



ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der
10. Sitzung am 28. Oktober 2008



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



Inhalt

Einführung	3
1. Handlungskonzept „demografischer Wandel in Münster“	5
1.1 Ziele und Schwerpunkte des Handlungskonzeptes.....	5
1.2 Diskussion: Bedeutung des Handlungskonzeptes für die strategische Wohnstandortentwicklung und die AK-Arbeit.....	10
2. Schwerpunktthema Bestandsentwicklung	13
2.1 Neue Ansätze zur Förderung der Bestandsentwicklung	13
2.2 Diskussion: Ansätze für eine Steuerrechtsinitiative des Arbeitskreises Wohnen in Münster.....	18
2.3 Bestandsentwicklung aus Sicht des Bodenmanagements	21
2.4 Diskussion: Handlungsansätze des Bodenmanagements in Münster	27
3. Fachtagung „Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand“	28
4. Fazit und Ausblick	29
5. Teilnehmende des 10. AK Wohnen in Münster	31

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation



STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE PAHL-WEBER

BPW Hamburg
Stadtplanung Forschung Beratung
Elke Pahl-Weber

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der **Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘** bietet seit 2004 die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Den zentralen Rahmen für die Zusammenarbeit bildet seit 2006 das „**Bündnis für Wohnen**“, in dem von allen Arbeitskreismitgliedern die Leitlinien, Ziele und Aufgaben des Arbeitskreises verbindlich festgelegt wurden.

Auf Grundlage einer sehr positiven Bilanz nach 5 Jahren Arbeit wendet sich der Arbeitskreis nun neuen Aufgabenfeldern und Projekten zu. Schwerpunkte werden dabei auf die gemeinsam identifizierten Stärken gesetzt: dem intensiven Austausch und der Diskussion von Informationen zum Wohnstandort Münster, der Formulierung von Leitlinien für die strategische Standortentwicklung sowie der verstärkten Kommunikation mit der Öffentlichkeit.

Im Mittelpunkt der zehnten Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster steht das Thema „Neues Wohnen im Bestand“, eines der zentralen Schwerpunktthemen für die weitere Arbeit. So wurden z.B. in der neunten AK-Sitzung die Ortsteilzentren als wichtige Standorte zur Etablierung neuer Mehrfamilienhaus-Einheiten identifiziert. Weitere Kernfragen sind: Welche Bereiche bieten Potenziale für Neues Wohnen im Bestand? Welche Maßnahmen sind notwendig? Wie können diese Flächen mobilisiert werden? Wie kann Kommunikation im Quartier als fester Teil der Bestandsentwicklung etabliert werden? Diese sind Themen, mit denen sich der Arbeitskreis näher beschäftigen will.

Den thematischen Einstieg in die Tagesordnung der 10. AK-Sitzung liefert ein Vortrag von Herrn Schowe zum „Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster“, das derzeit intensiv von den politischen Fachgremien diskutiert und noch dieses Jahr zur Beschlussfassung kommen soll. Ein weiteres Schwerpunktthema der Sitzung ist die Bestandsentwicklung, die einmal aus unterschiedlichen fachlichen Blickwinkeln betrachtet wird. In diesem Kontext steht auch die inhaltliche Konzeption der geplanten Fachtagung „Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand“ auf der Tagesordnung. Mit dieser Tagung tritt der Arbeitskreis erstmals an die Fachöffentlichkeit, und das mit einem Thema, das insbesondere in der Bürgerschaft aber auch in der Politik recht kontrovers diskutiert wird. Adressaten der Veranstaltung sind neben Vertretern der Wohnungspolitik insbesondere Fachleute und Wohnungsmarktakteure aus Münster und der Region. Welche Problemlagen „neues Wohnen im Bestand“ kennzeichnen und welche Lösungsansätze dafür im Rahmen der strategischen Wohnstandortentwicklung für Münster herauszuarbeiten sind, soll gemeinsam diskutiert werden. Im Mittelpunkt der Veranstaltung sollen gute Beispiele sowohl aus der Region wie auch aus den Niederlanden stehen, die den innovativen Umgang mit diesem Thema aufzeigen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Die 10. Sitzung des Arbeitskreises ‚Wohnen in Münster‘ findet in den Tagungsräumen der Bezirksregierung statt. Herr Stadtdirektor Schultheiß, Vorsitzender des Arbeitskreises, und die Moderatorin Frau Prof. Pahl-Weber begrüßen 34 Anwesende. Neues Mitglied im Arbeitskreis ist Herr Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement, der in seinem Vortrag das Thema Bestandsentwicklung aus Sicht des Bodenmanagements beleuchtet wird. Auch verweist Herr Schultheiß zu Beginn der Sitzung auf zwei Veröffentlichungen:

- Demographie konkret – Soziale Segregation in deutschen Großstädten, herausgegeben von der Bertelsmann Stiftung unter Mitarbeit der Ruhr-Universität Bochum, Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung (ZEFIR) und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW). Weitere Informationen hierzu unter www.bertelsmann-stiftung.de/verlag und
- Wohntrends 2020: Wohnkonzepte, Struktur und Wohnkaufkraft der Haushalte in Deutschland – ein Modell für die Praxis; Schlussfolgerungen und Handlungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft; bearbeitet von Analyse & Konzepte: Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Hamburg und InWIS: Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum; Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Weitere Informationen im Internet unter www.gdw.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



1. Handlungskonzept „demografischer Wandel in Münster“

Die Stadt Münster hat sich eine frühzeitige, systematische Aufarbeitung der Rahmenbedingungen, Wirkungsweisen und Handlungsanforderungen des demografischen Wandels zur Aufgabe gemacht. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung das Handlungskonzept „demografischer Wandel in Münster“ erarbeitet. Herr Schowe stellt die Beschlussvorlage vor, die in der November-/Dezemberkette politisch beraten und am 10.12.2008 vom Rat beschlossen werden soll. Im Anschluss wird die Bedeutung des Konzeptes für die strategische Wohnstandortentwicklung intensiv vom Arbeitskreis Wohnen diskutiert.

1.1 Ziele und Schwerpunkte des Handlungskonzeptes (Herr Schowe, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

Auch wenn Münster im bundesweiten Vergleich noch „gut dasteht“, wird auch hier der Einfluss der demografischen Entwicklung auf den Wohnstandort immer deutlicher. Zwar wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich bis 2020/25 konstant bleiben, doch der Aufbau der Altersstrukturen insgesamt ändert sich deutlich. Auch eine ‚junge‘ Studentenstadt altert und dabei gilt es, den Ansprüchen einer älter werdenden Stadtgesellschaft gerecht zu werden, und dieses insbesondere auch im Hinblick auf das Wohnumfeld und den Wohnraum. Insbesondere die Anforderungen an die soziale, technische und versorgende Infrastruktur werden sich in Zukunft deutlich von den heutigen Bedürfnissen und auch Angeboten unterscheiden. Ein Phänomen, das bereits heute schon kleinräumig zu beobachten ist.

Die Stadt Münster begreift die soziodemografischen Veränderungen als Chance und stellt diese in den Mittelpunkt strategischer Überlegungen. Das Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster mit seinen Bausteinen ‚Demografiebericht‘, ‚Demografieleitbild‘ und dem Steuerungszyklus einer demografieorientierten Stadtentwicklung versteht sich dabei als ganzheitlicher Orientierungsrahmen und zentrale Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung, wobei das Prinzip der Generationengerechtigkeit handlungsleitend für die zukünftige Arbeit von Rat und Verwaltung werden soll.

Mit einem Auftakt hearing, das am 30.10.2008 im Rathausfestsaal stattfinden wird, soll der Öffentlichkeit das Handlungskonzept mit seinen Kernaussagen vorgestellt werden. Weitere öffentliche Veranstaltungen zu einzelnen demografischen Schwerpunktthemen und auch kleinräumigen Betrachtungsebenen sollen in den nächsten Jahren folgen.

■ Methodik

Der demografische Wandel umfasst eine große Spannbreite gesellschaftlicher Lebensräume. Das Handlungskonzept „demografischer Wandel in Münster“ ist daher ressortübergreifend und querschnittsorientiert angelegt und bündelt ressortübergreifend verschiedene Themen der Stadtentwicklung. Es baut die demografische Standortbestimmung der Stadt Münster sowie auf die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungs- und Stadtmarketing- Konzeptes (ISM) mit

Handlungskonzept „demografischer Wandel in Münster“: Demografiebericht, Demografieleitbild und Steuerungszyklus demografischer Stadtentwicklung

Öffentliche Beschlussvorlage V/0371/2008
www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/pdf/handlungskonzept_demografischer_wandel_in_muenster.pdf





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

dem Münster-Profil „Wissenschaft und Lebensart“ auf und setzt ein zentrales stadtstrategisches Ziel in konkrete Handlungsempfehlungen um, und zwar

„Wir werden im Sinne einer generationengerechten und familienfreundlichen Stadtentwicklung die Infrastruktur Münsters und seiner Stadtteile in besonderer Weise auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung ausrichten und dabei die Gesamtstadt und die Stadtteile funktionsfähig und lebenswert erhalten.“

Vorgesehen ist eine regelmäßige Berichterstattung auf der Basis eines entsprechenden demografieorientierten ‚Monitorings und das in enger Zusammenarbeit mit den Fachressorts (verwaltungswerte AG ‚Demografie‘).



