



MÜNSTER  
WISSENSCHAFT  
UND LEBENSART

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

## Dokumentation der 34. Sitzung am 2.11.2021



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Wohnungspolitische Ansätze für die Qualitätssicherung im Wohnungsbestand</b> .....	<b>6</b>
2.1 Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Belegungsrechten (Melanie Kloth/ David Steinkamp, NRW.BANK).....	6
2.2 Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels auf dem Wohnungsmarkt (Christian Huttenloher, DV).....	15
2.3 Selbständig Wohnen im Alter – Digitalisierung und technische Hilfsmittel (Max Seppendorf/ Dirk Lehmann, TAT).....	24
<b>3. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>27</b>
3.1 Die Stadtregion Münster – ein interkommunaler Handlungsansatz (Detlef Weigt, Geschäftsstelle Stadtregion Münster).....	27
3.2 „Stau am Bau“ durch Material- und Fachkräftemangel – Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens (Stefan Wismann, Wohn+Stadtbau).....	33
3.3 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019 – 2030 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadtplanungsamt Münster) .....	39
<b>4. Fazit und Ausblick</b> .....	<b>42</b>
4.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	42
4.2 Gäste der 34. Sitzung und neue AK-Mitglieder .....	42
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	42
<b>5. Teilnehmende der 34. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>43</b>
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	44

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 34. Sitzung am 2. November 2021

## Impressum

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



Ansprechpartnerin:  
Dr. Helga Kreft-Kettermann

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin, epw

## Dokumentation

### Stadt+Bild

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

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## 1. Einführung

Die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht seit Jahren im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Vor diesem Hintergrund gilt es, das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK seit 2004 ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, Informationen zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen im AK auszutauschen und Wissen weiterzugeben. Auf dieser Grundlage wirkt der AK bei wohnungspolitischen Fragen beratend mit und stärkt die Profilierung des Wohnstandortes Münster.

Im Mittelpunkt der 34. Sitzung stehen wohnungspolitische Ansätze für die Qualitätssicherung im Wohnungsbestand. Dem Bestand kommt in der wachsenden Stadt neben den Neubauvorhaben eine entscheidende Rolle für die Profilierung des Wohnstandorts zu.

Melanie Kloth und David Steinkamp (NRW.BANK) berichten über ein wohnungspolitisches Modellprojekt des Landes NRW, an dem Münster derzeit gemeinsam mit Bonn, Düsseldorf und Köln teilnimmt. Untersucht werden Möglichkeiten für den Erwerb und die Verlängerung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand.

Christian Huttenloher (Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) stellt vor, mit welchen Instrumenten der Generationenwechsel im Quartier unterstützt werden kann. Im Fokus stehen u.a. ältere Einfamilienhäuser, die durch Modernisierungen für junge Familien fit gemacht werden können. Eine der Voraussetzungen sind senioren-gerechte, bezahlbare Wohnangebote im Quartier als Alternative für die Alt-eigentümer.

Senioren-gerechtes Wohnen ist auch Thema des Vortrages von Max Seppendorf und Dirk Lehmann (Technische Assistenz Tilbeck). Sie erläutern, wie Digitalisierung und technische Hilfsmittel ein selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen.

Darüber hinaus steht wie üblich „Aktuelles aus Münster“ auf dem Programm. Die Zusammenarbeit mit der Stadtregion gewinnt auch bei der Wohnstandortentwicklung von Münster an Bedeutung. Detlef Weigt (Geschäftsstelle Stadtregion Münster und neues Mitglied im AK) berichtet über den interkommunalen Handlungsansatz. Stefan Wismann (Wohn+Stadt-bau) erläutert anhand der Konversionsprojekte York und Oxford, welche Probleme der akute Material- und Fachkräftemangel für bezahlbares Wohnen verursacht – trotz Rekordzahlen bei den Baugenehmigungen. Zum Abschluss stellt Dr. Helga Kreft-Kettermann die Ergebnisse der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2019 – 2030 vor.

Wir freuen uns auf eine interessante Diskussion!





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## 2. Wohnungspolitische Ansätze für die Qualitätssicherung im Wohnungsbestand

### 2.1 Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Belegungsrechten (Melanie Kloth/ David Steinkamp, NRW.BANK)

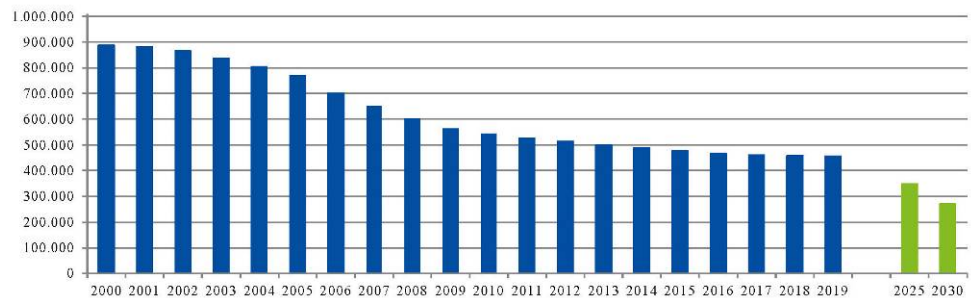
Zusammen mit dem MHKBG NRW und vier Städten in NRW (Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster) hat die NRW.BANK Anfang 2021 ein Modellprojekt gestartet, in dem die Chancen zur Sicherung von Belegungsbindungen im Bestand untersucht werden. Melanie Kloth und David Steinkamp stellen Anlass, Eckdaten und Zwischenergebnisse des Modellprojektes vor, das über mehrere Jahre laufen soll.

#### Hintergrund: Warum Bindungsverlängerung und Bindungserwerb?

Bundesweit gibt es einen wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, während der Bestand an geförderten Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen seit Jahren kontinuierlich abnimmt.

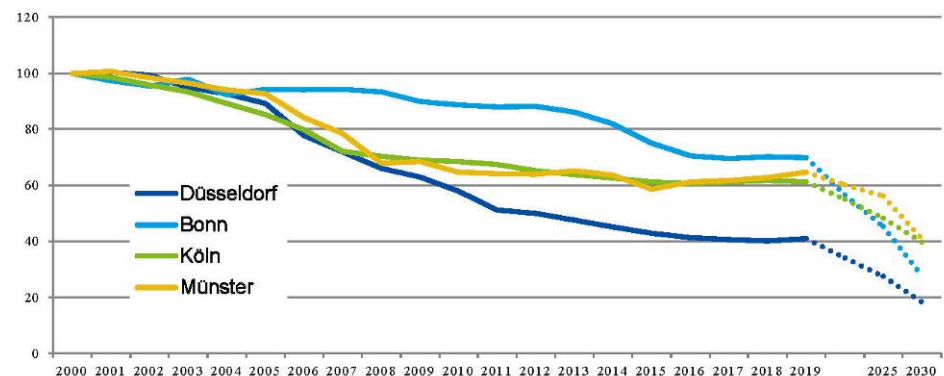
Hochzeit des Sozialwohnungsbaus waren die 1950er bis 1970er Jahre. Aber auch in den folgenden Jahrzehnten bis zur Jahrtausendwende wurden in NRW noch vergleichsweise viele öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Die Wohnungen unterlagen bis zur vollständigen Rückzahlung der Förderdarlehen Sozialbindungen; in der Regel über 70 Jahre und auch deutlich länger. Viele dieser Sozialbindungen sind inzwischen aber regulär ausgelaufen oder fallen aufgrund vorzeitiger vollständiger Tilgung der Förderdarlehen weg. Nach Ende der Bindungen können die Mieten dann sukzessiv an die freien Marktpreise angepasst werden, Belegungsrechte der Städte entfallen. Seit 2003 wurde die Bindungsdauer für neue Sozialwohnungen in NRW von der Darlehenslaufzeit entkoppelt und auf 15, 20 oder 25 Jahre festgelegt. Anfang der 2000er Jahre waren viele Wohnungsmärkte entspannt, die Bevölkerung in vielen Städten

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in NRW



Basis: 2000=100

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in Düsseldorf, Bonn, Köln, Münster





schrumpfte. In dieser Situation erschien es angemessen, die Dauer der Sozialbindungen zu verkürzen.

Um diese strukturellen Verluste an gebundenen Wohnungen auszugleichen, ist der Umfang des geförderten Wohnungsneubaus bei weitem nicht ausreichend und die Bestände nehmen kontinuierlich ab.

Gab es zur Jahrtausendwende noch knapp 900.000 Sozialwohnungen in NRW, ist der Bestand in nur 20 Jahren in etwa um die Hälfte zurückgegangen; bis 2030 werden in NRW von den heute vorhandenen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen nur noch 300.000 übrig sein. Hinzukommen aber alle durch Neubau oder Modernisierung neu entstandenen Sozialbindungen.

In Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster („M4+ Städte“ der Wohnraumförderkulisse NRW) sind die preisgebundenen Mietwohnungsbestände seit dem Jahr 2000 deutlich zurückgegangen, wenn auch mit unterschiedlicher Dynamik: Während Düsseldorf in den letzten 20 Jahren einen kontinuierlichen Verlust zu verzeichnen hat und Ende 2019 nur noch auf 40 % der Bestände von 2020 zurückgreifen kann, ist die Entwicklung in Köln und Münster positiver verlaufen und liegt im Ergebnis noch bei 60 % der Bestände von 2000.

Dies zeigt, dass sich eine zielgerichtete kommunale Wohnungspolitik durchaus positiv auf die Sozialwohnungsbestände auswirkt. Angesichts der begrenzten Bauland- und Baukapazitäten wird Neubau die Verluste jedoch nicht kompensieren und ein ausreichender Bestand an preisgebundenen Wohnungen nicht aufgebaut werden können. In Münster wird bis 2030 von einem weiteren Rückgang bis auf 40 % der ursprünglichen Bestände aus dem Jahr 2000 ausgegangen, wobei in dieser Modellrechnung neu hinzukommende Sozialbindungen durch Neubau und Modernisierung nicht berücksichtigt wurden. Parallel zum klassischen geförderten Wohnungsneubau muss daher über ergänzende, neue Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung nachgedacht werden.

## Ansätze des Modellversuchs

Der Fokus des Anfang 2021 gestarteten Modellversuchs liegt auf besonders nachgefragten und hochpreisigen Wohnungsmärkten der M4+ Städte: In Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster wird untersucht, wie kurzfristig gebundener Wohnraum im Bestand generiert werden kann, um v.a. Haushalte mit dringendem Wohnraumbedarf zu versorgen. Die Angebote zielen dabei nicht auf eine Breitenwirkung, sondern versuchen bewusst Bindungen „in der Nische“ zu generieren. Die Modalitäten des Modellprojektes wurden gemeinsam mit dem Landesministerium, dem Städtetag NRW und den Modellstädten festgelegt.

Aktuell werden parallel zwei Instrumente erprobt, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und verschiedene Marktsegmente umfassen; auch die Förderkonditionen unterscheiden sich bei den beiden Ansätzen:

- **Verlängerung auslaufender Bindungen:** Die Wohnungen wurden in der Vergangenheit nach den Wohnraumförderungsbedingungen (WFB) gefördert und sind daher in der Regel grundsätzlich für eine weitere Förderung „geeignet“. Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Vermieter bereits mit den Modalitäten von Förderung und Bindungen vertraut sind; zudem handelt es sich hier um Wohnungen im preisgünstigen Segment

## NRW Modellversuch 2021

Verlängerung bestehender  
+ Erwerb neuer Bindungen

M4+ Städte: Düsseldorf,  
Köln, Bonn und Münster

Budget Münster: 1,5 Mio. €  
Bindungen für 75 WE/ Jahr

Bestimmungen: WFB / BEB



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

- **Erwerb neuer Bindungen:** Mit diesem Ansatz sollen v.a. bislang nicht geförderte Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt erreicht werden; er umfasst aber auch ehemalige Sozialwohnungen, deren Bindungen bereits vor einiger Zeit ausgelaufen sind. Mit diesem Ansatz lassen sich neue Potenziale im nicht geförderten Bestand erschließen, deren Eigentümer i.d.R. bislang keine Erfahrungen mit der Wohnraumförderung haben.

Für das Modellprojekt wurden ca. 10 Mio. € aus Landesmitteln bereitgestellt, die nach Einwohnerzahlen an die vier beteiligten Städte verteilt werden. Münster bekommt ein **Budget von 1,5 Mio. €**, mit dem – grob gerechnet – **pro Jahr Bindungen für 75 Wohnungen gekauft werden können**. Das Verfahren wurde analog zur Wohnraumförderung aufgesetzt und ist damit für alle Beteiligten gut zu handhaben: Für die Verlängerung von Belegungsrechten wurden die bestehenden Wohnraumförderungsbedingungen (WFB) ergänzt. Für den Bindungserwerb wurde mit den Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen (BEB) eine neue, schlanke Richtlinie erarbeitet.

## Ansatz 1: Bindungsverlängerung

Seit 2017 können für Wohnungen, die ab 2003 mit begrenzter Bindungsdauer gefördert wurden, Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert werden. Bislang wurde dieses Förderangebot jedoch für lediglich 100 Wohnungen in ganz NRW in Anspruch genommen. Das geringe Interesse der Eigentümer an diesen Bindungsverlängerungen wird v.a. auf die Mietpreis- und Zinskonditionen zurückgeführt, die in Konkurrenz zum freien Wohnungs- und Kapitalmarkt nicht attraktiv genug sind. An beiden Punkten setzt das Modellprojekt an.

Grundsätzliches Ziel der Bindungsverlängerung ist, **Mietpreis- und Belegungsbindungen geeigneter Bestände zu erhalten**, sie setzt daher bereits vor dem Auslaufen der Bindungen an. Darlehenskonditionen, Mietpreis- und Belegungsbindung sollen dabei um **5 bis 15 Jahre verlängert** werden. Im Fokus des Modellprojektes stehen dabei öffentlich geförderte Wohnungen mit begrenzter Bindungsdauer von 15, 20 oder 25 Jahren, die 2003 eingeführt wurde.

Das Antragsverfahren startet i.d.R. 18 bis 24 Monate vor Auslaufen der Bindungen. Dabei werden der Bedarf an gefördertem Wohnraum in der betreffenden Stadt, die Eignung der Wohnung sowie die Bonität des Eigentümers geprüft. Bei positivem Ergebnis erhält der Eigentümer einen Änderungsbescheid zur bestehenden Förderzusage; zum Darlehensvertrag wird eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen

**Eckpunkte zur Bindungsverlängerung**  
bisherige und neue Konditionen

<b>Bisherige Konditionen</b>	<b>Fortführung</b> der bestehenden Konditionen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>0,5% Zinsen zzgl. VKB</b> auf das noch valutierende Förderdarlehen für den Zeitraum der Bindungsverlängerung</li> <li>– <b>Beibehaltung der aktuellen Bewilligungsmiete</b> inkl. Fortschreibung um 1,5% Erhöhung p.a.</li> </ul>
<b>★ Neue Konditionen</b>	Abweichende Regelungen für eine Bindungsverlängerung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster: <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>0,0% Zinsen zzgl. VKB</b> auf das noch valutierende Förderdarlehen für den Zeitraum der Bindungsverlängerung</li> <li>– <b>10% Tilgungsnachlass</b> auf die Restvaluta</li> <li>– Die <b>zulässige Bewilligungsmiete kann</b> auf die neue Mietobergrenze nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen <b>angehoben werden</b> (aktuell 7,00 €/qm)</li> </ul>

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



	Förderangebot Bindungsverlängerung	Freie Anschlussfinanzierung	
Kreditkosten	Darlehensbetrag per 01.01.2025	431.219 € (Tilgungsnachlass i.H.v. 47.913 €)	479.132 €
	Konditionen	0,0% Zinsen, 1,0% Tilgung, 0,5% VKB	0,75% Zinsen, 1,0% Tilgung
	Zins- und VKB-Aufwand (10 Jahre)	20.124 €	34.189 €
	Differenz	14.065 € Zinsen + 47.913 € Tilgungsnachlass = 61.978 €	
Mieten	Mieterträge (10 Jahre, insgesamt)	529.009 €	551.672 €
	Differenz		-22.663 €
<b>Gesamtergebnis</b>	Der <b>Subventionswert der Bindungsverlängerung</b> (Tilgungsnachlass und niedrigere Zinsen) <b>überkompensiert</b> das Mietsteigerungspotenzial der freien Anschlussfinanzierung mit dem <b>Ergebnis: + 39.315€</b>		

## Beispielrechnung

### Bindungsverlängerung

Um die Attraktivität der Bindungsverlängerung zu erhöhen, wurden die Mietpreis- und Zinskonditionen im Rahmen des Modellprojektes angepasst: Der Darlehenszins wurde auf 0 % (zzgl. eines laufenden Verwaltungsbeitrags i. H. v. 0,5 % des Restkapitals) (effektiver Zins: 0,5 %) gesetzt und zusätzlich 10 % Tilgungsnachlass auf die Restvaluta gewährt; die Miete kann zudem auf das Niveau der aktuellen Bewilligungsmiete angehoben werden, die derzeit bei 7 Euro/qm liegt.

