

Stadtplanungsamt

Dokumentation der 36. Sitzung am 8.11.2022



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Einführung | 5 |
| 2. Wohnungspolitische Schwerpunkte und Instrumente sowie „Wohnen und Pflege“ | 7 |
| 2.1 Wohnungspolitik NRW – ein Ausblick (Deborah Dautzenberg, MHKBD NRW) | 7 |
| 2.2 Sachstandsbericht: Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel (Dr. Grit Müller, Stadt Münster) | 15 |
| 2.2 Wohnen und Pflege: Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und Potenziale von Pflegewohngemeinschaften (Verena Schulte-Sienbeck, Stadt Münster Sebastian Koppers, Caritasverband für die Stadt Münster e. V.)..... | 22 |
| 3. Aktuelles aus Münster | 27 |
| 3.1 Grundstücksmarktbericht 2022 (Jochen Marienfeld, Stadt Münster) ... | 27 |
| 3.2 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2022 zum Thema „Wohnen im Alter“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster) | 31 |
| 4. Verschiedenes und Ausblick | 34 |
| 4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ | 34 |
| 4.2 Gäste der 36. Sitzung und neue AK-Mitglieder | 34 |
| 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation..... | 34 |
| 5. Teilnehmende der 36. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ | 35 |
| Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ | 36 |

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 36. Sitzung am 8. November 2022

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin:

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Dr. Grit Müller

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin, i.R., epw

Dokumentation

Stadt+Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



1. Einführung

Die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ ist seit Jahren Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, geprägt von den Herausforderungen anhaltenden Wachstums der Stadt mit zukunftsorientierter und nachhaltiger Gestaltung. 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.

In seiner 36. Sitzung richtet der AK „Wohnen in Münster“ den Fokus auf die wohnungspolitischen Schwerpunkte des Landes NRW und der Stadt Münster. Dies ist ein konkreter Einstieg in die kommende Phase der Wohnstandortentwicklung, die sicherlich durch die aktuelle Lage der durch die Ukraine-Krieg bedingte Energiepreisentwicklung stark bestimmt sein wird.

Zum Einstieg gibt Deborah Dautzenberg vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen einen Ausblick auf die Schwerpunkte der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen. Im Anschluss folgt ein erster Blick auf den Vollzug der „Sozialen Erhaltungssatzung“, die im Juni 2021 im „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ erlassen wurde. Ziel der Satzung, die im Vorfeld auch im AK ausführlich diskutiert wurde, ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Viertel zu schützen und baulich bedingte Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer zu steuern. Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt berichtet über die bisherigen Erfahrungen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist das Thema „Wohnen und Pflege“, auch dies kein neues Thema für den AK. Welche Herausforderungen auf den Wohnungsmarkt angesichts steigender Pflegebedarfe zukommen, beleuchten Verena Schultesienbeck vom Sozialamt der Stadt Münster sowie Sebastian Koppers vom Caritasverband Münster am Beispiel von Pflege-Wohngemeinschaften.

Unter der Rubrik „Aktuelles aus Münster“ stellt Jochen Marienfeld vom Kataster- und Vermessungsamt den Grundstücksmarktbericht 2022 vor. Im Anschluss gibt Dr. Helga Kreft-Kettermann einen Einblick in die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021, hier konkret zum Thema „Wohnen im Alter“.

Robin Denstorff begrüßt 34 Teilnehmende in den Räumen der Bezirksregierung Münster. Er betont, wie wichtig es ist, unterschiedliche Perspektiven auf die Wohnstandortentwicklung zusammenzubringen und sich gemeinsam der Zukunftsvorsorge für die nächste Dekade, insbesondere den Themen Leistbarkeit von Wohnen und Nachhaltigkeit, zu widmen. Die im AK praktizierte integrierte Betrachtung von Wohnraumversorgung und Wohnungsneubau gemeinsam mit der Quartiers- und Bestandsentwicklung legt hierfür den Grundstein. Er verabschiedet Dr. Helga Kreft-Kettermann, die ihre aktive Ruhestandsphase beginnt und nach 18 Jahren zum letzten Mal am AK teilnimmt, und dankt ihr herzlich





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

für ihr intensives Engagement. Dr. Helga Kreft-Kettermann hat den AK, das erste Bündnis in Deutschland zum Thema Wohnen, von seinen Anfängen an federführend organisiert und inhaltlich geprägt.

Dr. Helga Kreft-Kettermann wirft einen Blick zurück auf die Anfänge des AK im Jahre 2004 und beschreibt die wesentlichen Meilensteine bis heute. Sie betont die sehr gute Zusammenarbeit des Teams mit Prof. Elke Pahl-Weber und Nicoletta Rehsöft, die den AK von Anfang an mit begleitet haben. Letztlich wird der Erfolg des AK getragen durch die engagierte Mitarbeit und Initiative der Teilnehmenden. Die Leitung des Arbeitskreis Wohnen in Münster wird künftig bei ihrer Nachfolgerin Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster liegen.

Prof. Elke Pahl-Weber leitet die Themen der heutigen AK-Sitzung ein und betont, wie wichtig strategische Allianzen in Krisensituationen sind. Der AK hat für Münster die Wohnstandortentwicklung begleitet und dabei alle entscheidenden Akteure im steten Austausch gehalten. Dies ist für Krisenzeiten, wie sie mit Krieg in Europa, Klimawandel und sozialen Herausforderungen auf uns alle zukommen, eine solide Basis für die weitere Entwicklung. Diese wird vermutlich nicht allein „weiter so“ heißen können, sondern neue Allianzen, neue Praktiken und Instrumente erfordern. Da dies vor allem auch die Entwicklung des Wohnungsbestandes betrifft, ist die in Münster und im AK vorhandene Erfahrung der bestandsorientierten Wohnungsentwicklung von großem Vorteil.

Wir freuen uns auf interessante Beiträge und eine angeregte Diskussion!





2. Wohnungspolitische Schwerpunkte und Instrumente sowie „Wohnen und Pflege“

Der Einstieg in die 36. AK-Sitzung bietet einen Ausblick auf die Wohnungspolitik von Nordrhein-Westfalen von Deborah Dautzenberg, die als Nachfolgerin von Sigrid Koeppinghoff die gute und vertrauensvolle Kooperation zwischen Ministerium und Stadt Münster fortsetzt. Es folgen Berichte zu den Erfahrungen mit dem für die Stadt neuen Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung sowie zu Pflegewohngemeinschaften, die auch in Münster eine zunehmend wichtige Rolle für die Wohnraumversorgung älterer Menschen haben.

2.1 Wohnraumförderung NRW - Einblick und Ausblick

(Deborah Dautzenberg, MHKBD Nordrhein-Westfalen)

Deborah Dautzenberg ist seit 1,5 Jahren Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW).

Die Details der künftigen Wohnungsbauförderung befinden sich derzeit noch in der Bearbeitung und werden aktuell mit den Verbänden und sonstigen Akteuren im Bereich Wohnen abgestimmt; eine Veröffentlichung konkreter Ergebnisse ist für Februar 2023 geplant. Deborah Dautzenberg freut sich, dass sie heute Anregungen aus der Planungspraxis in Münster mitnehmen und so in die anstehende Diskussion einbringen kann. Insgesamt ist ihr sehr daran gelegen, mit den Städten direkt ins Gespräch zu kommen.

Ziele und Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung

Öffentliche Wohnraumförderung ist Grundlage für

- bezahlbare Mieten durch Mietpreisbindung,
- Bau und Erhalt von Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte durch Belegungsbindung,
- energieeffizienten und Demografie-festen Wohnraum mit attraktivem, sicherem und sozial gemischtem Wohnumfeld durch Qualitätskriterien und
- die Stärkung städtebaulich und sozial funktionierender Wohnquartiere.

Grundprinzip der Objektförderung ist, dass die Bauherrschaft zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse (Tilgungsnachlässe) für den Wohnungsbau eingeräumt bekommt und als Gegenleistung für mindestens 20 Jahre niedrige Mieten sowie eine Vermietung an Menschen mit geringen Einkommen garantiert.

Derzeit liegen die Darlehenszinsen der NRW-Bank bei 0,5 %, in den ersten 15 Jahren können sie gehalten oder gar auf 0 % reduziert werden. Ziel ist, diese Konditionen auch weiterhin zu halten. Angesichts der Zinssteigerungen auf dem freien Markt ist dies sehr attraktiv und konkurrenzfähig – anders als in den letzten Jahren der Niedrigzinspolitik, in der es sehr schwer war, Interessenten für den geförderten Wohnungsbau zu finden. Hinzu kommen Tilgungsnachlässe als direkte Zuschüsse. Diese werden vom Bund und Land NRW gemeinsam



Gegenleistungs-Prinzip der Objektförderung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Mietwohnraumförderung

finanziert und sind eine weitere „gute Stellschraube“ für attraktive Förderkonditionen.

Das Förderdarlehen setzt sich zusammen aus Grundpauschalen (derzeit 1.580 bis 2.950 Euro/qm) sowie Zusatzdarlehen, die für besondere Maßnahmen gewährt werden (z.B. Holzbau, Dach-/ Fassadenbegrünung, Retention). So sollen die Förderkonditionen möglichst einfach und für jeden zugänglich sein und zugleich gezielte Anreize geschaffen werden, z.B. für nachhaltiges Bauen oder Maßnahmen der Klimaanpassung.

Grundsätzlich kann jede Art von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen öffentlich gefördert werden, Mietwohnungen und Eigentum, Neubau oder Bestandssanierung, Wohnungen für Studierende oder Wohngruppen. Einen neuen Schwerpunkt wird das Ministerium künftig auf Ankauf und Verlängerung von Bindungen legen, zudem gibt es neue Förderbausteine für bestimmte Zielgruppen wie z.B. Auszubildende.



Modernisierungsförderung

Wichtiger Baustein ist die Förderung von Modernisierungen – um das baukulturelle Erbe zu bewahren, bestehenden Wohnraum zeitgemäß weiterzuentwickeln und auch in der Wohnraumförderung einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig können so wichtige Entwicklungsimpulse für Stadt- und Ortsteile gesetzt werden. Das Land Nordrhein-Westfalen bietet deshalb sehr attraktive Konditionen für die Modernisierung („150-100-25-25“):

- bis 150.000 € pro Wohnung bzw. Eigenheim
- Finanzierung bis 100 % aller Bau- und Baunebenkosten, kein Eigenanteil
- Tilgungsnachlass von mindestens 25 % auf das Gesamtdarlehen für Ökodämmstoffe oder BEG 85-Standard jeweils zzgl. 5 %
- Mietpreis- und Belegungsbindung für 20 oder 25 Jahre
- 0,0 % Zinsen in den ersten 15 Jahren, danach 0,5 % + Verwaltungskostenbeitrag (0,5 % vom Restdarlehen)
- Kombination mit BEG-Zuschussförderung des Bundes möglich



Vor zwei Jahren wurde zudem die „Modernisierungsoffensive Plus“ gestartet, die auf die Erneuerung ganzer Wohnstandorte bzw. Wohnquartiere abzielt und neben der Modernisierung von Beständen auch (Ersatz-)neubau fördert. Fördermittel werden hier mehrjährig bereitgestellt, die Maßnahmen werden intensiv durch das Ministerium beraten und begleitet. Teil der Offensive ist eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation im Quartier. Die Förderung basiert auf der „Richtlinie Modernisierung“ (RL Mod), kombiniert mit einer Sonderförderung für die Fassadengestaltung (v.a. Begrünung). Angestrebt werden energetisch anspruchsvolle Sanierungen, wie sie auch in den zwei vom Land geförderten Modellprojekten in Münster umgesetzt wurden.

Unterstützende Förderung 2022

Im Austausch mit Investoren und Verbänden wurde deutlich, dass durch den Wegfall der Bundesförderung für Neubau bei gleichzeitig stark ansteigenden Baukosten einige Bauprojekte Finanzierungsschwierigkeiten haben. Um akute Finanzierungslücken abzufedern, hat das MHKBD deshalb 2022 verschiedene unterstützende Maßnahmen eingeführt.

Investoren, die 2022 nicht mehr wie geplant die KfW-Förderung „Effizienzhaus 55“ nutzen können, erhalten Zusatzdarlehen vom Land. Um die Baukostensteigerung aufzufangen, können Bewilligungen aus 2021 zudem um bis zu 20 % aufgestockt werden („Ergänzungsdarlehen“). Der Anwendungsbereich der Ergänzungsdarlehen wurde zudem auf Bewilligungen aus dem Jahr 2020 erweitert, sofern eine Baugenehmigung nicht vorliegt oder erheblich verzögert erteilt wurde. Viele gefährdete Projekte konnten durch diese Unterstützung weitergeführt werden.

Zusätzlich hat das MHKBD 220 Mio. Euro zur Mobilisierung von Wohnraum für Schutzsuchende aus der Ukraine bereitgestellt (RL MoWo, Zuschüsse/ Darlehen). Gefördert wird Mietwohnungsneubau, die Herrichtung von bestehendem Wohnraum sowie der Ankauf von Belegungsrechten. Die Nachfrage nach diesen Fördermitteln hält sich bisher in Grenzen, u.a. wahrscheinlich aufgrund der unklaren Perspektive in der Ukraine. Das Land will dieses Angebot daher weiter aufrechterhalten.

Modellversuch Erwerb und Verlängerung von Bindungen

Der Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Bindungen wurde inhaltlich optimiert, da die bisherigen Konditionen offensichtlich nicht attraktiv genug waren; bislang wurde die Förderung nicht in Anspruch genommen. Die neuen Förderbedingungen wurden im engen Kontakt mit mehreren der zentralen Wohnungsbauunternehmen in Nordrhein-Westfalen aufgesetzt, die in Frage kommenden Wohnungsbestände genauer betrachtet und die Zahlen mit der Landesregierung durchgespielt. Zudem wurde der Kreis der teilnehmenden Städte von Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster auf alle „M4-Städte“ in Nordrhein-Westfalen ausgedehnt, insgesamt sind das 67 Städte und Gemeinden.