Steuerungszyklus demografische Stadtentwicklung
Stadt MS, Amt61, 2008

■ Demografische Standortbestimmung

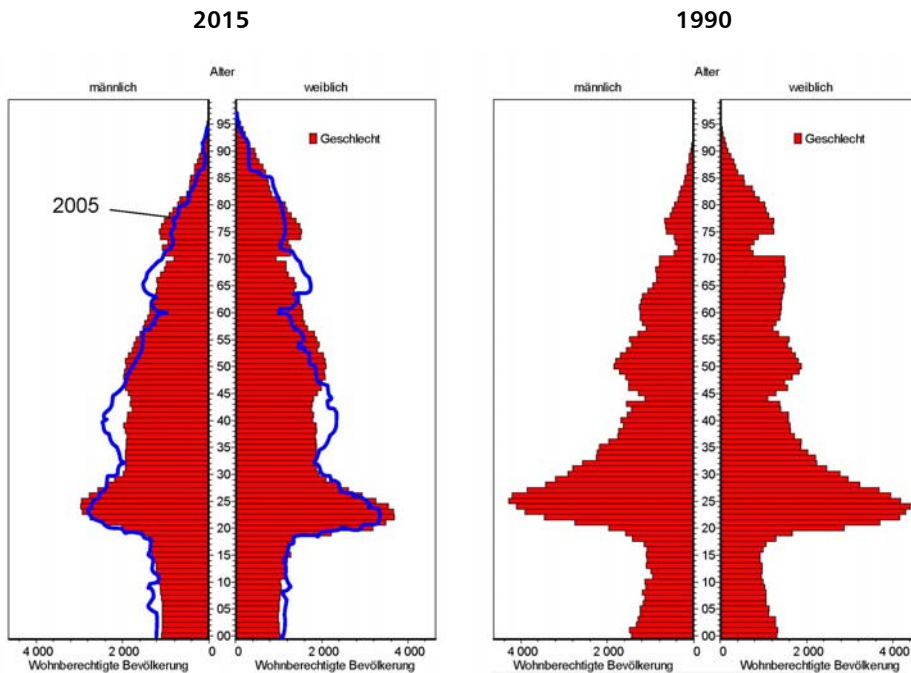
Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung geht in seinen Bevölkerungsprognosen von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit einer Stagnation der Bevölkerung bis 2015 aus (geringfügiger Zuwachs von 0,2%). Das Landesamt für Datenverarbeitung (LDS) NRW und die Bezirksregierung (BZR) Münster kommen in ihren Berechnungen auf vergleichbare Ergebnisse. Sie prognostizieren ein leichtes Wachstum von 1,7 % (LDS) und 1 % (Bezirksregierung Münster). Bevölkerungsrückgänge werden erst ab 2030 bzw. 2035 prognostiziert.

Diese vergleichsweise positive Entwicklung setzt voraus, dass die angenommenen Wanderungsgewinne sich tatsächlich realisieren lassen und die rückläufige Geburtenziffer kompensieren können. Denn gerade als Hochschul- und Bildungszentrum weist Münster spezifische demografische Strukturen auf:

- unterdurchschnittliche Geburtenziffer (1,2 Kinder/ Frau; NRW: 1,4)
- rückläufiger Geburtenüberschuss (1999: +563, 2007: +64)
- Erhebliche Wanderungsgewinne in der Altersgruppe 18-25 Jahre („Hochschulen als Jungbrunnen“)
- Wanderungsverluste 30-45 Jahre (wohnungs- und arbeitsmarktorientierte Fortzüge)

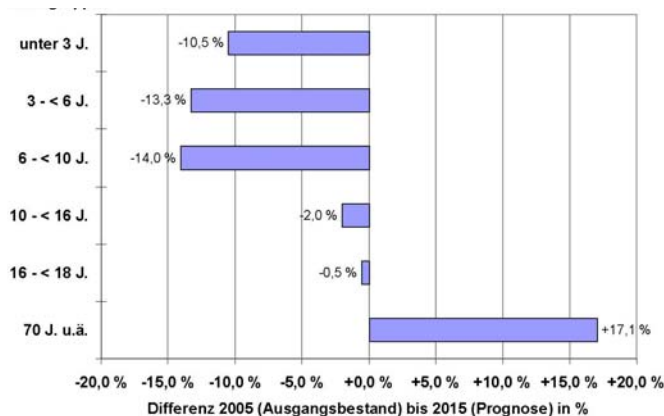
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



**Bevölkerungspyramide
1990 - 2005 - 2015
Stadt MS, Amt61, 2008**

Die Bevölkerungspyramide zeigt in der Entwicklung über die Jahre sehr eindrucksvoll diese Entwicklung. So wird bis 2015 die Anzahl der über 70-jährigen insgesamt um 17,1% anwachsen, während die Altersgruppe der unter 10-Jährigen um 14 % zurückgehen wird. Für die Stadtentwicklung bedeutet dieses, dass sich die Ansprüche an den Wohnungsmarkt aber auch an die Infrastrukturangebote verändern werden.



**Bevölkerungsprognose
Stadt Münster 2005-15
nach ausgewählten
Altersgruppen
Stadt MS, Amt61, 2008**

Die Bevölkerungsgewinne und Verluste stellen sich dabei kleinräumig auf der Ebene der Stadtteile sehr unterschiedlich dar. Während z. B. für die Innenstadt ein starker Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, wird die Bevölkerung in den Außenstadtteilen weitgehend zunehmen. Eine kleinräumige Betrachtung des demografischen Wandels ist damit zwingend notwendig, wobei es auch gilt unterhalb der Stadtteile auf die Quartiersebene zu schauen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Relative Einwohnerveränderung von 2005 auf 2015 bezogen auf den Einwohnerbestand zum Jahresende 2005

Rückgänge

- 12 bis unter - 8%
- 8 bis unter - 4%
- 4 bis unter 0%

Zunahmen

- 0 bis unter 4%
- 4 bis unter 8%
- 8 bis unter 12%
- 12% bis unter 16%
- 16% und mehr



Einwohnerentwicklung 2005 – 2015, Prognose
Stadt MS, Amt61, 2008

■ Schlussfolgerungen: Herausforderungen für die Stadt Münster

Für die Stadt- und Einwohnerentwicklung ist es also von zentraler Bedeutung, die prognostizierten Zuzüge bis 2015 auch tatsächlich zu realisieren. Dieses hängt sicherlich primär von der Arbeitsplatzsituation in Münster ab, aber auch ein attraktiver Wohnungsmarkt und die offensive Einbeziehung der Menschen mit Migrationsvorgeschichte spielen eine zentrale Rolle. Eine Kernaufgabe ist dabei auch die Sicherung des Hochschulstandortes: Münster muss weiter als Wissenschafts- und Hochschulstandort profiliert und positioniert werden, um für den demografischen Wandel fit gemacht zu werden. Um Zugezogene langfristig an den Standort Münster zu binden, sind ein attraktives Wohnungsangebot sowie familienfreundliche Infrastrukturen und ein allgemein „familienfreundliches Klima“ von großer Bedeutung. Der Wohnungsmarkt in der Stadt darf nicht zum limitierenden Faktor für die Einwohnerentwicklung werden, sondern die Bauland- und Wohnungspolitik muss in den Dienst der Einwohnergewinnung und Einwohnerbindung gestellt werden.

Unterschiedliche soziodemografische Strukturen und Prozesse erfordern besondere Aufmerksamkeit für die Quartiers- und Stadtteilentwicklung:

- Vorrangig Investitionen bei KITA`s und Schulen, Vermeidung von Sprunginvestitionen sowie Vermeidung von Unterauslastungen
- Förderung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes für junge Familien im innerstädtischen, verdichteten Wohnumfeld, Förderung des Miteinanders von Jung und Alt

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



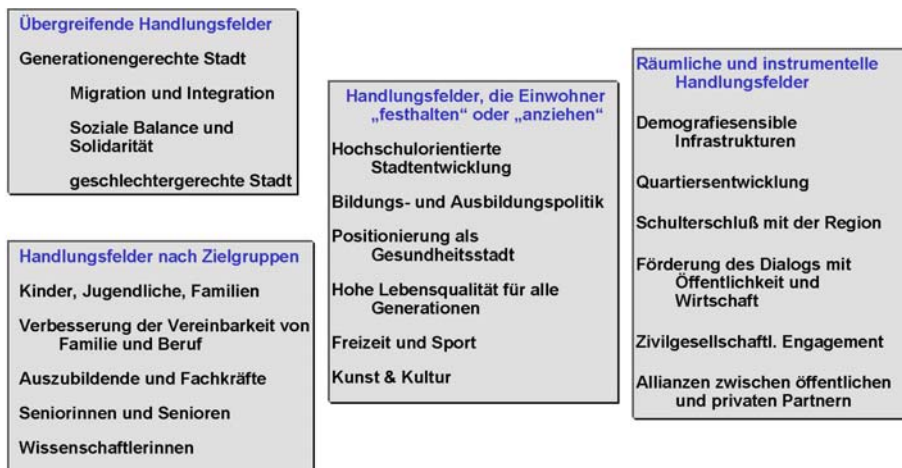
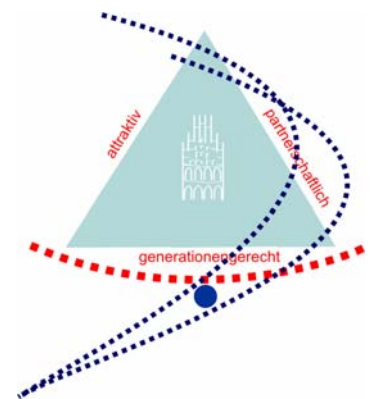
- Schaffung der Voraussetzungen in den Quartieren für das „Älter werden im Stadtteil“; hier hat die Innenstadt deutliche Vorteile
- Wohnumfeld und Nachbarschaften als lebensweltliche Einheiten von und für Integration fördern (Leitbild Migration/ Integration), weitere Vernetzung der Integrationsleistungen in den Quartieren unter Einbeziehung von Menschen mit Migrationsvorgeschichte.

■ Leitziele und Handlungsfelder des Handlungskonzeptes „demografischer Wandel in Münster“

Herzstück des Handlungskonzeptes ist das Demografie-Leitbild: **„Münster im demografischen Gleichgewicht - attraktiv, generationengerecht, partnerschaftlich“**. Es fordert eine gleichberechtigte Befriedigung der Bedürfnisse aller Altersgruppen, der jungen Menschen ebenso wie der Senioren, es fühlt sich einem solidarischen Zusammenleben und gemeinsamen Agieren aller Altersgruppen verpflichtet. Betrachtet man nur die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur, wird der hohe Anspruch dieser Zielsetzung deutlich.

Münster versteht sich als **„starke Stadt in einer wachsenden Region“**. Im Städteranking landet Münster immer wieder auf den obersten Plätzen und gewinnt Preise. Dennoch kann Münster im interkommunalen Wettbewerb um Bevölkerung und Arbeitgeber wie auch Beschäftigte nur gemeinsam mit dem Umland bestehen. Um einen möglichen ruinösen Wettbewerb zwischen der Stadt Münster und dem Umland zu vermeiden, müssen die regionalen Kooperationen weiter ausgebaut werden. Langfristiges Ziel ist eine Arbeits-/Funktionsteilung, eine „strategische Allianz“, um dem demografischen Wandel zu begegnen.

Bisher steht die Debatte um den demografischen Wandel noch am Anfang. Es gibt jedoch bereits eine Vielzahl von Projekten unterschiedlichster Akteure, die im Sinne des Demografiekonzeptes an der „generationengerechten Stadt“ arbeiten. Es gilt, dieses Engagement – sowohl der Bürgerschaft wie auch der Fachverwaltungen -in den Prozess der Gestaltung des demografischen Wandels einzubinden. Er ist einer der wichtigsten Zukunftsaufgaben. Der demografische Wandel umfasst eine Vielzahl von Handlungsfeldern, die untereinander verknüpft und gebündelt werden müssen.



