

Vorbereitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Münster

Endbericht

Auftraggeber:
Stadt Münster

Ansprechpartner:

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Thomas Abraham, Petra Heising,
Philipp Schwede

Projektnummer:
2011086

Datum:
29. November 2013

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

I.	VORBEREITUNG EINES HANDLUNGSKONZEPTS WOHNEN	1
1.	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Ziel der Untersuchung.....	1
1.2	Ablauf des Erarbeitungsprozesses	2
1.3	Maßnahmenanalyse und zentrale Veranstaltungen im Laufe des Erarbeitungsprozesses	4
1.3.1	Marktanalyse (Frühjahr 2012).....	4
1.3.2	Expertengespräche im Mai 2012.....	5
1.3.3	Zielworkshop am 1. Oktober 2012.....	5
1.3.4	Workshop „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“ am 12. Februar 2012	6
1.3.5	Maßnahmenworkshop am 25.04.2013	6
1.3.6	Veranstaltungen im Rahmen des AK Wohnen.....	7
2.	Marktanalyse - Die Ergebnisse im Überblick	8
3.	Zielfindungsphase	11
3.1	Staatliches Eingreifen und Zielkonflikte	11
3.2	Ausgangssituation (empirische Befunde und Positionierung)	12
3.2.1	Die Bevölkerung in Münster wächst stärker als im Umland	12
3.2.2	Die Zahl der Haushalte steigt in Münster schneller als der Wohnungsneubau	13
3.2.3	Die vorhandenen Baulandreserven reichen nicht aus, um das angestrebte Neubaudvolumen zu realisieren.....	14
3.2.4	Der nötige Umfang weiterer Baulandreserven hängt von den zukünftigen Dichten ab	15
3.2.5	Mit Sozialwohnungen allein lassen sich die Probleme nicht lösen.....	16
3.2.6	In den letzten Jahren wurden im Umland besonders viele Einfamilienhäuser gebaut.....	17
3.2.7	Bis 2030 wird die Zahl der älteren Bewohner in Münster um 50 % steigen.....	18
3.2.8	In den nächsten Jahren werden besonders viele Studierende in Münster zusätzliche Wohnungen nachfragen	19
3.3	Ergebnisse der Zielfindungsphase	20
3.3.1	Realisierung eines mittleren bis hohen Neubaudvolumens.....	20
3.3.2	Sozial gemischte Wohnquartiere	21
3.3.3	Verbesserung der Wohnsituation für Einkommensschwache Haushalte.....	21
3.3.4	Verbesserung der Wohnsituation für Familien.....	22
3.3.5	Verbesserung der Wohnsituation für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen	22
3.3.6	Verbesserung der Wohnsituation für Studierende	23
4.	Diskussion der Handlungsoptionen	24
4.1	Handlungsfeld Baulandentwicklung.....	24

4.1.1	Siedlungserweiterung zwecks Mobilisierung von Neubau	24
4.1.2	Flächeneinsparung über höhere Dichten	24
4.1.3	Spekulationsvermeidungsstrategie.....	25
4.2	Handlungsfeld Sozialgerechte Bodennutzung.....	25
4.2.1	Abschöpfung von Wertzuwächsen für die Finanzierung des geförderten Wohnungsbaus	25
4.2.2	Strategische Bodenpolitik zwecks privater Finanzierung öffentlicher Infrastruktur	26
4.2.3	Soziale Gestaltung der städtischen Grundstücksvergabe.....	27
4.3	Handlungsfeld Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen	27
4.3.1	Sozialer Wohnungsbau.....	27
4.3.2	Absicherung preiswerten Wohnens in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft.....	28
4.3.3	Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei privaten Vermietern	29
4.3.4	Kommunale Satzung zugunsten städtischem Mieter-Benennungsrecht.....	29
4.4	Handlungsfeld Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand	30
4.4.1	Innerstädtische Aktivierungsstrategie zur Mobilisierung privater Baulandpotenziale	30
4.4.2	Urbane Wohnformen für Familien an zentralen Standorten und Mehrgenerationennachbarschaften	31
4.4.3	Studentisches Wohnen	33
4.4.4	Bündnisstrategien zur Mobilisierung von Wohnungsneubau	33
4.5	Handlungsfeld Barrierefreiheit in Neubau und Bestand	33
4.6	Handlungsfeld Wohnungsmarkt-Monitoring	34
4.7	Handlungsfeld Sensibilisierung der Öffentlichkeit	35
5.	Der nächste Schritt: Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen	35
II.	EMPIRISCHE GRUNDLAGE: WOHNUNGSMARKTANALYSE.....	36
1.	Bisherige Marktentwicklung.....	36
1.1	Wohnungsnachfrage	36
1.1.1	Einwohnerentwicklung.....	36
1.1.2	Haushaltsentwicklung.....	44
1.1.3	Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.....	45
1.2	Wohnungsangebot.....	46
1.2.1	Wohnungsbestand: Mengen und Qualitäten	46
1.2.1.1	Mengen	46
1.2.1.2	Qualitäten	47
1.2.2	Bautätigkeit.....	48
1.2.2.1	Baufertigstellung.....	48
1.2.2.2	Baugenehmigung	53
1.2.3	Wohnbaulandreserven.....	54

1.3	Immobilienpreise und Mietentwicklung	59
1.3.1	Mieten für Geschosswohnungen	59
1.3.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	61
1.3.3	Kaufpreise für Einfamilienhäuser	63
1.3.4	Grundstückspreise.....	64
1.4	Wohnungsmarkt kleinräumig: Stadtteile und Quartiere.....	65
1.4.1	Analyse von Quartieren mit sozialen Steuerungs- und Handlungsbedarfen	65
1.4.2	Kleinräumige Wohnsituation von Älteren in der Stadt Münster	67
2.	Zukunftsperspektiven (Segmentierte Wohnungsmarktprognose).....	72
2.1	Perspektiven der Stadtentwicklung.....	72
2.2	Abhängigkeiten zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnungsneubau	73
2.2.1	Szenarien auf Basis der Regionsprognose	74
2.2.1.1	Zukünftige Neubaunachfrage in der Region	74
2.2.1.2	Bisheriger Anteil Münsters am Neubau	76
2.2.1.3	Szenarien „Status Quo“, „Trend“ und „Neue Suburbanisierung“	77
2.2.2	Szenario „Kernstadtinitiative“ – auf Basis des bisherigen Mengengerüsts der Stadt Münster	78
2.2.3	Szenario „IT.NRW“ – auf Basis der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung.....	79
2.2.4	Ergebnis: Mögliche Bauleistungen und Flächenangebot.....	81
2.3	Politische Stellschrauben und Zieldiskussion	84
3.	Ausgewählte Nachfragegruppen.....	84
3.1	Vorbemerkung.....	84
3.2	Einkommensschwache Haushalte.....	85
3.2.1	Angebot an Wohnungen im Niedrigpreissegment.....	85
3.2.1.1	Gesamtbestand an Wohnungen im Niedrigpreissegment	85
3.2.1.2	Aktuelles Angebot im Niedrigpreissegment	88
3.2.2	Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment.....	90
3.2.2.1	Relevante Nachfragegruppen im Niedrigpreissegment.....	90
3.2.2.2	Aktuelle Nachfrage im Niedrigpreissegment.....	97
3.2.3	Preisentwicklung im Niedrigpreissegment	97
3.2.3.1	Mieten vermieteter Wohnungen im Niedrigpreissegment.....	97
3.2.3.2	Mieten bei Neuvermietung im Niedrigpreissegment (Quadratmetermieten)	99
3.3	Menschen mit Mobilitätseinschränkungen	104
3.3.1	Vorbemerkung.....	104
3.3.2	Ältere Bewohner.....	104
3.3.2.1	Anforderungen und Präferenzen.....	104
3.3.2.2	Wohnangebote für Ältere.....	107
3.3.3	Rollstuhl- und Rollatorbenutzer.....	109
3.3.3.1	Anforderungen und Präferenzen.....	109

3.3.3.2	Wohnangebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Rollstuhl- und Rollatorbenutzer	109
3.3.4	Menschen mit Behinderung	112
3.3.4.1	Anforderungen und Präferenzen	112
3.3.4.2	Wohnangebote für Menschen mit Behinderung	113
3.4	Familien	114
3.4.1	Anzahl, Familienquartiere, Wohnzufriedenheit	114
3.4.2	Anforderungen an Standort und Wohnraum	116
3.4.3	Erwerbertypen	118
3.5	Studierende	119
3.5.1	Anzahl der Studierenden am Hochschulstandort Münster	119
3.5.2	Wohnorte der Studierenden in Münster	120
3.5.3	Wohnformen für Studierende in Münster	122
3.5.4	Anforderungen von Studierenden an Standort und Wohnraum	124
ANHANG	128
1.	Abbildungsanhang.....	128
1.1	Einwohnerentwicklung	128
1.2	Preisentwicklung	134
1.2.1	Mietwohnungen – Quadratmetermieten	134
1.2.2	Eigentumswohnungen	135
1.2.3	Einfamilienhäuser	136
1.2.4	Übersicht über die Preisniveaus in den Stadtbezirken	138
1.2.5	Mietwohnungen – Monatsmieten	139
1.2.5.1	Mietpreisstruktur im Vergleich der Wohnungsgrößen	139
1.2.5.2	Mietpreisstruktur im zeitlichen Vergleich	143
1.3	Zukunftsperspektiven	144
1.4	Ausgewählte Nachfragegruppen	147
1.4.1	Einkommensschwache Haushalte	147
1.4.2	Ältere Bevölkerung in Münster	152
2.	Gesprächspartner (Institutionen)	157
2.1	Experteninterviews im Mai 2012	157
2.2	Teilnehmer des Zielfindungsworkshops	157
2.3	Teilnehmer des Workshops „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“	158
2.4	Teilnehmer des Maßnahmenworkshops	158

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	PROJEKTABLAUF	3
ABBILDUNG 2:	EINWOHNERENTWICKLUNG DER STADT MÜNSTER 1990-2010	36
ABBILDUNG 3:	ARBEITSPLATZENTWICKLUNG (SVP-BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT) IN MÜNSTER IM VERGLEICH ZU DEN BENACHBARTEN KREISEN UND NRW (INDEX 1995=100)	38
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSZAHLEN IN DEN REGIONEN NRW, 1995-2005	38
ABBILDUNG 5:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN MÜNSTER IM RÄUMLICHEN VERGLEICH (INDEX 1995=100)	40
ABBILDUNG 6:	BEVÖLKERUNGSSALDEN MÜNSTER, 1996 BIS 2010	41
ABBILDUNG 7:	WANDERUNGSSALDEN NACH HERKUNFT, STADT MÜNSTER, 1996-2010	42
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDEN NACH ALTER – STADT MÜNSTER 1996-2010	43
ABBILDUNG 9:	ALTERSSTRUKTUR IN MÜNSTER IM ZEITABLAUF 1995-2010	43
ABBILDUNG 10:	HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH ALTER DES HAUSHALTSVORSTANDES	44
ABBILDUNG 11:	HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH HAUSHALTSGRÖÙE	45
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG IN MÜNSTER 1995-2010	47
ABBILDUNG 13:	ANTEILE DER WOHNGEBÄUDE IN MÜNSTER NACH BAUALTER	48
ABBILDUNG 14:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN MÜNSTER 1987-2010 (ABSOLUTE WERTE)	49
ABBILDUNG 15:	ANTEIL BAUFERTIGSTELLUNGEN (WE) IN EIN-/ZWEI- SOWIE MEHRFAMILIENHÄUSERN (NEUBAU)	50
ABBILDUNG 16:	BAUINTENSITÄT IN MÜNSTER IM VERGLEICH ZU DEN UMLANDGEMEIN-DEN UND DER ÜBRIGEN REGION	51
ABBILDUNG 17:	BAUINTENSITÄT (DIFFERENZIERT NACH EZFH UND MFH) IN MÜNSTER IM VERGLEICH ZU DEN UMLANDGEMEINDEN UND DER ÜBRIGEN REGION	52
ABBILDUNG 18:	BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN MÜNSTER 1995-2011	53
ABBILDUNG 19:	BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN DER SUMME ALLER UMLANDGEMEINDEN 1995-2011	54
ABBILDUNG 20:	KATEGORIEN DER KURZ- BIS MITTELFRISTIGEN RESERVE IN DER STADT MÜNSTER	55
ABBILDUNG 21:	BAUREIFE BAULANDRESERVEN: SOLL/IST-VERGLEICH 2002-2012	56
ABBILDUNG 22:	LAGE DER NEUBAUGEBIETE MIT RESTKAPAZITÄTEN UND DES MITTELFRISTIGEN BAULANDPROGRAMMS 2012-2016 IN DER STADT MÜNSTER	57
ABBILDUNG 23:	LAGE DER UMSTRUKTURIERUNGSFLÄCHEN, KONVERSIONSPOTENZIALE UND FNP-RESERVEN IN DER STADT MÜNSTER	58

ABBILDUNG 24:	MIETNIVEAUS IN DEN BEZIRKEN MÜNSTERS UND DEN NACHBARGEMEINDEN 2010-2011	59
ABBILDUNG 25:	WOHNUNGSMIETEN IN MÜNSTER NACH WOHNUNGSGRÖßENKLASSEN 2007 – 2011	60
ABBILDUNG 26:	QUADRATMETERMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMGEBUNG, VERGLEICH 2007 UND 2011	61
ABBILDUNG 27:	QUADRATMETERPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMGEBUNG, VERGLEICH 2007 UND 2011	62
ABBILDUNG 28:	QUADRATMETERPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNSTER NACH WOHNUNGSGRÖßE 2007-2011	63
ABBILDUNG 29:	KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN MÜNSTER UND UMLAND 2007-2011	64
ABBILDUNG 30:	ENTWICKLUNG DER BODENPREISE IN MÜNSTER UND DER REGION 2000-2011	65
ABBILDUNG 31:	ANTEIL DER EINWOHNER IM ALTER VON 65 JAHREN UND ÄLTER IN MÜNSTER 2010	68
ABBILDUNG 32:	ANTEIL DER EINWOHNER IM ALTER VON 80 JAHREN UND ÄLTER IN MÜNSTER 2010	69
ABBILDUNG 33:	ANTEIL GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS (INKL. ZWECKGEBUNDENE ANGEBOTE NUR FÜR ÄLTERE) UND STANDORTE MIT BESONDEREN EINRICHTUNGEN (WOHNEN/ SERVICE/ PFLEGE) FÜR ÄLTERE IN DER STADT MÜNSTER 2010	71
ABBILDUNG 34:	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG (OBEN); BAUFERTIGSTELLUNGEN UND ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE (UNTEN) IN DER REGION MÜNSTER 1995-2009 BZW. 2010 BIS 2029	76
ABBILDUNG 35:	ANTEIL MÜNSTERS AN DEN BAUFERTIGSTELLUNGEN DER REGION 1995-2009	77
ABBILDUNG 36:	AKTUELLE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG DES IT.NRW FÜR DIE STADT MÜNSTER NACH ALTER 2011 BIS 2030	80
ABBILDUNG 37:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN MÜNSTER BISHER UND IN ZUKUNFT (SZENARIEN) 1995-2009 BZW. 2010-2030	82
ABBILDUNG 38:	ENTWICKLUNG DES ABSEHBAREN SOZIALWOHNUNGSBESTANDS (OHNE NEUBAU)* IN MÜNSTER 2011-2030	86
ABBILDUNG 39:	ÜBERSICHT – GESAMTANGEBOT GEFÖRDERTER WOHNUNGEN (31.12.2010)	87
ABBILDUNG 40:	ÜBERSICHT ÜBER AKTUELLES ANGEBOT VON WOHNUNGEN 2010-2011	90
ABBILDUNG 41:	SOZIALSTRUKTUR DER WOHNGELDEMPFÄNGER IN MÜNSTER 2010	92
ABBILDUNG 42:	ABSTRAKT ANGEMESSENE WERTE FÜR KOSTEN DER UNTERKUNFT IN MÜNSTER	93
ABBILDUNG 43:	ÜBERSICHT ÜBER GESAMTNACHFRAGE IM UNTEREN SEGMENT	94
ABBILDUNG 44:	EINKOMMENSVERTEILUNG DER HAUSHALTE IN MÜNSTER 2006	95
ABBILDUNG 45:	RELATIVE MIETBELASTUNG NACH NETTOEINKOMMEN DER HAUSHALTE IN MÜNSTER – 2006	96
ABBILDUNG 46:	ABSOLUTE MIETBELASTUNG FÜR AUSGEWÄHLTE NETTOEINKOMMEN (KLASSENMITTEN) DER HAUSHALTE IN MÜNSTER 2006	96

ABBILDUNG 47:	NACHGEFRAGTE UND ANGEBOTENE SOZIALWOHNUNGEN IN MÜNSTER	97
ABBILDUNG 48:	QUADRATMETERMieten ÖFFENTLICH INSERIERTER MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER NACH WOHNUNGSGRÖßEN, 2011	100
ABBILDUNG 49:	WOHNUNGSMIETEN ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN IM UNTEREN WOHNUNGSMARKTDRIITTEL – MIT UND OHNE ANGEBOtE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2011	101
ABBILDUNG 50:	WOHNUNGSMIETEN ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER NACH WOHNUNGSGRÖßEN (INKL. ANGEBOtE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN) 2011	102
ABBILDUNG 51:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER NACH ALTERSKLASSEN (2011 = 100)	105
ABBILDUNG 52:	ÜBERBLICK SERVICE-WOHnen IN DER STADT MÜNSTER	109
ABBILDUNG 53:	FAMILIENHAUSHALTE IN DER STADT MÜNSTER 2007-2010	114
ABBILDUNG 54:	ANTEIL DER FAMILIENHAUSHALTE IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN DER STADT MÜNSTER	115
ABBILDUNG 55:	WOHNZUFRIEDENHEIT DER UMLANDWANDERER MIT DEM ALTEN WOHNSTANDORT IN MÜNSTER UND MIT DEM NEUEN STANDORT IM UMLAND 2011	116
ABBILDUNG 56:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON FAMILIEN	117
ABBILDUNG 57:	ENTWICKLUNG DER STUDENTENZAHLEN AM HOCHSCHULSTANDORT MÜNSTER 2000/2001 BIS 2011/2012 (WINTERSEMSTER)	120
ABBILDUNG 58:	ANTEILE VON HAUSHALTEN IM ALTER VON 21-29 JAHRE (BEZUGSPERSONEN) IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN IN DER STADT MÜNSTER 2010	121
ABBILDUNG 59:	BEVORZUGTE WOHNSTANDORTE (STATISTISCHE GEBIETE) VON STUDIERENDEN IN DER STADT MÜNSTER 2004	122
ABBILDUNG 60:	WOHNSITUATION DER STUDIERENDEN IN MÜNSTER UND IN NRW 2004	123
ABBILDUNG 61:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON STUDIERENDEN	124
ABBILDUNG 62:	INTERESSENKONFLIKTE	127
ABBILDUNG 63:	BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER: EINFLUSS DER EINFÜHRUNG EINER NEBENWOHNSITZSTEUER AUF DIE EINWOHNERZAHL	128
ABBILDUNG 64:	BEVÖLKERUNGSSALDEN MÜNSTER IM VERGLEICH ZU DEN BENACHBARTEN KREISEN UND NRW, 1996 BIS 2010	129
ABBILDUNG 65:	WANDERUNGSSALDEN STADT MÜNSTER MIT DEN NACHBARGEMEINDEN 1996-2010	130
ABBILDUNG 66:	WANDERUNGSSALDEN NACH ALTER UND HERKUNFT – ZEITVERGLEICH	130
ABBILDUNG 67:	WANDERUNGEN VON UND NACH MÜNSTER, NACH ZIELGEBIET UND ALTER 1996 BIS 2010	132
ABBILDUNG 68:	VERFLECHTUNG MIT DEM UMLAND: WANDERUNGSVOLUMEN 2001-2005 (OBEN) UND 2006-2010 (UNTEN)	133
ABBILDUNG 69:	QUADRATMETERMieten FÜR MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND VERGLEICHSTÄDTEN 2011	134

ABBILDUNG 70:	QUADRATMETERMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: NEUBAUWOHNUNGEN 2007-2011	134
ABBILDUNG 71:	QUADRATMETERMIETEN FÜR MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: BESTANDSWOHNUNGEN 2007-2011	135
ABBILDUNG 72:	QUADRATMETERPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: NEUBAUWOHNUNGEN 2007 - 2011	135
ABBILDUNG 73:	QUADRATMETERPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: BESTANDSWOHNUNGEN 2007 - 2011	136
ABBILDUNG 74:	KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN MÜNSTER UND VERGLEICHSTÄDTEN 2011	136
ABBILDUNG 75:	KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: NEUBAU 2007-2011	137
ABBILDUNG 76:	KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN MÜNSTER UND UMLAND, HIER: BESTAND 2007-2011	137
ABBILDUNG 77:	ÜBERSICHT ÜBER DIE PREISNIVEAUS IN DEN STADTBZIRKEN	138
ABBILDUNG 78:	WOHNUNGSMIETEN ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN IM UNTEREN WOHNUNGSMARKTDRIITTEL – MIT UND OHNE ANGEBOTE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2011	139
ABBILDUNG 79:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 47 QM* 2005-2011	139
ABBILDUNG 80:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 62 QM* 2005-2011	140
ABBILDUNG 81:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 77 QM* 2005-2011	140
ABBILDUNG 82:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 92 QM* 2005-2011	141
ABBILDUNG 83:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 107 QM* 2005-2011	141
ABBILDUNG 84:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 122 QM*, 2007-2011	142
ABBILDUNG 85:	WOHNUNGSMIETEN WOHNUNGEN UM 137 QM*, 2009-2011	142
ABBILDUNG 86:	ÜBERSICHTSTABELLE - WOHNUNGSMIETEN ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN IN MÜNSTER IM ZEITVERLAUF	143
ABBILDUNG 87:	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSZAHLEN IN NRW (GEMÄß BASISMODELL DES IT.NRW) 2010-2030	144
ABBILDUNG 88:	EINWOHNERENTWICKLUNG DER STADT MÜNSTER 1990 BIS 2011 UND PROGNOSE BIS 2030	145
ABBILDUNG 89:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER IN 2020 UND 2030 GEMÄß AKTUELLER IT.NRW-BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG (BASISJAHR 2011)	145
ABBILDUNG 90:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER IN 2030: VERGLEICH DER LETZTEN BEIDEN IT.NRW-BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN (BASISJAHRE 2008 UND 2011)	146
ABBILDUNG 91:	EZFH-QUOTE IN DER STADT MÜNSTER: ANTEIL DER HAUSHALTE IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN AN ALLEN HAUSHALTEN DIESER ALTERSGRUPPE IN MÜNSTER	146

ABBILDUNG 92:	GEPLANTE MIETWOHNUNGEN IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU BIS ENDE 2012	147
ABBILDUNG 93:	VERMIETUNGEN IM PREISGEBUNDENEN WOHNUNGSBAU 2003-2009	147
ABBILDUNG 94:	EINKOMMENSRENZEN FÜR DIE EINKOMMENSGRUPPE A	148
ABBILDUNG 95:	MIETEN FÜR GEFÖRDERTE WOHNUNGEN	148
ABBILDUNG 96:	BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (FEBRUAR 2012)	149
ABBILDUNG 97:	ANTEIL BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (FEBRUAR 2012) AN ALLEN HAUSHALTEN	150
ABBILDUNG 98:	ANERKANNTE KOSTEN DER UNTERKUNFT UND HEIZUNG BEI BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II (FEBRUAR 2012)	150
ABBILDUNG 99:	KOSTEN DER UNTERKUNFT UND HEIZUNG JE BEDARFSGEMEINSCHAFT NACH SGB II (FEBRUAR 2012)	151
ABBILDUNG 100:	WOHNFLÄCHE JE BEADARFSGEMEINSCHAFT NACH SGB II (FEBRUAR 2012)	151
ABBILDUNG 101:	ÄLTERE BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER – ABSOLUTE ZAHL	152
ABBILDUNG 102:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER 1995-2010 IM VERGLEICH	152
ABBILDUNG 103:	ÄLTERE BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER - ABSOLUT ZEITREIHE 1995-2010	153
ABBILDUNG 104:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER 1995 IM VERGLEICH ZU NRW	153
ABBILDUNG 105:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN MÜNSTER 2010 IM VERGLEICH ZU NRW	154
ABBILDUNG 106:	ANTEILE DER ALTERSGRUPPEN ÜBER 60 JAHREN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN MÜNSTER UND NRW IM VERGLEICH 31.12.2005 UND 31.12.2010	154
ABBILDUNG 107:	ANTEILE DER ALTERSGRUPPEN ÜBER 60 JAHREN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN MÜNSTER UND NRW IM VERGLEICH 31.12.2000	155
ABBILDUNG 108:	ANTEILE DER ALTERSGRUPPEN ÜBER 60 JAHREN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN MÜNSTER UND NRW IM VERGLEICH 31.12.2005	155
ABBILDUNG 109:	ANTEILE DER ALTERSGRUPPEN ÜBER 60 JAHREN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG IN MÜNSTER UND NRW IM VERGLEICH 31.12.2010	156

I. VORBEREITUNG EINES HANDLUNGSKONZEPTS WOHNEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziel der Untersuchung

Ein attraktiver Wohnungsmarkt, der für die vorhandene und zukünftige Bevölkerung ein Wohnungsangebot in ausreichender Menge und in den jeweils gewünschten Qualitäten bereitstellt, ist ein hohes Ziel. Nicht immer schafft der Markt alleine das gewünschte Angebot, nicht alle Haushalte können ihre Wohnbedürfnisse aus eigener Tasche finanzieren und nicht immer stimmen gesamtstädtische Interessen wie Stadtentwicklung und soziale Wohnraumversorgung mit den Wünschen einzelner überein. Um die unterschiedlichen Perspektiven, Ziele und Maßnahmen zusammenzufassen und über eine Priorisierung zu einer Gesamtstrategie zu kondensieren, beabsichtigt die Stadt Münster ein **Kommunales Handlungskonzept Wohnen (KHW)** zu erstellen.

Ziel ist es, den Münsteraner Wohnungsmarkt für unterschiedliche Nachfragegruppen attraktiv zu halten. Dabei soll nach den Vorstellungen der Verwaltung eine erfolgreiche Stadtentwicklung mit der Gewährleistung einer sozialen Wohnraumversorgung Hand in Hand gehen. Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen soll beide Aspekte zusammenführen und unter Maßgabe einer klaren Umsetzungsorientierung strategische Ansätze zur Stärkung des Wohnstandortes, für eine erfolgreiche Stadtentwicklung und zur Sozialen Wohnraumversorgung aufzeigen. Es soll damit auch das im Jahr 1993 aufgelegte „Handlungsprogramm Wohnen“ (HPW), das bereits 1997, 2000 und 2005 aktualisiert wurde, fortsetzen. Auf Basis des HPW wurden mit dem Ziel, die Einwohnerzahl zu steigern bzw. zu stabilisieren, bereits Strategien entwickelt, z.B. eine Baulandoffensive (Baulandprogramm 2005) und der Beginn einer interkommunalen Kooperation. Nach Einschätzung der Stadt fehlte allerdings noch die Einbindung in ein geschlossenes, widerspruchsfreies, langfristiges Mengengerüst. Diese Lücke wird durch die hier vorliegende Vorbereitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen geschlossen. Aufbauend auf die vorhandenen Daten und Prognosen soll das Konzept strategische Maßnahmen formulieren, mit denen sich die Stadt so profilieren kann, dass ihre Entwicklungsziele gut zu erreichen sind.

Vorbereitung eines
Handlungskonzepts

Im Februar 2012 hat die Stadt Münster empirica mit der Vorbereitung des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für Münster beauftragt. Der Auftrag umfasste die Erarbeitung der empirischen Grundlagen (Analyse) und die Moderation des Erarbeitungsprozesses (Dialog). Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse. Er gliedert sich entsprechend des Auftrags in einen **Analyseteil** (zusammengefasst in Kapitel 2) sowie in einen **Dialogteil**, der die Ergebnisse der Zielfindung (vgl. Kapitel 3) und der Maßnahmendiskussion (vgl. Kapitel 4) wiedergibt. Der Dialogteil baut auf die Ergebnisse der Marktanalyse auf und beschreibt die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses zwischen den Verwaltungsmitarbeitern aller beteiligten Ämter und

Analyse und Dialog

den Teilnehmern des AK Wohnens in Münster, der den Prozess in seinen Sitzungen inhaltlich begleitete. Zum AK Wohnen in Münster zählen neben Vertretern von Wohnungsunternehmen auch Vertreter der Mieter- und Eigentümerverbände, politische Vertreter der Stadt Münster, Mitglieder der Stadtverwaltung und weitere Interessengruppen (Architekten, Makler, Studentenwerk usw.), sodass regelmäßig ein breites Spektrum von Wohnungsmarktakteuren in den Erarbeitungsprozess eingebunden war. Der Bericht endet mit dem Verweis auf die nächsten Schritte zur praktischen Umsetzung des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen (KHW) in Münster (vgl. Kapitel 5). Teil II des vorliegenden Berichts enthält die Marktanalyse in voller Länge.

1.2 Ablauf des Erarbeitungsprozesses

Die Einteilung in eine Analyse- und eine Dialogphase spiegelt sich auch im zeitlichen Ablauf des Erarbeitungsprozesses wider (Abbildung 1):

I) Analysephase

- **Februar 2012: Beauftragung** empirica mit der Vorbereitung des KHW und Vorstellung des Leistungsumfangs in der **Frühjahrssitzung** des **AK Wohnen** am 27. März 2012. **Auftrag**
- **September 2012:** Die erste Phase der Vorbereitung diente der Erarbeitung einer umfassenden Marktanalyse durch empirica. Sie war Gegenstand des Zwischenberichts, der im September 2012 vorgelegt und den Teilnehmern des **AK Wohnen** in der **Herbstsitzung** am 30. Oktober 2012 vorgestellt wurde. **Marktanalyse**

II) Dialogphase - Zielfindung

- **Oktober 2012:** Der Prozess umfasste die Diskussion und Abstimmung von Zielen für die zukünftige Stadtentwicklung Münsters. Dies geschah vor allem im Rahmen des zentralen verwaltungsinternen **Zielfindungsworkshops** der Stadtverwaltung (am 1. Oktober 2012), bei dem empirica die wichtigsten Befunde der Marktanalyse vorstellte und anschließend die Moderation der Diskussion übernahm. Die Zielfindung fand ämterübergreifend in einer gemeinsamen Sitzung statt. Die Ergebnisse des Zielfindungsworkshops wurden anschließend auf der **Sondersitzung des AK Wohnen** am 15. Januar 2013 vorgestellt und diskutiert. Zur Vorbereitung verfasste empirica ein Papier mit dem aktuellen Diskussionsstand und mit konkreten Fragen an die Teilnehmer des AK Wohnen zur eigenen Positionierung zu einzelnen Sachfragen. Die Diskussion führte weitgehend zu einem Konsens über die Ziele der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Münster. **Zielfindung**

III) Dialogphase - Maßnahmendiskussion

- **Frühjahr 2013:** Die zentralen Veranstaltungen der weiteren Dialogphase dienten der Diskussion und Abstimmung konkreter Handlungsoptionen und Maßnahmen, um diese Ziele zu erreichen. Die Veranstaltungen wurden von empirica inhaltlich vorbereitet, moderiert und für die nächsten Arbeitsschritte und zur Dokumentation inhaltlich aufgearbeitet. Die zentralen Veranstaltungen umfassten den **Workshop „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“** mit Experten (am 12. Februar 2013) und den **ämterübergreifenden Maßnahmenworkshop** mit Vertretern der Stadtverwaltung (am 25. April 2013). In letzterem wurden in drei themenbezogenen Arbeitsgruppen jeweils Maßnahmenbeispiele aus anderen Städten durch empirica vorgestellt und anschließend von den Teilnehmern im Hinblick auf ihre Eignung für Münster diskutiert. Die Ergebnisse des Maßnahmenworkshops wurden kurz darauf auf der **Frühjahrssitzung des AK Wohnen** am 30. April 2013 vorgestellt und diskutiert.

Maßnahmen-
diskussion

IV) Ergebnistransfer

- **November 2013:** Vorlage des vorliegenden Berichts mit den wichtigsten inhaltlichen Ergebnissen des bisherigen Erarbeitungsprozesses. Der **Bericht** ist nicht als abgeschlossenes Ganzes zu verstehen, sondern als Dokumentation des momentanen Diskussionsstands aller Beteiligten in Münster (Stand Nov. 2013), auf den nun weiter aufgebaut werden kann. Er schließt damit die Vorbereitungsphase zur Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen in Münster erfolgreich ab.

Abbildung 1: Projektablauf



Die angestrebte Integration der wohnungspolitischen Belange in die Überlegungen zur Stadtentwicklung ist nach Ansicht der Verwaltung insgesamt sehr positiv verlaufen. Der Zielfindungsprozess führte zu einem großen Einvernehmen der am Prozess beteiligten Akteure (Verwaltung und AK Wohnen) über die wohnungspolitische Orientierung im Kontext der Stadtentwicklung. Darauf aufbauend wurden auch umsetzungsorientierte Maßnahmen ämterübergreifend und im AK Wohnen diskutiert, sodass diese nun in ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen für Münster überführt werden können. Damit hat der bisherige Prozess aus Sicht der Stadtverwaltung die kommunikativen Anforderungen, die an die Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen zu stellen sind, voll erfüllt. Die nächsten Schritte zur Umsetzung sind die Erstellung einer Beschlussfassung durch die Verwaltung sowie der Beschluss zur Umsetzung durch den Stadtrat in Münster.

1.3 Maßnahmenanalyse und zentrale Veranstaltungen im Laufe des Erarbeitungsprozesses

1.3.1 Marktanalyse (Frühjahr 2012)

Grundlage für die Vorbereitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen ist eine umfassende Analyse der Wohnungsmarktentwicklung. Sie entstand in Münster auf Grundlage der wichtigsten Wohnungsmarktindikatoren und vorliegender Prognosen sowie den Daten, die von der Stadtverwaltung zum Wohnungsmarkt bereitgestellt wurden. Die Einschätzungen und Sichtweisen verschiedener Wohnungsmarktakteure beantworteten die noch offenen Fragen und rundeten die Marktanalyse ab (vgl. Kapitel 1.3.2). Zur Darstellung der Zukunftsperspektiven wurden Szenarien entwickelt, die den engen Zusammenhang zwischen Wohnungsneubau und Einwohnerentwicklung in Münster aufzeigen. Das erforderliche Neubaufolumen wurde den Wohnbaulandreserven der Stadt Münster gegenübergestellt. Diese Analyse erfolgte zunächst für den Gesamtmarkt. Anschließend wurde die Wohnsituation für ausgewählte Nachfragegruppen in Münster untersucht: Einkommensschwache Haushalte, Familien, Studierende und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Wenn in dem Bericht von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Rede ist, dann sind auch Ältere, Rollator- und Rollstuhlfahrer sowie Menschen mit Behinderung inbegriffen (vgl. Kapitel 3.3). Die zielgruppenspezifischen Teilmärkte wurden analysiert, um im Rahmen des Kommunalen Handlungskonzepts strategische Ansätze zur Ausweitung und Verbesserung des Wohnungsangebots für alle Nachfragegruppen zu entwickeln.

Teil II des vorliegenden Berichts enthält die Marktanalyse mit den wichtigsten Eckdaten des Münsteraner Wohnungsmarkts, um auf eine gemeinsame empirische Datengrundlage zurückgreifen zu können. Das tiefere Verständnis der bisherigen Entwicklung von Nachfrage, Angebot, Preisniveau und der Zukunftsperspektiven des Münsteraner Wohnungsmarkts bildete die Basis für politische Ziel- und Maßnahmendiskussionen. Die Ergebnisse werden in Teil I des Berichts zusammenfassend dargestellt (vgl. Kapitel 2) und spiegeln sich auch in den empirischen Befunden wider, auf die die Zielfindungsphase aufbaute (vgl. Kapitel 3.2).

1.3.2 Expertengespräche im Mai 2012

Schwerpunktmäßig führte empirica am 3. und 4. Mai 2012 zahlreiche Expertengespräche vor Ort durch. Befragt wurden neben den Vertretern verschiedener Ämter und Parteien auch Wohnungsunternehmen, Mieter- und Eigentümerverbände, Finanzierungsinstitute u.a.¹ Weitere Gespräche erfolgten telefonisch. Inhalt der Gespräche waren die persönlichen Einschätzungen zur bisherigen Entwicklung des Münsteraner Wohnungsmarkts, zur persönlichen Wahrnehmung der Angebots-, Nachfrage- und Preisentwicklung und der Wohnsituation verschiedener Nachfragegruppen in verschiedenen Quartieren. Vertreter von Wohnungsunternehmen wurde gebeten, über ihren Wohnungsbestand, die Wohnansprüche ihrer Bewohner und ihre Art der Bestandsverwaltung Auskunft zu geben. Auch nach einer persönlichen Zielformulierung für die Münsteraner Stadtentwicklung sowie konkreten Maßnahmen, die für geeignet gehalten werden, diese Ziele zu erreichen, wurde gefragt. Die Ergebnisse der Interviews flossen in die Marktanalyse und in die Befunde zur Vorbereitung der anschließenden Dialogphase ein.

1.3.3 Zielworkshop am 1. Oktober 2012

Der Zielworkshop mit der Verwaltung (1. Oktober 2012) fand ämterübergreifend in einer gemeinsamen Sitzung statt.² Ziel des Workshops war es, den Vertretern aus verschiedenen Ämtern den Blick auf das Ganze zu ermöglichen und jeweils aus dem Erfahrungshintergrund der eigenen Perspektive gemeinsam Ziele für die Münsteraner Stadtentwicklung zu formulieren. Daher wurden bewusst keine Arbeitsgruppen gebildet.

