



# PERSPEKTIVEN VON NEUEM WOHNEN IM BESTAND

Dokumentation der  
Fachtagung am 10. November 2008



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## Inhalt

1.	<b>Einführung</b> .....	5
2.	<b>Vorträge zum Wohnungsmarkt in Münster und gute, innovative Beispiele zur Bestandsentwicklung</b> .....	7
2.1.	Der Arbeitskreis Wohnen in Münster initiiert Fachtagung. Wer ist der Arbeitskreis? Und was sind die Ziele der Tagung?.....	7
2.2.	Die Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland: Sachstand und Perspektiven .....	11
2.3.	Niederlande – Das neue Wohnen in Zwolle .....	21
2.4.	Modellprojekt Emsdetten: Innen wohnen – außen schonen.....	25
3.	<b>Podiumsdiskussion - Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung?</b> .....	34
4.	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	40
	<b>Anhang</b> .....	41
	Presseerklärung der Stadt Münster zur Fachtagung vom 25.11.2008.....	41
	Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	42

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen, Fotos und Diagramme wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt.

## Impressum

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



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation und Dokumentation



Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

BPW Hamburg  
Stadtplanung Forschung Beratung  
Elke Pahl-Weber



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## 1. Einführung

Seit fünf Jahren begleitet der Arbeitskreis Wohnen in Münster Politik und Verwaltung bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Im Mittelpunkt steht eine quartiersbezogene, strategische und umsetzungsorientierte Arbeitsweise. Die Kommunikation der Wohnungsmarkttakteure untereinander und mit der Öffentlichkeit sind zentrale Merkmale des Arbeitskreises.

Mit der Fachtagung richtet der Arbeitskreis Wohnen in Münster den Fokus auf die Perspektiven zum Neuen Wohnen im Bestand und diskutiert diese erstmalig mit Experten - Fachleuten, Politikern, Interessenvertretern - aus Münster und der Region. Die Fachtagung ergänzt die aktuelle Diskussion um die Entwicklung des Wohnungsmarktes in und um Münster.

Die Einbeziehung der Stadtregion ist der Tatsache geschuldet, dass Münster und die Umlandkreise gleichermaßen von den demografischen Entwicklungen betroffen sind. Sie sitzen gewissermaßen „im selben Boot“. Noch bleibt Münster und das Umland eine attraktive Zuwanderungsregion. Doch die Dynamik lässt nach und bereits heute wird sichtbar, dass es zu strukturellen Veränderungen und zu Umbrüchen kommen wird, die die Gemeinden unterschiedlich stark treffen werden. Gute Standorte mit einer robusten und attraktiven Infrastruktur werden in der Gunst der wohnungssuchenden Bevölkerungsgruppen weiter steigen. In peripheren Lagen wird es immer schwieriger werden, gebrauchte Immobilien, insbesondere Eigenheime zu veräußern. Wie aktivieren wir nachfragegerechte, zentral gelegene Standorte? Wie bringen wir Investoren dazu, auch im freifinanzierten innovativen Mehrfamilienhausbau zu investieren und attraktive Wohnangebote zu schaffen? Auf diese Fragen sollen im Rahmen der Fachtagung Antworten gegeben werden.

Eröffnet wird die Veranstaltung durch Herrn Schultheiß, Stadtdirektor in Münster und Dezernent für Planung, Bau und Marketing. Durch das Programm führt Frau Prof. Pahl-Weber. Den inhaltlichen Einstieg mit einem fundierten Überblick zur Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland gibt zunächst Herr Hofmann von der NRW.BANK. Beispiele aus der Region und den Niederlanden zeigen, wie auf die Bestandsproblematik innovativ reagiert werden kann. Herr Bürgermeister Moenikes aus Emsdetten und Herr Veenstra aus Zwolle stellen zwei Projekte vor, die ganz unterschiedlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und diesen für neue Wohnformen qualifizieren.

„Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung?“ Diese Frage wird im zweiten Teil des Abends im Rahmen einer Podiumsdiskussion diskutiert. Neben den Referenten bringen Herr Schneider (LBS), Herr Heubrock (VDW Rheinland-Westfalen) sowie Frau Tölle (Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, in Vertretung von Frau Köppinghoff) und Herr Schultheiß ihre Erfahrungen zur Bestandsentwicklung in die Diskussion ein.

## Programm

**15.00 Begrüßung und Einführung**  
Stadtdirektor Hartwig Schultheiß

**15.15 Die Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland: Sachstand und Perspektiven**  
Karl-Friedrich Hofmann, NRW.Bank

**15.45 Gute, innovative Beispiele zur Bestandsentwicklung:**  
**Beispiele aus den Niederlanden**  
Eddy Veenstra  
Geschäftsführer sWz, Zwolle/ NL  
**Das Beispiel Emsdetten:**  
Innen wohnen – Außen schonen  
Georg Moenikes  
Bürgermeister Emsdetten

**16.45 Pause**

**17.15 Podiumsdiskussion**  
**„Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung?“**  
Hartwig Schultheiß Stadtdirektor Münster  
Sigrid Köppinghoff Ministerium für Bauen und Verkehr NRW  
Gregor Schneider LBS  
Rainer Heubrock VDW Rheinland-Westfalen und WBG Lünen GmbH  
Eddy Veenstra Zwolse Woningstichting, NL  
Georg Moenikes Bürgermeister Emsdetten

**18.00 Fazit/ Ende der Veranstaltung**

Moderation: Prof. Elke Pahl-Weber  
BPW Hamburg / TU Berlin



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

Mit rund 90 Teilnehmenden ist die Tagung im Rathausfestsaal der Stadt Münster gut besucht und stößt damit auf eine breite Resonanz bei Fachleuten und Interessierten aus Münster und der Region. Auch die Teilnehmer des Arbeitskreises ‚Wohnen in Münster‘ sind gut vertreten und erhalten zahlreiche Anregungen für die weitere Arbeit zur Positionierung und strategischen Weiterentwicklung des Wohnstandortes Münster.

Mit dieser Veranstaltung hat der Arbeitskreis erstmals den Schritt in die Fachöffentlichkeit getan. Unter dem Motto ‚der AK goes public‘ werden sicherlich weitere Aktivitäten folgen, um auch die breite Öffentlichkeit für die Zukunft des Bauens und Wohnens in Zeiten des demografischen Wandels zu sensibilisieren.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## 2. Vorträge zum Wohnungsmarkt in Münster und gute, innovative Beispiele zur Bestandsentwicklung

### 2.1. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster initiiert Fachtagung. Wer ist der Arbeitskreis? Und was sind die Ziele der Tagung? (Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor der Stadt Münster/ Prof. Elke Pahl-Weber, BPW Hamburg)

Herr Stadtdirektor Schultheiß begrüßt im Namen des Arbeitskreises Wohnen in Münster die Teilnehmenden der Fachtagung „Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand“: die Referenten und Teilnehmer der Podiumsdiskussion, die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen sowie die eingeladenen Gäste aus der Region und bedankt sich für das Interesse an einem aktuellen und doch recht kontrovers diskutierten Thema; der Frage zur ‚Entwicklung der Siedlungs- und Wohnungsbestände‘. Sein Dank gilt auch dem AK ‚Wohnen in Münster‘, der die Fachtagung initiiert und inhaltlich mit gestaltet hat.

Danach stellt er den Arbeitskreis kurz vor und führt in die Intention der Fachtagung ein.

#### ■ Wer ist der Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘?

Der AK Wohnen wurde 2004 gegründet. Er ist interdisziplinär besetzt mit Vertretern von Wohnungsbauunternehmen, der Immobilienwirtschaft, Wohnungsbaufinanzierung, von Interessenverbänden wie der Mieter- und Vermieterseite, dem Studentenwerk oder auch dem Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein. Aber auch die politischen Ratsparteien wie auch die Fachverwaltung gehören zum AK. Mit dieser Bandbreite von Teilnehmenden vertritt der Arbeitskreis die Anbieterseite des Wohnungsmarktes (siehe Mitgliederliste im Anhang).

#### ■ Was macht der Arbeitskreis Wohnen in Münster?

Der AK bietet seit fünf Jahren eine Informations- und Diskussionsplattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt Münster und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Formeller Rahmen ist das „Bündnis für Wohnen“, dessen Leitlinien alle AK-Mitglieder unterzeichnet haben. Alle Sitzungen des AK Wohnen werden dokumentiert und sind ebenso wie das „Bündnis für Wohnen“ im Internet abrufbar.

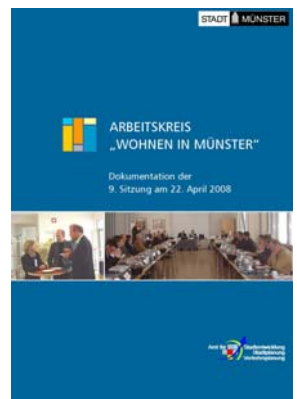
Mit der Fachtagung „Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand“ erreicht der Arbeitskreis Wohnen in Münster einen weiteren Meilenstein seiner Entwicklung: Von der internen Diskussion tritt er mit seinen Ansätzen und Ergebnisse an die Fachöffentlichkeit. Hintergrund dieser Fachtagung ist, dass der Arbeitskreis im Rahmen seiner Diskussion erkannt hat, dass sich die Wohnungsmarktstrategien in Zukunft noch mehr auf die Wohnungsbestände konzentrieren sollten. Die Wohnungsbestände sind daher Schwerpunktthema dieser Veranstaltung.

**Arbeitskreis Wohnen in Münster**

**Geschäftsführung/  
Kontakt:** Stadt Münster,  
Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung, Verkehrs-  
planung, Dr. Helga Kreft-  
Kettermann

**Moderation/ Dokumen-  
tation:** BPW Hamburg,  
Stadtplanung Forschung  
Beratung Prof. Elke Pahl-  
Weber

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





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

Die Fragestellungen, denen man sich in Zukunft noch verstärkt widmen wird, sind:

- Wie entwickeln sich Bevölkerung und Wohnungsnachfrage?
- Wie entwickeln sich die Bestände?
- Wie geht man mit den Wohnungsbeständen um?
- Was sagen die Betroffenen, die Bewohner von Wohnquartieren?
- Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandspflege?
- Gibt es allgemeingültige Strategien oder müssen Bestandsstrategien an den speziellen Bedürfnissen der Quartiere ausgerichtet sein?

Noch bleibt der Region Münster Zeit, auf die demografische Entwicklung zu reagieren. Das Münsterland ist eine wachsende Region und steht damit zusammen mit dem Emsland und dem Allgäu demografisch gesehen deutschlandweit ganz oben. Nun könnte man sich ausruhen auf diesen Zahlen, aber das wäre zu kurz gedacht. Auch das Münsterland bewegt sich genau wie andere Städte und Region auf den demografischen Wandel zu. Was bedeuten in diesem Kontext die Bevölkerungs- und speziell die Altersgruppenentwicklung für die Entwicklung und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt? Hier sitzen Münster und die Umlandgemeinden in einem Boot! Glaubt man der aktuellen Pestelstudie, so wird der Bedarf an Eigenheimen vermehrt aus dem zunehmenden Angebot an Gebrauchteigenheimen gedeckt. Und auch hier gibt es je nach Lage, Alter und Ausstattung Preisschwankungen. In peripheren Lagen wird es immer schwieriger werden gebrauchte Immobilien zu veräußern. Es sind die guten Standorte mit einer robusten und attraktiven Infrastruktur, die in der Gunst der wohnungssuchenden Bevölkerungsgruppen steigen werden.

In Teilen des ländlichen Raumes wird man zukünftig mit einem Rückgang der Einfamilienhauspreise konfrontiert sein. Dies bedeutet, dass in 20, 30 Jahren, wenn der demografische Wandel mit seinen Auswirkungen auch in der Region Münster spürbar sein wird, ein Verkauf von Eigenheimen nur mit finanziellen Verlusten möglich sein wird. Die Rückkehr in die Innenstadt, nachdem z.B. die Kinder aus dem Haus sind – ein nicht unüblicher Wohnstandortwunsch – wird dadurch erschwert.

In Münster wird man dem demografischen Wandel kleinräumig und damit auf der Quartiersebene begegnen müssen. Es gilt, lokal hinzuschauen und die Quartiere in ihrer demografischen Struktur wie auch in ihren Wohnungsbeständen zu analysieren. Die Entwicklungen und Umbauanforderungen der Quartiere stellen sich dabei ganz unterschiedlich dar. So sind z.B. Neubaugebiete typischerweise von sehr homogenen Alters- und Bevölkerungsstrukturen geprägt (junge Familien mit Kindern). Diese Gebiete werden auf Dauer ‚durchaltern‘. Zukunftsaufgabe wird es hier sein, wieder eine gesunde Altersmischung in diese gemeinsam gealterten Quartiere hineinzubringen. Welche Ansätze für welches Quartier zielführend sind, ist eine der zentralen Fragen.

In Münster entwickelt sich der Wohnungsmarkt zur Zeit noch gegen den regionalen Trend: während die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen in der Stadtregion Münster schwach rückläufig bis stagnierend ist, sind sie in Müns-





ter in den letzten Jahren von 900 Wohneinheiten 2005 auf gut 1.400 WE 2007 gestiegen; davon ca. 45 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 55 % im Mehrfamilienhaus. Ein sprunghafter Anstieg, wenn auch die hohen Werte der 90er Jahre nicht mehr erreicht werden. Und auch im Landesvergleich liegt Münster bei den Baufertigstellungsraten weit vorn. Und eine Betrachtung der räumlichen Verteilung zeigt, dass ein Drittel der Neubautätigkeit außerhalb von Neubaugebieten durch Nutzung von Baulücken, Nachverdichtung und auf Konversionsflächen stattgefunden hat.

Beispiele aus den Niederlanden zeigen, dass ein größeres Augenmerk in Zukunft auch auf Abriss und Neubaumaßnahmen gerichtet werden muss, z.T. auch für komplette nicht zukunftsgerechte Siedlungseinheiten. Durch solche Erneuerungen können hochwertige, zentrale Standorte entwickelt werden.

Eine entscheidende Frage wird sein, wie Investoren für den Bau von freifinanzierten, innovativen Mehrfamilienhausbau interessiert werden können. Gespräche zwischen Liegenschaftsverwaltung und Investoren können hier helfen, optimale Rahmenbedingungen für solche Projekte zu schaffen.

Eine der Hauptaufgaben der Bestandsentwicklung ist, die Öffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren und zu interessieren, um Akzeptanz für Nachverdichtungs- und Umbauprojekte zu schaffen. „Verträgliche Nachverdichtung“ ist hier das Stichwort, das in seinen Facetten diskutiert werden soll. Die Lösungsansätze hierzu sind vielfältig, einige Möglichkeiten werden in den Fachvorträgen vorgestellt. Die Antworten sind vielfältig, denn das Patentrezept gibt es nicht.

Frau Prof. Pahl-Weber übernimmt die Moderation und bedankt sich für die rege Teilnahme: diese zeigt, dass der Arbeitskreis Wohnen mit der Fachtagung ein Thema angeschnitten hat, das auf großes Interesse stößt. Als Professorin für das Fachgebiet „Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten“ an der Universität Berlin gehört das Thema der Bestandsentwicklung zu ihren zentralen Arbeits- und Forschungsinhalten.