Die Beispielrechnung zeigt, wie diese Anpassungen auf die Kosten- und Einnahmenseite einer Bindungsverlängerung im Vergleich zu einer freien Anschlussfinanzierung wirken. Angenommen wird eine Laufzeit von 10 Jahren, 1 % Tilgung und 0,75 % Darlehenszins für die freie Anschlussfinanzierung (hier liegt ein entscheidender Faktor für die Berechnung, der sich dynamisch entwickelt). Auf der Kostenseite ergibt sich durch den geringen Effektivzins und den Tilgungsnachlass eine Ersparnis von ca. 62.000 Euro für die Bindungsverlängerung, der Mindereinnahmen von ca. 22.000 Euro entgegenstehen. Angenommen wurde dabei jeweils eine Ausgangsmiete von 6,55 Euro/ qm. Im Rahmen der geförderten Kalkulation wurde zunächst eine Anhebung auf die Mietobergrenze von 7 € im Rahmen der gesetzlichen Erhöhungspotentiale und danach weitere Erhöhungen um 1,5 % p. a. vorgenommen. Bei der freifinanzierten Kalkulation hingegen wurden in den ersten sechs Jahren die gesetzlichen Erhöhungspotentiale voll ausgeschöpft und danach eine weitere Erhöhung von 3 % p. a. angenommen, so dass hier weitere Einnahmepotentiale liegen. Unterm Strich steht bei der Bindungsverlängerung im Vergleich zur freien Anschlussfinanzierung ein **Plus von nahezu 40.000 Euro**. Zu den finanziellen Aspekten kommen die sozialen Vorteile, die ein Erhalt bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen bietet

### Ansatz 2: Bindungserwerb

Für den Bindungserwerb wurde modellhaft ein neues Förderprogramm eingerichtet. Grundsätzliche Ziele sind die Versorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, sowie eine kurzfristige Entlastung nachgefragter Wohnungsmärkte. Im Fokus stehen **Wohnungen, die keinen Bindungen (mehr) unterliegen**. Die Stadt erwirbt hier **Belegungs- und Mietpreisbindungen für fünf oder zehn Jahre**.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

Belegungsbindungen ermöglichen der Stadt, Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (Einkommensgruppe A) als Mieter einer geförderten Wohnung zu benennen; sie muss dabei dem Eigentümer mindestens drei Vorschläge unterbreiten, aus denen ein Mieter gewählt werden muss (sogenanntes „Benennungsrecht“). Mietpreisbindungen deckeln die Miete auf die Höhe der Bewilligungsmiete, dies sind derzeit 7 Euro netto kalt (EKG A).

Die Förderung besteht aus einem einmaligen **Zuschuss, der für den Zeitraum der Bindung die Differenz zwischen Bewilligungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete ausgleicht** (letztere ist auf 10 Euro/qm begrenzt). Dieser wird zum Zeitpunkt des Bindungserwerbs ausgezahlt. Voraussetzung ist, dass die Wohnung in **spätestens sechs Monaten frei wird**, damit die Stadt diese mit einem wohnberechtigten Haushalt belegen kann. Die Wohnung unterliegt zudem **qualitativen Anforderungen**, die aber bewusst knapp gehalten wurden.

## Eckpunkte zum Erwerb von Belegungsrechten

Fördergegenstand: Mietpreis- und Belegungsbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benennungsrecht zugunsten einer wohnungssuchenden Person mit WBS (EKG A)</li> <li>Mietpreisbindung = Bewilligungsmieten nach WFB</li> <li>Dauer: Mind. 5 bzw. max. 10 Jahre</li> </ul>
Förderung und Förderhöhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einmaliger Festbetragszuschuss in Höhe der Differenz zwischen Bewilligungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche multipliziert mit Monatszahl des gewährten Bindungszeitraums</li> <li>Max. 10 € / m<sup>2</sup> ortsübliche Vergleichsmiete</li> </ul>
Förderempfänger und Fördervoraussetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum</li> <li>Bestehende Wohnung zur Vermietung (innerhalb von 6 Monaten) frei</li> <li>Keine Bindung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Förderbestimmungen</li> </ul>
Wohnungsqualitäten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Knapp gehaltener Kriterienkatalog (Bedarf, Lage, Größe, Ausstattung und Geeignetheit, weitere Soll-Anforderungen)</li> </ul>
Dingliche Sicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benennungsrecht wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle gesichert</li> <li>Abhängig von Höhe des Zuschusses (&gt; 25.000 €/WE; &gt; 100.000 € Summe)</li> </ul>

## Beispielrechnung Erwerb von Belegungsrechten

Wohnung:	70 qm
Vergleichsmiete:	9,30 €/qm
Bewilligungsmiete M4+ (WFB 2021):	7,00 €/qm (EKG A)
Bindungszeitraum (10 Jahre):	120 Monate
<b>70 qm x 120 (Monate) x (9,30 €/qm - 7,00€/qm) = 19.320 €</b>	

Die Beispielrechnung für eine 70 qm-Wohnung mit einer Bindungsdauer von 10 Jahren zeigt, dass bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,30 €/qm über das Förderangebot ein **Zuschuss in Höhe von 19.320 Euro** erreicht werden kann.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Erste Erkenntnisse und Ausblick

Nach zehn Monaten Laufzeit, in denen ein intensiver Austausch mit dem Ministerium, dem Städtetag, der NRW.BANK, den Modellstädten sowie ausgewählten Kunden stattfand, konnten bereits interessante Erkenntnisse gewonnen werden. Generell muss festgestellt werden, dass neue Produkte in der Anlaufphase Zeit und intensive Beratung benötigen. Während bei der Bindungsverlängerung der Kundenkreis einfach erreicht werden kann, handelt es sich bei dem Erwerb neuer Bindungen um eine bislang unbekannte Zielgruppe, zu der zunächst einmal Kontakt aufgebaut werden muss.

Eine **Bindungsverlängerung** ist für Vermieter interessant, die den betreffenden Bestand dauerhaft im unteren bis mittleren Mietpreissegment verorten und keine schnellstmögliche Mietanhebung auf Marktniveau anstreben. Die Vermieter haben bereits Erfahrungen mit gebundenen Beständen und wohnberechtigten Mieterinnen und Mietern und können mit den neuen Förderkonditionen die Mieten auf das Niveau der aktuellen Bewilligungsmiete anheben. Dieses Angebot kann gut greifen, wenn in den nächsten Jahren aus den relevanten Förderjahrgängen Bindungen in größerem Umfang auslaufen. Für hochwertige Bestände in guter Lage ist das Angebot u.U. weniger attraktiv. Die Akzeptanz hängt also eng mit dem Portfolio der Eigentümer zusammen. Wichtig ist auch die Einschätzung zur künftigen Zinsstabilität. Eine Bindungsverlängerung konnte sich der überwiegende Teil der Kunden der NRW.BANK gut vorstellen. Da die Bindungen im größeren Umfang erst ab 2024 auslaufen, bleibt hier ausreichend Zeit für die notwendigen Vorbereitungen.

Der **Bindungserwerb** benötigt eine sehr aufwändige Anlaufphase. Der Informationsbedarf ist sehr hoch, da es sich um eine neue Zielgruppe und ein neu eingeführtes Angebot handelt. Die Stadt Düsseldorf hat bereits ein kommunales Programm, mit dem pro Jahr für ca. 30 bis 40 Wohnungen neue Bindungen erworben werden. Auch wenn der Umfang eher gering ist, zeigt dies doch, dass der Ansatz prinzipiell funktioniert. Hinterfragt werden soll im weiteren Verfahren, ob die Konditionen und das Verfahren tragen – v.a. mit Blick auf steigende Marktmieten.

Der Modellversuch soll auf jeden Fall fortgesetzt werden, über die Konditionen wird noch diskutiert. Es lohnt sich, die Ergebnisse weiter mitzuverfolgen!

## Kontakt



Melanie Kloth  
Leiterin Wohnungsmarkt und Strategie  
+49 211 91741-8860  
[melanie.kloth@nrwbank.de](mailto:melanie.kloth@nrwbank.de)

David Steinkamp  
Förderberatung Wohnraumförderung  
+49 211 91741-4500  
[david.steinkamp@nrwbank.de](mailto:david.steinkamp@nrwbank.de)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Diskussion/ Rückfragen

Die vorgestellten Ansätze werden angesichts der großen Herausforderungen, die mit dem Auslaufen umfassender Wohnungsbestände aus den Bindungen auch auf die Stadt Münster zukommen, von der Runde begrüßt. Die vorgestellten Modelle bieten aus Sicht des AKs sehr gute Ansätze und sollten auf jeden Fall weitergeführt und weiterentwickelt werden.

Im Einzelnen erörtert werden die Chancen beider Modelle für die soziale Wohnraumversorgung. Während die Bindungsverlängerung aus Sicht der Runde gut funktioniert und hier der „finanzielle Mehrwert für Investoren auf der Hand liegt“, werden im Bindungserwerb insgesamt weniger Chancen und größere Anpassungsbedarfe gesehen, um dieses Modell praktikabel und attraktiv zu gestalten

## Bindungserwerb: Marktsegmente und Anpassungsbedarfe

Diskutiert wird die **wirtschaftliche Attraktivität des Bindungserwerbs**: Da in diesem Modell lediglich die Mietdifferenz zur freien Marktmiete ausgeglichen wird (die zudem auf 10 Euro/ qm gedeckelt ist), beschränkt sich der finanzielle Mehrwert für die Unternehmen auf den einmaligen Zuschuss zu Beginn der Förderung; in der Modellrechnung sind dies 20.000 Euro für eine 70 qm-Wohnung. Es wird bezweifelt, dass dies den Verwaltungsaufwand und die 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung aufwiegt – zumal als Alternative sehr zinsgünstige Darlehen bereitstehen, die auch bei einer evtl. Inflation in Folge der Corona-Krise finanzielle Vorteile bieten, wie Prof. Elke Pahl-Weber anmerkt.

Aus Sicht der NRW.BANK ist der **Bindungserwerb v.a. für Wohnungen mit niedrigem Standard und Mietniveau** interessant. Wohnungen, die problemlos für über 10 Euro/ qm auf dem freien Markt vermietet werden können, werden mit diesem Programm eher nicht erreicht. Mit Hilfe des Bindungserwerbs kann auch die Zeit bis zu einer umfassenden Modernisierung überbrückt werden; ein Zuschuss zu Beginn der Förderung ist hier durchaus ein tragfähiges Argument. Dabei kann es sich auch um einzelne Wohnungen im Portfolio größerer Unternehmen handeln. Die längerfristige Perspektive der Wohnungsbestände ist daher (wie auch bei der Bindungsverlängerung) zentral.

Gabriele Regenitter bestätigt, dass der Bindungserwerb für Teilbestände größerer Unternehmen interessant sein kann, dies haben u.a. die Gespräche mit der Wohn+Stadtbau im Rahmen des Modellprojektes gezeigt. Alle vier Modell-Städte wollen daher an dem Ansatz des Bindungserwerbs weiterarbeiten, wobei die Rahmenbedingungen weiter optimiert werden müssen: Bisher steht ein enormer Beratungsbedarf einem recht überschaubarem Output gegenüber. Aktuell wird daher geprüft, wie sich die **Förderkonditionen verbessern** lassen, so dass sie für die Wohnungswirtschaft auch finanziell interessant werden. Insgesamt muss der **Bindungserwerb breiter beworben** werden – gerade auch im günstigen Marktsegment, wo die größten Potenziale gesehen werden. Vorgeschlagen wird, den Bindungserwerb nicht nur auf die hochpreisigen M4+ Städte zu konzentrieren, sondern auch in M4 und M3-Städten zu erproben, wo auch bereits Interesse an dem Modell artikuliert wurde.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Verlängerung der Bindungsdauer

Andreas Nienaber schlägt vor, über eine deutliche Verlängerung der Bindungsdauer für beide Modellansätze nachzudenken. Die jüngeren Fördermodelle zeigen, dass selbst ein Förderzeitraum von 25 Jahren in den Abläufen des Immobilienmanagements nur „ein Wimpernschlag“ ist – nach 20 Jahren treffen bei der Stadt regelmäßig Anträge auf Verlängerung der Förderungen ein.

Auch aus Sicht von Melanie Kloth wären für eine verlässliche soziale Wohnraumversorgung grundsätzlich längere Bindungen sinnvoll. Gleichzeitig müssen die Förderkonditionen aber für Investoren interessant bleiben. Die Chancen und Grenzen verlängerter Bindungen werden derzeit intensiv in allen Bundesländern diskutiert. In Nordrhein-Westfalen wurde die Bindungsdauer für öffentlich geförderten Neubau bereits auf 30 Jahre verlängert, in Schleswig-Holstein sind es sogar 40 Jahre.



## Zielgruppen des Modellprojektes

Im Rahmen des Modellprojektes wurde intensiv diskutiert, an welche Zielgruppen sich die Angebote einer Bindungsverlängerung und eines Bindungserwerbs wenden sollen. Melanie Kloth erläutert, dass es vielfältige Gründe gibt, warum Fördermittel für Bestandswohnungen in Anspruch genommen werden. Dies kann ein Wohnungsunternehmen sein, das mit dem Zuschuss zum Bindungserwerb die Zeit bis zur Modernisierung in fünf Jahren überbrückt, eine sozial engagierte Einzeleigentümerin, die Eigenkapital benötigt, oder ein kommunales Wohnungsunternehmen, das die Bindungen für einen Teil seiner Bestände verlängern möchte. Insgesamt betreut die NRW.BANK Bestandskunden mit 460.000 Wohnungen. Der größte Teil der Kunden sind private Vermieterinnen und Vermieter; viele sind bereit, erneut in ihre Bestände zu investieren und weiterhin „sozial engagiert“ zu vermieten.

Prof. Elke Pahl-Weber weist darauf hin, dass zunehmend internationales Kapital in die Wohnungsmärkte drängt, gerade in hochpreisigen und wachsenden Städten wie Münster. Soziale Aspekte stehen i.d.R. nicht im Fokus solcher Eigentümer, die dann zwar die gewährten Zuschüsse als positiven Nebeneffekt mitnehmen, sich aber ggf. wenig um die Wohnungsbestände und Mieter kümmern. Wie kann dies verhindert werden? Sollte die Förderung z.B. primär auf sozialverantwortlich agierende Eigentümer abzielen?

