



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster  
am 15. Januar 2013



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



## Inhalt

<b>1. Einführung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Handlungskonzept Wohnen in Münster</b>	
- <b>Diskussion des Thesenpapiers.....</b>	<b>5</b>
Thema 1: Stadtentwicklung und Wohnungspolitik	
- eine Frage der Menge .....	6
Thema 2: Vorrang für die Innenentwicklung	
- eine Frage der qualitativen Stadtentwicklung .....	9
Thema 3: Flächen und Standorte für den Wohnungsneubau	
- die Baulandfrage.....	11
Thema 4: Attraktive Wohnqualität in städtischen Strukturen	
- die Dichtefrage.....	12
Thema 5: Die Versorgungsaufgaben der Stadt	
- eine Frage des preiswerten Wohnungsangebotssegment.....	14
Thema 6: Die Stadt als Wohnstandort für Familien	
- Alternativen zum Eigenheim und Mehrgenerationenwohnen .....	18
Thema 7: Wohnungen für Menschen mit Handicap	
- Barrierefreiheit bis Inclusion .....	20
Thema 8: Studentische Wohnraumversorgung .....	21
<b>3. Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen</b>	
- <b>Positionierung des AKs.....</b>	<b>24</b>
<b>4. Ausblick und Verschiedenes.....</b>	<b>28</b>
<b>5. Teilnehmende der Sondersitzung des AK „Wohnen in Münster“ ...</b>	<b>29</b>
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	30

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 Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## Impressum

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



Stadt Münster  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung  
Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

### Dokumentation

**Stadt+Bild**

[www.stadtundbild.de](http://www.stadtundbild.de)

Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

Als fundierte Grundlage für die strategische Wohnstandortentwicklung wird seit 2012 mit Unterstützung der empirica ag ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen (HKW) für die Stadt Münster erarbeitet. Der Zwischenbericht (Teil 1: Marktanalyse, September 2012) wurde zusammen mit Ergebnissen eines verwaltungsinternen Workshops in der 18. AK-Sitzung präsentiert und erste Eckpunkte und Themen diskutiert. Aufgrund der Komplexität des Themas wurde beschlossen, eine Sondersitzung durchzuführen, die sich ausschließlich mit dem Handlungskonzept Wohnen in Münster beschäftigt. Ziel der Sitzung ist eine Positionierung der AK-Mitglieder zu den einzelnen Thesen und Fragen, um eine möglichst konsistente Position des AKs zu den Zielen des Handlungskonzeptes zu erhalten. Die Sondersitzung stellt damit eine wichtige Grundlage für die weitere Arbeit von empirica dar, das sich im nächsten Schritt mit Handlungsempfehlungen zum HKW beschäftigen wird.

Die Sondersitzung findet im Stadtweinhaus Münster am Prinzipalmarkt statt. Stadtdirektor Schultheiß eröffnet die Sitzung und begrüßt als neues AK-Mitglied Herrn Bierstedt, Leiter des Jobcenters Münster sowie als Gäste Frau Dr. Krings-Heckemeier, Geschäftsführerin von empirica und Frau Heising, Projektleiterin für das Kommunale Handlungskonzept Wohnen in Münster. Er dankt den AK-Mitgliedern für die gute Teilnahmeresonanz an der Sondersitzung, wodurch nicht zuletzt auch die Bedeutung und der Stellenwert des Kommunalen Handlungskonzeptes dokumentiert werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## 2. Handlungskonzept Wohnen in Münster: Diskussion des Thesenpapiers

In der Anmoderation erläutert Frau Prof. Pahl-Weber kurz das im Vorfeld der Sitzung verschickte Papier mit Thesen und Fragen zur Zielorientierung der Kommunalen Wohnungspolitik in Münster. Die Inhalte wurden von empirica unter Mitwirkung der Verwaltung erarbeitet und bauen auf dem Ergebnis der Marktanalyse zu den jeweiligen Teilaspekten der Kommunalen Wohnungspolitik in Münster auf. Dabei spiegeln die Thesen die Position der Verwaltung wider, die sich auf der Grundlage des Zwischenberichtes von empirica in einem Zielfindungsworkshop herausgebildet hat.

Zu acht Schwerpunktthemen liefert das Thesenpapier jeweils einen Überblick der Analyseergebnisse von empirica, eine Stellungnahme der Verwaltung zu den Zielen des HKW sowie Fragen, die von den AK-Teilnehmern diskutiert werden sollen. Ziel ist eine möglichst einheitliche Positionierung des AKs zu den einzelnen Zielsetzungen, da diese die Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen im HKW darstellen. Unterschiedliche Positionen der einzelnen Interessensvertreter im AK Wohnen, die auch nach der Diskussion bestehen bleiben, werden dokumentiert und können so im Rahmen der weiteren Arbeit am HKW transparent abgewogen werden.

### Thema 1

#### Stadtentwicklung und Wohnungspolitik – eine Frage der Menge

**Analyse: Die Bevölkerung in Münster wächst stärker als im Umland**

In der Region Münster ist eine zunehmende arbeitsmarktorientierte Nettozuwanderung festzustellen, die sich in den letzten Jahren fast ausschließlich auf Münster konzentriert. Ursache ist u.a. eine starke Zunahme der Bautätigkeit in Münster v.a. im Geschosswohnungsbau, während der Eigenheimbau in den Umlandgemeinden zurückgegangen ist. Angesichts der positiven Arbeitsmarktentwicklung wird auch in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum und einer hohen Wohnungsnachfrage in der Region Münster gerechnet, wegen des hohen Anteils junger Arbeitnehmer zunehmend auch wieder im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ob sich die Zuziehenden in Münster niederlassen, hängt davon ab, ob nachfragegerechter Wohnraum - insbesondere für junge Familien - in Münster angeboten wird.

**Ziel: Wohnungspolitik als Förderfaktor der Stadtentwicklung**

Aufgabe der Wohnungspolitik ist, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass diejenigen Menschen, die in Münster wohnen wollen, auch die Möglichkeit dazu erhalten: Das Wohnungsangebot soll kein restriktiver Faktor für die Stadtentwicklung sein. Auf Grundlage der aktuell ermittelten Bedarfszahlen wird hierfür eine jährliche Wohnbauleistung von 1.500 WE bis 2030 für erforderlich gehalten. Die Ausweitung des Wohnungsangebotes wirkt zudem preisdämpfend auf alle Marktsegmente. Sie ist damit auch die Grundlage für eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung.

### Diskussion

**Wieviel Wohnungsneubau ist gut für Münster?**

Frau Prof. Pahl-Weber: Wenn sich die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Münster entsprechend der letzten Jahre fortsetzt, wird der Druck auf den Wohnungsmarkt in Münster und damit auf die Preise weiter steigen, soweit der klare Befund des Zwischenberichtes. Für die Stadt Münster stellt sich

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



vor diesem Hintergrund die Frage, in welchem Umfang Wohnungsbau förderlich für die Stadtentwicklung ist. Wie bewertet der AK die angestrebte Neubauleistung von jährlich 1.500 Wohnungen?

Die AK-Teilnehmer unterstützen die Zielsetzung, das positive Stadtwachstum in Münster mit Hilfe von Wohnungsneubau soweit wie möglich zu unterstützen. Münster ist eine attraktive Stadt, die weiterentwickelt werden muss, um konkurrenzfähig zu bleiben. Bereits im ersten AK 2004 wurde die Notwendigkeit von Wohnungsneubau als Teil einer Doppelstrategie erkannt. Angesichts der aktuellen Datenlage ist nun offensichtlich, dass eine Intensivierung des Wohnungsneubaus und eine Ausweitung der Wohnbauflächen dringend erforderlich ist – mit allen Mitteln, die hierfür zur Verfügung stehen.

Seitens einiger AK-Teilnehmer wird jedoch die Gefahr gesehen, dass Wohnraum zu Preisen produziert wird, die Haushalte mit geringeren Einkommen vom Wohnungsmarkt ausschließen und zudem einen weiteren Zuzug nach Münster behindern. Münster will auch in Zukunft eine Stadt für alle Bevölkerungsgruppen bleiben. Bereits in naher Zukunft ist mit einer deutlichen Steigerung der Kauf- und Mietpreise zu rechnen. So wird derzeit geplant, die Bewilligungsmieten für Sozialwohnungen in mehreren Städten in NRW zu erhöhen, und zwar um 1€ auf 6,25 €/qm bzw. 7,15 €/qm netto kalt. Auch im Bestand sind bereits umfangreiche Preissteigerungen zu beobachten, z.B. bei gebrauchten Eigenheimen in beliebten Vierteln wie dem Geistviertel. Für die zukünftige Nachfrage spielt das Preisniveau eine zentrale Rolle: Wird der Wohnraum in der Stadt zu teuer, werden sich viele Haushalte nicht mehr für den Wohnstandort Münster entscheiden (können). So stellt sich die Frage, ob die Neubauziele vor diesem Hintergrund nicht zu hoch angesetzt sind und ob dieses bei der Prognose berücksichtigt wurde?

empirica: Solange die Wohnungsnachfrage wie in den letzten Jahren über dem Angebot liegt, werden die Mieten in Münster weiter steigen. Diese Kostensteigerung zu dämpfen, ist in der Tat entscheidend, um eine Abwanderung in die Umlandgemeinden zu verhindern und die prognostizierte Zuwanderung in die Region auf die Stadt Münster zu konzentrieren. Die Schaffung von Bauland und die Intensivierung des Neubaus sind dabei die wichtigsten Instrumente, um den Preisdruck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen. Weitere Preissteigerungen können nachhaltig nur durch eine Ausweitung des Wohnungsangebotes verhindert werden. Der Bau von Sozialwohnungen kann allein das Mengenproblem nicht lösen. Nur mit Hilfe eines ausreichenden Angebots lässt sich der Marktpreis beeinflussen. In einem zweiten Schritt ist dann die konkrete Wohnraumversorgung über die einzelnen Einkommenschichten zu betrachten.