Die Anpassungen des Modellprogramms waren erfolgreich: Mittlerweile liegen dem MHKBD einige Anträge für Fördermittel vor, u.a. auch aus Münster. Besonders interessant ist dabei die neue Kontingentlösung, die umfassende Sanierungen in größeren Beständen ermöglicht (z.B. zeitgleiche Sanierung von 500



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Wohnungen), bei Bedarf auch mit einer zeitlichen Staffelung der Bindung. Für das Land Nordrhein-Westfalen bietet dies die Chance den Bestand geförderter Wohnungen in einem relevanten Umfang zu erhöhen. Zudem reduziert die Kontingentlösung erheblich den bürokratischen Aufwand, da statt 500 Bewilligungsbescheiden jetzt nur noch ein Bescheid für gleichartige Wohnungen ausgestellt werden muss. Grundsätzlich ist auch die Förderung kleiner Einzelmaßnahmen oder die Förderung in M3-Städten möglich, sofern ein Projekt zu den Förderzielen passt.

Ziel des Förderprogramms ist, gebaute Wohnungen in die Bindung zu bekommen oder zu halten. Der Austausch mit den Bewilligungsbehörden zeigt, dass der Bedarf vor Ort auf jeden Fall vorhanden ist. Wird das Programm allerdings im erhofften Umfang in Anspruch genommen, werden die bisher im Landeshaushalt eingestellten 10 Mio. Euro nicht ausreichen. Im Austausch mit dem Bund setzt sich Nordrhein-Westfalen deshalb intensiv dafür ein, dass künftig auch Bundesmittel für die Wohnungsbauförderung für Belegungsankauf bzw. Bindungsverlängerungen eingesetzt werden dürfen (derzeit ist dies nicht zulässig).

Ausblick: Wohnraumförderung 2023 bis 2027

Ab 2023 werden die Bundesmittel für die Wohnraumförderung umfassend erhöht: Bis 2027 stellt der Bund insgesamt 14,5 Mrd. Euro zur Verfügung, 21 % entfallen auf das Land Nordrhein-Westfalen. Die Verwaltungsvereinbarung „VV Wohnraumförderung“ wird ergänzt durch die „VV Junges Wohnen“, die speziell auf die Wohnraumversorgung für Studierende und Azubis abzielt. Dieser Baustein ist in Nordrhein-Westfalen schon länger Teil der Förderkulisse und soll künftig von allen Ländern übernommen werden; 2023 sollen bundesweit allein 500 Mio. Euro für die Förderung von jungem Wohnen bereitgestellt werden. Die beiden Programme sind „deckungs- und baugleich“, bei Bedarf können die Mittel umgeschichtet werden. In Reaktion auf die Baukosten- und Zinssteigerungen sollen zudem die Förderkonditionen verbessert und die Bewilligungsmieten maßvoll angepasst werden. Derzeit arbeitet das MHKBD im intensiven Austausch mit den Verbänden und der Regierung an den einzelnen Parametern.

Die Wohnungsbauförderung wird vom Land Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 30 % kofinanziert; trotz des aktuell sehr hohen finanziellen Drucks in Folge der Gaspreiskrise sind die Landesmittel für die Wohnungsbauförderung gesichert.

Bundesförderung

Der Bund hat seine Wohnungsbauförderung neu ausgerichtet, der Fokus liegt künftig auf der Sanierung. Insgesamt werden 13 bis 14 Mrd. Euro über die KfW bereitgestellt; 12 bis 13 Mrd. Euro sollen im Bestand investiert werden, lediglich 1 Mrd. in den Neubau (350 Mio. für Eigenheime/ 750 Mio. für Mietwohnungen). Für ganz Deutschland ist dies bei weitem nicht ausreichend, so dass im Neubau künftig weitgehend frei finanziert gebaut werden muss. Angesichts der steigenden Zinsen und Baukosten stellt dies die Unternehmen vor große Herausforderungen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Die Reform der Neubauförderung tritt am 1. März 2023 in Kraft. Ziel ist eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung, an der genauen Ausgestaltung wird derzeit gearbeitet. U.a. sollen im Programm „EH 40 Nachhaltigkeit“ künftig Nachhaltigkeitskriterien (QNB-Siegel) und Treibhausgas-Emissionen berücksichtigt werden und ab 2025 der Standard „Effizienzhaus 40“ für alle Neubauten gelten.

Im Herbst 2022 wurden die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen an das Ministerium übergeben; Nordrhein-Westfalen hat als einer der vier Ländervertreter daran mitgewirkt. Sehr kontrovers diskutiert wurde die EEG-Reform. Denn für gesetzlich festgelegte Energiestandards kann keine Förderung aufgelegt werden.

Ebenfalls ein wichtiges Thema, bei dem Nordrhein-Westfalen auf Bundesebene aktiv war, ist die große Wohngeldreform: Der Anspruch auf Wohngeld sowie die Höhe wird umfassend erweitert und Haushalte mit geringem Einkommen durch einen Heizkostenzuschuss dauerhaft entlastet. Auch für die Haushalte in Nordrhein-Westfalen werden sich dadurch umfassende Änderungen ergeben.

Ausblick

Aktuell befindet sich das Ministerium im engen Austausch mit den Verbänden, um ein Eckpunktepapier mit konkreten Zahlen zu Förderpauschalen, Bewilligungsmieten und Gesamtfördervolumen zu erarbeiten. Die Ergebnisse gehen Anfang Dezember in die Anhörung; im Februar 2023 werden die neuen Förderbestimmungen veröffentlicht. Besonderes Augenmerk muss dabei auf die Verteilung der Mittel auf die nächsten fünf Jahre gerichtet werden, damit insbesondere auch die konkret anstehenden Vorhaben für 2023 unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen realisiert werden können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: Deborah Dautzenberg

Telefon: 0211 8618 5500

E-Mail: deborah.dautzenberg@mhkbd.nrw.de





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die sehr interessanten Vorab-Informationen zur künftigen Wohnraumförderung in NRW. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und hochwertiger, zukunftsfähiger Quartiere spielt für die Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ eine zentrale Rolle. In der Runde wird intensiv diskutiert, welche Herausforderungen sich durch die geänderten Rahmenbedingungen für die Wohnstandortentwicklung ergeben und welche Förderungen für Münster in Zukunft wichtig wären.

Aus Sicht von Stadtbaurat Robin Denstorff ist in Münster angesichts der positiven Entwicklung von Hochschulen und Wirtschaft von einer weiterhin hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auszugehen. Sehr hochpreisiger Wohnungsbau wird in Münster daher immer rentabel sein, auch der geförderte Wohnungsbau wird mit den neuen Förderkonditionen weiter an Attraktivität gewinnen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit hohen Baukosten und steigenden Zinsen wird es jedoch immer schwieriger, Wohnungsbau im mittleren Preissegment zu realisieren; dies führt zu einem weiteren „Auseinanderdriften“ des Wohnungsmarktes. Dies kann zu einem signifikanten Problem werden, das durch die Erhöhung der Energiestandards weiter verschärft wird. Um eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren zu gewährleisten, müssen künftig auch mittlere Preissegmente verstärkt durch die Wohnraumförderung unterstützt werden – besonders in wachsenden Regionen und Städten wie Münster.

Aus der Runde wird ergänzt, dass sozial gemischte Quartiere für die langfristige Qualität geförderten Wohnungsbaus zentral sind, ohne Neubauförderung jedoch kaum möglich sein werden. Der vom Bund angestrebte Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen eher nicht umsetzbar. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, zumindest ein wirksames Landes-Förderprogramm für Neubau zu haben, insbesondere auch für den Bau von Eigenheimen.

Achim Friedrich bestätigt, dass einige Sparkassen-finanzierte Bauprojekte bereits auf der Kippe stehen und bei einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht gestartet werden; dies betrifft auch gefragte Lagen wie Angelmodde oder Hilstrup. Mittlerweile werden deutlich höhere Neubaupreise aufgerufen, gleichzeitig können die meisten Haushalte nur noch weit geringere Kreditsummen finanzieren. Viele Haushalte müssen daher auf ein Eigenheim verzichten und bleiben in ihrer Mietwohnung. Dies erhöht den Druck auf allen Wohnungsmarktsegmenten, auch das Preisniveau am Mietwohnungsmarkt wird sich deutlich erhöhen.



Aus Sicht von Horst-Karl Beitelhoff muss der Fokus auch auf die Perspektive der ländlichen Regionen gerichtet werden: Obwohl die Preise für Eigenheime dort leicht zurückgegangen sind, gibt es aktuell keinerlei Anfragen für Bestands-Eigenheime, Baugrundstücke werden bereits an die Gemeinden zurückgegeben. In ländlichen Regionen leisten kleine private Investoren und Eigenheimbauer einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau, unter den kommenden Rahmenbedingungen ist dieser jedoch nur noch für große bzw. städtische Wohnungsbaugesellschaften umsetzbar. Die Einführung des KfW 40 Standards für

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



alle Neubauten, die aus Gründen des Klimaschutzes sicherlich richtig ist, sollte vor diesem Hintergrund überdacht werden.

Andreas Nienaber fordert, die Kräfte von Land und Kommunen zu bündeln, um Wohnungsbau im mittleren Preissegment finanzierbar zu halten. Vor drei Jahren konnten große Wohnungsbauunternehmen Startmieten von 8,50 Euro frei finanzieren, für private Investoren ist dies heute nicht mehr darstellbar. Die aktuellen Preissteigerungen bergen enorme Konfliktpotenziale; aus seiner Sicht ist es daher wichtig, die Mietpreise auch im frei finanzierten Wohnungsbau zu dämpfen. Er schlägt deshalb eine Kompensationsförderung des Landes vor, mit der die Finanzierungslücke für frei finanzierten, bezahlbaren Wohnraum geschlossen werden kann. Die Stadt Münster wäre bereit, für solche Vorhaben Grundstücke zu vergünstigten Preisen zur Verfügung zu stellen.

Martin Behet sieht die aktuellen Probleme beim Wohnungsneubau dagegen als Aufforderung, sich über neue Konzepte Gedanken zu machen: Es ist Zeit für einen Paradigmenwechsel, wie er sich schon lange angekündigt hat – weg vom Neubau, hin zur Bestandsmodernisierung. Künftig muss noch intensiver über Bestandskonzepte nachgedacht werden. Die politischen Vorgaben aus Berlin sind in diesem Zusammenhang schlüssig, auch wenn sie alle Akteure vor große Herausforderungen stellen („dicke Bretter“).



Deborah Dautzenberg erklärt, dass die Eckpunkte zur neuen Wohnbauförderung Anfang 2021 formuliert wurden – unter den damaligen Zinsbedingungen war Neubau auch ohne Förderung rentabel. Da sich die Rahmenbedingungen mittlerweile jedoch erheblich geändert haben, wirbt auch sie derzeit beim Bund dafür, die Neubauförderung wiederaufzunehmen. Gemischte Quartiere mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen, im Eigentum und zur Miete, für Studierende ebenso wie für Familien: Genau hier liegt der Fokus des MHKBD, ohne Neubauförderung ist dies auch aus ihrer Sicht problematisch.

Diskutiert wird aktuell ein dritter Förderweg C, der auf klare Einkommensgrenzen verzichtet. Dieser richtet sich v.a. an Haushalte mit mittlerem Einkommen, die in wachsenden Regionen zunehmend Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der neue Förderweg wurde von der Stadt Düsseldorf vorgeschlagen und ist als Prüfauftrag Teil des Koalitionsvertrags der Landesregierung. Aktuell wird diskutiert, den Förderweg C als Modellversuch in NRW für Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster („M4+ Städte“) zu testen. Die Städte bekommen ein Budget und können die Konditionen an ihre lokalen Gegebenheiten anpassen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



heiten anpassen (z.B. Förderung besonderer Zielgruppen wie Pflegepersonal). Deborah Dautzenberg ist zu diesem Modell auch im Gespräch mit dem Bund, bislang jedoch ohne Ergebnis.

Ein aktuelles Projekt im Ruhrgebiet¹ zeigt jedoch, dass der Bund durchaus zu Sonderförderungen bereit ist, die sich auf bestimmte Quartiere oder Gebiete beziehen; die Ergebnisse wird Ministerin Ina Scharrenbach gemeinsam mit Bundesbauministerin Klara Geywitz kommende Woche verkünden. Zur Verknüpfung von Wohnraum- und Städtebauförderung, wie sie schon länger von Bund und Ländern diskutiert wird, gibt es dagegen bislang keine Ergebnisse. Prof. Elke Pahl-Weber merkt an, dass nach den aktuellen Regeln Voraussetzung hierfür die formale Ausweisung von Sanierungsgebieten wäre; für die Stadtplanungsämter würde dies einen enormen personellen Aufwand bedeuten.