Aus Sicht von Melanie Kloth bieten die Wohnraumförderbedingungen grundsätzlich eine ausreichende Qualitätssicherung und gute Kontrollmöglichkeiten – auch für Eigentümer, die aus primär wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Förderung in Anspruch nehmen. Wer Vermieter einer geförderten Wohnung ist, ist aus ihrer Sicht daher nachrangig, entscheidend sind vielmehr das Benennungsrecht der Städte und die Deckelung des Mietpreises sowie die kommunale Bestands- und Besetzungskontrolle. Das Förderangebot sollte daher ihrer Meinung nach auf eine breite Zielgruppe zugeschnitten sein.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

Auch nach Meinung von Dr. Christan Jaeger ist es wenig sinnvoll, wenn sich das Programm primär an Unternehmen richtet, die sich bereits sozial engagieren. Wohnungsbaugenossenschaften oder städtische Wohnungsgesellschaften haben bei der Mietpreisbildung und Belegung ohnehin soziale Kriterien im Blick. Privateigentümer schrecken dagegen häufig vor einer Förderung zurück, da die Eigentumswohnung oder das Mehrfamilienhaus zentraler Teil ihres Vermögens ist, das sie ohne Wertminderung oder Belastungen für ihre Nachkommen vererben wollen.

Achim Friedrich ergänzt, dass von kleinen Privateigentümern insbesondere Belegungsbindungen als problematisch empfunden werden, da diese anders als professionelle Unternehmen nur wenig Zeit und Bereitschaft haben, sich verwaltungstechnisch und inhaltlich mit den Förderkonditionen wie auch den Mietern auseinanderzusetzen. Um diese Zielgruppe für eine Förderung im Bestand zu überzeugen, sind neben attraktiven Konditionen auch eine umfassende Beratung erforderlich.

Für beide Modellansätze ist aus Sicht der Runde eine intensivere Vermarktung erforderlich: Neben den großen Wohnungsunternehmen, mit denen die Städte ohnehin in regelmäßigem Kontakt steht, müssen aktiv auch kleine Privateigentümer sowie Unternehmen, die bislang noch keine Erfahrung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau und gebundenen Mietwohnungen haben, angesprochen werden. Um potenzielle Vermieter auf breiter Ebene zu erreichen, wäre es denkbar, diese mit dem Grundsteuerbescheid anzuschreiben und z.B. zu Gesprächsrunden einzuladen. Für bereits geförderte Wohnungen wäre dies auch gemeinsam mit dem Förderbescheid möglich.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die Präsentation der Zwischenergebnisse zu so einem frühen Zeitpunkt des Modellprojektes, das sicher einen längeren Zeitraum braucht, um zu belastbaren Erkenntnissen zu gelangen. Auch die intensive Diskussion hat die Komplexität und verschiedenen Sichtweisen auf dieses Thema gezeigt. Die Städte suchen händierend nach Instrumenten für die soziale Wohnraumversorgung, hier zeigt das Modellprojekt gute alternative Lösungsansätze.





## 2.2 Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels auf dem Wohnungsmarkt (Christian Huttenloher, DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)

Christian Huttenloher, Generalsekretär im DV, freut sich über die Teilnahme am Arbeitskreis Wohnen, der auch in Berlin als wohnungspolitische Initiative gut bekannt ist. Mit dem Modellprojekt zu Belegungsbindungen im Bestand und der interkommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadtregion Münster hat der AK spannende Themen auf dem Programm, mit denen sich auch der DV intensiv beschäftigt.

Der Generationenwechsel auf dem Wohnungsmarkt war 2017/ 2018 eines der Schwerpunktthemen des DVs und wurde jüngst im Rahmen der Diskussion um Wohneigentum und der Transformation von Eigenheimgebieten wieder aufgegriffen. Neben Fakten zur Ausgangslage und Herausforderungen stellt Christian Huttenloher eine Vielzahl aktueller Beispiele vor, die den Generationenwechsel im Bestand mit unterschiedlichen Strategien fördern.

### Ziele und Herausforderungen des Generationenwechsels im Bestand

Das Thema „Generationenwechsel“ umfasst ein breites Spektrum an wohnungspolitischen Aspekten, von dem Zuzug junger Familien in ältere Eigenheimgebiete über neue Anpassungsbedarfe im Bestand u.a. aufgrund des demografischen Wandels bis zu einer effizienten und bedarfsgerechten Wohnraumnutzung im Quartier. Ziel des Generationenwechsels ist eine **zielgruppen- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Altersgruppen in generationengemischten Quartieren.**

In Folge des **soziodemografischen Wandels** haben sich die Wohnbedarfe stark gewandelt. Der Anteil älterer Personen an der Bevölkerung steigt kontinuierlich, gleichzeitig ändern sich die Lebensstile und Beziehungsformen, gerade auch der „jungen Alten“. Die Ungleichheit der Einkommens- und Lebensverhältnisse wächst. Doppelverdiener-Haushalte nehmen zu – und damit die Unterstützungs- und Pflegebedarfe für die Älteren, deren Kinder hierfür nur noch wenig Zeit haben. Auch die Veränderungen in der Arbeitswelt wie z.B. die Zunahme von Homeoffice oder die Förderung inklusiver Wohnangebote stellen neue Anforderungen an den Wohnraum. Alle diese Punkte spielen eine wichtige Rolle bei der Frage nach einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung.

Prosperierende Städte stehen dabei vor anderen Herausforderungen als der ländliche Raum. Städte wie Münster mit angespannten Immobilienmärkten und hohen Miet- und Bodenpreisen müssen über einen gestalteten Generationenwechsel ihr **begrenzt Angebot bedarfsgerecht und effizient nutzen**. In ländlichen Regionen sind dagegen Leerstände, Verödung der Innenstädte, Abwanderung jüngerer Bevölkerung und fehlende Infrastruktur typische Problemlagen. Neben der Qualifizierung der Bestände bietet hier die Verknüpfung mit dem städtischen Wachstum besondere Potenziale.



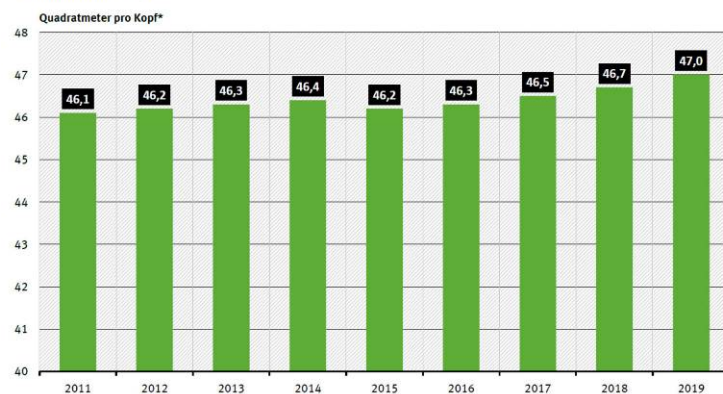


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

Bundesweit sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. In Münster liegt sie mit 1,8 Personen/ Haushalt unter dem Bundesdurchschnitt von 1,99 (1991: 2,27), während die Zahl der Haushalte stetig steigt: Bundesweit von 37 Mio. Haushalten (2000) auf 41,5 Mio. (2019). Münster ist im selben Zeitraum von 134.000 auf 163.000 Haushalte gewachsen. Nahezu die Hälfte sind mittlerweile 1-Personen Haushalte, auch damit liegt Münster über dem Bundesdurchschnitt; ca. 30 % sind 2-Personen Haushalte. Kleine Haushalte benötigen pro Person deutlich mehr Wohnfläche als Mehrpersonen-Haushalte. Zudem sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich deutlich größer als in Mehrfamilienhäusern (EFH/ZFH: 130 qm/ MEFA: 92 qm). Dies führt zu einer kontinuierlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs: Bundesweit ist die Wohnfläche in nur 10 Jahren von 46,1 auf 47 qm pro Kopf gestiegen – trotz eines kurzfristigen Rückgangs in Folge der Flüchtlingskrise 2015/ 16, der schnell wieder kompensiert wurde.

Wohnfläche pro Kopf



## Wohnflächenbedarf nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Wohnfläche pro Kopf	Anteil 2017 Münster	2019 BRD
1 Person	68 qm	47 %	42,7 %
2 Person	49 qm	29,3 %	33,2 %
3 + mehr	33 qm	23,7 %	24,5 %

## Pro-Kopf-Wohnfläche 2011 - 2019

Deutschland, Statistisches Bundesamt  
[www.destatis.de](http://www.destatis.de),  
 1.12.2020

Angesichts des demografischen Wandels wird die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter zunehmen – zumal auch die persönlichen Wohnflächenansprüche steigen. Mit dem Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, ist diese Entwicklung nicht zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass trotz quantitativ ausreichender Wohnfläche für Wohnungssuchende nur ein begrenztes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Wichtiger Faktor für den ständig steigenden Wohnflächenbedarf ist der „Remanenz-Effekt“: In der Nachfamilienphase verbleiben viele ältere Paare oder Alleinstehende – insbesondere Wohneigentümer – in ihren dann zu großen Wohnungen. Viele ältere Menschen sind eng mit ihrer Wohnung und ihrem Quartier verbunden. Die Entscheidung für einen Umzug fällt ihnen schwer, Alternativangebote sind oft unpassend oder zu teuer. Eine Untersuchung im Kreis Steinfurt hat gezeigt: Mit steigendem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner werden nicht altersgerechte Häuser und Wohnungen zunehmend als Belastung empfunden. Zur Förderung des Generationenwechsels ist daher eine umfangreiche Vermittlungs- und Angebotsstrategie erforderlich.



## Säule 1: Information, Beratung und Vermittlung

Information, Beratung und Vermittlung sind die zentralen Säulen zur Förderung des Generationenwechsels. Mit Hilfe einer geeigneten und breiten Kommunikation muss frühzeitig für das Thema sensibilisiert und müssen verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote unterbreitet werden (z.B. Mietwohnungstausch, Orientierungs- und Wohnberatung, Umzugshilfen und -prämien). Im Wohneigentum sind neben seniorenrechtlichem Um- und Ausbau des Eigenheims (ggf. mit Teilvermietung) auch umfassende „Jung kauft Alt“-Programme sinnvoll.

Eine sehr große Bedeutung haben Beratungsangebote für sicheres und selbstbestimmtes Wohnen im Alter, z.B.

- barrierefreie/-arme Wohnungsanpassung und Hilfsmittel (z.B. Treppenlifte)
- Information über finanzielle Unterstützung und Fördermittel
- Beratung zu alternativen Wohnformen (u.a. altersgerechte Miet-/ Eigentumswohnung, betreutes Wohnen, Service-Wohnen etc.)
- Unterstützung beim Umzug: Wohnungssuche, finanzielle Unterstützung und Vorbereitung des Umzugs
- Leistungen sozialer Dienste

In diesem Bereich sind viele Unternehmen und Genossenschaften mit größeren Beständen bereits aktiv, auch im Netzwerk mit anderen größeren Vermietern. Wichtige Akteure sind zudem die Mieterberatung und die Ämter (z.B. Wohnberatung Sozialamt Münster, Umzugshilfen Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung). Wichtig ist eine frühzeitige und pro-aktive Information und Sensibilisierung Älterer für dieses Thema (spätestens bei Renteneintritt), um rechtzeitig für Umzüge und Wohnraumanpassung zu werben und alternative Angebote zu vermitteln

### Beispiel: Tauschportal LEGs Berlin

Nach einem gescheiterten Versuch vor vielen Jahren, den Wohnungstausch innerhalb des eigenen Bestandes zu organisieren, der zu enormen Protesten bei der Mieterschaft geführt hatte, wurden die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften vom Berliner Senat verpflichtet, das Thema erneut und gemeinsam anzugehen. 2019 wurde ein digitales Tauschportal für alle Mieterinnen und Mieter der ca. 330.000 landeseigenen Wohnungen aufgesetzt. Im Fokus der Kommunikation stehen diesmal die Wohnanforderungen der Mieterinnen und Mieter: Für die jeweilige Lebenssituation soll passender Wohnraum geboten werden. Wichtige Erfolgsfaktoren waren eine breite Einbeziehung der Bestände aller landeseigenen Unternehmen sowie der Verzicht auf Mieterhöhungen im Rahmen der Tauschaktion (Beibehaltung der Netto-Kalt-Miete beider Wohnungen). Besonders für ältere Mieter spielt zudem der Verbleib im Quartier häufig eine wichtige Rolle.

2020 gingen über 47.000 Interessensbekundungen auf dieser Plattform ein, das ist deutlich mehr als noch im Jahr zuvor. Der weit überwiegende Teil der Interessenten (47 %) war jedoch auf der Suche nach einer größeren Wohnung (z.B. wegen Familienzuwachs), während lediglich 10,2 % der Anfragen auf eine Wohnungsverkleinerung abzielten. Dies zeigt klar, wo die Bedarfe liegen. Die



### Tauschportal LEGs Berlin

6 Unternehmen mit ca. 330.000 Wohnungen

47.500 Interessensbekundungen

3.364 Tauschangebote

98 Tauschvorgänge mit

231 Mietverträgen

### Tauschgründe

- 47 % Vergrößerung
- 1,6 % Ortsveränderung
- 10,2 % Verkleinerung
- 6,7 % Ausstattung

<https://inberlinwohnen.de>





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Modellprojekt Lebens Räume (Kreis Steinfurt):

- Sensibilisierung
- individuelle Motivation
- Orientierung
- Handlungsunterstützung
- Spezialberatungen

© <https://kommunen-innovativ.de/lebensraeume>



Broschüre LebensRäume

Tauschverhandlungen konnten 2020 gesteigert werden, tatsächlich getauscht wurden aber lediglich knapp 100 Wohnungen.

Auch die LEG Immobilien NRW vermittelt seit 2017 den Wohnungswechsel innerhalb ihrer Mieterschaft. Trotz zusätzlicher finanzieller Anreize konnten bisher nur 12 Tauschvorgänge abgewickelt werden; besonders bei älteren Mieterinnen und Mietern gab es nur wenig Bereitschaft für einen Umzug. In der Corona-Pandemie wurde das Projekt gestoppt. Ähnlich ernüchternde Erfahrungen hat auch Vonovia gemacht. Auch wenn das Berliner Tauschportal von der Presse sehr positiv beurteilt wurde, stellt sich angesichts der begrenzten Erfolge die Frage, ob der hohe Organisations-Aufwand gesamtstädtischer Portale mit Einbeziehung mehrerer Vermieter grundsätzlich sinnvoll ist. In vielen Genossenschaften ist der interne Wohnungstausch dagegen durchaus gängig und sehr erfolgreich – dies auch ohne Tauschbörsen.

## Beispiel: Modellprojekt LebensRäume

Im Rahmen des Forschungsprojektes LebensRäume im Kreis Steinfurt wurden **Strategien für eine effiziente Wohnraumnutzung älterer Eigenheimsiedlungen** entwickelt. Im Zentrum steht ein ganzheitlicher Unterstützungsansatz; übergeordnete Ziele sind die Förderung von Innenentwicklung und Energieeffizienz/ Klimaschutz.

In einer Haushaltebefragung wurden die **Erwartungen an Wohnen im Alter sowie die Voraussetzungen für einen Umzug** deutlich. Ältere Haushalte präferieren den Verbleib im angestammten Quartier und Eigenheim. Nur ein kleiner Teil der Haushalte, die im Eigenheim bleiben wollen, ist bereit ein Teil des Hauses (umzubauen und) zu vermieten, da sie keine anderen Bewohner im Haus haben wollen. Bei jüngeren Älteren zeigt sich dagegen ein steigendes Interesse daran, sich nochmals zu verändern. Für die Hälfte der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung in Frage, für weitere 25 % ist dies evtl. eine Option. 14 % wollen ihrer Wohnsituation grundlegend ändern, aber lediglich die Hälfte hat konkrete Pläne. **Quartiersbezug und wohnortnahe Alternativen spielen für einen Umzug im Alter eine wichtige Rolle.** Als besonders attraktiv wird **gemeinschaftliches Wohnen** bewertet. Gegen einen Umzug sprechen vor allem die Verbundenheit mit dem Haus (69 %) und der große Hausstand (45 %), Bedenken werden aber auch hinsichtlich **unpassender bzw. zu teurer Alternativen** geäußert (32 %).