Diskutiert wird das jährliche Neubauziel von 1.500 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Die Darstellung im Zwischenbericht zeigt, dass in den 90er Jahren deutlich höhere jährliche Baufertigstellungen umgesetzt wurden. Es wird bezweifelt, dass sich mit jährlich 1.500 Wohneinheiten tatsächlich die Wohnkostensteigerung stoppen lässt. Darüber hinaus sollten auch Zielzahlen für den sozialen Wohnungsbau definiert werden; als erforderlich werden jährlich mindestens ca. 300 Wohnungen errichtet.

**Neubauwohnungen nicht für alle Einkommensgruppen erschwinglich**

**Soziale Wohnraumversorgung verlangt Ausweitung des Wohnungsangebotes**

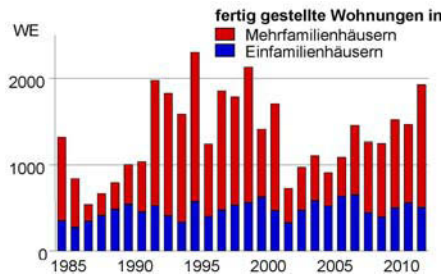






# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



**Baufertigstellungen von Wohnungen in Münster 1985-2012**

Quelle: Stadt Münster

empirica: Während 1990 bis 1999 im Durchschnitt ca. 1.800 Wohnungen jährlich neu gebaut wurden, waren es 2001 bis 2010 aufgrund der Flächenknappheit jährlich nur noch 1.200 WE. Wenn diese Flächenknappheit nicht behoben wird, kann das Bauvolumen der 1990er Jahre nicht erreicht werden. Die Zielzahl von 1.500 WE wurde als Teil des Zielszenarios „Kernstadtinitiative“ von der Stadt definiert. Selbst wenn sämtliche Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale bis zum Jahr 2030 zu 100 % mobilisiert und ausgeschöpft werden könnten, würden die derzeitigen Flächenpotenziale nicht ausreichen, um das angestrebte Ziel von 1.500 WE pro Jahr zu erreichen. Wenn keine weiteren mobilisierbaren Flächenpotenziale hinzukommen, verstärkt sich der Druck auf dem Grundstücksmarkt und die Preissteigerungen werden sich fortsetzen. Es werden Instrumente benötigt, um die vorhandenen Flächen- und Innenentwicklungspotenziale gezielt mobilisieren zu können.

Auf der anderen Seite wird davor gewarnt, in Fortschreibung des aktuellen Nachfragetrends zu hohe Neubauzahlen anzusetzen, die sich evtl. in Zukunft nicht vermarkten lassen. Sind die enormen Nachfrage- und Preissteigerungen der letzten Jahre tatsächlich primär auf das Bevölkerungswachstum in Münster zurückzuführen? Noch vor fünf Jahren wurde in der Stadt von einer Bedarfsdeckung auf dem Wohnungsmarkt ausgegangen, dies wurde auch so im Arbeitskreis thematisiert. Stellt sich die Bevölkerungsentwicklung inzwischen so anders dar? Oder spielt nicht vielmehr der stark gestiegene Druck durch Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt in Folge des niedrigen Zinsniveaus und der Renaissance der Sachwerte eine wichtige Rolle? 51% der Wohnungsbauinvestitionen in Münster werden aktuell von auswärtigen Investoren getätigt. Noch Anfang der 2000er Jahre hatte die Stadt große Schwierigkeiten, Investoren für Geschosswohnungsbau in Münster zu finden, da hierfür kein Markt gesehen wurde. Der heutige Druck auf den Wohnungsmarkt war so nicht vorhersehbar - wie auch in anderen Wachstumsstädten, z.B. Berlin oder Hamburg, die ebenso unvorbereitet von den Entwicklungen überrascht wurden. Welche Rolle diese exogenen Faktoren in Zukunft auf dem Wohnungsmarkt spielen werden, ist ungewiss. Die aktuelle Nachfragesituation sollte daher nicht als zu enger Maßstab für die Entwicklung der nächsten zehn Jahre angenommen werden. Vielmehr muss geschaut werden, welche Bedarfe strukturell bestehen und Ansätze gefunden werden, um äußere Einflüsse soweit wie möglich zu reduzieren. Dabei müssen alle Eckpunkte der Nachfrage einbezogen werden, auch die Preisentwicklung.

**Münster muss sich auf eine anhaltend hohe demografisch bedingte Neubaunachfrage einstellen**

empirica: Es gab in der Region Münster immer schon eine arbeitsplatzbedingte Zuwanderung, von der jedoch bis zum Jahr 2006 v.a. das Umland von Münster profitiert hat. Seit 2006 konzentriert sich der Wohnungsneubau in der Region auf die Stadt Münster, insbesondere auf den Geschosswohnungsbau. Seitdem wächst die Bevölkerung der Stadt Münster stärker als im Umland. Hauptgrund für Preissteigerungen ist jedoch die zunehmende Angebotsknappheit, insbesondere in Folge schwindender Baulandreserven. Die Zuwanderung in die Region Münster wird noch mindestens 15 Jahre anhalten. Ziel der Zuwanderung ist immer zunächst die Stadt Münster selbst. Auch wenn in der region „zu viel“ gebaut würde, so würde es nicht in Münster, sondern eher im Umland zu demografisch bedingten Leerständen kommen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



Ein Szenario, von dem die Region aber weit entfernt ist. Dabei wird der Anteil junger Familien in der Region wieder zunehmen. Um diese Zielgruppe in Münster zu halten, ist ein ausreichendes familiengerechtes Wohnungsangebot – auch im Geschosswohnungsbau – entscheidend. Eine Ausweitung des Baulandangebotes ist grundlegend zur Preisdämpfung, die Stadt braucht eine Flexibilitätsreserve. Die Stadt Münster hat die Entwicklung selber in der Hand!

Grundsätzlich sollte Wohnungsneubau in Münster nicht um jeden Preis betrieben werden. Ein wichtiges Kriterium für die langfristige Vermarktbarkeit von Wohnungsangeboten (die eine Lebensdauer von 40, 50 Jahren haben) ist deren Qualität, insbesondere im Fall eines zukünftigen Nachfragerückgangs. Ob Neubauangebote angenommen werden, hängt von dem Zusammenspiel verschiedenster Kriterien wie Standort, Preisniveau, Wohnform usw. ab, die mit Konkurrenzangeboten verglichen und abgewogen werden. Gerade in Zeiten eines hohen Marktdrucks besteht die Gefahr, dass auch wenig nachhaltige, wenig nachfragegerechte Projekte umgesetzt werden können. Hier sollte die Stadt z.B. bei der Vergabe von Grundstücken oder bei Baugenehmigungen soweit möglich steuernd eingreifen.

## Thema 2

### Vorrang für die Innenentwicklung – eine Frage der qualitativen Stadtentwicklung

Aufgrund des Einwohnerzuwachses (und einer laufenden Verkleinerung der Haushalte) steigt die Wohnungsnachfrage in Münster stetig, und zwar schneller als der Wohnungsneubau, und das trotz eines höheren Bauvolumens in Münster als im Umland. Zwischen 2007 und 2010 verzeichnete Münster einen Zuwachs von 3.700 Haushalten aber nur 3.250 Wohneinheiten. Hinzu kommt eine qualitativ bedingte Wohnungsnachfrage. Durch diese Angebotsknappheit entsteht ein zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt, der Mieten und Kaufpreise steigen lässt; dies ist in Münster bereits messbar (Preissteigerung seit 2007: Bauland+7%, Mieten+10%, Eigentum+15%). Um einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt zu erreichen, müssen deutlich mehr Baufertigstellungen als in den letzten Jahren erreicht werden.

In dem Zielszenario „Ressourcenschonende Kernstadtinitiative unter Einbeziehung des Umlandes“ hat sich die Stadtverwaltung für ein Neubauvolumen bis 2030 von jährlich 1.500 Wohneinheiten ausgesprochen. Neben dem Mengengerüst, von dem ein kostendämpfender Effekt erwartet wird, enthält das Szenario das Leitbild einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Kernanliegen ist die Einbindung der Wohnbautätigkeit in ein Konzept zur Inneren Entwicklung. Städtische, ressourcenschonende Wohnformen in Arbeitsplatznähe bieten unter wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten mehr Vorteile als der Eigenheimbau in den ländlich geprägten Nachbargemeinden. Auch gilt es, die Investitionsdynamik des Wohnungsmarktes zu nutzen, um bestehende urbane Strukturen an künftige Anforderungen anzupassen. Die Wohnungsnachfrage ist daher soweit wie möglich innerhalb der Stadtgrenzen zu decken: Die Priorität liegt bei der Aktivierung von Nutzungspotenzialen im Siedlungsbestand, während die Ausweitung der Siedlungsfläche nur soweit erforderlich erfolgen soll.

**Analyse: Die Haushaltszahl steigt in Münster schneller als der Wohnungsneubau, so dass die Preise steigen**

**Ziel: Priorität der Innenentwicklung bei Ausweitung des Wohnungsneubaus, Leitbild „ressourcenschonende Kernstadtinitiative“**





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

**Welche Rolle soll in der  
Wohnungsneubau im  
Bestand spielen?**



**Innenverdichtung Münster:  
Schulstraße/ Kreuzviertel**  
[www.wohnstadtbau.de](http://www.wohnstadtbau.de)

**Vorrang der Innenentwicklung  
verlangt aktive Maß-  
nahmen zur Potenzialmo-  
bilisierung**

## Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber: In seinem „Bündnis für Wohnen“ hat sich der Arbeitskreis zu einer Doppelstrategie bekannt, die sowohl die Entwicklung neuer Wohngebiete als auch die Aktivierung von Potenzialen in Bestandsquartieren umfasst. Ist diese Strategie nach wie vor Leitziel des AKs?