**Handlungsauftrag für die Zukunft:
Handlungsfelder bündeln!**



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Arbeitsstand und nächste Schritte

Die Vorlage zum Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster wurde im Juni 2008 in den Rat eingebracht. Am 30.10.2008 findet ein öffentliches Hearing im Rathausfestsaal statt, zu dem breit eingeladen wurde. Intention ist, die Vorlage, das Handlungskonzept und die weiteren Schritte vorzustellen und eine erste Reflektion seitens der Fachwelt wie auch der Bürgerschaft zu erhalten. November und Dezember findet die parlamentarische Beratung statt; die Beschlussfassung im Rat ist für den 10.12.2008 vorgesehen.

■ Ansätze für den Arbeitskreis Wohnen in Münster

Aus den Handlungsfeldern des demografischen Wandels lassen sich strategische Schritte für den Arbeitskreis ableiten. Für den AK sind die räumlich relevanten Handlungsfelder von besonderer Bedeutung. So erfährt das Thema „Neues Wohnen in bestehenden Quartieren“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine Renaissance, auch in der Diskussion vor Ort und mit der Politik. Ziel ist es, die Bevölkerung in den Quartieren zu halten und die vorhandenen Strukturen anzupassen. Es müssen Strategien entwickelt werden, um die Quartiere dem Zeitzyklus anzupassen, vorhandene Ansätze auszubauen und neue zu entwickeln. Der Beobachtung der ‚demografischen Karrieren‘ von Quartieren und der demografiesensiblen Weiterentwicklung der Quartiere durch entsprechende Maßnahmen, z. B. der Förderung von Neuem Wohnen im Bestand, der Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung kommt dabei ein zentraler Stellenwert zu.

1.2 Diskussion: Bedeutung des Handlungskonzeptes für die strategische Wohnstandortentwicklung und die AK-Arbeit

In der Diskussion wird deutlich, dass das Handlungskonzept demografischer Wandel im Sinne eines „Mainstreaming“ zu verstehen ist: Der demografische Wandel der Gesellschaft ist in Zukunft bei allen Fragen der Stadtentwicklung zu beachten, das Leitbild ‚Stadt im demografischen Gleichgewicht: attraktiv, generationengerecht, partnerschaftlich‘ und das Prinzip der Generationengerechtigkeit sind als ganzheitlicher Orientierungsrahmen und handlungsleitend für Rat und Verwaltung zu verstehen.

Angesicht der enormen Anpassungsleistungen von Wohnungsangebot, Wohnumfeld und Infrastruktur steht Münster eine wichtige Zukunftsaufgabe bevor. Gerade vor dem Hintergrund schrumpfender finanzieller Ressourcen ist diese nur unter konsequenter Bündelung aller Kräfte zu bewältigen. Gleichzeitig begreift Münster den demografischen Wandel mit all seinen Veränderungen aber auch als Chance, sein Profil als Wohn- und Arbeitsstandort zu schärfen. Das Leitbild „Starke Stadt in einer wachsenden Region“ verweist auf die vergleichsweise positive Bevölkerungsprognose für Münster und die Region. „Wachstum“ wird in diesem Kontext aber gerade auch als qualitatives Wachstum verstanden, mit Stärkung und Anpassung vorhandener Strukturen an die zukünftigen Bedürfnisse. „Stärken zu stärken“ ist dabei eine wichtige Strategie für ein ressourcenschonendes Handeln, gerade auch im Hinblick auf eine kooperative Arbeitsteilung mit der Region.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



■ „Starke Stadt in einer wachsenden Region“

Diskutiert wird die Tragfähigkeit der Prognosen, die das Münsterland auch in Zukunft als Wachstumsregion sehen. Es wird empfohlen, den Blick über die Region hinaus auch auf Entwicklungen im Land zu richten: Kräfteverhältnisse und Entwicklungsschwerpunkte in NRW können sich zukünftig – auch durch die Förderpolitik des Landes – verändern, durchaus auch zu Lasten Münsters. Die Bevölkerungs- und Wachstumsprognosen sollten vor diesem Hintergrund grundsätzlich mit Vorsicht bewertet werden.

Herr Prof. Reuber merkt hierzu an, dass das Münsterland auch im deutschlandweiten Vergleich sehr gut aufgestellt ist: Zusammen mit dem Emsland und dem Allgäu gehört es zu den wenigen Wachstumsregionen Deutschlands. Auch im NRW-weiten Vergleich ist für die Region aus seiner Sicht eine recht verlässliche positive Prognose aufzustellen, die seines Erachtens auch von Umbau- und Fördererfolgen z.B. im Ruhrgebiet nicht negativ beeinflusst wird. Grundsätzlich sieht jedoch auch er es als Gefahr für die Stabilität der Region Münster, wenn der Wohnungsmarkt nicht adäquat an die geänderten Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst wird. Er empfiehlt daher einerseits „sich vorsichtig auf die Prognosen zu verlassen“ und gleichzeitig die Entwicklung „kleinräumig genau zu beobachten.“

Frau Prof. Pahl-Weber unterstreicht ebenfalls die starke Stellung Münsters im bundesweiten Vergleich: Im Raumordnerischen Leitbild gehört Münster zu den starken Regionen, die weiter gestärkt werden soll. Dies bedeutet nicht unbedingt ein qualitatives Wachstum sondern auch eine Stabilisierung der Entwicklung und den Fokus auf Qualitäten zu legen.



■ „Stärken stärken“: Ausbau des Wissenschafts-Standortes Münster

Den weiteren Ausbau des Wissenschafts- und Hochschulstandortes Münster bewertet der Arbeitskreis Wohnen in diesem Sinne als wichtigen und richtigen strategischen Ansatz. Herr Schultheiß gibt zu bedenken, dass gerade auch besondere Stärken einer Stadt gepflegt und weiterentwickelt werden müssen: „der Wissenschafts- und Hochschulstandort Münster ist kein Selbstläufer“. So waren z.B. die Studentenanmeldungen in Münster 2007 rückläufig. Eine Entwicklung, die die Stadt als Aufforderung sehen sollte, dieses Segment aktiv zu fördern.

Für die AK-Arbeit stellt sich v. a. die Frage nach den räumlichen Konsequenzen: Welche Wohnungsmarktsegmente sind für den Wissenschaftsstandort Münster relevant? Welche Quartiere werden z. B. von wissenschaftlichen Arbeitskräften und Studenten nachgefragt, was sind ihre Anforderungen an Wohnraum, Wohnumfeld und Infrastruktur? Welche Bevölkerungsteile sind auch indirekt mit dem Wissenschafts- und Hochschulsegment verknüpft? Welche Rolle spielt die Baulandbereitstellung/ der Einfamilienhausbau für Standortentscheidungen von Wirtschaftsunternehmen?



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Generationengerechter Umbau von Bestandsquartieren

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach pragmatischen Hinweisen zur Umsetzung des Handlungskonzeptes: Ist z. B. ein verstärkter Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment notwendig, um die Bedarfe der älteren Bevölkerung zu befriedigen? Verliert gleichzeitig die Förderung des Einfamilienhausbaus an Bedeutung?

Hier gilt es, konkreter und detaillierter auf die Entwicklung und Ausdifferenzierung der Nachfragestrukturen zu schauen und diese im Kontext der sich ändernden Bedürfnisse zu analysieren. Das Angebotssegment der barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage mit gut fußläufig erreichbarer Infrastruktur wird hierbei sicherlich an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig hat in diesem Kontext aber auch die Förderung von Familien eine wichtige Bedeutung. Hier gilt es, belastbare Aussagen zum Nachfragepotenzial zu bekommen. Herr Schowe führt an dieser Stelle aus, dass in Zukunft gerade der Umbau des Bestandes einen zentralen Stellenwert bekommen wird, um ihn an die geänderten Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang wird auch angemerkt, dass neben den Anforderungen von Senioren und Familien „alte Quartiere auch für Jüngere qualifiziert“ werden sollten. Ergänzender Neubau kann die Zentren als wichtige Infrastruktur- und Versorgungsschwerpunkte stabilisieren. Ob alle Quartiere dauerhaft stabil gehalten werden können, ist jedoch fraglich.



■ Umsetzung von Projekten

demografischen Wandels befördert werden kann. So wird z. B. festgestellt, dass Bauland für den Mehrfamilienhausbau, der im Rahmen des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnen wird, in Münster grundsätzlich im ausreichenden Umfang vorhanden ist. Die Umsetzung von Projekten im Mehrfamilienhaussegment sich jedoch als schwierig erweist. Die Nachfrage von Investoren nach solchen Grundstücken ist eher gering.

Problematisch ist auch der notwendige Umbau von Bestandsquartieren, da sich die Anpassung an die Bedürfnisse von Senioren aufgrund der Bebauungsstruktur oft als sehr schwierig erweist. Gelingt der Umbau nicht, werden derzeit sehr beliebte Viertel in Zukunft evtl. zu Problemräumen der Stadtentwicklung, zumal die Gruppe der Senioren ständig wächst.

■ Kleinräumige Betrachtung des demografischen Wandels

Welche Maßnahmen notwendig sind, um Quartiere langfristig zu sichern und ein „qualitatives Wachstum“ zu ermöglichen, wo Prioritäten gesetzt und welche Wohnungsmarktsegmente gefördert werden müssen, muss auf der Grundlage einer kleinräumigen Betrachtung geklärt werden. Diese wurde im Arbeitskreis Wohnen in Münster bereits begonnen (hierbei wurde z.B. Hiltrup Ost als Handlungsschwerpunkt des demografischen Wandels identifiziert). Dieser kleinräumige Analyseansatz mit dem Aufbau eines demografischen Frühwarnsystems und der Erstellung von demografiespezifischen Quartiersprofilen, die weitere Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, gehört mit zu den Kernaufgaben des Handlungskonzeptes demografischer Wandel in Münster.



2. Schwerpunktthema Bestandsentwicklung

Die Förderung der Bestandsentwicklung ist eines der Schwerpunktthemen, denen sich der AK zukünftig verstärkt widmen möchte. Herr Uplawski und Herr Nienaber geben einen inhaltlichen Einstieg für die gemeinsame Diskussion und richten den Fokus auf verschiedene Aspekte dieser Thematik.