Maßnahmen des Modellprojektes LebensRäume:

- Sensibilisierung der Zielgruppe durch Bereitstellung von Informationen und Aufbau von Unterstützungsstrukturen
- Unterstützung Umzug in kleinere Wohnungen: Mitgestaltung eines alternativen, bedarfsgerechten Angebotes (z.B. Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften), Etablierung Umzugshilfen
- Beratung und Unterstützung Wohnungsteilung: Vermietung Einliegerwohnungen, „Wohnen für Hilfe“, Wohnungsteilung / An- und Umbau
- finanzielle Unterstützung: „Jung kauft Alt“

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Beispiel: „Jung kauft Alt“ Hiddenhausen

Hiddenhausen war die erste Kommune, die ein kommunales Förderprogramm für den Kauf und die Sanierung älterer Eigenheime durch junge Haushalte eingeführt hat, um leerstehenden Einfamilienhäusern und dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Finanziell gefördert wurden sowohl vorbereitende Altbaugutachten als auch der Erwerb und die energetische Sanierung. Bis 2019 fanden insgesamt knapp 600 Eigentümerwechsel im Rahmen dieses Programms statt; 2019 wurde zudem ein Wanderungsgewinn von ca. 120 Personen erzielt.

## Beispiel: Quartier Zech, Lindau am Bodensee

Das Soziale-Stadt-Quartier Zech in Lindau am Bodensee ist geprägt durch eine sozial schwierige Gemengelage alteingesessener, älterer, einkommensschwacher Haushalte mit starkem Zuzug ausländischer Familien, die keine Wahlmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt haben. Neben älteren Siedlungshäusern gibt es eine Vielzahl älterer Mehrfamilienhäuser, ein Großteil im Eigentum der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lindau-Bodensee GWG. Mit dem Zuzug neuer Bewohnergruppen soll der Stadtteil stabilisiert werden. Hierfür wurde ein vielfältiges, akteursübergreifendes Maßnahmenpaket für den Generationenwechsel im Bestand bei gleichzeitigem Wohnungsneubau und Infrastruktur für Senioren und andere Zielgruppen geschnürt.

## Säule 2: Schaffung altersgerechter Angebote als Alternative

Voraussetzung für den Generationenwechsel sind altersgerechte Wohn- und Infrastrukturangebote im Quartier, die den älteren Bewohnern als geeignete Alternative zur Verfügung stehen. Besondere Potenziale bieten dabei selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte für Jung und Alt sowie flexible Unterstützungsangebote wie das „Bielefelder Modell“.

## Beispiel: Tarzan+Jane und Bremer Punkt

Kommunale Unternehmen, Genossenschaften und Baugemeinschaften bieten eine große Vielfalt altersgerechter Wohnangebote. Die Gewoba Bremen hat die modularen Gebäudetypen „Bremer Punkt“ und „Tarzan & Jane“ entwickelt, die je nach Quartiersbedarfen und Zielgruppen vielfältiges Wohnen für Jung und Alt bieten können. Homogene Nachkriegsquartiere können so durch städtebaulich variable, moderne Wohntypen ergänzt und aufgewertet werden.

Der Bremer Punkt wurde mit dem Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet.

## Beispiel: Bielefelder Modell

Damit ältere Mieter möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung leben können benötigen sie ein flexibles Unterstützungsangebot. Hier setzt das Bielefelder Modell an, das in den 1990er Jahren durch die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen gemeinsam mit sozialen Dienstleistern und der Stadt Bielefeld entwickelt wurde. Es bietet Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf die Möglichkeit, bei Bedarf auf Hilfs- und Betreuungsangebote zurückzugreifen; zudem werden Begegnungsräume eingerichtet, die allen offenstehen. Das Modell bietet einen **quartiersbezogenen Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale**.

## Förderung „Jung kauft alt“ Hiddenhausen

- Altbaugutachten: 600 € + 300 €/ Kind
- Erwerb: bis 9.000 €
- Energetische Aufwertung: 600 € je KfW-Effizienzhausstufe, max. 4.200 €



## Maßnahmenpaket Zech

- Vermittlung/ Modernisierung alte „Siedlerhäuser“ durch junge Familien
- Abriss + Neubau bezahlbares Wohneigentum für Familien
- Umbau Ledigenheim zu Familien-Mietwohnungen
- Neubau altersgerechte Mietwohnungen
- Aufstockung Garagen mit Singlewohnungen



Bremer Punkt (Gewoba)



© breuer-illustration.de  
<https://bielefelder-modell.de>



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



**am liebsten daheim**

© [www.gewo-speyer.de/service/am-liebsten-daheim/](http://www.gewo-speyer.de/service/am-liebsten-daheim/)



**Petrihaus**

[www.petrihaus-hofgeismar.de](http://www.petrihaus-hofgeismar.de)



**Martini44**

- 1/3 Senioren-Wohnungen
  - Wohnungen für Familien
  - Wohnpflegegemeinschaft
  - Café + Kulturhaus
  - Sozialstation, Senioren-Beratung, Tagespflege für Demenzkranke
- <https://martini44.de/>

## Beispiel: „am liebsten daheim“ in Speyer West

Das Bielefelder Modell wurde bereits von vielen Unternehmen übernommen, so auch von der GEWO Wohnen GmbH in Speyer-West. Durch Nachverdichtung mit drei Punkthäusern wurde altersgerechter Wohnraum in einem gemischten Quartier geschaffen. Ältere Mieter können mit diesem Projekt trotz Pflegebedürftigkeit im Quartier bleiben, die größeren Wohnungen werden an Familien mit Kindern vermietet. Neben barrierefreien Wohnungen umfasst das Projekt einen ambulanten Pflegedienst und ein Quartiers-Café, bei Bedarf werden auch andere Hilfsangebote vermittelt (z.B. Essen auf Rädern).

## Beispiel: Petrihaus in Hofgeismar

Das Petrihaus in Hofgeismar bei Kassel wurde als Wohnprojekt für ältere Pflegebedürftige von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag gemeinsam mit dem Pflegedienst PHB und dem Verein „Selbstbestimmt Leben-Gemeinsam Wohnen“ entwickelt. In einem Altstadtquartier bietet das Projekt barrierefreie Wohnungen zur Miete oder zum Kauf, ambulant betreute Wohngemeinschaften sowie Räume für medizinische, soziale und pflegerische Dienstleistungen.

## Säule 3: Qualifizierung des Bestandes für Ältere

Altersgerechtes Wohnen kann auch durch Anpassung von Bestandsgebäuden geschaffen werden. Auch hierfür gibt es bereits eine Vielzahl erfolgreicher Projekte, bestehenden Wohnraum seniorengerecht und barrierearm umzubauen oder Nicht-Wohngebäude z.B. für gemeinschaftliche Wohnprojekte umzunutzen. Viele dieser Projekte haben flankierende Kooperationen und Netzwerke mit Wohlfahrtsorganisationen, gemeinnützigen Vereinen und Pflegediensten aufgebaut, wie z.B.

- Netzwerk Märkisches Viertel (Gesobau AG)
- SOPHIA Berlin und Brandenburg: virtuell betreutes Wohnen mit Notrufsystem, erweitert durch ehrenamtliche soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag (Kooperation Joseph Stiftung, degewo, Stadt + Land)

## Beispiel: Martini44 in Hamburg

Martini44 ist ein generationenübergreifendes, integratives Genossenschaftsprojekt in Hamburg-Eppendorf auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Bethanien. Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) möchte Mieterinnen und Mieter durch altersgerechte Anpassung des Wohnraums im Bestand halten und mit Hilfe von Nachbarschaftstreffs und Veranstaltungen ein Miteinander im Wohnprojekt aufbauen. Das Konzept wurde gemeinsam von der BVE und dem Quartiersnetzwerk MARTINierLEBEN erstellt; es kombiniert Wohnen, Kultur, Beratung, Begegnung, Betreuung und Pflege. Umgesetzt wird das Projekt im Rahmen einer Baugemeinschaft; Dauernutzungsverträge sichern die erwünschte Nutzungsmischung. Für die sozialen Angebote werden Ehrenamtliche in das Konzept eingebunden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



## Beispiel: Spiegelfabrik Fürth „Wohnen für Generationen“

In Fürth wurde ein alter Fabrikstandort durch eine private Baugemeinschaft mit neu gegründeter Genossenschaft zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt entwickelt. Angestrebt wird eine gemischte Altersstruktur (jeweils ein Drittel <35 / 35-55 / >55 Jahre). Das Gelände bietet hierfür vielfältige Wohnungsgrößen für unterschiedliche Haushaltstypen sowie ergänzende Angebote, die allen offenstehen (z.B. Werkstatt, Waschsalon, Gärten). Als Anlaufstelle im Quartier wurde ein Quartiersbüro eingerichtet.

### Fazit

Der Generationenwechsel auf dem Wohnungsmarkt umfasst ein vielfältiges, Akteurs-übergreifendes Paket an Maßnahmen und Strategien, von der Vermittlung über die Schaffung alternativer Angebote bis zur Bestandsqualifizierung. Wichtig ist das Zusammenwirken vielfältiger öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Akteure. Für wirksame Strategien ist es essenziell, den Generationenwechsel vom Angebot her zu denken: „Wie können die Wohnanforderungen Älterer mit dem Generationenwechsel befriedigt werden, z.B. durch Wohnalternativen und soziale Angebote?“ Wichtig ist zudem der Bezug zum Quartier, gerade auch in der Kommunikation mit der betroffenen Bevölkerung.



### Spiegelfabrik Fürth

- 1/3 Wohnungen für Familien mit Kindern
- 1-2 WGs für junge Menschen (z.B. Studierende, volljährige Geflüchtete)
- Whg für Singles/ Paare
- Barrierearme Wohnungen
- Werkstatt, Bewohnertreff, Waschsalon, Gästezimmer
- Gärten/ Dachgärten
- Quartiersbüro



**Generationswechsel auf dem Wohnungsmarkt**  
vielfältiges, Akteurs-übergreifendes Paket

### Rückfragen und Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die informative Übersicht und die Vielzahl an Projektbeispielen, für die Arbeit der Altenberichtskommission wäre ein solcher Hintergrund sehr hilfreich gewesen. Die Runde diskutiert die Erfahrungen in Münster mit dem Generationenwechsel auf dem Wohnungsmarkt.

### Geeignete Standorte/ Anforderungen an Quartiere

Im Rahmen der altengerechten Quartiersentwicklung in Münster unterstützen Stadt und Seniorenvertretung gemeinsam ebenfalls den Wohnungstausch im Quartier. Nach Erfahrung von Chris Menke zeigt sich hier, dass die Menschen durchaus Interesse haben, aus ihrem viel zu großen Eigenheim in eine altenge-



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

rechte Wohnung umzuziehen. Vielen ist es dabei sehr wichtig in ihrem **angestammten Wohnquartier zu bleiben**, wo sie z.T. seit Jahrzehnten leben. Die Stadt Münster möchte dieses nach Möglichkeit auch unterstützen.

Auch bei der Wohn+Stadtbau gewinnt der Generationenwechsel seit Jahren an Bedeutung. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die auf eigene Initiative nach einer seniorengerechten Wohnung fragen, steigt und es wird versucht, solche Anfragen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Die Wünsche an die Lage der künftigen Wohnung beziehen sich i.d.R. auf einen **gut angebundenen Standort**, der mit dem Bus zu erreichen ist, eine bestimmte Nachbarschaft ist nach Erfahrung von Dr. Christian Jaeger weniger wichtig.

Stefan Wismann ergänzt die **Bedeutung einer guten Mischung im Quartier** – von sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau, von Eigentum und Miete, von Jung und Alt im Quartier – wie sie seit Jahren von der Wohn+Stadtbau unterstützt wird. Auch in der Pandemie hat sich gezeigt, wie gut nachbarschaftliche Hilfe zur Unterstützung älterer Menschen funktioniert.

## Teilverkäufe/ Hausrente Plus

Diskutiert wird, welche Rolle **Teilverkäufe wie z.B. die „Hausrente Plus“** spielen, für die zunehmend Werbung gemacht wird. Die Anbieter solcher Modelle vermarkeln den Erwerb von Anteilen eines Eigenheims, das von den Eigentümern weiterhin genutzt werden kann. Sollte dieses Modell Schule machen, ist der Weg zum Generationenwechsel versperrt.

In der Runde überwiegt die Ansicht, dass die Teilverkauf-Modelle **weder für die Anbieter noch für die Eigentümer besonders attraktiv sind und daher bisher auch nur eine untergeordnete Rolle** spielen. Die Sparkassen Organisation hat sich intensiv mit diesem Phänomen auseinandergesetzt: In ganz Deutschland gab es bislang nur 400 Verkäufe über dieses Modell, was Achim Friedrich insbesondere auf den hohen Beratungsbedarf zurückführt. Dr. Schorn bestätigt, dass auch der Ring Deutscher Makler bisher nur sehr wenige Abschlüsse erzielen konnte. Viele Unternehmen hoffen derzeit auf ein Zusatzgeschäft. Die Notwendigkeit, die Kunden direkt anzusprechen, macht dieses Modell aber sehr aufwändig und die Hürden für die Kunden sind sehr hoch. Insgesamt basiert das Modell auf gegenseitigem Vertrauen der Vertragspartner. Christian Huttenloher ergänzt, dass sich der geringe Restwert der Immobilie nach 30 oder 40 Jahren den Eigentümern nur sehr schwer vermitteln lässt.

## Wirtschaftliche Aspekte

Stadtbaurat Robin Denstorff weist darauf hin, dass gerade im Eigentum die hohen Neubaukosten und Grundstückspreise den Generationenwechsel erschweren: Wenn es für den Verkaufspreis eines unsanierten Eigenheims nicht möglich ist, eine seniorengerechte Neubauwohnung zu kaufen, ist ein Umzug für viele Eigentümer finanziell nicht machbar bzw. wenig attraktiv. Im Mietwohnungsbereich fällt ein Wechsel aus seiner Sicht dagegen leichter.

Achim Friedrich bestätigt, dass es Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern sehr schwer zu vermitteln ist, ihr 130 qm großes Einfamilienhaus mit 700 qm Grundstück für eine 90 qm Wohnung einzutauschen und dafür auch noch einen Aufschlag zu bezahlen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



Nach Erfahrung von Dr. Christian Jaeger sind es aber für Eigentümer mit kleiner Rente und geringem Vermögen häufig gerade auch die finanziellen Rahmenbedingungen, die den Verkauf ihres Eigenheims erforderlich machen. Viele ältere Eigentümer können sich die anstehenden Sanierungen nicht leisten, möchten gleichzeitig aber auch in ihrem Haus wohnen bleiben; hier bieten die Teilkauflösungen ggf. eine machbare Lösung.

## Zielgruppen und Kommunikation

Vielen über 70-Jährigen fällt der Auszug aus ihrer Immobilie heute noch schwer. Wenn diese dann zur Belastung wird, ist es häufig zu spät für einen Umzug in eine seniorengerechte Wohnung. Weit bessere Chancen sieht die Runde bei den „jungen Alten“: Hier ist die Bereitschaft, die Wohnsituation zu verändern, deutlich größer. **Alternativen sollten daher möglichst kurz nach dem Renteneintritt angeboten werden.** Großes Interesse besteht z.B. an **gemeinschaftlichen Wohnformen**. Das genaue Maß an Unabhängigkeit und Gemeinschaft muss dabei intensiv ausgehandelt werden, hier liegt eine kommunikative Herausforderung.