Als fachlichen Einstieg stellte empirica die wichtigsten *Ergebnisse aus der Marktanalyse* dar. Im ersten Themenblock (Neubauentwicklung und Bauland) standen verschiedene Szenarien zum Neubauvolumen mit dem jeweiligen Einfluss auf Mietniveau, Einwohnerzahl und Flächeninanspruchnahme zur Diskussion. Die Diskussion verlief sehr konstruktiv. Alle Teilnehmer sprachen sich im Ergebnis für ein mittleres bis hohes Neubauvolumen aus. Im zweiten Themenblock (Zielgruppen) wurden die Zielvorstellungen der Verwaltung zur Wohnungsversorgung ausgewählter Nachfragegruppen diskutiert. Dabei ging es vor allem um Wohnungsmarktziele für einkommensschwache Haushalte, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und für Familien, für die jeweils konkrete Ziele zur Verbesserung ihrer Wohnsituation formuliert wurden. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Diskussion wurden für die Sondersitzung des AK Wohnen im Januar 2013 von empirica aufgearbeitet und den Teilnehmern vorab zur Verfügung gestellt (vgl. Kapitel 1.3.6). Die Ergebnisse des gemeinsamen Zielfindungsprozesses sind im vorliegenden Bericht in Kapitel 3 dargestellt.

¹ Eine Auflistung der Gesprächspartner enthält Kapitel 2.1 im Anhang.

² Eine Auflistung der Workshop-Teilnehmer enthält Kapitel 2.2 im Anhang.

1.3.4 Workshop „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“ am 12. Februar 2012

Am 12. Februar 2012 fand ein Workshop zum Thema „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“ statt. In einer Arbeitssitzung wurde das Anliegen aufgegriffen, Menschen mit Behinderungen über die sie vertretenden Organisationen, Verbände und Institutionen in die Mitgestaltung und den Dialog zur Weiterentwicklung einer barrierefreien und inklusiven Stadt einzubinden.³

Als Vorbereitung wurden die *Ergebnisse der Analyse*, so wie sie im Zwischenbericht formuliert wurden, aufbereitet und entsprechende Stellwände vorbereitet. Die im Rahmen des Workshops formulierten Inhalte/Ergebnisse sind Anmerkungen zu den von empirica im Vorfeld analysierten empirischen Befunden (vgl. Kapitel 2.3 im Anhang), Ziele (vgl. Kapitel 3.3.5) und Maßnahmen (vgl. Kapitel 4.4.3 und 4.5).

1.3.5 Maßnahmenworkshop am 25.04.2013

Am 25.04.2013 fand der verwaltungsinterne Maßnahmenworkshop statt.⁴ Zur Vorbereitung fasste empirica die bisherigen Ergebnisse des Erarbeitungsprozesses in einem „*Vorbereitungspapier für den Maßnahmenworkshop*“ zusammen, das allen Beteiligten im Vorfeld zugeschickt wurde. Im Vorbereitungspapier werden die empirischen Befunde der Marktanalyse acht Themen zugeordnet (entsprechend der Unterkapitel in Kapitel 3.2). Zu jedem der acht Themen wird die jeweilige Positionierung der Wohnungsmarktakteure der Stadt Münster zusammengefasst, wie sie sich aus der Zielfindung der Stadtverwaltung (Zielfindungsworkshop) und der anschließenden Diskussion darüber im AK Wohnen (Sondersitzung im Januar 2013) ergeben hatte. Zudem sind im Vorbereitungspapier verschiedene Maßnahmen und Instrumente (Optionen) als Basis für die Diskussion im Maßnahmenworkshop aufgeführt. Es handelt sich dabei um Beispiele aus anderen Kommunen. Um die Diskussion zu fokussieren, wurden im Maßnahmenworkshop die folgenden drei themenbezogenen Arbeitsgruppen gebildet:

- **AG Wohnungsbau:** Flächenreserven, Dichten (Bestand und Neubau), Baulandentwicklung (inkl. Bauen für Familien, hohe und niedrige Einkommen, Studenten)
- **AG Barrierefreiheit** (Wohnen für Menschen mit Behinderung, Rollstuhl- und Rollator, ältere Menschen)
- **AG Wohnraumversorgung:** preisgebundene Wohnungen, Belegungsrechte, Steuerungsmöglichkeiten, teilräumige Ansätze

In jeder Arbeitsgruppe wurden die relevanten Handlungsoptionen des Vorbereitungspapiers diskutiert und auf ihre Eignung für Münster überprüft. Die Diskussionsergebnisse wurden von empirica an Stellwänden festgehalten und zum Abschluss des Workshops auch noch einmal im Plenum diskutiert. Die Ergebnisse

³ Eine Auflistung der Workshop-Teilnehmer enthält Kapitel 2.3 im Anhang.

⁴ Eine Auflistung der Workshop-Teilnehmer enthält Kapitel 2.4 im Anhang.

mündeten in dem Papier „*Protokoll des Maßnahmenworkshops*“, das den Teilnehmern des AK Wohnen zur Vorbereitung der Frühjahrssitzung am 30. April 2013 zugeschickt wurde (vgl. Kapitel 1.3.6).

1.3.6 Veranstaltungen im Rahmen des AK Wohnen

Der gesamte Erarbeitungsprozess wurde vom AK Wohnen in Münster inhaltlich begleitet. Auf der **Frühjahrssitzung 2012** wurde das Projekt und die Rolle empiricas darin vorgestellt.⁵ Zur **Herbstsitzung 2012** lag bereits der Zwischenbericht vor, der vorab allen AK Mitgliedern zugeschickt und damit in der Sitzung zur Diskussion gestellt wurde.⁶

Im Januar 2013 fand eine **Sondersitzung** des AK Wohnen statt, um die Ergebnisse des Zielfindungsworkshops diskutieren zu können.⁷ Zur Vorbereitung der Sondersitzung hat die Verwaltung mit empirica gemeinsam ein Papier „*Thesen und Fragen zur Vorbereitung der Sondersitzung*“ mit den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen erarbeitet, das den Sitzungsteilnehmern zuvor zugeschickt wurde. In diesem Papier werden die empirischen Befunde der Marktanalyse zu acht Themen zusammengefasst und um eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt. Zu jedem der acht Themen wurden Fragen an die Teilnehmer des AK zur eigenen Positionierung formuliert. In der Sitzung selbst wurde zu jedem der acht Themen jeweils ein Votum als Konsens formuliert. Die empirischen Befunde sind im vorliegenden Bericht in Kapitel 3.2 dargestellt, der erzielte Konsens zur Zielfindungsphase in Kapitel 3.3.

Zur **Frühjahrssitzung 2013** hatte bereits der Maßnahmenworkshop stattgefunden.⁸ Zur Vorbereitung hat empirica die Ergebnisse der dortigen Maßnahmendiskussion in dem Papier „*Protokoll des Maßnahmenworkshops*“ den Teilnehmern des AK Wohnen vorab zugeschickt. Der in der Frühjahrssitzung erzielte Konsens zur Maßnahmendiskussion wurde von empirica anschließend zusammengefasst und für den hier vorliegenden Ergebnisbericht verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 dargestellt.

Die Dokumentation der einzelnen Sitzungen des AK Wohnen in Münster stehen auf der Seite der Stadt Münster zum Download bereit.⁹

⁵ Zur Dokumentation der Veranstaltung: vgl. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, Dokumentation der 17. Sitzung am 27. März 2012.

⁶ Zur Dokumentation der Veranstaltung: vgl. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, Dokumentation der 18. Sitzung am 30. Oktober 2012.

⁷ Zur Dokumentation der Veranstaltung: vgl. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, Dokumentation der Sondersitzung zum Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15. Januar 2013.

⁸ Zur Dokumentation der Veranstaltung: vgl. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013.

⁹ Vgl. <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html>.

2. Marktanalyse - Die Ergebnisse im Überblick

Die vollständige Marktanalyse ist im Teil II des Berichts dargestellt. Aus ihr ergeben sich zusammengefasst folgende Perspektiven für die Wohnungsmarktentwicklung in Münster:

Wohnungsmarkt insgesamt

- **Wohnungsnachfrage:** Münster wächst. Sowohl die Stadt als auch die ganze Region haben sich arbeitsmarktbedingt positiv entwickelt. In den letzten Jahren wächst die Stadt sogar beschleunigt, vor allem durch verstärkten Zu-zug von Studierenden (Kinder der Babyboomer-Generation gleichzeitig mit doppeltem Abiturjahrgang und Wegfall der Wehrpflicht) und eine gesunkene Abwanderung ins Umland. IT.NRW hat in der jüngsten Prognose die Einwohnerentwicklung der Stadt weiter nach oben korrigiert, allerdings ohne den Wohnungsmarkt dabei zu berücksichtigen. Vieles spricht für ein weiteres Wachstum. Münster ist auf absehbare Zeit attraktiv: Viele Haushalte werden weiterhin den Wunsch haben, nach Münster zu ziehen und dort zu bleiben. Allerdings gibt es auf der Angebotsseite Beschränkungen, die schon heute die Preise nach oben treiben.
- **Wohnungsangebot:** Münster konnte in der Vergangenheit seine Bauleistung im Gegensatz zu den Umlandgemeinden auf hohem Niveau halten und damit einen immer größeren Teil der Neubautätigkeit der Region innerhalb der Stadtgrenzen realisieren. Dies gilt in besonderem Maße für den Einfamilienhausbau (2005-2009: 540 WE in EZFH, 430 WE in MFH). In diesem Zeitraum hat sich die Abwanderung ins Umland merklich reduziert. Die derzeit absehbaren Baulandreserven (außerhalb und innerhalb der Siedlungsentwicklung) reichen – selbst wenn sie zu 100 % mobilisiert werden könnten – noch maximal 10 Jahre.
- **Wohnungspreise:** Das Mietniveau bei Neuvermietung ist in Münster – im Vergleich zu anderen Universitätsstädten – noch nicht außergewöhnlich hoch. Es ist aber in den letzten Jahren in Münster (nicht im Umland) spürbar gestiegen. Auch die Preise für Eigentumswohnungen haben in letzter Zeit stark angezogen, allerdings nur im oberen Segment und fast nur im Neubau, vor allem bei großen Wohnungen. Einfamilienhäuser sind in Münster im Vergleich zu anderen Universitätsstädten noch relativ günstig, sind aber ebenfalls innerhalb der letzten Jahre im oberen Segment merklich teurer geworden. Interessanterweise ist diese Preissteigerung nicht im oberen Segment des Neubaus, sondern vor allem bei Bestandswohnungen wiederzufinden (vermutlich in guten Lagen). Eklatant ist die Entwicklung der Bodenpreise in Münster: Sie sind innerhalb von drei Jahren um 8 % gestiegen, was vermutlich auch den Preisdruck auf das obere Segment der Bestands-häuser erhöhte.
- **Zukunftsperspektive:** Die Region Münster zählt noch zu den wenigen Wachstumsregionen in NRW. Die Neubaunachfrage wird bis 2030 noch weiterhin positiv und auch noch demografisch bedingt sein. Dabei ist Münster mit seiner städtischen Infrastruktur attraktiver als das unmittelbare Um-

land, sodass in den nächsten 20 Jahren „jedes“ Wohnungsangebot in Münster auch vermarktbar sein wird, das mit der Kaufkraft der Münsteraner finanzierbar ist. Die zukünftige Bautätigkeit wird darüber entscheiden, wie viele Haushalte dauerhaft in Münster leben können.

Die heute in der Stadt Münster absehbaren Baulandreserven einschließlich der üblichen Baufertigstellungen im Siedlungsbestand reichen selbst bei 100 %iger Mobilisierung nur für die nächsten 10 Jahre aus, um den heutigen Wachstumstrend Münsters beizubehalten. Weder das Szenario „Kernstadttinitiative“ noch das Szenario „IT.NRW“ können damit realisiert werden. Wenn die Kinder der Babyboomer und zeitgleich die aktuellen studentischen Doppeljahrgänge, die heute schon das Mietniveau in die Höhe treiben, in das Alter kommen, Eigenheime nachzufragen, wird eine neue Welle der Einfamilienhausnachfrage auch Münster treffen. Dies wird vermutlich in 15 bis 20 Jahren sein, also zwischen 2025 bis 2030. Wenn bis dahin keine weiteren Flächen für Einfamilienhausbau in Münster zur Verfügung stehen, wird dies die Bodenpreise in Münster in die Höhe treiben und die jungen Familien ins Umland abdrängen.

Flächenknappheiten mit einhergehenden Preissteigerungen in der Stadt Münster werden aber nicht nur mehr Haushalte ins Umland abdrängen, sondern bergen auch das Risiko, nicht ausreichend Wohnraum für Neuhinzuziehende generieren zu können. Dies hat auch Auswirkungen auf das Preisniveau im Münsteraner Wohnungsbestand.

Zielgruppen

- **Haushalte mit niedrigem Einkommen:** Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Niedrigeinkommen ist in Münster ähnlich schwierig wie in vergleichbaren Städten. Sozialwohnungen verlieren mengenmäßig an Bedeutung. Wohngeld, BAföG und preisgünstige Studentenwohnheime dämpfen die Wohnkosten für einen Großteil der Niedrigeinkommensgruppen. Die Hauptlast der sozialen Wohnraumversorgung trägt die Stadt selbst über die Übernahme der Kosten der Unterkunft: Sie muss für 9 % aller Haushalte in Münster die Kosten der Unterkunft (Bruttowarmmiete) je nach verfügbarem Einkommen ganz oder teilweise übernehmen. Dabei wird den Haushalten durch die geltenden Mietobergrenzen (und wie vom Gesetzgeber verlangt) schon nur das untere Wohnungsmarktsegment zugesprochen. Die Richtwerte weiter abzusenken, würde die mögliche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften reduzieren – und immer mehr Haushalten müssten die tatsächlichen Kosten erstattet werden, weil zu niedrigen Richtwerten kaum noch Wohnungen verfügbar wären. Die einzige Perspektive, die kommunalen Kosten der sozialen Wohnraumversorgung zu senken, liegt darin, entweder die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu reduzieren und/oder das Mietniveau am Wohnungsmarkt zu senken. Dazu muss die Wohnungsknappheit in Münster abgebaut werden: Wo Wohnungen fehlen, müssen Wohnungen gebaut werden. Wenn dies politisch nicht erwünscht ist, dann sind Wohnungsknappheit und hohe Mieten auch politisch begründet. Es kommt auf einen politischen Abwägungsprozess an (Zielpriorisierung).

- **Haushalte mit hohem Einkommen** können sich am Markt selbst mit Wohnraum versorgen. Sie sind eine wichtige Klientel für den Münsteraner Wohnungsmarkt, denn sie finanzieren anspruchsvollen Wohnungsneubau und Umbaumaßnahmen aus eigenen Mitteln und tragen so zur Verjüngung und Verbesserung des Wohnungsbestands bei. Mit einem attraktiven Baulandangebot, etwa auch von großen Grundstücken für Einfamilienhäuser, kann Münster seine Wohnattraktivität für Akademiker weiter erhöhen und diese zahlungskräftige Klientel in der Stadt halten. Bei knappem Wohnungsangebot ist ihre Kaufkraft allerdings auch so hoch, dass schwächere Einkommen ins Umland oder in schlechtere Wohnungsbestände abwandern.
- **Familien:** Familien sind wichtiger demografischer Verjüngungsmotor für eine Stadt. Gleichzeitig sind sie besonders preissensibel. Wenn sie ins Umland abgedrängt werden, weil sie sich die hohen Bodenpreise und Mieten in Münster nicht leisten können, verliert Münster eine wichtige Bevölkerungsgruppe, die relativ dicht wohnt (große Haushalte) und hilft, auch die soziale Infrastruktur der Stadt auszulasten. Wenn Münster sie in der Stadt halten möchte, müssen entsprechende Wohnungsangebote für sie zur Verfügung stehen. Dabei lässt sich der Wunsch nach einem Haus mit Garten nicht für alle Familien erfüllen. Dies erfordert verstärkt innovative Lösungen im Geschosswohnungsbau.
- **Menschen mit Mobilitätseinschränkungen:** Zurzeit betätigen sich die privaten Investoren besonders im Marktsegment altengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (i.d.R. barrierefrei und mit Aufzug im Haus). Der Anteil an barrierefreien Wohnungen beim Verkauf ist deutlich höher (mehr als das Dreifache) als bei Wohnungen, die zur Miete angeboten werden. Münster verfügt über ein qualitativ und quantitativ umfassendes Angebot des Service-Wohnens. Wohnungen in diesem Marktsegment sind sehr nachgefragt und sind in Münster so ausgerichtet, dass sie auf hohe Akzeptanz stoßen. Allerdings ist der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen relativ gering (rd. 30 %) und somit fehlt es an quantitativ und qualitativ ausreichenden Angeboten für Ältere mit geringerer Kaufkraft. Beim Service-Wohnen ist der Anteil an barrierefreien Wohnungen mit rd. 82 % relativ hoch. In Münster gibt es erste innovative Ansätze der quartiersnahen Versorgung für Ältere, die hilfs- und pflegebedürftig sind. Allerdings reichen die Angebote noch nicht aus. Das Gleiche betrifft Angebote für gemeinschaftliches Wohnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist noch nicht gut auf barrierefreie Wohnungen und Rollstuhlwohnungen für Ältere ausgerichtet. Noch fehlt die konkrete Auswertung, wie viele als „barrierefrei“ erfassten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau auch in der Eingangsebene stufenlos erreichbar und damit auch für Ältere geeignet sind. Außerdem fehlen Angaben über barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau. Angesichts der wachsenden Bedeutung dieses Themas auch in der öffentlichen Diskussion wäre eine bessere empirische Basis wünschenswert, um konkrete Handlungsempfehlungen aussprechen und die Erfolge messen zu können.

- **Studierende:** Studierende prägen den Wohnungsmarkt in der Stadt Münster entscheidend mit. Sie machen mit 34.000 Personen (rd. 15.000 Studierende wohnen im Umland) knapp 12 % der Einwohner in Münster aus. Ihre Einkommenssituation ist unterschiedlich. Sie reicht vom monatlichen BAföG-Höchstsatz (für Studierende, die nicht bei den Eltern wohnen: 670 € pro Monat) bis zu dem, was einkommensstarke Eltern ihren Kindern für hochwertige Studentenwohnungen und einen guten Lebensstandard zahlen. Entsprechend konkurrieren sie auch mit den verschiedenen anderen Zielgruppen am Markt um die knappen Wohnungen in Münster. Typischerweise suchen sie Wohnstandorte in der Innenstadt, und zwar mit in den letzten Jahren gestiegenen Ansprüchen (Balkon, Stellplatz) und gestiegenen Finanzierungsmöglichkeiten. 12 % der Studierenden wohnt in Studentenwohnheimen. Die restlichen 88 % konkurrieren am freien Wohnungsmarkt mit den übrigen Wohnungssuchenden am Markt. In der jüngsten Vergangenheit hat sich die Wohnsituation für Studierende am Standort Münster angesichts wachsender Studienanfängerzahlen deutlich angespannt. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine Hinweise darauf, dass sich der studentische Wohnungsmarkt Münster in den nächsten Jahren merklich entspannen wird.

3. Zielfindungsphase

3.1 Staatliches Eingreifen und Zielkonflikte

Staatliches Eingreifen, auch kommunales, ist nur dort erforderlich, wo der Markt nicht zu den gewünschten Zielen führt. Daher sind zunächst die politisch-normativen Ziele für die Stadtentwicklung Münsters zu formulieren. Es liegt in der Natur der Sache, dass es dabei **Zielkonflikte** gibt, z.B. bei der Baulandfrage oder auch bei der Frage nach Auflagen bei Umbau- und Neubaumaßnahmen: Die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und gleichzeitig die Mieten niedrig zu halten, ist nur schwer möglich. Eine Intensivierung von Sanierungsauflagen zum Klimaschutz und gleichzeitig die Mieten niedrig zu halten, ist eine Herausforderung (vgl. Abbildung 62). Vor der Maßnahmendiskussion muss also zunächst eine **Zielpriorisierung** erfolgen. Dazu sollten Interessen und Ziele benannt und gewichtet werden.

Die erste Dialogphase war daher die Zielfindungsphase. Die einzelnen Befunde aus der Marktanalyse wurden von empirica vorgestellt und dazu im Dialog zwischen Verwaltung und dem AK Wohnen eine gemeinsame Positionierung entwickelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Erst aus den empirischen Befunden der Wohnungsmarktanalyse (vgl. Kapitel 3.2) im Vergleich zu den Zielen für die Münsteraner Wohnungsmarktentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) zeigt sich die Notwendigkeit staatlicher Maßnahmen. Bei der Diskussion geeigneter Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) liegt die Herausforderung schließlich darin, vorrangig solche Maßnahmen zu ergreifen, die den Akteuren am Wohnungsmarkt einen Anreiz bieten, sich unter Optimierung ihrer Eigeninteressen letztlich doch „zielorientiert“ zu verhalten.

3.2 Ausgangssituation (empirische Befunde und Positionierung)

3.2.1 Die Bevölkerung in Münster wächst stärker als im Umland

Entwicklung: Während das Wachstum der Region zwischen 1995 und 2005 vor allem in Nachbargemeinden stattfand, konzentriert sich dieses seit etwa 2006 fast ausschließlich auf Münster. Vor allem die Nettozuwanderung junger Menschen aus allen Teilen Deutschlands ist in den letzten Jahren ständig gestiegen. Gleichzeitig ist die Nettoabwanderung ins Umland kontinuierlich gesunken. Ein wesentlicher Grund für diese veränderte, räumliche Verteilung ist die Bautätigkeit. Seit 2005 ist es in Münster im Vergleich zu den Nachbargemeinden und der übrigen Region zu einer Trendumkehr gekommen. Zum einen ist die Bauintensität von Geschosswohnungen in Münster deutlich angestiegen. Im Jahr 2010 wurden dreimal so viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) in Münster gebaut wie in 2005. Zum anderen ging im gleichen Zeitraum die Bauintensität von Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) in den Nachbargemeinden zurück, weil die Altersgruppe der Einfamilienhausnachfrager, die 30 bis 45-Jährigen, in der Region nur schwach besetzt war. Seit 2007 liegt die Bauintensität der Nachbargemeinden unter der von Münster.

Ausblick: Wenn die zahlreich zugezogenen, jungen Arbeitskräfte dauerhaft in Münster bleiben, wird auch die EZFH-Nachfrage in der Region wieder ansteigen.

Fazit: Es gibt eine zunehmende arbeits- bzw. ausbildungsmarktorientierte Nettozuwanderung in die Region. Wo sich zukünftig die (überwiegend jungen) Bewohner, die in die Region ziehen, niederlassen – in Münster oder im Umland –, hängt davon ab, wo die Neubauwohnangebote entstehen. Dies betrifft insbesondere die neuen Einfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlicher Qualität.

Positionierung:

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

3.2.2 Die Zahl der Haushalte steigt in Münster schneller als der Wohnungsneubau

Entwicklung: Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte, aber vor allem durch den zusätzlichen Einwohnerzuwachs, sind die Haushaltszahlen und damit die Wohnungsnachfrage in Münster in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Zahl der Haushalte ist in vier Jahren (zwischen 2007 und 2010) um 3.700 Haushalte gewachsen. Im gleichen Zeitraum gab es einen Zuwachs an Wohnungen von 3.250 Wohneinheiten (WE). Wenn, wie in Münster, die Zahl der Haushalte schneller steigt als der Wohnungsneubau, müssen die Menschen „näher zusammenrücken“. Das heißt z.B., dass mehr Wohngemeinschaften gegründet werden, Kinder später das Elternhaus verlassen oder versteckter Leerstand wieder genutzt wird (z.B. Anliegerwohnungen). Zusätzlich zu der demografisch bedingten Wohnungsnachfrage gibt es eine qualitätsbedingte Wohnungsnachfrage. Damit entsteht Druck am Wohnungsmarkt und die Mieten und Kaufpreise steigen. Dies ist in Münster bereits messbar. Seit 2007 sind die Baulandpreise um +7 %, die Wohnungsmieten um +10 % und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser um +15 % gestiegen. Von den Baufertigstellungen in der Region wurden 60 % in der Stadt Münster realisiert (21 % der EZFH und 39 % der MFH). Eine Folge der steigenden Kaufpreise ist die Abwanderung preissensibler Haushalte, vor allem ins Umland. Das zeigen auch die Ergebnisse der Wanderungsumfrage. Münster verliert durch den Preisdruck insbesondere junge Familien und andere Schwellenhaushalte, die sich nur unter bestimmten (preisgünstigen) Bedingungen Wohneigentum in der Stadt leisten können. - Damit die Preise für Wohnen nicht weiter ansteigen, hat sich die Stadtverwaltung in ihrem Zielszenario („Ressourcenschonende Kernstadttinitiative unter Einbeziehung des Umlandes“) bis 2030 für ein jährliches Neubauvolumen von 1.500 WE in Münster ausgesprochen, davon 1.000 WE p.a. in MFH. Dies entspricht für die Zukunft einem Neubauvolumen, das es im Zeitraum von 1995 bis 1999 im Stadtgebiet Münster schon gab.

Ausblick: Wenn Münster weiterhin von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung in die Region profitieren will, ist ein hohes Neubauvolumen notwendig. Wenn Münster es schafft, bis 2030 im Schnitt jedes Jahr 1.500 WE an Baufertigstellungen zu realisieren und zu vermarkten, hätte dies einen deutlich preissenkenden Effekt auf den Münsteraner Wohnungsmarkt.

Fazit: In den letzten Jahren war das Bauvolumen im Umland niedriger als in der Stadt Münster. Trotzdem sind die Preise in Münster gestiegen, weil weniger Wohnungen gebaut als nachgefragt wurden. Nur wenn in Münster deutlich mehr Baufertigstellungen als in den letzten Jahren realisiert werden, gibt es einen preisdämpfenden Effekt. Dieser käme allen Haushalten zugute und würde insbesondere auch die Abwanderung preissensibler Haushalte reduzieren.

Positionierung:

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

3.2.3 Die vorhandenen Baulandreserven reichen nicht aus, um das angestrebte Neubauvolumen zu realisieren

Entwicklung: Die heutigen Baulandreserven umfassen nicht nur die noch freien Grundstücke in bestehenden Baugebieten, sondern auch Grundstücke auf Umstrukturierungsflächen, die Konversionspotenziale der York- und Oxford-Kaserne sowie die ehemaligen Wohnungen britischer Streitkräfte. Bei 100 %iger Mobilisierung aller Potenziale könnten auf diesen Flächen kurz- und mittelfristig maximal 8.600 Wohneinheiten entstehen, davon etwa 3.000 Wohnungen in EZFH. Verteilt auf 10 Jahre bedeutet dies ein maximal jährliches Bauvolumen von 860 WE.

Ausblick: Das von der Stadtverwaltung angestrebte jährliche Bauvolumen von 1.500 WE (davon 1000 WE in MFH) kann auf den vorhandenen Baulandreserven nur zum Teil realisiert werden. Selbst wenn sich, wie bisher, zusätzlich im Schnitt noch 480 WE pro Jahr im Siedlungsbestand realisieren ließen, reichen die Reserven nicht aus.

Fazit: Ohne weitere Baulandausweisungen ist selbst im günstigsten Fall (d.h. bei vollständiger Mobilisierung aller Potenziale) eine Realisierung des städtischen Zielszenarios nicht möglich.

Positionierung:

- Mit der Ausweisung von Bauland sollen primär Bedarfe berücksichtigt werden, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können. Ihr Umfang hängt davon ab, wie viele Bestandsflächen aktiviert werden können.
- Besonders stadtverträgliches Bauland bietet die Arrondierung von Stadtrandlagen. Hier ist eine planerische Abgrenzung im Kontext der Gesamtstadtentwicklung notwendig.

3.2.4 Der nötige Umfang weiterer Baulandreserven hängt von den zukünftigen Dichten ab

Entwicklung: Um das von der Verwaltung angestrebte jährliche Bauvolumen von 1.000 WE in MFH und 500 WE in EFZH zu realisieren, müssen weitere Bauflächen mobilisiert und/oder höhere städtebauliche Dichten realisiert werden.

Ausblick: Eine Überschlagsrechnung liefert die erforderliche Größenordnung. Selbst wenn die vorhandenen Baulandreserven (860 WE p.a.) zu 100 % (!) mobilisiert werden könnten, müssten bis 2020 im Durchschnitt pro Jahr noch 640 WE (450 WE in MFH und 190 WE in EFZH) auf neuen, noch auszuweisenden Baugebieten entstehen, um auf das angestrebte jährliche Bauvolumen von 1.500 WE (1.000 WE in MFH und 500 WE in EFZH) zu kommen. Dabei könnte das Bauvolumen, das möglicherweise auch in Zukunft noch im Siedlungsbestand realisiert werden kann (bisher: 480 WE p.a.), Berücksichtigung finden und somit müssten weniger als 860 WE auf noch neu auszuweisenden Baugebieten realisiert werden. De facto jedoch wird diese Flächenreserve lediglich ausgleichen, dass die Baulandreserven eben doch nicht zu 100 %, sondern vielleicht zu 50 % mobilisierbar sind. Anders ausgedrückt: 640 WE auf neuen, noch zu mobilisierenden Baugebieten p.a. ist eine realistische Größenordnung, wenn die vorhandenen Baulandreserven etwa zu 50 % mobilisiert werden können und das jährliche Bauvolumen im bestehenden Siedlungsbestand auf dem Niveau der Vergangenheit (480 WE p.a.) gehalten werden kann. Nur wenn ein höheres Bauvolumen im Siedlungsbestand und/oder eine höhere Mobilisierungsrate erreicht werden kann, sind weniger neue Baugebiete erforderlich – und umgekehrt. Wenn dabei die durchschnittliche Dichte in den zukünftigen Baugebieten den Erfahrungswerten der Vergangenheit in Münster entspricht (30 WE/ha für EFZH, 110 WE/ha für MFH), bedeutet dies, dass bis 2020 im Durchschnitt zusätzlich 10 ha pro Jahr an neuen Baugebieten im Stadtgebiet Münster benötigt werden (4 ha für MFH, 6 ha für EFZH). Danach, zwischen 2020 und 2030, sind pro Jahr sogar 16 ha zusätzliches Bauland erforderlich, um das angestrebte Neubauvolumen beibehalten zu können (8 ha für MFH = 900 WE; 8 ha für EFZH = 250 WE).

Fazit: Wenn die für Münster üblichen Bebauungsdichten auch zukünftig bei Neubauprojekten eingehalten werden, müssen bis zum Jahr 2020 mindestens 10 ha Baugebiete jährlich ausgewiesen und auch bebaut werden, um das angestrebte Neubauvolumen und entsprechende preisdämpfende Effekte zu erreichen. Als Alternati-

ve zu vielen großen, neuen Baugebieten wären im Sinne der Priorisierung der Innenentwicklung höhere Dichten zu prüfen.

Positionierung:

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

3.2.5 Mit Sozialwohnungen allein lassen sich die Probleme nicht lösen

Entwicklung: Derzeit haben 9 % aller Haushalte in Münster Anspruch auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII (KdU). Gleichzeitig sind auch etwa 9 % aller Geschosswohnungen in Münster mietpreisgebunden. Allerdings leben nicht immer die bedürftigsten Haushalte in den günstigsten Wohnungen. In 2010 haben allein rd. 2.600 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragt, aber es konnten nur ca. 1.000 Sozialwohnungen neu bezogen werden (800 Wiederbelegung, 200 Neubauerstbezug). Darüber hinaus liegen zahlreiche weitere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen und könnten ebenfalls einen WBS beantragen. Das Angebot an Sozialwohnungen reicht also bei Weitem nicht aus, um alle wohnungssuchenden Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenze liegen, zu versorgen. Nur im Sozialwohnungsbestand mit städtischem Besetzungsrecht (anteilig ca. 36 %) ist es verbindliche Praxis, dass verfügbare Wohnungen nach Dringlichkeitskriterien an Wohnungssuchende vergeben werden. Die wenigen „glücklichen“ Haushalte, die eine neugebaute Sozialwohnung beziehen können, zahlten im Jahr 2010 für eine Neubauwohnung in Münster 5,10 €/m² bzw. 6,20 €/m² (je nach Einkommensgruppe). Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU), die keine Sozialwohnung beziehen können, müssen sich am freien Markt selbst versorgen und dürfen dort je nach Haushaltsgröße Wohnungen bis zu einer maximalen Miete zwischen 5,92 €/m² und 7,02 €/m² anmieten. Zu dieser Miete kann man nur etwa das untere Viertel (5-Personen-Haushalte) oder das untere Drittel (1-Personen-Haushalte) aller angebotenen Wohnungen der entsprechenden Wohnungsgröße anmieten. Die Qualität ist also deutlich schlechter als die der (wenigen) neuen Sozialwohnungen.

Ausblick: Wenn der Wohnungsneubau nicht mit der wachsenden Wohnungsnachfrage in Münster mithält, wird es zu weiteren Kaufpreis- und Mietensteigerungen kommen. Leittragende sind in erste Linie die einkommensschwachen Haushalte, die dem Verdrängungswettbewerb unterliegen.

Fazit: Geförderte Neubauwohnungen bieten relativ hochwertige Wohnqualitäten, spielen zahlenmäßig aber nur eine sehr geringe Rolle. Sie reichen nicht aus, um alle Bedürftigen mit Wohnraum zu versorgen.

Positionierung:

- Das Segment des preiswerten Wohnens muss gesichert werden
- Die Intensivierung des Wohnungsneubaus fördert die Preisstabilisierung auf dem gesamten Wohnungsmarkt, auch im preiswerten Segment
- Die zum Förderjahr 2013 angehobene Bewilligungsmiete begünstigt den Neubau von Sozialwohnungen. Es werden aber auch Wohnungen gebraucht, die unterhalb dieses Mietniveaus liegen
- Der Ausbau öffentlicher Mittel von Kommune, Land und Bund ist notwendig
- Zusätzliche städtische Belegungsoptionen im günstigen Bestand werden als interessantes Instrument gewertet, dessen Möglichkeiten ausgelotet werden sollten
- Eine Polarisierung von Einkommensschichten und Ghettobildung in der Stadt muss verhindert werden

3.2.6 In den letzten Jahren wurden im Umland besonders viele Einfamilienhäuser gebaut

Entwicklung: In Münster wurden in den letzten 15 Jahren pro Jahr etwa immer gleich viele Einfamilienhäuser gebaut (ca. 2 je 1.000 EW p.a.). In den Umlandgemeinden hingegen schwankte die Bauintensität von Einfamilienhäusern mit der Stärke der Altersgruppe, die typischerweise Einfamilienhäuser nachfragen (30 bis 45-Jährige). Die Bauintensität im Umland stieg ab 1995 von 4 auf 6 WE je 1.000 EW an und fiel danach zurück auf 2 je 1.000 EW im Jahr 2010. Gleichzeitig schwankten die Abwanderungszahlen aus Münster ins Umland. In den Jahren, als im Umland viel gebaut wurde (1996-2005), hat Münster pro Jahr im Schnitt 240 Kinder netto durch Abwanderung an die Nachbargemeinden verloren. Später, als im Umland weniger gebaut wurde (2006-2010), waren es nur noch 120 netto p.a. Entsprechend verhielt sich die Abwanderung der Elterngeneration (30 bis 50-Jährige) in die Umlandgemeinden. Sie lag zwischen 1996 und 2005 bei -420 Personen netto pro Jahr und zwischen 2006 und 2010 nur noch bei -260 netto Personen pro Jahr.

Ausblick: Sobald demografisch bedingt wieder mehr 30 bis 45-Jährige in Münster und seinem Umland leben, wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wieder ansteigen. Das bisherige Einfamilienhausbauvolumen von Münster wird dann nicht mehr ausreichen, um junge Familien in der Stadt zu halten – obwohl viele junge Familien gerne bleiben würden. Wenn Münster nicht entsprechend reagiert, wird im Umland wieder mehr gebaut werden (müssen) und die jungen Familien müssen mangels bezahlbarer Alternativen in der Stadt ins Umland ziehen.

Fazit: Ein mengenmäßig ausreichendes Angebot von Einfamilienhäusern in der Stadt ist eine wichtige Voraussetzung, um junge Familien in der Stadt zu halten. Laut

bundesweiten Erfahrungen werden auch Einfamilienhausähnliche Wohnformen mit höheren Dichten (im Geschoss) als Alternative akzeptiert.

Positionierung:

- Schaffung nachfragegerechter, bezahlbarer Wohnangebote für Familien ist für die Wohnstandortentwicklung von Münster von zentraler Bedeutung
- Die zukünftigen Wohnprioritäten von Familien sind unklar. Zwar ist ein Trend zu urbanen Wohnformen zu erkennen, nachgefragt werden in Münster aber immer noch vor allem klassische Einfamilienhäuser.
- Trotzdem verfolgt man in Münster das Ziel, Familienwohnen verstärkt innerhalb urbanem, familiengerechtem Geschosswohnungsbau umzusetzen und entsprechende Projekte verstärkt zu fördern. Dabei sollte ein relevantes Volumen erreicht werden.
- Gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen entsprechen den Ansprüchen vieler Familien. Sie sollen verstärkt gefördert werden.
- Gute Chancen zur Schaffung urbanen Familienwohnens bietet die Weiterentwicklung von geeigneten Bestandsquartieren. Modellprojekte können für die Qualität solcher Projekte werben und vom AK begleitet werden.
- Parallel dazu sollte ausreichend Bauland für klassische Einfamilienhäuser ausgewiesen werden, um flexibel auf die zukünftige Nachfrage reagieren zu können.

3.2.7 Bis 2030 wird die Zahl der älteren Bewohner in Münster um 50 % steigen

Entwicklung: Der demografische Wandel wird auch in Münster zu einem höheren Anteil Älterer führen. Ältere suchen Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung, grüne und ruhige Lage, großzügige Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Rollator) und einen Aufzug. Sie wünschen möglichst keinen weiteren Umzug und wenn sie doch nach dem 60. Lebensjahr umziehen, möchten sie in ihrem gewohnten Quartier wohnen bleiben. Gesucht wird außerdem Barrierefreiheit(-armut) bei den Wohnungen, dem Wohnumfeld und der Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld und eine Integration ins Wohnquartier im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft. Ähnliche Anforderungen stellen Menschen mit Behinderung. Die Stadt Münster ist bestrebt, den Anteil an barrierefreien Wohnungen im Stadtgebiet zu erhöhen. Es wird nach geeigneten Instrumenten und Einflussmöglichkeiten gesucht, um die Barrierefreiheit (-armut) als nachhaltiges und finanzierbares Qualitätsmerkmal im Bestand und Neubau zu erhöhen.

Ausblick: In Münster wird, mit Zunahme der Älteren, die Bedeutung von barrierefreien(-armen) Wohnungen und Wohnquartieren weiter zunehmen.