Mit der Fachtagung öffnet sich der Arbeitskreis der Öffentlichkeit. Ein wichtiger Schritt, da der Arbeitskreis auch auf einen intensiven Informationsaustausch mit Externen angewiesen ist. Bereits vor einem Jahr diskutierte der AK im Rahmen der VHS-„Stadtgespräche“ seine Arbeit mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern. Heute geht es um die Einbindung auch des regionalen Fachwissens.

Auch wenn Münster gegenwärtig noch wächst - der demografische Wandel wird kommen und deutliche Anpassungsleistungen der Wohnbestände erforderlich machen - gerade auch im aktuellen Kontext von Klimaschutzdiskussion und Wirtschaftskrise. Die Bereitschaft und Möglichkeit, viel Geld für das tägliche Pendeln aufzuwenden, sinkt. Die Regionalisierung von Lebensstilen wird zu einer ökonomischen aber auch ökologischen Frage. Auch der Anspruch an die energetische Sanierung von Bestandswohnungen wird dringender. Dies alles stärkt die Funktion der Städte als Wohnort und erfordert eine Anpassung der Bestandsquartiere an die Bedürfnisse einer im Wandel begriffenen Stadt-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

gesellschaft. Die Funktion der Städte als Wohnort wird dadurch langfristig gestärkt, die Erneuerung und der Umbau der Bestandsquartiere schrittweise umgesetzt.

Was die Ausgangsbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland sind und welche vielfältigen Facetten die Bestandsentwicklung und der Quartiersumbau haben kann, zeigen die folgenden Vorträge. Vielen Dank!



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## 2.2. Die Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland: Sachstand und Perspektiven (Karl Friedrich Hofmann, NRW.BANK)

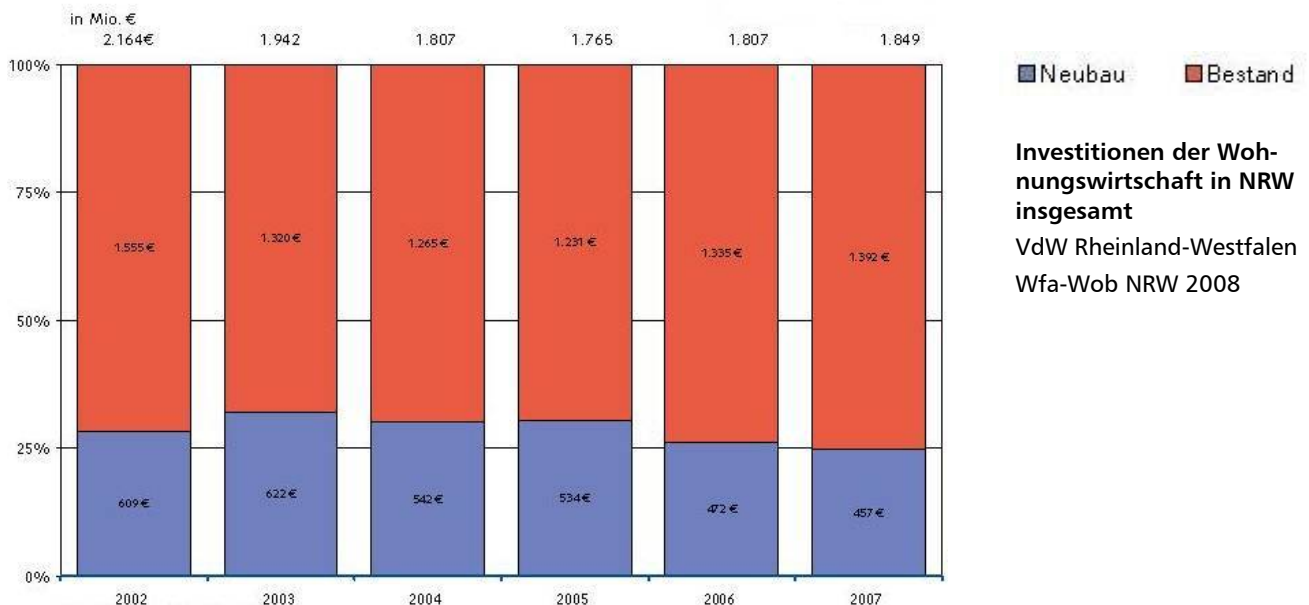
„Über die Entwicklung der Wohnungsbestände in Münster wissen wir gar nichts“ – das war meine erste spontane Reaktion zur Einladung als Gastreferent auf dieser Fachtagung. Während über Neubauaktivitäten, Bevölkerungsentwicklung oder Wanderungsverhalten in Münster und im Münsterland der NRW.BANK umfangreiche Informationen vorliegen, mussten die Daten zum Wohnraumbestand jedoch erst einmal zusammengestellt werden.



### ■ Investitionen der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Die Grafik zeigt, dass die Investitionen der Wohnungswirtschaft in den Bestand rund 75% der Gesamtinvestitionen ausmachen. Obwohl die Investitionen insgesamt deutlich gesunken sind (von 2.16 Mio Euro 2002 auf 1,85 Mio Euro 2007 für Neubau und Bestand), haben die Investitionen in den Bestand seit 2005 wieder zugelegt (von 1,2 auf 1,4 Mio Euro).

Aussagekräftiger ist die Betrachtung der Investitionskosten pro Wohnung: die Kosten für Modernisierung und Instandhaltung sind pro Wohnung deutlich gestiegen (von 1.250 auf 1.500 Euro). Neben der Preisentwicklung ist dies v.a. auf erhöhte Anforderungen für die energetische Sanierung, Barrierefreiheit, Ausstattungsstandards usw. zurückzuführen.



### ■ Modernisierung aus Förderprogrammen des Landes NRW

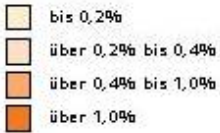
Zum Anteil der geförderten Modernisierung am Wohnungsbestand liegen Daten für die gesamte Region Münster vor, die sich kleinräumlich darstellen lassen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

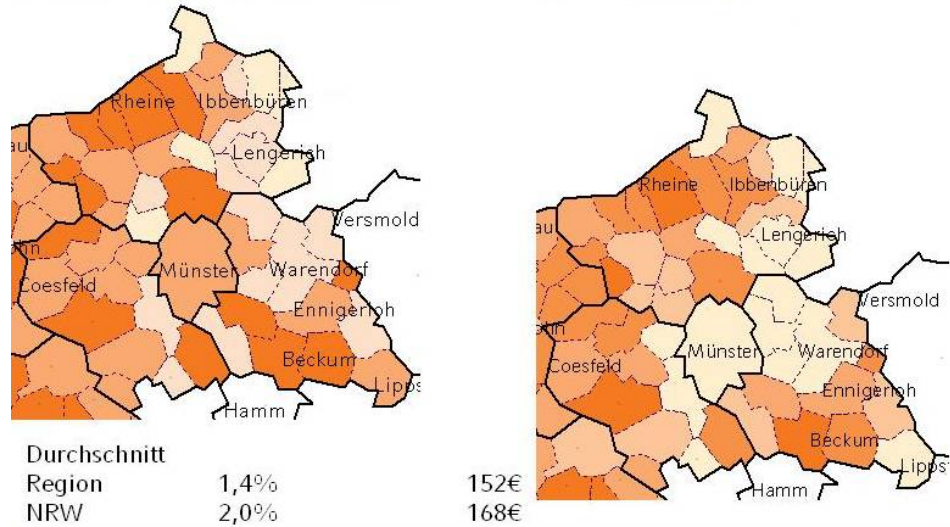
**Links: Anteil mit NRW-Mitteln geförderte Wohnungen am Wohnungsbestand 1992 bis 2005**



**Rechts: Eingesetzte Fördermittel je WE Bestand**



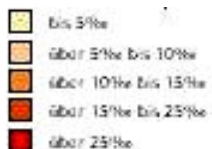
Wfa-Wob NRW 2008



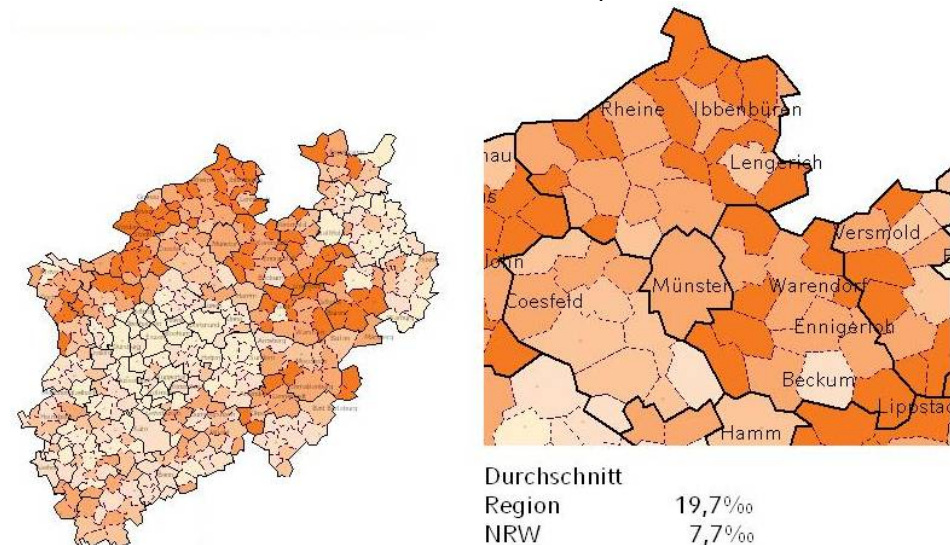
Insgesamt sind 1992 bis 2005 1,4% der Bestandsmodernisierung in Münster und den Umlandkreisen vom Land NRW gefördert worden. Damit liegt das Münsterland unter dem Landesdurchschnitt von 2%. Auch die eingesetzten Mittel pro Wohnung im Bestand liegen unter dem Landesdurchschnitt. Dies verweist auf die Tatsache, dass wesentliche Fördermittel in NRW im Ruhrgebiet eingesetzt werden. Nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden 2001 bis 2007 16.700 Wohneinheiten in Münster mit KfW-Mitteln modernisiert. In der gesamten Region wurden 240 Mio Euro für Modernisierungen aufgewendet, 80.000 Euro pro modernisierter Wohnung.

## ■ Bautätigkeit im Gebäudebestand – Baumaßnahmen/ Neubau

Die Bautätigkeitsstatistik liefert Daten zu Baufertigstellungen, hier zum Anteil der fertiggestellten Wohnungen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich. 1997 bis 2007 hat in der Region Münster eine im Landesvergleich starke Bautätigkeit im Gebäudebestand stattgefunden. Im Durchschnitt wurden im Münsterland 19,7 Promille des Bestandes umgebaut, lokal über 25 Promille. In NRW waren es im selben Zeitraum nur 7,7 Promille.



**Anteil fertig gestellte Wohnungen (1998 bis 2007) am gesamten Wohnungsbestand 1997Wob NRW 2008**



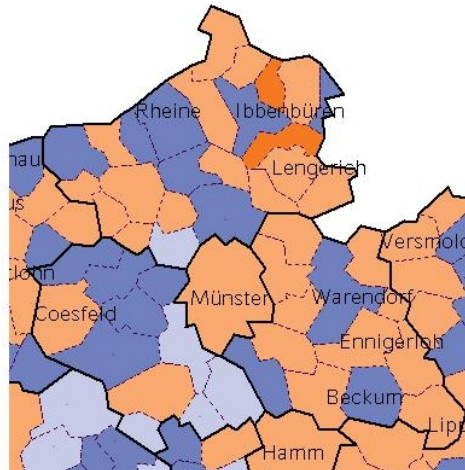
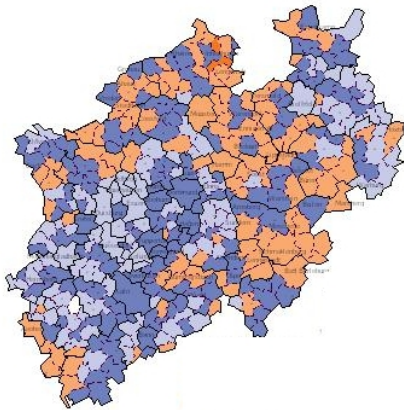
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



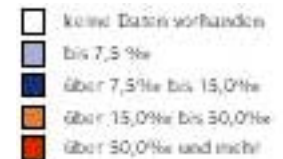
Auch das Verhältnis von Baumaßnahmen im Bestand zu Neubau zeigt die Vorreiterrolle des Münsterlandes in NRW bei den Bestandsmaßnahmen, bezogen auf die letzten zwei Jahre sogar noch deutlicher (Region: 17,4‰, NRW: 11,3‰). In Ibbenbüren fanden sogar seit 2007 über 50‰ der Baumaßnahmen im Bestand statt!

Durchschnitt  
Region 16,4‰  
NRW 10,6‰

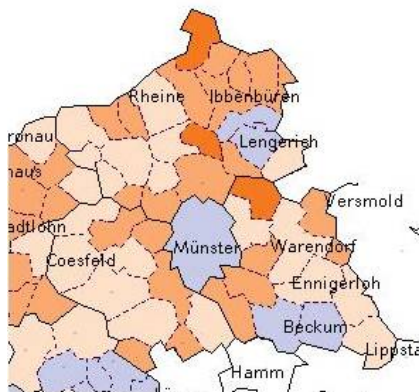


**Verhältnis Baumaßnahmen zu Neubau (1998 bis 2007 – fertiggestellte Wohnungen)**

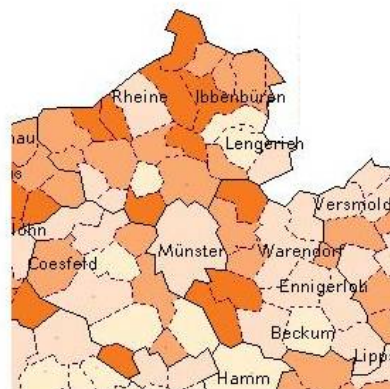
Wfa-Wohn NRW 2008



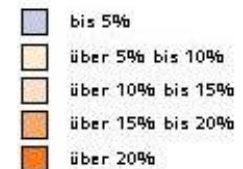
Die untenstehenden Grafiken zeigen das Alter des Wohnungsbestandes und die Bauintensität/ Baufertigstellungen im Münsterland. Insgesamt ist ein Rückgang der Bauintensität zu verzeichnen, sowohl landesweit als auch in der Region.