Aus Sicht der Stadtentwicklung hat die innere Entwicklung von Münster oberste Priorität, auch vor dem Hintergrund einer notwendigen qualitativen Weiterentwicklung der Stadt. In Münster besteht genügend Dynamik, um Bauprojekte im Bestand aktiv zu fördern. Es wurde bereits eine Vielzahl hochwertiger Innenentwicklungsprojekte durchgeführt, viele auf Initiative privater Investoren, die hier gute Marktchancen sehen. Ein aktuelles Projekt entwickelt z.B. die Wohn- und Stadtbau im Kreuzviertel. Große Potenziale in naher Zukunft bietet die Entwicklung der britischen Kasernenstandorte. Innenentwicklung soll jedoch nicht um jeden Preis forciert werden. Es gilt, einen Konsens über Qualitäten der Innenentwicklung zu finden. Die Stadtentwicklung sieht es als ihre Aufgabe, Kriterien für eine zielgerichtete Auswahl der Standorte und eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung zu finden. Die Sicherung städtischer Grünzüge, die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Beachtung des Quartiersmaßstabes sind u.a. wichtige Rahmensetzungen, die es bei jeder Planung zu beachten gilt. Jede Quartiersergänzung sollte einen strukturellen Vorteil für die Nachbarschaft bieten, z.B. durch die Integration von Serviceleistungen oder die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Auch die AK-Teilnehmer präferieren die Innenentwicklung, und das auch angesichts der starken Nachfrage nach Wohnraum in den innerstädtischen Quartieren. Um die Zielsetzung der Innenentwicklung weiter zu verfolgen, reicht es nicht aus, die Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau im Bestand zu identifizieren. Es muss konkret ausgelotet werden, welche Schritte im jeweiligen Einzelfall zur Potenzialaktivierung geeignet sind. Dabei müssen auch Hemmnisse und Nachteile, die für die Nachbarschaft entstehen können, transparent diskutiert werden.

Insgesamt sollte sich die Innenentwicklung nicht nur auf Quartiere der inneren Stadt konzentrieren, auch wenn diese von vielen Haushalten verstärkt nachgefragt werden. Um den erforderlichen Neubaubedarf realisieren zu können, sollten konkret auch Stadtteile in den Randbereichen von Münster für eine Bestandsentwicklung in Betracht gezogen werden. Viele dieser Stadtteile haben eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung und stellen aus Sicht der Stadtentwicklung durchaus attraktive Wohnstandorte in Münster und eine marktfähige Alternative zur Innenstadt dar.

Voraussetzung für die Umsetzung von Projekten im Bestand ist, dass bei allen Akteuren ein Konsens über den hohen Stellenwert der Innenentwicklung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Wohnungsbau besteht. Ein besonderer Appell geht dabei an die Ortpolitik, die eine wichtige Rolle bei der Vermittlung und Umsetzung von Zielen der Wohnstandortentwicklung gegenüber von Einzelinteressen im Quartier hat. Denn gerade an den Einzelinteressen und Einzelbetroffenheiten sind in der Vergangenheit Wohnbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung häufig gescheitert. Auch im Arbeits-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



kreis wurde in den letzten Jahren mehrfach die Notwendigkeit von Innenentwicklung diskutiert und wurden konkrete Projekte benannt, die vom AK hätten begleitet werden können. Die Umsetzung scheiterte jedoch am Widerstand im Quartier.

Die politischen Vertreter versichern, dass die Notwendigkeit von Innenentwicklungsprojekten inzwischen auch auf Ortsteilebene erkannt wurde und eine weitgehende politische Unterstützung findet. Grundsätzlich sind Projekte im Bestand – auch bei Arrondierungen des Ortsrandes – jedoch sehr schwierig bei der Bevölkerung umzusetzen und bedürfen einer umfassenden Kommunikation im Quartier. Hilfreich zur Überwindung von Widerständen im nachbarschaftlichen Kontext wäre ein übergeordnetes Konzept der Stadt zur Innenentwicklung in Münster, das u. a. auch aufzeigt, welche nachteiligen Konsequenzen sich für Münster ergeben, wenn keine Innenentwicklung mehr stattfindet. Auch würde mit dem übergeordneten Konzept der Fokus vom Quartier und Einzelprojekt auf die Gesamtstadt gerichtet und in den Kontext der strategischen Wohnstandortentwicklung gestellt werden.

## Thema 3

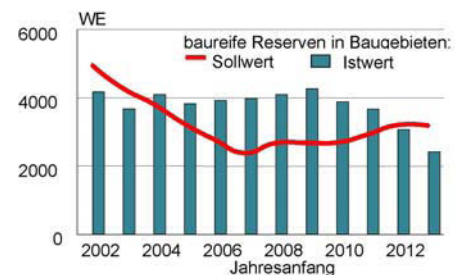
### Flächen und Standorte für den Wohnungsneubau – die Baulandfrage

Nach den Berechnungen von empirica können bei vollständiger Mobilisierung sämtlicher Baulandreserven der Stadt mittelfristig maximal 8.600 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 3.000 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Verteilt auf zehn Jahre bedeutet dies maximal ein jährliches Bauvolumen von 860 Wohneinheiten. Selbst wenn sich wie bisher zusätzlich im Schnitt 480 Wohneinheiten im Siedlungsbestand realisieren lassen würden, reichen diese Baulandreserven nicht aus, um das angestrebte Bauvolumen von 1.500 WE pro Jahr (500 EFH/ 1.000 Mefa) zu realisieren.

Auch in Zukunft wird die Stadt Münster neue Wohnbauflächen benötigen, die über die aktuell planungsrechtlich gesicherten Flächen hinausgehen. Die Bauleistung im Siedlungsbestand wird nicht ausreichen, um die Mengenziele zu erreichen. Außerdem eignen sich die Standorte im Siedlungsbestand vorwiegend für Mehrfamilienhausbau, so dass der Eigenheimbau auf die Bereitstellung neuer Baugebiete angewiesen ist. Entscheidend ist, dass stets genügend Wohnbauflächen (durch Planung und Erschließung) zur Baureife gelangen und Bauwilligen auf dem Markt angeboten werden. Es ist Ziel der Stadt, baureife Flächen im Umfang des 4-fachen durchschnittlichen Jahresverbrauchs der letzten 5 Jahre vorzuhalten. Darüber hinaus sind ausreichend Reserven im Rahmen der vorbereitenden Planung und der liegenschaftlichen Flächensicherung vorzuhalten, die sich bei Bedarf aktivieren lassen. Wichtige Instrumente zur zeitnahen Steuerung der Baulandaktivierung sind dabei weiterhin das jährliche Baulandmonitoring und das mittelfristige Baulandprogramm.

## Diskussion

Ziel der Stadtentwicklung ist, neue Baugebiete nur für die Bedarfe auszuweisen, die nicht im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Der Baulandbedarf hängt demnach davon ab, in welchem Umfang es gelingt, Innenpotenziale zur aktivieren. Gute Möglichkeiten bietet die Arron-



**Baureife Wohnbaulandreserven Soll/ Ist-Vergleich, Stadt Münster**

**Analyse: Die Baulandreserven reichen nicht aus, um das erforderliche Neubauvolumen zu realisieren**

**Ziel: Orientierung der Baulandaktivierung am Baulandverbrauch**

**Wieviele neue Wohnbaugebiete sollen in Münster entwickelt werden?**



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

dierung von Stadtrandlagen. Dabei handelt es sich i.d.R. um kleinere Einheiten bis zu 20 WE, die als „Zwischenkategorie“ zwischen klassischen Neubaugebieten und Innenentwicklungsflächen gesehen werden. Die Mengeneffekte der Arrondierungen werden jedoch als gering eingeschätzt.

Das Mengengerüst der Stadtentwicklung muss strategisch darauf eingestellt sein, dass die Stadt Münster neue Außenentwicklungsflächen benötigen wird. Münster wächst, und das unabhängig davon, in welchem Maße die Bevölkerungsprognose von IT.NRW eintrifft! Auch wenn die Innentwicklung in Münster vorgeht, sollten ausreichend Baulandvorräte vorhanden sein. Diese müssen nicht alle mittelfristig realisiert werden, aber eine Vorsorge ist wichtig

**Baulandaktivierung wird zunehmend schwieriger**

Gleichzeitig ist die Darstellung von Bauflächen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan alleine nicht ausreichend. Bereits jetzt gibt es in Münster umfangreiche Bauflächen, die aufgrund von Widerständen von Seiten der Landwirtschaft, Anwohnern oder anderen Einzelinteressen nicht entwickelt werden können. Oft bleiben sogar baureife Flächen jahrelang unbebaut. Strategien zur Aktivierung der Bauflächen und auch zur Mobilisierung bereits baureifer Standorte sind hier von zentraler Bedeutung!

empirica: Dies bestätigen auch die Expertengespräche zum HKW. Die Bereitschaft für Investitionen ist vorhanden, die Umsetzung scheitert aber häufig an der Verfügbarkeit konkreter Grundstücke. Auch bestehen häufig Umsetzungsprobleme – hier muss dringend Überzeugungsarbeit geleistet werden, um den erforderlichen Neubau auch umsetzen zu können.

## Thema 4

### Attraktive Wohnqualität in städtischen Strukturen – die Dichtefrage

**Analyse: Der Umfang notwendiger Baulandreserven hängt von den realisierbaren Dichten ab**

Je höher die baulichen Dichten der zukünftigen Neubaugebiete, desto geringer der Bedarf an neuen Siedlungsflächen. Ob sich Flächen für höhere Dichten eignen, hängt u.a. von ihrer Lage ab, wie z.B. Flächenpotenziale im Bestand, Konversionsflächen etc. Aber auch durch die Realisierung höherer Dichten in Neubaugebieten in Randlagen kann der Flächenbedarf für Wohnbauzwecke insgesamt verringert werden.

**Ziel: Hoher Stellenwert urbaner Wohnqualitäten und Geschosswohnungsbau**

Standorte im Siedlungsbestand sind oft prädestiniert für mehrgeschossige Bauweisen und standortgerechte Nutzungsdichten. Diese sollen ihre Grenzen finden, wenn stadträumliche Qualitäten gefährdet werden. Während höhere Dichten für die Herausbildung urbaner Raumqualitäten vor allem in der Innenstadt und den Stadtteilzentren erforderlich sind, eignen sich Räume am Rande der Stadt eher für Bauweisen und Wohnformen mit geringerer Dichte. Die Stadt Münster möchte für alle Gruppen der Gesellschaft nachfragegerechte Wohnungen bereitstellen. Dazu gehören auch große Grundstücke für den repräsentativen Eigenheimbau. Der Weg zu höheren Nutzungsdichten führt nicht über die Verkleinerung der Eigenheimgrundstücke, sondern über mehr Geschosswohnungsbau. Ein Anliegen der Kernstadtinitiative ist es auch, nachfragegerechte und eigenheimähnliche Qualitäten im Geschosswohnungsbau bereit zu stellen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



## Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber fragt einleitend, welche baulichen Dichten für Münster aus Sicht des AKs zielführend und verträglich sind. Entsprechen locker bebauete Quartiere einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung in Münster? Oder vertragen nicht gerade Neubauprojekte auch höhere Dichten, wie sie auch in anderen Städten mit hoher städtebaulicher Qualität umgesetzt wurden? Wie weit können bei der priorisierten Innenentwicklung die Bebauungsdichten im Quartier erhöht werden, ohne deren Identität aufzugeben?