Fazit: Trotz der wachsenden Bedeutung gibt es bislang kaum Informationen, wie viele barrierefreie oder barrierearme Wohnungen es in Münster bereits gibt. Auch über die Möglichkeiten, wie man Barrierefreiheit(-armut) in den Wohnungsbestän-

den erreichen kann, ist wenig bekannt. Es fehlt zudem an Effizienzüberlegungen, wie, wo und durch wen mit dem geringsten Aufwand der größte Effekt erzielt werden könnte. So ist beispielsweise Barrierearmut im Neubau fast kostenneutral zu erreichen, während Umbaumaßnahmen im Bestand unvergleichbar teurer sind.

Positionierung:

- Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen und Teilhabe an der Nachbarschaft für Ältere oder Menschen mit Handicap ist ein barrierefreies- bzw. altengerechtes Quartier. Maßnahmen im Quartier haben daher oberste Priorität
- Ohne Einbeziehung notwendiger Anpassungen im Wohnumfeld sind barrierefreie oder – arme Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand sowie die Ausweitung solcher Wohnqualitäten durch Neubau wenig zielführend und nachhaltig. Vorrangiges Ziel ist daher eine Verbesserung des Wohnumfelds.

3.2.8 In den nächsten Jahren werden besonders viele Studierende in Münster zusätzliche Wohnungen nachfragen

Entwicklung: In Münster gibt es 50.000 Studierende an acht Hochschulen. 70 % davon (34.000) wohnen in der Stadt Münster (= 15 % der Einwohner). Die meisten Studierenden wohnen in Wohngemeinschaften (geschätzte 5.300 Wohnungen) und in einer Mietwohnung (geschätzte rd. 10.000 Wohnungen). Rd. 12 % leben in Studentenwohnheimen (rd. 6.000). Die Wohnsituation für Studierende in Münster ist sowohl im frei finanzierten Markt (steigende Mieten) wie auch bei Wohnheimen derzeit stark angespannt (sehr hohe Auslastung).

Ausblick: Zumindest für die nächsten sechs bis acht Jahre wird die starke Wohnungsnachfrage durch Studierende in Münster anhalten. Inwiefern die Studentenzahlen danach wieder zurückgehen, hängt von der zukünftigen demografischen Entwicklung in Deutschland und der Attraktivität Münsters innerhalb der deutschen Hochschullandschaft ab und kann nur schwer prognostiziert werden.

Fazit: Studierende stellen eine wichtige und wachsende Nachfragegruppe am Münsteraner Wohnungsmarkt dar. Sie stehen in Konkurrenz zu anderen kleinen, wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigem Einkommen. Zielführend scheint es, neue Kleinstwohnungen so flexibel zu gestalten, dass sie für unterschiedliche Einkommensniveaus und Wohnansprüche nicht nur von Studierenden, sondern auch von Älteren und Berufstätigen (Singles) dauerhaft attraktiv sind.

Positionierung:

- Engpässe der studentischen Wohnraumversorgung beziehen sich primär auf die nachgefragten zentralen Lagen und werden sich mit Rückgang der Studentenzahlen mittelfristig voraussichtlich reduzieren. Daher muss das vorrangige Ziel sein, vor allem die aktuellen Engpässe zu beseitigen.

- Dennoch sollten nachfragegerechte, preiswerte Wohnungsangebote für Studierende gefördert werden, um eine Verdrängung von Haushalten mit geringen Einkommen (u.a. Familien) in Münster zu verhindern.
- Da die Entwicklung der Studentenzahlen unklar ist, ist die Schaffung flexibler, auch für andere Nachfrager (um-)nutzbarer Angebote sinnvoll. Temporäre Wohnungsangebote („Container“) können zusätzlich bei akuten Versorgungsengpässen helfen.

3.3 Ergebnisse der Zielfindungsphase

Am 1. Oktober 2012 fand der ämterübergreifende Zielfindungsworkshop der Verwaltung statt, in dem konkrete Ziele für die Entwicklung des Münsteraner Wohnungsmarkts formuliert wurden. Die Ziele sind auf der Sitzung des AK Wohnen noch einmal zur Diskussion gestellt und mit den Teilnehmern abgestimmt worden. Im Maßnahmen-Workshop wurde anschließend geklärt, welche Steuerungsmöglichkeiten die Stadt genau hat und welche dieser Ziele vorrangig verfolgt werden sollen.

3.3.1 Realisierung eines mittleren bis hohen Neubauvolumens

Entsprechend den Szenarien „Trend“ bis „Ressourcensparende Kernstadtinitiative“ soll in Münster ein mittleres bis hohes Neubauvolumen realisiert werden. Darüber waren sich die Teilnehmer des verwaltungsinternen, ämterübergreifenden Zielworkshops einig. Das Szenario „Ressourcenschonende Kernstadtinitiative“ unter Einbeziehung des Umlands entspricht einem jährlichen Neubauvolumen von 1.500 WE pro Jahr in der Stadt Münster (davon 1.000 WE in MFH). Dieses Szenario bedeutet bei den bisherigen Durchschnittsdichten eine jährliche Flächeninanspruchnahme von ca. 10 ha bis 2020 (und ca. 16 ha zwischen 2020 und 2030) für zusätzliche Baugebiete über die heutigen Baulandreserven hinaus. Um die Flächeninanspruchnahme niedriger ausfallen zu lassen, sollen höhere Dichten als bislang realisiert werden und die Bautätigkeit im Siedlungsbestand auf dem heutigen Niveau gehalten bzw. noch ausgebaut werden.

Dieses Ziel entspricht der Orientierung der Münsteraner Stadtentwicklung (positive Arbeitsplatzentwicklung, attraktiver Wohnstandort, Einwohnerzuwachs, anhaltender Zustrom von Studierenden). Aus Sicht der kommunalen Wohnungspolitik soll ein Mietniveau mit negativen sozialen und haushaltspolitischen Folgen vermieden werden (Verdrängung von Haushalten mit niedrigerem Einkommen, hohe KdU-Kosten). Den Akteuren ist bewusst, dass damit eine Flächeninanspruchnahme (neue Baugebiete) verbunden ist. Dabei ist es von Vorteil, dass das relativ große Stadtgebiet Münster noch ausreichend Optionen zur Verortung neuer Baugebiete zulässt. Der Sicherung des aus der Grünordnung resultierenden städtischen Grünsystems kommt dabei aus Gründen der Erholungsnutzung und zur Sicherung der klimatischen Funktionen eine hohe Bedeutung zu.

Unter der Maßgabe eines mittleren bis hohen Neubauvolumens sollen daher in Münster, in zentrumsnahen Baugebieten eine höhere Dichte und ein höherer Ge-

schosswohnungsanteil realisiert werden. Dabei soll darauf geachtet werden, dass zu hohe Dichten im Geschosswohnungsbau („Wohnsilos“) vermieden werden. Im Mehrfamilienhausbau sollen auch neue Wohnformen entwickelt werden mit dem Ziel „Einfamilienhausähnliche Qualitäten“ (vgl. Kapitel 3.4 in III) zu schaffen. Der bisherige Umfang der Wohnbauleistung im Siedlungsbestand (Innenentwicklung) soll aufrechterhalten oder möglichst noch über das bisherige jährliche Volumen angehoben werden.

3.3.2 Sozial gemischte Wohnquartiere

Hauptziel ist es, sozial gemischte Wohnquartiere mit einer möglichst großen Vielfalt in Münster zu erreichen. Dabei sollen gleichzeitig folgende Ziele verfolgt werden:

- Attraktivität des Wohnumfeldes und der wohnungsnahen Freiflächen erhalten
- Sicherung des Grünsystems gemäß Grünordnung Münster und Bewahrung der grünen Lungen in Innenstadtquartieren
- Dichten erhöhen bei sozialer Mischung
 - Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausgebieten mit großen Grundstücken
 - Lage mit ländlicher Prägung: höherer Ein- und Zweifamilienhaus-Anteil, Lage mit städtischer Prägung: höherer Mehrfamilienhaus-Anteil
 - Umlenkung der Ein- und Zweifamilienhaus-Nachfrage durch neue attraktive Wohnformen im Mehrfamilienhaus
 - Innenentwicklung unterstützen, Bauvolumen in bestehenden Siedlungsgebieten nach Möglichkeit über die bisherigen durchschnittlich 480 WE p.a. hinaus
 - Vermeidung zu hoher Dichten („Wohnsilos“)
 - Grundstücksangebote für verschiedene Einkommensgruppen schaffen (auch große Grundstücke für den repräsentativen Eigenheimbau)
 - Einbeziehung des Umlands
- Tragfähigkeit der Versorgungsangebote im Bestand sicherstellen/Infrastruktur an Siedlungs- und Einwohnerentwicklung anpassen

3.3.3 Verbesserung der Wohnsituation für Einkommensschwache Haushalte

Es ist Ziel, die Wohnsituation für Einkommensschwache Haushalte in Münster zu verbessern. Die Teilnehmer des Zielfindungsworkshops waren sich einig, dass die wichtigsten Veränderungen dabei über den Markt erreicht werden müssen (Angebotsausweitung). Staatliche Maßnahmen reichen nicht aus, sondern können nur flankierend sein. Mietobergrenzen für KdU müssen sich ohnehin am Markt orientieren und sind keine Steuerungsgröße. Als Teilziele wurden formuliert:

- Bei Belegung mietpreisgebundener Wohnungen sollen die Einflussmöglichkeiten der Stadt verbessert werden: Zahl der Belegungsrechte erhöhen und Steuerungsmöglichkeiten verbessern („Bedürftigste Haushalte zuerst versorgen“)
- Mietsenkung über den Markt steuern (hohes Neubauvolumen)
 - Bei Neubaumaßnahmen Prinzip der sozialen Mischung fortsetzen
 - Vermeidung neuer sozialer Brennpunkte in dem Wohnungen im unteren Preissegment räumlich nicht konzentriert werden
 - Behutsame Quartiersentwicklung, maßvolle Nachverdichtung
- Mietsenkung auch durch Senkung der kalten Nebenkosten (z.B. mehr Eigenleistung)
- Mietsenkung auch durch Senkung der warmen Nebenkosten:
 - Klimaschutz vorantreiben
 - Dabei keine Gentrifizierung durch Klimaschutzmaßnahmen im Bestand (Bruttowarmmietenneutralität)
 - Bei Neubaumaßnahmen grundsätzlich Passivhausqualitäten anstreben (gezielte Ansprache der Eigentümer, Informationsdefizit abbauen)
- Zur Messung der Erfolge sollte ein eigenes Konzept ausgearbeitet werden

3.3.4 Verbesserung der Wohnsituation für Familien

Münster sollte als attraktiver Wohnstandort für Familien weiter profiliert werden, um auch den Fortzug von Familien aus Münster in die Stadtregion abzuschwächen. Generell stärkt ein insgesamt hohes Neubauvolumen Münster als Wohnstandort für Familien. Entsprechend dem Szenario Kernstadtinitiative sollte ein Drittel aller Neubauwohnungen in Münster in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Dabei sollen die unterschiedlichen Wohnwünsche von Familien berücksichtigt werden. Viele Familien in Münster bevorzugen innerstädtische Standorte und präferieren gleichzeitig klassische Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) ist es jedoch nicht möglich, an allen sehr zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Aus diesem Grund sollen stärker als bisher auch urbane (dichte) Wohnformen (im Geschoss), die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen (große Wohnungen, Freiflächenzugang etc.) entwickelt werden.

3.3.5 Verbesserung der Wohnsituation für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

In Münster sollen die Wohnquartiere so profiliert werden, dass auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkung ein selbstbestimmtes Leben und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft möglich ist. Die Rahmenbedingungen sind so zu gestalten, dass man im Quartier alt werden kann. Neben baulichen Maßnahmen (insbesondere Barrierefreiheit) geht es auch um Unterstützung durch eine verstärkte Integration sozialer Netzwerke in die Quartiersentwicklung (Verantwortungsgemeinschaften und Ehrenamt).

Die Teilnehmer des Workshops „Menschen mit Mobilitätseinschränkung – inklusiver Sozialraum“ einigten sich auf folgende Ziele:

Da eine Statistik über Barrierefreiheit im Bestand fehlt, kann nur ein relatives Ziel formuliert werden: Anteil barrierefreier Wohnungen soll möglichst weit erhöht werden. Jeder soll die Möglichkeit haben, im eigenen Quartier altern zu können.

- Barrierefreie Quartiere
 - Statistische Grundlage verbessern (Abfrage zur Barrierefreiheit bei Bauantrag)
 - Anteil der barrierefreien Wohnungen in Münster erhöhen (Bestand und Neubau).
- Möglichkeit schaffen, im Quartier altern zu können
 - Angebote für Ältere in allen Ortsteilen/Quartierstypen sichern, quartiersspezifische Lösungen entwickeln
 - Neben baulichen Maßnahmen auch Unterstützung durch verstärkte Integration interner und externer sozialer Netzwerke in die Quartiersentwicklung (Verantwortungsgemeinschaften incl. Ehrenamt)
 - Projekte zum Mehrgenerationenwohnen verstärkt unterstützen
 - Bei „jungen Alten“ rechtzeitig Umzug in barrierefreie Wohnungen anregen
- Bei Bestandsmaßnahmen: Barrierefreiheit immer mitdenken
 - An Bauherren appellieren; Informationsstand über Möglichkeiten und Kosten verbessern
 - Städtisches Wissen um Angebotsqualitäten im Bestand verbessern, für jeden Stadtteil eigenes Ziel formulieren
 - Statistische Grundlage verbessern (Abfrage zur Barrierefreiheit bei Bauantrag)

3.3.6 Verbesserung der Wohnsituation für Studierende

Münster ist einer der größten Hochschulstandorte in Deutschland. In den nächsten sechs bis acht Jahren wird die Zahl der Studierenden in Münster weiter steigen. Daher ist es Ziel der Stadt Münster, die Wohnsituation für Studierende zu verbessern. Dies kann sich sowohl auf den Neubau von Wohnraum für Studierende als auch auf Anpassungen im Bestand (z.B. durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum) beziehen.

4. Diskussion der Handlungsoptionen

Beim Vergleich der empirischen Befunde mit den diskutierten Zielen werden Handlungsoptionen deutlich. Sie lassen sich folgenden sieben Handlungsfeldern zuordnen, zu denen jeweils konkrete Maßnahmen diskutiert werden:

- Handlungsfeld Baulandentwicklung
- Handlungsfeld Sozialgerechte Bodennutzung
- Handlungsfeld Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen
- Handlungsfeld Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand
- Handlungsfeld Barrierefreiheit in Neubau und Bestand
- Handlungsfeld Wohnungsmarkt-Monitoring
- Handlungsfeld Sensibilisierung der Öffentlichkeit

4.1 Handlungsfeld Baulandentwicklung

4.1.1 Siedlungserweiterung zwecks Mobilisierung von Neubau

Die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrageprognose und verfügbaren Wohnbaupotenzialen zeigt, dass es notwendig ist in der Stadt Münster Neubaugebiete zusätzlich zur Innenentwicklung auszuweisen. Es besteht bei allen Akteuren Konsens darüber, dass die gesamte zukünftige Wohnungsnachfrage nicht vollständig durch Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann. Mögliche Standorte sind durch FNP und Regionalplan definiert. Darüber hinaus ist eine weitere Anknüpfung an bestehende Siedlungsgebiete vorstellbar. Es besteht auch Konsens darüber, dass eine „wohldosierte“ Siedlungserweiterung im Hinblick auf räumliche Verteilung und Größendimension stattfinden sollte, was auch bedeutet, dass eine absolute Größenordnung nicht zu definieren ist.

Nächste Schritte:

- Maßstäblichkeit des jeweiligen Siedlungszusammenhangs beachten
- Auf Infrastruktur-Sprungkosten achten
- Verdichtung an der jeweiligen Zentralität des Siedlungsbereichs bemessen
- Möglichst hohe städtebauliche Qualität in den Siedlungserweiterungen beachten
- Sozial- und altersgemischte „Lebendige Quartiere“, gerade auch im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen
- Darauf achten, dass die Qualitätsspannen in den einzelnen Gebieten nicht zu groß werden

4.1.2 Flächeneinsparung über höhere Dichten

Ein weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Münster ist die Realisierung höherer Dichten im Bestand bzw. bei der Innenentwicklung. Es besteht Konsens bei allen Akteuren, dass u.a. im Rahmen der Priorität der Innenentwicklung

gegenüber der Außenentwicklung höhere Dichten an zentralen Standorten erreicht werden sollten. Dies soll einerseits durch höhere Ausnutzung von Grundstücken bei Abriss und Neubaumaßnahmen und andererseits durch zusätzliche Geschosse erzielt werden. Als eine wichtige und transparente Grundlage hierfür sollte ein innerstädtisches Freiraum- und Dichtemodell dienen, das sukzessive nach den Prioritäten einzelner Standorte entwickelt wird.

Nächste Schritte:

- Erarbeitung eines Freiraum- und Dichtemodells durch die Verwaltung, aus den Erfahrungen anderer Städte lernen (z.B. Freiburg)
- Entwicklung eines Kriterienkatalogs, der die Qualitäten unterschiedlicher Standorte berücksichtigt (städtebauliche Kriterien, Infrastrukturen, Einwohnerstrukturen)
- Einbinden in eine Kommunikationsstrategie mit den Betroffenen (Akzeptanz für höhere Verdichtung schaffen)

4.1.3 Spekulationsvermeidungsstrategie

Verschiedene Kommunen erwerben Flächen bevor neue, größere Baugebiete ausgewiesen werden, damit sie Einfluss auf die Baulandpreise haben. Dieses Modell wird auch in modifizierter Form für vorhabenbezogene Bebauungspläne angewandt. Man hat sich in der Arbeitsgruppe auf ein „Münsteraner Grunderwerbsmodell“ geeinigt. Es soll da, wo noch kein Baurecht besteht, angewandt werden. Die Baurechtschaffung soll nach einer Priorisierung erfolgen und dann sollten Bedingungen im Sinne der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele formuliert werden. Es sollten etwa 30 % der Flächen durch die Stadt erworben werden.

Nächste Schritte:

- Auf bisherige Erfahrungen mit dem Münsteraner Partizipationsmodell zurückgreifen
- Auf bisherige Erfahrungen mit dem Bocholter Baulandmanagement zurückgreifen
- Grundsatzbeschluss zur Einführung eines Grunderwerbsmodells: Flächenankauf durch die Stadt, z.B. zum Preis für Bauerwartungsland

4.2 Handlungsfeld Sozialgerechte Bodennutzung

4.2.1 Abschöpfung von Wertzuwächsen für die Finanzierung des geförderten Wohnungsbaus

Der geförderte Wohnungsbau ist für Investoren nicht immer attraktiv. Angesichts der guten Vermarktungsmöglichkeiten von hochwertigen freifinanzierten Neubauten in Münster und den derzeitigen niedrigen Zinsen ist für viele Investoren ein Neubau mit Mietpreisbindung gegen ein verbilligtes Darlehen nicht lukrativ. Um dennoch verstärkt sozialen Wohnungsbau in der Stadt etablieren zu können, denken

einige Kommunen über Auflagen nach, die einen gewissen Anteil an sozialem Wohnungsbau auf jedem Baugrundstück festschreiben und ihn so letztlich über die Abschöpfung von Wertzuwächsen finanzieren. Die Arbeitsgruppe zum Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung“ hat sich auch in Münster dafür ausgesprochen, einen gewissen Anteil an sozialem Wohnungsbau bei Neubauprojekten festzuschreiben. Allerdings soll keine starre Quote vorgegeben werden. Stattdessen sollen in Kooperation mit den Grundstückseigentümern standortbezogene Auflagen formuliert werden. Eine solche Quartiersbetrachtung lässt auch Abwägungen zwischen verschiedenen Standorten zu. Zudem bietet sie die Möglichkeit, das Expertenwissen zum Standort aus verschiedenen Ämtern zusammenzuführen. Als hilfreich wird ein Grundsatzbeschluss der Stadt Münster eingeschätzt.

Nächste Schritte:

- Erstellung eines Forderungskastens je Quartier (Wohnqualitäts-Check noch vor der Beplanung)
- Entwicklung eines transparenten, gleich behandelnden Modells, um Berechenbarkeit zu schaffen
- Vorrangige Flächenentwicklung von Flächen, deren Eigentümer sich kooperativ zeigen (Priorisierung)
- Dazu im Vorfeld Kooperationsbereitschaft der Eigentümer prüfen
- Aufnahme dieses Vorgehens in die baulandpolitischen Grundsätze (vgl. AG I)

4.2.2 Strategische Bodenpolitik zwecks privater Finanzierung öffentlicher Infrastruktur

Die Finanzierung öffentlicher Infrastruktur ist auch in der Stadt Münster ein Engpass. In der kommunalen Praxis werden bundesweit neue Modelle/Instrumente angewandt, um den Konflikt zwischen wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Zielen abzumildern. Mit einem solchen Modell können über die bloße Finanzierung öffentlicher Infrastruktur hinaus unterschiedliche Zielgruppen des Wohnungsmarkts bedient werden, d.h. Wohnraum kann sowohl für weniger zahlungskräftige Bevölkerungsteile als auch für einkommensstarke Gruppen, etwa an innerstädtischen Standorten, bereitgestellt werden. Aber auch private Initiativen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen und Wohnungsgenossenschaften haben so die Chance, innerstädtisch zu wohnen. Es besteht in der Stadt Münster Konsens darüber, dass eine Strategie sozialgerechter Bodennutzung zur Infrastrukturfinanzierung realisiert werden sollte. Es besteht auch Konsens in diesem Kontext drüber, dass baulandpolitische Grundsätze – wie es sie in anderen Städten bereits gibt – formuliert werden sollten. Hierdurch wird z.B. geregelt, dass planungsbegünstigte Kosten für die erforderlichen Kindergartenplätze übernommen werden.

Nächste Schritte:

- Entwicklung eines münsterspezifischen Modells einer sozialgerechten Bodennutzung
- Prüfen der Zulässigkeit von Quotierungen bei kleineren Gebieten
- Entwicklung von baulandpolitischen Grundsätzen durch die Verwaltung unter Einbeziehung der Erfahrung anderer Städte (z.B. Freiburg)

4.2.3 Soziale Gestaltung der städtischen Grundstücksvergabe

Auch Grundstücke in städtischem Eigentum eignen sich für die Vergabe unter sozialen Gesichtspunkten. Allerdings ist man sich in Münster darüber einig, dass von ihnen kein Mengeneffekt ausgehen kann, der für eine merkliche Entlastung sorgen würde. Größtmögliche Spielräume zur Ausgestaltung von Neubauf Flächen hätte die Stadt, wenn grundsätzlich alle Grundstücke durch die Stadt erworben werden, bevor Baurecht erteilt wird. Daher wird auch über die Etablierung einer Bodenvorratspolitik in Münster nachgedacht. Die mit der Vergabe von städtischen Grundstücken jeweils angestrebte Zielrichtung sollte in einem ämterübergreifenden Gremium gemeinsam reflektiert und festgelegt werden (z. B. Arbeitsgruppe Wohnen). Ziel ist die Entwicklung eines Gesamtkonzepts bei der Flächenentwicklung, in dem die Eignung für soziale Wohnraumversorgung von Anfang an mitgedacht wird. Dies würde eine „Krümpelpolitik“ verhindern, nach der für soziale Bedarfe nur Restflächen übrig bleiben.

Nächste Schritte:

- Prüfung der Durchsetzbarkeit einer Bodenvorratspolitik in Münster
- Entwicklung eines Gesamtkonzepts:
 - Dazu verwaltungsintern im Vorfeld klären, mit welchem Ziel das Grundstück eingekauft wird
 - Verwaltungsintern einen Qualitätscheck für die Fläche entwickeln
 - Die städtischen Vergaberichtlinien verfeinern, sich dafür Zeit nehmen

4.3 Handlungsfeld Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen**4.3.1 Sozialer Wohnungsbau**

Beim Thema „Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen“ denkt man üblicherweise zuerst an die Landesmittel zum Neubau von Sozialwohnungen. Die Bedeutung des Neubaus von Sozialwohnungen ist aber rückläufig. In Münster wurden in den letzten Jahren nur noch Sozialwohnungen im Umfang von etwa 100 bis 200 WE p.a. gebaut. Dies half nur einem Bruchteil der wohnungssuchenden Haushalte. Diskutiert wird daher in Münster, ob über das Instrument der sozial gerechten Bodennutzung der Neubau von Sozialwohnungen forciert werden kann (vgl. Kapitel 4.2). Das Problem der schwierigen sozialen Wohnungsversorgung angesichts allgemein steigender

Mieten kann damit aber allein nicht gelöst werden, denn es wird dadurch keine einzige Wohnung *zusätzlich* geschaffen. Der Zielfindungsprozess ergab, dass als wirkungsvollstes Ziel gegen weitere Mietpreissteigerungen eine allgemeine Angebotsausweitung angestrebt wird („mittleres bis hohes Neubauvolumen“), sodass alle Maßnahmen, die in diese Richtung führen (auf Bauland bzw. in bestehenden Siedlungsbereichen, vgl. dazu Kapitel 4.1 und Kapitel 4.4), zu einer Mietenstabilisierung beitragen, von der alle Haushalte in Münster profitieren.

4.3.2 Absicherung preiswerten Wohnens in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Neue Mietpreisbindungen können aber nicht nur durch den Neubau von Sozialwohnungen entstehen. In Münster hält man auch den Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen über finanzielle Anreize für einen möglichen Baustein zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung. Der Ankauf müsste allerdings städtisch finanziert werden, da es in NRW keine relevante Landesförderung dazu gibt. Das Instrument der mittelbaren Belegung von Ersatzwohnraum, der anstelle geförderter Neubauangebote für soziale Versorgungszwecke genutzt wird, wäre ein weiterer Baustein, der für Wohnungsunternehmen mit größeren lokalen Beständen in Betracht käme. Dabei wird die Möglichkeit genutzt, Mietpreis- und Belegungsbindung im Neubau auf Ersatzwohnungen im Bestand zu übertragen.

Die landesrechtlichen Förderbedingungen sind allerdings sehr eng gefasst, insbesondere mit Blick auf die Vergleichbarkeit zwischen den zu fördernden Neubauwohnungen und dem geforderten Ersatzwohnraum, sodass sich diese am lokalen Wohnungsmarkt kaum adäquat erfüllen lassen. Grundsätzlich wird in Münster auf vielfältige Weise eine enge Kooperation mit der Wohnungswirtschaft angestrebt. Zum einen kann der Gesellschafterstatus der Wohn+Stadtbau Münster genutzt werden. Zum anderen geht es um die Absprache konkreter Maßnahmen, wie z.B. die Möglichkeit, die Mietpreisbindung gegen einen finanziellen Ausgleich zu verlängern.

Nächste Schritte:

- Prüfen, unter welchen Bedingungen der Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen möglich ist (Finanzierbarkeit, Mengeneffekt)
- Prüfen, in welchem Maße sich die Landesförderung in Bezug auf die „Mittelbare Belegung“ nutzen lässt
- Prüfen, in welchem Maße eine städtische Finanzierung der „Mittelbaren Belegung“ möglich ist
- Prüfen, inwiefern einer verlängerte Mietpreisbindung städtisch finanziert werden kann
- Prüfen, inwieweit der Gesellschafterstatus des städtischen Wohnungsunternehmens noch stärker gezielt zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung genutzt werden kann

4.3.3 Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei privaten Vermietern

Das Gros der Mietwohnungen in Münster wird nicht über Wohnungsgesellschaften, sondern über private Eigentümer angeboten. Mit etwa 90 % aller Mietwohnungen stellen sie ein großes Potenzial dar, das ebenfalls – so der Konsens in Münster – zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung genutzt werden sollte. Aus anderen Städten sind Förderprogramme bekannt, mit denen gezielt frei finanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte akquiriert werden. Kommune und private Vermieter regeln dort vertraglich, über welchen Zeitraum eine Mietpreisbindung und/oder städtisches Besetzungsrecht für ein geeignetes Wohnungsangebot gelten und welche Haushalte (alle Wohnberechtigten, nur Wohnungsnotfälle) damit versorgt werden sollen. Im Gegenzug dafür erhalten Vermieter eine laufende oder einmalige finanzielle Zuwendung. Wenn auf diese Weise vor allem Wohnungsnotfälle bedient werden sollen, erweist sich auch personelle Unterstützung als hilfreich, die darauf abzielt, ein möglichst reibungsloses Mietverhältnis abzusichern. In Münster gehört dieser Ansatz bereits zur Praxis des städtischen Belegungsmanagements, welches sich bei der Vermittlung Wohnungssuchender vornehmlich innerhalb des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bewährt. Dieses soll fortgeführt werden.

Nächste Schritte:

- Start eines Pilotprojekts, um die konkreten Anreize und ihren „Erfolg“ zu prüfen (Attraktivität für Vermieter?)
- Prüfung des finanziellen und personellen Aufwands für die Stadt
- Prüfung der Zielgruppen, die auf diese Weise vermittelt werden könnten (grundsätzlich alle WBS-Haushalte oder nur Härtefälle)

4.3.4 Kommunale Satzung zugunsten städtischem Mieter-Benennungsrecht

Die Stadt Münster verfügte am 31.12.2011 noch über ca. 2.800 eigene Besetzungsrechte. Diese beziehen sich auf ca. 37 % des geförderten Mietwohnungsbestandes. Durch Ablauf des Besetzungsrechts werden sich diese städtischen Eingriffsreserven im Laufe der nächsten Jahre verringern. Der Landesgesetzgeber hat den Kommunen mit Wirkung vom 01.01.2012 ein Satzungsrecht eingeräumt, mit dem für „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ für die Gesamtstadt oder einzelne Gebiete festgelegt werden kann, dass Verfügungsberechtigte freiwerdenden Wohnraum mit geltender Mietpreis- und Belegungsbindung nur einem von der Kommune benannten Wohnungssuchenden überlassen dürfen. Diskutiert wurde die Frage, ob der Rat der Stadt Münster eine solche Satzung zum kommunalen Mieter-Benennungsrecht erlassen sollte. Im Maßnahmenworkshop herrschte Einigkeit darüber, dass die vom Gesetzgeber vorgesehene Alternative favorisiert wird, nach der auch auf Grundlage einer kooperativen Vereinbarung bzw. Selbstverpflichtung eine gezielte und sozialverträgliche Ausweitung des Potenzials an städtischen Belegungsrechten im gebundenen Mietwohnungsbestand erreicht werden kann. Der Erlass einer Satzung wäre

dafür notwendiges „Eingangstor“. Einig ist man sich auch, dass es dabei keine stadtweiten, sondern nur quartiersbezogene Quoten geben sollte.

Nächste Schritte:

- Prüfen, wie Benennung konkret erfolgen sollte, z.B. über drei Namensvorschläge an den Vermieter - oder aber über einen Wohnberechtigungsschein mit verschiedenen Dringlichkeitsstufen verbunden mit einer Quotenregelung für jeden Vermieter
- Prüfen, ob sich eine abschreckende Wirkung auf Investoren vermeiden lässt
- Prüfen, ob der Verwaltungs-/Kooperationsaufwand gerechtfertigt ist
- Prüfen, ob das Beispiel Dortmund für Münster geeignet ist

4.4 Handlungsfeld Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand

4.4.1 Innerstädtische Aktivierungsstrategie zur Mobilisierung privater Baulandpotenziale

Theoretisch gibt es in Münster ausreichend innerstädtische Flächenreserven, um eine Wohnbaulandentwicklung im erforderlichen Umfang zu gewährleisten. Das Problem ist nur, dass diese Flächen nicht im städtischen Eigentum sind und aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer nicht aktiviert werden können. In der Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung und Neubau“ hat man sich eindeutig für das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entschieden. Diese Strategie muss in eine gesamtstädtische Strategie integriert werden. Um erfolgreich innerstädtische Flächen mobilisieren zu können, sind konkrete Schritte einzuleiten.

Nächste Schritte:

- Fortführung des Potenzialkatasters (derzeit in Bearbeitung bei der Verwaltung) und Weiterentwicklung zu einem strategischen Instrument
- Flächensystematisierung anhand von folgenden Kriterien: Suboptimale Nutzung, Eignung für Wohnen, mit Stadtentwicklungszielen abgleichen, Infrastrukturausstattung
- Vielversprechende Flächen für eine weitergehende Ansprache herausfiltern
- Aktive Ansprache der Eigentümer
- Einrichtung einer „Mobilisierungsagentur“ (zeitlicher Aufwand hoch, besondere Ansprache der privaten Eigentümer notwendig)
- Klärung, ob verwaltungsinterne oder externe Lösung

4.4.2 Urbane Wohnformen für Familien an zentralen Standorten und Mehrgenerationennachbarschaften

Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, wobei der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt. Beispiele sind die Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“¹⁰ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung sowie die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“¹¹ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Studien belegen u.a., dass die urbane Bautypologie, was das einzelne Gebäude betrifft, nicht ausreicht. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das betrifft z.B. private Freiflächen, hausnahe Freiräume für kleine Kinder mit Sichtkontakt zu Wohnung/Haus, sichere Quartiersplätze für größere Kinder und Jugendliche und hausnahe Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspielgeräte etc.

In der Arbeitsgruppe „Vielfalt und Soziale Mischung in den Quartieren“ des Maßnahmenworkshops hat man sich darauf verständigt, für Münster erfolgreiche Beispiele aus der Praxis (verschiedene Städte bundesweit) zu recherchieren (Dezernat III). Die Ergebnisse sollen im Rahmen einer Fachveranstaltung (evtl. auch im Rahmen einer Bürgerveranstaltung) diskutiert werden. Im Anschluss daran soll mit der Wohn+Stadtbau Münster ein Modellprojekt (Dimension eines Quartiers) entwickelt werden. Das Wohnquartier soll kein reines Familiengebiet, sondern eine Mehrgenerationennachbarschaft sein. Dementsprechend muss eine Versorgungssicherheit für Ältere gegeben sein. Bei diesem Modellprojekt sollen auch urbane Wohnformen im Geschoss realisiert werden. Flexibilität ist zu beachten, sodass, z.B. wenn Kinder aus dem Haus sind, man die Wohnung verkleinern kann (also aus einer Wohnung zwei machen).

Nächste Schritte:

- Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit
 - Öffentliche Mittel für „integratives Wohnen“
 - Intakte, dezentrale Versorgungsstruktur im Quartier stärken
 - Mehr Quartiersstützpunkte in Münster (bisher zwei)
 - Beratungen zur Selbsthilfe im Quartier unterstützen (Anbieter animieren)
- Wohnen für Familien im Quartier
 - Checkliste für familienfreundliche Bautypologien aufstellen, z.B. Abstellmöglichkeiten im Erdgeschoss (Problem mit Fluren im Geschosswohnungsbau), Ausdifferenzierung des Wohnumfelds (private, halbprivate, halböffentliche und öffentliche Bereiche)
 - Geeignetes Grundstück suchen (evtl. BIMA-Standort)

¹⁰ empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008.

¹¹ empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

- Projekte zum Mehrgenerationenwohnen verstärkt unterstützen
 - Fachveranstaltung zum Thema Mehrgenerationennachbarschaft
 - Mit der Stadt Freiburg Austausch zum Thema baulandpolitische Grundsätze, um zu prüfen, inwieweit man über solche Grundsätze Einfluss auf die Entwicklung von Bauflächen für Familien hat
 - Informationen zum Thema Mehrgenerationennachbarschaft zusammentragen und bestehenden runden Tisch personell und inhaltlich ausweiten

Beispiele für familienfreundliche Bautypologien:

Dichte Bauweise auf dem Gelände einer ehemaligen Sargfabrik (Wien)



Abschirmung zum Straßenraum



Familienfreundlichkeit im Innenbereich trotz hoher Dichte

Beispiele für familienfreundliche, urbane Bautypologien



Beim Geschosswohnungsbau hausnahe Abstellmöglichkeiten



Quartiersplatz



Auch beim Geschosswohnungsbau private Freiflächen

4.4.3 Studentisches Wohnen

Münster hat einen interdisziplinären Arbeitskreis „studentisches Wohnen“ eingerichtet, der auf der Basis eines belastbaren kurz- bis mittelfristigen Mengengerüsts kreative Lösungen für den Engpass auf dem studentischen Wohnungsmarkt erarbeitet (Mitglieder sind z.B. neben der Verwaltung das Studentenwerk, die Hochschulen, der AStA). In der Arbeitsgruppe „Vielfalt und soziale Mischung in den Quartieren“ hat man sich darauf verständigt, dass das Thema „Mehr Wohnangebote für Studierende“ weiter verfolgt werden soll. Es sollen öffentliche Kampagnen fortgesetzt und weiter entwickelt werden, um zusätzlichen Wohnraum im Bestand für Studierende zu akquirieren. Dies ist in der Zwischenzeit schon mit großem Erfolg geschehen.

Nächste Schritte:

- Leitlinien (Drittnutzung) für Investoren entwickeln, um den langfristig wieder rückläufigen Studierendenzahlen zu entsprechen
- Temporäre Nutzungen für studentisches Wohnen prüfen
- Langfristiges Wohnungsmarktmonitoring für Studierende einrichten

4.4.4 Bündnisstrategien zur Mobilisierung von Wohnungsneubau

In der Stadt Münster gibt es das erfolgreich praktizierte Bündnis für Wohnen in Form des Arbeitskreises Wohnen, in dem alle wichtigen Akteure aus Verwaltung und der Wohnungswirtschaft vertreten sind. Hier werden regelmäßig die Ausgangssituation am Münsteraner Wohnungsmarkt bewertet und sinnvolle und mögliche Maßnahmen diskutiert. Es besteht Konsens in der Stadt Münster darüber, dass dieses Bündnis für Wohnen weiterhin bestehen bleiben soll, um der Wohnraumverknappung und den daraus resultierenden negativen Auswirkungen erfolgreich entgegenzuwirken. Hierzu werden Bündnisstrategien ausgewählt, z.B. zwischen der Stadt und allen wichtigen Akteuren des Wohnungsmarkts.