2.1 Neue Ansätze zur Förderung der Bestandsentwicklung (K. Uplawski, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

Herr Uplawski liefert einen Rückblick auf die strategischen Ziele und Aktivitäten des Arbeitskreises Wohnen in Münster im Hinblick auf das Thema Bestandsentwicklung. Aus den bisherigen Erfahrungen zieht er Schlussfolgerungen für künftige Handlungschancen des Arbeitskreises.

■ Strategische Ziele der Bestandsentwicklung

Bereits in der 1. Sitzung hat sich der AK mit der Bestandsentwicklung beschäftigt und festgestellt, dass die Haushalteentwicklung als Motor des Wohnungsbedarfs in Münster noch lange Zeit positiv bleiben wird. Gleichzeitig wurde bereits erkannt, dass die Haushaltstruktur sich verändern wird und vor allem Haushalte mit Präferenzen für zentrale Standorte weiter zulegen werden. Die Entwicklung der Siedlungsbestände wurde daher zu einem Arbeitsschwerpunkte des Arbeitskreises erklärt.

Mit den Handlungsempfehlungen zum ‚Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Münster‘ (HPW) wurde der Bestandsentwicklung eine wichtige Position im Rahmen der strategischen Wohnstandortentwicklung zugeordnet. Als Handlungsfelder wurden die Stabilisierung und Qualifizierung von Quartieren sowie das Neue Wohnen im Bestand identifiziert. Dabei wurde neben dem rückläufigen, aber weiterhin wichtigen Einfamilienhausbau der verstärkte Förderbedarf im Mehrfamilienhaus-Sektor erkannt.

Derzeit wird von einer kontinuierlich erforderlichen Wohnbauleistung von 1.500 Wohneinheiten im Jahr ausgegangen, allein 1.000 davon im Mehrfamilienhaussektor, überwiegend in zentralen Lagen.

■ Ersatzneubau als Baustein der Bestandsentwicklung

Es bietet sich an, die Erneuerung von überholten Wohnungsbeständen (Abriß/ Neubaubauung) als Baustein der Bestandsentwicklung in die Diskussion aufzunehmen. Zwar beträgt die Ersatzbauleistung derzeit nur 0,1% des Bestandes, sie wird jedoch voraussichtlich an Bedeutung zunehmen und sollte in das Mengengerüst aufgenommen werden. Je besser es gelingt, die Wohnraumknappheit zu überwinden, umso eher stellt sich bei den weniger attraktiven Beständen die Erneuerungsfrage. Dabei sollte ein Anlass für den Umbau nicht nur die „Altersschwäche“, sondern auch die „Funktionsschwäche“ von Beständen sein. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Entwicklungsdynamik im Bestand weniger durch Wachstum als durch Erneuerung und Umbau geprägt sein wird. Die Argumentationslinie über das Erneuerungsmotiv zur Bestandsentwicklung bewirkt zudem bei der Bevölkerung vor Ort ein größeres Konsenspotenzial als das Wachstumsmotiv.

Handlungsfelder der Bestandsentwicklung

- Stabilisierung von Quartieren
- Neues Wohnen im Bestand
- Ersatzwohnungsbau/ Erneuerung
- Umbaumotiv: Funktionsschwäche



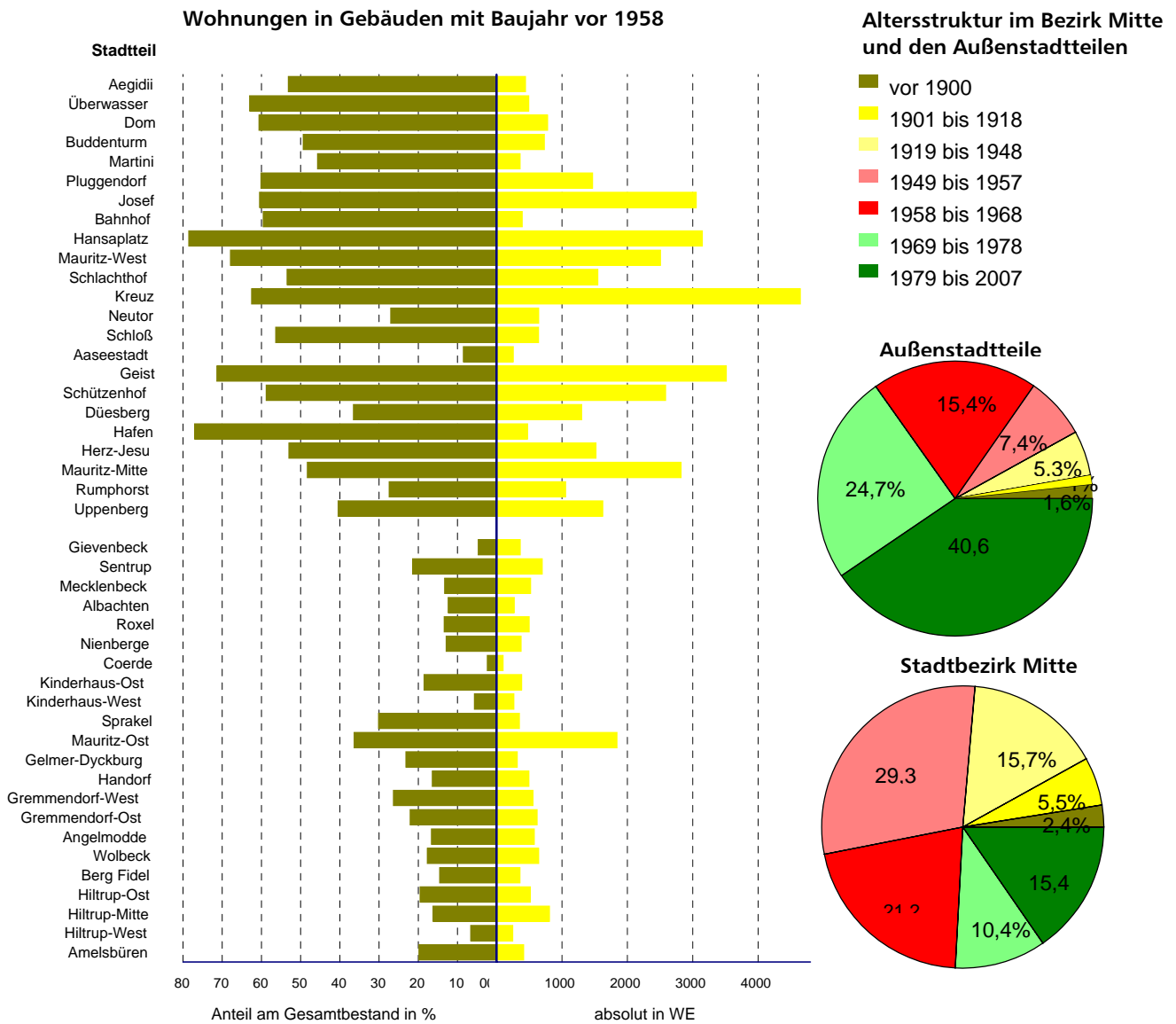
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Gebäudealter als Indiz für Erneuerungsbedarf

Ein Indiz für die wachsende Bedeutung von Ersatzwohnungsbau ist die Altersstruktur des Gebäudebestandes: So sind im Bezirk Mitte 50% der Gebäude älter als 50 Jahre. 30% wurden in der Nachkriegszeit erbaut, deren Gebäudestruktur erfahrungsgemäß nicht sehr langlebig ist. Auch wenn Münster einen relativ jungen Gebäudebestand hat, werden sich Bestände identifizieren lassen, bei denen fraglich ist, ob sie langfristig den Anforderungen der Nachfrage entsprechen oder lagegerecht sind. Das Baulter ist aber nur ein Indiz dafür. Es werden in den kommenden Jahren auch noch weitere Maße entwickelt werden müssen, um evtl. Quartiere mit Erneuerungsbedarf und „Funktionschwächen“ zu identifizieren. Herr Uplawski schlägt vor, dass der Arbeitskreis diese Themen aufgreift und sich damit befasst.

Altersstruktur des Wohnungsbestandes Stadt MS, Amt61, 2008



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



■ Zukünftige Handlungsfelder und Handlungschancen

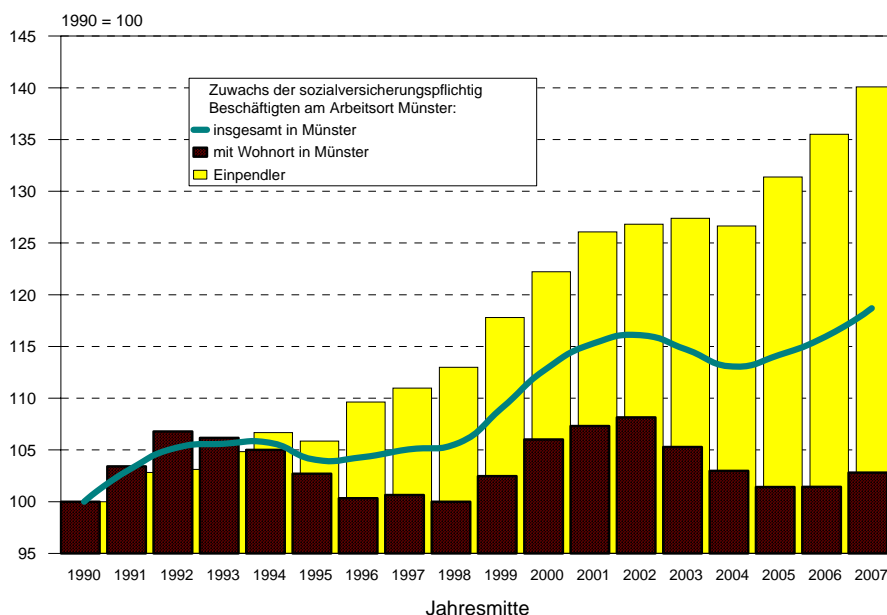
Das Ziel der Stadtentwicklung Münster sollte es sein, die Wohnungsangebote in Münster so zu gestalten, dass die auf Münster gerichtete Nachfrage bedient werden kann. Wenn das Angebot nicht die Nachfrage auffängt, haben wir es mit einem strukturellen Defizit zu tun. Dieses strukturelle Defizit ist der Ansatzpunkt für die Ableitung von Handlungsbedarfen.

- Welche Nachfragekategorien werden unzureichend bedient?
- Welche Umstände und Sachverhalte tragen zu diesem Defizit bei?
- Was lässt sich verändern, was können wir besser machen?