Die Verträglichkeit baulicher Dichten hängt aus Sicht des AKs vom Quartierstypus und der Lage im Stadtraum ab. Während Einfamilienhausbau i.d.R. geringe Dichten aufweist und primär in den Stadtrandlagen nachgefragt wird, bieten sich zur Umsetzung eines urbanen, verdichteten Geschosswohnungsbaus innerstädtische Flächen an, auch Ergänzungen innerhalb des Bestandes. Geschosswohnungsbau lässt sich aus Erfahrung der Wohnungswirtschaft in der Peripherie dagegen eher schlecht vermarkten. In Zeiten großer Nachfrage besteht hier die Gefahr von Fehlinvestitionen, da sich solche Objekte derzeit zwar vermieten lassen, hier aber die ersten Leerstände entstehen werden. Hohe Dichten und Geschosswohnungsbau für die Innenstadt, geringere Dichten und Einfamilienhaustypen an der Peripherie, dies sollte aus Sicht der Wohnungswirtschaft die Leitlinie der Stadtentwicklung sein.

Aus Sicht der Stadtentwicklung spielen auch die zentralen Lagen der Ortsteile aufgrund ihrer sehr guten Infrastruktur eine wichtige Rolle für die künftige Wohnungsversorgung in Münster. Sie sind auch geeignete Standorte für den Geschosswohnungsbau.

Nicht nur Neubauprojekte vertragen höhere bauliche Dichten. In Münster gibt es einige Quartiere, deren Siedlungsbestände z.B. durch bauliche Ergänzungen, Dachaufstockungen, Hinterlandbebauung etc. durchaus quartiersverträglich verdichtet werden können. Um die Kommunikation solcher Projekte im Quartier zu erleichtern, sollten sie nicht isoliert als Einzelvorhaben entwickelt werden, sondern in den Kontext der Quartiersentwicklung gestellt werden, die u.a. Fragen von Stadtbild, Identität und Wohnumfeld in den Mittelpunkt stellt. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist die Akzeptanz von Nachverdichtungsmaßnahmen entscheidend für deren (politische) Umsetzbarkeit, selbst wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen und Investoren gefunden wurden.

Wichtig bei hohen baulichen Dichten ist grundsätzlich die Wohnumfeldgestaltung und -qualität. Auch bei Maßnahmen im Bestand bietet eine Aufwertung des Wohnumfeldes große Potenziale, um die Auswirkungen der Neubebauung zu kompensieren und möglichst Vorteile für die gesamte Nachbarschaft zu erreichen. Gute Beispiele von bereits realisierten Neubau- und Bestandsquartieren zeigen die stadträumlichen Potenziale und Qualitäten hoher baulicher Dichten, wie z.B. das Projekt Alter Fischmarkt neben dem Prinzipalmarkt, das zwar den Quartiersmaßstab deutlich verändert, aber unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange verträglich entwickelt wurde.

**Wie kann die gesellschaftliche und politische Akzeptanz höherer Dichten gefördert werden?**



**Bauprojekt Alter Fischmarkt in Münster**  
[www.soprema.de](http://www.soprema.de)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## Thema 5

### Die Versorgungsaufgaben der Stadt

#### – eine Frage des preiswerten Wohnungssegments

**Analyse: Der Neubau geförderter Wohnungen reicht nicht aus, um alle einkommensschwachen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen**

Bei den am Markt angebotenen Sozialwohnungen handelt es sich um vergleichsweise hochwertige Wohnungen. Diese spielen zahlenmäßig aber nur eine sehr geringe Rolle und reichen bei Weitem nicht aus, um alle berechtigten Haushalte zu versorgen. 2010 konnten ca. 1.000 Sozialwohnungen neu bezogen werden (davon 200 Neubau). Im selben Jahr haben rd. 2.600 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Haushalte, die WBS-berechtigt wären. Nur ein geringer Teil der Sozialwohnungen kann über Belegungsrechte zur Versorgung dringender Fälle gezielt genutzt werden, so dass nicht immer die bedürftigsten Haushalte in den günstigsten Wohnungen wohnen. Das Preisniveau von im Jahr 2012 geförderten Sozialwohnungen liegt in Münster je nach Einkommensgruppe bei etwa 5,25 €/qm bzw. 6,35 €/qm. 9 % aller Haushalte in Münster hat Anspruch auf die Übernahme der Unterkunftskosten. Die zulässige Mietobergrenze für KdU-Haushalte liegt in Münster derzeit zwischen 5,92 €/qm und 7,02 €/qm; als angemessen gelten damit (je nach Haushaltsgröße) höchstens das untere Drittel der am Markt angebotenen Wohnungen, also typischerweise keine Neubauwohnungen.

**Ziel: Bezahlbares Wohnen durch Neubau und gezielte Nutzung preiswerter Bestände zugunsten am Markt benachteiligter Haushalte unterstützen**

Für die Wohnungspolitik der Stadt Münster ist die Verbesserung des preiswerten Wohnungsangebotes ein zentrales Anliegen. Vor allem Haushalte mit geringem Eigeneinkommen, die ohne staatliche Transferleistungen auskommen müssen, sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die kommunalen Aufwendungen für KdU-Haushalte belasten den städtischen Etat. Nur wenn die Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment sinken, werden private und öffentliche Haushalte entlastet. Auch befindet sich die Mehrzahl der preiswerten Wohnungen im nicht modernisierten Altbaubestand.

Entscheidend für die Mietpreisentwicklung ist, ob die Neubautätigkeit mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält und die kaufkräftige Nachfrage im Neubau zum Zuge kommen, so dass der Preisdruck von den preiswerten Beständen genommen werden kann. Die staatliche Neubauförderung sollte nicht primär auf Mengen- und Preiseffekte ausgerichtet sein, sondern gezielt Angebotsdefizite aufgreifen und die Entwicklung sozial intakter Quartiere und bedarfsgerechter Infrastrukturangebote unterstützen. Zur Unterstützung von Haushalten, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, braucht die Stadt ausreichende Versorgungsmöglichkeiten im Bestand. Hierfür ist sie zunehmend auf eine Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft angewiesen. Dabei sind auch neue Wege zu prüfen (mittelbare Sozialbindung), um die Zugriffsmöglichkeiten auf preiswerte Wohnungen zu erweitern.

### Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber: Mit dem Thema der Versorgung einkommensschwacher Haushalte hat sich der Arbeitskreis Wohnen bereits mehrfach auseinandergesetzt. 9% aller Haushalte sind auf öffentliche Unterstützung zur Finanzierung ihrer Miete angewiesen, dies ist eine relevante Größenordnung. Welche Mittel zielführend sind, um dem Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt zu



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



begrenzen, ist daher eine der zentralen Fragestellungen der Wohnstandortentwicklung, die ein „Münster für alle“ anstrebt. Gleichzeitig müssen Instrumente gefunden werden, preisgünstige Wohnraumangebote den bedürftigen Haushalten zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausweitung des preiswerten Wohnraumsegments stellt sich aber auch die Frage der räumlichen Verteilung in Münster. Wo sollen in Zukunft die preisgünstigen Wohnungen neu errichtet bzw. im Bestand gesichert werden? Wie kann gleichzeitig eine soziale Segregation in den Quartieren verhindert werden?

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist die geringe Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren hauptsächlich auf die zu geringe Rentabilität zurückzuführen. Mit Erhöhung der Baudarlehen, Reduzierung der Bauzinsen und der Anhebung der zulässigen Sozialmieten um ca. 20% hat das Land – nach Auffassung einiger AK-Mitglieder - nun die richtigen Signale gesetzt, um wieder private Investitionen im Sozialwohnungsbau zu motivieren. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist für private Investoren in Münster jetzt wieder rentabel, es wird daher mit einer Steigerung der Aktivitäten gerechnet. Diese findet jedoch bislang ihre Grenzen in den knappen Fördermitteln.

Über den sozialen Wohnungsbau kann daher niemals das notwendige Volumen geschaffen werden – bisher hat die Stadt Münster immer sämtliche Landesmittel inkl. Nachschläge für Sozialwohnungsbau in Anspruch genommen, trotzdem war das Angebot bei weitem nicht ausreichend. Mit der neuen Landesförderung werden vielleicht 200 Sozialwohnungen mehr gebaut werden. Dies wird aber nichts daran ändern, dass bei weitem nicht alle Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, mit Sozialwohnungen versorgt werden können. Damit stellt sich die Frage nach den Vergabekriterien dieser (wenigen) Wohnungen: Wie kann sichergestellt werden, dass die Bedürftigsten vorrangig versorgt werden? Dabei sind Miethöhen von 7,25 €/qm bzw. 8,50 €/qm für frei finanzierte Wohnungen bzw. 6,25 €/qm für Sozialwohnungen der Einkommensgruppe A nicht unbedingt dem kostengünstigen Mietsegment zuzurechnen. Für viele Haushalte sind diese Mieten immer noch zu hoch, v.a. für Haushalte, die keine finanzielle Unterstützung bekommen! Im unsanierten Bestand gibt es weit geringere Mieten unter 5 €/qm, das liegt fast 4 € unter den Mieten für freifinanzierte Wohnungen (z.B. unsanierte Wohnungen in wenig nachgefragten Lagen). Zwar hilft jeder Sozialwohnungsbau, den Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen, auch in den untersten Preissegmenten. Wirksame Preis- und Mengeneffekte können jedoch nur durch eine umfassende Ausweitung der Neubautätigkeit insgesamt erreicht werden.

empirica: Nicht alle bedürftigen Haushalte müssen in geförderte (Neubau-) Wohnungen untergebracht werden. Da die Mieten günstiger Bestandswohnungen deutlich unter dem Niveau neuer Sozialwohnungen liegen, ist es zielführender, diese Bestandswohnungen zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte heranzuziehen. Hierfür müssen geeignete Instrumente gefunden werden (z.B. mittelbare Bindung). Grundlegend ist jedoch, eine Anhebung des Preisniveaus der günstigen Bestände infolge von Angebotsengpässen zu verhindern. Leidtragende weiterer Preissteigerungen sind in erster Linie die einkommensschwachen Haushalte, die im Verdrängungswettbewerb unterliegen. Jeder Wohnungsneubau auch im gehobenen Preissegment hilft, das Mietni-

**Welche Wege sind geeignet, um dem Preisanstieg entgegen zu wirken?**

**Wie kann der preiswerte Wohnraum vermehrt werden?**

**Wie soll die Stadt sich die zur Notfallversorgung erforderlichen Zugriffsrechte auf Wohnungen sichern?**







## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

veau günstiger Wohnungen zu sichern. Eine ausreichende Neubaumenge - auch frei finanziert Wohnungen - ist für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ebenso wichtig wie eine Erhöhung der öffentlichen Förderung, ja in der Breite sicherlich wirksamer!