Nächste Schritte:

- Unterstützung der Ziele und Maßnahmen/Instrumente des Handlungskonzeptes Wohnen durch den AK Wohnen

4.5 Handlungsfeld Barrierefreiheit in Neubau und Bestand

Beim Neubau ist barrierefreies Wohnen ein klares Ziel in Münster. Wegen der Bedeutung des Themas Barrierefreiheit wird der Aspekt im Fragebogen der Zuzugsbefragung 2013 aufgenommen. Das Thema Barrierefreiheit sollte nicht als Einzelthema diskutiert werden, sondern immer im Sinne der Inklusion. Auch die Bestandsquartiere sollten dahingehend überprüft werden, inwieweit sie barrierearm umgestaltet werden können. Die Barrierefreiheit kann nicht „erzwingen“ werden. Allerdings handelt es sich bei Barrierefreiheit um einen Qualitätsstandard, der zunehmend von Investoren, zumindest bei hochwertigem Bauen, berücksichtigt wird.

Nächste Schritte:

- **Barrierefreie Quartiere**
 - Statistische Grundlage verbessern (Abfrage zur Barrierefreiheit bei Bauantrag)
 - DIN 18040 in NRW verbindlich regeln (auf Landesebene)
 - Vielfalt an barrierefreien Wohneinheiten zugunsten flexibler Nutzungen fördern (Landesebene)
 - Barrierefreiheit modellhaft auch in Einfamilienhäusern umsetzen
 - Beim Neubau 100 % Barrierefreiheit anstreben
 - MFH-Neubau: Ausstattung von Neubauten mit Aufzügen forcieren (zurzeit lediglich für Gebäude mit mehr als fünf Geschossen verpflichtend), barrierefreier Zugang zu Aufzügen
 - Barrierefreie Zugänglichkeit, nicht nur zur Wohnung, sondern auch zum Wohnumfeld
 - EZFH-Neubau: Kenntnisstand privater Bauherren verbessern
 - Vorliegender Aktionsplan „Inklusion“ in einer nächsten Ratssitzung beschließen
 - Vorurteile gegenüber barrierefreiem Neubau abbauen, Vorteile kommunizieren

4.6 Handlungsfeld Wohnungsmarkt-Monitoring

Die Stadt Münster verfügt über ein gut funktionierendes Monitoring zur Baulandentwicklung und zu Baufertigstellungen. Dieser Ansatz sollte weiterentwickelt werden und das bestehende Informationssystem um weitere Indikatoren ergänzt werden.

- **Immobilienpreisniveaus und -preisentwicklung:** Es sollten alle wichtigen Teilsegmente des Münsteraner Wohnungsmarktes, d.h. Baulandpreise, Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Mieten für Geschosswohnungen abgebildet werden. Als Quellen kommen sowohl die Daten des örtlichen Gutachterausschusses (Transaktionspreise) als auch die Daten von Drittanbietern, die Angebotspreise- und -mieten zuliefern können, in Frage. Um teilträumliche Entwicklungen zu beurteilen, sollten die Immobilienpreisdaten auch kleinräumig erfasst werden.
- **Wohnungsbestand:** Die Stadt Münster verfügt über eine eigene Datei zum Wohnungsbestand. Diese soll weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, inwieweit Daten des Zensus zum Münsteraner Wohnungsbestand sinnvollerweise ergänzt werden können.

- **Wohnungsmarktbarometer:** Es ist auch vorstellbar, ein Wohnungsmarktbarometer, wie es andere Städte (z.B. München, Berlin) haben, als Bestandteil des Monitorings aufzunehmen. Dabei könnten Wohnungsmarktextperten, z.B. Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen oder darüber hinausgehend, regelmäßig (jährlich) zu ihrer Markteinschätzung insgesamt sowie zu den Erwartungen für einzelne Teilsegmente und Teilräume befragt werden.

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen wäre als nächster Schritt die Konzeption eines solchen erweiterten Monitorings zu erarbeiten. Dabei sollten auch die Möglichkeiten, bei Bedarf weitere Daten und Informationen (z.B. Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung) zum Monitoring hinzuzuziehen, diskutiert werden. Ziel sollte es sein, ein möglichst einfaches und ohne viel Aufwand zu aktualisierendes System zu installieren.

4.7 Handlungsfeld Sensibilisierung der Öffentlichkeit

Expertengespräche ergaben, dass Baulandmobilisierung häufig an der fehlenden Akzeptanz der Bevölkerung (der unmittelbaren Nachbarn) scheitert. Letztlich treiben die Bürger damit selbst die Mieten in die Höhe, weil ihr Protest eine Angebotsausweitung verhindert. Die negativen Folgen des Nicht-Bauens werden in der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen (Kinder und Enkel finden kein Bauland, Zuzug von gut ausgebildeten, jungen Erwerbspersonen wird verhindert, Familien wandern ins Umland ab, Vergreisung der Innenstadtbewölkerung usw.). Das HKW soll letztlich auch dazu führen, die – dringend erforderliche – Akzeptanz der Bevölkerung zur Umsetzung bestimmter Maßnahmen über „Aufklärung“ zu erreichen.

5. Der nächste Schritt: Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen

Der nächste Schritt zur Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen wird Aufgabe der Verwaltung sein. Um in einen Entwurf für ein Handlungskonzept Wohnen für Münster münden zu können, müssen die diskutierten Handlungsoptionen unter stadtspezifischen Aspekten bewertet und gewichtet werden. Auf dieser Grundlage kann (und sollte) der Rat der Stadt Münster die Umsetzung konkreter Schritte im Rahmen dieses Handlungskonzeptes Wohnen beschließen. Die gemeinsame Bereitschaft zur Umsetzung scheint derzeit, nachdem nun gerade alle Akteure am Wohnungsmarkt in den aktuellen Diskussionsstand einbezogen wurden, besonders hoch. Auch die Einbindung von Einzelinteressen hinsichtlich einiger auf den ersten Blick unerwünscht wirkender Maßnahmen (z.B. bei Anwohnerprotesten) kann nur gelingen, wenn die Notwendigkeit und Bedeutung bestimmter Schritte („was passiert, wenn wir es nicht tun“) transportiert wird. Daher soll der vorliegende Bericht im Internet bereitgestellt und so einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

II. EMPIRISCHE GRUNDLAGE: WOHNUNGSMARKTANALYSE

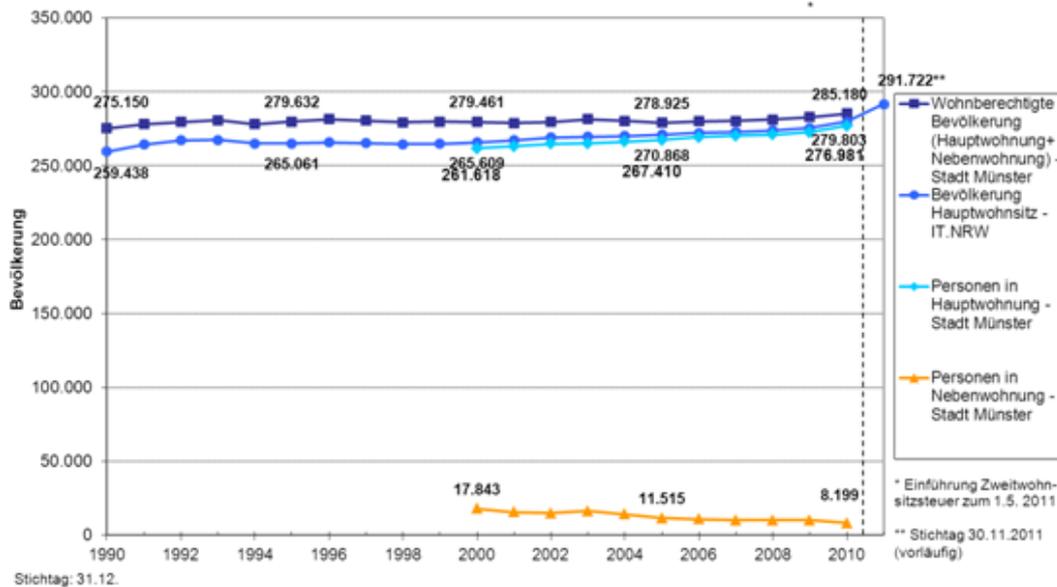
1. Bisherige Marktentwicklung

1.1 Wohnungsnachfrage

1.1.1 Einwohnerentwicklung

Münster wächst: Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz Münster hat sich nach Angaben des IT.NRW von 259.000 im Jahr 1990 kontinuierlich auf 280.000 im Jahr 2010 erhöht (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Münster 1990-2010



Hinweis zu 2011: Im Zuge der Ummeldungen durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer wurden in Münster zudem Registerbereinigungen durchgeführt.

Quelle: IT.NRW, Stadt Münster; eigene Darstellung

empirica

Das entspricht einem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von +1.050 Personen pro Jahr. Zu den 280.000 (IT.NRW) bzw. 277.000 (Stadt Münster) Personen mit Hauptwohnsitzen kommen noch gut 8.000 Personen (Stadt Münster) mit Nebenwohnsitzen. Ende 2010 zählen damit 285.000 Personen (Stadt Münster) zur **wohnberechtigten Bevölkerung** in Münster.

Im Jahr 2011 hat sich das Wachstum weiter beschleunigt. Bis November 2011 (vorläufige Zahlen) stieg die Zahl der Hauptwohnsitze innerhalb nur weniger Monate um weitere +12.000 Personen auf **292.000 Einwohner** an (IT.NRW), was selbst nach

Abzug der etwa 5.400 steuerbedingten Ummeldungen¹² ein Wachstum der Hauptwohnsitzbevölkerung von +6.600 Personen innerhalb nur weniger Monate bedeutet, davon allein 3.500 innerhalb der Monate September und Oktober 2011. Ein Grund dürfte der doppelte Abiturjahrgang einiger Bundesländer sowie der Wegfall der Wehrpflicht sein, die beide zu mehr Ausbildungsanfängern und außergewöhnlich vielen Studienanfängern in Münster geführt haben (allein an der Universität Münster +1.300 Studienanfänger mehr als in 2010).¹³

Gesunde Wirtschaftsentwicklung hält Arbeitskräfte in der Region

Nicht nur die Stadt Münster, sondern die gesamte Region Münster hat sich in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlich gut entwickelt.¹⁴ Die Einwohnerentwicklung in der Region Münster liegt schon seit 1995 deutlich über dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 5). Das überdurchschnittliche Wachstum Münsters hat verschiedene Ursachen:

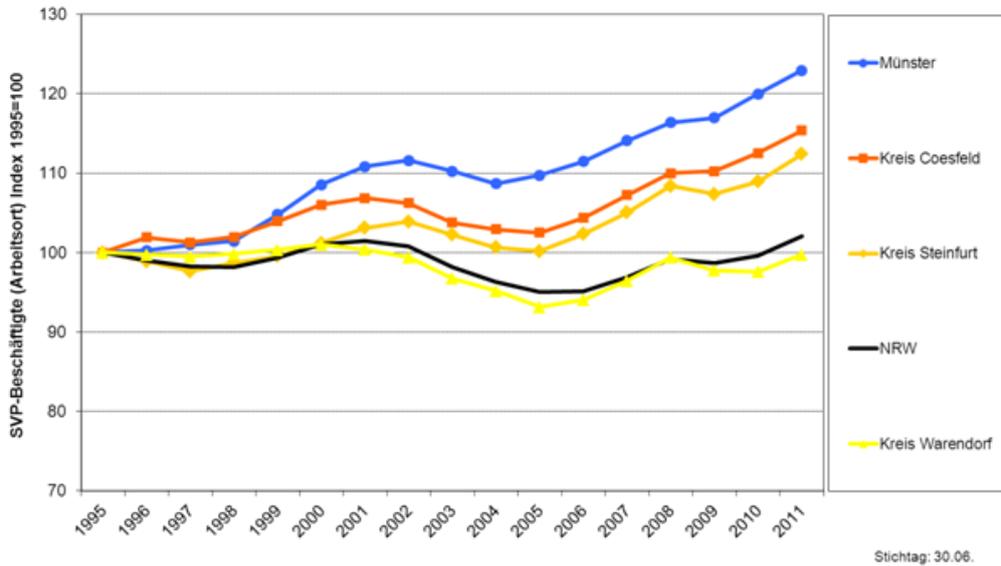
- Die Wirtschaftsentwicklung der Region verläuft ausgesprochen positiv. Während sich in NRW die Zahl der Arbeitsplätze seit 1995 kaum verändert hat, ist sie in Münster seitdem um +23 % (!) und in den Landkreisen Coesfeld und Steinfeld immerhin noch um etwa +15 % gestiegen (vgl. Abbildung 3). Dieses gigantische Wirtschaftswachstum zieht Arbeitskräfte (und auch deren Familien) in die Region und kann sie dort auf Dauer halten. Davon wird die Region auf absehbare Zeit profitieren können.
- In der Folge dieser günstigen Entwicklung zählt Münster auch in Bezug auf die Wohnungsnachfrage noch zu den wenigen Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen (vgl. Abbildung 4).

¹² Vor **Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer** zum 1.5.2011 kam es vor allem in den Monaten Februar bis April 2011 in großem Stil zu Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze. Diese Ummeldungen werden im Melderegister zwar als „Zuzug“ verbucht, dürfen aber nicht mit den tatsächlichen (mit einem Wohnungswechsel verbundenen) Zuzügen verwechselt werden. Die Summe der wohnberechtigten Bevölkerung ändert sich durch die Einführung der Steuer nicht (vgl. dazu auch im Anhang Abbildung 63).

¹³ Quelle: Interne Studierendenstatistik der WWU Münster: www.uni-muenster.de/wwu/statistik/lehre/studierendenzahl/entwicklung.html.

¹⁴ In der vorliegenden Untersuchung wird als **Region Münster** die Stadt Münster zusammen mit den drei angrenzenden Landkreisen Coesfeld, Steinfurt und Warendorf bezeichnet. Zu den **Nachbargemeinden** zählen die unmittelbar an die Stadtgrenze Münster angrenzenden Gemeinden (Greven, Telgte, Everswinkel, Sendenhorst, Drensteinfurt, Ascheberg, Senden, Havixbeck, Altenberge). Die restlichen Gemeinden der drei angrenzenden Landkreise werden als **übriges Umland** zusammengefasst.

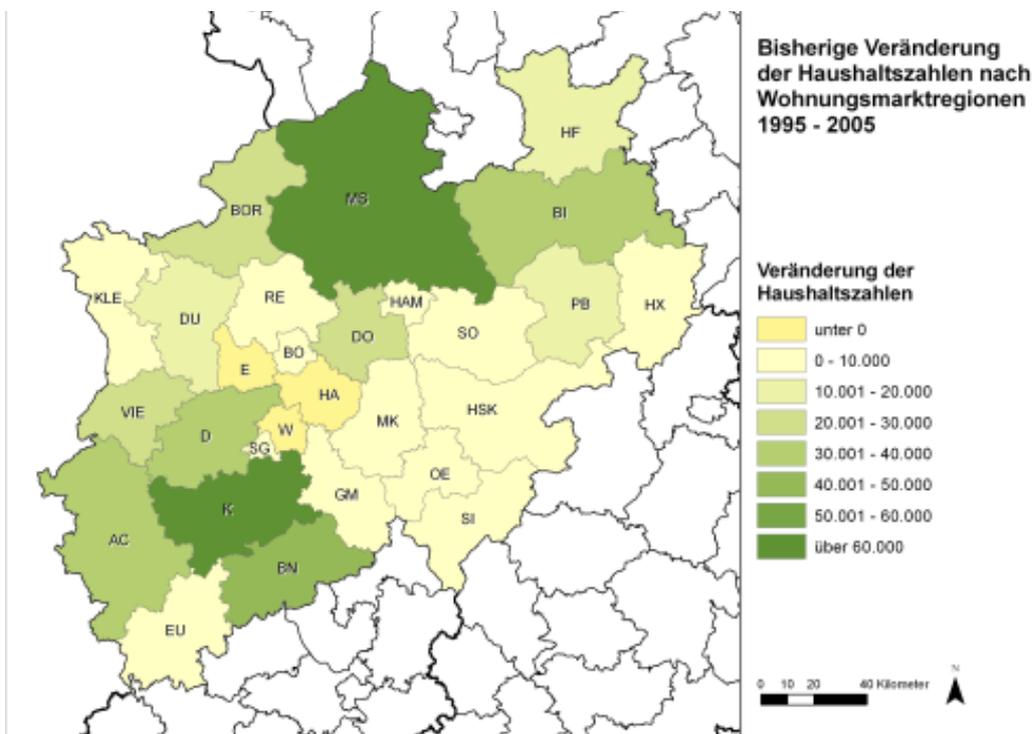
Abbildung 3: Arbeitsplatzentwicklung (SVP-Beschäftigte am Arbeitsort) in Münster im Vergleich zu den benachbarten Kreisen und NRW (Index 1995=100)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung¹⁵

empirica

Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltszahlen in den Regionen NRW, 1995-2005



Quelle: Mikrozensus, eigene Darstellung¹⁶

empirica

¹⁵ Quelle: Landesdatenbank des IT.NRW, www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/logon; Tabelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) – Gemeinden – Stichtag; Code „13111-01i“.

Münster wächst stärker als das Umland

- Der wichtigste Zuzugsmagnet für Münster sind die Hochschulen. Sie ziehen junge Menschen aus allen Teilen Deutschlands in die **Universitätsstadt Münster**. Studierende, die nach dem Studium die Stadt wieder verlassen, stellen für den Wohnungsmarkt zwar nur einen „durchlaufenden Posten“ dar. In der letzten Zeit schafft es Münster aber dank der prosperierenden Wirtschaft immer mehr Arbeitskräfte und ihre Familien dauerhaft an die Stadt zu binden. Der Zustrom junger Erwerbsfähiger (25 bis 30-Jährige) aus dem übrigen Deutschland hat sich erhöht und die Abwanderung der 30 bis 50-Jährigen ins übrige Deutschland ging merklich zurück.¹⁷
- Neben seiner Bedeutung für arbeitsmarkt- und ausbildungsbedingte Zuzüge profitiert Münster zudem von seiner Attraktivität als **Altersruhesitz**. Zuwanderungen im frühen Rentenalter von teils auch recht wohlhabenden Älteren erhöhen ebenfalls die Einwohnerzahl und die Wohnungsnachfrage in Münster. Hierbei handelt es sich um ein relativ neues Phänomen, das mengenmäßig noch nicht ins Gewicht fällt.¹⁸ Es könnte in Zukunft in Münster aber noch eine wachsende Rolle spielen.
- Innerhalb der Region fällt besonders die positive Entwicklung der **Stadt Münster** ins Auge. Während das Wachstum der Region in den letzten 15 Jahren zunächst vor allem in den Nachbargemeinden stattfand, realisiert sich dies seit etwa 2006 fast ausschließlich in Münster selbst (vgl. Abbildung 5). Die Nachbargemeinden sind zwischen 1995-2005 um 9 % gewachsen, stagnieren aber seitdem (degressive Entwicklung). Münsters Einwohnerzahl hingegen blieb zunächst konstant und steigt seit 2000 immer dynamischer an (progressive Entwicklung 2000-2005: +2 %, 2005-2010: +3 %).

Dies ist für eine Kernstadt (Oberzentrum) ein eher ungewöhnliches Bevölkerungswachstum (vgl. Abbildung 6). Im Gegensatz zur Region mit den Nachbarkreisen gibt es in Münster sogar noch einen leichten **Geburtenüberschuss**. Vor allem ist aber die **Netto-Zuwanderung** in die Stadt in den letzten Jahren ständig **gestiegen**, obwohl die Region insgesamt immer geringere Wanderungsgewinne hatte.¹⁹

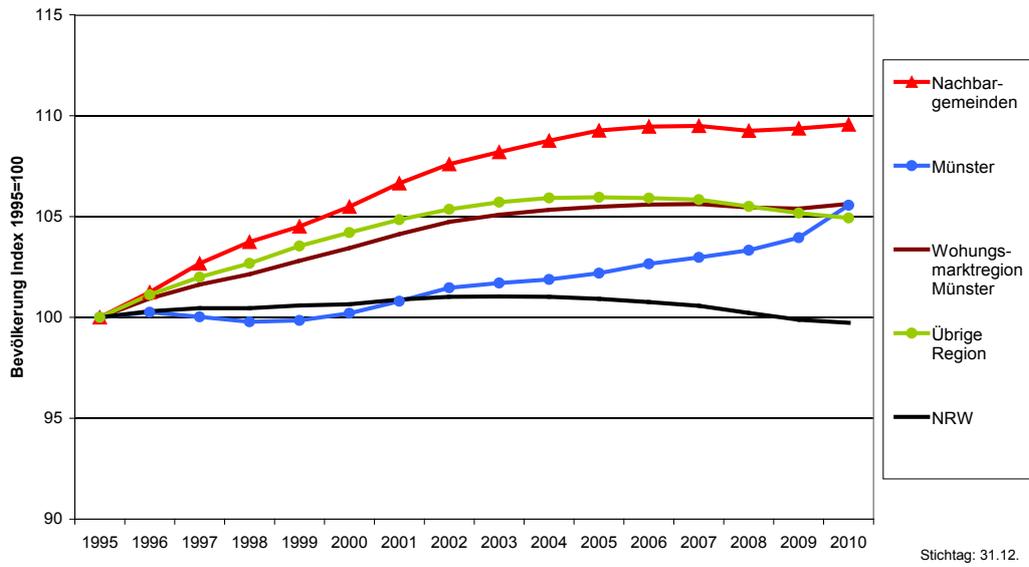
¹⁶ Quelle: empirica, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010, im Auftrag des MWEBWV NRW.

¹⁷ Zur Wirtschaftsentwicklung vgl. Abbildung 3, zum veränderten Wanderungsverhalten vgl. Abbildung 66 und Abbildung 67 im Anhang (Abwanderungssaldo der erwerbsfähigen Bevölkerung von Münster ins übrige Deutschland zwischen 1996 und 2010 gesunken: Bei den 25-30 Jährigen von -3.500 auf -800, bei den 30-50-Jährigen von -3.100 auf -1.600 Personen in jeweils fünf Jahren). Davon zu unterscheiden: Seit 2010 vorübergehende **Expansion der Hochschulen** durch den doppelten Abiturjahrgang und den Wegfall der Wehrpflicht, die die Wohnungsnachfrage merklich erhöht (vgl. Abbildung 8). Ab 2014/2015, wenn die letzten Doppeljahrgänge aus allen Bundesländern ihr Studium aufgenommen haben, wird dieser Zustrom deutschlandweit wieder auf das übliche Maß zurückfallen.

¹⁸ Vgl. dazu auch Abbildung 8.

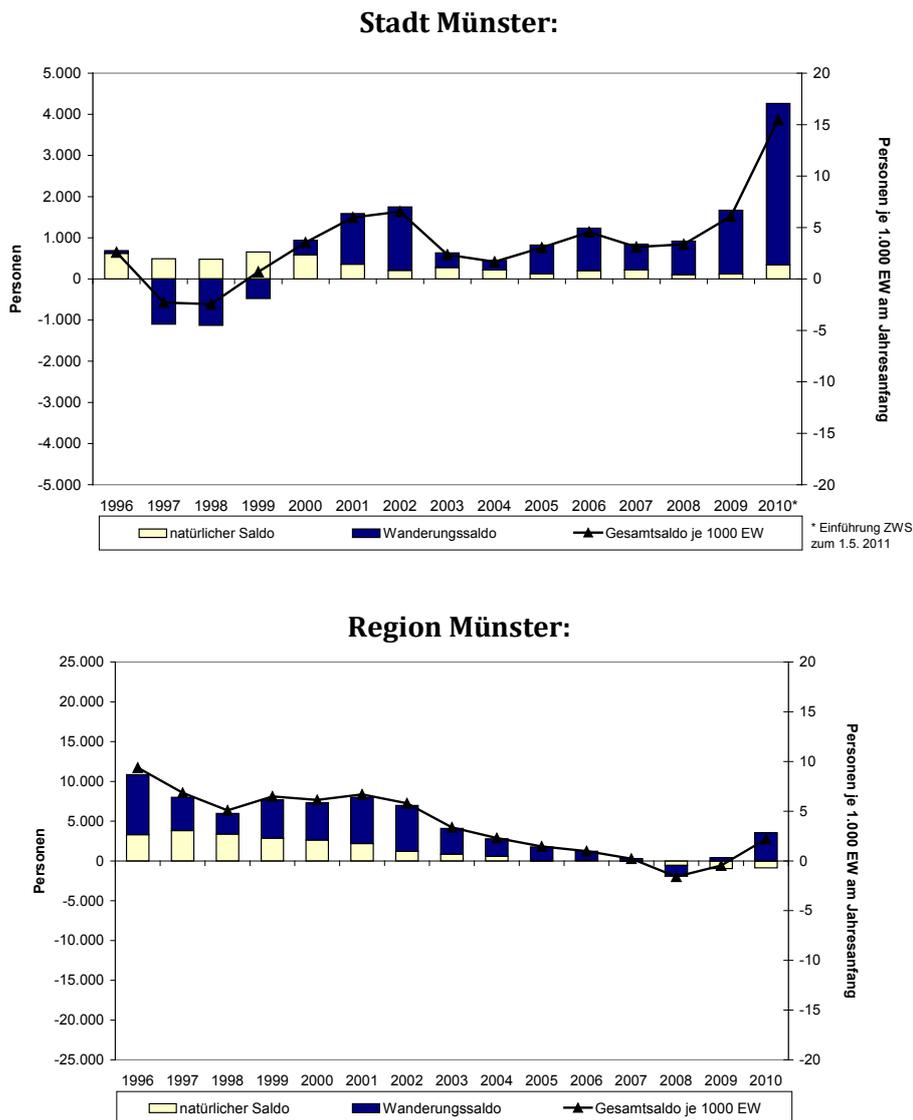
¹⁹ Vgl. im Anhang Abbildung 64.

Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in Münster im räumlichen Vergleich (Index 1995=100)



Region Münster: Stadt Münster zusammen mit den angrenzenden Kreisen.
 Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 6: Bevölkerungssalden Münster, 1996 bis 2010

Region Münster: Stadt Münster mit den angrenzenden Landkreisen Coesfeld, Warendorf und Steinfurt.
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen **empirica**

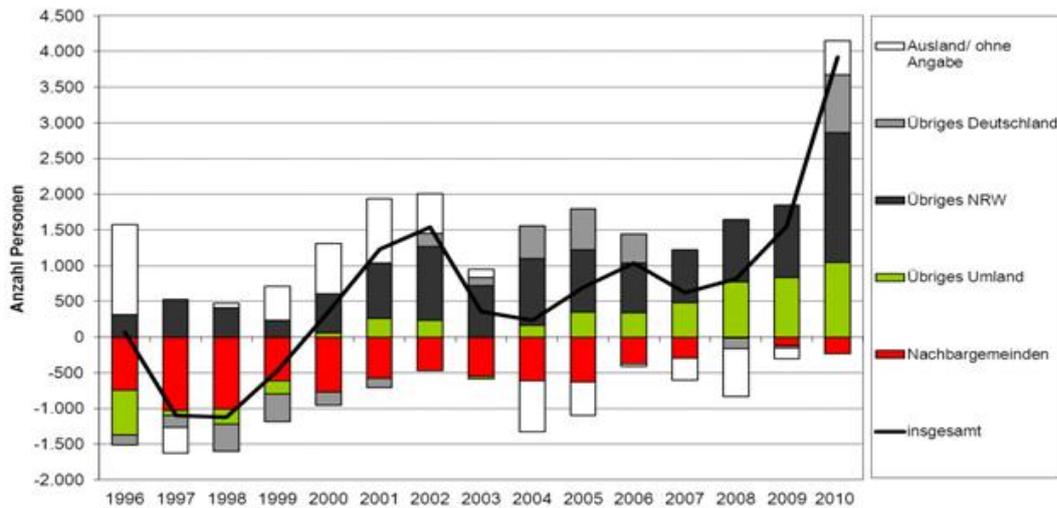
Wanderungsanalyse

Nicht nur der Nettozuzug aus allen Teilen Deutschlands nach Münster hat sich verstärkt (vgl. Abbildung 7). Es sind auch klassische Einfamilienhausbauer (Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen und deren Kinder), die es immer weniger ins Umland zieht (vgl. Abbildung 8). Von dieser nachlassenden Suburbanisierung sind alle Nachbargemeinden betroffen.²⁰ Zunächst kann man als Grund ein verbessertes, d.h. größeres, besseres oder günstigeres Wohnungsangebot in Münster vermuten. Die rückläufige Umlandabwanderung könnte auch nachfragebedingt sein. Die starke Babyboomer-Generation hat ihren Einfamilienhausbau inzwischen abgeschlossen,

²⁰ Vgl. Abbildung 65f im Anhang: Wanderungssalden Stadt Münster mit den Nachbargemeinden, 1996-2010.

während die nachfolgende Generation der Eigenheimbauer (die heute 30 bis 50-Jährigen) in Münster derzeit nur sehr schwach vertreten ist (vgl. Abbildung 9). Im Zuge der (vorübergehend) rückläufigen Nachfrage haben sich offensichtlich aber auch die Angebotsschwerpunkte am Wohnungsmarkt räumlich verschoben. Im Umland wurde immer weniger gebaut, während die Bauintensität in Münster in den letzten Jahren wieder zugenommen hat.²¹

Abbildung 7: Wanderungssalden nach Herkunft, Stadt Münster, 1996-2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung.

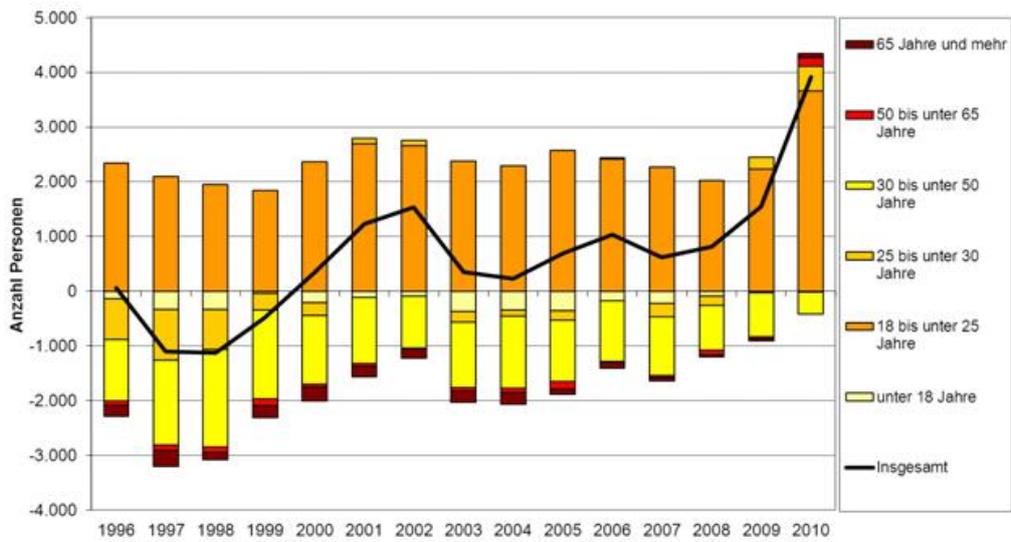
empirica

Einfluss auf die Altersstruktur

Hauptmotor des Zuzugs nach Münster ist der permanente Zustrom junger Menschen in den Ausbildungsmarkt und die Hochschulen der Stadt (vgl. Abbildung 8).

²¹ Vgl. Abbildung 17.

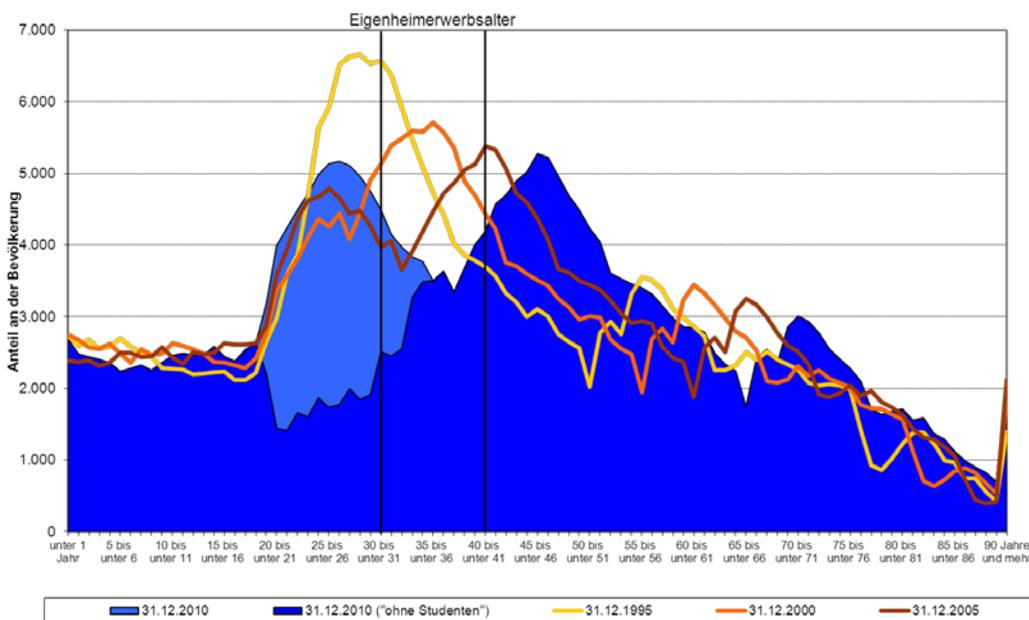
Abbildung 8: Wanderungssalden nach Alter – Stadt Münster 1996-2010



Quelle: IT.NRW²², eigene Darstellung

empirica

Abbildung 9: Altersstruktur in Münster im Zeitablauf 1995-2010



Hinweis: Die hellblaue Fläche entspricht der Anzahl der Studierenden der WWU Münster im WS 2010/2011 – Altersstruktur geschätzt. Hinzu kommen noch weitere Studierendenzahlen (FH u.a.).

Quelle: IT.NRW, Statistisches Jahrbuch der WWU 2011, eigene Darstellung

empirica

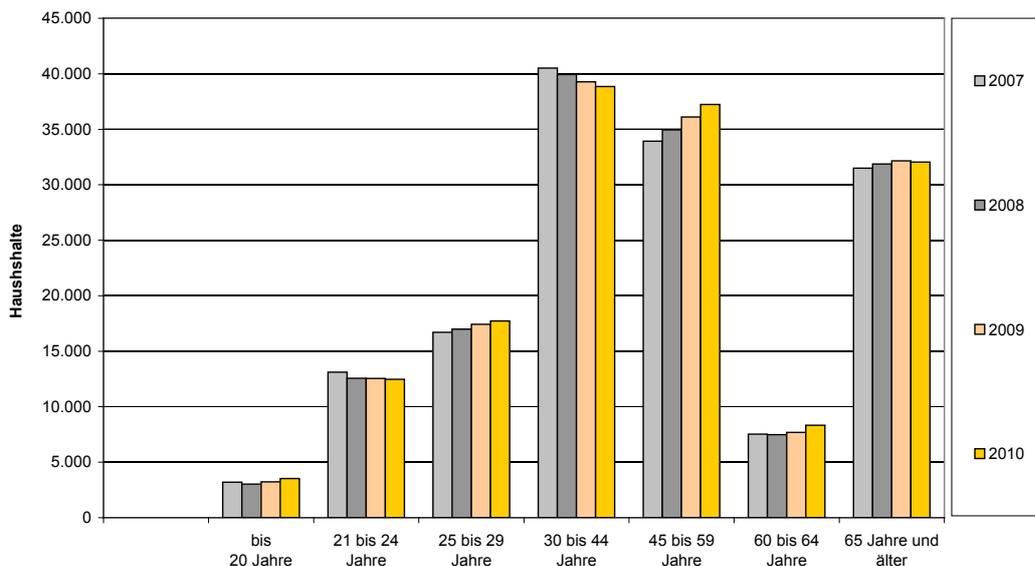
²² Quelle: Landesdatenbank des IT.NRW, www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/logon; Tabelle: Zu- und Fortgezogene nach Quelle/Ziel innerhalb Nordrhein-Westfalens und \Ziel außerhalb Nordrhein-Westfalens (Bundesländer, Ausland - ab 1975) und Alter - Gemeinden – Jahr; Code „12791-14i“ und „12791-24i“.

Wie für Universitätsstädte typisch führt der permanente Zustrom junger Menschen zu einer besonderen Altersstruktur (vgl. Abbildung 9).²³ Die Zahl der 25 bis 30-Jährigen ist immer ausgesprochen hoch, während die übrigen Kohorten Jahrgänge älter werden. 1995 waren die Babyboomer-Jahrgänge noch im Studentenalter, sodass es einen großen Peak der 25 bis 30-Jährigen in Münster gab. Im Jahr 2000 waren diese starken Jahrgänge im Eigenheimbildungsalter (30 bis 40 Jahre alt). Inzwischen haben die Babyboomer-Jahrgänge diese Phase bereits abgeschlossen (vgl. blaue Fläche in Abbildung 9), sodass von ihnen in den nächsten Jahren keine besondere Neubaunachfrage mehr zu erwarten ist.

1.1.2 Haushaltsentwicklung

Für die Wohnungsnachfrage entscheidend ist vor allem die Haushaltsentwicklung, die eng an die Altersstruktur der Bevölkerung geknüpft ist. Am 31.12.2010 lebte die wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Münster in 150.200 Haushalten.²⁴ Die Alterung der Babyboomer-Generation wirkt sich auch auf die Altersstruktur der Haushalte in Münster aus: Allein in den Jahren 2007 bis 2010 ist die Zahl der 30 bis 44-Jährigen (Eigenheimerwerber) erkennbar gesunken und die Zahl der 45 bis 59-Jährigen entsprechend gestiegen (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Haushaltsentwicklung nach Alter des Haushaltsvorstandes



Quelle: Stadt Münster (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung), eigene Darstellung.