Der Hinweis auf das strukturelle Defizit erzeugt jedoch derzeit keine Betroffenheit. Auch die stadtökonomischen Nachteile der Suburbanisierung werden hingenommen. Es gibt keine augenscheinliche Wohnungsnot, selbst die Wohnungssuchenden haben ein Dach über dem Kopf. Ein zusätzlicher Argumentationsansatz ist nötig.

■ Pendlersaldo als Indikator

Hilfestellung liefert das aktuelle Ranking der Wirtschaftsstandorte, bei dem Münster den Zweiten Platz hinter München belegt hat. Bei einem Indikator war Münster bundesweit an der Spitze: beim Zuwachs des Pendlersaldos. Die Beschäftigtenzahlen haben sich sehr positiv entwickelt. Die Stadt Münster hat es aber nicht geschafft, die günstige Beschäftigtenentwicklung (1990 bis 2007: Zuwachs von 20%) in eine entsprechende Einwohnerentwicklung umzuwandeln. Daran haben die Unzulänglichkeiten des Wohnungsangebotes einen erheblichen Anteil. Die Entwicklung der Einpendlerzahlen ist also ein mögliches Indiz für das strukturelle Wohnungsdefizit. Dieses steht weniger für eine bestimmte Anzahl fehlender Wohnungen als vielmehr für ein „Versäumnis“ der Vergangenheit oder eine verpasste Entwicklungschance.



Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in MS

- Münster gesamt
- Mit Wohnort MS
- ▨ Einpender

Beschäftigte und Einpendler

Stadt MS, Amt 61, 2008



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Auch unter dem Aspekt Klimaschutz ist das Pendlersaldo von Interesse, da die Einpendler zu 70% mit dem KFZ in die Stadt kommen. Ihre Emissionen und ihr Energieverbrauch werden nach EU-Recht der Stadt angelastet. Wer sich in Münster glaubwürdig für Klimaschutz einsetzt, der kommt nicht umhin, auch nach Antworten zum strukturelle Wohnungsdefizit zu suchen. Klimaschutz im Wohnungsbau beginnt beim Standort.

■ Strukturelles Defizit: Wohnungsangebot

Ziel der Stadtentwicklungsplanung muss es also sein, das Wohnungsangebot möglichst attraktiv zu gestalten, damit die positive Beschäftigungsentwicklung sich auch positiv auf die Einwohnerentwicklung auswirkt.

Folgende strukturelle Defizite des Wohnungsangebotes werden „intuitiv“ (ohne statistische Untermauerung) identifiziert:

- „Normale“ freifinanzierte Mietwohnungen
 - Kleine, zentrale Wohnungen (auch Stadtteilzentren)
 - Größere Wohnungen (auch in Neubaugebieten)
- Wohnungsangebote für Familien in innerstädtischen Quartieren
- Preiswerte Eigenheimgrundstücke
- Sozialgebundene Wohnungen / Belegungsrechte

Dabei ist zu bedenken, dass u. U. ein Teil der nachgefragten Wohnungen durchaus im Münsteraner Wohnungsbestand vorhanden, jedoch nicht auf dem Markt verfügbar ist. Notwendig wären dann nicht Baumaßnahmen sondern Instrumente zur Mobilisierung der Angebote.

■ Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsbau

Ein zentrales Element des Wohnungsmarktes, das deutlich ausgebaut werden muss, ist der frei finanzierte Mietwohnungsbau. Es gibt eine Vielzahl von (gefühlten und objektiven) Gründen, die dem Ausbau des frei finanzierten Mietwohnungsbaus entgegenstehen:

- Fehlende geeignete Standorte
- ungünstiger Finanzierungsrahmen
- ungünstige langfristige Vermietungsperspektiven, Furcht vor Leerständen
- Mietrecht Mieterhöhungsspielräume, Kündigungsschutz)
- Nachbarschaftskonflikte
- Unzureichende Akzeptanz der Geschossbauweise in Außenstadtteilen
- Einschränkungen bei der Projektausgestaltung durch die ‚Bürokratie‘



Einer der Hauptgründe für die geringe Attraktivität dieses Marktsegmentes für Investoren liegt jedoch im Finanzierungsrahmen für den frei finanzierten Mietwohnungsbau. Eckpunkte sind der Kapitalmarkt und das Steuerrecht. Die lokalen Einflussmöglichkeiten auf dieser Ebene sind jedoch beschränkt.



■ „Steuerrechtsinitiative“- ein Projekt des AK Wohnen in Münster

Vorgeschlagen wird, von Seiten des Arbeitskreises eine Initiative für „bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Städten und Gemeinden mit einem anerkannt hohen Wohnungsbedarf“ zu starten. Ziel ist eine Steuerrechtsänderung zur Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus.

Das Zeitfenster für solch eine Aktion ist günstig, da zur Zeit ein Konjunkturprogramm in Berlin aufgelegt wird, in das die Steuerrechtsinitiative ggf. einbezogen werden könnte. Auch wenn der Initiative kein Erfolg beschert sein sollte, so gibt es doch eine Vielzahl positiver Begleiteffekte:

- „Konzertierte Aktion“ zum Anliegen eignet sich zur Solidarisierung und Kräftebündelung
- Mobilisierung von institutionellen Akteuren / Verbänden (Städtetag, Wohnungswirtschaft, Wohnbauförderung, Mietervertretung, Haus- und Grundeigentümer, Finanzwirtschaft, Bauwirtschaft, Wissenschaft)
- Mobilisierung der politischen Vertreter auf Bundes- und Landesebene
- Möglichkeit, die Wohnstandortentwicklung und den Mietwohnungsbau im öffentlichen Bewusstsein zu verankern / Medienwirksamkeit

■ Neue Ansätze für die Bestandsentwicklung

Ziel ist eine Förderung der öffentlichen Akzeptanz von Maßnahmen im Bestand, von der qualitativen Quartiersentwicklung über Neues Wohnen im Bestand bis hin zu Ersatzwohnungsbau für nicht zukunftsfähige Quartiere. Weit besser als der Hinweis auf den Wachstumsbedarf ist dabei die Argumentationslinie über den „Erneuerungsbedarf“ der Quartiere, einen starken Rückhalt für die Bestandsentwicklung bei der Bevölkerung zu schaffen. Dieses sog. „Social Marketing“ ist grundlegend für die Umsetzbarkeit und Rentabilität des Bestandsumbaus. Sie schafft die Basis zur Entwicklung dringend benötigter neuer, integrierter Standorte.

Der Arbeitskreis übernimmt damit die Rolle als Wegbereiter politischer Entscheidungen.



Neue Ansätze zur Förderung der Bestandsentwicklung
Stadt MS, Amt 61, 2008



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Neue Ansätze zur Förderung der Bestandsentwicklung - Zusammenfassung

Stärkung der Argumentationsbasis

- Ersatzwohnungsbau thematisieren
- Wachstumsmotiv stärker mit dem Erneuerungsmotiv verbinden
- Klimaschutzargument in der strategischen Wohnstandortentwicklung nutzen

Konzeption zur öffentlichen Akzeptanzförderung

- Öffentlichkeitsarbeit im Sinne von „Social Marketing“
- Meinungsbildungsprozesse beeinflussen (aufklären/ überzeugen)
- Wegbereiterfunktion/ Politikentlastung

„Steuerrechtsinitiative“

- Chancen sondieren und Schritte konkretisieren für eine kurze aber schlagkräftige Aktion
- Günstiges Zeitfenster nutzen / Akzente setzen

2.2 Diskussion: Ansätze für eine Steuerrechtsinitiative des Arbeitskreises Wohnen in Münster

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster unterstützt den vorgetragenen Ansatz, aktiv auf die Steuergesetzgebung einzuwirken. Diskutiert wird, in welcher Weise dieses geschehen kann, zumal ein schnelles Agieren notwendig ist, um auf die aktuellen Diskussionen Einfluss nehmen zu können.

■ Einflussnahme der AK-Mitglieder in ihren Institutionen/ Gremien

Die steuerlichen Möglichkeiten zur Förderung des frei finanzierten Wohnungsbaus werden aktuell in Berlin diskutiert. Von Seiten der Politik wird vorgeschlagen, die Empfehlungen des Arbeitskreises in die politische Diskussion einzubringen. Hier könnten die politischen Vertreter als Sprachrohr des Arbeitskreises wirken.

Auch auf fachlicher Ebene gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Ansätze des Arbeitskreises Wohnen in die städteübergreifende Diskussion zu bringen. Frau Regenitter schlägt vor, dass sie die Empfehlungen des Arbeitskreises in die Fachkommission ‚Wohnen‘ des Deutschen Städtetages einbringen kann, die Ende November 2008 ihre nächste Sitzung hat. Frau Dr. Kreft-Kettermann wird in diesem Kontext den räumlichen Aspekt dieser Initiative aufgreifen und das Anliegen unter diesem Aspekt in die Fachkommission Stadtentwicklungsplanung des Deutschen Städtetages einbringen, die bereits am 6. und 7. November in Hamburg tagt. (Anmerkung der Redaktion im Nachgang: beides ist erfolgt und von den Gremien aufgenommen worden).



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



Darüber hinaus könnte das Thema beim Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GDW) sowie beim Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) positioniert werden.

■ „Steuerrechtsinitiative“- ein Projekt des AK Wohnen in Münster

- Es wird vorgeschlagen, dass die AK-Mitglieder innerhalb ihrer Gremien und Institutionen für eine Unterstützung der Steuerrechtsinitiative des AKs werben.
- Auf Grundlage der Arbeitsergebnisse des AK kann eine aussagekräftige Situationsanalyse erarbeitet werden, die die Defizite der Wohnbauentwicklung und die Notwendigkeit eines verstärkten Mehrfamilienhausbaus verdeutlicht. Hierauf fußen die steuerrechtlichen Handlungsempfehlungen des AKs.
- Eine solche Steuerrechtsinitiative könnte öffentlichkeitswirksam publiziert werden und sich die Unterstützung des Landes NRW sichern. Die Steuerrechtsinitiative könnte auch als ein Baustein für ein „Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit: Bestandsentwicklung“ genutzt werden.
- Neben den steuerlichen Bedingungen wird das Mietrecht als eine der Hauptursachen für den Rückgang des privaten Mehrfamilienhausbaus gesehen; es wird angeregt, dieses in die Betrachtungen des AKs mit einzubeziehen.
- Es wird angemerkt, dass der private Mehrfamilienhausbau in direkter Konkurrenz zu anderen Anlageformen zu sehen ist, die weit höhere Renditen versprechen. Eine der Ursachen sind die ständig steigenden Baukosten. Grundsätzlich gewinnen Immobilien vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzkrise als vergleichsweise sichere, langfristige Finanzanlage an Bedeutung. Dies wurde auch auf der aktuellen Jahrestagung der DASL „Geld und Stadt“ konstatiert.
- Die Werthaltigkeit von Mehrfamilienhäusern als Finanzanlage sollte aktiv beworben werden. Unterstützend sollte angedacht werden, neben verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten eine Förderung durch die Stadt Münster vorzusehen (z. B. Zuschüsse, günstige Kredite)..