Deborah Dautzenberg nimmt die Anregungen aus dem Arbeitskreis Wohnen mit in ihre Beratungen im Land und auf Bundesebene². Nordrhein-Westfalen steht derzeit unter starkem finanziellem Druck, so dass es sehr schwierig sein wird, aus dem Landeshaushalt zusätzliche Wohnbaufördermittel zu erhalten. Da aber ab 2023 die Bundesförderung erhöht wird, besteht die Hoffnung, dass aus diesen Töpfen auch Gelder für ergänzende Fördermaßnahmen bereitgestellt werden können – wie z.B. die angedachten Modellprojekte in den M4+ Städten, wo auch das Ministerium größeren Handlungsbedarf sieht. Ein entsprechender Prüfauftrag liegt bereits beim MHKBD.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei Deborah Dautzenberg für die offene Kommunikation des Arbeitsstandes im Ministerium, auch wenn es auf viele Fragen und Herausforderungen noch keine Antworten gibt. Wohnraumförderung war schon immer mit einer Vielzahl von Unwägbarkeiten behaftet; aktuell warten alle mit Spannung auf die weitere Entwicklung. Angesichts der sich schnell ändernden Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und im Wohnungsbausektor, die derzeit allzu offensichtlich werden, ist aus ihrer Sicht künftig eine stärkere Dynamisierung der Wohnraumförderung wichtig (z.B. eine flexible Anpassung der Bewilligungsgrenzen). Hierzu gibt es bisher jedoch keine konsensfähigen Ansätze, auch nicht auf Bundesebene.

¹ Am 17.11.2022 wurde der Startschuss für das „Gelsenkirchen-Projekt“ gegeben, bei dem das Land NRW bis 2032 20 Mio. Euro für Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stellt (Quelle: <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-zukunft-wird-gemacht-land-nordrhein-westfalen-bund-und-abgerufen-am-17.12.2022>)

² Darunter auch die praktische Anregung für ein Onlinetool, das Unternehmen eine einfache Prüfung und Berechnung der in Frage kommenden Förderungen ermöglicht.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



2.2 Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

(Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt Stadt Münster)

Im April 2021 wurden die Pläne für eine Soziale Erhaltungssatzung im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel bereits im Arbeitskreis Wohnen vorgestellt, drei Monate später wurde die Satzung erlassen. 1,5 Jahre nach ihrer Einführung berichtet Dr. Grit Müller über die ersten Erfahrungen mit diesem für die Stadt Münster neuen Instrument.

Allgemeines

Am 5. Juni 2021 ist die Soziale Erhaltungssatzung „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ auf Grundlage von § 172 BauGB (Abs.1 Satz 1 Nr.2) in Kraft getreten. Die soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument, das seine Wirkung über die Steuerung baulicher Entwicklung im Bestandswohnraum entfaltet. Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung sind:

- der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,
- der Erhalt der Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen und
- die sozial verträgliche Steuerung baulich bedingter Aufwertungsprozesse.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile von drei Stadtteilen; Ende 2021 lebten hier ca. 7.900 Menschen in 5.800 Haushalten. Um die Soziale Erhaltungssatzung in den Stadtteilen bekannt zu machen und so ihre Wirkung zu verbessern, wurde im Frühjahr 2022 eine Informationsbroschüre an alle Haushalte sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im Satzungsgebiet verteilt und über Möglichkeiten der Antragstellung informiert. Zudem wurden Informationen über die Satzung auf der Website des Stadtplanungsamtes Online gestellt.³

Vorlage Nr. V/0191/2021/1

Soziale Erhaltungssatzung
Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-
Viertel



**Soziale Erhaltungssatzung
Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-
Viertel (Satzungsgebiet)**

Wohnberechtigte
Bevölkerung: 7.931

Haushalte: 5.812

(Stand: 31.12.2021)

³ www.stadt-muenster.de/stadtplanung/innenstadt/erhaltungssatzung-hansaviertel, abgerufen am 17.12.2022



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Instrumente

Bauliche Änderungen im Gebiet einer sozialen Erhaltungssatzung unterliegen einem erhaltungsrechtlichen **Genehmigungsvorbehalt**. Sie können untersagt werden, wenn sie den Zielen der Satzung entgegenstehen. Hierunter fallen:

- Abriss oder Teilabriss: führt zu einem Wegfall von Wohnraum
- baulichen Änderungen, z.B. Modernisierungen: können die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden (z.B. durch Mieterhöhungen)
- Nutzungsänderung von Wohnraum in einen anderen Nutzungszweck: führt zu einem Wegfall von Wohnraum

Bei jedem Vorhaben muss im Einzelfall geprüft werden, ob es Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat. Dies betrifft neben baugenehmigungspflichtigen auch verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Maßnahmen.

Im Satzungsgebiet kann die Gemeinde zudem ein **Vorkaufsrecht** ausüben. Mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 (BVerwG 4C 1.20) wurde das Vorkaufsrecht innerhalb der sozialen Erhaltungssatzung jedoch erheblich eingeschränkt: Bisher war die Befürchtung ausreichend, dass die mit einem Eigentümerwechsel verbundenen Entwicklungen zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung führen kann. Jetzt ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nur noch möglich, wenn die Bebauung und Nutzung des Grundstücks nicht den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entspricht oder sanierungsrechtliche Missstände oder Mängel vorliegen. Das Vorkaufsrecht spielt daher aktuell bis zu einer Verabschiedung einer sicheren Rechtsgrundlage nur noch eine untergeordnete Rolle.

Um den Zielkonflikt zwischen den Klimazielen der Stadt Münster und den Zielen der sozialen Erhaltungssatzung aufzulösen und eine energetisch hochwertige Sanierung auch oberhalb des GEG-Mindeststandards sozial-verträglich zu ermöglichen, wurde seitens der Stadt Münster die Möglichkeit einer **Modernisierungsvereinbarung** eingeführt: Energetische Modernisierungen über den Mindestanforderungen des GEG sind dann möglich, wenn sich der Antragstellende verpflichtet, Fördermittel in Anspruch zu nehmen und den verbleibenden Mehraufwand zeitlich befristet gedeckelt umzulegen.

Fachliche Grundlagen

- Fachgutachten zu Wohnstandards (LPG, 2020)
- Haushaltebefragung 2019
- Gebäudekartierung 2020 (u.a. Bausubstanz, energetische Sanierung)
- Mietspiegel Münster (v.a. wohnwerterhöhende/-mindernde Ausstattung)
- Übliche Wohnungsstandards in Münster (u.a. Anforderungen der BauO NRW)

Genehmigungskriterien

Für transparente und praktikable Verfahren erfolgt die Genehmigung von baulichen Änderungen anhand von Prüfkriterien. Die Kriterien werden mit der für Frühjahr 2023 geplanten Berichtsvorlage öffentlich zugänglich gemacht, präzisieren die Ziele der Satzung und bieten eine Orientierung für die Antragstellenden. Der Kriterienkatalog ersetzt jedoch nicht die nach BauGB erforderliche Einzelfallprüfung, auch die Liste zulässiger Einzelmaßnahmen ist nicht abschließend. Im Einzelfall sind auch begründete Ausnahmen möglich. Die Kriterien basieren auf qualifizierten Fachgutachten, Daten und der aktuellen Rechtsprechung und werden regelmäßig überprüft und fortgeschrieben (u.a. im Austausch mit anderen Städten mit sozialen Erhaltungssatzungen). Es gibt vier Kategorien: grundsätzlich genehmigungsfähig, in der Regel genehmigungsfähig, grundsätzlich nicht genehmigungsfähig und nicht genehmigungsfähig.



Genehmigungskriterien für die Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

Grundsätzlich genehmigungsfähig

- Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung (Mindestanforderungen BauO NRW, kein Substandard)
- Ersteinbau einer Sammelheizung (inkl. Warmwasserversorgung)
- Grundausrüstung mit Sanitär-, Trinkwasser-, Abwasser-, Elektroinstallationen
- Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)
- Herd und Spüle
- Anpassung der baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des GEG (Verpflichtung nach GEG und freiwillige Maßnahmen bis Mindeststandard)
- Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum

In der Regel genehmigungsfähig

- Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausrüstungsmerkmalen
- Einbau eines Gäste-WCs in Wohnungen mit mind. 4 Zimmern (wenn die Zimmerzahl bestehen bleibt)
- Bodenbelag: Laminat, Vinyl, Fertig-/ Industrieparkett, Teppichboden, Linoleum (oder vergleichbare Qualität)
- Anbau eines ersten Balkons: bis 10 qm, geständerte Stahlbaukonstruktion
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums: DG-Ausbau, Aufstockung (wenn dadurch bestehender Wohnraum nicht verändert wird)
- Einbau/ Anbau von Aufzügen für Gebäude mit mehr als drei Geschossen (wenn eingriffsmindernd und kostensparend durchgeführt)
- Energetische Standards über die GEG-Mindestanforderungen hinaus
Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung (Sozialverträglichkeit)

Grundsätzlich nicht genehmigungsfähig

- Abbruch/ Rückbau des Wohngebäudes oder einzelner Wohneinheiten
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen, insbesondere wenn die Grundrissänderungen zu einer Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche führt
- Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen (auch bei Zusammenlegung bestehender mit neuem Wohnraum, z.B. Maisonette)
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung (Überschreitung durchschnittliche zeitgemäße Ausstattung z.B. Kamin, Sauna, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, Video-Gegensprechanlage)
- Umnutzung Wohnraum in Gewerbe, Ferienwohnungen, „Wohnen auf Zeit“ („Boardinghouse Nutzung“, Co-Living-“ oder „Serviced-Apartments“)
- Nachträgliche Errichtung von Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten
- Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten; Anbau weiterer Balkone

Nicht genehmigungspflichtig

- Reine Instandsetzungen zur Behebung von baulichen Mängeln (infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen)
- Maßnahmen an Gebäuden oder in Räumen, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden
- Errichtung von Neubauten



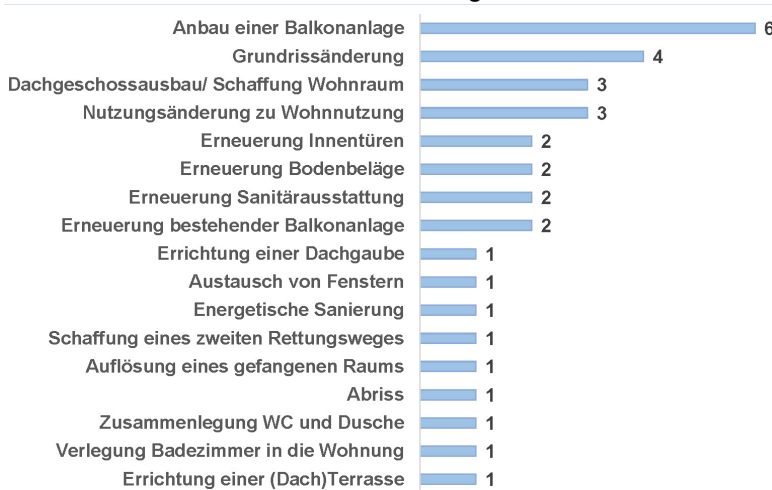
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Verfahren und Statistik

Grundsätzlich wird allen Antragstellenden eine intensive Beratung im Vorfeld angeboten, um einen genehmigungsfähigen Antrag zu ermöglichen. Auch innerhalb des Verfahrens geht die Stadt aktiv auf die Antragstellenden zu und bespricht gemeinsam deren Vorhaben. Es gibt drei Wege, auf denen innerhalb des Satzungsgebietes eine Genehmigung bei der Stadt beantragt werden kann:

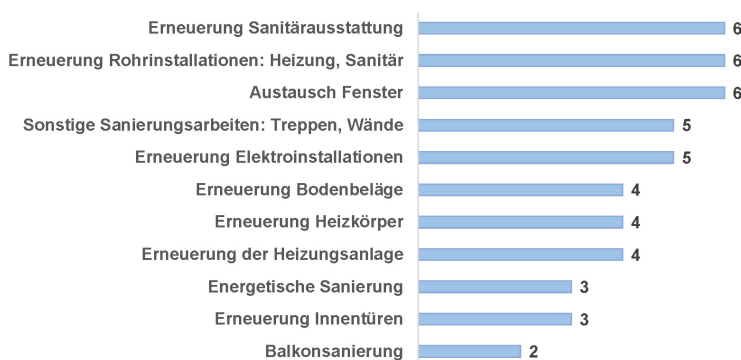
- beim Bauordnungsamt für Anträge mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht,
- beim Stadtplanungsamt für verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach BauO NRW und
- beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung für energetische Sanierung über das städtische Förderprogramm „klimafreundliche Wohngebäude“.



Insgesamt gingen seit Start der Sozialen Erhaltungssatzung am 5. Juni 2021 bis zum 30. Oktober 2022 39 Anträge bei der Stadt ein. Lediglich 4 Anträge mussten aus erhaltungsrechtlichen Gründen versagt werden, 1 Antrag ist noch offen.

Von 15 Anträgen mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht mussten nur 2 versagt werden, 13 Anträge wurden genehmigt. Am häufigsten beantragt und genehmigt wurde der Anbau neuer Balkone, gefolgt von Grundrissänderungen (z.B. für Rettungswege zulässig), Schaffung neuen Wohnraums durch DG-Ausbau und Umnutzungen zu Wohnraum.

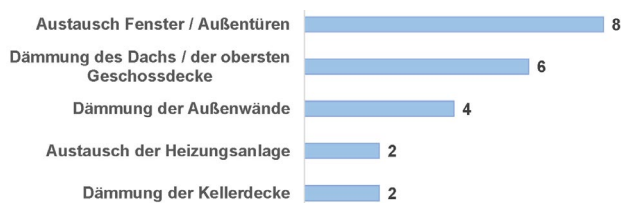
Maßnahmen in Anträgen mit Genehmigungspflicht nach LBO



11 Genehmigungen wurden für verfahrensfreie/ genehmigungsfreigestellte Vorhaben erteilt, 2 Anträge wurden an das Bauordnungsamt verwiesen, 1 Antrag ist noch offen. Häufigste Maßnahmen waren die Erneuerung der Sanitärausstattung, Heizung und Fenster.

9 Anträge gingen über das energetische Sanierungsprogramm bei der Stadt ein und wurden genehmigt, für 7 dieser Vorhaben wurde eine Modernisierungsvereinbarung getroffen; 1 Antrag wurde versagt. Häufigste Maßnahmen sind der Tausch von Fenstern und Außentüren, gefolgt von der Dämmung der Dachgeschosse und Außenwände.