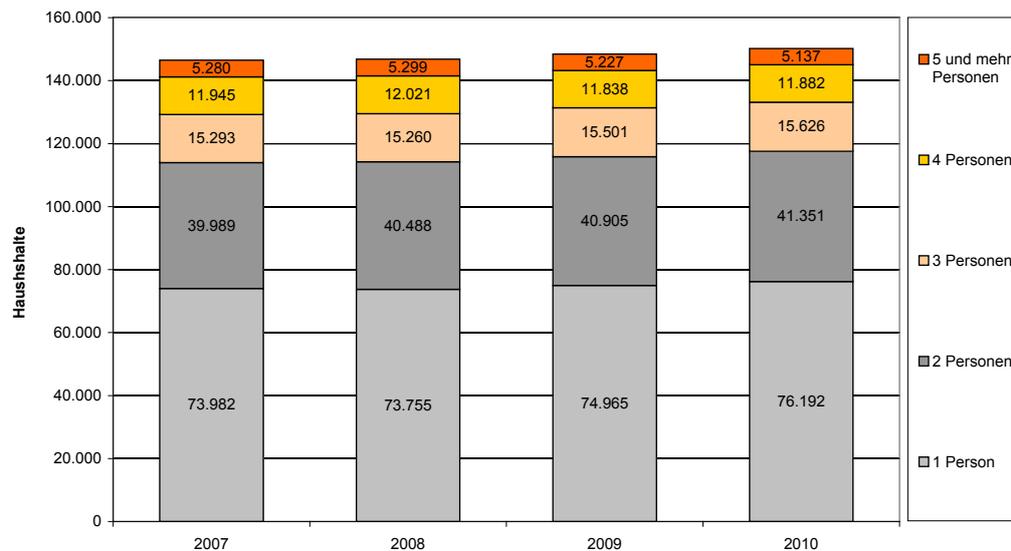
empirica

²³ Vgl. Abbildung 104 f im Anhang (Altersstruktur Stadt Münster im Vergleich zu den benachbarten Kreisen und NRW).

²⁴ Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung, Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; eigene Darstellung.

Zugenommen hat fast ausschließlich die Zahl der Einpersonenhaushalte (+2.200) und der Zweipersonenhaushalte (+1.400). Dabei ist die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht von 1,88 auf 1,87 gesunken.²⁵ Sowohl durch diese Verkleinerung der Haushalte aber vor allem durch den zusätzlichen Einwohnerzuwachs, sind die Haushaltszahlen und damit die Wohnungsnachfrage in Münster in den letzten Jahren deutlich gestiegen: Die Zahl der Haushalte ist in den vier Jahren zwischen 2007-2010 um +3.700 Haushalte gewachsen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße



Quelle: Stadt Münster (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung), eigene Darstellung.

empirica

1.1.3 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Wenn die Zahl der Haushalte schneller steigt als der Wohnungsbestand, müssen die Menschen „näher zusammenrücken“, etwa indem sie mehr Wohngemeinschaften bilden, später aus dem Elternhaus ausziehen oder versteckten Leerstand nutzen (z.B. Einliegerwohnung). Der Druck sich so zu verhalten, geschieht am Markt durch steigende Mieten und Wohnungspreise und lässt sich entsprechend auch an der Kaufpreis- und Mietenentwicklung in Münster ablesen (vgl. dazu Kapitel 1.3 in III).

Zusätzlich zu dieser **demografisch bedingten Wohnungsnachfrage** kann es auch noch eine rein **qualitätsbedingte Wohnungsnachfrage** geben. Der wachsende Zuzug in den expandierenden Arbeitsmarkt und das verstärkte Verbleiben von Arbeitskräften in Münster ²⁶ lässt die Zahl der mobilen, d.h. der eher einkommensstärkeren Haushalte mit entsprechend anspruchsvolleren Wohnanforderungen steigen. Wenn sie kein attraktives Wohnungsangebot im Bestand finden, fragen sie nach hochwertigen Neubauobjekten. Auch einkommensstarke Ältere finden möglicher-

²⁵ Hier: Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung in Münster.

²⁶ Vgl. dazu auch Fußnote 17

weise im Bestand nicht, was ihren Bedürfnissen entspricht und fragen entsprechende Neubauobjekte nach. Diese qualitätsbedingte Neubaunachfrage wird aber in Münster von der demografisch bedingten Neubaunachfrage absorbiert: Solange der Münsteraner Wohnungsmarkt so dynamisch bleibt wie in den letzten Jahren, hilft jede Art von Neubau – auch der hochwertige Neubau – zunächst die steigende demografische Wohnungsnachfrage zu decken. Neubau nimmt Druck aus dem Markt und wirkt preisdämpfend. Sorgen, dass durch zu viel Neubau frei werdende Wohnungen nicht mehr vermarktet sein könnten, muss sich Münster auf lange Zeit nicht machen. Der gesamte Neubau in der Stadt Münster ist auf absehbare Zeit demografisch bedingt. Die genaue Ausgestaltung des Wohnungsneubaus muss sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Zielgruppen richten (vgl. dazu auch Kapitel 3).

1.2 Wohnungsangebot

1.2.1 Wohnungsbestand: Mengen und Qualitäten

1.2.1.1 Mengen

In der Stadt Münster gibt es derzeit (2010) rund 140.000 Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (vgl. Abbildung 12). Mehr als die Hälfte der Wohnungen befindet sich in MFH (69 % bzw. 97.000 WE). Die anderen Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (31 % bzw. 44.000 WE). Die Zahl der Wohnungen hat sich zwischen 1995 und 2010 rein rechnerisch um rund 18.300 Wohnungen erhöht (+15 %). Den stärksten Zuwachs an Wohnungen gab es zwischen 1996 und 2000 mit + 6.700 Wohnungen (+5,4 %). Zwischen 2001 und 2005 stieg der Wohnungsbestand um +3.200 Wohnungen an (+3,7 %). In den Jahren von 2006 bis 2010 war der Zuwachs an Wohnungen mit +5.500 Wohneinheiten wieder leicht höher (+4,1 %). Neben den Wohnungen in Wohngebäuden gibt es insgesamt noch rund. 3.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Die Gesamtzahl der Wohnungen gemäß der Landesdatenbank NRW (IT.NRW) beläuft sich somit auf 144.036 Wohneinheiten. Nach der Statistik der Stadt Münster gibt es insgesamt rund 149.000 Wohnungen.²⁷

²⁷ Eine Aufschlüsselung des Wohnungsbestands nach EZFH und MFH ist laut Angaben der Stadt Münster aufgrund von Datenschutzvorgaben nicht möglich (Telefonat Herr Noetzel am 20.08.2012). Die von der Stadt Münster veröffentlichte Gesamtzahl des Wohnungsbestands basiert auf Hochrechnungen der letzten Volkszählung von 1987.

Abbildung 12: Wohnungsbestandsentwicklung in Münster 1995-2010

	Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt	davon in...	
		EZFH	MFH
1995	122.608	36.457	86.151
1996	123.748	36.846	86.902
1997	125.668	37.388	88.280
1998	127.294	37.929	89.365
1999	129.163	38.488	90.675
2000	130.523	39.111	91.412
2001	132.175	39.592	92.583
2002	132.835	39.890	92.945
2003	133.722	40.375	93.347
2004	134.606	40.946	93.660
2005	135.426	41.449	93.977
2006	136.376	42.101	94.275
2007	137.741	42.746	94.995
2008	138.891	43.174	95.717
2009	139.572	43.529	96.043
2010	140.991	44.032	96.959

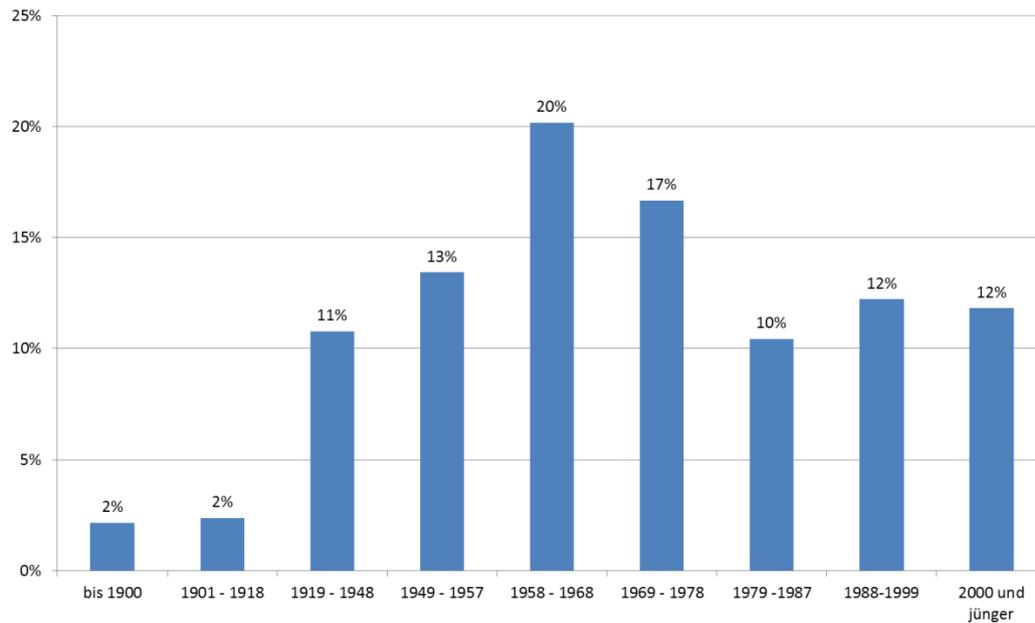
Quelle: IT:NRW, Landesdatenbank,²⁸ eigene Darstellung

empirica

1.2.1.2 Qualitäten

Die Wohngebäude aus den 60er Jahren haben den größten Anteil am Wohngebäudebestand in Münster. Ein Fünftel aller Wohngebäude in Münster stammen aus den 60er Jahren. Rund 17 % der Wohngebäude wurden zwischen 1969 und 1978 erbaut. Die Wohngebäude der 80er und 90er Jahre machen jeweils rund 10 % des Wohngebäudebestandes aus. Auch die Wohngebäude, die im neuen Jahrtausend errichtet wurden, haben in etwa diesen Anteil am Gebäudebestand.

²⁸ Quelle: Landesdatenbank, www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/logon; Tabelle: Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden - Stichtag (Fortschreibung: Wohngebäude- und Wohnungsbestand); Code „,31231-04ir“.

Abbildung 13: Anteile der Wohngebäude in Münster nach Baualter

Quelle: IT.NRW, Veröffentlichung²⁹ und Landesdatenbank³⁰, eigene Darstellung und Berechnung
empirica

1.2.2 Bautätigkeit

1.2.2.1 Baufertigstellung

Um die Baufertigstellungen in Münster mit den Umlandgemeinden/ Umlandkreisen vergleichen zu können, wurde auf die Daten von IT.NRW zurückgegriffen. Diese Baufertigstellungszahlen unterscheiden sich in geringem Umfang von den Baufertigstellungszahlen der Stadt Münster.

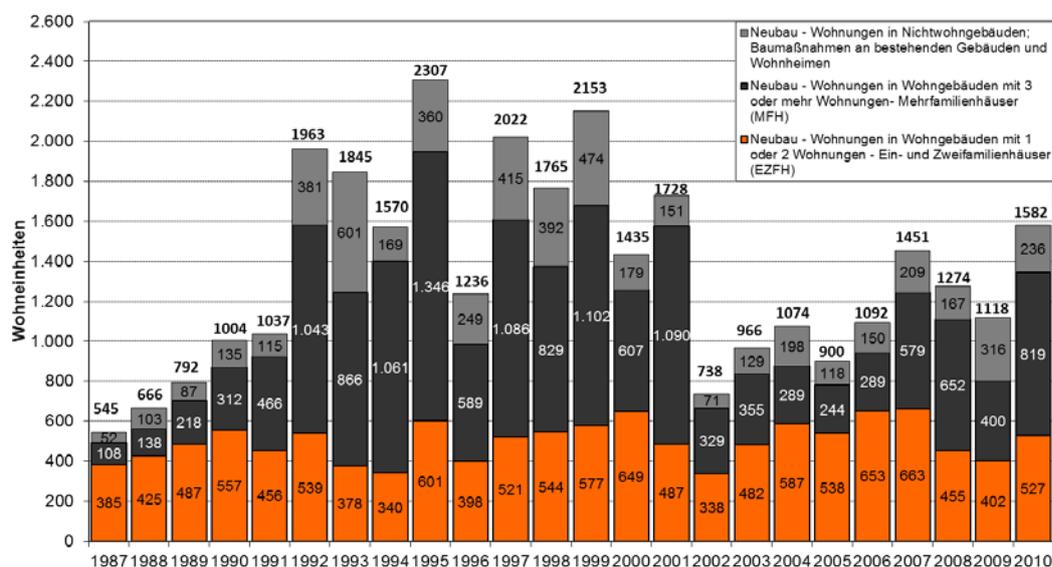
Wie die Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt, war die Bautätigkeit in den 1990er Jahren am höchsten. Nach dem Jahr 2001 ging die Bautätigkeit stark zurück (vgl. Abbildung 14). Während zwischen 1991 und 2001 fast in jedem Jahr mehr als 1.500 Wohnungen fertiggestellt wurden, sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2002 auf rund 700 Wohnungen. In den Jahren 2003 bis 2006 wurden jährlich rund 900 bis 1.100 Wohnungen gebaut. Nach einem Anstieg der Fertigstellungszahlen im Jahr 2007 mit rund 1.500 Wohnungen, waren die Fertigstellungszahlen im Jahr 2008 und 2009 mit 1.300 bzw. 1.100 Wohnungen wieder geringer. Im letzten Jahr (2010) kam es dann wieder zu einem deutlichen Anstieg. Im Jahr 2010 wurden fast 1.600 Wohnungen fertiggestellt.

²⁹ Veröffentlichung: Sonderreihe zur Volkszählung 1987 in Nordrhein-Westfalen (Band Nr. 3.3), Gebäude Wohnungen und Haushalte.

³⁰ Quelle: Landesdatenbank, www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/logon; Tabelle: Baufertigstellungen (Neubau): Art des Wohngebäudes, Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäude; Neubau und Baumaßnahmen: Wohnungen insgesamt - Gemeinden - Jahr (Statistik der Baufertigstellungen); Code „31121-11ir“.

Die Entwicklung in den Segmenten EZFH sowie MFH (Neubau) war in den vergangenen Jahren unterschiedlich. Während es im Mehrfamilienhaussegment nach dem Jahr 2001 zu einem Einbruch der Fertigstellungszahlen kam, verblieb der **Eigenheimbau** (Ein- und Zweifamilienhäuser) in dem Jahr mit rund 340 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich auf einem konstanteren Niveau. In den Jahren 2003-2008 wurden jährlich zwischen 450 und 660 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Im Jahr 2009 wurden nur rund 400 Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt. Im Jahr 2010 stieg die Eigenheimbautätigkeit mit rund 530 fertiggestellten Wohnungen wieder deutlich an. Im Segment der **Mehrfamilienhäuser** wurden nach dem Einbruch (2001/2002) in den Jahren 2002 bis 2006 jährlich nur zwischen 290 und 330 Wohnungen errichtet. In den Jahren 2007 und 2008 wurden demgegenüber 580 bzw. 650 Wohnungen fertiggestellt. Nachdem im Jahr 2009 nur 400 Wohnungen in MFH gebaut wurden, stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment mit 820 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2010 ebenfalls deutlich an.

Abbildung 14: Baufertigstellungen von Wohnungen in Münster 1987-2010 (absolute Werte)

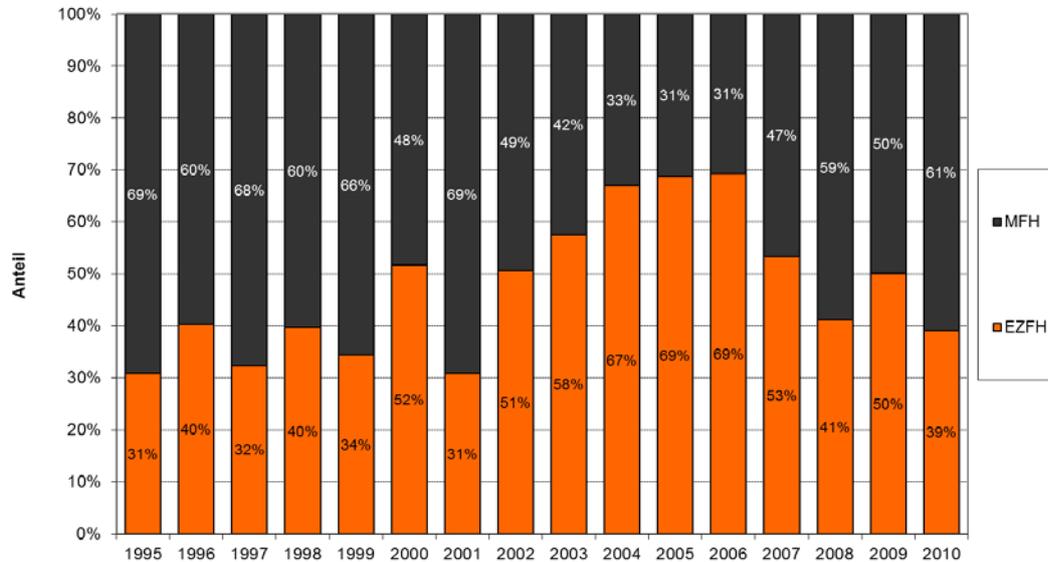


Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

empirica

Ein Vergleich der beiden Segmente zeigt, dass in den letzten 10 Jahren fast gleich viele Wohnungen in EZFH (rund 5.130 WE) und MFH (5.040) gebaut wurden, wobei die Anteile in den einzelnen Jahren entsprechend schwanken (vgl. Abbildung 15).

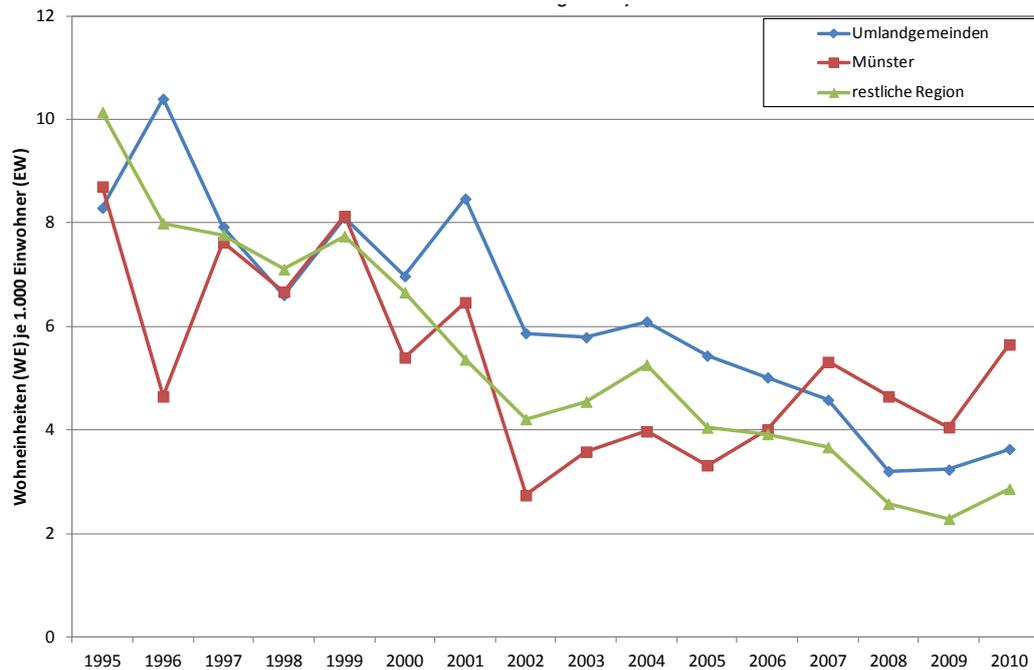
Abbildung 15: Anteil Baufertigstellungen (WE) in Ein-/Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern (Neubau)



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

empirica

Zwischen 1995 und 2005 ist die **Bauintensität** (gemessen in fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) sowohl in Münster als auch in den Nachbargemeinden und der übrigen Region fast kontinuierlich zurückgegangen (vgl. Abbildung 16). Mit Ausnahme vom Jahr 2001 lag dabei die **Bauintensität** von Münster unter der der Nachbargemeinden und der übrigen Region (bezogen auf 1.000 Einwohner). Seit dem **Jahr 2005** ist es in Münster im Vergleich zu den Nachbargemeinden und der übrigen Region zu einer Trendumkehr gekommen. Während sich in den Nachbargemeinden und der übrigen Region die Bauintensität weiter rückläufig entwickelt hat, ist die **Bauintensität in Münster angestiegen**. Seit dem Jahr 2007 liegt dadurch die Bauintensität von Münster über der der Nachbargemeinden und der übrigen Region. Nach einem Einbruch der Bauintensität im Jahr 2009 sind die Baufertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner in Münster im Jahr 2010 wieder stark angestiegen. Dieser konjunkturelle Effekt ist auch in den Nachbargemeinden und der übrigen Region zu verzeichnen, jedoch auf einem wesentlich geringeren Niveau.

Abbildung 16: Bauintensität in Münster im Vergleich zu den Umlandgemeinden und der übrigen Region

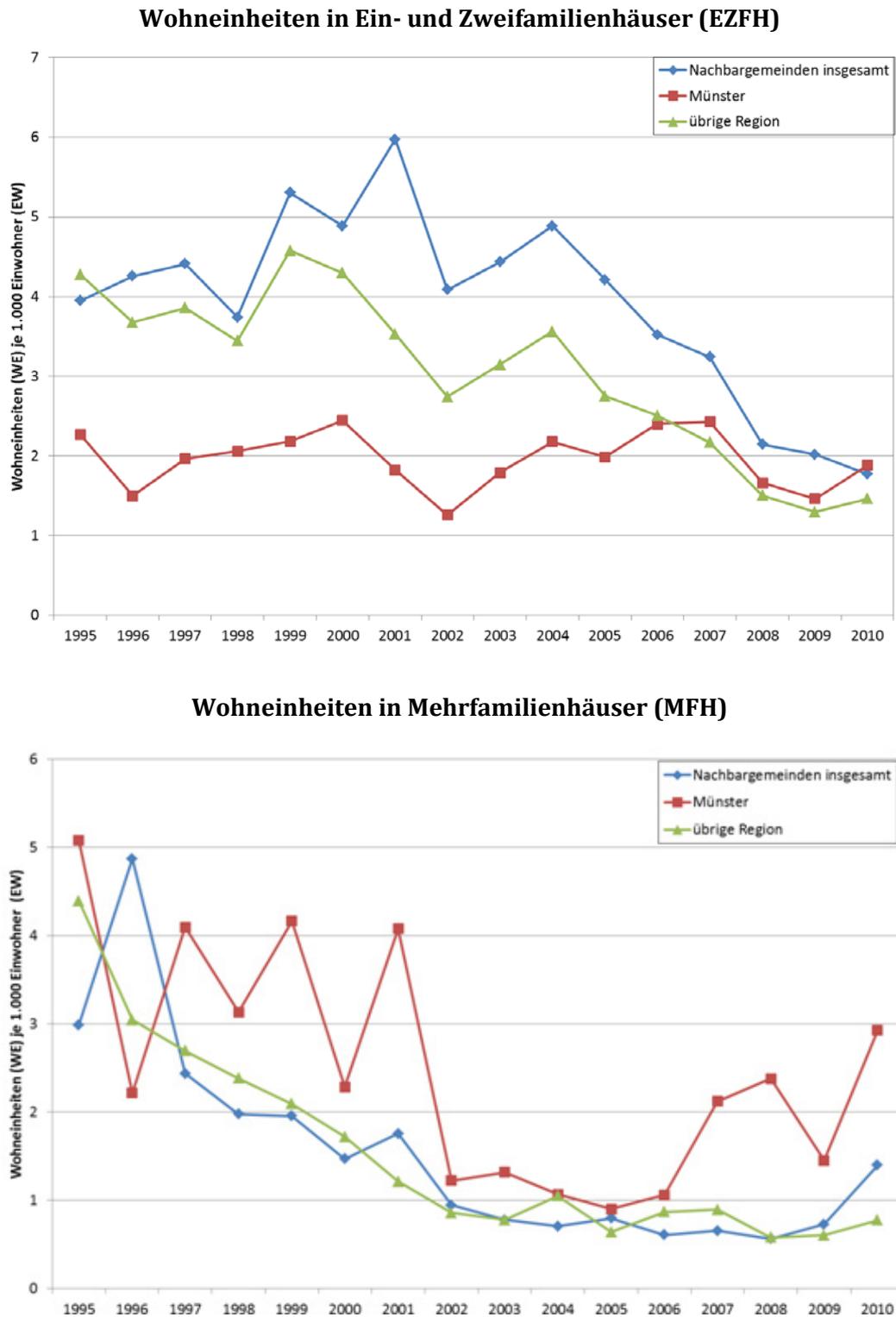
*Baufertigstellungen je 1.000 EW (Neubau und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Mietwohngebäude)

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

empirica

Eine differenzierte Betrachtung der Bauintensität nach EZFH und MFH (vgl. Abbildung 17) zeigt, dass die Trendumkehr bei der Bauintensität in Münster auf die erhöhten Fertigstellungszahlen im Segment der Mehrfamilienhäuser zurückzuführen ist. Die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser war demgegenüber im gesamten Betrachtungszeitraum relativ konstant. Dieses ist in den Nachbargemeinden und der übrigen Region nicht der Fall. Der starke Rückgang der Bauintensität ist hier insbesondere auf den Rückgang im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen. Nach dem Jahr 2004 kam es hier zu einem starken Einbruch.

Abbildung 17: Bauintensität (differenziert nach EZFH und MFH) in Münster im Vergleich zu den Umlandgemeinden und der übrigen Region



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

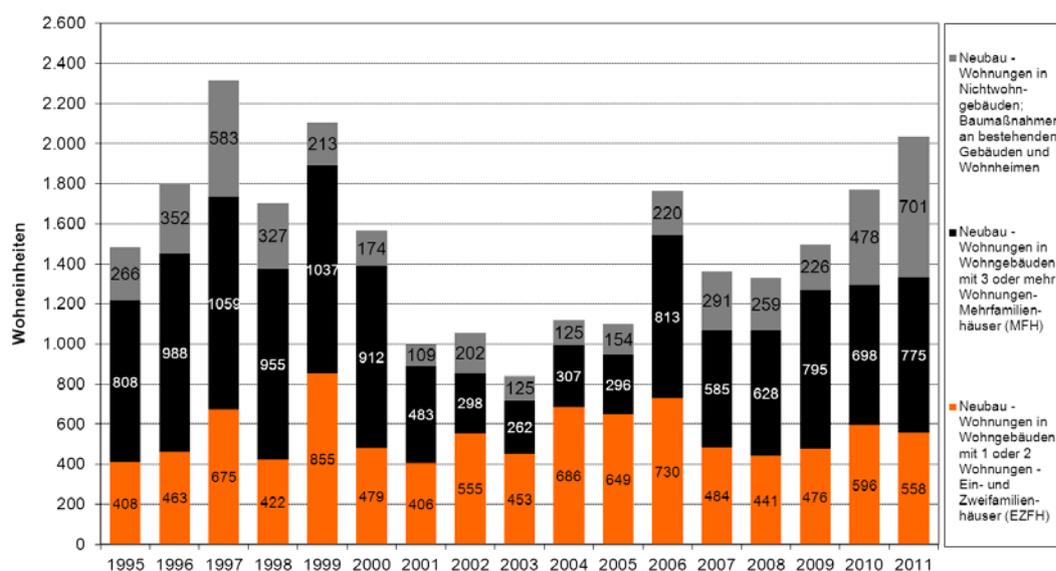
empirica

1.2.2.2 Baugenehmigung

Nach Erteilung einer Baugenehmigung dauert es im Schnitt etwa 15 Monate bis das entsprechende Wohngebäude fertiggestellt ist. Die Baugenehmigungen laufen den Baufertigstellungen also etwa 15 Monate voraus. Diesen Verlauf spiegelt auch ein Vergleich der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Münster wider.

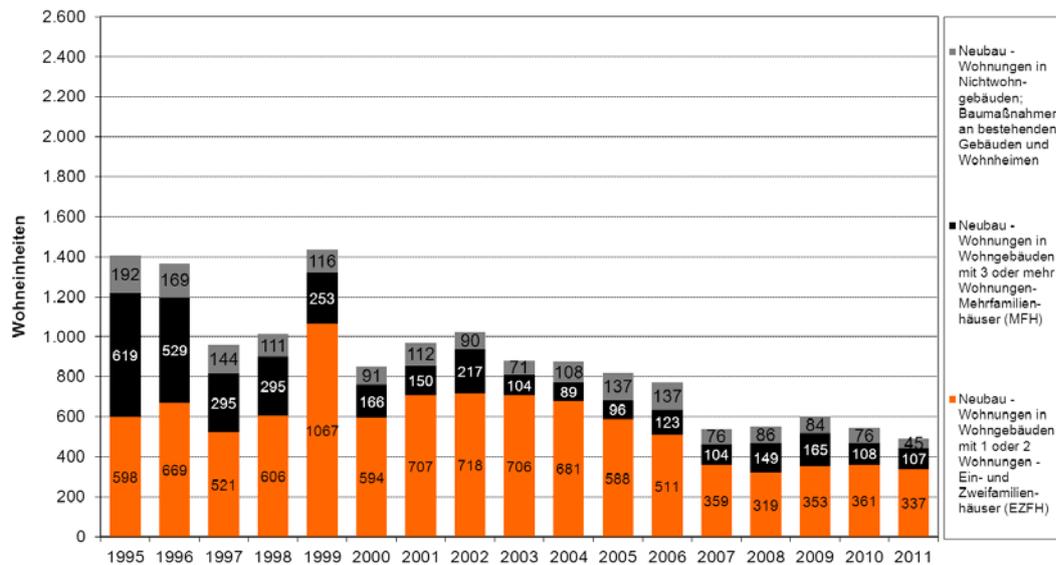
Während im Jahr 2007 und 2008 in der Stadt Münster insgesamt jeweils rd. 1.300 neue Wohnungen in Wohngebäuden genehmigt wurden, kam es in den Folgejahren (ab 2009) zu einem kontinuierlichen Anstieg der Genehmigungszahlen (vgl. Abbildung 18). Im Jahr 2011 wurden insgesamt rund 2.000 Wohnungen genehmigt, das entspricht einem Anstieg von +36 % (2009-2011). Etwa 38 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2011 waren Wohnungen, die in MFH entstanden sind. Rund 34 % machen Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden und Wohnheimen genehmigt wurden, aus. Deren Anteil ist im Jahr 2011 besonders hoch. In den Umlandgemeinden ist die Entwicklung genau umgekehrt, hier gingen die Genehmigungszahlen seit 2009 kontinuierlich zurück (-19 %). Die genehmigten Wohnungen im Jahr 2011 werden im Jahr 2012 und 2013 auf den Markt kommen.

Abbildung 18: Baugenehmigungen von Wohnungen in Münster 1995-2011



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 19: Baugenehmigungen von Wohnungen in der Summe aller Umlandgemeinden 1995-2011

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, eigene Darstellung

empirica

1.2.3 Wohnbaulandreserven

Kurz- bis mittelfristige Reserven

In der Stadt Münster steht nach Angaben des Baulandmonitorings derzeit noch Wohnbauland für rd. 8.600 WE zur Verfügung (vgl. Abbildung 20).³¹ Dies unterteilt sich wie folgt:

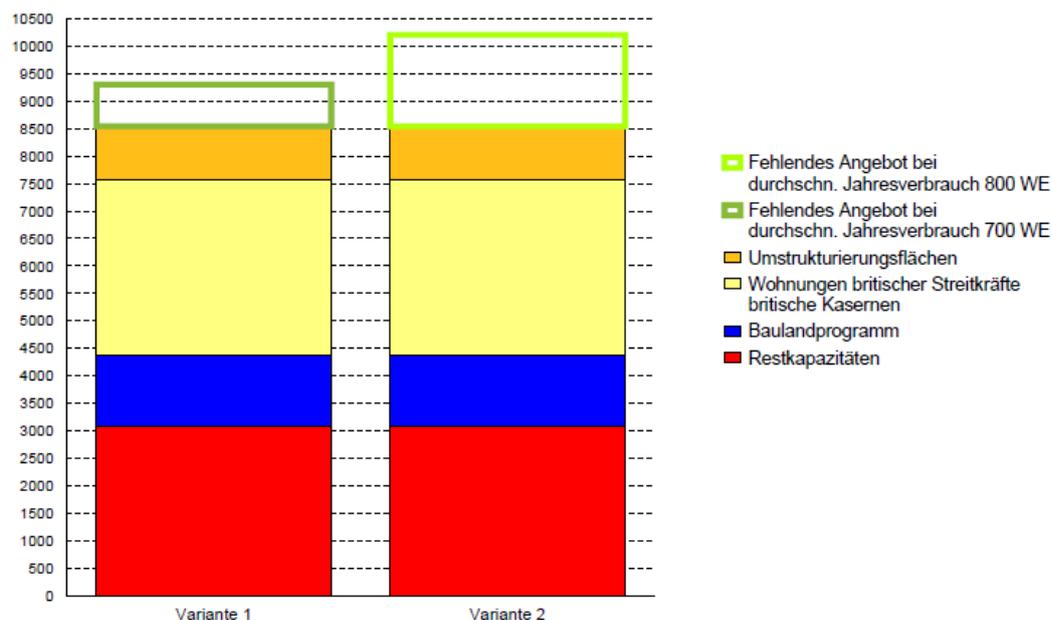
- Rund **3.100 WE** als **Restkapazitäten** in baureifen Gebieten: Das sind zum einen rd. 2.100 WE in **Neubaugebieten mit Baureife vor 2012** (rd. 50 % in EZFH). Zum anderen sind rd. 1.000 WE den Kategorien „Auffüllungsgebiete“ (ältere Baugebiete mit vereinzelt Restgrundstücken) und „Verdichtungsgebiete“ (Restgrundstücke in ausgewählten Bestandsquartieren) zugeordnet.
- Rund **1.800 WE** im **mittelfristigen Baulandprogramm** (2012-2016), davon 63 % als Geschosswohnungen
- Rund **3.200 WE** als **Konversionspotenziale** im Rahmen von zwei ehemaligen britischen Kasernen (York- und Oxford-Kaserne) und Wohnungen britischer Streitkräfte.

³¹ Stadt Münster, Öffentliche Berichtsvorlage Nr. V/0397/2012, Bericht zur Baulandentwicklung 2012

- Rund **500 WE** als **Umstrukturierungsflächen** u.a. vormals gewerblich genutzter Flächen (zu drei Viertel als Geschosswohnungen). Unter diese Kategorie fallen Flächen mit einem gewissen Umfang, die bereits als potenzielle Wohnstandorte öffentlich diskutiert werden. Es gibt eine Reihe weiterer, zumeist kleinerer Umstrukturierungsstandorte, die von der Stadt Münster aber als Potenzial für die Bestandsentwicklung klassifiziert werden.

Darüber hinaus gibt es ggf. bebaubare **Flächen im Münsteraner Siedlungsbestand außerhalb von Baugebieten**. Bereits seit einigen Jahren befasst sich die Münsteraner Stadtverwaltung mit dieser Kategorie und hat den Auftrag, das Baulandmonitoring hierauf auszuweiten. Die Mobilisierbarkeit dieser Flächen wird von der Stadt Münster jedoch als aufwändig eingestuft, da erst zu klären ist, „ob es gelingt, Eigentümer zu eigenen Wohnungsbauinvestitionen anzuregen oder sie zu bewegen, ihr Grundstück für Wohnbauzwecke Dritten bereitzustellen.“ In zwei Beispielquartieren wird geprüft, ob und inwieweit ein „sehr differenziertes, kleinteiliges Agieren mit hohen kommunikativen Anteilen“ Erfolg versprechend ist.³²

Abbildung 20: Kategorien der kurz- bis mittelfristigen Reserve in der Stadt Münster



Quelle: Stadt Münster

empirica

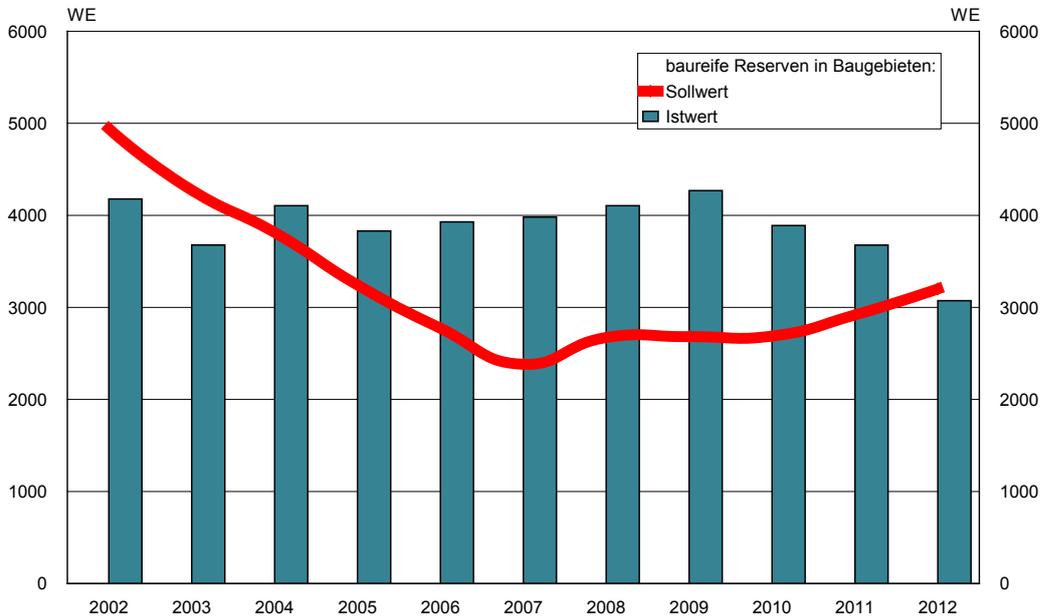
Angesichts der günstigen Wohnungsnachfragesituation sind die **Restkapazitäten in baureifen Gebieten** in der Stadt Münster in der jüngsten Zeit deutlich zurückgegangen. Dies zeigt das Baulandmonitoring der Stadt Münster.³³ Anfang 2012 stand in den Münsteraner Baugebieten noch Bauland für rd. 3.100 WE zur Verfügung und

³² ebd., S. 9.

³³ Stadt Münster, Öffentliche Berichtsvorlage Nr. V/0397/2012, Bericht zur Baulandentwicklung 2012.

damit erstmals seit neun Jahren wieder weniger als der Zielwert von „mindestens dem vierfachen des durchschnittlichen Jahresverbrauchs der letzten fünf Jahre“ (vgl. Abbildung 21). Dieser lag nach dem Jahr 2006 bei durchschnittlich 800 WE pro Jahr.