Dr. Helga Kreft-Kettermann unterstreicht vor dem Hintergrund der Erfahrungen zur präventiven Quartiersentwicklung 2014 in Hilstrup Ost die **zentrale Bedeutung der frühzeitigen und angemessenen Kommunikation im Quartier**, um für den Generationenwechsel zu werben und den Menschen ihre Ängste zu nehmen. In Hilstrup Ost war das Thema inhaltlich sehr gut vorbereitet, wurde jedoch durch massive Störfelder einzelner Anwohner aus dem Quartier so beschädigt, dass es nicht weiterverfolgt werden konnte.

Prof. Elke Pahl-Weber fasst abschließend zusammen, dass wie bereits beim Thema Bindungserwerb auch hier die Ansätze, die sich auf den Bestand konzentrieren, eher eine Nischenlösung darstellen. Den Herausforderungen des demografischen Wandels wird man damit nicht in ausreichendem Umfang begegnen können. Hier kommt es letztlich doch auf den Neubau an, vor allem auf Neubaugebiete in den Quartieren für einen wohnortnahen Wechsel. Eine strategische Lösung zeichnet sich hier aus ihrer Sicht noch nicht ab; dies wird weiter im AK zu diskutieren sein.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

## 2.3 Selbständig Wohnen im Alter –

### Digitalisierung und technische Hilfsmittel

(Max Seppendorf und Dirk Lehmann; Technische Assistenz Tilbeck)



Für die Entwicklung technischer Alltags-Hilfsmittel bringt die Digitalisierung einen enormen Innovationsschub: Während z.B. Hörgeräte noch vor 30 Jahren nur mit großen Einschränkungen für Akustik und Akkulaufzeit funktionierten, sind sie mittlerweile nur noch so groß wie eine Kaffeebohne und können gezielt Frequenzen verstärken, Sprache filtern oder mit dem Smartphone kommunizieren. Moderne, digitale Technik ist heute in der Lage, ältere Menschen oder Menschen mit Handicap bei einem selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung zu unterstützen.

Es gibt heute viele Hersteller, die sehr gute technische Innovationen bieten. Die Menschen, die Zuhause mit ihren Alltags-Schwierigkeiten sitzen, werden jedoch von diesen Lösungen sehr oft nicht erreicht. Hier setzt die Technische Assistenz Tilbeck (TAT) an: Sie hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Menschen vor Ort über die Möglichkeiten neuer technischer und digitaler Hilfsmittel zu beraten, um ein selbständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Die TAT bietet hierfür ein für alle offenes, kostenloses Beratungsangebot auf Basis von Spenden. Dieses war ursprünglich auf zwei Jahre angelegt, soll aber aufgrund der großen Nachfrage darüber hinaus weitergeführt werden.

### Technikbeispiele aus der Praxis

Dirk Lehmann und Max Seppendorf geben einen kurzen Überblick über die technischen und digitalen Möglichkeiten, die Ältere bei einem selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung unterstützen.



Ein sehr hilfreiches und einfaches Instrument ist eine **Smartwatch mit Sturzerkennung**, das im Notfall Alarm bei einer bestimmten ausgewählten Person auslöst. Die Integration in eine Uhr wird von vielen bevorzugt, weil sie so nicht sofort für jeden als hilfsbedürftige Personen zu erkennen sind – anders als

bei den bisher üblichen Alarmknöpfen, die am Arm getragen werden. Zudem funktioniert die Smartwatch auch außerhalb des eigenen Hauses. Während Alternativen wie z.B. die Applewatch gerade ältere Menschen technisch oft überfordert, ist die Smartwatch übersichtlich und einfach zu bedienen, da sie sich auf wenige zentrale Funktionen konzentriert:

- automatische Sturzerkennung ohne aktive Betätigung eines Knopfes, z.B. durch Erkennen von Sturzhöhe, Winkel und Aufschlag; Blutdruckmessung
- automatische Alarmierung einer ausgewählten Person, Information über den Standort, wenn die gestürzte Person nicht erreicht werden kann; Live-tracker für die Weitverfolgung des Standortes bei Fortbewegung
- Definition eines bekannten, sicheren Bereiches z.B. um die Wohnung. Bei Verlassen dieses Bereiches wird bei ausgewählten Personen oder der Polizei ein Alarm ausgelöst (Geofencing).

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



**Sprachassistenten** können für Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine wichtige Hilfestellung für ein selbständiges Wohnen leisten. Mit ihnen können nur über die Stimme die unterschiedlichsten technische Geräte im Haus gesteuert werden wie Jalousien, Lichtschalter, Kaffeemaschine, Heizung, Musik u.v.m.; den Einsatzmöglichkeiten sind hier bei geringem finanziellem Einsatz keine Grenzen gesetzt. Sprachassistenten können aber auch eine aktiv strukturierende Rolle für den Tagesablauf übernehmen, indem sie z.B. an Termine erinnern oder auf eine der Witterung entsprechende Kleidung hinweisen.



Eine oft nachgefragte Technik ist eine **Alarm- und Abschaltfunktion für den Herd**. Diese wird über einen Sensor ausgelöst, wenn längere Zeit niemand vor dem Herd steht und gleichzeitig Hitze und Rauch entstehen. Nach einem Warn-ton wird der Herd automatisch abgeschaltet. Für Wohngruppen oder ältere

Menschen, die vergesslich werden, ist dies eine sehr hilfreiche Funktion, die Sicherheit und Sicherheitsempfinden deutlich erhöht. Die Technik ist simpel und auf den ersten Blick nicht sichtbar, springt aber im Notfall verlässlich ein – ein gutes Beispiel für ambient assisted living (AAL).

**Ambient assisted living** umfasst Techniken, Konzepte und Dienstleistungen, die Menschen mit Unterstützungsbedarf ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglichen; für viele ist dies ein sehr wichtiges Anliegen. Die Technologien sind einfach zu handhaben (auch für technisch wenig versierte Menschen), unaufdringlich (z.B. unauffällig in andere Techniken integriert) und konzentrieren sich auf das jeweils Notwendige.

## Digitalisierung

Smart home Technologien können für Ältere oder Menschen mit Handicap eine echte Erleichterung sein. Für begrenzt mobile Menschen ist die Möglichkeit, von Zuhause aus ihre Gesundheitsversorgung zu organisieren und einen Arzt zu konsultieren, eine große Hilfe. Hierfür müssen Gesundheitswerte sicher digital erhoben und an den Arzt übertragen werden. Mit der Smartwatch kann der Blutdruck gemessen werden, das Smartphone liest Blutzuckerwerte aus und steuert digital vernetzt die Insulin-Pumpe. Möglich ist auch die Nutzung smarter Haushaltsgeräte: So kann z.B. ein Alarm aktiviert werden, wenn die Kaffeemaschine morgens nicht wie üblich angestellt wird. Für Menschen mit gestörtem Tag-Nacht-Rhythmus sind smarte Lichtkonzepte mit unterschiedlichen Lichtfarben im Tagesverlauf sehr hilfreich. Virtual Reality lässt sich als Fitness-trainer einsetzen. Über 3D-Druck können individuelle Hilfsmittel selber vor Ort erstellt werden, wie z.B. Schranköffner oder Griffe für den Herd; Ikea hat bereits ein entsprechendes Angebot im Programm.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

Die technischen Möglichkeiten werden jeden Tag mehr und bieten gerade beim Thema barrierearmes, seniorenrechtliches Wohnen einen echten Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer. Für den Wohnungsbau bedeutet dies, diese Möglichkeiten frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Hierfür müssen nicht alle Technologien genau bekannt sein; es hilft schon, Menschen mit Unterstützungsbedarf grundsätzlich als Zielgruppe mitzudenken.

Nehmen sie bei Fragen gerne Kontakt zur Technischen Assistenz Tilbeck auf – das Angebot steht allen Interessierten und sozialen Trägern kostenlos zur Verfügung. Die Beratung erfolgt grundsätzlich herstellereutral; im Zweifel schlägt TAT die technisch einfacheren Lösung vor. Im Mittelpunkt stehen die einzelnen Personen und deren Lebenswelt, da jede Bewohnerin und jeder Bewohner andere Lösungen benötigt, auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Quartiers. Die TAT entwickelt die Lösungen grundsätzlich gemeinsam und begleitet den Umsetzungsprozess.



## **Kontakt**

Technische Assistenz Tilbeck

Mark Seppendorf

Dirk Lehmann

Markus Hopp

[www.projekt-tat.de](http://www.projekt-tat.de)

## **Rückfragen/ Anmerkungen**

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für den Vortrag, er bietet hilfreiche Informationen, um die Möglichkeiten einer technischen Unterstützung und der Digitalisierung für Wohnen im Alter von Anfang an mitzudenken.

Chris Menke ergänzt, dass in Münster derzeit alle Beratungseinrichtungen von TAT geschult werden, um die technischen Möglichkeiten kennenzulernen und weiterzutragen.



## 3. Aktuelles aus Münster

### 3.1 Die Stadtregion Münster – ein interkommunaler

#### Handlungsansatz (Detlef Weigt, Geschäftsstelle Stadtregion Münster)

Detlef Weigt begleitet seit mehr als zehn Jahren die stadtregionale Zusammenarbeit in der Region Münster. Mit der „Stadtregion Münster“ haben Münster und seine elf Umlandkommunen im Jahr 2013 ein Forum für den regionalen Austausch geschaffen, das 2019 mit der Geschäftsstelle Stadtregion Münster einen organisatorischen Rahmen für die Zusammenarbeit erhalten hat.

Mit einem aktuellen Presseartikel hat die Stadtregion Münster auch in den Medien ein „Zahlengesicht“ bekommen, das jedoch v.a. ein Bild konkurrierender Kommunen zeichnet („wer hat bei welchen Zahlen die Nase vorn“). Angesichts der Herausforderungen, vor denen Münster und die Umlandgemeinden auch bei wohnungspolitischen Themen steht, ist dieser Ansatz bei weitem nicht hinreichend. Hier setzt die Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster an.

#### 12 Städte und Gemeinden der Stadtregion Münster

Münster  
Greven  
Ostbevern  
Telgte  
Everswinkel  
Sendenhorst  
Drensteinfurt  
Ascheberg  
Senden  
Nottuln  
Havixbeck  
Altenberg

#### Stadtregion Münster: Fakten und Herausforderungen

Die Stadtregion Münster umfasst 3 Städte und 9 Gemeinden auf einer kompakten Fläche, halb so groß wie das Saarland. Sie ist Alltagsraum für über 500.000 Menschen, hoch attraktiv und seit Jahren wachsend. Die Stadtregion Münster versteht sich als integraler Bestandteil und Reallabor für das Münsterland.

- solitäres Oberzentrum Münster mit 11 Umlandkommunen im Münsterland
- mehr als 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner
- über 238.000 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- knapp 50.000 Tagespendelnde innerhalb der Stadtregion (Stand 2019)
- mehr als 60.000 Studierende
- mehr als 53.000 Schülerinnen und Schüler an weiterführenden Schulen und Berufsschulen
- knapp 240.000 Wohnungen
- ca. 1.300 km<sup>2</sup> Fläche
- 419 Ratsmitglieder in 12 Räten





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

	Beschäftigte	Einwohner	
	2010 - 2020	2010 - 2020	2020 - 2040
Münster	+ 24,4%	+ 11,9%	+ 11,9%
Region (o. MS)	+ 27,2%	+ 4,4%	+ 9,4%
Stadtregion	+ 25,1%	+ 8,9%	+ 10,9%
Altenberge	+ 49,5%	+ 4,9%	+ 18,6%
Ascheberg	+ 31,5%	+ 2,8%	+ 1,8%
Drensteinfurt	+ 21,5%	+ 2,5%	+ 6,0%
Everswinkel	+ 13,0%	+ 2,4%	+ 12,0%
Greven	+ 24,0%	+ 8,8%	+ 18,4%
Havixbeck	+ 17,9%	+ 3,7%	-+ 0,3%
Nottuln	+ 31,5%	+ 2,3%	+ 4,8%
Ostbevern	+ 31,1%	+ 8,2%	+ 3,5%
Senden	+ 33,7%	+ 1,4%	+ 10,5%
Sendenhorst	+ 23,5%	+ 2,6%	+ 4,6%
Telgte	+ 25,6%	+ 5,3%	+ 9,6%

## Entwicklung Einwohner und Beschäftigte

Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2010-2020) und Bevölkerungsvorausberechnung (2020-2040)

	Auspendleranteil in %	Auspendler in d. Stadtregion absolut
Altenberge	61,10%	2582
Ascheberg	46,22%	2727
Drensteinfurt	52,81%	3559
Everswinkel	61,61%	2266
Greven	52,49%	6667
Havixbeck	70,68%	3338
Münster	19,44%	8734
Nottuln	55,32%	4386
Ostbevern	58,18%	2340
Senden	65,50%	5364
Sendenhorst	57,39%	2634
Telgte	68,74%	4754

## Berufspendler in die Stadtregion

Tagespendler am 30.6.2019

Mittelwert: 55,79 %

## Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadtregion 2019/ 2020

### Verflechtungen

- Arbeitsplätze
- Studierende/ Azubis
- weiterführende Schulen
- Kaufkraftbindung/ -abflüsse
- Dienstleistungs-/ Wirtschaftsbeziehungen
- Freizeit + Erholung
- Vereine, Sportbetrieb

## Die Stadtregion Münster ist attraktiv und wächst

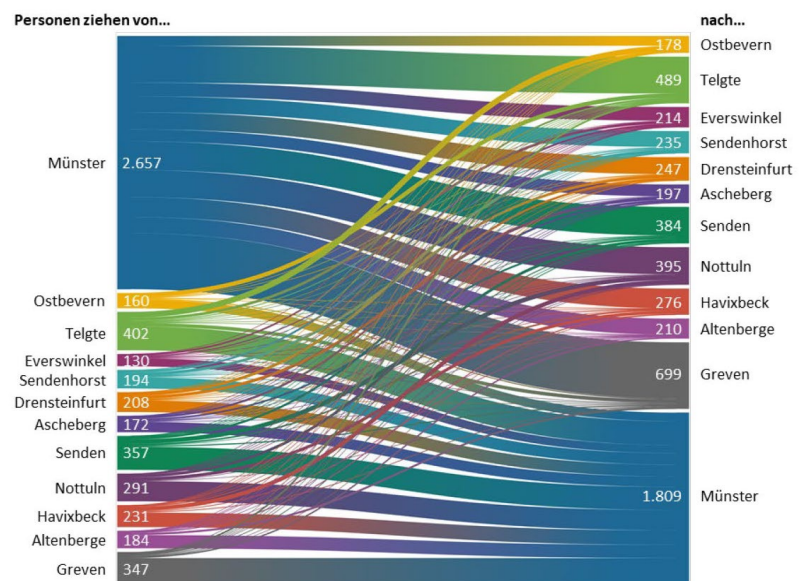
Münster und seine Umlandgemeinden haben seit Jahren Wachstumszahlen, die nur von wenigen Regionen erreicht werden: In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadtregion um knapp 9 % gewachsen, der Schwerpunkt lag dabei in Münster. Bis 2040 wird ein weiterer Zuwachs um 11 % vorausgerechnet, der Anteil der Umlandgemeinden steigt. Die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort sind in zehn Jahren um gut 25 % gestiegen, hier liegt der Schwerpunkt in den Umlandgemeinden. Diese Zahlen verdeutlichen die hohe Attraktivität der Stadtregion Münster.

## Die Region wächst zusammen

Gleichzeitig wächst die Region immer stärker zusammen: Die Grafik zeigt die Vielschichtigkeit der Wanderungsbewegungen zwischen den Städten und Gemeinden der Stadtregion 2019/ 2020. Die Zahl der Berufspendler ist enorm, knapp 50.000 Pendler sind täglich in der Stadtregion unterwegs; beim Spitzenreiter Havixbeck liegt der Auspendleranteil bei über 70 %.