Durchschnitt  
Region 14,0‰  
NRW 8,0‰



**Links: Alter Wohnungsbestand - Anteil neuer Wohnungen seit 1987 am Wohnungsbestand 2007**



Durchschnitt  
Region 25,7‰  
NRW 15,9‰

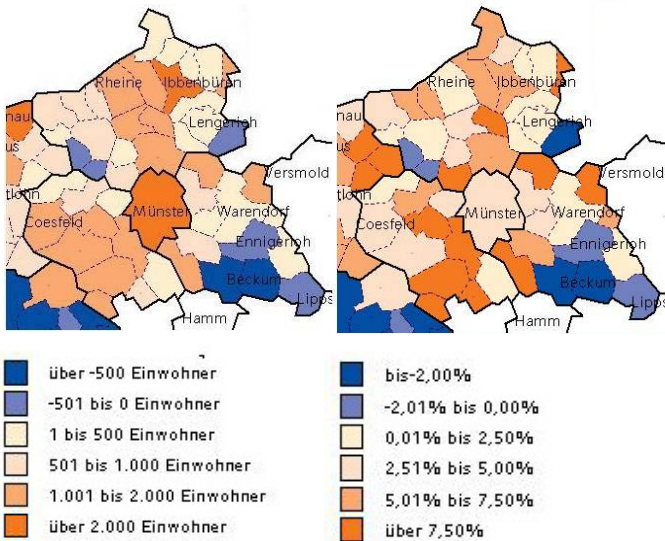
**Rechts: Bauintensität Fertiggestellte Wohnungen 1998 bis 2007 am Wohnungsbestand 1997**  
Wfa-Wohn NRW 2008





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



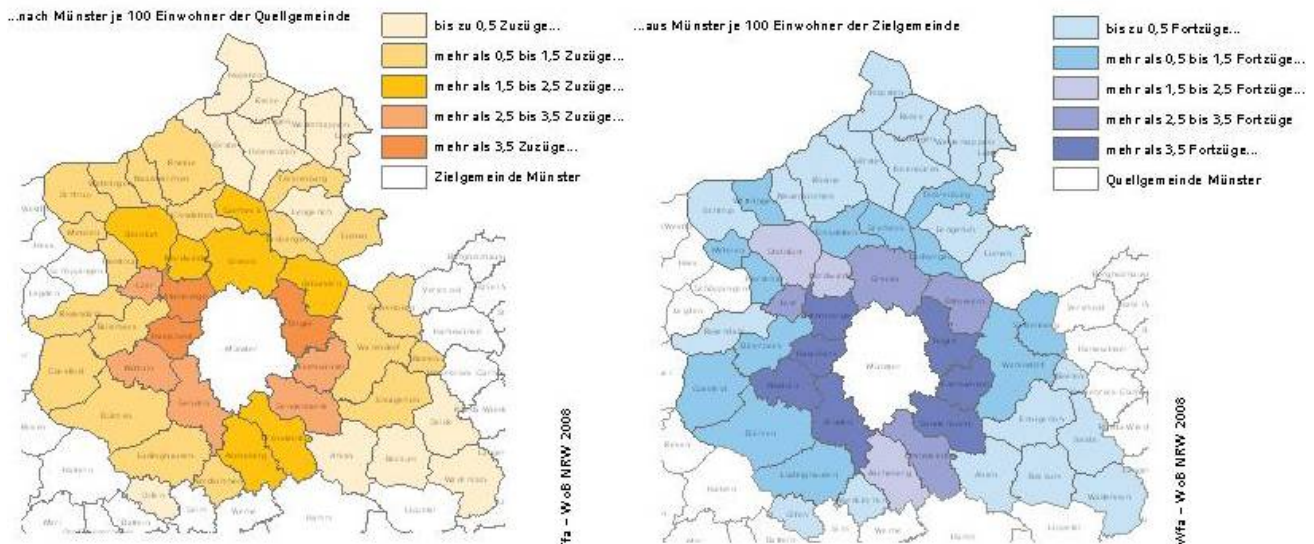
## Bevölkerungsentwicklung

Die Grafiken zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Region Münsterland insgesamt vom demografischen Wandel noch wenig berührt wird. Lediglich einzelne Gemeinden verzeichnen eine negative Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist bei den Städten und Gemeinden, die direkt an die Stadt Münster angrenzen, ein stärkerer Bevölkerungszuwachs zu beobachten als in den peripheren Regionen. Verliert die Stadt Münster immer noch Bevölkerung an das direkte Umland?

**Bevölkerungsentwicklung Münsterland**  
1998 bis 2007 Wfa-Wob NRW 2008

## Wanderungsverflechtungen

Die Wanderungsverflechtungen werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt: links die Zuzüge nach Münster, rechts die Fortzüge. Es zeigt sich ein Bild, wie wir es seit den 60er Jahren kennen: je weiter man sich von der Kernstadt entfernt, desto geringer ist der Bevölkerungsaustausch zwischen Kernstadt und Region. Hinweise auf die Hintergründe liefert die Untersuchung zu Wanderungsmotiven im Münsterland. Neben der Eigentumsbildung im Umland, das günstigere Bodenpreise als Münster aufweist, sind auch Mietwohnungen im Umland für den Wohnungssuchenden interessant.



**Wanderungsverflechtungen Münster mit dem Umland**  
Zuzüge nach Münster je 100 EW der Quellgemeinde  
Wfa-Wob NRW 2008

**Fortzüge aus Münster je 100 EW der Zielgemeinde**

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

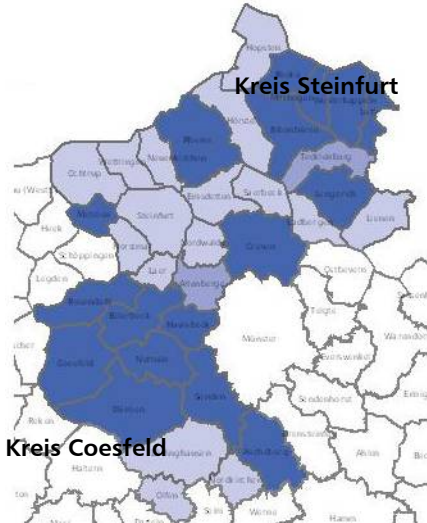
Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



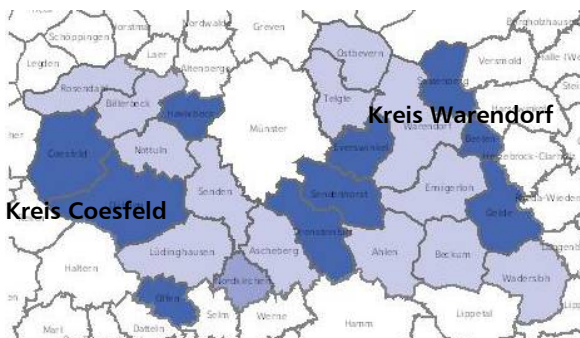
Aber auch innerhalb der Region gibt es rege Wanderungsbewegungen. So verliert z.B. der Kreis Coesfeld deutlich Bevölkerung an die anderen Kreise. Insgesamt ist eine Binnenzentrifizierung zu beobachten, bei der z.B. der Kreis Warendorf an den Kreis Steinfurt Bevölkerung verliert.

**Wanderungsverflechtungen Münsterland**  
**gemittelte Fortzüge**  
 2003 bis 2005

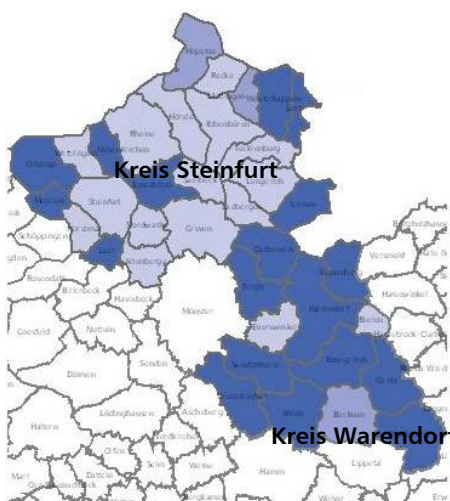
Wfa-Wob NRW 2008



**Wanderungssalden**  
**Kreise Coesfeld – Steinfurt**  
**und Kreis Coesfeld intern**



**Wanderungssalden**  
**Kreise Coesfeld – Warendorf**  
**und Warendorf intern**



**Wanderungssalden**  
**Kreise Steinfurt – Warendorf**  
**und Kreis Steinfurt intern**



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## Bevölkerungsentwicklung NRW und Münsterland

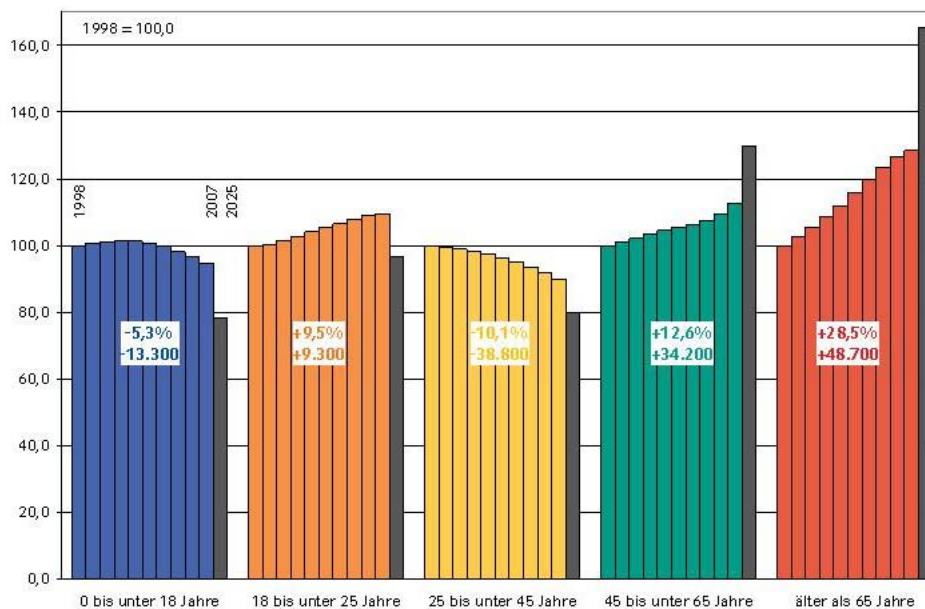
### Altersgruppen 1998 bis 2007

Wfa-Wob NRW 2008

### ■ Altersgruppen

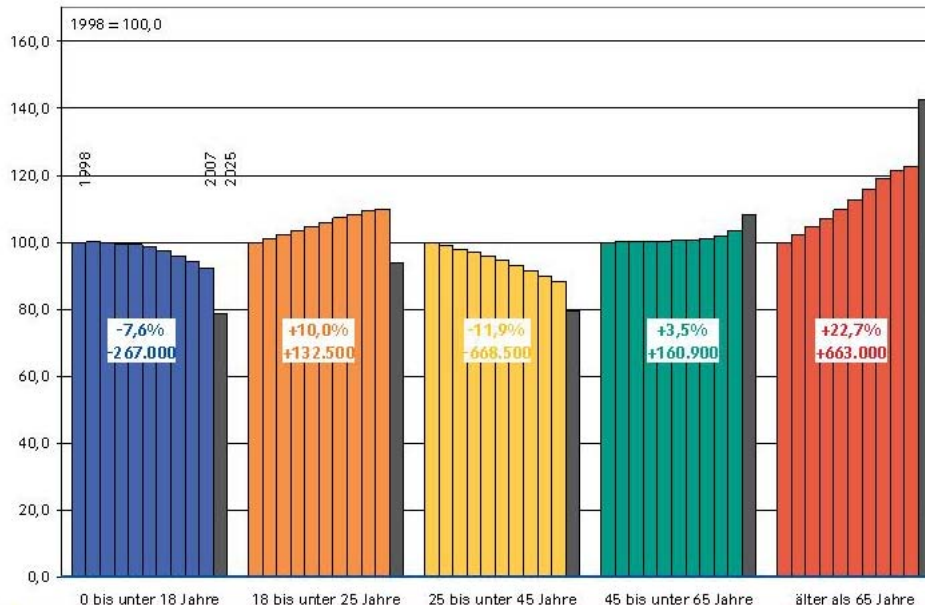
Zunächst ein Blick auf Nordrhein-Westfalen gesamt: Hier wurden altersstrukturelle Verschiebungen schon in den vergangenen 10 Jahren sichtbar: Während die Bevölkerung gegenüber 1998 um 21.000 Personen gewachsen ist – insgesamt ist sie aber seit 2003 um 83.000 zurück gegangen – verschob sich die Altersstruktur sehr stark zu Gunsten der Älteren (+663.000 Personen). Demgegenüber gingen die Kinder und Jugendlichen um fast 270.000 und die mittlere Altersgruppe um über 410.000 Personen zurück. Bis zum Jahr 2025 wird sich das noch einmal deutlich verstärken: Insgesamt nimmt die Gruppe der unter 50-Jährigen um rund 19 % ab, während die Gruppe der 50 Jahre und Älteren um 29 % zunimmt.

### NRW



Für den Wohnungsmarkt sind die 25 bis 45-Jährigen von besonderem Interesse: dies ist die Altersgruppe, die am Wohnungsmarkt am aktivsten ist, die große Wohnungen nachfragt, Eigentum erwirbt, eine Familie gründet. Gerade diese Gruppe ist in NRW um ca. 670.000 Ew in erheblichem Maße zurückgegangen. Gleichzeitig schrumpft die Anzahl der Kinder und Jugendlichen, d.h. diese marktaktive Gruppe wird auch mittelfristig nicht „aufgefüllt“. Am Wohnungsmarkt aktiv werden in den nächsten 10 Jahren v.a. die heute 18 bis 25 Jährigen sein.

### Münsterland



Die Region Münster und die drei Kreise zeigen im Grunde bezüglich der altersstrukturellen Veränderungen dieselbe Entwicklung, wobei die Zahlen insgesamt gemäßigter ausfallen. Auch hier ist die Altersgruppe der bis 18-jährigen um 270.000 EW und damit erheblich zurückgegangen und wird weiter zurückgehen, auch hier nimmt die ältere Bevölkerung zu.



## ■ Ergebnisse der Pestel-Studie für das Münsterland

Zur Berechnung der voraussichtlichen Nachfrage hat das Pestel-Institut in jeder einzelnen Region die tatsächlich realisierte Nachfrage der letzten 12 Jahre ins Verhältnis zur Zahl der 30-45-Jährigen (der Hauptnachfragegruppe) gesetzt und daraus für jeden Kreis und jede kreisfreie Stadt eine durchschnittliche jährliche Eigentumbildungsquote dieser Altersgruppe errechnet. Diese Eigentumbildungsquote wird fortgeschrieben und mit den Daten aus der Bevölkerungsvorausberechnung des LDS für diese Altersgruppe multipliziert.

Regional stellt sich das z.B. für die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt dar: In Nordrhein-Westfalen gibt es keinen Kreis bzw. keine kreisfreie Stadt in der die Gruppe der Wohneigentumbildner wächst, sodass im Ergebnis die Nachfrage nach Ein- und Zwei-Familienhäusern in allen Regionen zurück gehen wird. Besonders stark ist das im Sauer-/ Siegerland, im Ruhrgebiet, im östlichen Ostwestfalen und in den Kreisen nördlich und östlich von Münster. Münster selber und ein Großteil des Umlandes stehen im Vergleich relativ gut da. So wird für Münster ein Rückgang zwischen 5 und 10% prognostiziert.