Abbildung 21: Baureife Baulandreserven: Soll/Ist-Vergleich 2002-2012



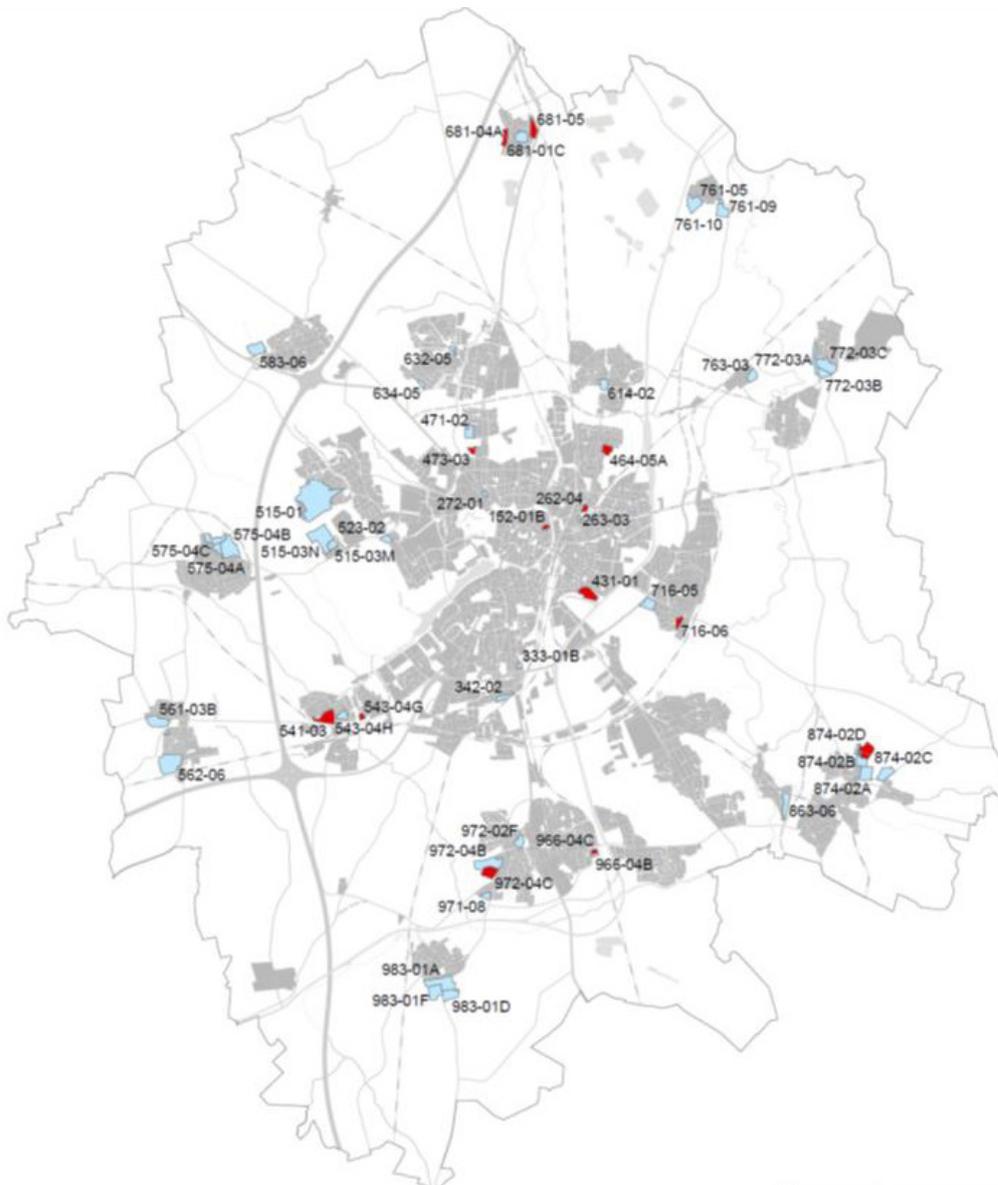
Quelle: Stadt Münster

empirica

Langfristige Reserven

In längerfristiger Perspektive stehen der Stadt Münster Wohnbaulandpotenziale aus dem Flächennutzungsplan zur Verfügung – unabhängig von der angebotsseitigen Mobilisierungswahrscheinlichkeit dieser Grundstücke. In der Summe sind dies rd. **3.500 WE**, wobei rd. 70 % des Potenzials (2.500 WE) für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen ist. Enthalten sind noch nicht die Baulandreserven des Regionalplans, der sich derzeit in der Aufstellung befindet. Nachstehende Karte zeigt, dass die langfristigen Reserven im Westen (Roxel) und im Norden (Sprakel) des Münsteraner Stadtgebiets liegen.

Abbildung 22: Lage der Neubaugebiete mit Restkapazitäten und des Mittelfristigen Baulandprogramms 2012-2016 in der Stadt Münster

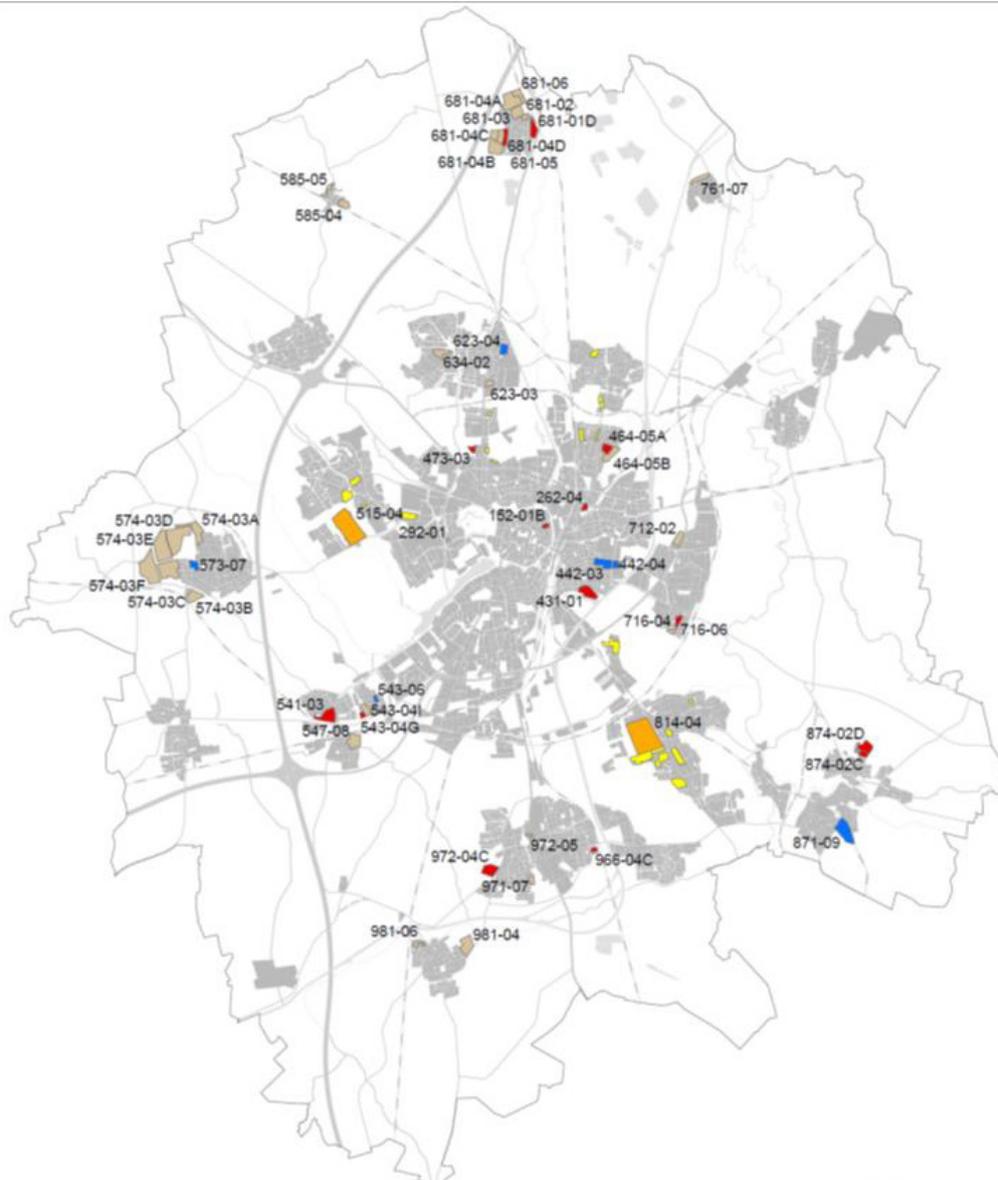


<p>Wohnbaugebiete mit Vermarktungsreife / Baulandprogramm</p>	<p>STADT MÜNSTER</p>
<p> Neubaugebiete mit Restkapazitäten</p>	<p>  Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung </p>
<p> geplante Aktivierung 2012 bis 2016</p>	<p> Wohnbauflächenmonitoring Kartografie und Entwurf: Annemarie Harjans 05 / 2012 </p>

Quelle: Stadt Münster

empirica

Abbildung 23: Lage der Umstrukturierungsflächen, Konversionspotenziale und FNP-Reserven in der Stadt Münster



Wohnbaulandreserven

- Baulandprogramm
- Wohnungen britischer Streitkräfte
- FNP-Flächen
- Britische Kasernen
- Umstrukturierungsflächen

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Wohnbauflächenmonitoring

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

06 / 2012

Quelle: Stadt Münster

empirica

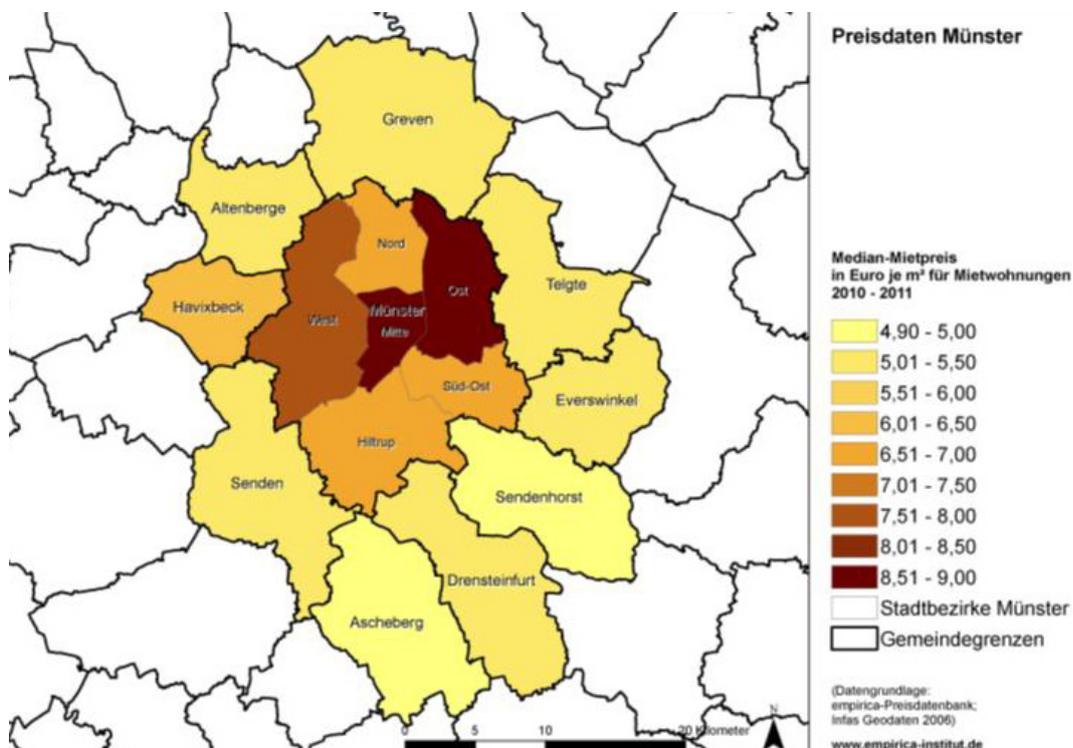
1.3 Immobilienpreise und Mietentwicklung

Ein Indiz zur Beschreibung der aktuellen Wohnungsnachfrage im Vergleich zum Angebot ist die Entwicklung von Preisen und Mieten in bestimmten Teilmärkten des Wohnungsmarkts. Preise und Mieten lassen Rückschlüsse auf die Wünsche der Wohnungssuchenden im Vergleich zum Angebot zu. Was wird gerade in welchem Maße gesucht, was kann bezahlt werden, welche Lagen und Objekttypen sind besonders attraktiv? Welches Angebot wird als zu knapp empfunden?

1.3.1 Mieten für Geschosswohnungen

Die teuersten Stadtbezirke sind in Münster Münster-Ost (8,97 €/m²) und Münster-Mitte (8,62 €/m²), die günstigsten Münster-Hiltrup, Münster-Südost (beide 6,66 €/m²) und Münster-Nord (6,52 €/m²). Teuerste Nachbargemeinde ist mit 6,25 €/m² Havixbeck, günstigste Nachbargemeinde ist Ascheberg mit 4,90 €/m². Die genannten Preise beziehen sich auf die zu zahlenden Quadratmetermieten bei Neuvermietung.³⁴ In die Preisbildung fließen dabei Lage- und Qualitätskriterien ein. Wenn Wohnungssuchende eine höhere Wohnungsqualität einer guten Lage vorziehen, sind sie bereit mehr dafür zu zahlen. Dabei spielt natürlich auch das verfügbare Wohnungsangebot (mögliche Alternativen) eine Rolle.

Abbildung 24: Mietniveaus in den Bezirken Münsters und den Nachbargemeinden 2010-2011



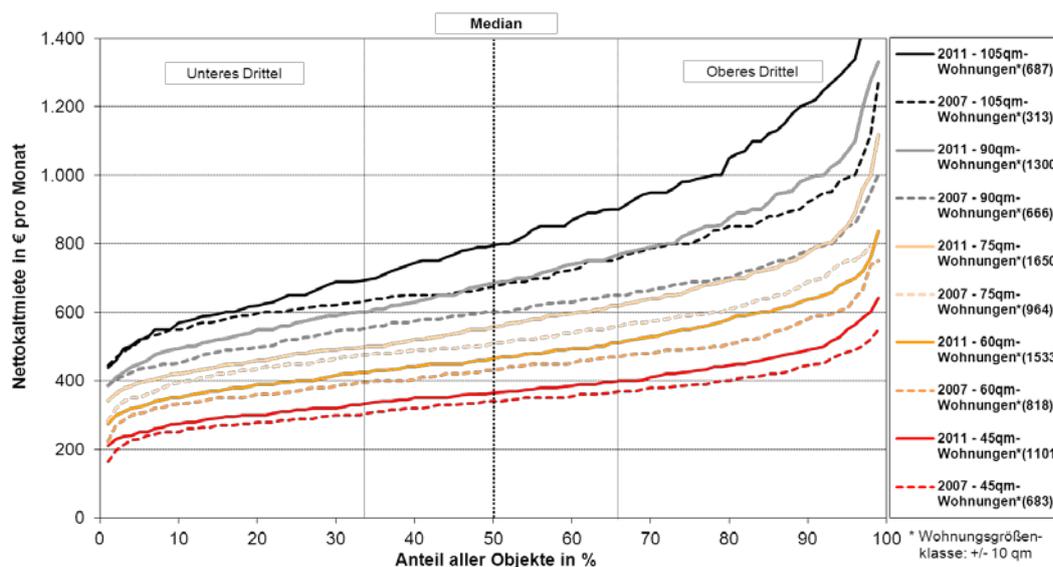
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

³⁴ Medianmieten der aktuellen Wohnungsangebote in Münster der Jahre 2010/2011. Hier: Nur öffentlich inserierte Wohnungsangebote. Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH).

Das Niveau der Mieten in Münster liegt im Schnitt bei 8 €/m² (Median).³⁵ Es entspricht damit dem Niveau vergleichbarer Universitätsstädte (z.B. Bonn). In Aachen sind Mietwohnungen günstiger (6,50 €/m²), in Mainz, Freiburg und Heidelberg mit 9 bis 10 €/m² noch teurer (vgl. Anhang, Abbildung 69). Aber die Mieten in Münster sind – wie auch in den Vergleichsstädten – in den letzten Jahren deutlich gestiegen (seit 2007 um etwa +0,50 bis +1 €/m²). Dies dürfte zum Teil schon auf die vorübergehend besonders hohe studentische Wohnungsnachfrage zurückzuführen sein.³⁶ Die größten Preissteigerungen in Münster haben allerdings bei großen Wohnungen und im oberen Wohnungsmarktsegment stattgefunden (vgl. Abbildung 25).³⁷

Abbildung 25: Wohnungsmieten in Münster nach Wohnungsgrößenklassen 2007 – 2011



Alle Baualtersklassen, nur öffentlich inserierte Wohnungen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

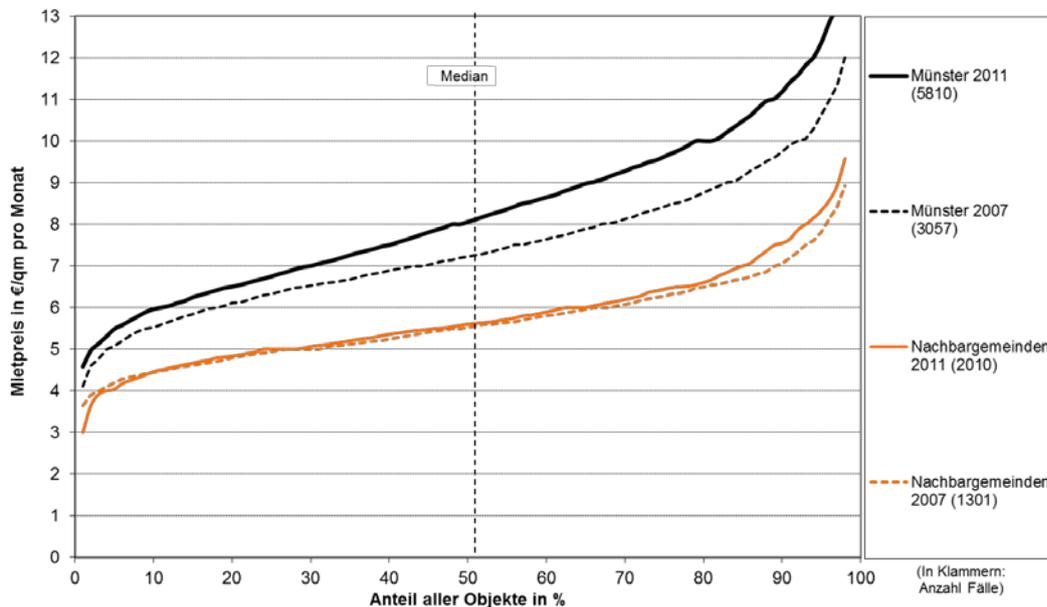
Das Umland von Münster ist von dieser Mietpreissteigerung nicht betroffen (vgl. Abbildung 26). In den Nachbargemeinden von Münster liegt das Mietniveau unverändert bei 5,50 €/m². Lediglich Neubauwohnungen sind im Umland teurer geworden. Diese fallen mengenmäßig aber kaum ins Gewicht (vgl. im Anhang Abbildung 70 und Abbildung 71).

³⁵ Der Mietspiegel enthält ebenfalls Informationen über Miethöhen, allerdings nur zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für verschiedene Wohnqualitäten und –lagen von vermieteten Wohnungen. Er sagt nichts über den Bestand an bestimmten Wohnungen oder über das aktuelle Angebot entsprechender Wohnungen aus. Eine Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus für verschiedene Stadtbezirke ist nicht möglich. Hinweis: Bei Neuvermietung sind die Mieten des Mietspiegels nicht relevant.

³⁶ Die stärksten Mietsteigerungen haben nach 2009 stattgefunden (vgl. Abbildung 80 bis Abbildung 84 im Anhang).

³⁷ Die folgenden Abbildungen zeigen Preisveränderungen zwischen 2007 und 2011 für Münster im Vergleich zu den Nachbarkommunen. Dargestellt ist jeweils das gesamte Preisspektrum, von der günstigsten (links) zur teuersten (rechts) Wohnung. Der Preis für die mittlere Wohnung (Median) misst das Preisniveau.

Abbildung 26: Quadratmetermieten für Mietwohnungen in Münster und Umgebung, Vergleich 2007 und 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

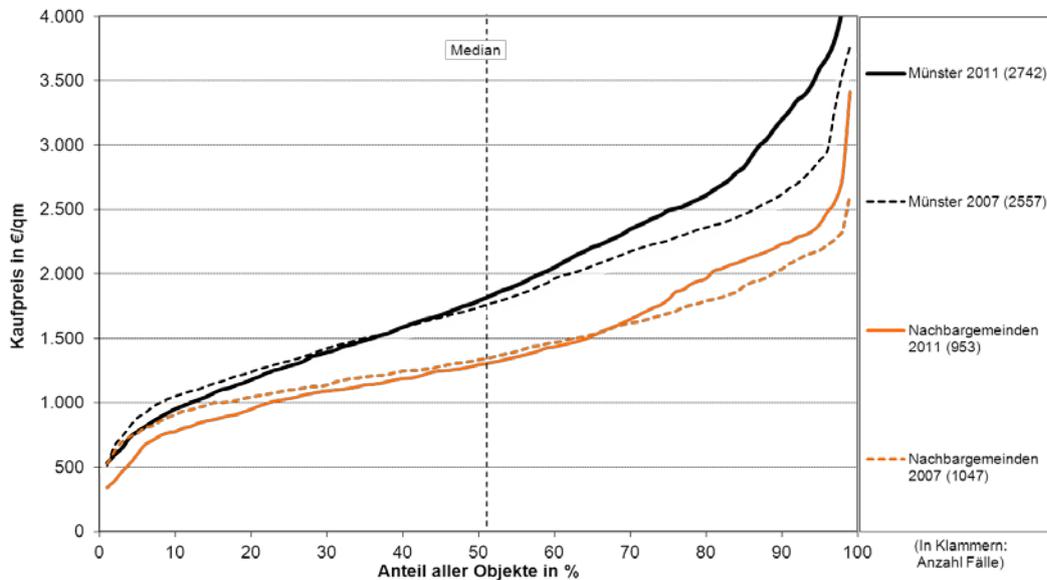
1.3.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen in Münster werden in einer großen Preisspanne zum Kauf angeboten. Dies deutet auch auf eine große Qualitätsspanne der angebotenen Wohnungen hin. Während eine Wohnung von mittlerer Qualität im Schnitt 1.800 €/m^2 (Median) kostet, werden die obersten 10 % aller Eigentumswohnungen für über 3.000 €/m^2 angeboten, die untersten 10 % für unter 1.000 €/m^2 (vgl. Abbildung 27). Dabei spielen nicht nur Lagekriterien eine Rolle, sondern auch Baualter (Neubauwohnungen kosten im Schnitt $+1.000 \text{ €/m}^2$ mehr) und Ausstattung der Wohnung. Am teuersten bei aktuellen Verkäufen sind Eigentumswohnungen im Stadtbezirk Münster-Ost (Median: 2.400 €/m^2)³⁸, am günstigsten in Münster-Nord (800 €/m^2). Auffällig ist die wachsende Preisdifferenzierung zwischen den Bezirken. Innerhalb von nur vier Jahren ist der Quadratmeterpreis in Münster-Ost im Mittel um $+300 \text{ €/m}^2$ gestiegen, im Münster-Nord hingegen um -100 €/m^2 gesunken (vgl. im Anhang Abbildung 77).

In den Nachbarkommunen kosten Eigentumswohnungen im Schnitt -1.000 €/m^2 weniger, im oberen Segment bis zu -2.000 €/m^2 weniger, wobei möglicherweise auch die Qualität der Wohnungen im Umland niedriger ist (keine Luxuswohnungen).

³⁸ Ein Grund könnte sein, dass hier der Anteil der Neubauwohnungen und der großen Wohnungen am Wohnungsangebot besonders hoch ist.

Abbildung 27: Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Münster und Umgebung, Vergleich 2007 und 2011



Alle Baualter, alle Wohnungsgrößen.

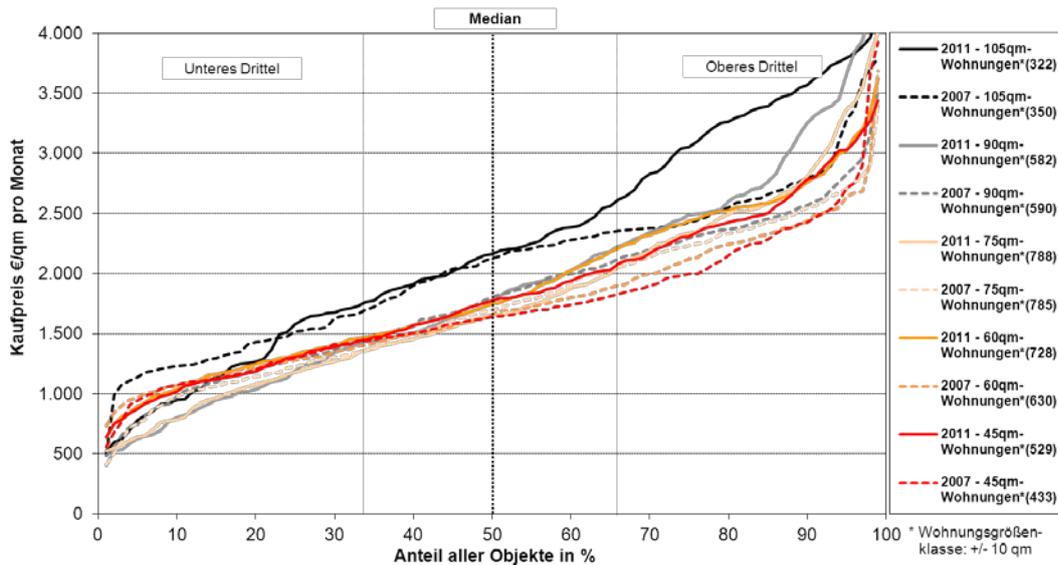
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Auch die Wohnungsgröße hat Einfluss auf den Quadratmeterpreis. Während in Münster für kleine und mittlere Wohnungen im Mittel etwa 1.800 €/m² zu zahlen sind, werden für große Wohnungen (um 105 m²) im Mittel 2.200 €/m² verlangt (vgl. Abbildung 28). Offenbar ist in Münster die **Nachfrage nach großen Wohnungen** – im Vergleich zum Angebot solcher Wohnungen – **besonders hoch**. Möglicherweise ist gleichzeitig die Qualität dieser Wohnungen höher, da es sich häufiger um Neubauwohnungen handelt als bei kleineren Wohnungen. Preissteigerungen haben nur im oberen Segment stattgefunden, und zwar fast nur im Neubausegment.³⁹

³⁹ Vgl. im Anhang Abbildung 72 und Abbildung 73.

Abbildung 28: Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Münster nach Wohnungsgröße 2007-2011



Alle Baualter.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.3.3 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser in Münster kosten im Mittel 280.000 € (Median). Damit liegt das Preisniveau für Einfamilienhäuser in Münster niedriger als in vergleichbaren Städten (Bonn: 300.000 €, Mainz: 320.000 €, Heidelberg 340.000 €, Freiburg 380.000 €)⁴⁰. Ein Grund dafür könnte die naturräumliche Lage Münsters sein (Ebene) und die relativ großzügig bemessenen Stadtgrenzen, innerhalb derer auch noch ländlich geprägte Ortschaften liegen, die den Durchschnittspreis senken. Andere Städte sind innerhalb ihrer Stadtgrenzen deutlich städtischer geprägt.

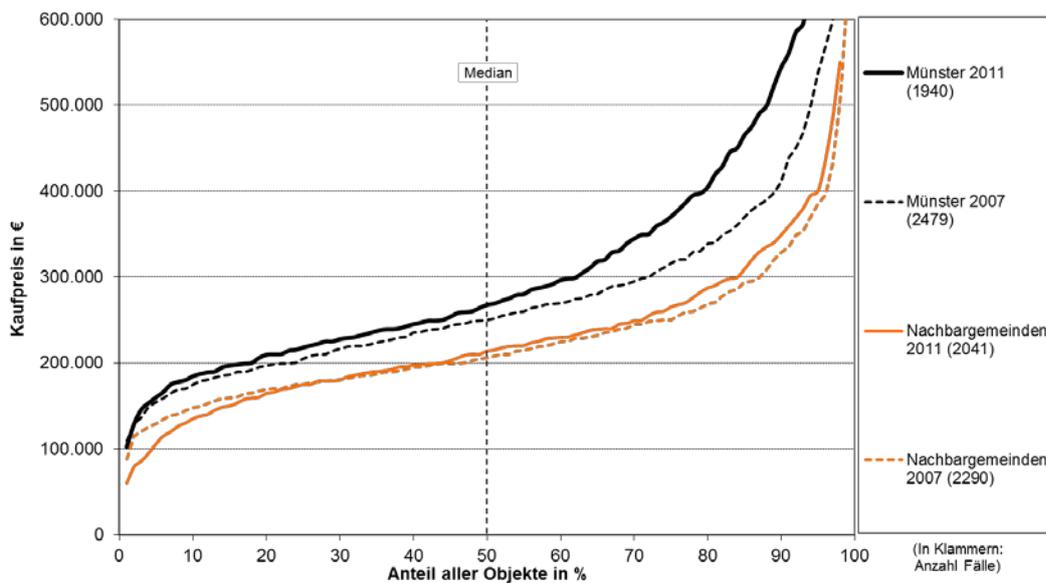
Auch Einfamilienhäuser sind in Münster in den letzten vier Jahren etwas teurer geworden (Abbildung 28). Damit hat sich die Preisdifferenz zum Umland vergrößert (Münster 2011: 280.000 €, Umland: 210.000 €). Im Luxussegment (obersten 10 % aller Häuser) ist die Preissteigerung besonders hoch: In 2007 begann das Luxussegment (90 %-Linie) bei 400.000 €, in 2011 erst bei über 500.000 € pro Haus. Interessanterweise ist diese Preissteigerung aber nicht im oberen Segment des Neubaus wiederzufinden, sondern vor allem bei Bestandswohnungen.⁴¹ Dabei verläuft die Neubaukurve auch wesentlich flacher. Dies deutet darauf hin, dass bei Einfamilienhäusern in Münster Neubauobjekte qualitativ relativ ähnlich und nicht sehr luxuriös gebaut werden, während die Nachfrage (und Kaufkraft!) der Eigenheimkäufer wesentlich differenzierter und auch anspruchsvoller ist: 15 % aller gebrauchten, aber nur 5 % aller neugebauten Einfamilienhäuser kosten mehr als 500.000 €!

⁴⁰ Vgl. im Anhang Abbildung 74.

⁴¹ Vgl. im Anhang Abbildung 75 und Abbildung 76.

Auch die Lage spielt dabei eine Rolle. Wenn Neubaugebiete nur noch in Randlagen zu finden sind, liegen auch deshalb die Preise hier niedriger. Unabhängig von Größe, Alter und Qualität der Häuser sind derzeit die günstigsten Häuser im Stadtbezirk Münster-Nord (Median 2010/2011: 219.000 €) und die teuersten in Münster-Mitte (316.000 €) zu bekommen.

Abbildung 29: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Münster und Umland 2007-2011



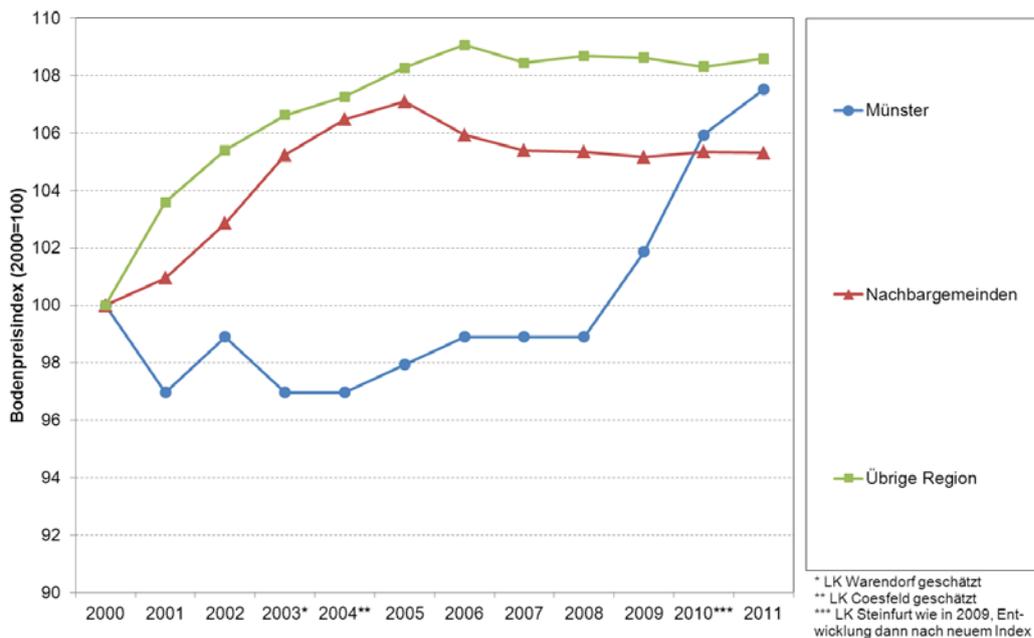
Alle Baualter

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.3.4 Grundstückspreise

Die Bodenpreissteigerungen in Münster sind enorm: Seit 2008 sind die Bodenpreise um mehr als 8 % gestiegen (vgl. Abbildung 30). Im Schnitt über alle Nachbargemeinden (ungewichtet) hat sich der Bodenpreis hier im gleichen Zeitraum hingegen gar nicht verändert. Dies deutet auf einen drastisch gestiegenen Nachfragedruck auf das (knapper werdende) Baulandangebot in Münster hin, von dem die Umlandgemeinden aber offensichtlich (noch) nichts spüren.

Abbildung 30: Entwicklung der Bodenpreise in Münster und der Region 2000-2011

LK Steinfurt: Wert für 2009 in 2010 konstant gehalten und ab 2011 mit neuem Index (2010) fortgeschrieben Quelle: Gutachterausschüsse⁴², Umrechnung auf Index 2000=100 **empirica**

1.4 Wohnungsmarkt kleinräumig: Stadtteile und Quartiere

1.4.1 Analyse von Quartieren mit sozialen Steuerungs- und Handlungsbedarfen

Sowohl im Sinne der Wohnraumversorgung wie unter stadtentwicklungspolitischer Perspektive spielen Quartiere mit besonderen sozialen Herausforderungen eine herausgehobene Rolle. Da die Wohnsituation der Bevölkerung bzw. der Haushalte in hohem Maße mit ihrer Einkommenssituation korrespondiert – dort, wo die Einkommen am geringsten sind, ist auch die Wohnsituation üblicherweise am schwierigsten – ist ein kleinräumiger Blick auf das Thema Einkommensarmut in Münster erforderlich. Ziel ist es dabei, ein realistisches Bild der Wohnsituation in Quartieren in der Stadt Münster zu bekommen, in denen wirtschaftliche Armut gehäuft auftritt. Zu diesem Zweck wurde folgendes Vorgehen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewählt:

- In einem ersten Schritt werden die Quartiere in der Stadt Münster herausgefiltert, in denen Einkommensarmut überdurchschnittlich vorzufinden ist. Dies wird mittels eines statistischen Verfahrens durchgeführt.

⁴² Grundstücksmarktberichte 2012 für Stadt Münster (S. 52), Kreis Coesfeld (S. 50), Kreis Steinfurt (S. 68-70) und Kreis Warendorf (S.56-63).

- Im zweiten Schritt werden für ausgewählte Quartiere die spezifischen Wohnsituationen der dort lebenden einkommensschwächeren Haushalte beschrieben, um hieraus Anknüpfungspunkte für die später zu erfolgenden Handlungsempfehlungen abzuleiten. Dieser Analyseschritt wird qualitativ durch Expertengespräche mit vor Ort tätigen Akteuren durchgeführt.

Kleinräumig aktuelle und zuverlässige Daten zur Verteilung der Einkommensklassen der Haushalte in der Stadt Münster gibt es nicht (z.B. von der Gesellschaft für Konsumforschung GfK veröffentlichte durchschnittliche Haushaltseinkommen sind wenig zielführend, da sie nicht die Verteilung der Einkommen zeigen). Daher werden stellvertretend Indikatoren herangezogen, die auf wirtschaftliche Unterversorgung verweisen und bei denen auf verfügbare Daten zurückgegriffen werden kann. Für eine vorläufige Identifizierung solcher Gebiete werden, mit Blick auf die angesprochene Fragestellung, die beiden folgenden Indikatoren verwendet:

- Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB-II-Bezug) an allen Haushalten⁴³: Je höher der Anteil ist, desto häufiger liegt wirtschaftliche Unterversorgung vor.
- Anteil arbeitsloser Personen an Einwohnern/innen zwischen 15 und 65 Jahren: Je höher der Anteil ist, desto häufiger ist das wirtschaftliche Armutsrisiko.

Die Auswahlbene der Gebiete, die vorläufig identifiziert werden sollen, ist die der statistischen Bezirke. Sie begegnet der pragmatischen Erwägung mit Blick auf das Teilinteresse der Untersuchung, zunächst für einzelne Gebiete mit höheren Anteilen einkommensarmer Bevölkerung Befunde zur Wohnsituation (explorativ) zutage zu fördern; für diesen ersten Zugang ist die statistische Bezirksebene eher geeignet als die der Stadtzellen. Zu beachten ist aber, dass die ermittelten Häufigkeiten in den Teilgebieten der betreffenden statistischen Bezirke ungleich verteilt bzw. auf hohe Werte in einer oder einzelnen Stadtzellen zurückzuführen sind.