## Wachsende und zunehmend disperse Verflechtungen

Hinter dieser Entwicklung stecken wachsende Verflechtungen zwischen den Kommunen, die durch unterschiedliche Motoren gespeist werden. An erster Stelle steht das wirtschaftliche Wachstum in der Region, das zu umfangreichen Zuzügen führt – bevorzugt an den Standorten der Betriebe selbst, aber auch in den Nachbarstadtteilen oder Nachbarkommunen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



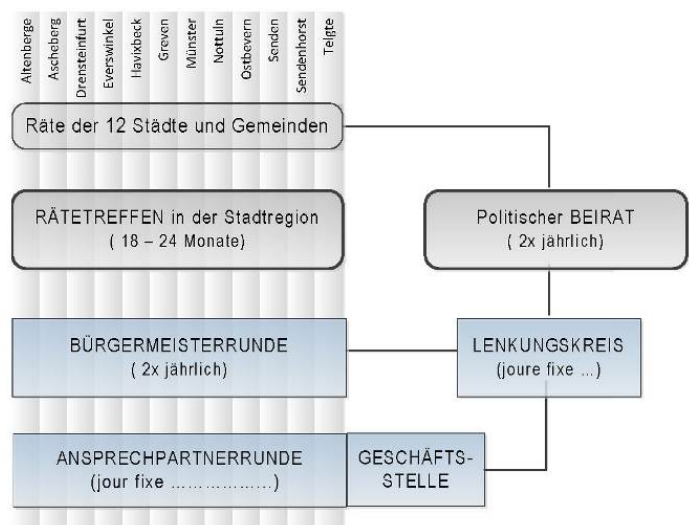
Wesentlicher Motor sind zudem die Studierenden und Auszubildenden, sowie die 41.000 Schülerinnen und Schüler weiterführender Schulen in Münster (1/6 kommt aus den Nachbarkommunen, 1/5 aus der weiteren Region). Weitere Verflechtungen entstehen durch die zentralen Funktionen des Oberzentrums Münster, Dienstleistungs- und Wirtschaftsbeziehungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote, die gerade auch von den Münsteranerinnen und Münsteranern im Umland genutzt werden. Nicht unerheblich ist zudem der Vereinssport, bei dem v.a. Familien regelmäßig zu Wochenendspielen in der gesamten Stadtregion fahren.

Die kommunalen Interdependenzen wachsen und werden immer disperser – im Alltag entwickelt sich die Stadtregion Münster so zu 45 kommunizierenden Ortsteilen in 12 Kommunen. **Dieser Alltagsraum steht aktuell vor sehr großen Herausforderungen.** Diese betreffen jede einzelne Kommune, für tragfähige Lösungen spielen die kommunalen Grenzen jedoch eine immer kleinere Rolle:

- wachsende Nutzungsanforderungen: bezahlbarer Wohnraum, Eigentumsbildung, Kinderbetreuung, Schulbildung, Gesundheit, soziales Leben, Freizeit und Erholung, Versorgung, Betreuung im Alter, etc.
- Diversifizierung von Lebensstilen und Wohnanforderungen
- wachsende Mobilitätsbedürfnisse: Verkehrsmengenwachstum, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
- wachsende Nutzungs- und Funktionskonkurrenzen
- Begrenzung des Flächenverbrauchs – wachsender Druck auf den Freiraum
- Transformation von Stadträumen: Aufwertung Mindernutzungen, Organisation Mehrfachnutzungen, erhöhte Nutzungsintensitäten und –dichten
- Bewahrung und Ausbau von Umweltqualitäten und Klimaresilienz als wichtige Faktoren für die Attraktivität und Zukunft der Stadtregion
- Weiterentwicklung lokaler Identitäten sowie Ausbau der Aufenthalts- und Lebensqualitäten

## Organisation

2019 hat sich die Stadtregion Münster mit einem gemeinsamen Kontrakt der 12 Gemeinderäte neu konfiguriert. Die Kommunen bleiben weiterhin eigenständig, aber die Stadtregion hat sich selber eine gemeinsame Organisationsstruktur gegeben. Mit dem zweimal jährlich tagenden Beirat und der Bürgermeisterrunde wurde die Politik aktiv in die Zusammenarbeit einbezogen. Geschäftsführung und Organisation liegen bei der Geschäftsstelle Stadtregion Münster mit Sitz in Münster, Stadt Münster unter Leitung von Detlef Weigt.





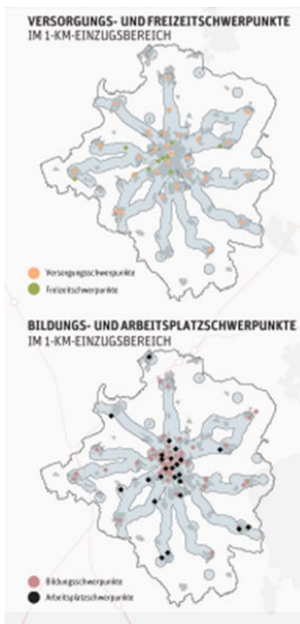
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



Stadtregion als kommunalpolitische Handlungsebene etablieren – Kommunalgrenzen überwinden	Radverkehrsanteil steigern	Intermodalität fördern	Hierarchisches Radwegenetz ausbauen	Stau reduzieren und vermeiden
Versorgung mit Wohnraum verbessern	Wohnen und Mobilität zusammen denken und planen	Netze unterschiedlicher Verkehrsarten integriert entwickeln	Velorouten in touristisches Wegenetz und umgekehrt integrieren	Verkehrssicherheit verbessern
Flächenverbrauch durch Baulandentwicklung begrenzen	Bauland bedarfs- und nachfragegerecht bereit stellen	Nahmobilität verbessern	Leichte Elektromobilität fördern	Gesundheitsfördernde Fortbewegung unterstützen
Siedlungsräumliche Qualitäten bewahren und weiterentwickeln	Ortstypische Identitäten weiterentwickeln	Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten sowie Freiraumqualitäten weiterentwickeln	Wohnaffine und infrastrukturelle Qualitäten über Kommunalgrenzen hinweg sicherstellen und ausbauen	

## WOHNREGION 2030



### Projekte der Stadtregion Münster

Um den komplexen Herausforderungen in der Stadtregion Münster zu begegnen, wurden zunächst zwei Leitprojekte konzipiert: **Veloroute** und **Wohnregion 2030**. Während die Velorouten bereits in der Region bekannt sind, muss die Wohnregion 2030 künftig noch stärker beworben werden.

Für beide Leitprojekte wurde ein Zielkanon formuliert und im Kontrakt der 12 Kommunen festgehalten. Zentrale Ziele sind Zusammenarbeit und gemeinsames Handeln über die Gemeindegrenzen hinaus: **„Stadtregion als kommunalpolitische Handlungsebene etablieren – Kommunalgrenzen überwinden.“**

### Wettbewerb StadtUmland.NRW

Enormen Rückenwind bekam die Stadtregion Münster mit der Teilnahme am Wettbewerb StadtUmland.NRW 2017/ 2018. Münster hat hier mit einem einfachen, bodenständigen Konzept teilgenommen, das **Wohnen und Mobilität zusammendenkt**. Das Veloroutenkonzept der Stadtregion Münster macht es möglich, dass in der Stadt Münster 95 % aller geplanten Wohnbauflächen und in den Umlandgemeinden 85 % maximal 1 km von einer Veloroute entfernt sind. Die Velorouten bieten damit sehr gute Voraussetzungen für eine umweltgerechte Mobilität innerhalb der Stadtregion.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



Attraktivität des Wohnstandortes sicherstellen und ausbauen

Zukunftsfähiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen erhalten und schaffen

Identitäten und regionalen Zusammenhalt stärken

Siedlungs- und naturräumliche Standortqualitäten sicherstellen und ausbauen

Stadtregion als Handlungsebene: Kommunalen Wirkungskreis überwinden

Bauland bedarfs- und nachfragererecht bereit stellen

Versorgung mit Wohnraum verbessern

Aufenthalts- und Erholungsqualitäten sowie Freiraumqualitäten weiterentwickeln

Infrastrukturelle Qualitäten über Kommunalgrenzen hinweg sicherstellen

Infrastrukturelle Qualitäten über Kommunalgrenzen hinweg sicherstellen

Ortstypische Identitäten weiterentwickeln

Siedlungsräumliche Qualitäten bewahren und weiterentwickeln

Wohnen und Mobilität zusammen denken Verkehrswende unterstützen

Klimaschutz in der Wohnsiedlungsentwicklung unterstützen

Flächenverbrauch durch Baulandentwicklung begrenzen

Nahmobilität verbessern

## Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung

Arbeits- und Diskussionsprozess  
in der gemeinsamen Alltagsregion zur  
Wohnsiedlungs- und Wohnungsmarkt-  
entwicklung

**Ziele des Leitprojektes  
Wohnregion 2030 und  
Aufgabe der Wohnungs-  
marktbeobachtung**

### Leitprojekt „Wohnregion 2030“

#### Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung

Das Leitprojekt „Wohnregion 2030“ verfolgt ein breites Spektrum an Entwicklungszielen für die Stadtregion Münster. Zentrale Frage ist, wie diese komplexen Ziele durch Kooperation der Städte und Gemeinden bei gleichzeitiger Sicherung der kommunalen Planungshoheit unterstützt werden können.

Vom Ministerium wurde hierfür das Instrument der „Entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung“ vorgeschlagen. „Entwicklungsorientiert“ bedeutet, dass am Ende **konkrete Empfehlungen zur Baulandpolitik** der Stadtregion Münster stehen sollen, die als **Orientierungsrahmen und Hintergrundinformation für die politische Diskussion** in den Kommunen dienen. Als entscheidende Zielgruppe einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung sollen die **Ratsmitglieder direkt in den Arbeits- und Diskussionsprozess einbezogen** werden. Die im gemeinsamen Gespräch gewonnenen Erkenntnisse führen dann hoffentlich zu Entscheidungen, die sowohl für die einzelne Kommune als auch die Stadtregion von Vorteil sind.

Als externer Partner wurde das **Büro Quaestio aus Bonn** hinzugezogen.

Im Zentrum der Wohnungsmarktbeobachtung steht die Frage, welche Beiträge die Kommunen mit ihren wohnungspolitischen Strategien zur Entwicklung der Wohnregion 2030 beitragen können. Die Erhebungen der Wohnungsmarktbeobachtung bieten hierfür die notwendige Datenbasis (z.B. zu Wohnkosten und Bautätigkeit in den Kommunen und Annahmen zur künftigen Entwicklung). Folgende **Ziele und Fragestellungen** liegen der Arbeit zugrunde:



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

## Übergeordneter Zielekanon

- Ausbau urbaner Strukturen und Planung von im Durchschnitt höheren Dichten ohne Überformung dörflicher Strukturen
- Verbesserung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen
- Stärkung der Innenentwicklung
- arbeitsteilige Umsetzung von Bauland-, Umsetzungs- und Liegenschafts-Strategien

## Zentrale Fragestellungen in der stadtreionalen Wohnbaupolitik

1. Wie kann die Wohnbaupolitik in den Kommunen an die Marktentwicklung angepasst werden, um der Wohnraumnachfrage zukünftig besser und bedarfsgerechter entsprechen zu können?
  - Anteile von Geschoss- und Mietwohnungsbau und von bezahlbarem, verdichtetem Einfamilienhausbau erhöhen?
  - Eigentumsbildung in unteren bis mittleren Marktsegmenten erhöhen?
  - Anteile von sozialem Wohnungsbau erhöhen?
  - Soziale Mischung in Neubaugebieten neu konfigurieren?
2. Welche Beiträge zur Verkehrswende und zum Klimaschutz könnten in der Siedlungsentwicklung der Kommunen durch eine Weiterentwicklung/ Neuorientierung eröffnet werden? (u.a. Lage der Baugebiete zu Schienen-/ Bushaltepunkten und Velorouten)

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden zunächst im politischen Kontext vorgestellt und sollen in der nächsten AK-Sitzung präsentiert und diskutiert werden.

## Kontakt

Detlef Weigt

[weigt@stadt-muenster.de](mailto:weigt@stadt-muenster.de)

0251 492 1220





## 3.2 „Stau am Bau“ durch Material- und Fachkräftemangel – Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens (Stefan Wismann, Wohn+Stadtbau)

Die Hoffnung, dass die bundesweite Baukosten- und Fachkräfteknappheit nur eine kurze, vorübergehende Phase darstellt, wie dies in einer ARD-Sendung noch Anfang Juni formuliert wurde, wurde weitgehend begraben – mittlerweile ist die gesamte Branche von dieser Entwicklung betroffen und ein Ende der Kostensteigerungen ist nicht absehbar. Stefan Wismann erläutert am Beispiel der Bauprojekte York und Oxford, inwiefern sich dies auf die Projekte der Wohn+Stadtbau auswirkt und welche Maßnahmen dagegen ergriffen werden.

### Konversion York in Gremmendorf – Bauvorhaben der Wohn+Stadtbau

Der Plan zeigt den von der Wohn+Stadtbau erworbenen Bereich C der York-Kaserne. Er umfasst 10 Baufelder (C1-C10) mit insgesamt 750 Wohnungen, mit einer vielfältigen Mischung von öffentlich gefördertem, frei finanziertem, studentischem und betreutem Wohnen.



**Konversion York**  
Entwicklungsbereich  
Wohn+Stadtbau

Blau: öffentlich geförderter  
Wohnungsbau

Nach den Verhandlungen mit der BimA ist die Wohn+Stadtbau sehr schnell in die Bauphase übergegangen, um die Wohnungen in der vorgegebenen Zeit in nur fünf Jahren bezugsfertig herstellen zu können. Hierfür wurde die Wohn+Stadtbau personell aufgestockt, trotzdem muss sie mit begrenzten Kapazitäten arbeiten.

Vor mehr als zwei Jahren wurde ein europaweites Totalunternehmerverfahren für Planung, Bauleitung und Bauausführung mit einem Gesamtumfang von über 100 Mio. Euro ausgeschrieben. Dieses wurde im Rahmen eines Wettbewerbs in drei Lose aufgeteilt. Für die Wohn+Stadtbau war dieses Vorgehen spannendes Neuland, bei dem sie sehr gut extern beraten und juristisch unterstützt wurde.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

## York - Los 1

Baufelder C1+C2  
216 öffentlich geförderte  
Wohnungen  
Bausumme: 37 Mio. Euro  
Depenbrock Bau GmbH &  
Co.KG



## York - Los 2

Baufelder C5+C8  
120 öffentlich geförderte  
Wohnungen  
Bausumme: 21,5 Mio. Euro  
Depenbrock Bau GmbH &  
Co.KG



## York - Los 3

Baufelder C10  
116 öffentlich geförderte  
Wohnungen  
30,8 Mio. €  
Overmann Hochbau GmbH



Sowohl die Gestaltung als auch die Kosten wurden einem Wettbewerb unterzogen, an dem acht Unternehmen teilgenommen haben. Bereits damals war es nicht einfach, Unternehmen für die Teilnahme an einem so komplexen Verfahren zu gewinnen. Siegerin war die Firma Depenbrock, die mit der Realisierung von Los 1 (Baufelder C1+C2) und Los 2 (Baufelder C5+C8) beauftragt wurde. Los 3 (Baufeld C10) wurde von der Firma Oevermann gewonnen und nun realisiert. Dadurch konnte das Risiko, das mit einem so großen Bauvorhaben verbunden ist, verteilt werden.

Im Rahmen des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs wurden gestalterische Leitlinien für die Hochbauvorhaben entwickelt, an denen sich die teilnehmenden Büros orientieren mussten; die Architektur der Bauvorhaben in den drei Losen ist daher relativ ähnlich.