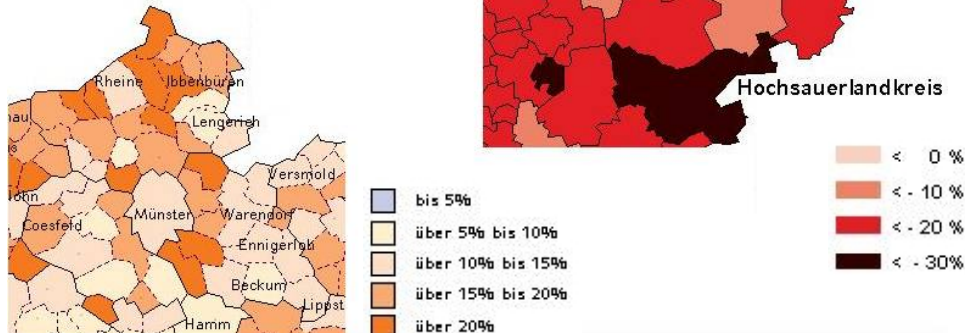
In der linken Karte ist die Bautätigkeit – das sind die Baufertigstellungen bezogen auf den Wohnungsbestand zu Beginn des Jahres 1997 – dargestellt. Überwiegend hat die Bautätigkeit dort stattgefunden, wo zukünftig die gesamte Nachfrage im Segment der Ein- und Zwei-Familienhäuser stark zurückgehen wird.

Dem Gegenüber wird die Bestandsentwicklung gestellt. Im Ergebnis ist in der Vergangenheit soviel gebaut worden, dass bis zum Jahr 2025 in Nordrhein-Westfalen 60% mehr Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen werden als im Jahr 2005, dem Basisjahr der Pestel-Studie. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass rund 1,3 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser durch Haushaltsauflösungen zwischen 2005-2025 auf den Markt kommen.

### Altersgruppenbedingte (30- bis 45-Jährige) deutliche Schrumpfung gegenüber der letzten Dekade.

NRW -22%  
Hochsauerlandkreis -31%  
Köln -5%

Bautintensität 1998 bis 2007 in %



### Gesamtnachfrage Ein- und Zweifamilienhäuser (Neu und gebraucht) – Vergleich mit der Bautätigkeit

Wfa-Wob NRW 2008  
E. Pestel, Institut für Systemforschung e.V.





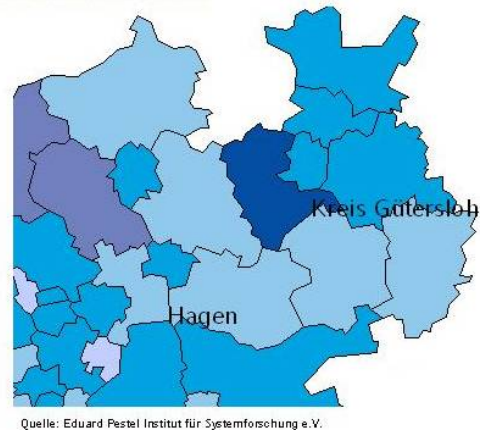
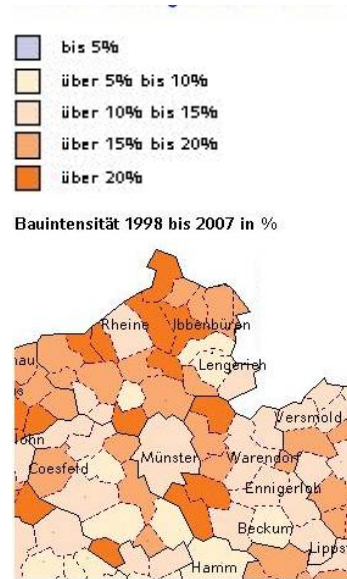
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## Steigendes jährliches Bestandsangebot an Ein- und Zweifamilienhäusern – Vergleich mit Bautensität

Wfa-Wob NRW 2008  
E. Pestel, Institut für Systemforschung e.V.



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

erhebliche regionale Unterschiede	
NRW	+60%
Hagen	+19%
Kreis Gütersloh	+101%

Dieses zusätzliche Angebot wird sich im Markt nicht oder nur in geringem Maß unterbringen lassen und daher erheblichen Druck auf die Preise ausüben. Das wird zu einem erheblichen Preisverfall in nahezu allen Regionen führen. Eine Entwicklung, die auch Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt haben wird. Teilweise wird es zu Umzügen aus Mehrfamilienhäusern in zu mietende oder besonders preiswert zu kaufende Ein- und Zweifamilienhäuser kommen.

Das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern wird so groß sein, dass es wegen der fehlenden Haushalte zunehmend zu Leerstand in peripheren Regionen kommen wird. Bezogen auf einzelne Kreise ergeben sich hier besorgniserregende Zahlen: so wird. z.B. das Bestandsangebot im Kreis Coesfeld bezogen auf 2005 um 100% zunehmen.

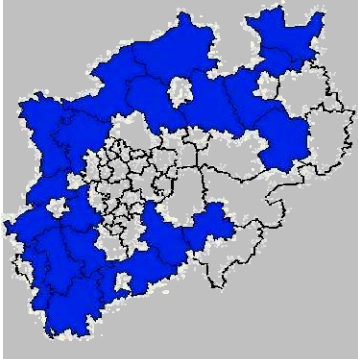
In der Pestel-Studie werden besondere Problemlagen für den Wohnungsmarkt in der Region abgeleitet.

Die zunehmende Zahl der über 64-Jährigen bildet das Potenzial für die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum. Gesucht wird die zentral gelegene altengerechte Wohnung mit großen Freisitzen, die in der gewünschten Form kaum angeboten wird. In städtischen Regionen ist es dabei deutlich einfacher, vorhandene Geschosswohnungsbestände barrierefrei und altengerecht umzubauen.

In den ländlichen Regionen fehlt wegen des geringen frei finanzierten Geschosswohnungsangebots ausreichend altengerechter Wohnraum, was als gravierend eingeschätzt wird und zu einem hohen Bedarf an neuen Wohnungen führen wird. In der Pestel-Studie wird behauptet, dass in Regionen mit hohem Geschosswohnungsbestand die städtebaulichen Voraussetzungen geeignet seien, ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen im Bestand zu schaffen. Diese Aussage kann bezweifelt werden, weil es sicherlich Geschosswohnungsbestände gibt, die sich unter Kosten-Ertragsabwägungen nicht wirtschaftlich anpassen lassen.

### Besondere Problemlagen in ländlichen Regionen

- Fehlender altengerechter Wohnraum
- Kaum frei finanziertes Geschosswohnungsbau
- Fehlendes Bauland für diese Angebote
- Deutliche Wertverluste bei Ein- und Zweifamilienhäusern, an peripheren Standorten bis hin zur Unverkäuflichkeit
- Abwanderung Familien
- Leerstandskonzentration in Dorfkernen.



Wfa-Wob NRW 2008/ E.Pestel

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



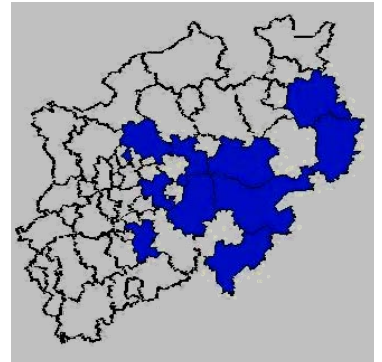
In der rechten Karte ist die Förderintensität der Jahre von 2005 bis 2007 in der sozialen Mietwohnraumförderung aufgeführt. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen barrierefrei – also auch altengerecht – sind. Wobei sich die Barrierefreiheit in den Erdgeschossen auch auf den barrierefreien Zugang bezieht. Daneben muss ein Aufzug leicht nachrüstbar sein, wenn die Wohnungen in den Obergeschossen nicht barrierefrei erreichbar sind.

Im Mietwohnungssegment geht die Pestel-Studie anders vor als im Segment für selbst genutztes Wohneigentum: Hier ist der erwartete Neubau abhängig von den Renditeerwartungen der Investoren. Es wird angenommen, dass wegen geringer Renditeerwartungen bis 2015 weiterhin ein Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau stattfindet. Erst nach 2015 wird aufgrund zu erwartender Mietpreissteigerungen wegen der Wiederanspannung der Mietwohnungsmärkte wieder mit mehr Neubau von Mehrfamilienhäusern gerechnet. Die Förderung von Sozialmietwohnungen wird demgegenüber auf Basis des Jahres 2005 als konstant angenommen.

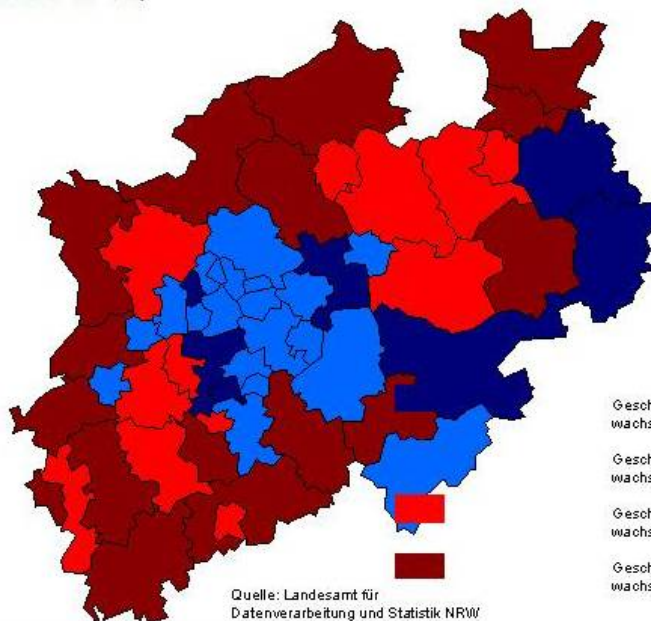
Dagegen gerechnet wird der demografisch bedingte Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnraum. Wegen der zunehmenden Leerstände bis zum Jahr 2025 wird eine regional differenzierte, steigende Abrissquote für Mehrfamilienhäuser berechnet, so dass diese Bestände regional unterschiedlich stark zurückgehen werden.

An- und Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird aus der Sicht der Mieter bewertet; demnach wächst die Anspannung, wenn Mieten steigen und das Wohnungsangebot knapper wird. Im Fall der Entspannung gibt es sinkende/ stagnierende Mieten und ein ausreichendes Wohnungsangebot; man spricht in diesem Fall auch vom „Mietermarkt“.

Im Ergebnis wächst in Nordrhein-Westfalen überwiegend in den ländlichen Regionen - mit Ausnahme der schon öfter erwähnten Kreise Lippe, Höxter, Recklinghausen, Unna, sowie Teilen des Sauer-/ Siegerlandes - die Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten. In den als Ausnahme genannten Kreisen und den Großstädten des Ruhrgebietes wächst die Entspannung trotz hoher Abrissquoten dagegen zum Teil deutlich.



Förderintensität 2005-2007  
Wfa-Wob NRW 2008/ E.Pestel



- Geschosswohnungsmarkt mit stark wachsender Anspannung (> 5 %)
- Geschosswohnungsmarkt mit wachsender Anspannung (> 0 %)
- Geschosswohnungsmarkt mit wachsender Entspannung (< 0 %)
- Geschosswohnungsmarkt mit stark wachsender Entspannung (< -5 %)

## Entwicklung von Anspannung und Entspannung im Teilmarkt Geschosswohnungen bis 2025

Verhältnis von Wohnungsüberhang bzw. -defizit 2025/ Zahl der Haushalte in Geschosswgh. 2025 in%  
Wfa-Wob NRW 2008/ E. Pestel



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

Fazit: Pestel beschäftigt sich zum ersten Mal mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsmärkte. Die in vielen Kommunen durch das Pestel-Gutachten hervorgerufene Auseinandersetzung mit der Thematik ist grundsätzlich positiv zu bewerten: Vielfach ist das der erste Anstoß für eine dringend notwendige Zukunftssicht. Der Hinweis auf zu erwartende Preiseinbrüche von Wohneigentum in vielen ländlichen Kreisen und Kommunen ist eine unbequeme, aber zu erwartende Entwicklung! Die regional differenzierte Betrachtung und Bewertung ist grundsätzlich richtig. Aufgrund unterschiedlicher regionaler Marktsituationen und Entwicklungsperspektiven ist eine regional differenzierte Förderpolitik erforderlich.

## ■ Zusammenfassung

Das Münsterland ist in Bewegung. Im Vergleich mit anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen ist diese eine gute Basis für die Zukunft.

Das bedeutet jedoch nicht, dass für nichts mehr zu tun bleibt.

Was ist notwendig? Was sind die Handlungsfelder?

- Anpassung des vergleichsweise jungen Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft
- Konzepte für den Umgang mit Ein- und Zweifamilienhausbeständen, die nicht mehr marktgängig sind
- Kommunale/ regionale Wohnungsmarktkonzepte, um Auswirkungen von demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zu steuern
- Stärkung der kommunalen und regionalen Zusammenarbeit, um sich als Region zukunftssicher aufzustellen



## Internet-Links für weitergehende Informationen:

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)

[www.hom.wob.de](http://www.hom.wob.de)

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



## 2.3. Niederlande – Das neue Wohnen in Zwolle (Eddy Veenstra, sWz)

Herr Veenstra stellt vor, wie die Stadt Zwolle mit den Herausforderungen des Bestandsumbaus umgeht. Herr Veenstra ist Geschäftsführer der Stiftung Wohnen Zwolle sWz aus Zwolle (nähere Informationen unter: [www.sWz.nl](http://www.sWz.nl))

### ■ Die Stadt Zwolle

Zwolle ist eine prachtvolle, dynamische Stadt in den Niederlanden, das Tor zum Norden und Osten des Landes, nur eine Stunde entfernt von der Randstad Amsterdam. Die 100.000 Einwohner hat Zwolle längst überschritten, in 20 Jahren sollen 150.000 Menschen hier wohnen. Der Wohnungsbestand ist geprägt von einem hohen Anteil von Eigentumswohnungen, die die Mietwohnungen bereits übertreffen. Zwolle ist ein guter Standort für Betriebe, 2007 wuchs die Zahl der Arbeitsplätze um 1.000.

Man kann sagen: Die Stadt Zwolle ist im Gleichgewicht!

Für die Stadtentwicklung stellt sich die Herausforderung, die hohe Anziehungskraft von Zwolle zu erhalten. Für die sWz stellen sich folgende Fragen:

- Wie bringen wir Angebot und Nachfrage ins Gleichgewicht?
- Wie werden Rückstände in Bezug auf den lokalen Durchschnitt ausgeglichen?
- Wie sieht das neue Wohnen in Zwolle aus?
- Wie behält Zwolle seine Anziehungskraft?