Für jeden statistischen Bezirk in der Stadt Münster werden die Werte der vorgenannten Indikatoren dargestellt und mittels z-Transformation vergleichbar gemacht.⁴⁴ Um zu einem aussagekräftigen Gesamtindikator zu kommen, werden die beiden Einzelindikatoren miteinander verknüpft, wobei jeder das gleiche Gewicht, d.h. 50 % erhält. Abschließend werden die Quartiere gerankt. Im Ergebnis lassen sich so statistische Bezirke in der Stadt Münster darstellen, die überdurchschnittlich durch wirtschaftliches Armutsrisiko gekennzeichnet sind:

- Coerde (statistischer Bezirk 61): Coerde ist gekennzeichnet durch einen 23 %igen Anteil von Bedarfsgemeinschaften (Münster: 6 %) und 91 Arbeitslosen je 1.000 Einwohner im Alter von 15-65 Jahren (Münster: 27).

⁴³ Das leistungsrechtliche Konstrukt „Bedarfsgemeinschaft“ ist nicht in jedem Fall, gleichwohl in der Regel identisch mit „Haushalt“.

⁴⁴ Die Z-Transformation macht verschiedene Indikatoren miteinander vergleichbar, indem sie für jeden einzelnen den Mittelwert auf „0“ und die Standardabweichung auf „1“ normiert.

- Kinderhaus-West (statistischer Bezirk 63): Kinderhaus-West hat einen Anteil von Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten von 20 % sowie 82 Arbeitslose je 1.000 Einwohner im Alter von 15-65 Jahren.
- Berg Fidel (statistischer Bezirk 91): Der Anteil von Bedarfsgemeinschaften in Berg Fidel beträgt 18 %, auf 1.000 Einwohner im Alter von 15-65 Jahren kommen 69 Arbeitslose.

Es wird deutlich, dass alle drei Statistischen Bezirke im Hinblick auf die quantitative Bedeutung der Indikatoren für wirtschaftliche Armut sehr deutlich über den gesamtstädtischen Werten liegen. Im nächsten Schritt wird die Wohnsituation für einkommensschwächere Haushalte in diesen Quartieren beschrieben. Hierbei geht es um die Darstellung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken. Hierfür werden für jeden der drei Stadtteile Gespräche mit jeweils einem, ggf. zwei Wohnungsunternehmen/-anbietern sowie einem Träger der Stadtteilarbeit vor Ort geführt.⁴⁵ Vorstellbar sind folgende Institutionen:

- Coerde: Wohn+Stadtbau GmbH für die Anbieterseite, AWO für die Nachfrageseite
- Kinderhaus-West: Begegnungszentrum Sprickmannstraße für die Nachfrageseite, Sahle Wohnen für die Angebotsseite
- Berg Fidel: LEG Wohnen NRW für die Anbieterseite, Caritasverband

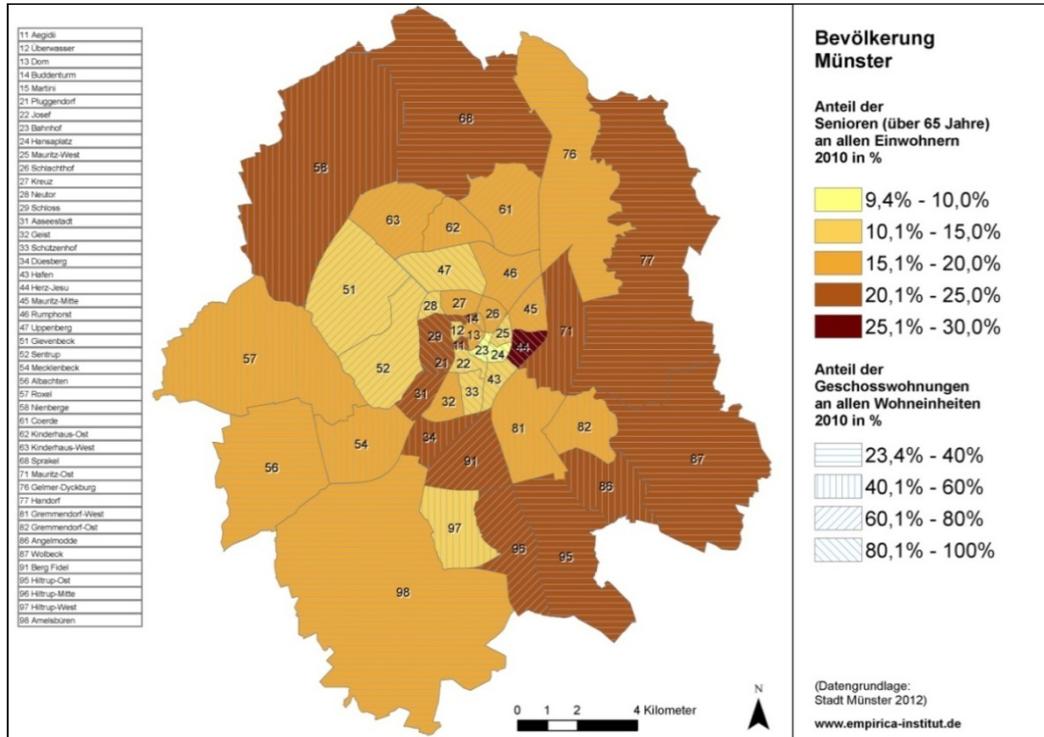
1.4.2 Kleinräumige Wohnsituation von Älteren in der Stadt Münster

Die Absicherung eines nachfragegerechten, insbesondere barrierefreien Wohnangebotes für Ältere – ggf. quartiersnah – ist ein wesentliches Anliegen im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Münster. Von besonderem Interesse ist dabei zunächst eine kleinräumige Analyse und Identifikation der aktuellen Wohnsituation von Personen die 65 Jahre und älter sind. Mit Blick auf Wohnstandorte und Wohnqualitäten ist das Bild sehr heterogen. Es reicht von Angeboten zugunsten wohlhabender Seniorenhaushalte in Münsteraner Toplagen bis hin zu Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte in zumeist dicht besiedelten Quartieren. Während für die erstgenannte Teilgruppe vermutlich keine akuten Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt bestehen, gibt es im zweiten Fall sicherlich Engpässe auf dem engen Münsteraner Wohnungsmarkt. Hier konkurriert die Gruppe der Älteren mit anderen Haushalten um bezahlbare kleine Wohnungstypen und insbesondere um wenige barrierefreie Wohnqualitäten (ggf. mit ergänzenden Serviceleistungen). In diesem Kontext ist in einem ersten Schritt die Frage zu beantworten, wie sich die unterschiedlichen Wohnsituationen für Ältere in Münster kleinräumig darstellen und charakterisieren. Unterteilt man die Gruppe der Älteren in Personen im Alter von 65 Jahren und älter und in die Gruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter), so zeigt sich, dass es ein Ost-West- und ein Nord-Süd-Gefälle gibt. Grundsätzlich trifft dies für beide Teilgruppen zu, d.h. dort, wo anteilig (gemessen an der Einwohnerzahl im jeweiligen Stadtteil) viele Personen im Alter von 65

⁴⁵ Die Gespräche werden bis zum Zielworkshop mit der Stadtverwaltung Münster am 1.10.2012 durchgeführt.

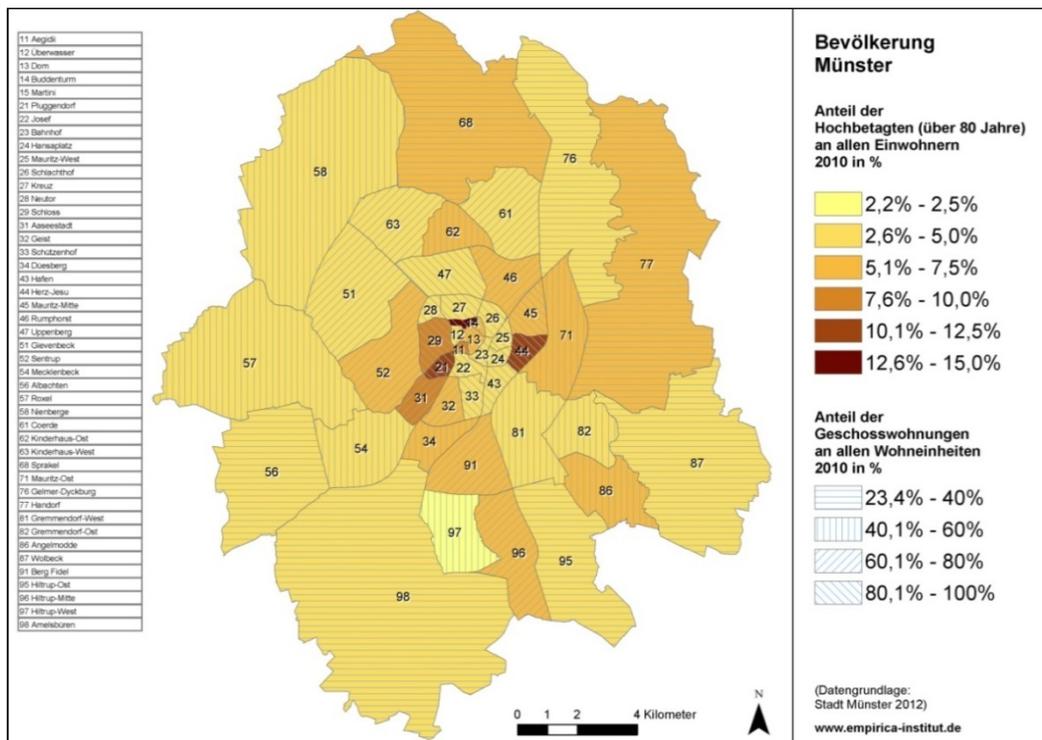
Jahren und älter leben, sind auch die Anteile der Personen im Alter von 80 Jahren und älter erhöht. Es gibt sehr wenige Ausnahmen von diesem Muster.

Abbildung 31: Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter in Münster 2010



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Münster

empirica

Abbildung 32: Anteil der Einwohner im Alter von 80 Jahren und älter in Münster 2010

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Münster

empirica

Neben den potenziellen Nachfragegruppen nach barrierefreien Wohnformen zeigen die Karten auch angebotsseitig die Anteile von Geschosswohnungen am Wohnungsbestand in einem Stadtteil. Hier ist das typische siedlungsstrukturelle Muster zu erkennen, dass Stadtteile in zentraleren Lagen stärker durch Geschosswohnungen geprägt sind als Stadtteile am Münsteraner Stadtrand, in denen Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Es gibt aber auch Ausnahmen: Die am westlichen Stadtrand liegenden Stadtteile Roxel und Nienberge (Nr. 57 und 58) weisen vergleichsweise leicht höhere Anteile von Geschosswohnungen auf (40-60 % aller Wohnungen sind Geschosswohnungen). In Nienberge ist dafür ein verdichtetes Wohnangebot für Studierende maßgeblich (Isolde-Kurz-Straße). Insgesamt gesehen sind aber auch diese beiden Stadtteile im Wesentlichen geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus der Verbindung der Altersstrukturen und der Siedlungsstrukturen lässt sich schon eine erste Differenzierung der Wohnsituationen von Älteren in Münster ablesen:

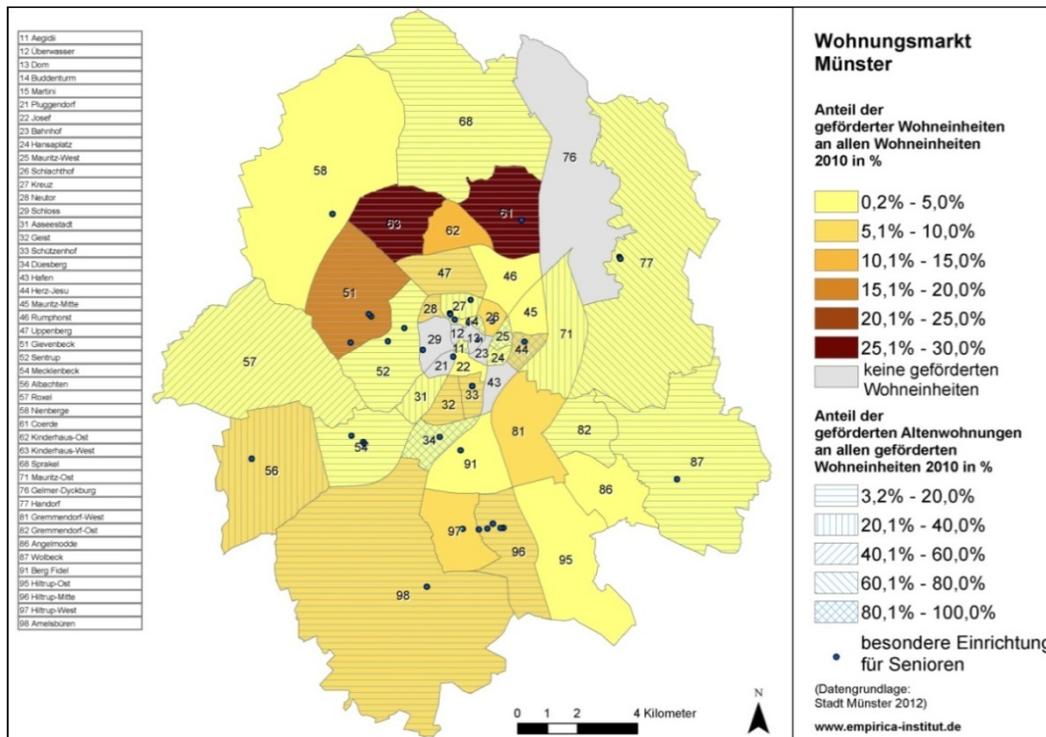
- Bei Stadtteilen am östlichen, nördlichen und südlichen Stadtrand von Münster, in denen anteilig viele Ältere leben, handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgebiete – mit hoher Wahrscheinlichkeit zu großen Anteilen in den 1960er und 1970er Jahren entstanden. Hierzu zählen z.B. die Stadtteile Handorf und Wolbeck.

- In zentraleren Lagen der Innenstadt und am Innenstadtrand mit überdurchschnittlichen Bevölkerungsanteilen von Älteren handelt es sich vorwiegend um Gebiete, die durch Geschosswohnungen geprägt sind. Beispiele sind die Stadtteile Schloss, Pluggendorf und Herz-Jesu.

Weiterhin wird das kleinräumige Bild der Wohnsituation von Älteren in Münster geprägt durch:

- Öffentlich geförderte Wohnungsbestände mit weitgehend barrierearmen bzw. teils barrierefreien Wohnqualitäten, die teils gezielt nur für Personen ab 60 Jahren bestimmt sind. Nachfolgende Karte zeigt zum einen überdurchschnittliche Anteile geförderten Wohnraums in Stadtteilen am nördlichen Innenstadtrand (Stadtteile Coerde, Kinderhaus-West, Kinderhaus-Ost und Gievenbeck, Gesamtstadt Münster: 6 %). Zum anderen ist zu erkennen, dass der Anteil geförderten Wohnraums für Ältere – gemessen an den geförderten Wohnungen im Stadtteil – vor allem in zentraleren Lagen überdurchschnittlich ist (Stadtteile Herz-Jesu, Hansaplatz, Mauritz-West, Gesamtstadt Münster: 12 %).
- Besondere Einrichtungen/Wohnformen für Ältere (hierzu zählen u.a. (kombinierte) Wohn-/Pflegeangebote, Service-Wohnanlagen). Die Einrichtungen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, wobei eine Häufung auftritt in Stadtteilen in der Münsteraner Innenstadt und am Innenstadtrand. Lediglich 12 von 36 Einrichtungen liegen in Stadtteilen am Stadtrand, wobei der größte Teil davon (5) im Stadtteil Hilstrup-Mitte zu finden ist.

Abbildung 33: Anteil geförderten Wohnraums (inkl. Zweckgebundene Angebote nur für Ältere) und Standorte mit besonderen Einrichtungen (Wohnen/ Service/ Pflege) für Ältere in der Stadt Münster 2010



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Münster

empirica

Im Ergebnis der Analyse der Nachfrage- und Angebotsstrukturen in Bezug auf die Zielgruppe der Älteren lassen sich vier unterschiedliche im Weiteren als Senioren-Quartierstypen bezeichnete Wohnsituationen für ältere Haushalte in der Stadt Münster unterscheiden:

- Typ 1: Stadtteile, die durch einen hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind (vermutlich aus den 1960er/70er Jahren) und die vorwiegend am Münsteraner Stadtrand liegen (z.B. Stadtteil Sprakel).
- Typ 2: Stadtteile, die durch einen hohen Geschosswohnungsbestand geprägt sind und in denen der Anteil geförderter Wohnungen für Ältere infolge von Anbindung an besondere Einrichtungen (z.B. Service-, Pflegeangebote) erhöht ist. Je höher der Anteil von Pflegeangeboten in diesen Quartieren ist, desto höher ist auch der Anteil der Personen im Alter von 80 Jahren und älter (z.B. Stadtteil Herz-Jesu).
- Typ 3: Stadtteile, die durch einen hohen Geschosswohnungsbestand mit anteilig vielen freifinanzierten Wohnungen mit Anbindung an besondere Einrichtungen (u.a. Service-, Pflegeangebote) geprägt sind (z.B. Stadtteile Pluggendorf, Schloss, Hiltrup-Mitte).

- Typ 4: Stadtteile, die durch einen hohen Geschosswohnungsbestand mit anteilig vielen freifinanzierten Wohnungen geprägt sind und in denen es keine besonderen Service- oder Pflegeangebote für Ältere gibt (z.B. Stadtteil Aaseestadt).

2. Zukunftsperspektiven (Segmentierte Wohnungsmarktprognose)

2.1 Perspektiven der Stadtentwicklung

Aus der bisherigen Analyse des Wohnungsmarkts der Stadt Münster zeichnen sich folgende Trends und Zukunftsperspektiven für die Stadt Münster ab:

- **Perspektive für zukünftige Zuwanderungsgewinne aus dem übrigen Deutschland:** Münster zählt noch zu den wenigen Wachstumsregionen in Deutschland.⁴⁶ Wenn die positive Wirtschaftsentwicklung anhält, wird der Arbeitsmarkt auch mittel- und langfristig noch Zuwanderer nach Münster und in die Region holen und diese auch dauerhaft halten können. Die Hochschule bleibt dabei der Zuzugsmagnet. Der einmalige Studenteneffekt durch den doppelten Abiturjahrgang, der vermutlich noch bis ca. 2013 anhält, wird sich aber „herauswachsen“, sobald die doppelten Abiturjahrgänge ihr Studium abgeschlossen haben. Die langfristige Bedeutung der Münsteraner Hochschulen als Zuzugsmagnet wird von ihrer zukünftigen Positionierung innerhalb des regionalen Wettbewerbs der Hochschulen abhängen.
- **Perspektive für zukünftige Abwanderung ins Umland:** Wenn bei weiterhin positiver Wirtschaftsentwicklung in Münster immer mehr mobile und tendenziell jüngere Arbeitskräfte dauerhaft in Münster Arbeit finden, wird sich auch die Zahl der potenziellen Eigenheimbauer in Münster wieder erhöhen. Etwa um 2020 werden außerdem die aktuell starken Studentenjahrgänge (Erstsemester 2010-2013) ihr Studium abschließen und etwa im Jahr 2030 im Alter sein, Eigenheime nachzufragen. Falls sie dauerhaft in der Region bleiben, werden diese Hochschulabsolventen weitere Nachfragewellen am Münsteraner Wohnungsmarkt erzeugen.⁴⁷ Je nach Wohnungsangebot in Stadt und Umland könnte die Abwanderung ins Umland dann auch wieder ansteigen.

Das bedeutet: Münster ist attraktiv als Wohnstandort und verfügt über hervorragende gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Münster ist ungebrochen hoch. Es bestehen aktuell kaum Leerstandsrisiken, weder im Neubau noch im Bestand. Zurzeit ist praktisch **alles vermarktbar**. Dies ist im Vergleich zu anderen deutschen Stadtregionen eine sehr positive Ausgangslage. Es bedeutet zugleich, dass die Stadt Münster und die Wohnungsmarkttakteure in Münster zurzeit **große Gestaltungsmöglichkeiten** haben (z.B. in Bezug auf Dichte, EZFH-Anteil, Qualitätsspektrum, Zielgruppen, Verteilung auf Siedlungsbestand und neue

⁴⁶ Vgl. dazu im Anhang auch die IT.NRW-Vorausberechnungen in Abbildung 87 ff.

⁴⁷ Vgl. im Anhang Abbildung 89.

Baugebiete). Langfristig muss auch in der Region Münster mit Verlangsamungs- und Schrumpfungsprozessen gerechnet werden. Aber derzeit ist die Nachfrage (noch) so hoch, dass jedes Angebot Abnehmer findet.

Die entscheidende Frage im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen ist daher nun, welchen Einfluss die Entscheidungen der Anbieter (Stadt und Investoren) **auf die Preis- und Mietenentwicklung** und damit auch auf die **Einwohnerentwicklung** der Stadt haben – und welches Angebot demzufolge als „ideal“ für eine nachhaltige Zukunftsentwicklung der Stadt Münster gelten soll. Für diesen wichtigen Punkt der Diskussion werden im Folgenden mögliche **Ziel-Szenarien** entwickelt, die die Konsequenzen für die eine oder andere Entscheidung aufzeigen sollen.

2.2 Abhängigkeiten zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnungsneubau

Es liegt bisher noch keine eigene Wohnungsnachfrageprognose für Münster vor.⁴⁸ Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen greift die Stadt Münster daher auf bestehende Prognosen zurück und nutzt verschiedene Modelle zur Eingrenzung der Größenordnungen. Die Ergebnisse werden im Folgenden in Form von möglichen Ziel-Szenarien dargestellt, mithilfe derer sich die damit verbundenen Quantitäten und Auswirkungen vergleichen und diskutieren lassen.⁴⁹ Die Ziel-Szenarien stellen somit ausdrücklich keine Prognosen dar. Denn die tatsächliche zukünftige Entwicklung wird in hohem Maße von der Wohnungspolitik der Stadt Münster – und ihrer Nachbarkommunen – abhängen und ist somit beeinflussbar.

Die Ziel-Szenarien basieren auf drei unterschiedlichen Ansätzen/Datengrundlagen:

1. Datengrundlage: Die **aktuelle Neubaunachfrageprognose des Wohnungsbauministeriums NRW** mit ihren Ergebnissen für die **Region Münster**.⁵⁰ Vorteil: Erstmals wird in dieser Studie auch die qualitätsbedingte Neubaunachfrage, die auch in schrumpfenden Regionen noch eine Rolle spielt, empirisch untersucht und für verschiedene Regionen und Zeiträume separat ermittelt. (Nachteil: Da die Landesprognose nicht gemeindescharf, sondern nur landkreisscharf vorliegt, ist durch die relativ großen Umlandkreise Münsters die Region Münster für Detailfragen sehr groß abgegrenzt.) Interessanterweise zeigt sich im Ergebnis, dass die zukünftige Neubaunachfrage für die Region vom Volumen her ziemlich genau den Baufertigstellungen der letzten fünf Jahre der Region entspricht (vgl. Abbildung 34). Die Größenordnungen für die Region insgesamt erscheinen also durchaus plau-

⁴⁸ In einer eigenen Wohnungsmarktprognoze für Münster könnte die Wohnungsmarkregion genauer abgegrenzt werden, z.B. auf Gemeindeebene (vgl. dazu Abbildung 68).

⁴⁹ Hier geht es zunächst um eine reine Ziel-Diskussion: Was möchte das Handlungskonzept erreichen? Erst darauf aufbauend können Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten diskutiert werden, um das formulierte Ziel zu realisieren.

⁵⁰ empirica, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010, im Auftrag des MWEBWV NRW. (Download auf der Seite des Ministeriums: www.mbv.nrw.de/Wohnen/container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf und ...Anhang.pdf.)

sibel. Für Münster stellt sich dann aber noch die Frage, ob denn in Zukunft auch der gleiche Anteil des Neubauvolumens auf die Stadt Münster entfallen wird – oder eher mehr oder eher weniger (vgl. Abbildung 35). Diese drei Optionen werden durch die Szenarien „Status Quo“, „Trend“ und „Neue Suburbanisierung“ abgedeckt.

2. Datengrundlage: Das **abgestimmte Mengengerüst der Stadt Münster**⁵¹: Vorteil: Hierbei handelt es sich um in der Stadt Münster abgestimmte Größenordnungen des zukünftigen Neubaus, mit dem bereits seit längerer Zeit praktikabel gearbeitet wird. (Nachteil: Es handelt sich nicht um empirisch fundierte Grundlagen und Begründungen, sondern um eine Mischung aus Erfahrungswerten und Machbarkeitsüberlegungen). Die Größenordnungen erscheinen nicht unrealistisch, liegen im Ergebnis aber höher als das, was sich aus den drei Szenarien der Regionsbetrachtung ergibt. Diese Quantitäten werden durch das Szenario „Kernstadtinitiative“ wiedergegeben (vgl. Abbildung 37).
3. Datengrundlage: Die **aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW** für die Stadt Münster (Basisjahr 2011).⁵² Vorteil: Es handelt sich um sehr aktuelle amtliche Zahlen. (Nachteil: Bei den IT.NRW-Prognosen werden die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre fortgeschrieben. Zukünftige Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktentwicklungen werden nicht berücksichtigt. Insbesondere wird nicht hinterfragt, ob für die prognostizierte Einwohnerzahl überhaupt ausreichend viele Wohnungen vorhanden wären.) In dem Szenario „IT.NRW“ wird daher abgeschätzt, wie viel Neubau erforderlich wäre, um die prognostizierte Einwohnerzahl erreichen zu können.⁵³

2.2.1 Szenarien auf Basis der Regionsprognose

2.2.1.1 Zukünftige Neubaunachfrage in der Region

Die aktuelle Neubaunachfrageprognose, die das Bauministerium NRW für alle Regionen in NRW in 2010 in Auftrag gegeben hat, berücksichtigt neben der demografisch bedingten Neubaunachfrage, die im schrumpfenden Deutschland zukünftig eine sinkende Rolle spielen wird, erstmals auch die Bestimmungsfaktoren der qualitätsbedingten Neubaunachfrage.⁵⁴ Deren Bedeutung wird in Zukunft wachsen und in schrumpfenden Regionen sogar der einzige Antrieb zu Wohnungsneubau sein. Die

⁵¹ Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung.

⁵² Quelle: IT.NRW, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW 2011 bis 2030/2050, Statistische Analysen und Studien, Band 72.

⁵³ Bei diesen Berechnungen handelt es sich um überschlägige Rückrechnungen aus der vorhandenen Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW. Es handelt sich auch hier ausdrücklich um keine „Prognose“, denn die Abhängigkeiten sind umgekehrt: De facto wird die tatsächlich Einwohnerzahl Münsters davon abhängen, wie viel Neubau realisiert werden kann.

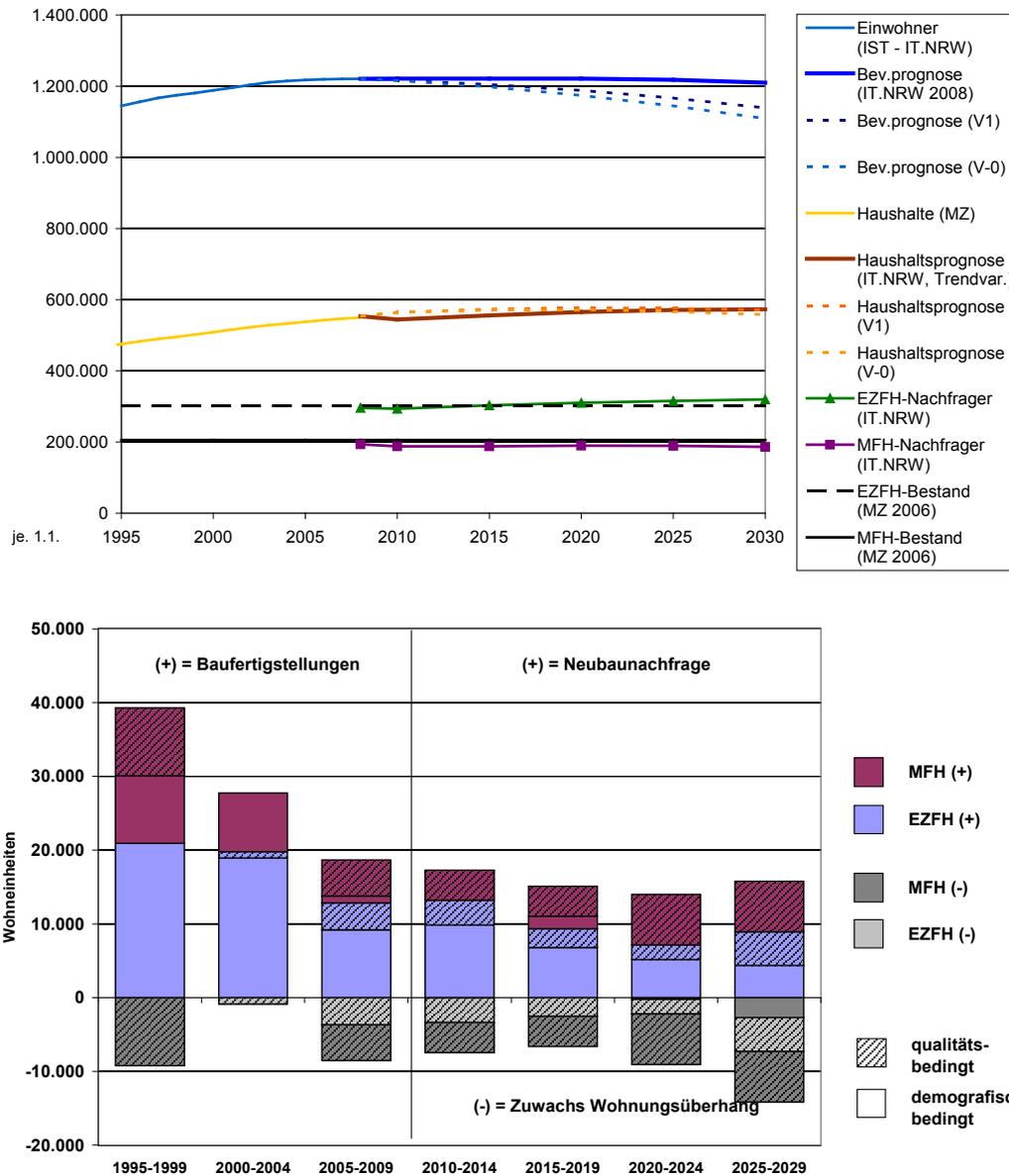
⁵⁴ empirica, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010, im Auftrag des MWEBWV NRW. (Download auf der Seite des Ministeriums: www.mbv.nrw.de/Wohnen/container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf und ...Anhang.pdf.)

Studie kommt für die Wohnungsmarktentwicklung bis 2030 in der Region Münster, zu der hier neben der Stadt Münster die drei angrenzenden Landkreise zählen, zu folgenden Ergebnissen:

- Die Region Münster zählt noch zu den wenigen Wachstumsregionen in NRW. Zu diesem Ergebnis kommen mehrere unabhängige Prognosen.⁵⁵
- Die Einwohnerzahl in der Region Münster sinkt in der Basisvariante zwar von 1.221.000 Einwohnern in 2008 auf 1.210.000 in 2030. Die Zahl der Haushalte in der Region Münster steigt jedoch von 553.400 in 2008 auf 572.900 in 2030 an (vgl. Abbildung 34), und damit auch die Wohnungsnachfrage.
- Im Ergebnis wird es dadurch in der Region noch eine dauerhaft positive Neubaunachfrage bis 2030 geben, die noch länger als in anderen Regionen rein demografisch bedingt ist (im Schnitt 1.400 WE p.a.), vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzlich wird es aber auch hier in wachsendem Maße zur qualitätsbedingten Neubaunachfrage kommen, vor allem im Geschosswohnungsbau (im Schnitt 1.700 WE p.a.; zunächst weniger, dann ab 2020 und 2025 verstärkt, vgl. gestrichelte Säulen in Abbildung 34). Im Schnitt über alle Jahre bis 2030 ist in der gesamten Region mit einer Neubaunachfrage von 3.100 WE p.a. zu rechnen. Dies entspricht in etwa dem Volumen der Baufertigstellungsvolumen der Region zwischen 2005 und 2009, das demnach bis 2030 auf diesem Niveau bleiben könnte.
- Da ein wachsender Anteil des zukünftigen Neubaus aber qualitätsbedingt sein wird, kommt es in der Region zu weiteren qualitätsbedingten Wohnungsüberhängen. Wohnungsüberhänge, die nicht durch Abriss, Zusammenlegung oder Umnutzung vom Markt genommen werden, werden dauerhaft leer stehen. Zu erwarten ist dabei, dass der demografisch und qualitätsbedingte **Neubau** eher an **attraktiven Standorten** der Region realisiert wird (z.B. in Münster), während die Wohnungsüberhänge vor allem an **unattraktiven Standorten** erkennbar werden (z.B. in ländlichen Gebieten).

⁵⁵ Die Annahmen zur zukünftigen Haushaltsentwicklung in der Basisvariante stammen aus der Haushaltsprognose des IT.NRW mit Basisjahr 2008 (vgl. dazu Abbildung 87). Darüber enthält die Studie auch eigene Einwohner- und Haushaltsprognosen (vgl. V0 und V1). Sie unterscheiden sich im Ergebnis von der IT.NRW-Prognose nur durch eine andere zeitliche Verteilung der Neubaunachfrage (verstärkter Neubau bis 2020, dann nachlassend, vgl. orange-gepunktete Linie in Abbildung 34).

Abbildung 34: Demografische Entwicklung (oben); Baufertigstellungen und zukünftige Neubaunachfrage (unten) in der Region Münster 1995-2009 bzw. 2010 bis 2029



Quelle: empirica, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010, im Auftrag des MWEBWV NRW. **empirica**

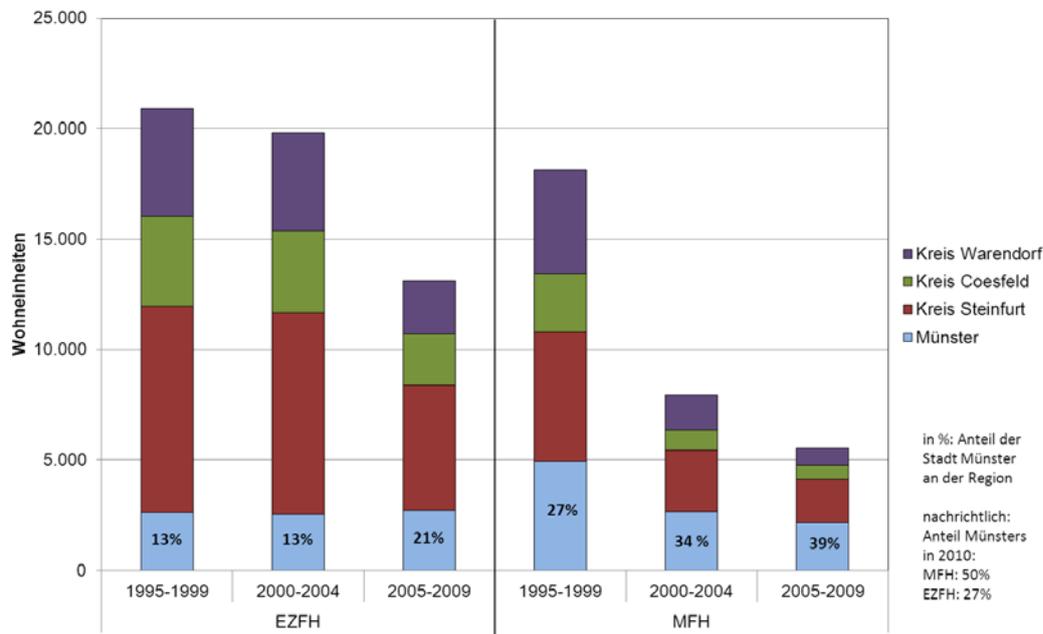
2.2.1.2 Bisheriger Anteil Münsters am Neubau

Der Neubau von Wohnungen ist in der Region Münster in den letzten 15 Jahren stark rückläufig.⁵⁶ Dies liegt vor allem am starken Rückgang der Baufertigstellungen von EZFH und MFH in den Nachbarkreisen (vgl. Abbildung 35). Der Rückgang in der Stadt Münster ist vergleichsweise gering. Vom gesamten Neubauvolumen in der Region konnte Münster einen immer größeren Teil auf seinem Stadtgebiet konzent-

⁵⁶ Vgl. auch Kapitel 1.2.2.1

rieren. Zwischen 2005 und 2009 lag der Anteil Münsters am Neubau der Region bei 21 % (EZFH) bzw. bei 39 % (MFH). Im Jahr 2010 ist er noch einmal deutlich gewachsen (27 % bei EZFH und 50 % bei MFH).

Abbildung 35: Anteil Münsters an den Baufertigstellungen der Region 1995-2009



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Perspektive: Einen völligen Baustopp im Umland wird es nicht geben. Wenn in 2030 die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge und damit auch die doppelten Abiturjahrgänge in das Alter kommen, Eigenheime nachzufragen, ist davon auszugehen, dass auch die Bauleistung im Umland wieder steigt. Für die Zukunft ist nicht zu erwarten, dass der Anteil Münsters noch unbegrenzt steigen kann.

2.2.1.3 Szenarien „Status Quo“, „Trend“ und „Neue Suburbanisierung“

Bei den ersten drei Szenarien (**Status Quo**, **Trend** und **Neue Suburbanisierung**) handelt es sich um systematische Modellrechnungen, die aufzeigen, was ein unterschiedlicher Anteil Münsters am Bauvolumen der Region für den Wohnungsmarkt der Stadt bedeutet. Dazu werden verschiedene Anteile beispielhaft gesetzt und das entsprechende Neubauvolumen für Münster berechnet. Es handelt sich also zunächst um reine Wenn-Dann-Aussagen ohne Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit. Trotz unterschiedlicher Niveaus der Neubaunachfrage steigt in allen drei Szenarien der Anteil des Geschosswohnungsbaus nach 2020 an, weil die Neubaunachfrage hier in wachsendem Maße qualitätsbedingt ist, während die Neubaunachfrage nach EZFH noch länger demografisch bedingt, aber rückläufig ist (vgl. Abbildung 34).

Status-Quo-Szenario: Der Anteil Münsters bleibt konstant

- Annahme: Der Anteil der Baufertigstellungen in der Region, der sich in Münster realisiert, entspricht dem Anteil in 2005-2009: 21 % für EZFH und 39 % für MFH (vgl. Abbildung 35).
- Ergebnis: Dies entspricht einem Bauvolumen in Münster von ca. 800 WE p.a., mit einem Geschosswohnungsanteil von über 50 % (vgl. Abbildung 37).
- Dahinter steckt die Vorstellung, dass im Umland dauerhaft weniger gebaut wird, etwa weil Baugrundstücke in Münster attraktiver sind (hinsichtlich Mengen, Qualitäten und Preisen).