## York - Wohn+Stadtbau

Baufeld C3  
Kita  
8 öffentlich geförderte  
Wohnungen  
Bausumme: 4,1 Mio. €

Baufeld C6  
27 frei finanzierte  
Mietwohnungen und  
Eigentümergeinschaft

Die soziale Infrastruktur (Kita und öffentlich geförderter Wohnungsbau im Baufeld C3) errichtet die Wohn+Stadtbau in Eigenregie. Wohnen und soziale Infrastruktur werden mittlerweile oft kombiniert; die unterschiedlichen Anforderungen an Raumhöhe und Tragwerk spiegeln sich in der Fassade und unterstützen ein vielfältiges, lebhaftes Quartiersbild.

Auch das Baufeld C6 wird von der Wohn+Stadtbau selber geplant. Vorgesehen ist eine aufgelockerte Struktur mit viel Grün, die auch den Anforderungen der Klimaanpassung geschuldet ist. Heiße Sommer und Starkregenereignisse nehmen zu, darauf müssen Architektur und Städtebau reagieren.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



Der Spatenstich für das Baufeld C1 erfolgte im Oktober 2020, nur ein Jahr nach Auftragsvergabe. Die Kosten für die Bauleistungen waren vertraglich abgesichert, die damals festgezurrtten Preise wären heute so nicht mehr möglich. Das Studentische Wohnen im Baufeld C1 steht im Rohbau. Die Kita (C3) ist mittlerweile im Obergeschoss angelangt; im Baufeld C10 wurde jüngst die Tiefgarage fertiggestellt. Für den Neubau von 120 öffentlich geförderte Wohnungen wurde ein Budget von 30,8 Mio. Euro veranschlagt. Bis jetzt sind Kosten von 29,9 Mio. Euro entstanden, so dass noch ein ausreichender Puffer für evtl. Nachträge besteht. Eine geförderte 65-qm-Wohnung hat 250.000 Euro gekostet – eine Summe, für die man in den 1990er Jahren noch eine Doppelhaushälfte mit Grundstück bauen konnte. Diese Preissteigerung muss erst einmal verkräftet werden.



## Konversion Oxford in Gievenbeck – Bauvorhaben der Wohn+Stadtbau

Im Konversionsgebiet Oxford entwickelt die Wohn+Stadtbau ein Baufeld mit 162 Wohnungen plus Quartierstreff und Nahversorgung. Hier wurde das klassische Verfahren über einen Architekturwettbewerb und anschließendes VGV-Verfahren gewählt. An den Sieger werden alle Planungsleistungen wie Architektur, Statik, Technische Ausstattung sowie Brand- und Schallschutz gemeinsam vergeben. Von den enormen Kostensteigerungen im Bausektor ist die Wohn+Stadtbau bei diesem Projekt deutlich härter betroffen, da die einzelnen Gewerke erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt vergeben werden können.



Auch im Quartier Oxford wird eine grün-blaue-Infrastruktur als Bestandteil der Freiraumgestaltung umgesetzt: Regenwasser wird nicht unmittelbar in die Kanalisation eingeleitet, sondern auf dem Grundstück in Versickerungsmulden gesammelt und verzögert abgegeben. Dies ist sowohl für den Wasserhaushalt als auch zum Hochwasserschutz sowie für das Mikroklima von Vorteil: Nach Starkregen gibt es in diesem Quartier hoffentlich blühende Landschaften statt Überschwemmungen.

### 162 Wohnungen

104 öffentlich gefördert  
17 frei finanziert  
1 Gästewohnung  
40 Eigentumswohnungen

Für das Projekt wurde erstmalig ein eigenes Mobilitätskonzept erstellt. Dieses führt zu einem sehr niedrigen Kfz- und einem sehr hohen Fahrradstellplatzschlüssel. Für 160 Wohnungen werden über 450 Fahrradstellplätze aber nur ca. 80 Pkw-Stellplätze errichtet. Nur ein Teil der Gebäude musste deshalb mit einer Tiefgarage unterbaut werden, was sich sehr günstig auf die Baukosten auswirkt – zumal Tiefgaragen, da es bei geförderten Mietwohnungen keine Mietverpflichtung gibt, häufig leer stehen.

Quartierstreff, Minimarkt

In Oxford musste die Kostenschätzung von 2020 über 23,5 Mio. Euro auf 24,3 Mio. Euro nachgebessert werden, da vor allem im Rohbau die Preise im letzten Jahr deutlich gestiegen sind. Im KfW 55 Standard mit Verblendsteinfassade und PV kostet eine öffentlich geförderte Wohnung im Durchschnitt 235.000 Euro – hier profitiert die Wohn+Stadtbau preislich von ihrem eigenen Arbeitseinsatz.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

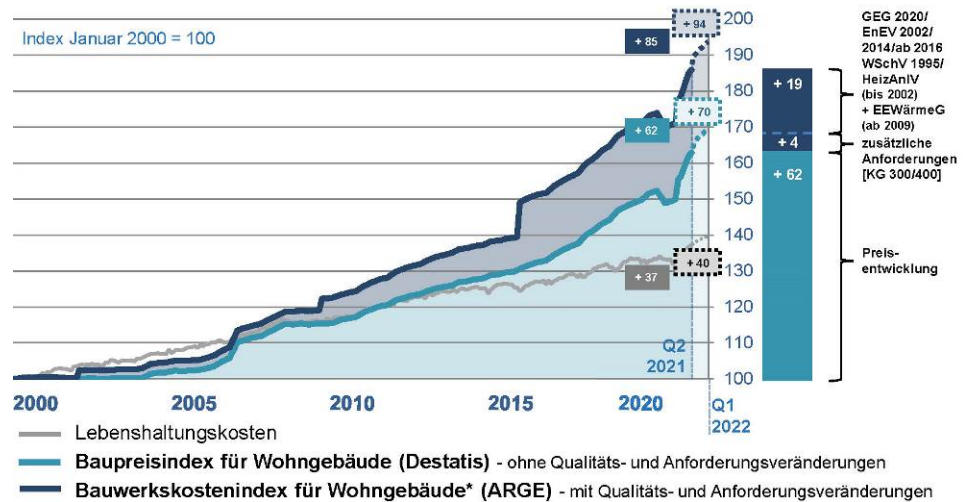
## Maßnahmen gegen den Baukostenanstieg

Bauen ist auch im Jahr 2021 immer noch Handarbeit, obwohl es große vorgefertigte Bauteile z.B. aus Stahlbeton oder Kalksandstein gibt, die aber noch vor Ort weiterverarbeitet werden müssen. Dies macht Bauen zeitaufwändig und verursacht hohe Kosten – besonders, da es zunehmend schwerfällt, Bauhandwerker zu finden, die diese Leistungen vor Ort fachgerecht erbringen können.

Dass sich die Baupreise in Zukunft wieder beruhigen werden, ist angesichts der Steigerungsraten bei Lebenshaltungs- und Baukosten voraussichtlich nicht zu erwarten: Die Lebenshaltungskosten sind seit 2000 bis zum 2. Quartal 2021 um 37 % gestiegen, die Inflation lag damit relativ konstant bei jährlich 1,85 %. Bis zum 1. Quartal 2022 wird aber mit einer weiteren Zunahme der Kosten um 3 % auf insgesamt 40 % gerechnet, dies sind enorme Steigerungsraten. Der Baupreisindex, der die Baukosten ohne die zusätzlichen Kostensteigerungen durch erhöhte Standards abbildet, ist bis 2010 parallel zur Inflation gestiegen, anfangs war die Entwicklung sogar flacher. Seit dem 2. Quartal 2021 ist die Kurve steil gestiegen und liegt 62 % über dem Index im Jahr 2020; in den nächsten drei Quartalen wird mit einer Zunahme um weitere 7 Prozentpunkte gerechnet. Der Bauwerkskostenindex berücksichtigt zusätzlich die gestiegenen (insbesondere energetischen) Anforderungen an Gebäuden – so zeigen z.B. die EnEV 2007 und 2014 deutliche Auswirkungen. Zum 2. Quartal 2021 liegen die Bauwerkskosten bereits 85 % über dem Wert von 2000, bis zum 1. Quartal 2022 wird mit einem weiteren Anstieg um 9 % bis auf 94 % gerechnet. Die Baukostensteigerungen sind damit mehr als doppelt so hoch als die Inflation.

Entwicklung der Bauwerkskosten 2000 bis 2. VJ 2021  
Prognose 1. VJ 2022

Statistisches Bundesamt



Als kleines Unternehmen ist es schwierig, dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen. Als hilfreich hat sich die **Ausschreibung für Totalunternehmer** erwiesen, da diese feste Preise anbieten. Wenn man als Unternehmen Bauleistungen für einzelne Gewerke ausschreibt, muss der Zeitpunkt richtig gewählt werden: Während bisher so früh wie möglich ausgeschrieben wurde, sollte unter den jetzigen Bedingungen erst **spät ausgeschrieben werden**, wenn der Bau-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



beginn sicher ist. Hintergrund ist, dass Materialpreiserhöhungen dann nicht weitergegeben werden dürfen, wenn das in der Ausschreibung benannte Bauzeitfenster nicht gehalten werden kann. Lieferengpässe, wie sie z.B. infolge des Unfalls im Suezkanal entstanden waren, machen die Kalkulation für Unternehmer immer schwieriger und führen zu hohen „Sicherheitszuschlägen“. Dass große Unternehmen in der Pandemie Baumaterial gehamstert haben, hat die Preisspirale weiter nach oben getrieben; Leidtragende sind die kleinen Unternehmen, die sich nicht rechtzeitig ausreichend Material sichern konnten. Hinzu kommt die aktuelle Preispolitik der Lieferanten, die oft erst wenige Wochen vor Lieferung verbindliche Preise gewährleisten. Von Überlegungen, dass Baufirmen Materialpreiserhöhungen generell an die Auftraggeber weitergeben dürfen (Stoffpreisgleitklauseln), wird dagegen juristisch abgeraten, da die Preiserhöhungen je nach Hersteller sehr unterschiedlich weitergegeben werden und es deshalb sehr schwerfallen würde, einen angemessenen Aufschlag zu beziffern.

Aktuell hat die Wohn+Stadtbau ihre Kostenplanung insgesamt gut im Griff; sehr hoch sind die Preiserhöhungen allerdings bei der Technischen Ausrüstung, bei manchen Gewerken sind das bis zu 15 %.



Entscheidend für die Preisentwicklung ist auch die **künftige Nachfrageentwicklung** im Bausektor; Hinweise liefert hier die Zahl der Baugenehmigungen. Vergleicht man das 1. Quartal 2020 und 2021 zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung in NRW und dem Regierungsbezirk Münster: Während die Zahl der Baugenehmigungen in NRW um 11,2 % gestiegen ist, ging sie in Münster im selben Zeitraum um 2,1 % zurück. Betrachtet man allerdings die Zahl der genehmigten Wohnungen dreht sich das Bild: Hier ist in Münster eine Zunahme um 28,9 % zu verzeichnen, das ist deutlich mehr als im NRW-Vergleich (+6,6 %). Dies ist auf den hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern im Wohnungsbau (mit einer großen Zahl von 1-Zimmer-Wohnungen) in Münster zurückzuführen; **die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen ist in Münster von 2020 auf 2021 um 50 % gestiegen.**

Angesichts der weiterhin hohen Bautätigkeit in NRW und Münster ist nicht davon auszugehen, dass sich die Preise in nächster Zeit entspannen werden.

## Rückfragen/ Diskussion

Dr. Christian Jaeger verweist auf die **Folgen der Baukostenentwicklung für die Kauf- und Mietpreisentwicklung** beim Wohnen, v.a. im frei finanzierten Bereich. Im Neubau liegt der Erstellungspreis zurzeit bei ca. 3.500 bis 3.600 Euro/ qm Wohnfläche bei KfW 55 Standard. Zzgl. Grundstückswertanteil, der durchaus bei bis zu 2.000 Euro/ qm liegen kann, sind dies bereits 5.500 Euro/ qm Selbstkosten. Um das unternehmerische Risiko abzudecken, entsteht – abhängig vom Grundstückspreis – ein realistischer Verkaufspreis von bis zu 7.000 Euro/ qm, im Neubau ist dies keinesfalls als Wucher zu bezeichnen. Im Mietwohnungsbau sind bei einem Selbstkostenpreis von 5.500 Euro/qm Nettokaltmieten von 11 Euro/ qm erforderlich, um die Rentabilität eines Bauprojektes zu gewährleisten.

Aber auch die **Preise auf dem Bestandswohnungsmarkt** explodieren derzeit regelrecht, die Grundstücke machen hier bereits einen hohen Teil des Wertes



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

aus. Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber haben die vorherigen Vorträge zudem deutlich gemacht, dass Instrumente zur Aktivierung von Potenzialen im Wohnungsbestand wie z.B. die Förderung des Generationenwechsels oder der Ankauf von Belegungsbindungen nicht die erforderlichen Quantitäten bereitstellen können. Dem Neubau kommt daher für die Wohnraumversorgung eine zentrale Rolle zu. Zugleich wird eine Diskussion um Qualitäten und Werthaltungen im Wohnen erforderlich sein, die reflektiert, wieviel Wohnfläche pro Kopf tatsächlich benötigt wird.

Vertiefend erörtert werden die Möglichkeiten, **im Rahmen der Vergabe die Baukosten zu reduzieren**. In ein Totalangebot ist das Risiko einer Materialkostensteigerung eingepreist, es wird daher i.d.R. höher liegen als die Einzelvergabe, ist aber kostensicher. Die klassische Einzelvergabe bietet nach Erfahrung der Wohn+Stadtbau die größten Chancen für einen guten Preisabschluss, da im Wettbewerb der einzelnen Gewerke größere Abschläge erreicht werden können. Entscheidend sind aber der richtige Vergabezeitpunkt und die Losgröße. Als **gute Losgröße haben sich ca. 100 bis 200 Wohnungen** erwiesen; dies ist eine Größenordnung, die auch von einem mittelständischen Unternehmen bewältigt werden kann. Bei zusammenhängenden Tiefgaragen ist die Unterteilung nicht praktikabel, ansonsten lassen sich Baufelder gut auf eine machbare Losgröße herunterbrechen und auch mehrere Firmen für ein Gewerk parallel beauftragen. Auch das Vergabegesetz lässt dies zu.

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber stellt sich als Resümee der bisherigen Vorträge die Frage, wie der wachsende Wohnraumbedarf tatsächlich befriedigt werden kann. Ihrer Ansicht nach ist dies nicht ohne **Innovationen im Wohnungsneubau und einen grundlegenden Wertewandel** möglich, um Nachhaltigkeitsziele und soziale Ziele der Bezahlbarkeit von Wohnen in Einklang zu bringen. Die Etablierung von Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft im Wohnungsbau stehen noch ganz am Anfang, die Wiedernutzung von Bauteilen, die Verwendung bereits einmal verwendeter Baustoffe zu einem darstellbaren Preis und einer nachhaltigen Qualität könnten zu Themen der Wohnstandortentwicklung werden. Sie schlägt vor, dies zum Thema des Arbeitskreis Wohnen in Münster zu machen und u.a. die Potenziale seriellen Bauens und einen neuen Umgang mit Baustoffen zu diskutieren - hier gibt es bereits interessante Ansätze, um sich im Bausektor von Lieferketten unabhängig zu machen.





## 3.3 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019 – 2030

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadtplanungsamt Münster)

Die Kleinräumige Bevölkerungsprognose (KBP) wird seit 1985 von der Stadt Münster als eigenständige Vorausberechnung erstellt.