### ■ Zwolle Woningstichting sWz

Die „Woningstichting“ sWz besitzt 8.000 Wohneinheiten in Zwolle. Ihre Aufgabenfelder sind Instandhaltung, Renovierung und Neubau, 2008 wurden mehr als 400 Wohneinheiten erstellt. Die Zielgruppe der sWz sind Menschen mit niedrigem Einkommen, d.h. unter 30.000 Euro Jahresbruttoeinkommen. Viele dieser Menschen sind ehemalige Obdachlose und ältere Menschen über 65, die eine besondere Fürsorge benötigen. Hier gilt es, selbständiges Wohnen zu ermöglichen und zugleich bei Bedarf Betreuung und Aufsicht zu ermöglichen.

### ■ Beispiel Holtenbroek

Als Beispiel stellt Herr Veenstra ein typisches Nachkriegsviertel in Zwolle vor, die Siedlung Holtenbroek, eine geräumige Siedlung mit viel Grün. Das Problem war hier die einseitige Bebauung, das Wohnungsangebot konzentrierte sich auf billige Mietwohnungen mit gemeinsamen Treppenhäusern. 1999 war das Quartier geprägt von sozialen Problemen, einem schlechten baulichen Zustand und dementsprechend schlechtem Image. Eigentümer waren zwei Wohnungsbaugenossenschaften und ein privater Eigentümer.



**Abriss und Sanierung des Bestandes in Holtenbroek**  
[www.nieuwholtenbroek.nl](http://www.nieuwholtenbroek.nl)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



Das neue Zentrum in Holtenbroek

[www.nieuwholtenbroek.nl](http://www.nieuwholtenbroek.nl)

Es wurde ein Entwicklungsplan aufgestellt mit dem Ziel, ein reizvolles Wohnviertel zu entwickeln, das der Konkurrenz anderer Quartiere in Zwolle gewachsen ist. Zentraler Bestandteil des Konzeptes war der Bau einer neuen modernen Gesamtschule, die schnell zum neuen Treffpunkt und Geschäftszentrum des Viertels wurde. Insgesamt wurden 450 Wohnungen abgebrochen und neu errichtet, 350 Wohnungen modernisiert und z.T. zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Dadurch konnte ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsschichten geschaffen und sozial schwacher Bevölkerung Hilfeleistungen angeboten werden. Dies führte zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zu einer Aufwertung des Quartiersimages, das durch aktive Imagewerbung in den Medien weiter gestärkt wurde. Ziel war es, einmal die Woche positiv in den Medien über das Quartier zu berichten.

Nicht abzuwarten, sondern aktiv, unter Einsatz großer öffentlicher Investitionen in die Entwicklung einzugreifen, das war das Motto in Holtenbroek.

## ■ Zukunftsaufgaben in Zwolle

Auch Zwolle wird vom demografischen Wandel betroffen werden, auch wenn es im Gegensatz zu anderen Regionen in den Niederlanden, die bereits schrumpfen (v.a. im Norden), heute noch wächst. Aber die Bevölkerung wächst bereits langsamer als prognostiziert, zudem ändert sich die Zusammensetzung der Haushalte. Der Anteil älterer Menschen nimmt zu, die Menschen werden älter, und bereits jetzt sind die Hälfte aller Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Noch besteht eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Zwolle. Aber die Aufgabe ist es, den Wohnungsbau bereits heute so gut wie möglich an den Fragen der Zukunft auszurichten. Flexible Grundrisse sind ein wichtiger Punkt, damit Wohnungen auch in Zukunft reizvoll bleiben. Die Bezahlbarkeit von Wohnungen ist ein anderes zentrales Thema, das sich die sWz zur Aufgabe gemacht hat. Noch kann die sWz in Zwolle bezahlbare Wohnungen bauen, aber da die Baukosten stark gestiegen sind, wird dies immer schwieriger, zumal „Qualität seinen Preis hat“. Den Bewohnern die Wahl zwischen Kauf oder Miete zu lassen, ist ein weiterer wichtiger Aspekt von „neuem Wohnen in Zwolle“.

„Zwolle ist keine Insel“, auch der Wohnungsmarkt in Zwolle muss im regionalen Zusammenhang betrachtet werden. Die Wohnungsbautätigkeit in der Region, der Zeitpunkt von Wohnraumfertigstellungen in der Umgebung wirken sich entscheidend auf den Wohnungsmarkt in Zwolle aus. Es gilt, die Trennung von günstigen Mietwohnungen in der Stadt und teurem Eigentum in der Region aufzuheben, um so eine stärkere soziale Mischung zu erreichen.

## ■ Handlungsspielräume der sWz

Eine Wohnung mit einer Miete von 500 Euro erstellt die sWz für rund 160.000 Euro. 50.000 Euro sind dabei unrentabler Anteil, der sich erst durch einen späteren Verkauf bzw. durch Wertsteigerung rechnet. Für solche Möglichkeiten, günstigen Wohnraum zu schaffen, werden die Spielräume immer enger.



2 Mio Wohnungen mit einem Wert von insgesamt 15 Mrd. Euro sind derzeit im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften in den Niederlanden. Die Wohnungsbauunternehmen geraten jedoch immer mehr unter Druck, bei Finanzkrisen einen Teil ihrer Bestände zu verkaufen.

## ■ Elemente des Neuen Wohnens

Ein gezieltes Vorgehen ist nötig. Es reicht nicht, bestehende Viertel nur physisch umzubauen, für eine echte Verbesserung ist zeitgleich eine „soziale Anpassung“ unverzichtbar. Dabei spielt die Information und Einbeziehung der Bevölkerung sowie sozialer Einrichtungen und die integrale Betrachtung aller Probleme und Chancen eine wichtige Rolle. Nicht Macht oder komplizierte Strukturen stehen bei solch einer Quartiersentwicklung im Mittelpunkt, sondern die Aufgaben in den Vierteln selber. Die konkrete Lösung von ganz konkreten Problemen.

„Vertrauen“ und die „Kunst des Loslassens“ sind Kernpunkte einer erfolgreichen Quartiersarbeit, die Raum für alle Beteiligten gibt, auch Raum für Abweichungen.

Elemente des Neuen Wohnens sind:

- nicht abwarten, Mut zeigen
- zukunftsgerichtete und flexible Wohnungen
- der Nachfrage nach bauen
- von zu mieten nach zu kaufen nach zu wohnen
- Regionale Wohnungsmärkte
- die richtige Wahl treffen, wo investiert wird
- integrale Arbeitsweise
- Raum bieten für Abweichung
- Vertrauen in den Mittelpunkt stellen

## ■ Rückfragen

Nach der Vorstellung werden insbesondere Fragen zur Umsetzung und zum Erfolg der Umstrukturierung in Holtenbroek erörtert.

- Ein zentraler Teil der Quartierssanierung in Holtenbroek waren umfangreiche Abbrüche und Neubauten. Um diese umzusetzen, war eine intensive Kommunikation mit der Politik, v.a. aber auch mit den Bewohnern notwendig. Den Bewohnern wurde ein alternatives Wohnungsangebot gemacht, das i.d.R. akzeptiert wurde, da es zu einer Verbesserung der Wohnsituation führte. Außerdem wurde der Umzug von der sWz finanziert.
- Ein großer Teil der ehemaligen Bewohner Holtenbroeks ist in neue Wohnungen in anderen Vierteln umgezogen, die von der sWz gestellt wurden. Die ursprüngliche Konzentration von sozial schwacher Bevölkerung auf einen Stadtteil konnte dadurch aufgelöst und verträglicher auf mehrere Quartiere verteilt werden. Die Zielgruppe für das neue Holtenbroek waren ganz bewusst neue Bewohner.



Die neuen Bewohner  
[www.nieuwholtenbroek.nl](http://www.nieuwholtenbroek.nl)



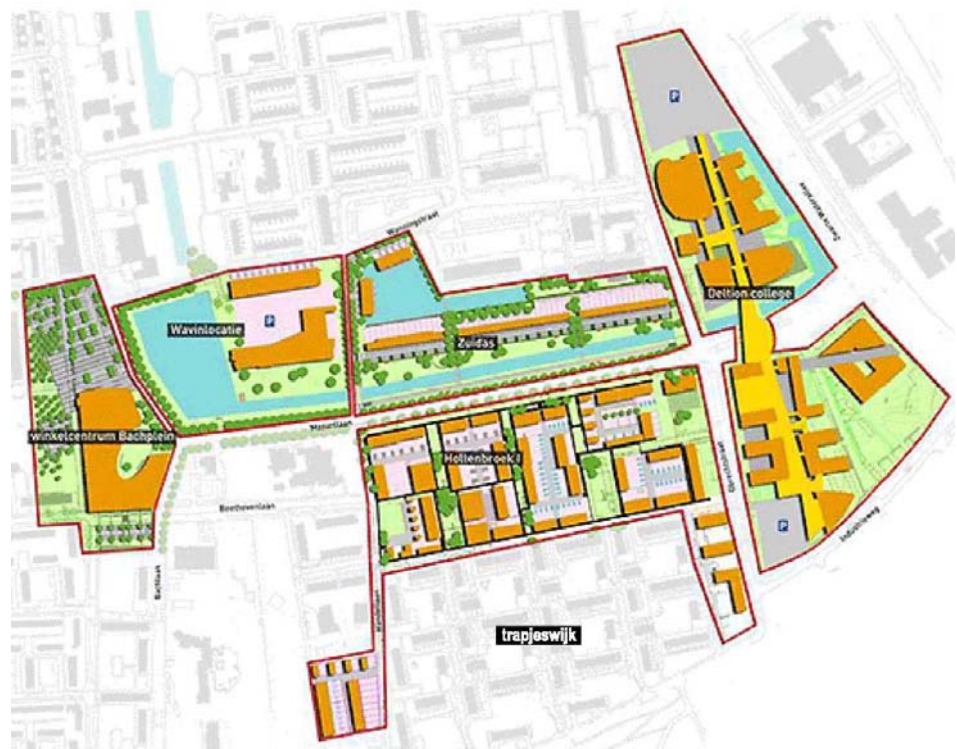
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

- Der „Nachfrageklassiker“ in Zwolle ist nach wie vor das 2-3 geschossige Reihenhaushaus mit 3 bis 4 Zimmern. In Holtenbroek wurden alle neuen Wohnungen barrierefrei errichtet bzw. lassen sich flexibel auch für ältere Menschen nutzen, um sie langfristig attraktiv zu halten.
- Eigentumsbildung steht stärker als in Deutschland im Vordergrund und wird voraussichtlich weiter steigen, wobei es auch in den Niederlanden derzeit insgesamt 2 Mio Mietwohnungen gibt. Entscheidend ist auf jeden Fall die Wahlmöglichkeit von Miete oder Eigentum für einen Bewohner.
- Der Quartiersumbau wurde von den Wohnungseigentümern in Eigenregie mit Hilfe öffentlicher Förderprogramme durchgeführt. Auch der Bau der Schule wurde von den Eigentümern als zentrale Infrastrukturmaßnahme finanziert.

## ■ Fazit

Der Umbau in dem vorgestellten Quartier in Zwolle, die Abrisse, Neubauten und Sanierungen sind inzwischen abgeschlossen. Wohnungsqualität und Wohnumfeld wurden deutlich verbessert. Das Image des Viertels ist heute sehr positiv, aus dem sozialen Problemviertel ist ein gesundes, gemischtes Quartier geworden.



Das Neue Holtenbroek  
[www.nieuwholtenbroek.nl](http://www.nieuwholtenbroek.nl)

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## 2.4. Modellprojekt Emsdetten: Innen wohnen – außen schonen (Bürgermeister Georg Moenikes)

Herr Bürgermeister Moenikes stellt vor, wie die Stadt Emsdetten im Rahmen eines Modellprojektes die Innentwicklung zur „Chefsache“ gemacht hat.

### ■ Ziele

Am Anfang des Modellprojektes „Innen Wohnen – Außen schonen“ stand die Erkenntnis, dass Emsdetten, wenn der Flächenverbrauch weitergehen würde wie bisher, in einigen Generationen komplett bebaut wäre. Es galt also Strategien zu entwickeln, wie der Flächenverbrauch dauerhaft eingegrenzt werden kann. Die Antwort heißt Binnenentwicklung.

Nun bewegt sich Binnenentwicklung im Spannungsfeld zwischen den Einzelinteressen von Eigentümern, ihre Fläche individuell zu bebauen und jenen der Stadt eine geordnete, nachhaltige Stadtentwicklung zu organisieren. Bei dem Modellprojekt in Emsdetten war von vorn herein klar, dass es entscheidend sein würde, alle Betroffenen „mit in das Boot zu holen“.

Die Basis der Binnenentwicklung musste daher eine Strategie sein, die Spielräume für kurzfristige Interesse bietet, ohne langfristige Perspektiven zu vernachlässigen. Als erster Schritt musste bei den Beteiligten Sensibilität für das Thema geschaffen werden. Zentrale Themen waren dabei neben dem Einfluss der Binnenentwicklung auf den Flächenverbrauch auch die Fragen des demografischen Wandels, der Infrastruktur- und Grünflächenentwicklung und das Thema „Familiengerechtigkeit“. So sind z.B. die zentralen Infrastruktureinrichtungen für Familien, die in der Peripherie der Stadt bauen, immer schwerer zu erreichen.

Konkret setzte sich Emsdetten zum Ziel, ein Pilotprojekt „Innen wohnen, Außen schonen“ umzusetzen und ein Handbuch zur Binnenentwicklung zu entwickeln.

### ■ Etappen/ Procedere

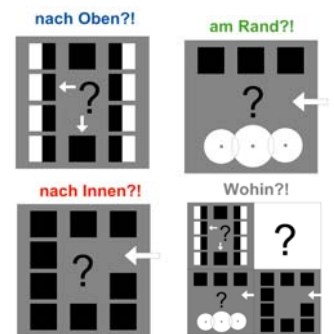
Die Stadt Emsdetten hatte eine Reihe Verbündete, die sie bei ihrem Vorhaben unterstützt haben, wie z.B. Landesentwicklungsgesellschaft 21 oder die Akteure aus dem „Stadtmach Prozess“ in Emsdetten. Begleitet wurde das Projekt von einem Modellbeirat sowie verschiedenen Arbeitsgruppen, an denen viele Emsdettener Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben.

Zu Beginn des Prozesses stand eine ausführliche Bestandsaufnahme in Emsdetten, sowohl der Bautätigkeit als auch der Flächenpotenziale der Stadt. In den Randbereichen wurden 1995 bis 2005 720 Baugrundstücke für ca. 2.160 Bewohner entwickelt. In der Stadt wurden im selben Zeitraum 170 Baugrundstücke für 510 Bewohner entwickelt. Dies ergibt ein Verhältnis von Außen- zu Innenentwicklung von 4,2:1 – ein Wert, der auf Dauer nicht gesund ist!

Stadtmachen!



Mitmachen  
in EMSDETTEN.