Verfahrensfreie Vorhaben/ Genehmigungsfreistellung



7 Verkaufsfälle wurden hinsichtlich eines Verkaufsvorverfahrens der Stadt Münster geprüft; für keinen der Fälle waren jedoch die erforderlichen Voraussetzungen gegeben.

Energetische Sanierung über das Förderprogramm

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Ausblick

Eine Berichtsvorlage zum Sachstand der Sozialen Erhaltungssatzung mit einem Merkblatt zu den Genehmigungskriterien ist für Februar 2023 geplant. Aktuell beschäftigt sich das Stadtplanungsamt intensiv mit dem Gentrifizierungsmonitoring, das aktualisiert und konzeptionell weiterentwickelt werden soll.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Grit Müller

Stadt Münster

Stadtplanungsamt

Tel.: 0251 - 492 6170

E-Mail: muellergrit@stadt-muenster.de



Rückfragen/ Diskussion

Die Details der Sozialen Erhaltungssatzung waren vielen AK-Mitgliedern bislang nicht bekannt, dafür geht ein Dank an Dr. Grit Müller. Von Seiten der AK-Mitglieder wurde die Soziale Erhaltungssatzung kontrovers diskutiert.

Vertreter der Immobilienwirtschaft beurteilen als problematisch, dass selbst bei Maßnahmen wie z.B. einer Badsanierung, die bei einem Mieterwechsel sehr häufig erforderlich ist, das **Genehmigungsverfahren eine zügige Wiedervermietung verhindert**. Für Eigentümerinnen und Eigentümer sei es jedoch wirtschaftlich nicht tragbar, auf eine Genehmigung zu warten und die Wohnung leer stehen zu lassen. Auch vor dem Hintergrund der Wohnungsengpässe in Münster wird eine Verzögerung der Wiedervermietung kritisch gesehen.

Dr. Grit Müller erläutert, dass die Bearbeitung von Anträgen auf erhaltungsrechtliche Genehmigung i.d.R. wenige Wochen in Anspruch nimmt, abhängig vom Einzelfall und der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen. **Um die Verfahren zu beschleunigen, bietet die Stadt zudem grundsätzlich eine Vorabberatung an**, was sich als sehr effektiv erwiesen hat.

Diskutiert wird der **Konflikt zwischen den Klimazielen der Stadt Münster und der Sozialen Erhaltungssatzung** – eine Herausforderung, mit der sich aktuell alle Städte mit Sozialer Erhaltungssatzung beschäftigen. Um diesen aufzulösen, hat die Stadt das Instrument der Modernisierungsvereinbarung eingeführt. Ohne dieses Instrument wäre eine Genehmigung von energetischen Modernisierungen über den Mindestanforderungen des GEG nach Bundesrecht im Satzungsgebiet nicht möglich. Die Modernisierungsvereinbarung begrenzt die Umlage der Modernisierungskosten für die beantragten energetischen Maßnahmen auf höchstens 1 Euro/ qm für 20 Jahre bzw. bis zum Ende der Satzung. Aus dem AK wird die Befürchtung geäußert, dass das Verfahren gerade für Einzeleigentümer zu kompliziert sein könnte, so dass dringend erforderliche energetische Maßnahmen im Satzungsgebiet behindert werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Da erstmalig eine Soziale Erhaltungssatzung in Münster erlassen wurde, mussten zunächst die erforderlichen Strukturen in der Verwaltung aufgebaut werden. Die Stadt ist jetzt organisatorisch und personell gut aufgestellt, um die Satzung konsequent umzusetzen.

Das gilt auch für das Bußgeldverfahren: **Effektive Kontrollen und Restriktionen** sind grundlegend, damit die Erhaltungssatzung ihre Wirksamkeit entfalten kann. Auch hier musste die Verwaltung zunächst ausreichendes Personal aufbauen, um Vorgaben kontrollieren und Verstöße ahnden zu können (so konnte die Stelle für Bußgeldbescheide erst im Oktober besetzt werden). Aus Sicht der Mietervertretung sind Bußgelder jedoch nicht ausreichend, vielmehr seien Rückbauverpflichtungen erforderlich. So würden v.a. bei Wohnungen, deren Mieterinnen und Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt oder die als Eigentumswohnung verkauft werden sollen, mögliche Bußgelder bewusst für eine Qualitätssteigerung in Kauf genommen.

Aus Sicht der Runde besteht zudem die Gefahr, dass die soziale Erhaltungssatzung zu einer verstärkten **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** führen könnte, da sich die angestrebten Gewinne nicht mehr über Sanierungen und Mieterhöhungen erzielen lassen. Eine Umwandlung lässt sich mit der Satzung nicht steuern (hierfür ist eine Umwandlungsverordnung erforderlich, die in NRW 2020 ausgelaufen ist); auch das städtische Vorkaufsrecht ist im Hafens-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel unter den aktuellen rechtlichen Bedingungen kaum anwendbar. Gerade bei selbst genutzten Eigentumswohnungen lassen sich jedoch kleinere Sanierungsmaßnahmen im Innenausbau (wie z.B. der Einbau eines Parkettbodens, neuer Bäder oder einer Einbauküche) kaum kontrollieren. Insgesamt wurde der Eindruck weitergegeben, dass es den Eigentümern/-innen bislang schwer zu vermitteln war, dass auch in selbst genutztem Eigentum Sanierungen genehmigt werden müssen. Die ausführliche Information an Eigentümerinnen, Eigentümern und Anwohnenden zum Start der Satzung spielte daher eine zentrale Rolle.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Gleichzeitig wird aus der Runde die **Notwendigkeit von mietpreisdämpfenden Instrumenten** für Münster betont: Die enormen Mietsteigerungen bringen immer mehr Menschen in Münster an die Grenzen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit. Für Haushalte mit geringem Einkommen sind solche Mietpreiserhöhungen untragbar, angesichts fehlender Alternativen in Münster führt dies zu existentiellen Problemen.

Prof. Elke Pahl-Weber verweist auf den Vortrag von Dr. Reiner Braun (empirica) im Arbeitskreis zur Entwicklung von Miethöhen und Zahlungsfähigkeit. Auch hier wurde deutlich, dass die Probleme in der Wohnungsversorgung mittlerweile den breiten Mittelstand („Lehrerehepaar“) erreicht haben. Berufsgruppen, die dringend für die Funktionsfähigkeit einer Stadt benötigt werden (wie z.B. Pflegekräfte oder Handwerker) können sich das Leben in vielen deutschen Städten im Grunde nicht mehr leisten. Welche extremen Formen diese Entwicklung in Großstädten wie München angenommen hat, hat Christiane Thalgott im AK gezeigt, die hierfür schon seit Jahrzehnten wirksame Maßnahmen fordert und „das Boot ist voll“ – Haltungen kategorisch ablehnt.

Gleichzeitig hat ein Forschungsprojekt an der TU Berlin gezeigt, welche negativen Folgen ein sehr restriktiver Umgang mit Sanierungen und Mieterhöhungen haben kann. In Berlin ist dadurch die Gefahr erkannt worden, dass ein großes Segment an Substandardwohnungen entsteht, während es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum in gutem baulichem Zustand zu finden. Mit der Kopplung energetischer Sanierung und mietpreisdämpfender Maßnahmen im Rahmen der sozialen Erhaltungssatzung/ Modernisierungsvereinbarung hat Münster daher aus ihrer Sicht einen wichtigen, vorausschauenden Schritt gemacht. Auch im AK, der die Einführung der sozialen Erhaltungssatzung von Anfang an intensiv und durchaus skeptisch begleitet hat, sollten daher solche Ansätze weiterverfolgt werden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

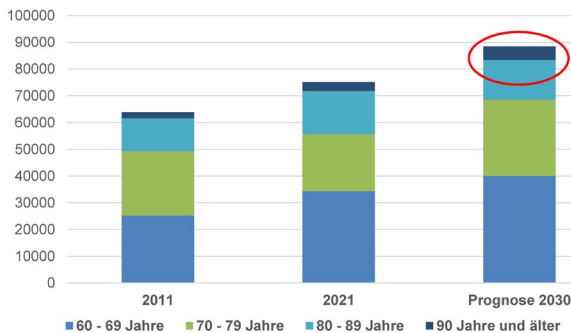
Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

2.2 Wohnen und Pflege: Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und Potenziale von Pflegewohngemeinschaften

(Verena Schulte-Sienbeck, Stadt Münster/ Sebastian Koppers, Caritasverband Münster e. V.)

Verena Schulte Sienbeck vom Sozialamt der Stadt Münster beleuchtet die Frage, welche Anforderungen der demografische Wandel an den Wohnungsmarkt stellt. Auch in Münster wird die Stadtgesellschaft immer älter. Der Pflegebedarf steigt, und damit auch die Nachfrage nach geeigneten Wohn- und Betreuungsangeboten. Einen Lösungsansatz, um dem steigenden Pflegebedarf zu begegnen, bieten Pflegewohngemeinschaften.

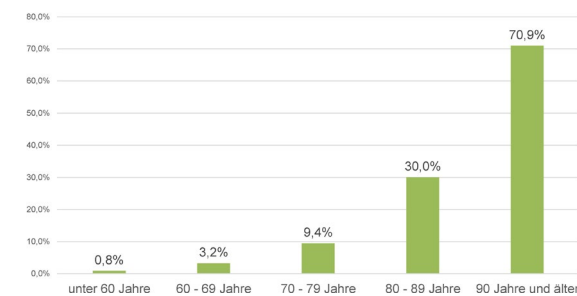
Die Caritas ist bundesweit ein wichtiger Akteur für die Bereitstellung von Altenwohnen und Pflege, auch im Bereich von Pflegewohngemeinschaften. Sebastian Koppers vom Caritasverband für die Stadt Münster e.V. erläutert anhand von Beispielen Ansätze und finanzielle Rahmenbedingungen für Altenwohnen in Münster.



Entwicklung der Bevölkerung ab 60 Jahren in Münster 2011/ 2021, Prognose 2030

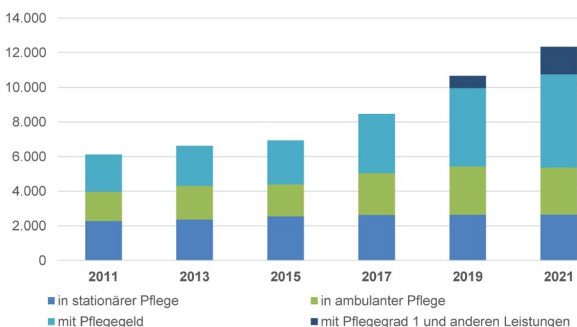
Pflegebedarfe und Angebote in Münster

Zwischen 2011 und 2021 ist die Zahl der Über-60-Jährigen in Münster deutlich gewachsen, von ca. 64.000 auf ca. 75.000 Menschen. Bis zum Jahr 2023 ist noch einmal mit einer erheblichen Zunahme auf über 88.000 Personen zu rechnen. Der höchste Zuwachs wird dabei für die **Gruppe der Über-90-Jährigen prognostiziert, die für die Pflege von besonderer Relevanz ist**. Viele ältere Menschen leben ohne Angehörige alleine im eigenen Haushalt: durchschnittlich 11 % der Menschen über 75 Jahre in Münster leben in Singlehaushalten (die Bandbreite in den Stadtteilen reicht von 3 bis 27 %).



Anteil der Pflegebedürftigen je Altersgruppe

Die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden, steigt mit zunehmendem Alter erheblich: Sind bei den 70- bis 79-Jährigen weniger als 10 % pflegebedürftig, liegt die Quote bei den Über-90-Jährigen über 70 %. Da immer mehr Menschen dieses Alter erreichen, nimmt die Zahl der Pflegebedürftigen stetig zu: Von rund 6.100 Menschen 2011 auf gut 12.300 Personen im Jahr 2021. Die Steigerung ist jedoch auch maßgeblich darauf zurückzuführen, dass der Zugang zu Pflegeleistungen einfacher geworden ist und eine Einschränkung der Selbständigkeit z.B. durch Demenz stärker berücksichtigt wird. Aktuell wird von einem weiterhin **deutlichen Zuwachs der Zahl der pflegebedürftigen Menschen** ausgegangen; neue Prognosedaten von IT.NRW werden 2023 vorliegen.



Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und Orte der Pflege in Münster (2011 – 2021)

Für die Wohnungswirtschaft ist die Frage entscheidend, an welchen Orten und in welchen Formen künftig die Pflege stattfinden wird. Bundesweit ist die Zahl der Personen in stationären Einrichtungen in den vergangenen Jahren trotz der Zunahme der Zahl der pflegebedürftigen Personen stabil geblieben.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



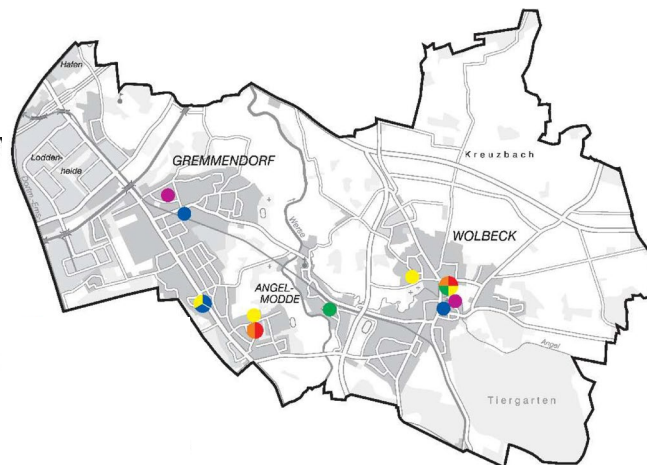
Obwohl Münster mit knapp 22 % eine der höchsten stationären Versorgungsquoten in NRW hat⁴ (landesweit 14 %), lebt der weit überwiegende Teil der Pflegebedürftigen im eigenen Haushalt. **Pflege findet vorwiegend zuhause statt:** 2022 werden in Münster weniger als 2.700 Menschen vollstationär gepflegt, knapp 9.700 Pflegebedürftige leben im eigenen Haushalt. An die Ausstattung der Wohnung und das Wohnumfeld stellt dies besondere Herausforderungen.