Aktuell werden in Politik und Medien intensiv Möglichkeiten diskutiert, die enorme Mietpreissteigerung der letzten Jahre wirksam zu dämpfen. Während bei vermieteten Beständen die zulässige Preissteigerung auf maximal 20% innerhalb von drei Jahren begrenzt ist, gibt es für Neuvermietungen keine Mietobergrenzen. Gerade bei der Neuvermietung ehemals preiswerter Wohnungen findet in den Städten mit hohem Nachfragedruck deshalb i.d.R. ein starker Preissprung statt. Als mögliches Instrument zur Kostendämpfung wird die Kopplung aller Neuvermietungen an das Vergleichsmietensystem diskutiert.

Der Mieterverein bewertet dieses als sinnvolle und dringend erforderliche Maßnahme. Die sprunghafte Mietsteigerung gerade der günstigsten Bestände wird es jedoch nicht verhindern können, da deren Mieten z.T. seit Jahrzehnten nicht angepasst wurden, so dass weiterhin umfangreiche Mieterhöhungen zulässig sind - insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen/Modernisierungen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird dagegen eine Deckelung der Miethöhen zu einem Erliegen der privaten Wohnungsbautätigkeit führen. Das muss auf jeden Fall verhindert werden. Manche der aktuellen Vorschläge zum Einfrieren der Bestandsmieten haben Züge einer Enteignung, da ist schon die rechtliche Zulässigkeit fraglich!

Unter den jetzigen Voraussetzungen kann die Stadt Münster die Mieten nur für die kommunalen Wohnungsbestände deckeln. Voraussetzung für eine generelle Regelung wäre die Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundesebene.

Frau Prof. Pahl-Weber berichtet hierzu aus Diskussionen über die Mietpreisregulierung in Berlin. Wohnungsunternehmen befürchten, dass Investitionen in die Bestände innerhalb der Gesellschaften nicht mehr wirtschaftlich begründet werden können, so dass notwendige Sanierungen und Modernisierungen ausbleiben werden. Gleichzeitig muss auch eine Stigmatisierung der dortigen Bevölkerung befürchtet werden, z.B. bei Bewertung der Kreditwürdigkeit der Haushalte durch die Banken. Beides befördert die soziale Polarisierung ganzer Quartiere. Gleichzeitig mit den Mietpreissteigerungen öffnet sich die Einkommensschere immer stärker und der Anteil der Mieten an den Ausgaben einkommensschwacher Haushalte steigt auf ein nicht mehr tragbares Niveau. Hier muss eine gesellschaftliche Lösung unter Einsatz umfangreicher öffentlicher Mittel gefunden werden! Die mit der Föderalismusreform bereitgestellten Ausgleichsmittel des Bundes sind zunächst auf 2013 befristet, können nach GG aber bis 2019 gezahlt werden. Hier sind Ansatzpunkte für eine neue Wohnungsbauförderung gegeben, die sich auf das Bereitstellen preiswerter Wohnungen konzentrieren könnte.

empirica: Das Mietniveau wird maßgeblich von den Baulandpreisen bestimmt. Solange für Neubauprojekte nur Grundstücke zur Verfügung stehen, deren Preise durch die Baulandknappheit ständig steigen, führt eine Mietpreisdeckelung zum Einbruch der Neubauinvestitionen, da diese nicht mehr renta-



**Campact-Aktion „Wohnraum muss bezahlbar sein!“ in Hamburg 2012**  
[www.campact.de](http://www.campact.de)

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



bel sind. Voraussetzung zur Begrenzung der Miethöhe ist auch hier wieder eine ausreichende Baulandausweisung und entsprechende Bautätigkeit. Grundsätzlich braucht die Stadt Münster ausreichende Wohnungsangebote in jedem Preis- und Qualitätssegment, um eine Angebotsknappheit mit entsprechenden Preiseffekten zu vermeiden.

Ein wichtiger Kostenfaktor sind energetische Maßnahmen, die gerade bei der Sanierung alter Bestände zu enormen Kostensteigerungen führen. Könnten die städtischen Fördermittel für energetische Sanierungen primär auf Bestände zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte konzentriert werden, in dem z.B. die Bewilligung eines Zuschusses von der Einhaltung einer Mietobergrenze abhängig gemacht wird?

Die Stadt erläutert, dass das Förderprogramm Altbausanierung eher die Intention hat, besondere Qualitäten in der energetischen Sanierung zu ermöglichen und besondere Spitzen anzureizen. Die Mittel sind gering und zur Jahreshälfte immer schon ausgeschöpft. Sie dienen nicht zur umfänglichen Finanzierung energetischer Maßnahmen, dafür wäre ein völlig neues Programm mit anderen Inhalten und Volumen notwendig. Ob hier eine Konkurrenz zu KfW-Krediten aufgemacht werden soll, wird bezweifelt.

Als Alternative zum (teuren) Sozialwohnungsbau wird der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen in preiswerten Beständen vorgeschlagen. Da das Mietniveau in diesen Beständen deutlich unter den Neubau-Sozialwohnungen liegt, reduziert dieses die KdU-Aufwendungen der Stadt und ermöglicht zudem eine gezielte Unterbringung dringender Fälle. Bindungen im Bestand können auch mit Neubauvorhaben gekoppelt werden (mittelbare Sozialbindung): Neubauprojekte werden öffentlich gefördert, können aber am Markt frei vermietet werden, im Tausch gehen dafür Bestände desselben Unternehmens in die Bindung. Düsseldorf hat aktuell ein eigenes Programm über 1,8 Mio Euro aufgelegt, bei dem 75 frei finanzierte, unsanierte Bestandswohnungen mit einem Zuschuss von 2 €/qm (bei einer Laufzeit von 15 Jahren) auf einem Mietpreis von 5,10 €/qm gehalten werden. Hier wird die Frage formuliert, ob solche Programme auch für die Wohnungswirtschaft in Münster interessant sein könnten?

Es gab in der Vergangenheit ein Landesprogramm für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen, jedoch auf einer eher unattraktiven Darlehensbasis, so dass es kaum in Anspruch genommen wurde. Zudem können im Wege der sog. mittelbaren Wohnraumförderung Mietpreis- und Belegungsbindungen von neu geförderten Wohnungen auf Ersatzwohnungen im Wohnungsbestand des Investors übertragen werden. Das setzt voraus, dass sie im Besitz geeigneter „Tauschwohnungen“ sind. In Münster werden recht gute Chancen für die Förderung mittelbarer Sozialbindungen gesehen. Auch die Vertreter der Wohnungswirtschaft bewerten solche Programme als interessanten Ansatz, der ggf. von Seiten der Stadt aktiv im Rahmen der Grundstücksvergabe unterstützt werden kann.

Einer der größten Wohnungseigentümer in Münster ist heute die LEG mit ca. 6.000 Wohnungen. Während sich die vorherigen Besitzer, die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland (GWN) und die Wohnungsge-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

sellschaft Münsterland noch aktiv am Marktgeschehen beteiligt haben, investiert die LEG nicht mehr in Neubauprojekte. Als wichtiger Akteur für den Erwerb mittelbarer Sozialbindungen kommt sie damit trotz ihrer umfangreichen Bestände nicht in Frage.

Als problematisch beim Erwerb mittelbarer Sozialbindungen bewertet die Stadt zudem den fehlenden Einfluss auf die Wohnungstypen und die Wohnungsqualitäten: die Stadt braucht v.a. Kleinwohnungen und barrierefreie Wohnungen mit gutem Standard, solche Wohnungen lassen sich kaum in den Beständen finden. Von hoher Bedeutung ist zudem die Ortslage. Gesucht werden v.a. zentrale, gut angebundene Lagen, so dass z.B. der Erwerb von Belegungsrechten in Außenstadtteilen ohne hinreichende Infrastruktur kontraproduktiv wäre.

## Thema 6

### Die Stadt als Wohnstandort für Familien – Alternativen zum Eigenheim und Mehrgenerationenwohnen

**Analyse: In Zeiten hoher Bauintensität im Umland hat Münster viele Familien an die Nachbargemeinden verloren.**

In den letzten 15 Jahren ist eine parallele Entwicklung der Neubauintensität in den Umlandgemeinden und der Abwanderung von Familien aus Münster zu beobachten. 1996 bis 2005, als im Umland viel gebaut wurde, verlor Münster pro Jahr im Schnitt 240 Kinder und 420 Personen der Elterngenerationen (30-45 J.) an die Nachbargemeinden. 2006 bis 2010 zu Zeiten geringer Bauintensität in Folge des Rückgangs der Altersgruppe der 30-bis 45-Jährigen waren es jährlich nur noch 120 Kinder und 260 Eltern. Ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern in der Stadt ist in Zukunft eine wichtige Voraussetzung, um junge Familien in Münster zu halten. Sobald demografisch bedingt wieder mehr 30 bis 45-Jährige in der Region Münster leben, wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ansteigen. Das bisherige EFH-Bauvolumen von Münster wird dann nicht mehr ausreichen. Wenn Münster nicht entsprechend reagiert, wird im Umland wieder mehr gebaut werden (müssen) und die jungen Familien müssen mangels bezahlbarer Alternativen innerhalb der Stadt ins Umland ziehen.