Bestandsaufnahme der  
Flächenpotenziale



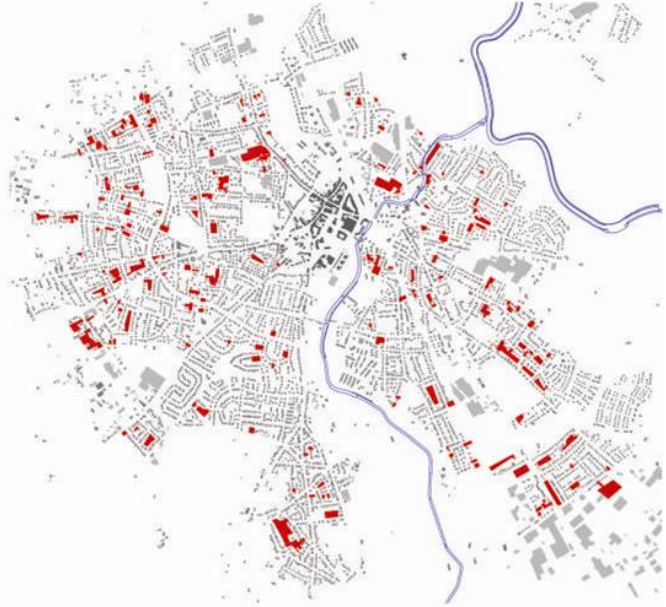




# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## Innenstadtpotenziale Emsdetten



Als nächster Schritt wurden die vorhandenen Baupotenziale analysiert, in Rand- und Innenbereichen, von Baulücken, Gewerbebrachen und Freiflächen. Dabei wurden 228.000 qm Bauflächenpotenzial insgesamt identifiziert, d.h. rund 450 Baugrundstücke.

Im Innenbereich sind ca. 21.000 qm potenzielle Baugrundstücke nicht bebaut, aus unterschiedlichsten wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen (u.a. Wirtschaftliche Verfügbarkeit, Erbgemeinschaften, Steuerrechtliche Vorgaben, Baurecht, Kaufpreis).

Erkenntnis der Bestandsaufnahme war, dass die Aktivierung dieser inneren Baulandpotenziale nur gemeinsam erreicht werden kann. Eine umfangreiche Beteiligung aller Akteure mit Bürgerwerkstätten („WERKstadt 2020“) und externer Beratung wurde fester Bestandteil des Projektes.

### ■ Bisher Erreichtes

Die Umsetzung der „Binnenentwicklung“ erfolgt zeitgleich auf verschiedenen Ebenen und unter Beteiligung verschiedener Akteure. Folgende Ansätze und Konzepte wurden bisher umgesetzt:

- Vorstudie „Binnenentwicklung“ (Verwaltung)
- Leitziele der Binnenentwicklung/ und zeitliche Maßnahmenkonzepte (LAG 21)
- „Handbuch Binnenentwicklung“, Orientierungsrahmen und beispielhafte Lösungsansätze für Projekte der Innenentwicklung (Architekturbüro Post & Welters)
- Projekt „Modellbereich 1“ – Beispielhafte Binnenentwicklung eines ersten Bereichs in Emsdetten (LAG 21)



„WERKstadt 2020“



## Leitziele der Binnenentwicklung

Den Entwicklungsrahmen der Binnenentwicklung bilden Leitziele, die allen Innenverdichtungsprojekten zugrunde liegen müssen:

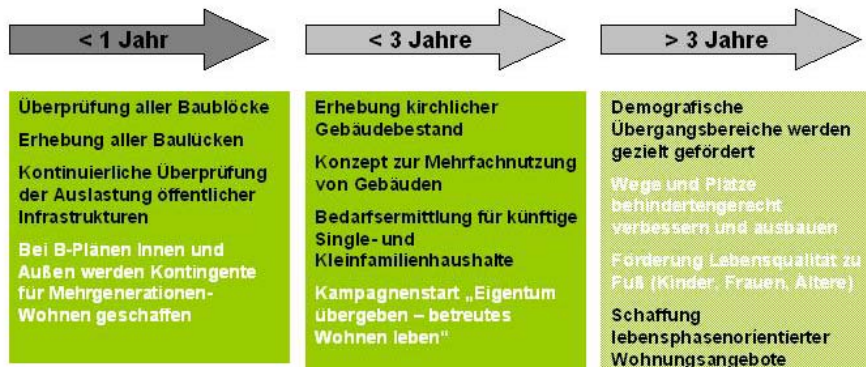
**Leitziel A:** qualitative Weiterentwicklung des Bestandes

**Leitziel B:** qualitative Weiterentwicklung von Freiraum

**Leitziel C:** konsensorientierte Planungsverfahren

Dies bedeutet, dass die Binnenentwicklung in Emsdetten immer behutsam, in Abstimmung mit der vorhandenen Bau- und Grünstruktur, entwickelt wird. Ziel ist, mit jeder Maßnahme auch eine Aufwertung des Bestandes zu initiieren. Die Betroffene Nachbarschaft zu informieren und zum „Mitmachen“ zu motivieren, ist dabei eines der Grundelemente jeder Binnenentwicklung.

Für jedes Leitziel wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das eine Vielzahl von Einzelvorhaben zeitlich gestaffelte Maßnahmen benennt.

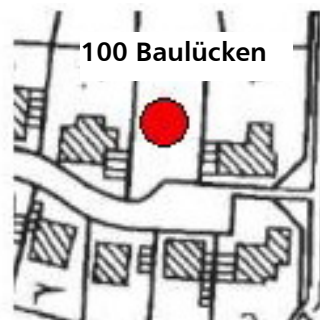


**Leitziel A**  
Qualitative Weiterentwicklung des Bestandes, Zeitliches Maßnahmenkonzept

## Handbuch Binnenentwicklung

Das Handbuch ist wichtiges Hilfsmittel für die weitere Umsetzung von Projekten der Binnenentwicklung. Es analysiert Vor- und Nachteile verschiedener Bebauungstypen, benennt konkrete Flächenpotenziale, formuliert Handlungsempfehlungen („Spielregeln“) und benennt Modellräume, die für eine beispielhafte Umsetzung von Binnenverdichtung in Frage kommen.

Insgesamt wurden 28 Baublöcke identifiziert, in denen Neues Wohnen im Bestand möglich ist, davon ca. 150 bis 300 Grundstücke der Innenverdichtung und 100 Baulücken. In der Summe wird in dem Handbuch von ca. 12,5 bis 20ha Bauflächenpotenzial ausgegangen.



12,5 bis 20 ha  
Bauflächenpotenzial

Identifizierte  
Flächenpotenziale



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

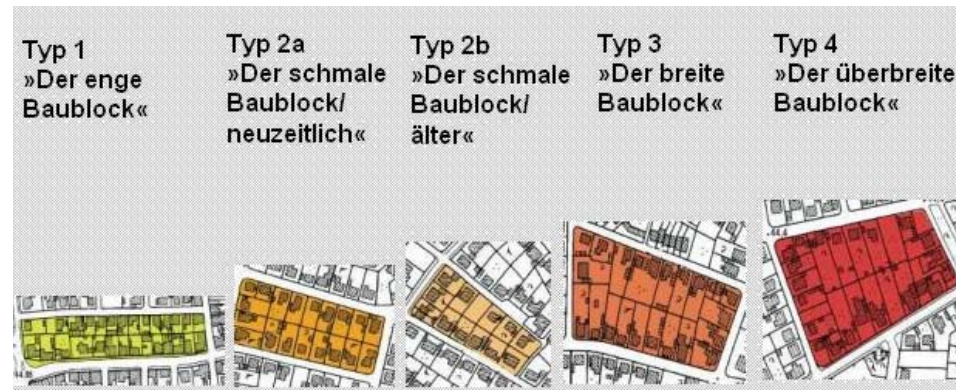
Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## Handbuch Binnenentwicklung – Bausteine



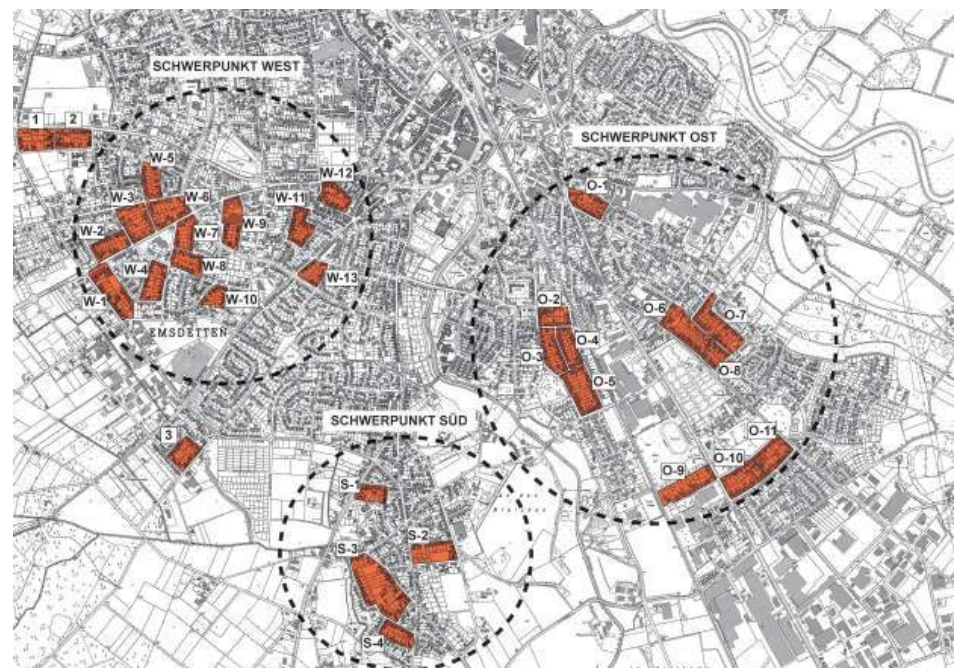
## Bebauungsmöglichkeiten für Hinterliegerbebauung

## Kategorisierung der Baublöcke - Zielformulierung



## Schwerpunkte der Binnenentwicklung

- Ost: 11 Blöcke
- Süd: 4 Blöcke
- West: 13 Blöcke
- Extras: 3 Blöcke
  
- Insgesamt: 28 Blöcke



## Modellräume der Binnenentwicklung



Hemberger Damm/  
Herskamp/Sandstraße

Reckenfelder Str./  
Schmitzkamp

Neuenkirchener Str./  
Kupfergraben

Blumenstraße/Erika-  
straße/Heideweg

Dreihuesweg/  
Herzbach

Eulenweg/  
Elsterstraße

Spatzenweg/  
Vor dem Brook

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



## ■ „Spielregeln der Binnenentwicklung“ (Zusammenfassung)

aus: „Handbuch Binnenentwicklung“, Emsdetten

### **Binnenentwicklung »nicht um jeden Preis«**

nicht jeder Bereich ist geeignet, nicht nur Befriedigung einzelner Bauwilliger

### **Flexible Entwurfskonzepte**

Gewährleistung auch künftig auftretender Bedürfnisse

### **Ausreichende Grundstücksgrößen/ Stellplatzangebote**

Min. 400 qm für freistehendes Einfamilienhaus, min. 2 Stp. je Wohnung zzgl. Ausreichender Besucherstellplätze

### **Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus**

veränderte Nachfragestrukturen beachten

### **Eindeutige Orientierung, Maßstab Bestand beachten**

eindeutige Vorder- und Rückseite, geschützte private Freibereiche; Höhe/ Volumen Innen geringer als am Blockrand

### **Qualitätsvolle Gestaltung von Neubauten, auch Anbauten**

gemeinsamer Gestaltungskanon, harmonisches Siedlungsbild, Orientierung Anbauten am Haupthaus

### **Ansprechende Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen**

einheitlicher Gestaltungsansatz für Vorgärten, Versiegelungsgrad und Einfriedungen, Beschränkung der Gestaltungselemente im öffentlichen Raum

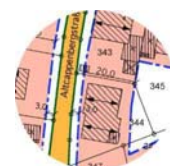
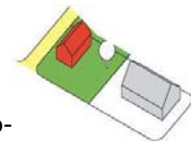
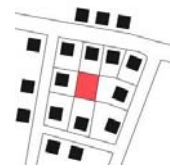
### **Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen**

### **Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten**

Pocketpark, Spielflächen

### **Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege**

### **Bebauungsplan für mindestens vier zusammenhängende Grundstücke**





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## ■ Modellprojekt „Herzbach – Dreihuesweg“



### Varianten der Binnenentwicklung Herzbach

#### Zeitschiene

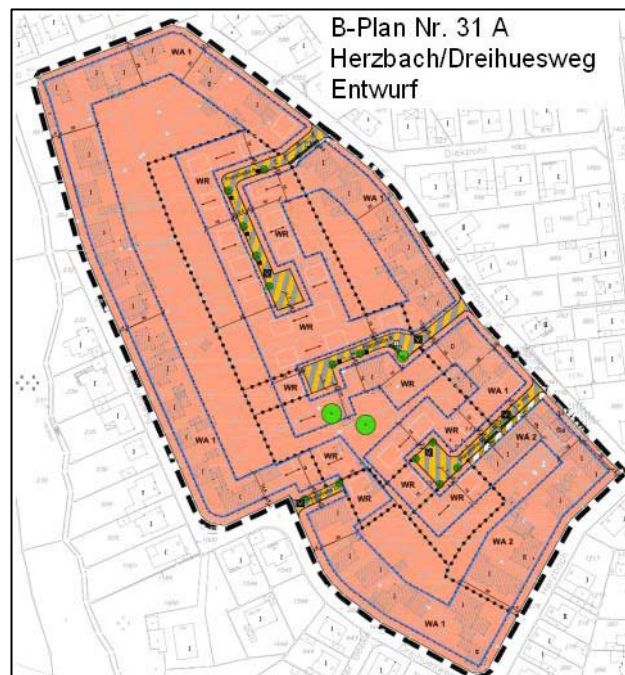
- 9-06 1. Bürgergespräch
- 10-06 Gesprächsrunden
- 2. Bürgergespräch
- 11-07 Aufstellungsbeschluss
- 02/03-08 frühz. Beteiligung
- 07/08-08 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 11/12-08 Satzungsbeschluss
- Ende 08 Abschluss des Umlegungsverfahrens, frühestmöglicher Baubeginn

Von den sieben identifizierten möglichen Modellräumen wurde der Bereich „Herzbach-Dreihuesweg“ für die Umsetzung eines ersten Modellprojektes ausgewählt. Der Bereich befindet sich im Süden Emsdettens. Aufgrund der großen Blocktiefe werden Potenziale zur Nachverdichtung gesehen. Außerdem wird in der Umgebung eine verstärkte Nachfrage konstatiert.

Im Herbst 2006 wurde der Prozess mit dem ersten Bürgergespräch begonnen; ab Ende 2008 ist mit dem Beschluss des Bebauungsplans und dem Abschluss des Umlegungsverfahrens der Grundstein für erste Baumaßnahmen gelegt.

Insgesamt waren 45 Grundstücke direkt von dem Vorhaben betroffen bzw. befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Alle Anlieger wurden in den Planungsprozess einbezogen – 50 bis 60 Personen nahmen an den zwei großen Bürgergesprächen und vielen kleinen Gesprächsrunden teil. Gemeinsam diskutiert wurde eine Vielzahl von Möglichkeiten einer Binnenentwicklung, um schließlich drei Grundvarianten zu entwickeln, bei denen jeweils 15 bis 22 neue Grundstücke entstehen können.