Die **Pflegeinfrastruktur in den Quartieren** in Münster ist sehr ausdifferenziert. Dies zeigt beispielhaft der aktuelle Pflegebedarfsplan für Münster Südost, mit einer Kombination von ambulanter Pflege, Tagespflege, Service-Wohnen, Pflegewohngemeinschaften und klassischen Pflegeheimen. Der Mangel an Pflegekräften (Fach- und Hilfskräfte) führt jedoch auch in Münster dazu, dass Pflegeangebote nicht im erforderlichen Umfang ausgebaut werden können. Dies betrifft sowohl die ambulante Pflege als auch stationäre Plätze, die wegen fehlenden Personals teilweise nicht voll belegt werden können. Diese bereits jetzt dramatische Situation wird sich weiter verschärfen.

Pflegerische Infrastruktur

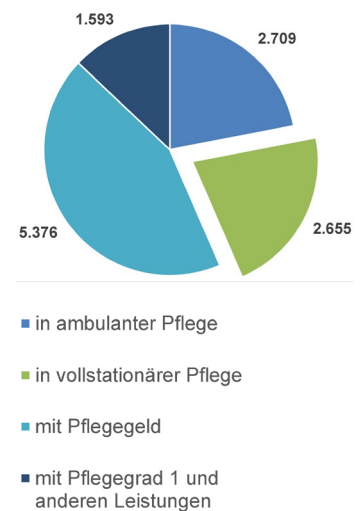
Bestand - Beispiel Münster Süd-Ost 2022

-  Vollstationäre Pflegeeinrichtung
-  Kurzzeitpflege
-  Tagespflege
-  Ambulant betreute Pflege-WG
-  Service-Wohnen
-  Wohnortnahe niedrigschwellige Betreuungsgruppe



Zentrales Steuerungsinstrument der Stadt Münster ist die **Pflegebedarfsplanung**. Sie umfasst die Marktbeobachtung, die Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur sowie die verbindliche Bedarfsplanung für den vollstationären Bereich. Der aktuelle, gerade vom Rat beschlossene Pflegebedarfsplan für Münster sieht derzeit keinen Bedarf für den Ausbau stationärer Plätze, perspektivisch ist jedoch ein Ausbau umfassender Versorgungsangebote erforderlich. **Der Fokus liegt dabei auf der Versorgung in den Quartieren**, mit dezentralen, kleinen Einheiten, die flexibel und schnell zu erreichen sind. Einen wichtigen Beitrag hierfür leisten Pflegewohngemeinschaften, die damit künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Zahl der Pflegebedürftigen nach Ort und Art der Pflege in Münster 2022



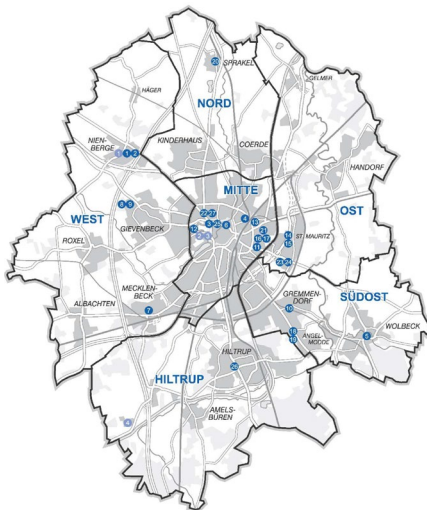
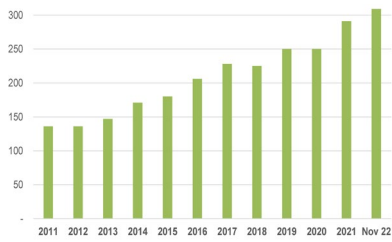
⁴ Diese Besonderheit wurde wissenschaftlich untersucht und auf den hohen Bildungsgrad und Einkommen der Bevölkerung in Münster zurückgeführt, die Pflege eher als staatliche Fürsorgeleistung verstehen und in Anspruch nehmen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Pflege-WGs in Münster 2011-22



- bestehende Einrichtung
- geplante Einrichtung

Pflege-WGs in Münster 2022

Die Zahl der **Pflegewohngemeinschaften in Münster steigt kontinuierlich**, in den letzten zehn Jahren hat sie sich mehr als verdoppelt. Aktuell gibt es in Münster 30 Pflegewohngemeinschaften mit ca. 300 Plätzen; seit 2021 wurden fünf neue Wohngemeinschaften gegründet. In Pflegewohngemeinschaften wohnen i.d.R. bis zu 12 pflegebedürftige Menschen, die jeder/ jede ein eigenes Zimmer haben (im Neubau i.d.R. mit Bad, mindestens Tandembad) und sich Gemeinschaftsräume und Betreuungsleistungen teilen. Diese Wohnform bietet eine familienähnliche Atmosphäre in überschaubaren Einheiten, zudem ermöglicht sie eine bessere Einbindung von Angehörigen und Ehrenamtlichen in die Pflege. Grundsätzlich gibt es zwei Typen von Pflegewohngemeinschaften: die selbstverantwortete Pflegewohngemeinschaft, in denen mehrere Pflegebedürftige zusammenziehen (z.B. organisiert/ unterstützt durch ihre Kinder) und sich die Pflege teilen; in der Praxis kommt diese Form nur selten vor. Weit üblicher ist die Einrichtung von Pflegewohngemeinschaften durch professionelle Anbieter wie z.B. die Caritas, die die Räumlichkeiten und die Betreuung stellen. Leistungsrechtlich handelt es sich hierbei um ein Angebot der ambulanten Versorgung.

Im Stadtgebiet von Münster sind Pflegewohngemeinschaften relativ gut verteilt, es gibt aber durchaus auch Quartiere, in denen es noch keine oder nicht ausreichend Angebote gibt. Hier besteht perspektivisch ein Bedarf für neue Pflegewohngemeinschaften. Träger von Pflegewohngemeinschaften haben jedoch große Probleme, bezahlbare Grundstücke zu finden; neben dem Fachkräftemangel liegt hier einer der zentralen Engpässe für einen weiteren Ausbau.

Zusammenfassend stellen der demografische Wandel und steigende Pflegebedarf folgende **Anforderungen an die Wohnungswirtschaft**:

- Es muss vermehrt barrierefreier Wohnraum geschaffen werden, sowohl durch Anpassung vorhandener Wohnungen als auch Neubau.
- In den Quartieren steigt der Bedarf an niedrigschwelligen Serviceleistungen und Treffpunkten/ Begegnungsmöglichkeiten.
- Erforderlich sind zudem bezahlbarer Grundstücke und Räumlichkeiten zur Einrichtung von Pflegewohngemeinschaften.

Anforderungen an Pflege und Wohnungsmarkt aus Sicht der Caritas

Die Caritas ist einer der größten Anbieter im Bereich Pflege und Altenwohnen, sie deckt in diversen Quartieren in Münster alle Sektoren der Pflege ab (ambulant und stationär, Tagespflege, Pflegewohngemeinschaften u.a.). Sebastian Koppers bekräftigt die Bereitschaft der Caritas die Pflegebedarfe in Münster weiterhin zu erfüllen.

Perspektivisch kommen jedoch erhebliche Herausforderungen auf Münster zu: Wenn ab jetzt die Babyboomer-Generation in den kommenden 10 Jahren aus dem Arbeitsmarkt aussteigt, stellt sich die Frage, wer diese große Zahl alter Menschen dann noch pflegen kann. Den Bedarf an Pflegefach- und Hilfskräften zu decken, wird angesichts des Fachkräftemangels sehr schwierig werden. Durch die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt wird dies weiter verschärft. Bereits jetzt kündigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Caritas, da sie keinen

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



passenden Wohnraum in Münster finden - insbesondere in der Phase der Familiengründung. Die Caritas ist in der Ausbildung sehr gut aufgestellt, viele junge Mitarbeitende können aufgrund der Wohnungssituation jedoch nicht in Münster gehalten werden. **Ausreichenden bezahlbaren Wohnraum für Pflegemitarbeitende** zu sichern und neu zu schaffen, spielt daher auch für die Zukunft der Pflege in Münster eine sehr wichtige Rolle. Wichtig sind **refinanzierbare Wohnformen und bezahlbare Neubauf Flächen in den Quartieren**, um Wohnraum für Menschen mit Pflegebedarf zu schaffen.

Der aktuelle Koalitionsvertrag in Münster gibt ambulanten, quartiersbezogenen Versorgungsformen Vorrang vor stationären Angeboten und verweist dezidiert auf den Ausbau gemeinschaftlicher Wohnformen. Diese politische Zielsetzung wird im aktuellen Pflegebedarfsplan bestätigt, der ab 2025 einen erweiterten Bedarf formuliert und als Lösungsansatz ebenfalls kleinteilige Pflegewohngemeinschaften nennt. Bei hoher Pflegebedürftigkeit kommt die Versorgung in Pflegewohngemeinschaften an ihre Grenzen; dennoch sind **Pflegewohngemeinschaften auch aus Sicht der Caritas konzeptionell wichtig**.

Eine Pflegewohngemeinschaft der Caritas gemäß Wohn- und Teilhabegesetz NRW umfasst regelhaft bis zu zwei Wohngemeinschaften für je 12 Personen (12 Appartements mit durchschnittlich ca. 43 qm), die räumlich miteinander verbunden sind. Ambulante Pflegedienstleistungen werden zur Verfügung gestellt und i.d.R. auch in Anspruch genommen, dies ist jedoch nicht verpflichtend. Ein Rechenbeispiel zeigt, dass dieses Modell durch Mieteinnahmen sowie Pflege- und Betreuungssätze bislang wirtschaftlich tragfähig war: Ausgehend von 8 frei finanzierten und 4 geförderten Plätzen mit Sozialmiete konnte die Caritas als Generalmieter einen durchschnittlichen Mietzins von 11,50 Euro aufbringen. Im Neubau ist dies mittlerweile angesichts der enormen Bau- und Grundstückskosten in Münster für Investoren jedoch nicht mehr auskömmlich. Menschen mit Pflegebedarf werden daher künftig nicht mehr vollumfänglich in Münster versorgt werden können, dies birgt die Gefahr massiver sozialer Problemlagen für die Stadt.

Rückfragen/ Diskussion

Verena Schulte-Sienbeck ergänzt, dass die Stadt großes Interesse an der Einrichtung von Pflegewohngemeinschaften für alle Menschen in Münster hat, auch Sozialhilfeempfänger sollen in solchen Pflege- und Wohnformen leben können. Damit dies nicht auf Kosten der anderen Mietenden realisiert wird, werden unterschiedliche Zimmergrößen angeboten, mit kleineren Sozialmiete-Zimmern und größeren frei finanzierten Zimmern. In der Praxis gestaltet sich die Belegung öffentlich geförderter Pflegewohngemeinschaften schwierig; der angestrebte Quartiersbezug konnte so nicht umgesetzt werden. Da das klassische Klientel von Pflegewohngemeinschaften bisher eher aus der Mittel- und Oberschicht kommt und über höhere Einkommen und Pensionen verfügt, muss hier ein neuer Ansatz gefunden werden.

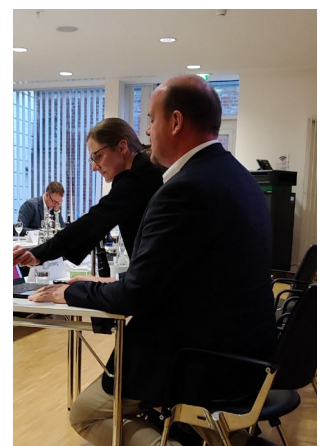
Auch Sebastian Koppers hält eine Verknüpfung von Pflegewohngemeinschaften mit WBS für wenig zielführend und den Quartiersbezug für unerlässlich. Stationäre Einrichtungen bieten üblicherweise bis zu 80 Plätze, diese lassen sich auf keinen Fall nur aus dem Quartier belegen. Kleinteilige Pflegewohngemein-

„Wir streben eine bedarfsgerechte Ausweitung von Angeboten zur Sicherung einer umfassenden Pflege im Quartier an. Dabei ist der Vorrang ambulant vor stationär zu beachten und umzusetzen. Wir werden den Ausbau von Wohn- und Pflegeformen im Quartier befördern und hierzu gemeinschaftliche und inklusive Wohnformen entsprechend ausbauen.“

Koalitionsvertrag „Münster-Koalition“ 2021-2025

„Durch die Annäherung des Bedarfs an die bestehenden Kapazitäten wird jedoch bereits deutlich, dass über das Jahr 2025 hinaus weitere Plätze mit umfassender Versorgungsmöglichkeit benötigt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese grundsätzlich auch in ambulant betreuten Wohngemeinschaften zur Verfügung gestellt werden können.“

Pflegebedarfsplan Münster 2022-2025





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Caritas-Seniorenzentrum in Münster Nienberge

- 2 Demenz-WGs: je 7 Pers. 28 qm Zimmer, gemeinsamer Wohn-/ Essbereich
- 6 Seniorenwohnungen für Paare/ Alleinstehende
- Nachbarschaftstreff u.a. mit offenem Mittagstisch

Foto: www.caritas-ms.de/pflegen-im-alter/altenzentrum-nienberge/

schaften funktionieren dagegen eher wie ein „dörfliches Altenheim“, mit großer Quartiersnähe, persönlichen Bindungen, engen Kontakt zu örtlichen Vereinen u.v.m. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Pflegewohngemeinschaft der Caritas in Nienberge, in der viele alteingesessene Nienbergerinnen und Nienberger wohnen.