Als Hochschulstadt basiert die Prognose in Münster auf der wohnberechtigten Bevölkerung, wohingegen die Vorausberechnungen von IT.NRW die Hauptwohnsitzbevölkerung zur Berechnungsgrundlage nimmt. Die Prognose wird mit dem bewährten Sikurs Modell erstellt, das regelmäßig vom Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt), in dem auch die Stadt Münster Mitglied ist, weiterentwickelt wird. Entscheidend für die Qualität der Prognose ist die Qualität der Annahmen, hierzu zählen u. a. Geburtenentwicklung, Entwicklung der Lebenserwartung, Zuzugsvolumen, Bautätigkeit und differenzierte Annahmen zu Belegungsdichten und Neubaubeziehern.

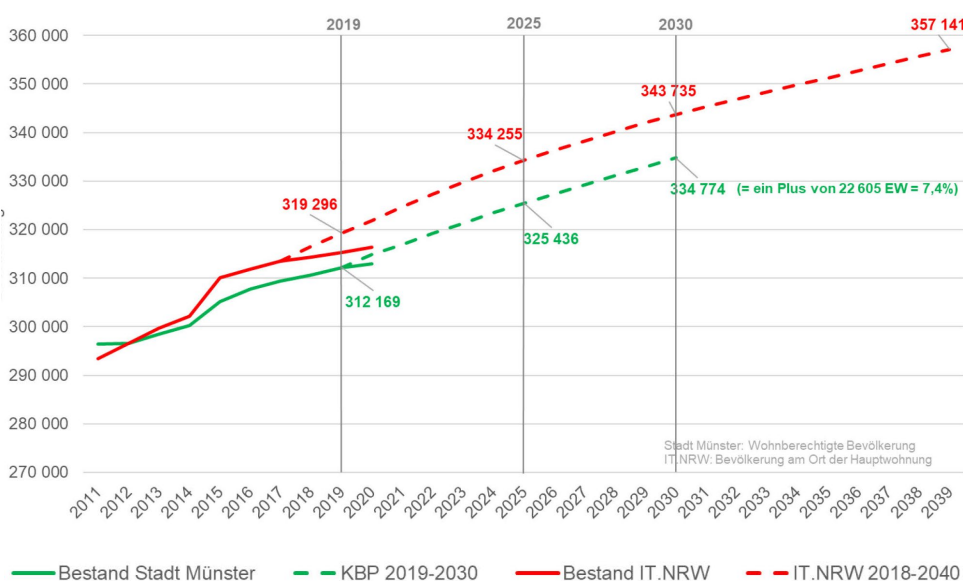
Die Prognose umfasst 13 Standardaltersgruppen, kann aber auch kurzfristig je nach Bedarf für andere Altersgruppierungen ausgewertet werden. Sie bezieht sich auf die räumlichen **Ebenen Gesamtstadt, 6 Stadtbezirke und 45 Stadtteile**. Mit dieser kleinräumigen Betrachtungsebene bietet sie eine wichtige Grundlage für die **Entwicklungs- und Infrastrukturplanungen** der Stadt Münster (z.B. in den Bereichen Kita, Schule, Sport, Wirtschaft). Darüber hinaus dient sie als **kleinräumiges Frühwarnsystem**, u.a. im Kontext des demografischen Wandels.

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose ist eng an das Baulandprogramm der Stadt Münster gekoppelt. Zudem findet ein enger Austausch mit den Hochschulen statt, deren Prognosen zur Entwicklung der Studierendenzahlen für eine Hochschulstadt wie Münster eine wichtige Grundlage zur Abschätzung der jährlichen Zuzüge sind.

### Grundannahmen KBP

- räumlich differenzierte Geburtenraten für das Stadtgebiet, Stützzeitraum 2017-2019
- geschlechterdifferenzierte Erhöhung der Lebenserwartung bis 2030: Frauen von 84,8 auf 86,2 Jahre / Männer von 80,8 auf 82,2

### Zentrale Ergebnisse der KBP 2019-2030: Münster wächst weiter



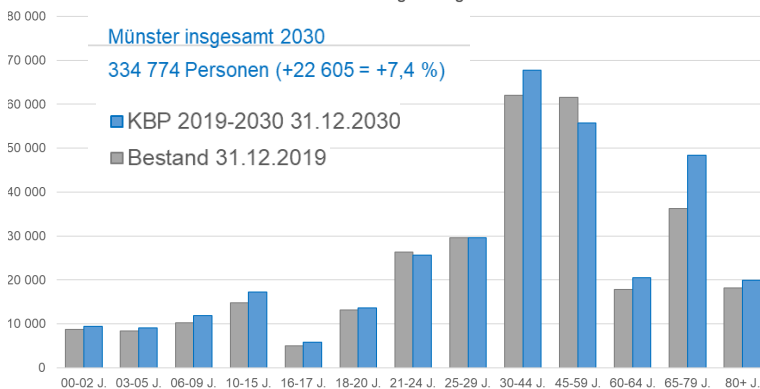
### KBP Münster und IT.NRW 2018, Gegenüberstellung tatsächliche Entwicklung

Bevölkerungsbestand ab 2011, zur KBP 2019-2030 im Vergleich zur Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2018-2040/2060



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021



Für die Gesamtstadt ist für den Prognosezeitraum eine Zunahme der wohnberechtigten Bevölkerung um 22.605 Personen und damit um 7,2 % vorausberechnet. Das bedeutet, dass die Bevölkerungszahl von 312.169 (Ausgangsbestand am 31.12.2019) auf 334.774 Einwohnerinnen und Einwohner zum 31.12.2030 ansteigen wird.

Werden die Altersgruppen betrachtet, so zeigen sich deutliche Zunahmen in den relevanten Altersgruppen für die Grundschulen und die weiterführenden Schulen: 6 bis unter 10 Jahre mit einem Plus von 1.605 Personen (+ 15,7 %) und 10 bis unter 16 Jahren mit einem Plus von 2.420 Personen (+ 16,3 %).

## KBP 2019 bis 2030 - Ergebnis Gesamtstadt nach Altersgruppen

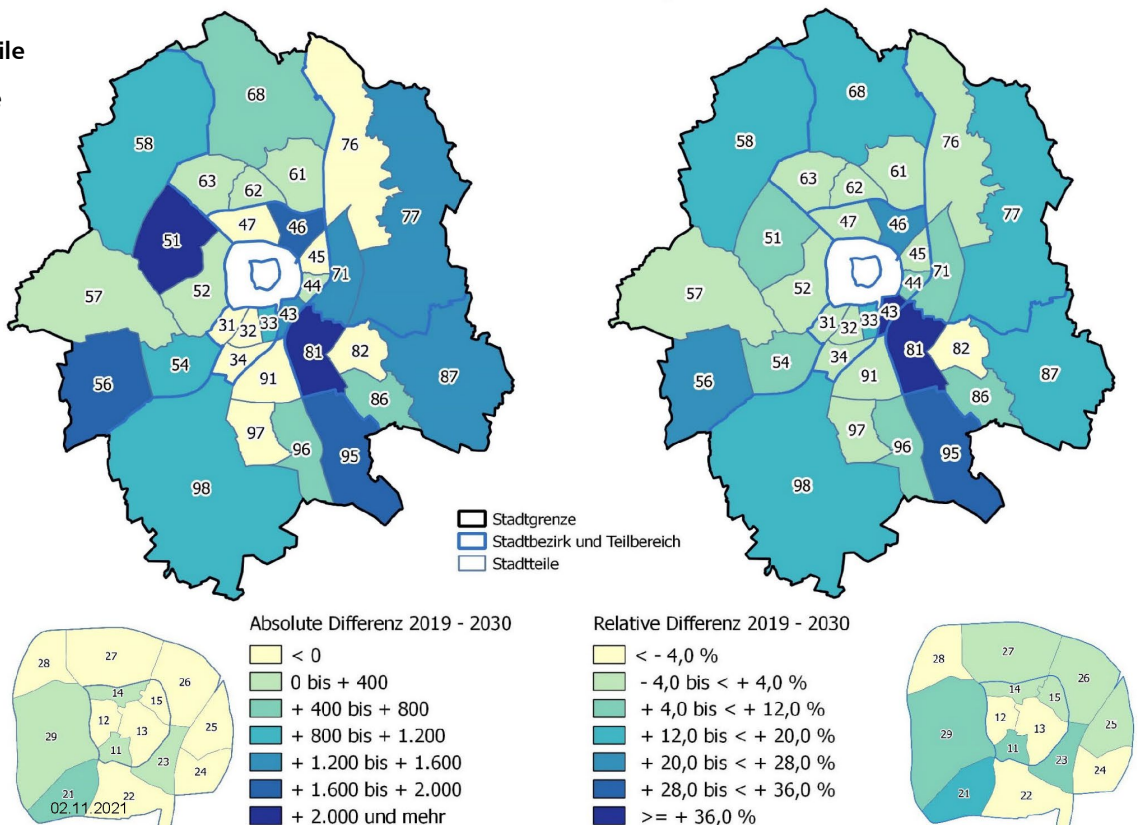
Bestand zum 31.12.2019  
Prognose zum 31.12.2030

Der demografische Wandel spiegelt sich insbesondere in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen. Diese Altersgruppe wächst um 12.162 Einwohnerinnen und damit um 33,6 %. Der deutliche Anstieg der Bevölkerung ab 60 Jahren ist insbesondere für die Altenhilfe- und Pflegeplanung wichtig, aber auch für die Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt und die Quartiersentwicklung. Gemischte Quartiere, wohnortnahe Dienstleistungen, Mobilität im Alter sind die Themen, die hier wichtig sind.

Ein Blick auf die Stadtteile zeigt ein deutlich differenzierteres Bild. Stadtteilen mit einem Bevölkerungsrückgang, wie zum Beispiel Neutor mit minus 8,8 % stehen Stadtteile mit Zuwachsraten von über 25 % gegenüber wie Albachten mit 28,1 %, Hilstrup-Ost mit 32,5 % oder gar Gremmendorf-West mit 86,4 oder der Hafen mit 102,3 %. Hier ist die Bautätigkeit wie zum Beispiel durch die Inwertsetzung der Konversionsflächen ausschlaggebend.

## KBP 2019 bis 2030 - Ergebnis 45 Stadtteile

Absolute und relative Differenz





## Aussagekraft der Vorausberechnungen

Die Prognose zeigt eine Entwicklungsrichtung und -spanne bis 2030 auf. Sie bietet damit Orientierungswerte, die jedoch eine fachplanerische Bewertung erfordern. Grundsätzlich tritt sie nur ein, wenn die Grundannahmen eintreten („Wenn-Dann-Prinzip“). Die Prognosegüte wird beeinflusst von der Einwohnergröße des betrachteten Gebiets und dem zeitlichen Abstand zum Ausgangsjahr.

Die Prognosezahlen werden jährlich mit den tatsächlichen Bestandszahlen verglichen und die Ergebnisse den Fachämtern vorgestellt. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die bisherigen Bevölkerungsprognosen der Stadt Münster eine hohe Tragfähigkeit gezeigt haben. Gesamtstädtisch lagen die Abweichungen bis zur nächsten Fortschreibung in einem Korridor von – 1,0 % bis + 2,1 %. Auf Stadtteilebene wiesen 80 % der prognostizierten Werte bis zur nächsten Fortschreibung eine Abweichung von weniger als +/- 5 % auf.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Münster bleibt auf „Wachstumskurs“, auch der Stadtbezirk Hilstrup wächst (bis 2030 um 3.236 Einwohner bzw. 8,5 %). Neben einem Wanderungsüberschuss weist Münster – anders als die meisten anderen Städte – auch einen Geburtenüberschuss auf.

Wichtiger Wachstumsfaktor sind die bildungsorientierten Zuzüge. Die Zuzüge von Studierenden liegen weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn seit der Pandemie nicht mehr die bisher üblichen Spitzen zu verzeichnen sind. Die Vermutung, dass viele Studierende dauerhaft im Homeoffice bleiben werden, hat sich bisher nicht bewahrheitet – momentan suchen wieder viele Studierenden Wohnungen in Münster, was auch auf die hohe Attraktivität der Hochschulen in Münster und der Stadt selber zurückzuführen ist.

Die geburtenstarken Jahrgänge „altern weiter durch“, d.h. der Alterungsprozess in Münster wird sich weiter fortsetzen. Die Entwicklungsmuster sind räumlich stark differenziert, hier machen sich insbesondere Baulandprogramm und Konversion bemerkbar.

## Kontakt



Stadtplanungsamt, 61.11  
Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtforschung  
Christa Ruten Tel. 0251 4926138  
rutenchr@stadt-muenster.de  
Dr. Grit Müller Tel. 0251 4921210  
muellergrit@stadt-muenster.de





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

## 4. Fazit und Ausblick

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber wurde in der Zusammenschau der verschiedenen Themen sehr deutlich, vor welchen Herausforderungen die Stadt Münster steht: Angesichts der Preisentwicklungen und Engpässe im Wohnungsneubau und den quantitativ eher als „Nische“ zu bezeichnenden Bemühungen im Bestand sind neue Strategien erforderlich, mit denen sowohl den Anforderungen des demografischen Wandels als auch den weiterhin positiven Wachstumsperspektiven Münsters zukunftsweisend und nachhaltig begegnet werden kann. Der Arbeitskreis Wohnen als Zusammenschluss der zentralen Wohnungsmarktakeure ist für diese Diskussion das richtige Gremium. Die Diskussion im AK kann dazu auch in den folgenden Sitzungen durch Inputs externer Experten aus Forschung und aus anderen Kommunen angeregt werden.

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

Die **nächsten Sitzungen** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ werden **am 24. Mai 2022 und am 8. November 2022 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können. Die Sitzung am 24. Mai 2022 ist die 35. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“. Sie wird bei der Wohn+Stadtbau stattfinden, wofür dem Gastgeber, Dr. Christian Jaeger, bereits jetzt herzlich gedankt sei.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion sind:

- Ausführlicher Bericht zu den Konversionsprojekten York und Oxford
- Bautechnische Innovationen zur Reduzierung der Baukosten (Automatisierung, serielle Produktion, Recycling, Kreislaufwirtschaft im Bauen, innovative Baustoffe)
- Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Hemmnisse für Bauvorhaben und Strategien zu deren Überwindung
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte

### 4.2 Gäste der 34. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Als Gäste nehmen die Referenten Melanie Kloth und David Steinkamp von der NRW.BANK, Christian Huttenloher vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. sowie Max Seppendorf und Dirk Lehmann von der TAT an der 34. Sitzung teil.



### 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das 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 34. Sitzung am 2. November 2021



## 5. Teilnehmende der 34. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Holste	LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster
Dr. Christian Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland

### Interessenverbände

Sven Berg	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümerversion
Noma Hajar	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Dr. Christoph Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL Münster
-------------------	-------------------------------------

### Stadt Münster

Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Anette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Chris Menke	Sozialamt
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Dr. Ipek Wiesmann	Kommunales Integrationszentrum

### Gäste

Melanie Kloth	NRW.BANK
David Steinkamp	NRW.BANK
Christian Huttenloher	Dt. Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Bauordnung e.V.
Max Seppendorf	Technische Assistenz Tilbeck
Dirk Lehmann	Technische Assistenz Tilbeck
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Moderation und Dokumentation

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021

## Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Giovanni Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Holste	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Cornelia Daume	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Dr. Christian Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
------------------	---------------------------------

### Interessenverbände

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architekten
Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Noma Harjar	MieterInnen Schutzverein e.V.
Christoph Holtwitsch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU
Lia Kirsch	SPD
Bernd Mayweg	FDP
Ortrud Philipp	Die Linke
Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

### Wissenschaftliche Begleitung

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

### Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Stephan Aumann	KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Ralf Bierstedt	Jobcenter
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Jörg Krause	Planungs- und Baukoordination
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Chris Menke	Sozialamt
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss der Stadt Münster
Thomas Möller	Dezernat für Planung, Bau und Wirtschaft
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Dr. Ipek Wiesmann	Kommunales Integrationszentrum
Petra Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Dr. André Wolf	Stabsstelle Smart City