**Ziel: Familien im Focus kommunaler Wohnungspolitik**

Die gesellschaftliche Bedeutung der Familien soll auch in der kommunalen Wohnungspolitik in Münster ihren Niederschlag finden. Die Stadt setzt sich besonders dafür ein, dass Wohnungsangebote für Familien auch innerhalb der innerstädtischen Siedlungsbestände verstärkt angeboten werden. Vor allem im Geschosswohnungsbau in der Innenstadt und in den zentralen Lagen der Außenstadtteile sollen mehr familiengeeignete Neubauwohnungen entstehen, sowohl als Eigentums- als auch als Mietobjekte. Für diejenigen Familien, die sich den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen wollen, soll ein ausreichendes Baulandangebot bereitgestellt werden.

## Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber: Familien waren lange Zeit diejenigen Haushalte, die am stärksten von Münster in die Umlandgemeinden abgewandert sind. Inzwischen fragen auch Haushalte mit Kindern verstärkt Wohnungsangebote in der Stadt nach. Welche Angebote werden in Münster benötigt, um diese Innen-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



entwicklung weiter zu fördern? Stellen Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau eine Alternative zum Eigenheim dar?

empirica: Laut bundesweiten Erfahrungen werden Einfamilienhausähnliche Wohnformen mit höheren Dichten (im Geschoss) inzwischen durchaus als Alternative zum EFH akzeptiert. Es gibt eine Vielzahl guter Beispiele, wie im Geschosswohnungsbau Einfamilienhausähnliche Qualitäten erzielt werden können. Solche Beispiele sollten bei potenziellen Nutzern und Fachleuten kommuniziert werden, um für stadtgerechte Wohnformen für Familien zu werben.

Von zentraler Bedeutung für Familien ist neben familiengerechten Wohnformen v.a. das Preisniveau – die Münsteraner Innenstadt ist für viele Familien nicht mehr bezahlbar, so dass sie schließlich doch in die Umlandgemeinden ziehen und die täglichen Fahrten zur Arbeit in Kauf nehmen müssen. Eigentumswohnungen z.B. werden durchaus als Alternative akzeptiert, müssen jedoch familiengerecht sein und z.B. eine Terrasse haben. Solche Projekte stellen in Münster bisher nur Insellösungen eher kleiner Dimensionen dar, die das Problem quantitativ bei weitem nicht lösen können. Wenn es nicht gelingt, Familien in den städtischen Strukturen zu halten, werden irgendwann nur noch ganze junge und ganz alte Menschen in Münster leben.

empirica: Familiengerechte, urbane Wohnangebote können auch im Rahmen des Umbaus älterer Quartiere z.B. der 50er/ 60er Jahre geschaffen werden – in größerem Umfang und zu günstigeren Preisniveaus als im Neubau. Auch im Bestand lassen sich Haus-im-Haus-Konzepte umsetzen, bei denen Familien in den unteren Wohnungen mit Gartenbezug wohnen, während die oberen Geschosse zu barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen umgebaut werden. In Münster könnten hierzu gezielt geeignete Quartiere für den familiengerechten Umbau ausgesucht werden. Modellprojekte helfen, die Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier zu veranschaulichen. Entscheidend ist die richtige Quartiersstruktur u.a. mit ausreichend großen Wohnungen, Gartenbezug und kindergerechtem, sicherem Wohnumfeld.

Sehr gute Potenziale für urbanes Familienwohnen wird auch auf den innenstadtnahen Konversionsflächen der Oxford und York-Kaserne gesehen. Bereits bei der Konversion der Lincoln-Kaserne in den 1990er Jahren wurden gestapelte Wohnungen in verdichteter Bauweise sehr gut angenommen.

Auch wenn die Nachfrage bisher noch verhalten ist, sollte die Stadt Münster an solchen Wohnformen für Familien dran bleiben. Veränderungen brauchen hier ihre Zeit - Münster ist keine Großstadt. Die Vorliebe für das Einfamilienhaus ist in der deutschen Kultur weit stärker verwurzelt als in anderen Ländern und wird sich nicht von heute auf morgen ändern. In anderen deutschen Städten ist aber bereits zu beobachten, dass die Bedeutung gemeinschaftlicher, urbaner Wohnformen zunimmt, bei denen mehrere Haushalte gemeinsam ein Projekt planen, bei dem individuelles Wohnen mit nachbarschaftlichen Gemeinschaftsnutzungen kombiniert werden. Auch in Münster findet bereits ein Umdenken statt, bei dem urbane Wohnformen - zwar (noch) nicht bevorzugt - als kostengünstigere Alternative zum Einfamilienhaus letztendlich aber doch akzeptiert werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

empirica: Die Wohnwünsche der „Eigenheimbauer“ von gestern entsprechen nicht unbedingt denen der 30- bis 45-Jährigen von morgen, das zeigen auch empirische Befunde. Zentrale Lagen, gute Erreichbarkeit mit Fuß/ Rad/ ÖPNV, Zusammenwohnen mit Gleichgesinnten, Nachbarschaftshilfe uvm. gewinnen bei Familien mit Kindern zunehmend an Bedeutung. Die Nachfrage ändert sich - darauf muss das Angebot reagieren, um nicht am Bedarf vorbei zu planen. Das klassische Einfamilienhaus wird auch weiterhin von Bedeutung sein, sollte aber verstärkt durch neue Wohnformen ergänzt werden, um insgesamt eine größere Bandbreite von Wohnformen anbieten zu können.

In diesem Kontext ist auch das Thema „Wohnen im Alter“ zu platzieren. Der demografische Wandel wird auch in Münster zu einem Anwachsen der Gruppe der älteren Menschen führen. Ältere Menschen suchen Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung, grüne und ruhige Lage, großzügige Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich und einen Aufzug. Sie wünschen möglichst keinen weiteren Umzug und wenn sie doch nach dem 60. Lebensjahr umziehen, möchten sie in ihrem gewohnten Quartier wohnen bleiben. Diese Aussage wird auch untermauert von den Ergebnissen der Demografieumfrage zum Thema „Wohnen“. Gesucht wird außerdem Barrierefreiheit(-armut) bei den Wohnungen, dem Wohnumfeld und der Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld sowie eine Integration ins Wohnquartier.

Auch hier gilt es, kleinräumig und damit auf der Quartiersebene eine Wohnsituation zu schaffen und damit quartiersspezifische Lösungen zu entwickeln, die diesem Anspruch nachkommen. Das erfordert neben baulichen Maßnahmen mit dem Ziel, das Angebot an barrierefreien Wohnungen zu erhöhen (siehe Top 7), auch eine Unterstützung in Form des verstärkten Einsatzes interner und externer sozialer Netzwerke. Dabei ist neben der Sicherstellung wohnungsnaher Dienstleistungen auch das Mehrgenerationenwohnen verstärkt zu unterstützen.

## Thema 7

### Wohnungen für Menschen mit Handicap – Barrierefreiheit bis Inklusion

**Analyse: Bis 2030 wird die Zahl der älteren Bewohner (ab 65 Jahre) in Münster um 50 % steigen.**

Der Anspruch an barrierefreie und barrierearme Wohnungen wird von verschiedenen Nachfragegruppen formuliert, so z.B. von älteren Menschen, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, aber auch die Familie mit kleinen Kindern weiß den Vorteil einer barrierearmen Wohnung zu schätzen. Trotz der wachsenden Bedeutung gibt es aber kaum Informationen zu barrierefreien bzw. barrierearmen Beständen in Münster, über Umbaumöglichkeiten im Bestand und oder Effizienzüberlegungen zur Schaffung von Barrierefreiheit.

**Ziel: Menschen im Alter / mit Mobilitätseinschränkungen und Behinderungen im besonderen Focus kommunaler Wohnungspolitik**

Mit der Ausweitung barrierefreier/ -armer Standards und bezahlbarer Wohnformen müssen die Anforderungen des demografischen Wandels verstärkt aufgegriffen werden. Ziel ist es, altersgerechte barrierefreie Wohnformen in allen intakten Quartieren möglichst im Umfeld nachhaltiger Infrastrukturangebote anzubieten, die den Verbleib im vertrauten Umfeld unterstützen. Menschen mit Behinderung sind auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligt. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, Betroffene vor

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



Isolation zu schützen und durch die gezielte Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnangebote in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu integrieren. Der Ansatz zur Inklusion ist in der Wohnungspolitik weiter zu verankern. Dazu zählen Bauweisen und Wohnformen, die das Zusammenleben von Menschen unabhängig von Alter, Herkunft, Geschlecht sowie körperlichen und geistigen Fähigkeiten erleichtern sowie ganzheitliche quartiersbezogene Ansätze, unter Einbeziehung von Betreuungsleistungen und ehrenamtlicher Tätigkeit.

Das Thema „Barrierefreiheit/ Barrierearmut“ sollte bei Bestandsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen stets mitgedacht werden. Generell ist der Informationsstand hierzu bei den Bauherrn zu verbessern,

## Diskussion

Die Zielsetzungen der Stadtentwicklung werden vom AK unterstützt. Hervorgehoben wird die Bedeutung des Quartiers für den Aspekt des barrierefreien/seniorengerechten Wohnens. Eine altersgerechte Quartiersentwicklung ist mindestens ebenso wichtig wenn nicht gar bedeutender, um ein selbstbestimmtes Wohnen und die Teilhabe an der Nachbarschaft zu ermöglichen, wie die barrierefreie Gestaltung einzelner Wohnungen. So wurde dies auch bereits von der Kommission „Wohnen im Alter“ formuliert, deren stellvertretende Vorsitzende Frau Prof. Pahl-Weber ist. Diese Fokussierung auf das Quartier soll in das Handlungskonzept Wohnen mit aufgenommen werden.