### Bebauungsplan Herzbach/ Dreihuesweg Planzeichnung



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



Sehr förderlich für das Modellprojekt war die positive Begleitung durch die Presse sowie die konsequente Unterstützung von Seiten der Politik, die das gesamte Verfahren hindurch hinter dem Vorhaben stand.

Als problematisch erwies sich, dass - nachdem bereits Grundkonsens geschaffen war - einzelne Anlieger dazu übergingen, ihre Eigeninteressen zu vertreten. Von Seiten der Stadt wurde versucht, im laufenden Verfahren diese neue Ideen und Ansprüche in die Planung aufzunehmen. Dies war sehr zeitaufwändig und schwierig im Konsens abzustimmen; eine Erfahrung, die für die Zukunft berücksichtigt werden muss. Der konsensuale Ansatz sollte vielmehr nach Einigung auf ein Konzept beendet und sofort in das Bebauungsplanverfahren eingestiegen werden, auch wenn sich einzelne Anlieger dann letztendlich nicht an der Umsetzung beteiligen werden.

**Fazit ist**, dass die Umsetzung des Modellprojektes ein mühsamer Prozess war, der eine Menge Zeitaufwand bei allen Beteiligten erforderte. Allein in die Entwürfe wurde insgesamt 500 Arbeitsstunden gesteckt! Nach 2 Jahren intensiver Arbeit stehen jetzt aber 22 Baugrundstücke im Innenbereich zur Verfügung – ein Ergebnis, für das der Aufwand sich gelohnt hat.

## ■ Nächste Schritte

### Modellprojekt 2

Nach dem Vorbild des Modellprojektes „Herzbach – Dreihuesweg“ sollen weitere Vorhaben in Emsdetten umgesetzt werden. Es ist bereits eine Eigentümergemeinschaft auf die Stadt zugekommen, die ein vergleichbares Verfahren starten möchte. Dieses zweite Modellprojekt soll 2009 begonnen werden.

### Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten

Grünflächensystem und Kompensationsflächenkataster mit Ökobilanz

Ziele: fußläufige Erreichbarkeit des Grünflächennetzes (250m), ökologische Stadtentwicklung und weiche Standortfaktoren fördern

Büro Landschaft + Siedlung, seit 2007 in Arbeit

### Projekt „Wettbewerbsfähige Innenstadt“

Teilnahme am Wettbewerb „Stadt macht Platz - NRW macht Plätze“

Umsetzung der Maßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Räume

Realisierung seit 2006, Büros Lohaus + Carl, NTS, Lichtplaner SSP

### Klimaschutzförderprogramm proKLIMA Emsdetten

Anreize für gutes Handeln schaffen („Emsdetten Prinzip“),

Förderprogramm für energetische Altbausanierung, Klima- und flächenschonenden Neubau, erneuerbare Energien

Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW, Hauptausschuss Emsdetten





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## ■ Rückfragen

Wie wurde der Konsens in der Politik für das Projekt erreicht?

- Das Konzept „Innen wohnen – Außen schonen“ hatte von Anfang an Verbündete quer durch alle Fraktionen, die das Projekt unisono unterstützten und in Ausschüsse und Rat trugen.
- Ohne diese Unterstützung hätte der große Aufwand in der Verwaltung nicht getragen werden können, insbesondere in der Phase, in der es zu Problemen kam
- Die Politik war von Anfang an eng in den Prozess eingebunden, sie kannte die sehr guten Zwischenergebnisse ebenso wie die Probleme. Sie trug das Konsensprinzip mit und konnte so in der schwierigen Phase „Ruhe bewahren“.

Warum wurde der Baublock Herzbach– Dreihuesweg ausgewählt?

- Der Baublock Herzbach – Dreihuesweg war einer der größten identifizierten Modellbereiche mit sehr großen Gärten.
- Es gab mehrere Familien, die bereit waren, ihr Hinterland zu bebauen und auf die Stadt zugekommen waren. Dieser Wille der Eigentümer wirkte sich als positiver „Schub“ für das gesamte Gebiet aus.
- Durch die große Fläche können mit dem Projekt bereits 10% der gesamten inneren Flächenpotenziale in Emsdetten bereitgestellt werden.

Wer ist der Impulsgeber für die Binnenverdichtung, was sind die Anreize zur Teilnahme an einem Projekt der Binnenentwicklung?

- Impulsgeber war die Stadtplanung selber aus der Erkenntnis heraus, dass der derzeitige Flächenverbrauch auf die Zukunft fortgeschrieben nicht tragfähig für die Stadtentwicklung ist.
- Die Stadt hat die Diskussion zum Umgang mit Binnenpotenzialen angestoßen und das erste Modellprojekt begleitet; dadurch wurde eine breites Interesse in Emsdetten an dem Thema geweckt.
- Wichtiger Anreiz zur Teilnahme von Einzeleigentümern an einem solchen Projekt war die Finanzierung des kommunikativen Prozesses durch die Stadt.
- Dies unterscheidet das Emsdettener Modell von üblichen Investorenplanungen, bei denen der Prozess i.d.R. von Privatseite finanziert werden muss.
- Für jedes Projekt der Innenentwicklung gibt es 1.000 Euro für den Bauherren; diese Prämie wird zwar nicht als Auslöser für ein solches Projekt gesehen, schafft aber dennoch Anreize.
- Es gibt bereits Nachahmer für das erste Modellprojekt, die ein ähnliches Verfahren durchführen wollen: das Mehrgenerationenhaus „Hof Eiche 24“. Eine Fläche im Innenbereich, die bereits baurechtlich gesichert ist und einem Einzeleigentümer gehört.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



Wer ist der Erschließungsträger?

- Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt, mit Betroffenen wurden Verträge über Ablösebeträge geschlossen; es gibt kein Beitragsverfahren

Welche Instrumente setzt Emsdetten ein, um eine zeitnahe Bebauung der bereitgestellten Grundstücke zu fördern?

- Für über die Hälfte der bereitgestellten Grundstücke gibt es konkretes Bauinteresse aufgrund der Familiensituation, so dass hier mit einer zeitnahen Realisierung zu rechnen ist.
- Für die restlichen Grundstücke kann die Stadt lediglich eine Angebotsplanung machen, Bauverpflichtungen waren aufgrund des Privateigentums nicht möglich.
- Herr Moenikes zeigt sich aber optimistisch, dass die „normative Kraft des Faktischen“ sich durchsetzen wird und erste Bauvorhaben positive Mitnahmeeffekte bewirken

Wie ist der weitere Zeitplan?

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes konnte durch das vorgeschaltete Kommunikationsverfahren in einer sehr kurzen Zeit realisiert werden. 2005 wurden erste Gespräche mit Eigentümern geführt, Ende 2008 steht der Satzungsbeschluss an. Damit ist die Grundlage für erste Bauvorhaben gegeben.
- Es bleibt zu hoffen, dass im Nachhinein keine Einwände von Seiten der Bürger kommen. Hier ist der weitere Rückhalt von Seiten der Politik zentral.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## ■ Podium

**Hartwig Schultheiß**  
Stadtdirektor Münster

**Frau Tölle** Ministerium für  
Bauen und Verkehr NRW

**Gregor Schneider** LBS

**Rainer Heubrock** VDW  
Rheinland-Westfalen und  
WBG Lünen GmbH

**Eddy Veenstra** Zwolse  
Woningstichting, NL

**Gregor Moenikes** Bürger-  
meister Emsdetten

**Prof. Elke Pahl-Weber**  
Moderatorin

## 3. Podiumsdiskussion - Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung?

Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung? Mit dieser Frage steigt Frau Prof. Pahl-Weber in die Podiumsdiskussion ein und leitet sie an die Teilnehmenden weiter.

Herr Schneider: Ja, der Anpassungsprozess der Bestände hat bereits begonnen. Das Verhältnis von Neubau zu Bestandsmaßnahmen liegt derzeit bei 1:4! Bereits 70% der LBS-Finanzierungen werden für den Bestandserwerb oder Modernisierungen bereitgestellt. Dabei wird die alte Formel der Immobilien- und Wertentwicklung (Lage, Lage, Lage!) durch einen neuen „Dreiklang“ ersetzt: Lagegunst – Energie – Barrierefreiheit sind in Zukunft die zentralen Aspekte einer werthaltigen Immobilie.

Herr Heubrock: Es sollte nicht vergessen werden, dass es bei der Bestandsentwicklung um konkrete, berechnete Bedürfnisse von Menschen geht, die in diesen Wohnungen leben. Was wollen die Menschen? Was können wir umsetzen? Wichtigster Bestandteil dieser „neuen Kultur“ sollte daher sein, die Bewohner – Kinder, Jugendliche, Singles, Senioren, Migranten – selber zu befragen und mit ihnen gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, also eine „neue Kultur des Miteinander“ zu entwickeln.

Frau Tölle: Heute wird mit den Beständen anders umgegangen als in den 80er/90er Jahren, wo die Bewahrung des Alten im Vordergrund stand. Heute stehen vielmehr Wandel und Änderungen im Vordergrund mit Themen wie demokratischer Wandel, Klimawandel, Strukturwandel. In NRW umfasst eine erfolgreiche Bestandsentwicklung neben dem Erhalt immer mehr auch das Thema Ersatzneubau, um bestimmte Qualitäten wie energetisches oder barrierefreies Bauen zu schaffen. Im Rahmen des Bestandserhaltes ist dies bei manchen Bautypen und Baualtern nicht möglich. Die neue Kultur der Bestandsentwicklung erfordert da eine ganzheitliche Betrachtung, in der der Ersatzneubau ein wichtiger Aspekt ist.

Herr Moenikes: Das Modellprojekt in Emsdetten hat zu einem Bewusstseinswandel geführt, die Innenentwicklung an vorderste Stelle der Stadtentwicklung zu stellen und dabei den Altbaubestand zugrunde zu legen. Zentral sind dabei die Möglichkeiten, den Bestand an die Anforderungen der heutigen Zeit anzupassen, wie z.B. die neuen Familienstrukturen oder gestiegenen Energiekosten. In Emsdetten ist der neue Umgang mit dem Bestand ein Kulturwandel, der aktiv von der Kommune getragen und vorangetrieben wird.

Herr Veenstra: In Zwolle umfasst die neue Kultur der Bestandsentwicklung vier Aspekte: 1. Perspektive für die Bewohner schaffen, 2. machen statt reden, 3. Energiekosten eröffnen der Bestandsentwicklung eine neue Chance und 4. Vertrauen in Institutionen und Gemeinden.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



Frau Pahl-Weber: Bestandsentwicklung ist im Grunde keine wirklich neue Kultur, es gibt sie schon lange. Es geht vielmehr um ein Umdenken der Beteiligten, die Qualitäten und Herausforderungen von Bestandsentwicklung – auch hinsichtlich der Gestaltung – zu erkennen. Bestandsentwicklung ist keine „Qualität in der 2. Reihe“. Für dieses Umdenken sind gute Beispiele von zentraler Bedeutung.

Herr Heubrock: Dies bedeutet neue Anforderungen an die Architekten! Im technischen Ausschuss des VDW wurde gefordert, dass Absolventen der Universitäten besser für den Umgang mit Beständen ausgebildet sein müssen. So gibt es z.B. an der RWTH Aachen ein Fachsemester zum Umgang mit Beständen, wo am konkreten Beispiel Maßnahmen am Bestand inkl. Bewohnerbefragung und Kostenplanung durchgespielt wurden. Von den 40 Studenten wurde eine Vielzahl von innovativen, aber auch pragmatischen Vorschlägen entwickelt, die bei den Eigentümern sehr gut ankamen. Andere Universitäten wollen diesem Beispiel folgen.

Frau Pahl-Weber: Die Eigentümer sind eine wichtige Zielgruppe, die ich für Möglichkeiten der Bestandsentwicklung begeistern muss, und die als sehr differenzierte Gruppe höchst unterschiedliche Anforderungen haben.

Herr Schneider: Diese neue Bestandskultur ist auch eine Frage der Finanzierbarkeit: diese Kultur muss man sich leisten können und wollen. Eine Umfrage Infratest zeigt, dass 80% der Befragten bei ihrem nächsten Wohnungswechsel zwar den energetischen Zustand einer Wohnung zur Entscheidungsgrundlage machen, aber nicht mehr dafür zahlen wollen! Gleichzeitig sind 80% mit energetischem Zustand ihrer Wohnung zufrieden (was auch am milden Winter und dem Zeitpunkt der Umfrage vor der Energiekostenabrechnung liegen könnte). Selbst bei Wohnungsbaugesellschaften, wo das betriebswirtschaftliche Knowhow vorhanden ist, wird die energetische Sanierung nur zögerlich angegangen. Ungleich schwieriger ist es für Einzeleigentümer, und 75% der Bestände liegen in privater Hand. Hier ist sehr viel Überzeugungsarbeit zu leisten und eine Vereinfachung von Förderprogrammen notwendig. Es stellt sich die Frage: wie motivieren wir jeden einzelnen zur Investitionen in den Bestand?

Frau Pahl-Weber: Auf der Jahrestagung der Deutschen Akademie für Städtebau zum Thema „Stadt und Geld“ wurde konstatiert, dass gerade in den jetzigen Zeiten der Rezession Investitionen in energiesparende Sanierungen einer der sinnvollsten Geldanlagen darstellen. Nur dass nicht jeder das Geld für diese Maßnahmen hat!





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

Frau Tölle: Die Förderprogramme zur Bestandsentwicklung gehören auf den Prüfstand, dabei müssen Landes- und Bundesförderungen gemeinsam betrachtet werden. Es muss genauer spezifiziert werden, welcher Maßnahmenmix die größte Wirkung bringt. Das Land NRW hat einen moderaten, sozial geprägten Förderansatz, der nicht vom Maximum aller Maßnahmen ausgeht sondern auch die Sicherung sozialverträglicher Mieten im Blick hat. Aber auch NRW konzentriert sich eher auf die großen Wohnungsbauunternehmen und erreicht die Einzeleigentümer nicht richtig, hier ist die Förderberatung zentral!

Frau Pahl-Weber: Was genau versteht das Ministerium unter Ersatzneubau?

Frau Tölle: In den 80er/90er Jahren war die Förderpolitik als Reaktion auf die Flächensanierungen der 70er Jahre extrem bestandsorientiert. Die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen war zweitrangig, wenn es z.B. um die Schaffung von barrierefreien Grundrissen ging. Noch in den 90er Jahren war Wohnungsneubau auf Abrissstandorten nicht förderfähig. Heute wird dagegen aktiv für den Ersatzneubau Werbung gemacht und die Förderpolitik des Landes angepasst. Heute gibt es bereits Zusatzdarlehen für Abrisse, z.B. von 70er Jahre Gebäuden, die durch 3-4 geschossige Neubauten ersetzt wurden. Ein Umdenken hat stattgefunden, es werden verstärkt flexible, barrierefreie Grundrisse und hohe Energiestandards von allen Altersgruppen nachgefragt.