■ Argumentationslinie für die Bestandsentwicklung

- Den Schwerpunkt der Argumentation „pro Bestandsentwicklung“ auf das Thema Quartierserneuerung zu legen, wird allgemein als zielführend bewertet. Eine Erneuerung ist notwendig, um Quartiere auch in Zukunft konkurrenzfähig zu halten. Ein „Einfrieren“ von Beständen, wie es noch in den 1980er Jahren häufig betrieben wurde, führt dagegen langfristig zu einer Verödung.
- Ziel ist ein Abbau des Pendlersaldos von Münster, d.h. eine Bindung von Arbeitstätigen an den Wohnstandort Münster. Entscheidend hierfür ist die Qualität des Wohnungsangebotes. Bei Umfragen geben 50% der Abwanderer an, dass sie gerne in Münster geblieben wären.
- Grundsätzlich weist das gewachsene Pendlersaldo auf eine Stärke der Stadt Münster hin: ihr stabiles wirtschaftliches Wachstum. Die Anpas-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

sung der Wohnstandortentwicklung an dieses Wachstum stellt eine der Zukunftsaufgaben Münsters dar.

- Es wird angenommen, dass ein Großteil der Einpendler Einfamilienhäuser präferieren. Lässt sich dieser Wunsch beim Umbau der Bestandsquartiere berücksichtigen? Die allgemeine Kostensteigerung für das Einpendeln (Reduzierung der Pendlerpauschale, steigende Benzin-kosten) erhöht jedoch grundsätzlich die Konkurrenzfähigkeit zentraler Standorte gegenüber von periferen Lagen.
- Der positive Einfluss der Bestandsstärkung auf umweltpolitische Zielsetzungen sollte auf jeden Fall stärker thematisiert werden. Dies betrifft sowohl die Reduzierung des Kfz-Aufkommens als auch die energetische Sanierung/ Erneuerung des Bestandes. Als eine der zentralen Zukunftsaufgaben und politischen Themen wird hier ein großes Potenzial zur Schaffung eines gesellschaftlichen Konsenses gesehen.
- Die Infrastrukturausstattung ist zentral für die Attraktivität eines Bestandsquartiers. Dies betrifft zunächst die Grundausstattung eines Quartiers mit Schulen und Kindergärten sowie den Anschluss an den ÖPNV. Aber auch Freizeitangebote wie z.B. Hallen- und Freibäder oder die Nähe zu Naherholungsräumen können entscheidend bei Standortentscheidungen innerhalb Münsters sein.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Entscheidung für einen periferen Wohnstandort auch auf eine wachsende „Regionalisierung der Lebensstile“ zurückzuführen ist: So arbeiten z.B. viele Lebenspartner in verschiedenen Städten und wohnen in der verkehrsgeografischen Mitte. Für solche Arbeits- und Lebensmodelle stellen die innerstädtischen Lagen keine attraktive Alternative dar, vielmehr findet eine Konzentration auf gut erschlossene Standorte mit einer Basis an Infrastruktur statt.

■ Nächste Schritte

- Es wird beschlossen, dass Herr Uplawski einen Vorschlag für ein Positionspapier „Steuerrechtsinitiative des Arbeitskreises Wohnen in Münster zur Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsbaus“ erarbeitet, in dem Problemlagen und Handlungsansätze beschrieben sind. Dieses wird per E-Mail über Frau Dr. Kreft-Kettermann mit den AK-Teilnehmern abgestimmt (Anmerkung der Redaktion: bereits erfolgt)
- Anhand dieses Positionspapiers können die Teilnehmenden des AKs den Vorschlag zugunsten von frei finanziertem Mietwohnungsbaus in ihren Gremien zur Beratung vortragen.





2.3 Bestandentwicklung aus Sicht des Bodenmanagements (Herr Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement, Stadt MS)

Der demographische Wandel mit den Facetten „weniger, grauer, bunter“ stellt auch für den Stadtumbau in Münster eine Herausforderung dar. Bei annähernd gleicher Einwohnerzahl bis 2015 nimmt die Anzahl der Haushalte zu, deren Struktur sich deutlich verändert, und es drängen verstärkt neue Wohnformen auf den Markt. Der Standortwettbewerb um neue Einwohner hat längst begonnen. So wirbt z.B. eine Stadt in Bayern mit Kinderprämien von 5.000 € und kostenlosen Infrastrukturangeboten (1 Jahr kostenloser Kindergartenplatz, Busfahrkarte und 20% Rabatt auf die Monatskarte nach München). Voraussetzung ist, dass die „Häuslebauer“ mindestens 200.000 € anlegen. Die „Zeit“ textet hierzu die Schlagzeile: „Die Regierung schafft Eigenheimzulage ab, Kaufbeuren führt sie wieder ein!“

Für die Baulandpolitik stellt sich angesichts solcher Angebote die Frage:

- Ist dies eine erfolgversprechende Baulandstrategie? Was sind überhaupt erfolgreiche Strategien?
- Entwickelt Baulandpolitik wirklich soviel (positives) Wirkungspotenzial?
- Welche fiskalischen Wirkungen erwachsen aus einer Baulandstrategie?
- Kann man sich Baulandpolitik leisten? Was muss beachtet werden, damit sie nicht zum Zuschussgeschäft wird?

■ Problemlage

Als dem Wohnungsmarkt vorgelagertes Segment ist der Bodenmarkt zentral für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben, ebenso wie für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung. Stadt braucht Boden!

Bauboden muss produziert werden:

- vom Ackerland zum baureifen Grundstück
- aus der Brache oder Konversionsfläche
- durch Mobilisierung von ungenutzten/ mindergenutzten Flächen im Bestand

Für die Städte bedeutet dieses einen „Spagat“ zwischen einem starken räumlichen Steuerungsanspruch und einer Bodenpolitik, die den Alt- und Zwischeneigentümern möglichst viele Freiheiten lässt. Ein Verzicht auf Lenkung der Bodennutzung führt jedoch zu übermäßiger Hortung und Unterausnutzung des Bodens, zu hoher Flächeninanspruchnahme, hohem Preisniveau und zu einer privaten Ausschöpfung leistungsloser Bodenwertgewinne. Öffentliches Flächeneigentum der Gemeinden ermöglicht dagegen die vergleichsweise größten Steuerungsmöglichkeiten.

■ Kommunale Baulandstrategien

Kommunale Baulandstrategien sind im Grunde Versuche, den Spagat des deutschen Bodenrechts zu überlisten und ein Optimum an Steuerung zu erzielen. Sie sind quasi ein „bodenreformerischer Ersatz“.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Da Boden als besonderes Gut nicht vermehrbar ist und es keinen funktionierenden Marktmechanismus (Wechselspiel von Angebot und Nachfrage) gibt, müssen die Städte bei der Entwicklung von Bauland steuernd eingreifen. Sie sind angewiesen auf die Nutzung des vorhandenen Baulandes, da das „Gut“ ortsgebunden und nicht transportierbar ist. Boden ist zudem ein Medium, Werte über Generationen zu retten und ist gesetzlich mit einer Sozialpflichtigkeit verbunden (Grundgesetz Art.14, Abs.2).

Zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandpolitik ist die Verfügbarkeit von bebaubarer Fläche: am richtigen Ort, zur richtigen Zeit und zu einem angemessenen Preis. Diese Verfügbarkeit zu gewährleisten, ist Aufgabe der Kommune.

■ Beispiele kommunaler Baulandstrategien

Es gibt eine Vielzahl von Facetten für kommunale Baulandstrategien. Ein gelungenes Beispiel ist z.B. das Bodenmanagement der Stadt Bocholt, die seit 1995 eine Kultur des „Geben und Nehmens“ etabliert hat.

Weitere interessante Ansätze kommunaler Baulandstrategien sind:

- Schaffung von Baurecht nur, wenn die Kommune eigenen Grundbesitz hat
- Koppelung der Wirksamkeit der Kaufverträge an den Erwerb der gesamten zu beplanenden Fläche
- Verkauf von 25% des Bruttobaulandes an die Stadt zum Verkehrswert vor Planungsbeginn
- Bauland nur, wenn vor Umlegungsbeginn freiwillige Leistungen vereinbart werden
- Verfügungsoption der Kommunen über 40% des verbleibenden Nettobaulandes
- 40% unentgeltlicher Flächenabzug
- Öffentliche Bedarfsflächen zum Preis von Bauerwartungsland, Rest zum Preis von Rohbauland
- 100% Zwischenerwerb, langfristige Bodenvorratspolitik
- Baurecht nur, wenn sichergestellt ist, die Eigentümer durch Teilverzicht auf planungsbedingte Wertzuwächse an Folgekosten zu beteiligen
- Beteiligung an den Kosten für Infrastruktur

Aus den Erfahrungen der Städte lassen sich allgemeine Erfolgsfaktoren für kommunale Baulandstrategien ableiten.

„Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, dass die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen, besonders von fremden Besitzern in der Nachbarschaft“

J.W. von Goethe (1742-1832)

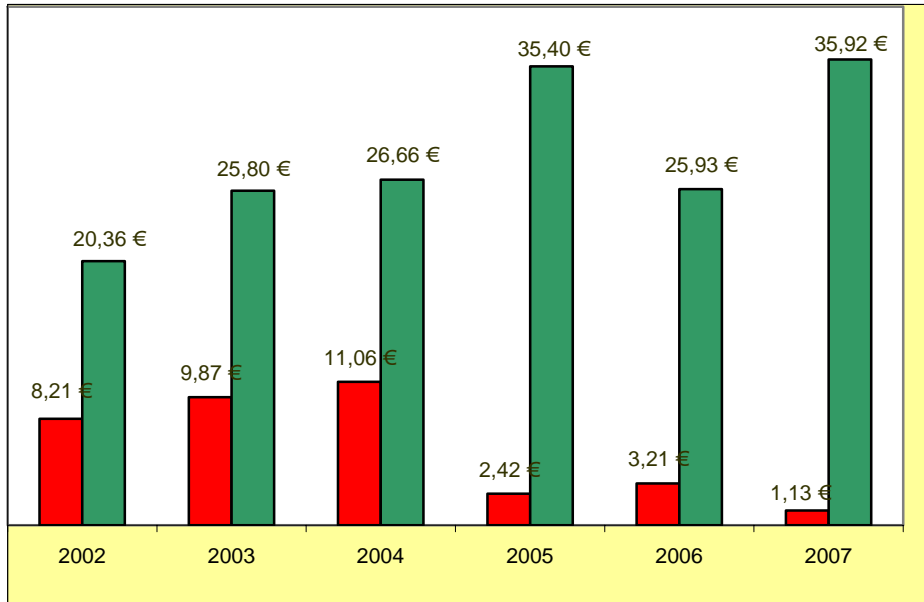
Erfolgsfaktoren für kommunale Baulandstrategien

- Konsequenz
- Offenheit, Transparenz, Akzeptanz
- Gleichbehandlung
- Klare Ziele
- Klare Wege und Instrumente

Stadt MS, Amt 23, 2008



■ Baulandmanagement in Münster



Grundstücksan- und Verkäufe der Stadt Münster 2002 bis 2007 in Mio €
Stadt MS, Amt 23, 2008

Der Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Münster ist in den letzten Jahren drastisch zurückgegangen, während zeitgleich der Verkauf sprunghaft gestiegen ist. Bis zum Jahre 2004 hat die Stadt Münster jährlich für um die 10 Mio. € Grundstücksankäufe und für 20 bis 26 Mio. € Veräußerungen getätigt, also zwei bis drei Mal mehr veräußert als angekauft. In den letzten drei Jahren veränderte sich diese Relation drastisch: seit 2005 wurden jährlich nur noch für 1 bis 3 Mio. € Euro Grundstücke angekauft und gleichzeitig für 26 bis 36 Mio. € verkauft!

Schreibt man diese Entwicklung fort, wird 2012 das letzte Baugrundstück der Stadt veräußert sein. Angesichts der Langwierigkeit von Baulandproduktion besteht also dringender Handlungsbedarf, um die Einflussnahme der Stadt Münster auf die Baulandpolitik nicht zu verlieren. Förderlich ist hierbei, dass mit Einführung des neuen kommunalen Finanzmanagements (NKF) Grundstückseinkäufe aufwandsneutral in die Bilanz eingehen, während im Rahmen der kameralen Haushaltsführung.

2000 wurde das „Forum Baulandmanagement NRW“ gegründet, ein Zusammenschluss von 45 Städten und Akteuren in NRW, die sich eine Abstimmung von Baulandstrategien über Bestandsentwicklung bis hin zum demografischen Wandel zum Ziel gemacht haben.

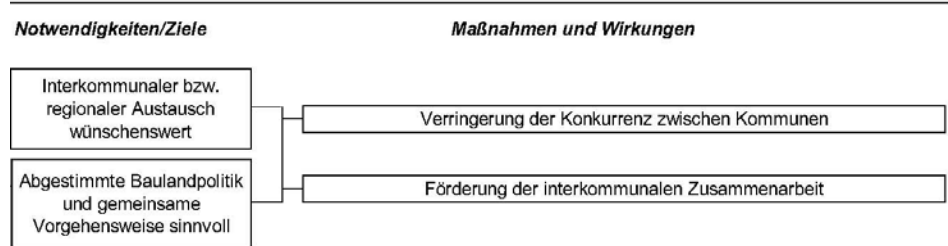
Im Rahmen des landesweiten Forums werden politische Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen definiert. Für jedes der fünf politischen Handlungsfelder/Aspekte werden im folgenden konkrete Handlungsansätze für Münster abgeleitet.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

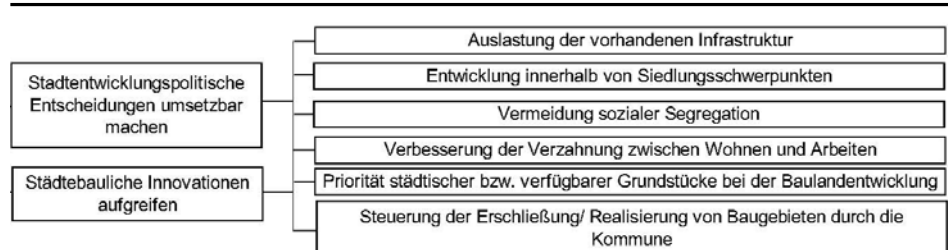
Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Regionale Aspekte



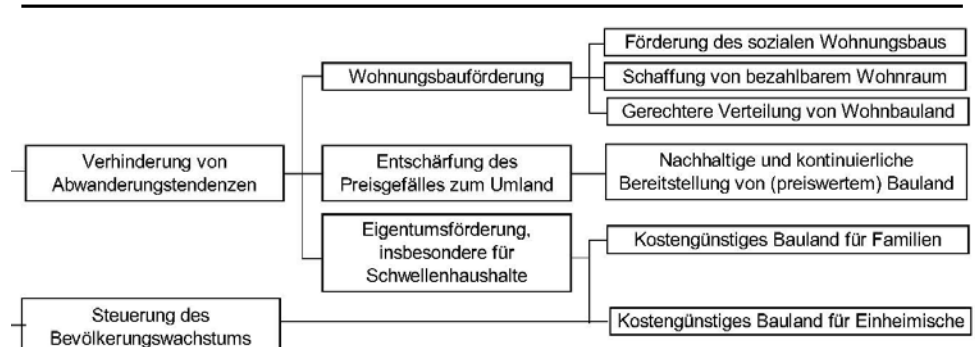
- ➔ Abstimmung auf regionaler Ebene z.B. Bürgermeisterrunde der Stadtregion Münster

■ Städtebauliche Aspekte



- ➔ Umnutzung/ Schließung von Infrastruktureinrichtungen (Bädern/ Schulen)
- ➔ Ausweisung von Baugebieten/ Entwicklung von Stadtteilzentren z.B. Hiltrup-West BG Meesenstiege, Stadtteilzentrum Mecklenbeck
- ➔ Sinnhaftigkeit der Entwicklung von kleineren Ortsteilen zur Vermeidung von Sprunginvestitionen, z.B. Sprakel
- ➔ Abstimmung zwischen den Akteuren am Wohnungsmarkt zu Mengenkontingenten, z.B. sozialer Wohnungsbau, Sonderwohnform etc.
- ➔ Modifizierung des bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses aus 2002
- ➔ Nachfrageorientierte Erschließung, z.B. vorzeitige Vermarktung 2. und 3. BA Amelsbüren

■ Handlungsfeld: Sozialpolitische Aspekte



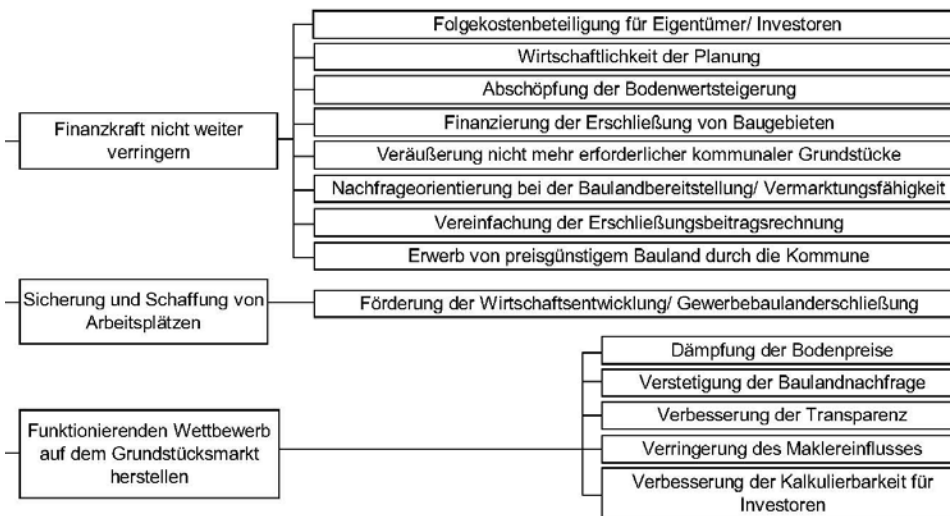
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



- Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbereich bis 2012 Bedarf von rd. 1450 neuen Wohneinheiten
- Bedarfsgerechte Anzahl von Wohnbaugrundstücken in kommunaler Hand
- Durch Bereitstellung ausreichender Finanzmittel zur Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds
- Durch Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken gewährleistet

■ Handlungsfeld: Wirtschaftliche Aspekte



- Ausgewogene Kosten/Lasten-Verteilung zwischen Kommune und Investor
- Instrument des VBP nicht hinreichend wirksam
- Erfolgt seit mehreren Jahren u. a. zur Haushaltskonsolidierung
- Städtische „Konversionsflächen“ aktivieren
- Ausweisung von überschaubaren Wohnbaugebieten, bedarfsgerecht (Wohnbedarfsgutachten)
- Stadtweiter politischer Konsens zu Ankaufskonditionen zukünftigen Baulands
- Bindung der in Münster Beschäftigten an die Stadt
- moderate städt. Baugrundstückspreise prägend für Grundstücksmarkt
- Makler sinnvoll und angezeigt bei Grundstücksentwicklungen im Bestand von Privat. Bei städt. Flächen allein aus Kostengründen nicht angezeigt.
- Städtische Baugrundstücke nicht nur für kinderreiche Familien sondern Schaffung von Wohneigentum auf städt. Grundstücken für alle, die qualitativ in Münster wohnen wollen

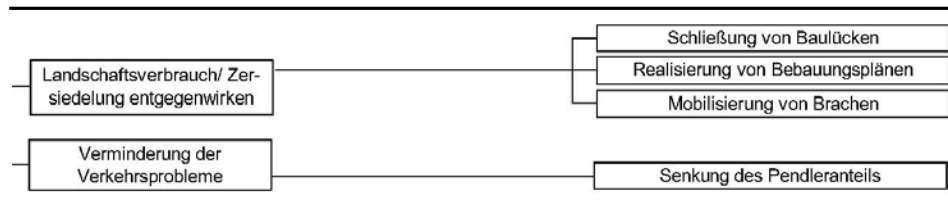




Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

■ Handlungsfeld: Umweltpolitische Aspekte



➔ Aufstellung von Bebauungspläne nur dort, wo die Umsetzung sichergestellt ist (Mobilisierung in den Fokus nehmen)

■ Fazit: Maßnahmen und Instrumente für Münster

Das aktuelle Problem des Bodenmanagements ist, dass nach wie vor ein Bedarf an Wohnungen besteht. Eine Reduzierung der Bevölkerung und damit eine Verringerung der Wohnungsbedarfe jedoch erst zeitversetzt auftreten wird. Die Anpassung des Wohnungsbestandes muss daher in Abhängigkeit des Bedarfs erfolgen.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen in Münster liegt im Innenbereich. Ziel ist es, Flächenressourcen zu identifizieren und zu mobilisieren:

- Schaffung von Baurecht nur, wenn die Kommune eigenen Grundbesitz hat
- nicht mehr benötigte Infrastruktureinrichtungen (SEP)
- mindergenutzte Flächen
- nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände
- Arrondierungen durch Erwerb von Privatflächen, Konversionsflächen aus Fremdeigentum (z.B. Flächen der britischen Streitkräfte), ggf. im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- zusätzlich: Identifizierung von Arrondierungsflächen

Instrumente der Baulandmobilisierung sind:

- Wohnungsbedarfsgutachten (dynamisch, qualitativ)
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (hoch aktuell)
- Strategisches Wohnungsmarktmanagement
 - Revolvierende Bodenfonds
 - Einbindung aller Akteure
 - Breite politische Akzeptanz
- Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit





2.4 Diskussion: Handlungsansätze des Bodenmanagements in Münster

Der Impulsvortrag von Herrn Nienaber wird intensiv von den Teilnehmern des Arbeitskreises Wohnen in Münster diskutiert. Im Mittelpunkt stehen dabei Ansätze für die zukünftige aktive Wohnbaulandsteuerung der Stadt.