## Thema 8

### Studentische Wohnraumversorgung

In Münster studieren 50.000 Studenten an acht Hochschulen, 34.000 wohnen in der Stadt Münster, das entspricht 15% der Einwohner. Die meisten Studenten wohnen in Wohngemeinschaften und Mietwohnungen, rund 12% leben in Studentenwohnheimen. Die Wohnsituation für Studenten in Münster ist aufgrund der (zu) geringen Wohnheimplätze und der steigenden Mietkosten angespannt. Für die nächsten sechs bis acht Jahre wird durch den Wegfall der Wehrpflicht und den doppelten Abiturjahrgang die starke Wohnungsnachfrage durch Studenten in Münster anhalten. Inwiefern die Zahlen danach zurückgehen, hängt von der demografischen Entwicklung in Deutschland und der Attraktivität Münsters innerhalb der deutschen Hochschullandschaft ab.

Aus der Bedeutung der Hochschulen für das Bildungsangebot, den Arbeitsmarkt und das Image der Stadt sowie der Studenten für die Bevölkerungsstruktur leitet die Stadt Münster ein besonderes Interesse an einer adäquaten Wohnraumversorgung der Studienanfänger, Hochschulabsolventen und -mitarbeiter ab. Mit Blick auf die zusätzlich erwarteten Studierenden am Hochschulstandort Münster stellen sich sowohl kurz- als auch mittelfristig besondere Herausforderungen für eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung.

**Analyse: In den nächsten Jahren werden besonders viele Studenten in Münster leben, die zusätzlich Wohnungen nachfragen**

**Ziel: Studenten im besonderen Focus kommunaler Wohnungspolitik**





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

Ist alles im Griff?

## Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber: Wie ist die Wohnraumversorgung von Studenten in Münster zu bewerten, bestehen ernsthafte Wohnungsengpässe, wie soll diesen begegnet werden? Welche Angebote sind notwendig, um die Verdrängung von Familien durch Studenten zu verhindern?

Die Wohnungsnachfrage von Studenten in Münster kann über die Studentenwohnheime nicht bedient werden, so dass sich Studenten zunehmend über den freien Wohnungsmarkt versorgen. Aufgrund ihrer hohen Flexibilität (z.B. durch die Bildung von Wohngemeinschaften) und z.T. auch besseren finanziellen Leistungsfähigkeit sind sie eine starke Konkurrenz zu Geringverdienern und Familien und führen zu einer hohen Fluktuation in den Quartieren. Ausreichender Studentenwohnraum ist daher wichtig, um den Druck aus dem ohnehin engen Wohnungsmarkt in Münster zu nehmen und insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen vor Verdrängung durch Studenten zu schützen.

Aus Sicht des Studentenwerkes suchen Studenten v.a. kleine Wohnungen für ein oder zwei Personen, während die Nachfrage nach Wohnheimzimmern oder auch Wohnungen für Wohngemeinschaften insgesamt zurückgeht. In Münster gibt es allein 4.000 Studierende mit Kind. Oberste Priorität haben bei Studenten die zentralen Lagen - damit drücken sie genau in die bereits engen Marktsegmente in der inneren Stadt. Hauptzielgruppe des Studentenwerkes sind Studenten mit geringen Einkommen, zu denen immer noch ein großer Teil der Studierenden gehört. Mit einem drastischen Rückgang der Studentenzahlen wird auch nach Durchgang der Doppeljahrgänge in sechs bis acht Jahren nicht gerechnet.

Die geringe Bereitschaft von Studenten, Wohnungsangebote in Randlagen zu akzeptieren, wird auch von den anderen AK-Teilnehmern bestätigt. Die Nähe zur Universität, zu Kulturangeboten, zur Gastronomie und eine Wohnlage „mitten im Geschehen“ sind für die meisten Studenten ausschlaggebend. Schon 15 Minuten Busfahrt werden kaum akzeptiert. So wurden z.B. selbst in Zeiten massiver Suche zu Semesteranfang gute und preisgünstige Wohnanlagen des Studentenwerkes in Wolbeck oder Angebote der BI mA am Köhlweg und Torminweg nicht angenommen. Selbst Studenten, die aus den Umlandgemeinden kommen, ziehen deshalb aus ihrem Elternhaus aus und nehmen die zusätzlichen Kosten für eine Mietwohnung in Münster in Kauf. Vor diesem Hintergrund relativiert sich einerseits die Brisanz der studentischen „Wohnungsnot“. Trotzdem muss die enge Standortwahl bei der Bereitstellung von Studentenwohnungen berücksichtigt werden, um den Konkurrenzdruck auf kostengünstige Wohnungen zu reduzieren - Appelle oder Anreize werden kaum dazu führen, dass Studenten in die Peripherie von Münster ziehen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



Die Stadt Münster greift das Thema der „studentischen Wohnraumversorgung“ offensiv auf. Mit dem gleichnamigen Arbeitskreis werden die aktuelle Wohnsituation erfasst, Einschätzungen zur weiteren Entwicklung der Wohnraumnachfrage Studierender gegeben und in Kooperation mit der Westfälischen Wilhelms-Universität, der Fachhochschule Münster, dem Studentenwerk und den Studierendenvertretungen Maßnahmepakete entwickelt und umgesetzt.

Aktuell gewinnen teurer Wohnanlagen für Studenten auch mit größeren Einheiten an Bedeutung. Viele Investoren, die früher in Seniorenwohnanlagen investiert haben, bauen heute hochwertige Studentenresidenzen. Da in Zukunft verstärkt auch ausländische Studenten z.B. aus England nach Münster kommen werden, werden solche Angebote evtl. auch in Zukunft weiter nachgefragt werden. Dass solche teuren Angebote jedoch auch noch in 20 Jahren rentabel sein werden, ist aus Sicht des Studentenwerks eher unwahrscheinlich. Weit bessere Perspektiven bieten Projekte wie in der Boeselager Straße, die gemeinsam von Studentenwerk und Wohnungsbauministerium NRW umgesetzt werden. Hier wird z.B. mit flexiblen Innenwänden eine hohe Anpassungsfähigkeit von Studentenwohnraum an geänderte Wohnanforderungen und Nachfrager angestrebt.

empirica: Angesichts der ungewissen Entwicklung der zukünftigen Studentenzahlen wird grundsätzlich empfohlen, Kleinstwohnungen für Studenten so flexibel zu gestalten, dass sie für unterschiedliche Einkommensniveaus und Wohnansprüche nicht nur von Studenten, sondern auch von Senioren und Berufstätigen attraktiv sind.

Aus Sicht der Stadt Münster sind auch temporäre Angebote im Umfeld der Hochschulen denkbar, z.B. in Form multifunktionaler, umnutzbarer Gebäude oder auch flexibler „Wohn-Container“ für Studenten - da gibt es durchaus gute und auch gestalterisch ansprechende Beispiele.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## 3. Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen – Positionierung des AKs



Frau Prof. Pahl-Weber bedankt sich für die sehr angeregte Diskussion. Im Austausch zu den Schwerpunktthemen wurden die unterschiedlichen Positionen der verschiedenen Interessensvertretungen transparent, das ist sehr wertvoll für die weitere Arbeit!

Insgesamt besteht ein weitreichender Konsens zu den Zielen und Handlungsansätzen der strategischen Wohnstandortentwicklung. Deutlich wurde, dass Münster seine steigende Wohnungsnachfrage und Preisentwicklung nicht in den Griff bekommen wird, wenn nicht die Neubauleistung auf einem hohen Niveau (mind. 1.500 WE/ Jahr) gehalten werden kann. Die Innenentwicklung soll weiterhin Vorrang vor der Ausweisung neuer Wohnbaugebiet an der Peripherie haben; dieses wurde vom AK bekräftigt. In welchem Umfang Bauland ausgewiesen und aktiviert werden muss, ist davon abhängig, in welcher Größenordnung Innenentwicklungspotenziale für die Wohnbautätigkeit genutzt werden können.

Entscheidend ist zudem, welche Bauformen und Lagen in Zukunft von Familien nachgefragt werden. Wird es weiterhin das klassische Einfamilienhaus am Stadtrand sein? Oder verstärkt sich der Trend zu urbanem, verdichtetem Familienwohnen in zentralen Lagen? Hier hat der AK einen Korridor für das Handlungskonzept Wohnen in Münster formuliert, der weiter qualifiziert und mit der tatsächlichen Nachfragentwicklung abgeglichen werden muss.

Darüber hinaus wurde die hohe Bedeutung von geeigneten Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraumsegments und der Versorgung einkommenschwacher Haushalte deutlich. Dieses sollte im HKW weiter vertieft werden, und zwar über den preisdämpfenden Effekt von Wohnungsneubau hinaus!

Der AK hat sich zu folgenden Punkte positioniert (Zusammenfassung):



---

## Stadtentwicklung und Wohnungspolitik

- Münster ist eine wachsende Stadt mit langfristig günstigen Entwicklungsperspektiven. Die AK Mitglieder sind sich einig, dass Wohnungsneubau für die Stadtentwicklung in Münster auf Dauer erforderlich ist. Das angestrebte Neubauniveau von 1.500 WE/ Jahr wird überwiegend als angemessen und zielführend eingeschätzt.
- Münster soll auch in Zukunft eine „Stadt für alle“ bleiben. Es sollen Wohnungsangebote für alle Einkommen und Haushaltstypen zur Verfügung stehen und dabei eine zunehmende Ausdifferenzierung der Haushalte berücksichtigen.
- Eine Explosion der Wohnpreise in Münster muss verhindert werden, sowohl im Bestand wie auch bei Neubauprojekten.
- Neubauprojekte bewegen sich im Kontext des Quartiers: Bautyp, Zielgruppe, Marktpreis usw. hängen von Lage und Umfeld ab. Neubaustandorte müssen daher im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzeptes entwickelt werden.
- Neubau in Münster soll nicht um jeden Preis umgesetzt werden, die Qualität eines Projektes ist entscheidend für seine Nachhaltigkeit. Dies ist insbesondere bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke zu beachten.
- Um keine Trends zu setzen, die sich nicht halten lassen, müssen Neubauleistung und Bedarfe kontinuierlich im Rahmen eines Monitoringsystems beobachtet werden.