Verena Schulte-Sienbeck regt eine Diskussion über Steuerungsmöglichkeiten der Stadt an, mit denen Pflegewohnen finanzier- und umsetzbar wird. Ein wichtiger Hebel sind die Grundstückspreise: So haben mehrere Träger von Pflegewohnen signalisiert, dass sie großes Interesse daran hätten, in den Kasernenarealen Oxford und York aktiv zu werden, mit den aufgerufenen Grundstückspreisen jedoch nicht mithalten konnten. Es müssen daher gemeinsam Mittel und Wege gefunden werden, um dieses wichtige politische Vorhaben auch umzusetzen. Es wurde diskutiert, ob hier z.B. eine Konzeptvergabe mit Gebot auf die Startmiete ggf. auch für Pflegewohngemeinschaften machbar wäre.

Achim Friedrich sieht hier ein grundsätzliches Dilemma: Auch die städtische Gesellschaft KonvOY muss bei der Entwicklung von York und Oxford eine „schwarze Null“ erzielen und schafft es unter diesen Bedingungen nicht, finanzierbare Grundstückspreise für Gemeinbedarfsprojekte wie z.B. die Pflegewohngemeinschaften anzubieten. Wenn dies selbst auf städtischem Grund und Boden nicht geht, wie soll dies auf dem freien Markt möglich sein?

Die Runde sieht die Konzeptvergaben für städtische Grundstücke als zentrales Tool: Mit diesem Instrument hat die Stadt Münster einen wichtigen Grundstein gelegt, um die Grundstückspreise in der Stadt zu dämpfen. Bei der Kalkulation der Grundstückspreise müssen jedoch die finanziellen Möglichkeiten gemeinnütziger Angebote stärker berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollten bessere Möglichkeiten für eine Gegenfinanzierung solcher preisgedämpften Segmente durch freie Preisbildung in anderen Bereichen eingeräumt werden. Auch eine Mischung von frei finanzierten und geförderten Pflege-Zimmern innerhalb eines Objekts wird zwar als sehr kompliziert, aber durchaus machbar beurteilt.

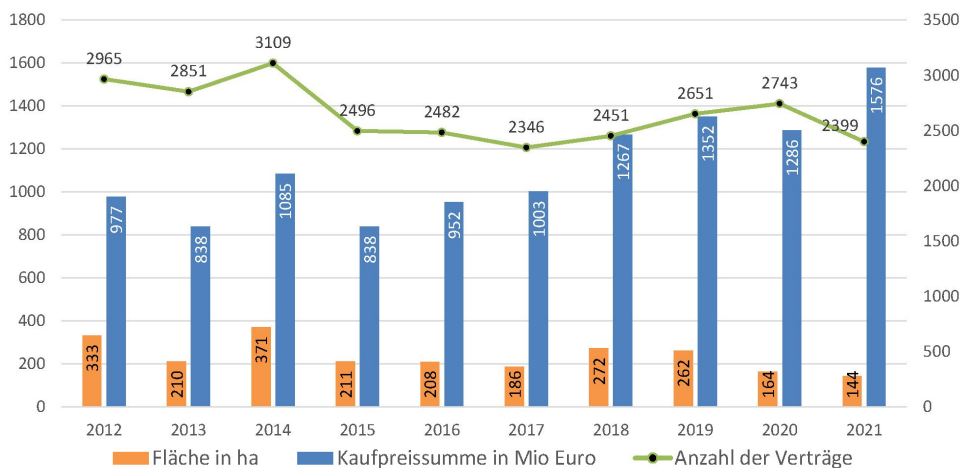
Prof. Elke Pahl-Weber fasst zusammen, dass es sich hier um einen enorm wichtigen Themenkomplex handelt, für den dringend Lösungen gefunden werden müssen, die sicherlich weder schnell noch einfach sein werden. Wohnen im Alter geht alle an, früher oder später betrifft es jede und jeden - dies besonders die jüngere Generation, die die Folgen des demografischen Wandels in ihrer ganzen Wucht spüren wird. Die Verantwortung hier allein der Stadt zuzuschreiben, wird jedoch aus ihrer Sicht auf Dauer nicht funktionieren, da auch in Münster die finanziellen Möglichkeiten endlich sind. Alle Akteurinnen und Akteure müssen deshalb gemeinsam an einer Lösung arbeiten – dies auch im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“.



3. Aktuelles aus Münster

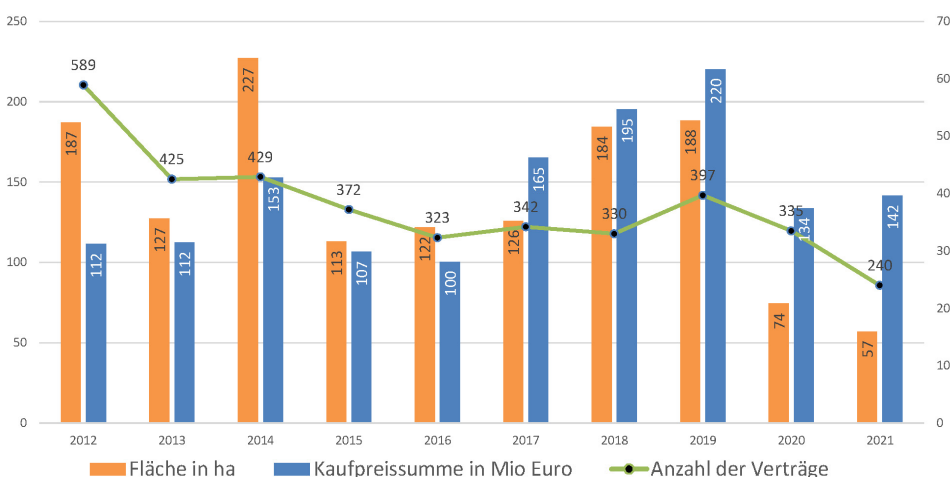
3.1 Grundstücksmarktbericht 2022 (Jochen Marienfeld, Stadt Münster)

2021 wurden 2.400 Kaufverträge mit einem Volumen von rund 1,57 Mrd. Euro abgewickelt, davon über die Hälfte (1.400 Verträge) als Wohnungs- und Teileigentum. Bezogen auf die Kaufpreissumme handelte es sich bei zwei Drittel der Verkäufe um bebaute Grundstücke (1 Mrd. Euro) und bei einem Viertel um Wohnungs- und Teileigentum (400 Mio. Euro); 9 % der Verkäufe waren unbebaute Grundstücke (140 Mio. Euro). Im Vergleich der letzten zehn Jahre ist der **Gesamtumsatz 2021 um ca. 20 % deutlich gestiegen, während die Zahl der Verträge um ca. 10 % gesunken ist.** Dies ist auf einige wenige, sehr voluminöse Transaktionen zurückzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch in Münster Off-Market-Geschäfte stattfinden, die in der Statistik nicht enthalten sind.



Immobilienmarkt Münster
Anzahl der Kaufverträge, Kaufpreissumme und Fläche in ha 2012-2021

Die Verkaufszahlen der **unbebauten Grundstücke** in Münster bewegten sich bereits 2020 auf einem geringen Niveau und sind weiter zurückgegangen: 2021 wurden lediglich 240 Transaktionen abgeschlossen (2012: 589 Verträge), der Schwerpunkt lag dabei im Geschosswohnungsbau. Die verkaufte Fläche ist innerhalb von zehn Jahren um mehr als zwei Drittel gesunken, die Kaufpreissumme zeitgleich aber von 112 auf 142. Mio. Euro gestiegen.



Unbebaute Grundstücke
Anzahl der Kaufverträge, Kaufpreissumme und Fläche in ha 2012-2021

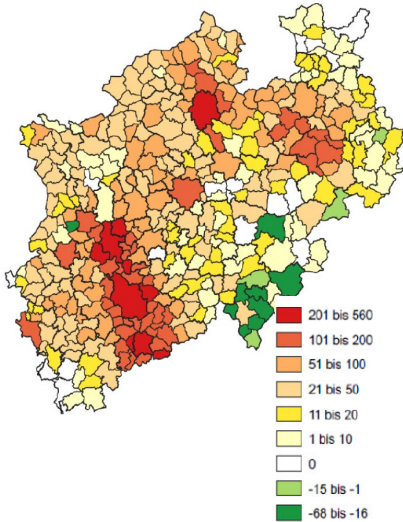


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

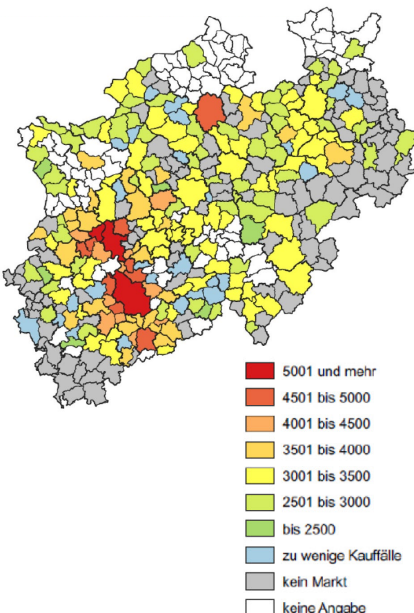
NRW: Veränderung Bau-landpreise 2020 zu 2010

unbebaute Grundstücke
mittlere Lage, individueller
Wohnungsbau (Euro/ qm)
Grundstücksmarktbericht
NRW 2020



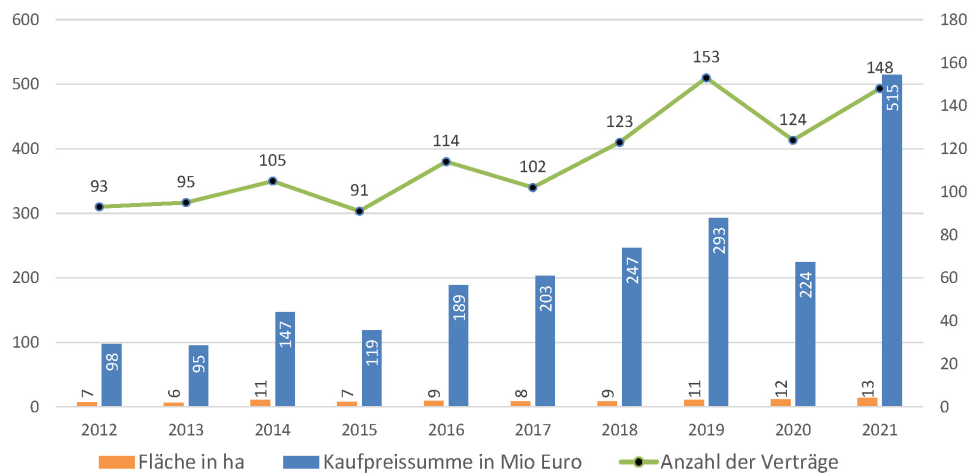
NRW: Kaufpreise für Wohnungseigentum 2020

Erstverkäufe in mittleren
Wohnlagen (Euro/ qm)
Grundstücksmarktbericht
NRW 2020



Diese Entwicklung spiegelt auch der Grundstücksmarktbericht NRW wider: Münster verzeichnet wie die Städte der Rheinschiene (Köln, Düsseldorf, Bonn) eine der höchsten Preisniveaus und -steigerungen auf dem Grundstücksmarkt.

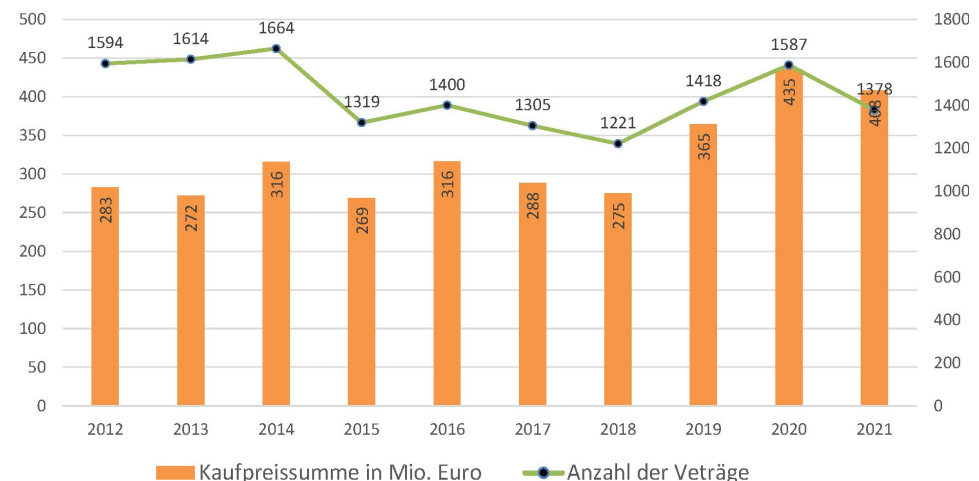
Bei den **bebauten Grundstücken** ist die Zahl der Verkaufsfälle (781) und Fläche der verkauften Grundstücke (87 ha) in den letzten Jahren ungefähr gleichbleibend, während die Kaufpreissummen enorm gestiegen sind (von 580 Mio. Euro 2012 auf rund 1 Mrd. Euro 2021). Auch hier wird die Statistik 2021 von einigen wenigen Kauffällen im Mehrfamilienhaussektor geprägt. Einfamilienhäuser haben eine Kaufpreissteigerung von 100 % erfahren (z.B. freistehende EFH 2012: 2.100 €/qm, 2021: 4.300 €/qm); in einigen Lagen deutlich mehr.