- Die Grafik macht sehr anschaulich deutlich, dass ein Politikwechsel im Immobilienmanagement stattgefunden hat: Durch den Verkauf städtischer Grundstücke in den vergangenen Jahren hat sich die Stadt immer weiter aus dem aktiven Baulandmanagement zurückgezogen. Damit hat sie weitgehend ihre Steuerungsmöglichkeit verloren.
- Bei den Grundstücksverkäufen wurden kaum Gewinne erwirtschaftet, da z.T. hohe Aufwendungen für die Schaffung baureifer Grundstücke notwendig sind. Dazu erläutert Herr Nienaber, dass die Stadt i. d. R. bei Grundstücksverkäufen nicht mit Gewinnen rechnet. Bei den Verkäufen geht es eher um einen Beitrag zur Stadtentwicklung.
- Es wird diskutiert, bei welchen Grundstücken die Stadt als Eigentümerin gefragt ist. So sollte die Stadt bei Schlüsselgrundstücken der Stadtentwicklung wie z.B. dem Hafen „die Hand drauf lassen“. Hier hat die Stadt Münster einen klaren Steuerungsauftrag. Entwicklungsprojekte wie z. B. der LEG in Gievenbeck zeigen, dass auch von nicht-städtischen Eigentümern gute Ansätze im Sinne der Stadt verfolgt werden können.
- Schulstandorte können eine gute Möglichkeit für Projekte auf städtischen Grundstücken sein. Hinweise auf Umnutzungspotenziale liefert der Schulentwicklungsplan. Die Standorte liegen i. d. R. zentral, sind gut erschlossen und haben eine überschaubare Größe. Voraussetzung für die Nutzung dieser Potenziale ist eine Verbindung von Schulentwicklungsplanung und Baulandmanagement. Außerdem muss frühzeitig eine Diskussion mit den Betroffenen angestoßen werden, um Akzeptanz zu schaffen. Bei Schulzusammenlegungen gilt es, durch Aufwertungsmaßnahmen Win-Win-Situationen zu schaffen. Wie bereits beim Bäderkonzept umgesetzt, erleichtert dieses die Diskussion erheblich.
- Im Vortrag wird der Begriff des „Stadtumbaus“ in seinem ursprünglichen, ganzheitlichen Sinn verwendet. Zwar sind auch in Münster Abriss und Neubau Bestandteile des Umbaus, vielmehr geht es aber auch um die nachhaltige Veränderung und Qualifizierung des Bestandes.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

3. Fachtagung „Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand“

In der letzten Arbeitskreis-Sitzung wurde beschlossen, mit einer gemeinsamen Fachtagung des AKs offensiv an die Öffentlichkeit zu treten. Dieser Arbeitsauftrag wurde von der Stadt in Zusammenarbeit mit Vertretern des AKs vorbereitet.

Frau Dr. Kreft-Kettermann und Frau Prof. Pahl-Weber berichten über den Arbeitsstand zur Fachtagung, auf die es bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein überaus positives Feedback gibt.

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

■ Ziele und Schwerpunkte der Veranstaltung

Intention der Veranstaltung ist, die Fachwelt und hier insbesondere Vertreter der Wohnungswirtschaft für das Thema ‚Neues Wohnen im Bestand‘ vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zu sensibilisieren und gute Beispiele vorzustellen, wie das Thema regional unterschiedlich besetzt wird. Die Fachtagung mit eingebauter Podiumsdiskussion wird als sehr gute Möglichkeit gesehen, in einen verstärkten Informationsaustausch und Dialog auch mit den regionalen Wohnungsmarkttakteuren und den Umlandgemeinden in zentralen Fragen der Wohnungsmarktentwicklung einzutreten und hier auch einen Einstieg in Fragen der perspektivischen Aufgabenteilung zu thematisieren. Außerdem soll die Veranstaltung genutzt werden, um auf interessante Projekte aufmerksam zu machen.

Eingeladen wurden ein breites Fachpublikum aus Münster und der Region, dabei stand u. a. der MAIV und der DASL, NRW unterstützend zur Seite, sowie wohnungspolitische Vertreter.

■ Programm

Das Programm verbindet übergeordnete Informationen mit konkreten Beispielen aus der Region und dem Ausland und bietet umfangreiche Gelegenheit zur Diskussion. Als Referenten konnten Herr Hofmann, NRW-Bank, der zur Wohnungsmarktentwicklung in NRW berichtet, sowie Herr Veenstra aus den Niederlanden, Geschäftsführer der sWz Zwolle und Herr Bürgermeister Moenikes aus Emsdetten gewonnen werden, die gelungene Beispiele zur Bestandsentwicklung vorstellen.

An der Podiumsdiskussion nehmen außer den Referenten Frau Tölle vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Herr Schneider von der LBS, Herr Heubrock, Vertreter des VDW Rheinland Westfalen und der WBG Lünen GmbH sowie Herr Stadtdirektor Schultheiß teil.

■ Auswertung der Ergebnisse

Diese Tagung hat inzwischen am 10. November 2008 im Rathausfestsaal der Stadt Münster stattgefunden. Rund 90 Teilnehmer wurden von Frau Prof. Pahl-Weber durch das Programm geführt und haben das Thema der Bestandsentwicklung intensiv diskutiert.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



Die Ergebnisse der Fachtagung werden in der 11. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster gemeinsam diskutiert und ausgewertet. Im Anhang findet sich die Pressemitteilung der Stadt Münster.

4. Fazit und Ausblick

Das Themenfeld der AK-Diskussion erweitert sich laufend, z.B. durch den Erfahrungsaustausch und die thematische Weiterentwicklung in den AK-Sitzungen. Ergänzend hierzu werden Themen von Seiten der AK-Mitglieder im Vorfeld der Festlegung der Tagesordnungspunkte zu den Sitzungen eingebracht. Die Abfrage neuer Themen wurde im Rahmen der Rückmeldung zur AK-Tagesordnung institutionalisiert. Neue Themen, mit denen sich der AK in einer seiner nächsten Sitzungen beschäftigen kann, sind:

- **„Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Mehrfamilienhausbau“**; das Thema wurde auf Anregung eines AK-Mitgliedes bereits in dieser Sitzung in die Diskussion eingebracht und soll weiter verfolgt werden.
- **„Migration, Wohnumfeld, Segregation“** wurde als Anregung zur Tagesordnung genannt und soll für eine der nächsten Sitzungen aufbereitet und behandelt werden
- **„Klimaschutz, und energetische Aspekte im Kontext der Bestandserneuerung“** als zentraler Teil einer Diskussionslinie für den Quartiersumbau, wurde als mögliches Thema für die 11. Sitzung vorgeschlagen, ebenso wie **„die wirtschaftliche Entwicklung in Münster“** mit Schwerpunkt auf mögliche Wechselwirkungen mit dem Wohnungsmarkt

■ Vorausschau auf die 11. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster wird am **Dienstag, den 24. März 2009, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr in den Räumen der Wohn+ Stadtbau stattfinden. Der Entwurf der Tagesordnung wird wieder frühzeitig mit der Bitte um mögliche weitere Themen verschickt.**

Mögliche Inhalte sind:

- Reflektion der Fachtagung ‚Perspektiven zum neuen Wohnen im Bestand‘
- Klimaschutz und energetische Sanierung: zentrale Themen nicht nur der Bestandsentwicklung (Beispielprojekte)
- Ggf. Gastreferent Privatwirtschaft: Rahmenbedingungen zur Förderung von Privatinvestitionen im Wohnungsbau
- MEFA in Ortsteilzentren
- Ggf. Gastreferent zum Thema ‚Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsbau...‘





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008

Die Inhalte werden zur nächsten Sitzung geprüft und frühzeitig mit der Bitte um mögliche Ergänzungen/Modifikationen zu den AK-Mitgliedern kommuniziert.

Die Dokumentation der Fachtagung, die Rückmeldungen zur Steuerrechtsinitiative sowie die Beschlussfassung des Rates zum Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster werden den AK-Mitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben.

■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der zehnten AK-Sitzung wurde vom Büro BPW Hamburg übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs. Die Internetpräsentation des AKs ist abrufbar unter www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 2008



5. Teilnehmende des 10. AK Wohnen in Münster

■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.
Herr Teigeler	Nordwestdeutschland GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH, ehemals RAG Immobilienmanagement GmbH
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

■ Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Frau Diekmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	RDM Bezirksverband Münster e.V.

■ Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V. seit 1903
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Steil	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie

■ Politische Vertreter

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

■ Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, GF
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement, Ltg.
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Herr Phillip	Jugendamt
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen, Ltg.
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Ltg.
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
Herr Willamowski	Sozialamt, Ltg.

■ Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BPW Hamburg
Frau Rehsöft	BPW Hamburg



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 10. Sitzung am 28. Oktober 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
Herr Mikulski	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	Nordwestdeutschland GmbH
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

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	Studentenwerk Münster
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Institut für Geografie

Politische Vertreter

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

Stadt Münster

Herr Buth	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, Geschäftsführung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen, Ltg.
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Ltg.
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Tiehlen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