## Thema 1

---

## Vorrang für die Innenentwicklung

- Der AK spricht sich für eine Priorisierung der Innenentwicklung innerhalb eines Gesamtkonzeptes für die Wohnstandortentwicklung aus.
- Innentwicklung soll nicht nur in der inneren Stadt, sondern auch in den zentralen Lagen der äußeren Stadtteile mit guter Infrastrukturausstattung forciert werden.
- Grundlage jeder Innenentwicklung müssen abgestimmte Qualitätsleitlinien sein, die den Zielen der Stadt- und Quartiersentwicklung entsprechen und einer Weiterentwicklung des Bestandes dienen.
- Bestandsentwicklung kann in diesem Kontext nicht nur Ergänzung des Bestandes, sondern auch Abriss und Neubau bedeuten.
- Empfohlen wird die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes zur Innenentwicklung, das auch für die Kommunikation im Quartier genutzt werden kann.

## Thema 2

---

## Flächen und Standorte für den Wohnungsneubau

- Mit der Baulandausweisung sollen primär Bedarfe berücksichtigt werden, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können. Ihr Umfang hängt davon ab, wie viele Potenziale im Siedlungsbestand mobilisiert werden können.
- Besonders stadtverträgliches Bauland bietet die Arrondierung von Stadtrandlagen. Hier ist eine planerische Abgrenzung im Kontext der Gesamtstadtentwicklung notwendig.
- Im Arbeitskreis soll das planungsrechtlich gesicherte Flächenkonzept für die Neubaulandentwicklung für die kommenden Jahre vorgestellt werden. An konkreten Beispielen sollen auch die Restriktionen für die Baulandentwicklung erörtert werden.

## Thema 3

---

## Attraktive Wohnqualität in städtischen Strukturen

- Innenentwicklungsflächen bieten gute Potenziale für urbane Wohnformen mit Geschosswohnungsbau und höheren städtebaulichen Dichten.
  - Die Gestaltung des Wohnumfeldes ist bei urbanen Quartieren mit hohen Dichten von besonderer Bedeutung für deren Qualität.
  - Eine Erhöhung der Dichten ist in vielen bestehenden Quartieren städtebaulich sinnvoll, erfordert aber eine intensive Kommunikation des Vorhabens im Quartier.
  - Die Nachfrage nach Eigenheimen soll dagegen v.a. in Neubaugebieten an der Peripherie befriedigt werden, die i.d.R. eher geringe städtebauliche Dichten aufweisen.
- 

## Thema 4



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## Thema 5

### Die Versorgungsaufgaben der Stadt

- Das Segment des preiswerten Wohnens muss gesichert werden.
- Die Anhebung der Sozialmiete ermöglicht den Neubau von Sozialwohnungen. Es werden aber auch Wohnungen gebraucht, die unterhalb dieses Mietniveaus liegen.
- Die Intensivierung des Wohnungsneubaus fördert die Preisstabilisierung auf dem gesamten Wohnungsmarkt, auch im preiswerten Segment.
- Der Ausbau öffentlicher Mittel von Kommune, Land und Bund ist notwendig.
- Verwendung der öffentlichen Fördermittel vorrangig zur Schließung von Angebotslücken
- Mittelbare Belegungsrechte im günstigen Bestand werden als interessantes Instrument gewertet, dessen Möglichkeiten ausgelotet werden sollten.
- Eine Polarisierung von Einkommensschichten und Ghettobildung in der Stadt muss verhindert werden.

## Thema 6

### Die Stadt als Wohnstandort für Familien

- Die Schaffung nachfragegerechter, bezahlbarer Wohnangebote für Familien ist für die Wohnstandortentwicklung von Münster von zentraler Bedeutung.
- Die zukünftigen Wohnprioritäten von Familien sind unklar, zwar ist ein Trend zu urbanen Wohnformen zu erkennen, nachgefragt werden in Münster aber immer noch vor allem klassische Einfamilienhäuser.
- Trotzdem unterstützt der AK das Ziel, Familienwohnen in Münster verstärkt innerhalb urbanem, familiengerechtem Geschosswohnungsbau umzusetzen und entsprechende Projekte verstärkt zu fördern. Dabei muss ein relevantes Volumen erreicht werden.
- Gemeinschaftliche Bauformen entsprechend den Ansprüchen vieler Familien und sollen verstärkt gefördert werden.
- Gute Chancen zur Schaffung urbanen Familienwohnens bietet die Weiterentwicklung von geeigneten Bestandsquartieren. Quartiersbezogene Lösungen sind auch im Kontext des Anspruches „alt werden im Quartier“ zu entwickeln. Modellprojekte können für die Qualität solcher Projekte werben und vom AK begleitet werden.
- Parallel dazu muss ausreichend Bauland für klassische Einfamilienhäuser ausgewiesen werden, um flexibel auf die zukünftige Nachfrage reagieren zu können.

## Thema 7

### Wohnungen für Menschen mit Handicap

- Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen und die Teilhabe an der Nachbarschaft für Senioren oder Menschen mit Handicap ist ein barrierefreies- bzw. altengerechtes Quartier. Maßnahmen im Quartier haben daher oberste Priorität.
- Ohne Einbeziehung des Umfeldes ist der Um- und Neubau von barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen nicht zielführend, dessen Bedeutung daher erst an zweiter Stelle gesehen wird.

## Thema 8

### Studentische Wohnraumversorgung

- Engpässe der studentischen Wohnraumversorgung beziehen sich primär auf die nachgefragten zentralen Lagen und werden sich mittelfristig relativieren.
- Dennoch sollten nachfragegerechte, preiswerte Wohnungsangebote für Studenten gefördert werden, um eine Verdrängung von Familien und Haushalten mit geringen Einkommen in Münster zu verhindern.
- a die Entwicklung der Studentenzahlen mittelfristig nicht eindeutig benannt werden kann, ist die Schaffung flexibler, auch für andere Nachfrager (um-)nutzbarer Angebote sinnvoll. Temporäre Wohnungsangebote („Container“) können zusätzlich bei akuten Versorgungsengpässen helfen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



## Nächste Arbeitsschritte

Der AK vereinbart, sich in der 19. Sitzung am 30.04.2013 weiterhin mit der Baulandfrage zu befassen. In der Stadtverwaltung wird derzeit ein Rahmenkonzept für die Baulandentwicklung bis 2025 erarbeitet. Diesem Konzept liegt ein Mengengerüst zugrunde, das auf den Zielen beruht, die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen abgestimmt wurden. Die Verwaltung wird dieses Rahmenkonzept in der nächsten AK-Sitzung vorstellen.

Die Vorschläge der Stadt können in der nächsten Sitzung diskutiert, die Eignung der Flächen aus Sicht des AKs sowie eine Empfehlung zur Prioritätensetzung an die Politik ausgesprochen werden. Außerdem sollen zwei zentrale Themen der Wohnstandortentwicklung vertiefend behandelt werden: Anhand von guten Beispielen sollen die Potenziale und Rahmenbedingungen von urbanen, verdichteten Wohnformen für Familien anschaulich diskutiert werden. Zweites Thema ist der Komplex preisgünstiger Wohnraum/ Sozialwohnungsbau/ Belegungsbindungen, auch hier sollte anhand von Modellen anderer Kommunen ein tragfähiger Ansatz für Münster gefunden werden. Dies ist dringend erforderlich!

Angeregt wird zudem der Austausch mit den Umlandgemeinden. Worin kann vor dem Hintergrund einer verstärkten Konzentration der Wohnentwicklung auf Münster eine Arbeitsteilung zwischen Kernstadt und Umland liegen? Frau Prof. Pahl-Weber schlägt vor, in diesem Kontext das Format der Fachtagung erneut aufzugreifen, um die Umlandgemeinden über die Ziele der Stadt Münster zu informieren und gemeinsame Ansätze zu erarbeiten.

Die heute erarbeiteten Positionen werden zusammen mit den Ergebnissen der nächsten Sitzung in die weitere Arbeit am Handlungskonzept Wohnen in Münster eingehen. Zudem wird im Rahmen des HKW von empirica ein Maßnahmenworkshop zur Bestimmung von Handlungsansätzen durchgeführt, der in der Zusammensetzung der Teilnehmer dem Zielworkshop entsprechen und in seinen Ergebnissen in der nächsten AK-Sitzung diskutiert werden soll.

Frau Prof. Pahl-Weber führt abschließend aus, dass die wichtigsten Akteure zur Umsetzung der genannten Punkte im AK vertreten sind und in der Sitzung kein Forderungskatalog erarbeitet wurde, sondern eine Vereinbarung der AK-Mitglieder, die vereinbarten Punkte innerhalb der jeweils entsprechenden Funktionen und Interessensvertretungen weiterzutragen und umzusetzen. Jeder ist aufgefordert sich zu fragen, an welcher Stelle er etwas tun kann!







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## 4. Ausblick

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

Die **19. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **30. April 2013, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Haus der Sparkasse Münsterland** stattfinden. Die Sitzung soll genutzt werden, um weitere Bausteine des HKW zu thematisieren, die dann in den Endbericht einfließen können:

- Vorstellung der Ergebnisse des Maßnahmenworkshops
- Diskussion des Rahmenkonzeptes zur Baulandentwicklung
- Innenentwicklung, urbanes Familienwohnen; gute Beispiele
- Ansätze zur Sicherung preiswerten Wohnraums (Sozialwohnungsbau, Belegungsbindungen etc.), Beispiele anderer Städte

Die **20. Sitzung** findet nach den Herbstferien am **26. November 2013** statt. Voraussichtlich wird zu diesem Zeitpunkt der Endbericht zum Handlungskonzept Wohnen in Münster vorliegen, der dann in der Sitzung diskutiert werden soll. Weiteres Thema ist ggf. die Vorbereitung einer Fachtagung, z.B. zum Informationsaustausch mit den Umlandgemeinden und der Stadtöffentlichkeit.

### Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der AK-Sondersitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013



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

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Wohnungsbaufinanzierung

Frau Dirkmann	Westdeutsche Landesbausparkasse, i.V. von Herrn Schneider
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP

### Stadt Münster

Herr Bierstedt	Jobcenter
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr van Vorst	Jobcenter
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

### Gäste

Frau Heising	empirica GmbH, Bonn
Frau Dr. Krings-Heckemeier	empirica GmbH, Bonn

### Moderation und Dokumentation

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Sondersitzung zum  
Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013

## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hooock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Fastermann	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Wissenschaftliche Begleitung

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

### Stadt Münster

Frau Arnkens-Homman	Sozialamt
Herr Bierstedt	Jobcenter
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