Bebaute Grundstücke/ Mehrfamilienhäuser in Münster

Anzahl der Kaufverträge, Kaufpreissumme und Fläche in ha 2012-2021

Für **Wohnungs-/ Teileigentum** gab es im letzten Jahr 1.400 Kauffälle, der weit überwiegende Teil waren Weiterverkäufe und Umwandlungen (70 %), 20 % Neubau. In den letzten Jahren sind die Verkaufszahlen in diesem Segment etwa gleichbleibend; die Steigerung 2020 beruht auf einzelnen Objekten mit vielen Kleinstwohnungen. Die Kaufpreise sind seit 2012 jedoch auch in diesem Segment erheblich gestiegen, das spiegelt auch der Grundstücksmarktbericht NRW mit Kaufpreisen für Erstverkäufe von 2020 wieder (die in Münster mittlerweile ebenfalls deutlich über 5.000 Euro/qm liegen).



Wohnungs-/Teileigentum in Münster

Anzahl der Kaufverträge und Kaufpreissumme 2012-2021

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



Fazit: Die Preise auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt haben sich in Münster von 2012 bis 2021 nahezu verdoppelt, mit höchsten Steigerungsraten von 96 % bei freistehenden Einfamilien- und Reihenmittelhäusern sowie mit 94 % bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Baugrundstücke Geschosswohnungsbau: + 81 %, DHH/ Reihenendhäuser: + 89 %). Dies sind Durchschnittswerte für die ganze Stadt, in Teilmärkten sind noch deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 16 % gestiegen.

Ausblick 2022/ 23

In den letzten 20 Jahren passte die Entwicklung von Kaufpreisen, Einkommen und Zinsen relativ gut zusammen: Während die Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland stetig gestiegen sind, ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte zeitgleich gewachsen, während die Zinsen für Wohnungsbaukredite deutlich gesunken sind.

Aktuell stellt sich dies anders dar: Destatis gibt für 2022 eine Inflationsrate von 10,1 % an, die Verbraucherpreise für Energie sind um 44 % gestiegen, Nahrung ist um 18 % teurer geworden und Baupreise um 16,5 % (Stand Oktober 2022). Während in der Vergangenheit aufgrund sehr geringer Zinsen trotz steigender Preise der Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks möglich war, liegen die Zinsen mittlerweile wieder bei über 4 %. Das Handelsblatt meldet am 28.10.22: „Sparkassen erleben Einbruch des Immobiliengeschäfts: Das Neugeschäft der privaten Baufinanzierung ist im September um etwa 30 Prozent gesunken.“ Bundesweit sind die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum bereits 2021 gegenüber dem Vorjahr um 11,6 % gestiegen, für Mehrfamilienhäuser um 8,6 % (vdp research 10.8.22).

Um die Entwicklung für das Jahr 2022 abschätzen zu können, ist eine Vorausrechnung für 2022 durchgeführt worden, die auf den Daten bis zum Sommer/ Herbst 2022 basiert. Angesichts der großen Dynamik ist dies aber mit einer großen Unsicherheit behaftet.

Die Zahl der Kaufverträge und Volumina 2022 wird voraussichtlich etwas sinken; mit 1.250 Verkaufsfällen könnte jedoch trotzdem ein ähnlicher Wert wie in den letzten Jahren erreicht werden. Auch bei den bebauten Grundstücken bewegen sich die Zahlen noch im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Beim Wohnungsteileigentum sind die Zahlen dagegen voraussichtlich rückläufig, hier ist 2022 von einem Rückgang auszugehen.

Trotz ihrer Unwägbarkeiten erweisen sich diese Hochrechnungen als wichtiges Arbeitsmittel, um angesichts der derzeitigen Dynamik möglichst belastbare Zahlen abzuleiten; neben dem jährlichen Grundstücksmarktbericht wird daher künftig ein quartalsweiser Bericht empfohlen. Hierfür sollen die notwendigen Zahlen zukünftig standardisiert ausgewertet und auch über definierte Schnittstellen-Daten bereitgestellt werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Rückfragen/ Diskussion

Aus dem AK wird angemerkt, dass die vorgestellten Zahlen sich nicht so negativ darstellen wie erwartet. Jochen Marienfeld bestätigt, dass das Jahr 2022 im Licht des vergangenen Jahrzehnts wahrscheinlich ein durchschnittliches Ergebnis haben wird. Künftig könnte sich einiges verändern, auch vor dem Hintergrund der Anpassungsbedarfe durch Klimawandel und energetischer Modernisierung.

Achim Friedrich merkt zu den voraussichtlich weiterhin hohen Verkaufszahlen an, dass die Vermarktungszeiten mittlerweile länger geworden sind, so dass aktuell gleichzeitig mehr Immobilien auf dem Markt sind und z.B. auf den Verkaufsportalen angeboten werden. Dies bedeutet aber nicht unbedingt, dass auch mehr Immobilien verkauft werden. Die Problematik der aktuellen Zinsentwicklung wird erst in ein paar Jahren richtig zum Vorschein kommen, wenn Eigentümer, die mit dem sehr niedrigen Zinsniveau der letzten Jahre finanziert haben, eine Anschlussfinanzierung benötigen, während aktuelle Nachfinanzierungen sich auf dem Niveau bewegen wie zur Zeit des Kreditabschlusses vor 10 Jahren.

Carsten Lessmann/ LBS rechnet dies beispielhaft vor: Bei einem Zins von 1 % muss für eine Finanzierung von 400.000 Euro monatlich 1.000 Euro an Kaltmiete aufgebracht werden, bei einem Zinssatz von aktuell 4 % sind dies mit Tilgung bereits 2.000 Euro. Auch für Doppelverdiener ist dies eine Kaltmiete, die kaum noch leistbar ist. Vor dieser Situation werden bald viele Eigentümerinnen und Eigentümer stehen, die eine Anschlussfinanzierung für ihren Kredit aus der Niedrigzinsphase brauchen.

Gefragt nach der unterschiedlichen Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern und Wohnungen erläutert Jochen Marienfeld, dass im Einfamilienhausbereich durch das sehr geringe Angebot auch im Bestand sehr hohe Kaufpreise entstanden sind, die mit den klassischen Berechnungsmethoden nur schwer nachvollzogen werden können; zukünftig ist zu beachten wie der Markt auf die dynamischen Veränderungen reagiert.

Achim Behet vermutet, dass sich der Rückgang der Bautätigkeit und Verzögerung bei vielen Bauprojekten, wie er sie auch bereits in seiner Büropraxis spürt, künftig dämpfend auf die Baupreise auswirken müsste. Nach Jochen Marienfeld sind dies Erfahrungswerte, die viele Akteure bestätigen, derzeit jedoch auf dem Grundstücksmarkt noch nicht messbar sind.



Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, die Ergebnisse der Vorausberechnung für das Geschäftsjahr 2022 in der nächsten Sitzung im Frühjahr 2023 noch einmal auf die Tagesordnung zu nehmen und mit den dann aktuellen Zahlen abzugleichen



3.2 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021 zum Thema „Wohnen im Alter“

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Die Bürgerumfrage 2021 hat sich erneut auch mit dem Thema „Wohnen im Alter“ beschäftigt, das auch Schwerpunkt der heutigen AK-Sitzung ist. Die Ergebnisse wurden von Dr. Grit Müller und Werner Schemmick aufbereitet, Dr. Helga Kreft-Kettermann gibt eine kurze Zusammenfassung für den AK.

Wohnen im Alter - Fragestellungen

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe weist auf die besondere Bedeutung des Wohnens gerade für ältere Menschen hin⁵: Die Wohnung ist der Ort für Geborgenheit, Ruhe und Rückzug, dort findet der Alltag mit den Mitmenschen statt. Für ältere Menschen haben Wohnung und Wohnumfeld einen besonderen Stellenwert: Mehr als die Hälfte der älteren Menschen halten sich nur noch maximal vier Stunden pro Tag außerhalb der Wohnung auf. Voraussetzung, um auch im Alter selbständig und unabhängig leben zu können, ist eine zweckmäßige und zugleich ansprechende Wohnumgebung. Im Quartier mit vertrauter Umgebung bleiben zu können, ist dabei für viele ältere Menschen wichtig. Vor diesem Hintergrund sind für die Wohnstandortentwicklung drei Fragestellungen interessant, die auch in der Bürgerumfrage 2021 beleuchtet wurden:

- Wie leben Bürgerinnen und Bürger im Alter von 60+ in Münster?
(Wohn-/ Haushaltsformen, Wohndauer, Eigentum, Barrierefreiheit)
- Wie groß ist die Bereitschaft, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen?
- Welche Faktoren beeinflussen die Bereitschaft für einen Umzug in eine kleinere Wohnung?

Bürgerumfrage 2021

Start der Bürgerumfrage war der 5. November 2021, die Feldphase (mit einer Erinnerung) dauerte 5 Wochen. Die Teilnahme an der Umfrage war alternativ mit Papier- oder Onlinefragebogen möglich (Hybridformat). Mit einem Rücklauf von 33 % (3.459 Fragebögen) war die Teilnahme erneut sehr gut – hierzu einen großen Dank an die Bevölkerung! Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für Februar 2023 geplant. Umfragethemen sind:

- Innenstadt von Münster
- Wohnen in Münster, u.a. Wohnen im Alter
- Digitalisierung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung/ Smart City
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Stadtverwaltung, sowie
- Zeitverwendung, insbesondere mit Blick auf die Geschlechterunterschiede.



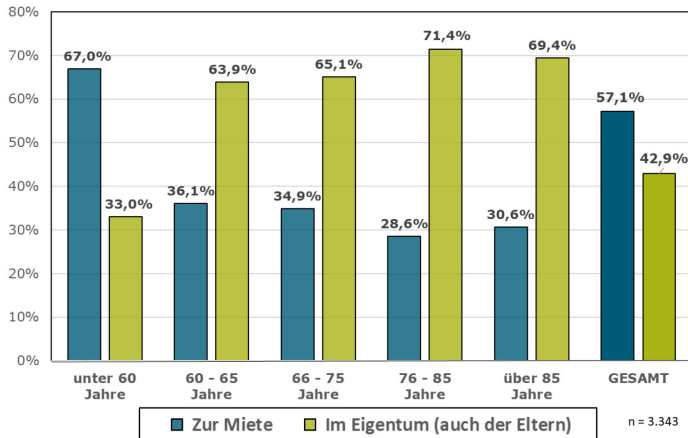
⁵ Kuratorium Deutsche Altershilfe (2006): Wohnen im Alter, Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln



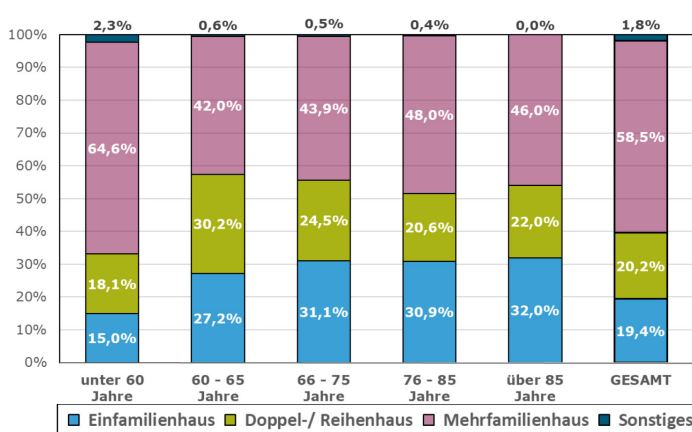
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Verhältnis MIETE : EIGENTUM - nach Altersgruppen

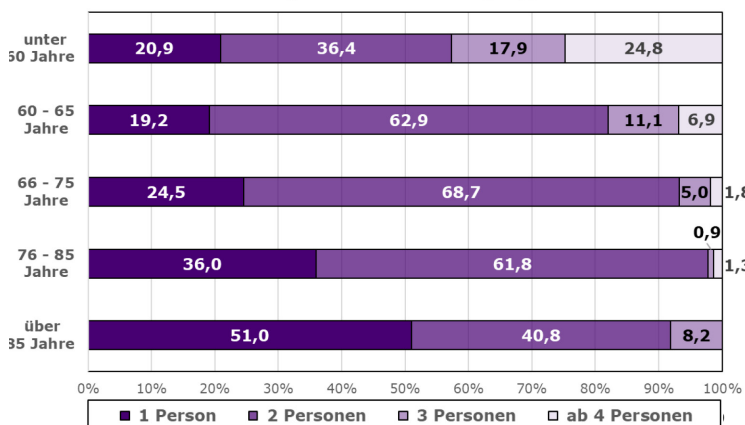


WOHNFORM - nach Altersgruppen



| Wohndauer | Häufigkeit | Prozent |
|---------------------|------------|---------|
| 5 Jahre und weniger | 99 | 10,1 |
| 6 bis 10 Jahre | 100 | 10,2 |
| 11 bis 20 Jahre | 176 | 18,0 |
| 21 bis 30 Jahre | 218 | 22,2 |
| 31 bis 50 Jahre | 308 | 31,4 |
| über 50 Jahre | 79 | 8,1 |
| Gesamt | 980 | 100 |

Haushaltsgröße - nach Altersgruppen



Die Altersgruppen über 60 Jahren werden in den Bürgerumfragen in Münster immer weiter ausdifferenziert, derzeit in 5-Jahres-Schritten bis zum Alter von 85 Jahren und älter. Angesichts der demografischen Entwicklung lohnt sich künftig wahrscheinlich auch eine Altersstufe 90 plus. Bei den Über-60-Jährigen kamen die **höchsten Rückläufe aus den Altersgruppen 60 bis 65 Jahre und 66 bis 75 Jahre** (je ca. ein Drittel).