Frau Pahl-Weber: Welches sind die Umbau-Standorte? Wo sind Anpassungen des Bestandes der richtige Weg, wo muss mit Ersatzneubau reagiert werden? Wo befindet sich ein Großteil der privaten Einzel-Bestände, wie erreiche ich hier den Umbau?

Herr Schneider: Dies ist nicht einheitlich zu beantworten, da jede Stadt von einer eigenen Baukultur geprägt ist. In Münster lassen sich z.B. die stadtbildprägenden Gründerzeitviertel leicht vermarkten und die Wohnungsbestände damit auch wirtschaftlich anpassen. Problemsituationen zeichnen sich dagegen in den Quartieren der 50er/60er Jahre ab, wo Ersatzneubau sicherlich nicht der richtige Weg ist, und in den Quartieren der 70er-Jahre, wo eine Entdichtung Lösungsmöglichkeiten bietet. Wichtig ist die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, auch für Familien, wenn wieder breite Bevölkerungsschichten in die Städte geholt werden sollen. Brachgefallene Standorte bieten hier gute Möglichkeiten, z.B. die Kasernenumnutzung Grevener Straße/ Steinfurter Straße.



Frau Pahl-Weber: Welche Rolle spielt die soziale Durchmischung verschiedener Einkommensgruppen bei der Quartiersentwicklung, entgegen dem allgemeinen Trend zur Gentrifizierung?

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



Herr Heubrock: Die Durchmischung im Quartier wird durch die Nachbarschaft von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum grundsätzlich gefördert, zudem gewinnt das nachbarschaftliche Wohnen mit gegenseitigen Hilfestellungen und sozialen Dienstleistungen an Bedeutung. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und Hilfsbedürftige werden speziell gefördert, wie z.B. kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Demenzkranke, somatisch Erkrankte; dies wird öffentlich thematisiert. So gibt es z.B. ein Projekt für Alleinerziehende, wo ein Anrufservice Schulkinder bei Krankheit von der Schule abholt und betreut. Münster hält als Studentenstadt für solche nachbarschaftlichen Wohnformen sehr gute Potenziale.

Frau Pahl-Weber: Welche Möglichkeiten gibt es, gerade auch den Mittelstand in die Lage zu versetzen, den Qualitätsstandard ihres Wohneigentums zu erhöhen? Wie können auch kleine private Investoren motiviert werden, zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen?

Frau Tölle: Die KfW-Förderung wird gerade auch von Einzeleigentümern in Anspruch genommen. Es stellt sich die Frage, ob ältere Eigentümer wirklich viel Geld in die Hand nehmen sollen, um ihr Wohneigentum seniorengerecht und energetisch umzubauen? Es gibt derzeit eine große Nachfrage nach seniorengerechten, einfacher zu unterhaltenden, kleineren Wohnungen, mit einer Terrasse anstatt eines Gartens, in zentralen Lagen. Hier muss ein aktiver Tausch von Wohnraum in Gang gesetzt werden. Die Anpassungen im Altbestand kann dann die jüngere Generation in die Hand nehmen.

Kleinere Wohnanlagen mit acht bis zehn Einheiten werden traditionell auch von kleineren Investoren erbaut. Dieses Segment wird bereits nachgefragt. Hier geht es darum, auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sehr gute Ansätze liefern hier Emsdetten und Zwolle.

Herr Moenikes: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum funktioniert nur, wenn die Interessen der Stadtentwicklung vor denen der kommunalen Einnahmen stehen! Es müssen weiterhin finanzielle Anreize geschaffen werden, um den Bestandsumbau als Alternative zum Neubau zu befördern. Emsdetten startet die Aktion „Haus im Glück“, eine Kooperation von Handwerkern und Finanzdienstleistern mit dem Ziel kostengünstigen Bauens.

Elke Pahl-Weber: Das Beispiel Zwolle zeigt sehr gut, dass eine Erneuerung der Wohnungen nicht ausreicht, um ein Quartier zu stabilisieren, sondern das gesamte Quartier neu profiliert werden musste inklusive eines neuen Stadtzentrums. Wer hat diese Vorhaben finanziert? In Hamburg Wilhelmsburg gibt es das Beispiel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA, die als Schlüssel zur Bestandsstabilisierung eine Schule im Stadtteil „zur besten Schule Hamburgs“ ausbaut.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

Herr Veenstra: Die Stabilisierung des Quartiers Holtenbroek wurde gemeinsam von den Eigentümern und der Gemeinde getragen. Es konnte erreicht werden, dass die Wohnungen bezahlbar blieben (rd. 500 Euro Miete). Die sWz kann zu sehr günstigen Konditionen den Wohnungsbau finanzieren und nach 40/ 50 Jahren gewinnbringend verkaufen. Bei der Stabilisierung der Quartiere stehen die Probleme eines Viertels immer im Zentrum der Betrachtung. Die neue Schule wurde auch in Zwolle von der sWz erbaut und von der Gemeinde für 50 Jahre gemietet.

Herr Schultheiß: Wohnungseigentümer haben eine ganzheitliche Verantwortung für ein Quartier. Diese Sichtweise den Eigentümern nahe zu bringen ist bereits ein großer Schritt. Es gibt drei Gruppen von Eigentümern, die auch an Quartieren festzumachen sind: Private, Kommune und Wohnungsbaugesellschaften.

1. Private Einzeleigentümer leben i.d.R. selber in den Quartieren, häufig in Einfamilienhäusern. Ihr Engagement hängt ab von den finanziellen Möglichkeiten und wird beeinflusst von Energiekosten und Förderprogrammen. Nachbarschaften sind hier ein wichtiges Thema, Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen können sich dabei ergänzen (z.B. Kinderbetreuung durch Senioren). Nachbarschaften agieren zum großen Teil selbstgesteuert und können durch moderierte Verfahren unterstützt werden.

2: Kommunale Bestände befinden sich häufig in großen Quartieren oder werden auf großen Konversionsflächen entwickelt. Wichtiger Partner sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. die Wohn+Stadtbau in Münster. Die Kommune gibt den Anstoß für Entwicklungen, die Gesellschaft setzt diese um. Hier müssen ganzheitliche Ansätze für die unterschiedlichen Quartiere gefunden werden. Wichtiges Thema ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Reduzierung der Grundstückspreise ist dabei entscheidend..

3. Wohnungsbaugesellschaften sind die zentralen Akteure für die Umsetzung von zukunftsweisenden Modellprojekten ggf. gemeinsam mit der Kommune. In Modellprojekten können z.B. Bewohner von Einfamilienhäusern von den Vorteilen seniorengerechter Wohnungen überzeugt und zu einem Wohnungstausch motiviert werden. Modellprojekte von Wohnungsbaugesellschaften sind ein wichtiges, anfassbares Vorbild für die privaten Eigentümer.

Frau Pahl-Weber eröffnet die Diskussion für das Publikum. Zentrale Fragen sind:

- Welche Strategien gibt es Eigentümer dazu zu bewegen, die notwendigen Maßnahmen im Bestand vorzunehmen? Auch für Abrisse müssen Investitionen getätigt werden, für die nicht immer genügend finanzielle Mittel vorhanden sind. Wie kann reagiert werden, gerade in schwierigen Beständen wie z.B. Großwohnsiedlungen?
- Wie kann auf ausländische Investoren, die Wohnungsbestände in ihrem Besitz haben, Einfluss genommen werden? Hier besteht häufig nicht der Wille, die Bestände langfristig und nachhaltig zu sichern. Es gibt es Eigentümer, die nicht die richtigen Kooperationspartner sind.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008



- Gerade in Gebieten mit hohen Leerständen sind Abrisse ein wichtiger Bestandteil einer Stabilisierungsstrategie. Bereits der Abriss eines einzelnen Gebäudes kann ggf. der Schlüssel zur Aufwertung eines gesamten Quartiers sein. Dabei muss genau überlegt werden, in welchen Bereichen investiert und wo ersetzt werden muss.
- Durch Abrisse werden Eigentumswerte vernichtet, die erst wieder durch werthaltigen Neubau ersetzt werden können. Hierfür muss eine Bereitschaft zur Investition vorhanden sein. Die Handhabe der Stadt ist insgesamt sehr eingeschränkt. Eine Möglichkeit ist der Erwerb der Immobilien, sofern die Bereitschaft zum Verkauf besteht. Enteignungen sind dagegen ein sehr langwieriger Weg, der zudem nur dann eingeschlagen werden kann, wenn das Allgemeinwohl berührt wird.

Die Diskussion macht deutlich, dass man das Thema der Bestandsentwicklung mit herkömmlichen Instrumenten nicht ausreichend greifen kann. Welche Steuerungsinstrumente stehen der öffentlichen Hand zur Verfügung? Welche Ansatzpunkte gibt es aus dem Stadtumbau?

Im ursprünglichen Sinne bedeutet Stadtumbau die Umstrukturierung der Stadt für neue Wohnbedürfnisse. Stadtumbau lebt von guten Beispielen, durch die andere Interessenten motiviert werden, zukunftsgerechte Wohnformen zu erproben und z.B. Eigentum zugunsten einer barrierefreien Wohnung aufzugeben. Auch Münster hat solche guten Beispiele.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## 4. Fazit und Ausblick

Im Rahmen des Vortrages von Herrn Hofmann, der die Wohnungsmarktentwicklung in Münster und im Münsterland aufgezeigt hat, wurde deutlich, dass Bestandsentwicklung bereits in großem Umfang stattfindet. Wie die Beispiele von Herrn Veenstra und Herrn Moenikes zeigen, ist der politische Wille für den Umbau entscheidend, er muss als „Chefsache“ gehandelt werden. Für den Bestandsumbau reicht kein Agieren mit Einzelbeständen, es geht vielmehr um ein ganzheitliches Quartiersentwicklungsprojekt.

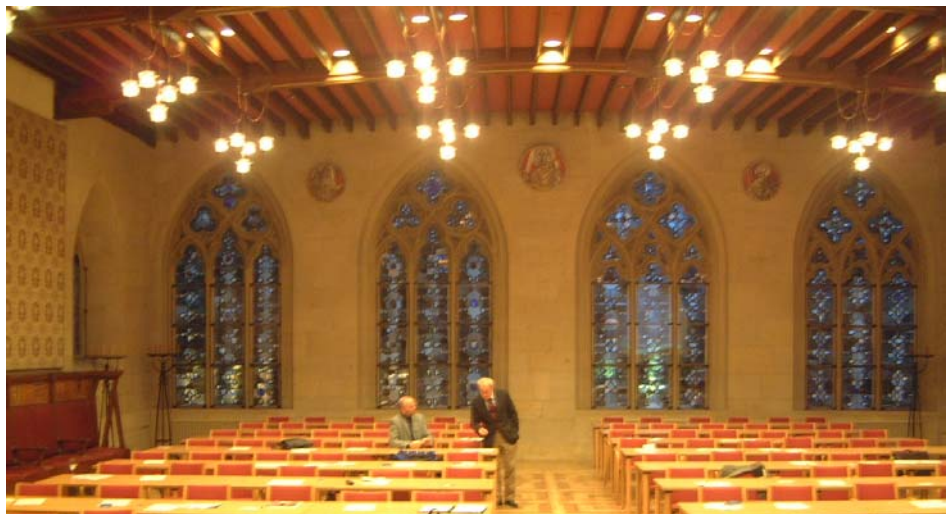
Die Diskussion im Podium und mit dem Publikum zeigt die allgemeine Bedeutung des Themas, auch für die Arbeit jedes Einzelnen innerhalb seiner Institution. Dies ist auch ein wichtiges Ergebnis für den Arbeitskreis Wohnen in Münster.

Fragen der Fördermöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen haben einen großen Raum in der Diskussion eingenommen. Deshalb möchte der Arbeitskreis das Ministerium NRW in eine seiner Sitzungen einladen, um das Thema weiter zu vertiefen.

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster bedankt sich für die rege Teilnahme an der Fachtagung und für die fruchtbare Diskussion. Dies wird sicherlich nicht die letzte Veranstaltung des Arbeitskreises gewesen sein, in der er aktuelle Themen mit der Öffentlichkeit diskutiert!

### ■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der Fachtagung wurde vom Büro BPW Hamburg übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung als Veranstalter der Fachtagung. Die Internetpräsentation der Fachtagung ist abrufbar unter [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html).





## Anhang

### Presseerklärung der Stadt Münster zur Fachtagung vom 25.11.2008

#### **Neues Wohnen im Bestand: Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft berücksichtigen**

Arbeitskreis "Wohnen in Münster" organisierte Tagung im Rathaus-Festsaal

Münster (SMS) Brauchen wir eine neue Kultur der Bestandsentwicklung? Diese Frage stand im Mittelpunkt einer Tagung im Rathaus-Festsaal, zu der der Arbeitskreis "Wohnen in Münster" eingeladen hatte. Unter der Gesprächsleitung von Prof. Elke Pahl-Weber diskutierten rund 90 Experten die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und Möglichkeiten der Profilierung für den Wohnstandort Münster. Dabei hatten sie auch den Umgang mit den Wohnungs- und Siedlungsbeständen der Stadt im Blick.

Stadtdirektor Hartwig Schultheiß wies zu Beginn darauf hin, dass durch die aktuellen demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen gerade die Entwicklung des Wohnungsbestandes an Bedeutung gewinne. "Wir wissen, dass es kein Patentrezept gibt und jede Stadt ihren eigenen Weg gehen muss. Aber wir können natürlich von anderen lernen."

Als innovatives Beispiel zum Thema "Bestandsentwicklung" stellte Gregor Moenikes, Bürgermeister von Emsdetten, das Projekt "Innen wohnen, außen schonen" vor und warb dafür, klare Anreize für die Schaffung neuer Wohnungen durch Binnenentwicklung zu geben. "In Emsdetten praktizieren wird dies mit der Aktion 'Pro Klima Emsdetten'."

Gregor Schneider von der LBS betonte, dass sich bei der Attraktivität von Wohnbeständen ein deutlicher Wandel abzeichne: "War lange Zeit das ausschlaggebende Kriterium die Lage einer Immobilie, so sind es heute Lage, energetische Aspekte und die Barrierefreiheit von Wohnungen." Hier sind private Einzeleigentümer, die Kommunen und die Wohnungsbauunternehmen gefordert, Verantwortung für das jeweilige Wohnquartier zu übernehmen.

Als einhelliges Fazit der Experten bleibt festzuhalten: Münster und das Münsterland sind in der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung noch gut aufgestellt. Aber es gilt, frühzeitig den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen, das öffentliche Interesse an diesem Thema zu stärken und für mehr Akzeptanz für notwendige Entwicklungen in den Siedlungs- und Wohnungsbeständen zu werben.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008

## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.
Herr Teigeler	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Vogt	WGZ e.G. Immobilien + Treuhand GmbH

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Haßmann	<b>Studentenwerk Münster</b>
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 Klein	FDP
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Wissenschaftliche Begleitung

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

### Stadt Münster

Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
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 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 und Marketing
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
Herr Willamowski	Sozialamt

