für die Stadtregion Münster verschiedene Instrumente und Module konzipiert, aufgebaut und implementiert werden, z. B.:

- Raum- und Wohnungsmarktbeobachtung (alle 2-Jahre), unterstützt durch die NRW.Bank
- Erarbeitung von Wohnbedarfs- und Wohnnachfrageprofilen
- Baulandklausur: Erstellung von Baugebietsprofilen und jährliche Abstimmung der Baulandentwicklung
- stadtregionale Bevölkerungsvorausberechnung, Erfahrungsaustausch mit ILS und der Region Bremen
- Zukunftswerkstatt: Wie wollen wir künftig in der Stadtregion Münster leben? Identifizierung spezifischer Qualitäten und Herausforderungen der Bauland- und Quartiersentwicklung in den Kommunen
- Infoportal Wohn- und Alltagsregion: Informationen über Planungs- und Entwicklungsaktivitäten, aus der Raum- und Wohnungsmarktbeobachtung, zu Baugebieten und zu den Velorouten

Das ist ein anspruchsvolles Vorgehen, das nicht sofort umsetzbar ist. Für eine langfristige Zusammenarbeit bietet der Kontrakt der neuen Stadtregion ein sehr gutes Fundament. In zwei Jahren wird der Politik über die Umsetzung berichtet.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## 5. Verschiedenes und Ausblick

Zum Abschluss der 31. AK-Sitzung bedankt sich Herr Peck bei den Vortragenden für die sehr interessanten Inputs und bei den AK-Mitgliedern für die angeregte Diskussion. Herr Günther und Herr Wendland haben dem AK heute sehr wichtige Grundlagen für die weitere Zusammenarbeit geliefert, ebenso wie die Sachstandsberichte aus Münster. Ein ganz besonderer Dank geht an Dr. Jaeger, der eindrucksvoll die umfassenden Projekte der Wohn+Stadtbau in Münster dargestellt hat. Münster kann sich glücklich schätzen, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zu haben, die zudem noch so aktiv ist, das wird im Gespräch mit anderen Kommunen immer wieder deutlich. Auch um die langjährige Zusammenarbeit im Arbeitskreis wird Münster von vielen Städten beneidet. Vielen Dank daher auch an Prof. Pahl-Weber, die mit ihrer Moderation ein Garant für die hervorragenden Ergebnisse des AKs ist.



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

Die **32. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **5. November 2019 von 14:00 bis 18:00 Uhr im Studierendenwerk** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Wie schon 2018 angesprochen, soll in der 32. Sitzung das Thema Smart City und die Zukunft des Wohnens im Kontext einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und zukunftssicherer Infrastrukturen auf der Tagesordnung stehen. Als weitere mögliche Themen wurden in der 31. Sitzung Hemmnisse für die Umsetzung von Bauvorhaben/ Strategien zur Überwindung und Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte genannt.

Offene Vorschläge aus 2018 sind:

- Bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens, Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels
- Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

### 5.2 Gäste der 31. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Der AK gedenkt Georg Fehlauer, der im Januar dieses Jahres plötzlich verstorben ist. Er war viele Jahre Mitglied des Arbeitskreises und hat sich immer wieder sehr stark für das Thema Wohnen engagiert. Sein Nachfolger im AK für die CDU wird Herr Beitelhoff. In der heutigen Sitzung wird die CDU von Herrn Halberstadt vertreten. Herr Mengler wird berufsbedingt nicht mehr die LEG im AK vertreten, er wird sich aber für einen Nachfolger einsetzen.

Gäste der 31. AK-Sitzung sind die Referenten Matthias Günther (Pestel-Institut) und Peter Bastian (BDA), der nach einstimmigen Beschluss der AK-Mitglieder ab der nächsten Sitzung dauerhaftes Mitglied im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ sein wird. Eine Mitgliedschaft angefragt hat zudem Herr Soeren Heese (Makler-/Immobilienbüro). Die AK-Mitglieder werten das große Interesse an ei-



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

ner AK-Mitgliedschaft grundsätzlich sehr positiv, hatten jedoch in der Vergangenheit bereits beschlossen, die Mitgliederzahl nur dann zu erweitern, wenn eine funktionale Vertretung einer Institution/eines Fachverbandes gegeben ist.

Frau Pahl-Weber weist abschließend darauf hin, dass Siegfried Thielen letztmals an einer AK-Sitzung teilnimmt, da er in den Ruhestand geht. Sie dankt ihm für die regelmäßige Teilnahme: „Ihre überlegte Art, die fundierten Berichte zum Konversionsprojekt werden uns fehlen, als Gast sind Sie jederzeit willkommen!“

Herr Thielen bedankt sich für den großen Erfahrungsschatz, den er durch seine Teilnahme am AK Wohnen in Münster über die Jahre mitnehmen konnte. Als sein Nachfolger als Dezernent für Planungs- und Baukoordination wurde Herr Jörg Krause, bislang stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes, gewählt.

## 5.3 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 Stadtplanungsamt in seiner Rolle der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

[www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019



## 6. Teilnehmende der 31. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Eva Kampkötter	VIVAWEST Wohnen GmbH
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Dr. Christian Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH
Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Frank Demmer	LBS West
Birte Renner	LBS West

### Interessenverbände

Sven Berg	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein
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
Marie Hilger	BDB Bezirksgruppe Münster
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster

### Politische Vertreter

Wolfgang Klein	FDP Münster
Richard Michael Halberstadt	CDU
Dr. Rita Stein-Redent	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL

### Stadt Münster

Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Thomas Möller	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Chris Menke	Sozialamt
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Andrea Reckfort	Kommunales Integrationszentrum
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Nadine Somberg	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Karl Wendland	Gutachterausschuss in der Stadt Münster

### Gäste

Matthias Günther	Pestel Institut
Peter Bastian	BDA
Niklas Keller	Praktikant TU Berlin

### Moderation und Dokumentation

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





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 31. Sitzung am 9. April 2019

## 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 Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Herr Dr. Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

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

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnen Schutzverein e.V.
Frau Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
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 Beitelhoff	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
Herr Bartmann	Stadtplanungsamt
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Bruns	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Herr Festersen	Stadtplanungsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Frau Reckfort	Kommunales Integrationszentrum
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Frau Menke	Sozialamt
Frau Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Wildt	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