Bei den **Über-60-Jährigen dominiert das Eigentum**, je nach Altersgruppen leben 64 % bis über 70 % im Wohneigentum, insbesondere im Einfamilienhaus. Bei den Befragten unter 60 Jahre sind dies nur ca. ein Drittel.

Die Wohndauer der Befragten über 60 ist mit einem Durchschnitt von 26,5 Jahren sehr hoch. Bei **Eigentümern liegt die durchschnittliche Wohndauer bei über 30 Jahren**, bei 80 Befragten (8,1 %) sogar bei mindestens 50 Jahren. Mit der Wohndauer steigt die Bindung zum Quartier, dies zeigt auch eine Haushaltebefragung im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel.

Mit dem Alter nimmt die Größe des Haushalts ab: **Über ein Drittel der 76- bis 85-Jährigen und über die Hälfte der Altersgruppe 85 plus wohnen allein**, nur 4 bzw. 8 % in einem Haushalt mit ihren Kindern; Wohngemeinschaften sind unter den Befragten kaum vertreten. Gleichzeitig ist die Wohnfläche der Über-60-Jährigen mit durchschnittlich 118 qm sehr hoch. **Pro-Kopf-Spitzenwerte haben mit 119 qm Singlehaushalte zwischen 76 und 85 Jahren**, die im Eigentum leben.

Helga Kreft-Kettermann verweist auf psychologische Effekte, die für die Akzeptanz von Wohnangeboten im Alter eine zentrale Rolle spielen. Insbesondere zu Eigenheimen, deren Finanzierung häufig mit großen Mühen verbunden war, ist die Bindung oft sehr eng. Auch wenn der große Wohnraum im Alter oft nicht mehr bewirtschaftet werden kann, werden kleine Apartments häufig nicht als vollwertige Alternative gesehen. Zudem kommt mit zunehmendem Alter der Umzug aus dem angestammten Quartier nicht mehr in Frage. Auch die Einstellung zum Alter ist wichtig: Viele Über-70-Jährige fühlen sich der „Gruppe der Älteren“ nicht zugehörig und nehmen daher spezielle Wohnangebote für diese Zielgruppe nicht an.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



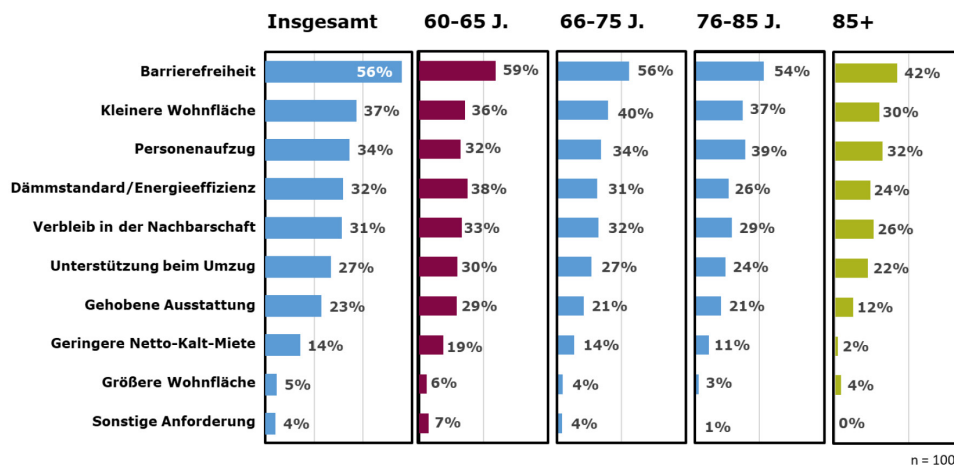
Wichtig ist daher der Blick auf die Chancen, die ein Umzug in eine neue Wohnung bieten könnte. So wohnt z.B. nur ein sehr kleiner Teil der Über-60-Jährigen in einer Wohnung mit Aufzug (11 %) oder Treppenlift (2,8 %) – wichtige Ausstattungsmerkmale, um langfristig selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können.

Grundsätzlich kann sich mehr als ein Drittel der Über-60-Jährigen einen Umzug in eine kleinere Wohnung vorstellen; ein weiteres Drittel möglicherweise. Mit dem Alter nimmt die Bereitschaft für einen Umzug ab, die Menschen werden weniger mobil: Ab 85 Jahren lehnen fast die Hälfte der Befragten einen Umzug ab.

| Zusammenleben im Haushalt | Altersgruppen | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | unter 60 Jahre | 60 - 65 Jahre | 66 - 75 Jahre | 76 - 85 Jahre | über 85 Jahre |
| EhepartnerIn/ LebenspartnerIn (Schwieger-)Eltern | 59 | 79 | 74 | 61 | 44 |
| Andere Verwandte | 6 | 2 | 1 | – | – |
| Kinder | 3 | 1 | 2 | 0 | 6 |
| Wohngemeinschaft (WG) | 32 | 16 | 4 | 4 | 8 |
| Sonstige | 11 | – | 1 | 2 | – |
| Alleinlebend | 2 | 1 | 2 | – | 4 |
| Alleinlebend | 20 | 19 | 24 | 36 | 50 |
| Summe der %-Angaben | 133 | 118 | 109 | 103 | 112 |

| | INSGESAMT 60 + | 1-PERSONEN HAUSHALTE IM EIGENTUM | 2-PERSONEN HAUSHALTE IM EIGENTUM | AB 3-PERSONEN HAUSHALTE IM EIGENTUM |
|----------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Altersgruppen | Ø in qm | Ø in qm | Ø in qm | Ø in qm |
| 60 – 65 Jahren | 122,2 | 100,3 | 140,4 | 169,0 |
| 66 – 75 Jahren | 116,6 | 105,9 | 136,4 | 180,1 |
| 75 – 85 Jahren | 116,2 | 118,8 | 132,0 | 169,3 |
| über 85 Jahre | 107,6 | 104,8 | 124,7 | 190,0 |
| Gesamt | 117,9 | 109,4 | 136,1 | 172,4 |

Wichtigstes Kriterium für einen Umzug in eine neue Wohnung ist die **Barrierefreiheit**, gefolgt von einer Verkleinerung der Wohnfläche, Aufzug und Energieeffizienz. Für **knapp ein Drittel ist der Verbleib in der Nachbarschaft wichtig**, eine Rolle spielen zudem Hilfsangebote, wie sie Münster mit dem Programm „Unterstützung beim Umzug“ bietet. Eine Reduzierung der Mietbelastung wird zwar auch genannt, ist aber im Vergleich mit den anderen Kriterien deutlich untergeordnet.



Anforderungen an eine Wohnung bei Umzug
Altersgruppe 60+

In der Planung wird es immer wichtiger, die Wünsche und Ideen der Bürgerinnen und Bürger aufzunehmen, der Politik zu spiegeln und in die Fachplanung zu integrieren. Die Instrumente der Bürgerbefragung sollen daher weiter ausgebaut und dabei auch die digitalen Möglichkeiten ausgeschöpft werden; Ansprechpartnerin hierfür ist künftig Dr. Grit Müller.

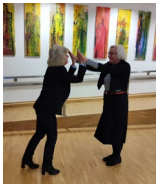
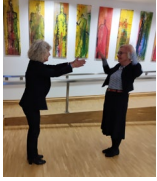
Chris Menke ergänzt, dass sich die Stadt Münster das Ziel einer „altersfreundlichen Stadt“ gesetzt hat und verweist auf die vielfältigen Aktivitäten. Viele Menschen in Münster wünschen sich gemeinschaftliches Wohnen mit Räumen für Begegnung sowie eine altersgerechte Quartiersentwicklung.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, das Thema der Altersgerechten Stadt in die Smart-City-Aktivitäten von Münster einzubinden und als Teil seines „digitalen Zwillings“ weiter zu beleuchten. Hier bestehen gute Chancen für eine inhaltliche Verknüpfung.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



4. Verschiedenes und Ausblick

4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **nächste Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird **am 25. April 2023 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden, die Herbstsitzung ist für den **24. Oktober 2023** terminiert. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion sind:

- Regionale Kooperation, Partner aus der Region einladen
- Entwicklung des Gebäudebestandes und seine Rolle für die klimaneutrale Stadt und eine Wohnstandortentwicklung für alle Bevölkerungsschichten
- 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
- Vorausberechnung Grundstücksmarktbericht 2022/23
- Smart City Münster/ digitaler Zwilling, Einbindung Fragen der Wohnstandortentwicklung z.B. Wohnen und Pflege

4.2 Gäste der 36. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster sind Michael Krapp (Ratsfraktion ÖDP), Thomas Schwarzenbacher (Sahle Baubetreuungsgesellschaft) und Markus Mitschke (Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster) sowie Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster, die künftig den Arbeitskreis Wohnen in Münster federführend begleiten wird. Als Gäste nehmen an der 36. Sitzung Deborah Dautzenberg (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW), Sebastian Koppers (Caritas) sowie Verena Schulte-Sienbeck vom Sozialamt der Stadt Münster 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

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022



5. Teilnehmende der 36. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

| | |
|------------------|--|
| Sebastian Albers | Wohn + Stadtbau GmbH |
| Jörg Dickmann | Bauverein Ketteler eG |
| Achim Friedrich | Sparkassen Immobilien GmbH |
| Rüdiger Junker | Wohnungsverein Münster von 1893 eG |
| Carsten Lessmann | Westdeutsche Landesbausparkasse |
| Eduard Reiter | Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW |
| Sebastian Albers | Wohn + Stadtbau GmbH |

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

| | |
|-------------------------|---|
| Martin Behet | BDA, Bund deutscher Architektinnen und Architekten |
| Sven Berg | MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein |
| Noma Hajar | Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V. |
| Dr. Christoph Holtwisch | Studierendenwerk Münster |
| Volker Jaks | Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Prof. Dr. Paul Reuber | Institut für Geowissenschaften der WWU Münster |
| Manfred Roscik | Immobilienverband Deutschland |
| Dr. Rüdiger Schorn | Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V. |

Politische Vertreter

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Horst-Karl Beitelhoff | CDU Münster |
| Michael Krapp | ÖDP Münster |
| Ortrud Philipp | Die Linke Münster |
| Maria Winkel | SPD Münster, i.V. Lia Kirsch |

Stadt Münster

| | |
|----------------------------|---|
| Mattias Bartmann | Stadtplanungsamt |
| Robin Denstorff | Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft |
| Manuela Eschert | Amt für Kinder, Jugendliche und Familien |
| Christopher Festersen | Stadtplanungsamt |
| Dr. Helga Kreft-Kettermann | Stadtplanungsamt |
| Jochen Marienfeld | Gutachterausschuss |
| Chris Menke | Sozialamt |
| Markus Mitschke | Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster |
| Andreas Nienaber | Amt für Immobilienmanagement |
| Simone Peuling-Heerstraß | Stadtplanungsamt |
| Gabriele Regenitter | Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung |
| Detlef Weigt | Geschäftsstelle Stadtregion Münster |
| Bettina Zarth | Amt für Immobilienmanagement |

Gäste

| | |
|-------------------------|--|
| Deborah Dautzenberg | Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW |
| Dr. Grit Müller | Stadtplanungsamt |
| Verena Schulte-Sienbeck | Sozialamt |
| Sebastian Koppers | Caritasverband für die Stadt Münster e.V. |

Moderation und Dokumentation

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Prof. Elke Pahl-Weber | TU Berlin, i.R., epw |
| Nicoletta Rehsöft | Stadt+Bild, Poppenbüll |



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 36. Sitzung am 8. November 2022

Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“



Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

| | |
|------------------------|--|
| Dr. Oliver Altenhövel | Volksbank Münster Immobilien GmbH |
| Giovanni Costanza | VIVAWEST Wohnen GmbH |
| Thomas Schwarzenbacher | Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH |
| Jörg Dickmann | Bauverein Ketteler eG |
| Achim Friedrich | Sparkassen Immobilien GmbH |
| Christina Holste | LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster |
| Rüdiger Junker | Wohnungsverein Münster von 1893 eG |
| Carsten Lessmann | Westdeutsche Landesbausparkasse |
| Eduard Reuter | Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, NRW |
| Stefan Wismann | Wohn + Stadtbau GmbH |

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

| | |
|--------------------------|---|
| Peter Bastian | BDA Bund Deutscher Architekten |
| Sven Berg | Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V. |
| Brigitte Faust | BDB Bezirksgruppe Münster |
| Peter Guski | Haus- und Grundeigentümerversammlung Münster e.V. seit 1903 |
| Noma Harjar | MieterInnen Schutzverein e.V. |
| Dr. Christoph Holtwitsch | Studierendenwerk Münster |
| Volker Jaks | Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Prof. Dr. Paul Reuber | Institut für Geowissenschaften der WWU Münster |
| Manfred Roscik | Immobilienverband Deutschland |
| Dr. Rüdiger Schorn | Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V. |

Politische Vertreter

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

Stadt Münster

| | |
|----------------------------|--|
| Stephan Aumann | KonVOY |
| Mattias Bartmann | Stadtplanungsamt |
| Simone Becker | Kommunales Integrationszentrum |
| Ralf Bierstedt | Jobcenter |
| Robin 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 |
| Jochen Marienfeld | Gutachterausschuss der Stadt Münster |
| Chris Menke | Sozialamt |
| Markus Mitschke | Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster |
| Thomas Möller | Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabsstelle Klima |
| Andreas Nienaber | Amt für Immobilienmanagement |
| Matthias Peck | Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien, 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. André Wolf | Stabsstelle Smart City |
| Bettina Zarth | Amt für Immobilienmanagement |