Trend-Szenario: Anteil Münsters steigt weiter

- Annahme: Der Anteil der Baufertigstellungen der Region, der sich in Münster realisiert, entspricht einer Trendfortschreibung, wie sie sich aus dem Vergleich der Zeiträume 2000-2004 und 2005-2009 ergibt. Das heißt: Münsters Anteil steigt von 21 % auf 32 % (EZFH) bzw. von 39 % auf 44 % (MFH) an.
- Ergebnis: Dies entspricht einem Bauvolumen in Münster von ca. 1.100 WE p.a mit einem EZFH-Anteil von über 50 % (vgl. Abbildung 37).
- Dafür muss das Neubauvolumen in Münster noch über das bisherige Volumen ansteigen. Das ist nur möglich, wenn die Qualitäten und/oder die Preise für Bauland in Münster gegenüber heute noch attraktiver werden im Vergleich zum Umland.

Szenario „Neue Suburbanisierung“: Anteil Münsters sinkt wieder

- Annahme: Der Anteil Münsters an den Baufertigstellungen der Region sinkt wieder auf das Niveau von 2000-2004.
- Ergebnis: Dies entspricht einem Bauvolumen in Münster von ca. 600 WE p.a., darunter in wachsendem Maße, d.h. bis zu zwei Dritteln als Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 37).
- Idee: Dies bedeutet, dass sich das Neubauvolumen im Umland wieder erhöht, etwa durch ein günstiges und attraktives Baulandangebot dort bei gleichzeitig steigenden Preisen in Münster. Dann verschiebt sich vor allem im Eigenheimbereich der räumliche Schwerpunkt des Neubaus wieder mehr ins Umland.

2.2.2 Szenario „Kernstadtinitiative“ – auf Basis des bisherigen Mengengerüsts der Stadt Münster

Die Stadt Münster verfügt über ein abgestimmtes Mengengerüst für das angestrebte Neubauvolumen der nächsten Jahre. Das vierte Szenario „**Kernstadtinitiative**“ berücksichtigt dieses Flächen- und Stadtentwicklungspotenzial auch hinsichtlich des dort festgesetzten MFH-Anteils. Dabei handelt es sich um eine **Zielvorstellung**, auf die sich die Baulandbereitstellung zubewegen soll (durch entsprechende Ausweitung und Aktivierung).

- Annahme: Die Stadt Münster schafft es bis 2030, im Schnitt jedes Jahr 1.500 WE an Baufertigstellungen zu realisieren, davon 1.000 WE pro Jahr in MFH und 500 WE pro Jahr in EZFH.
- Ergebnis: Dies entspricht für die nächsten 20 Jahre etwa dem Neubauvolumen des Zeitraums 1995-1999 im Stadtgebiet Münster (vgl. Abbildung 37).
- Idee: Dahinter steckt die Vorstellung, dass Münster attraktiv genug ist, um auch über den bisherigen Trend hinaus (weiter wachsender Anteil Münsters) noch mehr Neubau innerhalb der Stadtgrenzen zu realisieren und vermarkten zu können. Dies hätte einen deutlichen preissenkenden Effekt auf den Münsteraner Wohnungsmarkt. Dazu sind allerdings – da es über den Markttrend hinausgeht – besondere Anstrengungen und Maßnahmen erforderlich (also eine besondere „Initiative“ in der Kernstadt). Unrealistisch ist die Zielvorgabe aber nicht, denn in den neunziger Jahren hat Münster dieses Bauvolumen bereits erreicht.

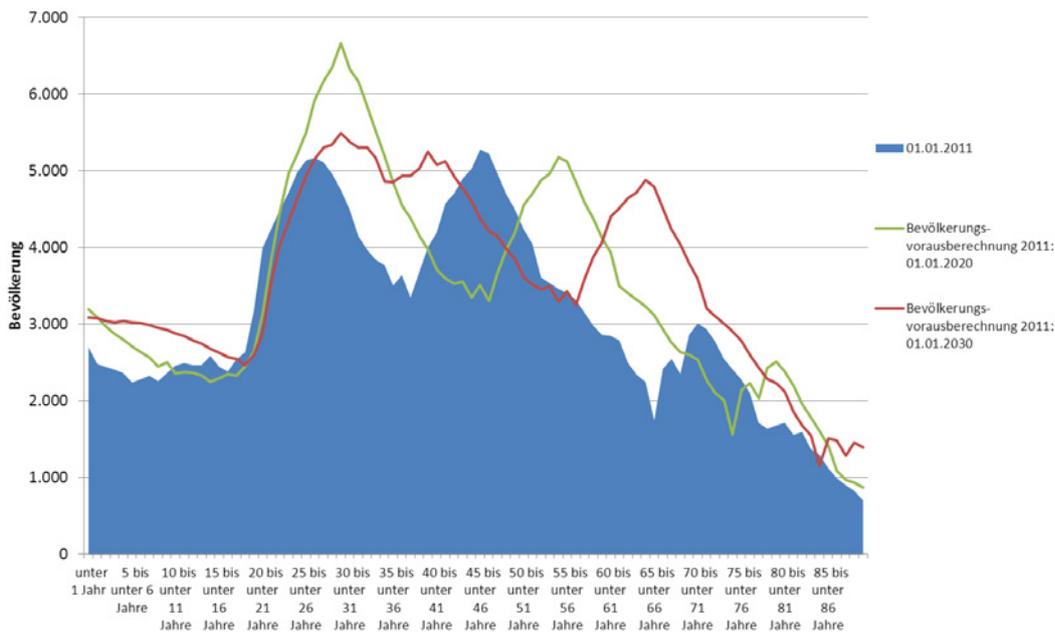
2.2.3 Szenario „IT.NRW“ – auf Basis der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung

Das fünfte Szenario „**Bevölkerungswachstum**“ stellt die zu erwartende Nachfrageentwicklung in den Vordergrund, zunächst ganz bewusst ohne mögliche Angebotsengpässe mitzudenken. Es schätzt das Neubauvolumen ab, das mindestens erforderlich ist, damit die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW überhaupt eintreten kann.

Folgende Abbildung zeigt, wie sich Zahl und Altersstruktur der Münsteraner Bevölkerung nach den IT.NRW-Vorausberechnungen bis 2030 verändern werden. Auffällig ist, dass die Zahl der 29- bis 30-Jährigen (von heute 4.750) auf 6.660 Personen im Jahr 2020 ansteigt, von denen dann im Jahr 2030, wenn die gleiche Kohorte 39- bis 40-Jährig ist, immer noch 5.250 Personen (79 %) in Münster wohnen.⁵⁷ Falls es dazu kommt, hat dies auch entsprechende Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, im Jahr 2030 insbesondere auch auf die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

⁵⁷ Die veränderte Altersstruktur zwischen 2011 und 2030 führt zu einem Anstieg der Erwerbsfähigen (15- bis 65-Jährigen) in Münster um 11 %. Es bleibt offen, ob der Arbeitsmarkt entsprechend viele zusätzliche Arbeitskräfte absorbieren kann – oder ob ein Teil von ihnen arbeitslos wäre bzw. doch eher abwandert.

Abbildung 36: Aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW für die Stadt Münster nach Alter 2011 bis 2030



Quelle: IT.NRW⁵⁸, eigene Darstellung

empirica

Szenario „IT.NRW 2011“

- Annahme: Hauptannahme ist, dass die IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2011) so eintritt, wie dort dargestellt. Aus Zahl und Altersstruktur der zukünftigen Bevölkerung lassen sich Haushaltszahlen abschätzen (empirische Grundlage: bisheriges altersspezifisches Haushaltsbildungsverhalten in Münster⁵⁹). Ein Teil dieser Haushalte wird auch in Zukunft in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) wohnen wollen; auch dieser Teil wird abgeschätzt (empirische Grundlage: bisherige altersspezifische EZFH-Quote in Münster⁶⁰). Beides zusammen bildet die demografisch bedingte Neubaunachfrage für Münster.
- Annahme: Zusätzlich wird es aber auch unter den Annahmen der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung zu einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage kommen. Mangels anderer Datengrundlagen wird hier das Volumen der qualitätsbedingten Neubaunachfrage der Regionsprognose übernommen, obwohl damit zwei methodisch unterschiedliche Abschätzungsverfahren miteinander kombiniert werden. Die qualitätsbedingte Neubaunachfrage der Region, die u.a. auch von der Qualität des vorhandenen Wohnungsbe-

⁵⁸ Quelle: IT.NRW, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW 2011 bis 2030/2050, Statistische Analysen und Studien, Band 72.

⁵⁹ Quelle: Stadt Münster (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung): Haushalt in Münster nach Alter der Bezugsperson.

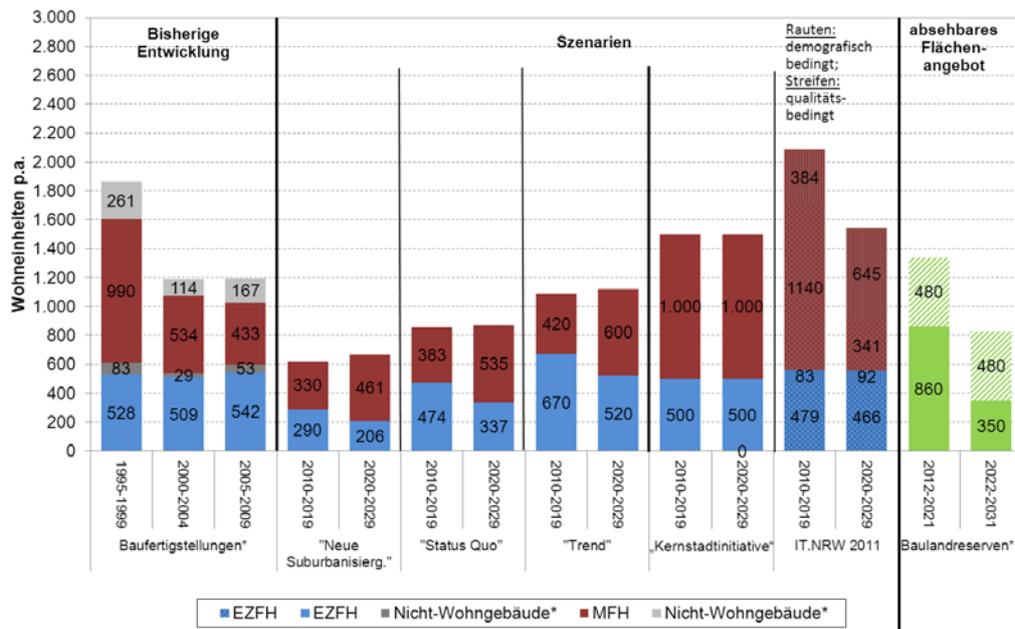
⁶⁰ Vgl. im Anhang Abbildung 91.

stands in der Region abhängt, wird anteilig zum Wohnungsbestand auf Stadt und übrige Region verteilt.

- Ergebnis: Bis 2020 werden im Schnitt etwa 2.100, ab 2020 dann noch etwa 1.500 neue Wohnungen p.a. nachgefragt, wobei die Neubaunachfrage nach EZFH durchgehend bei etwa 500 WE p.a. liegt. Der Geschosswohnungsanteil ist in den ersten 10 Jahren hoch, weil in der IT.NRW-Prognose Basisjahr 2011 unterstellt ist, dass besonders viele junge Haushalte dauerhaft in Münster wohnen bleiben (die dann naturgemäß in jungen Jahren zunächst Geschosswohnungen nachfragen).
- Idee: Grundlage der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung sind die altersspezifischen Wanderungsgewinne der Stadt Münster, die bis 2030 in die Zukunft fortgeschrieben werden. Angebotsengpässe (bzw. die daraus resultierenden Preissteigerungen) werden nicht modelliert. Auch die Frage, wie sich der Arbeitsmarkt entwickeln muss, damit sich tatsächlich so viele junge Arbeitskräfte dauerhaft an Münster binden können, wird nicht gestellt. Aber angesichts der Wichtigkeit amtlicher Prognosen ist hier zumindest das Gegenspiegeln der Wohnungsmarktanforderungen eine plausible Grundüberlegung.

2.2.4 Ergebnis: Mögliche Bauleistungen und Flächenangebot

Wenn die für die Region in der NRW-Prognose unterstellte Neubaunachfrage bis 2030 (vgl. Abbildung 34) realisiert wird, dann ergeben sich in den unterschiedlichen Szenarien für die Stadt Münster folgende Neubauleistungen (vgl. Abbildung 37): Je nach Szenario sinkt die Bauleistung von heute knapp 1.200 WE p.a. auf etwa 600 WE p.a. ab („Neue Suburbanisierung“) oder steigt auf 1.500 WE p.a. an („Kernstadtinitiative“) oder sogar auf 2.100 WE p.a. bis 2020 („IT.NRW“) an.

Abbildung 37: Baufertigstellungen in Münster bisher und in Zukunft (Szenarien) 1995-2009 bzw. 2010-2030

* Baufertigstellung: in EZFH, MFH, Nicht-Wohngebäuden (dunkelgrau: IT.NRW); weitere gemäß Stadt Münster (hellgrau).

** Kurz- und mittelfristige Wohnbaulandreserven: 8.600 WE, hier verteilt auf 10 Jahre (2012-2021). Langfristige Reserven (FNP): 3.500 WE, hier verteilt auf 10 Jahre (2022-2031).

Nachrichtlich (grün gestreift): bisheriges Bauvolumen im Siedlungsbestand (Durchschnitt der letzten zehn Jahre: 480 p.a.).

Quelle: IT.NRW (bisherige Entwicklung), eigene Berechnung (Szenarien), Stadt Münster (Baulandreserven) **empirica**

Die **heutigen Baulandreserven** reichen nicht für alle Szenarien aus:

- Die kurz- und mittelfristigen Baulandreserven reichen noch für ca. 8.600 WE.⁶¹ Wenn diese innerhalb der nächsten 10 Jahre vollständig mobilisiert werden könnten, kann Münster damit maximal eine Bauleistung von 860 WE p.a. bis etwa 2021 erreichen.
- Zusätzlich bestehen im FNP noch langfristige Reserven für 3.500 WE.⁶² Verteilt man diese in einer Überslagsrechnung etwa auf die Jahre 2022-2031, so könnten in diesem Zeitraum darauf höchstens noch bis zu 350 WE p.a. realisiert werden.
- In den vergangenen zehn Jahren wurden außerdem ca. 480 WE p.a. außerhalb von Baugebieten (im Siedlungsbestand) errichtet. Da dieses Bauen im Siedlungsbestand auch in Zukunft in gewissem Umfang stattfinden wird, ist näherungsweise dieses durchschnittliche Bauvolumen der Vergangenheit bei den Baulandreserven für die nächsten 20 Jahre in Abbildung 37 mit abgebildet.

⁶¹ Vgl. Kapitel 1.2.3.

⁶² Vgl. Kapitel 1.2.3.

- Ohne weitere Baulandausweisungen können bis 2020 weder das Szenario „Kernstadtinitiative“ noch das Szenario „IT.NRW“ realisiert werden. Ob die übrigen Szenarien (Status Quo, Trend und Neue Suburbanisierung) eintreten können, hängt zum einen von der Realisierungswahrscheinlichkeit ab (z.B. des weiteren Bauvolumens im Siedlungsbestand), zum anderen auch vom geplanten EZFH-Anteil auf den Baulandreserven. Bisher liegen dazu keine Informationen vor. Bei einem geringen EZFH-Anteil lässt sich möglicherweise die in den Szenarien unterstellte Einfamilienhaus-Neubaunachfrage nicht in vollem Maße auf den vorhandenen Baulandreserven abbilden.

Fazit: Münster ist als Wohnstandort attraktiv genug, um selbst alle in den Szenarien „Kernstadtinitiative“ oder „IT.NRW“ gebauten Wohnungen erfolgreich vermarkten zu können. **Neubaubeschränkungen** bestehen in Münster damit nicht nachfrage-seitig wie in vielen anderen Städten und Regionen, sondern **allein angebotsseitig**. Dreh- und Angelpunkt der Entwicklung wird das **verfügbare Baulandangebot** in der Stadt sein. Dazu zählen neue Baugebiete und Umstrukturierungsgebiete, aber auch Flächen im Siedlungsbestand, die planungsrechtlich zwar schon „Bauland“, aber nicht immer auch „verfügbar“ sind, d.h. de facto gar nicht zur Vermarktung anstehen.

Bei Flächenknappheit (tatsächlich zur Vermarktung angebotener Flächen) könnten nicht alle diese Fertigstellungszahlen im Stadtgebiet realisiert werden. Stattdessen werden die Baulandpreise steigen und Haushalte zunehmend ins Umland abgedrängt. Das zukünftige Preisgefälle zwischen Stadt und Umland wird über das Ausmaß der Abwanderung entscheiden. Dies hängt neben dem Baulandangebot der Stadt auch von den Baulandplanungen der Nachbargemeinden ab, wobei nicht nur deren Mengen, sondern auch deren Qualitäten (Attraktivität im Hinblick auf Lage, Zuschnitt, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung usw.) für die Preisbildung verantwortlich sind. Über die Baulandplanungen der Nachbargemeinden liegen der Stadt Münster bisher noch keine systematischen Informationen vor.

Die zukünftige Neubauleistung in Münster hat daher auch **Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung**. Je mehr Wohnungen im Stadtgebiet gebaut werden, desto stärker kann die Einwohnerzahl wachsen. Da neue Einfamilienhäuser vor allem von jüngeren Haushalten bezogen werden, wirkt sich der Neubau von EZFH auch auf die Altersstruktur aus. Unterstellt man in einer Überschlagsrechnung, dass jede neue Wohnung im Schnitt von zwei Personen bewohnt wird, dann können in diesen Baufertigstellungen je nach Szenario zwischen 1.200 und 3.000 Personen pro Jahr zusätzlich unterkommen. Gleichzeitig werden im bestehenden Wohnungsbestand in Zukunft weniger Personen leben als heute, etwa durch den Auszug der Kinder, dem Tod eines Partners oder der weiteren Zunahme von Single-Haushalten mittleren Alters. Wenn die Haushaltsverkleinerungen anhalten, werden im heutigen Wohnungsbestand weniger Menschen leben. Ganz ohne Neubau würde die Einwohnerzahl Münsters zwangsläufig sinken.

2.3 Politische Stellschrauben und Zieldiskussion

Die zukünftige **Aufteilung der Neubauleistung zwischen Stadt und Umland** wird für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und Einwohnerentwicklung der Stadt Münster entscheidend sein. Wichtig ist in den nächsten Jahren eine genaue, quantitative und qualitative **Wohnungsmarktbeobachtung**: Wie entwickelt sich die Nachfrage? Wie entwickelt sich das Baulandangebot im Umland? Wie entwickeln sich die Grundstückspreise und das Preisgefälle zum Umland in den einzelnen Teilmärkten? Daneben geht es dann aber auch um die normativen **Ziele der Stadtentwicklung**: Möchte Münster diesen vorübergehenden Schub der Einfamilienhausnachfrage im Stadtgebiet halten? Oder sollen sich diese Nachfrager im Umland ein Grundstück suchen (müssen)? Wie viel Bauland will und kann die Stadt Münster in den nächsten Jahren innerhalb der Stadtgrenzen bereitstellen? Um diese Fragen im Rahmen einer **Zielpriorisierung** für Münster verantwortungsbewusst beantworten zu können, müssen die Vor- und Nachteile einer bestimmten Verteilung für Münster bekannt sein.

Als alleiniger Entwickler von Bauland hat die Stadt ein Monopol. Sie kann damit die Preise und Mieten mit beeinflussen. Je knapper Bauland angesichts der langfristig zu erwartenden hohen Nachfrage in Münster wird, desto stärker steigen die Baulandpreise und damit indirekt auch die Kaufpreise im Bestand und die Mieten. Verdrängung ins Umland oder Verschlechterung der Wohnsituation (vor allem bei Niedrigeinkommensbezieher) sind die Folge. Ausreichend viel Bauland hingegen nimmt Druck aus dem Markt und verhindert diese Reaktionen. Dafür können Baulandausweisungen und Neubauprojekte aber **Interessenkonflikte** hervorrufen, z.B. mit Anwohnern, Eigentümern oder Landwirten. Diese Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden. Ein **Handlungskonzept** Wohnen soll helfen, sich hier empirisch fundiert und politisch abgestimmt zu positionieren.

3. Ausgewählte Nachfragegruppen

3.1 Vorbemerkung

Im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Münster kommt es nicht nur auf den Gesamtmarkt, sondern auch auf die Teilmärkte für **bestimmte Zielgruppen** an. Dabei kann man sich aus städtischer Sicht auf Gruppen konzentrieren, die einerseits Schwierigkeiten haben, am Wohnungsmarkt Münster etwas Passendes zu finden und die andererseits für die Zielsetzungen der Münsteraner Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Im Fokus stehen hier insbesondere Familien, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderung. Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte läuft quer zu den vorgenannten Nachfragegruppen und erfordert daher ebenfalls eine vertiefende Betrachtung.

Haushalte mit hohem Einkommen können sich am Markt selbst mit Wohnraum versorgen. Sie sind eine wichtige Klientel für den Münsteraner Wohnungsmarkt, weil sie anspruchsvollen Wohnungsneubau und Umbaumaßnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren und so zur Verjüngung und Verbesserung des Wohnungsbe-

stands beitragen. Mit einem attraktiven Baulandangebot auch von großen Grundstücken kann Münster seine Wohnattraktivität für Akademiker und höhere Einkommensgruppen weiter erhöhen und diese zahlungskräftige Klientel in der Stadt halten. Bei knappem Wohnungsangebot ist ihre Kaufkraft so hoch, dass sie schwächere Einkommen aus der Stadt oder in schlechtere Wohnungsbestände verdrängen.

3.2 Einkommensschwache Haushalte

Um den Markt für einkommensschwache Haushalte zu beleuchten, unterscheiden wir zwischen dem **Gesamtmarkt im Niedrigpreissegment** (alle Haushalte und alle Wohnungen in Niedrigpreissegment) und dem **aktuellen Markt im Niedrigpreissegment** (wohnungssuchende Haushalte und zur Vermietung angebotenen Wohnungen im Niedrigpreissegment).

3.2.1 Angebot an Wohnungen im Niedrigpreissegment

3.2.1.1 Gesamtbestand an Wohnungen im Niedrigpreissegment

Der Bestand an Mietwohnungen im Niedrigpreissegment setzt sich im Wesentlichen aus öffentlich gefördertem Wohnraum („**Sozialwohnungen**“, öffentlich geförderte **Studentenwohnheime**) und aus freifinanzierten Wohnungen zusammen. Zweckgemäß ist geförderter Wohnraum mietpreisgebunden, während für **freifinanzierte Wohnungen** die Mieten zwischen Vermieter und Mieter frei ausgehandelt werden können.⁶³ Zum Niedrigpreissegment zählen damit typischerweise die mietpreisgebundenen Wohnungen sowie der Teil der freifinanzierten Wohnungen, für den nach Abgleich von Angebot und Nachfrage nur eine relativ niedrige Miete erzielt wird.

Neben Mietwohnungen gibt es im Niedrigpreissegment auch selbstgenutzte Wohnungen (Eigenheime, Eigentumswohnungen).

Öffentlich geförderte Mietwohnungen

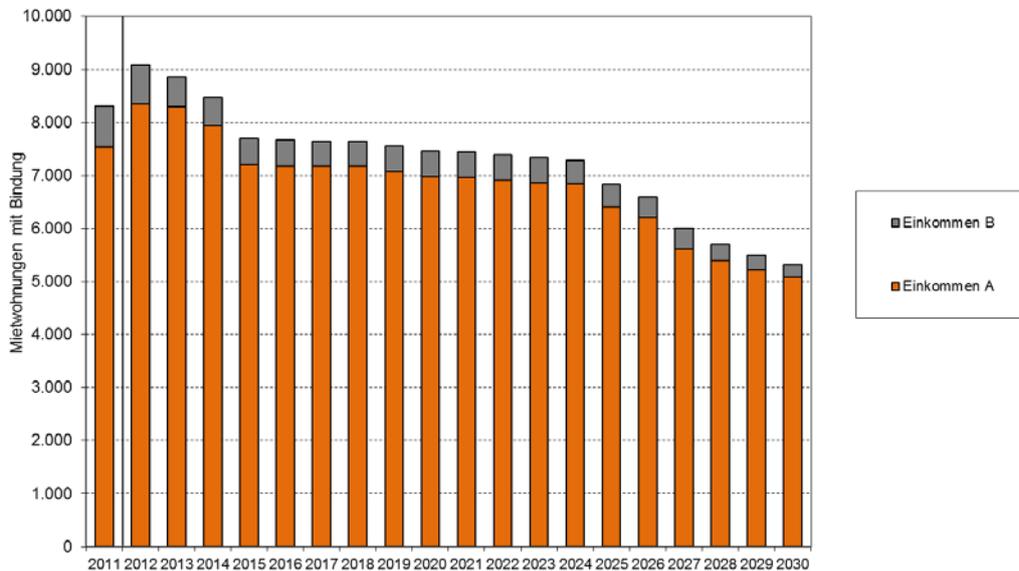
In Münster gibt es aktuell noch **8.300 Sozialwohnungen** (Stand 31.12.2011), davon wurden rund 7.500 für Haushalte in der Einkommensgruppe A (ehem. 1. Förderweg) und etwa 800 für Haushalte in der Einkommensgruppe B (ehem. 2. Förderweg) gefördert.⁶⁴ Der Bestand an Sozialwohnungen wird durch auslaufende Bindungen (Preis- und Belegungsbindungen) in den nächsten Jahren abnehmen, wenn diese Abgänge nicht durch Neubau oder weitere vereinbarende Bindungen kompensiert werden. Die Abbildung 38 zeigt die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes ab dem Jahr 2011 in Münster, wenn über die bisher absehbare Entwicklung hinaus

⁶³ Innerhalb bestehender Mietverträge darf die Miete nur innerhalb des gesetzlichen Rahmens erhöht werden, aber bei jeder Neuvermietung richtet sich die Miete allein nach Angebot und Nachfrage.

⁶⁴ Zu den jeweiligen Einkommensgrenzen vgl. Abbildung 94.

keine weiteren Sozialwohnungen mehr hinzukommen.⁶⁵ Gemessen am Bestand aller Geschosswohnungen würde der Sozialwohnungsanteil demnach von heute 8 % bis zum Jahr 2030 auf 5 % sinken.

Abbildung 38: Entwicklung des absehbaren Sozialwohnungsbestands (ohne Neubau)* in Münster 2011-2030



Stichtag: 31.12.

* hier: Sozialwohnungsbestand inkl. Bauüberhang und geplante Neubauförderung in 2012
 Legende: „Einkommen A“ = Haushalte der Einkommensgruppe A (ehem. 1. Förderweg);
 „Einkommen B“ = Haushalte der Einkommensgruppe B (ehem. 2. Förderweg);
 Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen), eigene Darstellung

empirica

Außerdem gibt es im Jahr 2011 in Münster 6.300 **Studentenwohnplätze**. Dazu zählt Wohnraum in Studentenwohnheimen, durch das Studentenwerk angemieteter Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen sowie öffentlich geförderter Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen in der Trägerschaft Privater (z. B. Privatzimmerförderung).

⁶⁵ In Abbildung 38 bereits berücksichtigt sind die bis 31.12.2011 noch nicht fertig gestellten Objekte (Bauüberhänge) sowie die bis Ende 2012 von Investoren verbindlich geplanten und für eine öffentliche Förderung vorgesehenen Objekte.

Abbildung 39: Übersicht – Gesamtangebot geförderter Wohnungen (31.12.2010)

31.12.2010	Wohnungsbestand (IT.NRW)				davon geförderter Mietwohnraum (Sozialwohnungsbestand)				Studentenwohnheimplätze*	nachrichtlich: Sozialwohnungsbestand 31.12.2011			
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden		davon in Wohngebäuden		mit ...	insgesamt	1. FW (Gr. A)	2. FW (Gr. B)		insgesamt	1. FW (Gr. A)	2. FW (Gr. B)	
mit ...	insgesamt	in %	insgesamt	in EZFH					in MFH				insgesamt
...1 Zimmer	9.400	7%				bis 55 qm				2.442	2.223	219	
... 2 Zimmern	13.584	9%				> 55 bis 65 qm				1.534	1.338	196	
... 3 Zimmern	31.492	22%				> 65 bis 80 qm				2.221	2.056	165	
... 4 Zimmern	38.008	26%				>80 bis 95 qm				1.250	1.158	92	
... 5 Zimmern und me	51.552	36%				> 95 qm				860	758	102	
Summe	144.036	100%	140.991	44.032	96.959	Summe	8.380	7.586	794	6.300	8.307	7.533	774

nachrichtlich: 149.732 lt. Statistik der Stadt Münster

* Wohnraum in Studentenwohnheimen, durch das Studentenwerk angemieteter Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen sowie öffentlich geförderter Wohnraum für Studierende außerhalb von Wohnheimen in der Trägerschaft Privater (z. B. Privatzimmerförderung).

Quelle: IT.NRW, Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen), eigene Darstellung

empirica

Freifinanzierte Wohnungen

Hauptsächlich besteht der Mietwohnungsmarkt aber aus **freifinanzierten Wohnungen**, die sich im Eigentum von Privatpersonen oder von professionellen Anbietern (z.B. Unternehmen) befinden, die ihre Immobilie vornehmlich unter Renditeaspekten betreiben. Zum Bestand freifinanzierter Wohnungen zählen auch alle ehemaligen Sozialwohnungen, für die mittlerweile keine sozialen Bindungen mehr bestehen.

Die Frage, wie groß das Angebot dieser frei vermieteten Wohnungen „im Niedrigpreissegment“ ist, lässt sich nur beantworten, wenn eine genaue Definition darüber vorliegt, was als niedrigpreisig gilt (Welche Wohnungsmieten sind für welche Haushaltsgrößen bzw. Einkommensgruppen „niedrig“?). Die Tatsache, dass für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt unterschiedliche Mieten verlangt werden, ist auf die unterschiedlichen Qualitäten (Lage, Ausstattung, Baualter) dieser Wohnungen zurückzuführen. Die Qualität lässt sich nicht absolut bestimmen, sondern erfolgt durch den Wohnungsnachfrager angesichts vorhandener Alternativen (alternativer Wohnungsangebote). Da er für einfachen Wohnstandard nicht bereit ist, beliebig hohe Mieten zu zahlen, entspricht die Frage nach dem Angebot im Niedrigpreissegment u.a. der Frage nach dem Angebot von Wohnungen mit vergleichsweise einfacherem Wohnstandard. Das Niedrigpreissegment kann man absolut (Anzahl der Wohnungen einfachen Standards/mit Mindeststandard oder unterhalb einer bestimmten Miete) oder relativ definieren (z.B. unteres Drittel). Darauf aufbauend lassen sich Mengen und Preise für diese Wohnungen theoretisch ermitteln.

Um Wohnungssuchende mit Wohnraum zu versorgen, hilft es aber nicht, zu wissen, wie viele vermietete Wohnungen einfachen Standards es in Münster gibt, sondern allein, wie viele solcher Wohnungen pro Jahr zur Vermietung angeboten werden (vgl. „Aktuelles Angebot“).

3.2.1.2 Aktuelles Angebot im Niedrigpreissegment

Für die Wohnraumversorgung spielt neben dem Bestand bestimmter Mietwohnungen vor allem die **Fluktuationsrate** in diesen Wohnungen eine Rolle. Diese ist bei kleinen Wohnungen (Studierende, Berufstätige) möglicherweise höher als bei großen Wohnungen (Familien).

Freifinanzierte Wohnungen

Zunächst hat jeder Haushalt die Möglichkeit, sich am Markt mit **freifinanzierten Wohnungen** zu versorgen. Dazu zählen zum einen Wohnungen von **Wohnungsunternehmen und Genossenschaften**, die teilweise auch ihre nicht preisgebundenen Wohnungen unterhalb der Marktmiete anbieten.⁶⁶ Wohnungssuchende finden das aktuelle Angebot freifinanzierter Wohnungen, auch Wohnungen im Niedrigpreissegment, vor allem in **Immobilieninseraten**.⁶⁷ Eine Analyse der Immobilienanzeigen kann Näherungswerte über den Umfang dieses Angebots aufzeigen (Fallzahlen nach Dopplerbereinigung, räumliche und zeitliche Vergleiche). Eine vollständig flächendeckende oder sogar amtliche Erhebung über dieses Angebot gibt es aber nicht.⁶⁸

Wenn man das Niedrigpreissegment als „unteres Drittel des Wohnungsmarkts“ definiert, dann lässt sich in Bezug auf dieses „bekannte Wohnungsangebot“ in Münster (öffentlich inserierte und von Wohnungsunternehmen) folgendes sagen: In 2011 gab es in Münster 1.920 Wohnungsangebote von ca. 62 m² großen Wohnungen⁶⁹, von denen dann demnach ein Drittel, also 640, im Niedrigpreissegment liegen (vgl. Abbildung 40). Das aktuelle Angebot ist nicht für alle Wohnungsgrößen gleich groß. Im selben Jahr sind in Münster nur 649 ca. 107 m² große Wohnungen angeboten worden, davon also nur 216 im Niedrigpreissegment.

Das aktuelle **Angebot angemessener Wohnungen** für Transferleistungsbezieher (gemäß der geltenden KdU-Richtwerte in Münster) fällt ähnlich hoch aus, weil auch etwa ein Drittel aller Wohnungen, und damit genau das Niedrigpreissegment, als angemessen gilt (vgl. Abbildung 40).⁷⁰

Hinzu kommen die aktuellen Wohnungsangebote mietpreisgebundener Wohnungen: Neubauerstbezug und Wiederbelegung. Bundesweit und auch in Münster ist der **Neubau von Sozialwohnungen** rückläufig. Dies liegt zum Teil an den reduzier-

⁶⁶ Das Anbieten unter Marktpreis führt zu langen Wartelisten. In Expertengesprächen wird das Beispiel einer Genossenschaft genannt, bei der 130 Wohnungen in einem Jahr frei wurden, denen 1.300 Bewerber gegenüberstanden.

⁶⁷ Eine der größten Mietpreisdatabanken in Deutschland stellt die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) dar, aus der die Auswertungen zu aktuellen Mieten und Preisen stammen. Sie wurde für Münster teilweise – mit entsprechendem Hinweis – um die Daten von Wohnungsunternehmen ergänzt. „Bekanntes Wohnungsangebot“ bezieht sich auf die so angereicherte empirica-Preisdatenbank.

⁶⁸ Bei der Interpretation des Wohnungsangebots in Immobilieninseraten ist zu berücksichtigen, dass eine Dopplerbereinigung nie eindeutig sein kann und dass darüber hinaus auch noch Wohnungen unter der Hand oder durch Fensterausgänge usw. angeboten werden (vgl. „Fallzahlen bekannter Wohnungsangebote“ in Abbildung 40).

⁶⁹ Vgl. Fallzahlen in Abbildung 78 im Anhang (Legende zu durchgezogener gelber bzw. schwarzer Linie).

⁷⁰ Näheres zur Ermittlung der Anzahl angemessener Wohnungen: vgl. Tabelle unter Abbildung 50.

ten Landesmitteln, die für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehen, zum Teil – oder damit verbunden – auch an der fehlenden Investitionsbereitschaft von Investoren, deren Renditen am frei finanzierten Wohnungsmarkt höher ausfallen. In vielen Städten finden gar keine Investitionen in den sozialen Wohnungsbau mehr statt. In Münster ist aber das Interesse von Investoren zum Neubau von Sozialwohnungen noch ausgesprochen hoch.⁷¹ Allerdings erlaubt hier das Neubaubudget keine großen Mengen mehr. In Münster wurden im Jahr 2010 nur noch 214 Sozialwohnungen fertig gestellt (vgl. Abbildung 40), bis Ende 2012 sind immerhin noch der Bau von 93 Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant, davon 62 für Einkommensgruppe A (1. Förderweg, Sozialmiete: 5,25 €/m²) und 31 für Einkommensgruppe B (2. Förderweg, Sozialmiete: 6,35 €/m²).⁷² Diese 93 Wohnungen fallen, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt (97.000 Geschosswohnungen), kaum ins Gewicht (<0,1 %).

Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung (Haushalte mit WBS) können neben den durch Neubauerstbezug bereitgestellten Sozialwohnungen außerdem in die Sozialwohnungen einziehen, die jährlich durch **Fluktuation im Sozialwohnungsbestand** frei werden. In 2010 konnten in Münster insgesamt 826 Sozialwohnungen wiederbelegt werden, das waren 11 % des Sozialwohnungsbestandes (und 0,9 % des gesamten Geschosswohnungsbestands).⁷³ Unter den öffentlich inserierten Angeboten und Angeboten von Wohnungsunternehmen (soweit bekannt) wurden in 2011 rund 2.260 Wohnungen im unteren Wohnungsmarktdrittel angeboten, darunter etwa 500 Sozialwohnungen.

Die Abbildung 40 zeigt eine Übersicht über die vorhandenen Daten zum aktuellen Angebot. Dabei gibt es Überschneidungen (Doppelzählungen) zwischen Wiederbelegung und Angeboten von Wohnungsunternehmen, die ebenfalls Sozialwohnungen enthalten. Deshalb können keine Spaltensummen angegeben werden.

⁷¹ In Expertengesprächen wird von mehr als 100 interessierten Investoren gesprochen.

⁷² Vgl. im Anhang Abbildung 92.

⁷³ Zur Wiederbelegung der Jahre 2003-2009: vgl. Abbildung 93 im Anhang.

Abbildung 40: Übersicht über aktuelles Angebot von Wohnungen 2010-2011

	geförderter Mietwohnraum (Sozialwohnungsbestand) 2010		öffentlich inserierte Angebote und Daten von WU ** 2011:		
	Fertigstellungen (Erstbezug)	freigewordene Sozial-wohnungen (Wiederbelegungen)	insgesamt	davon im Niedrigpreis- segment (unteres Drittel)	davon "angemessen" " (nach KdU- Konzept der Stadt Münster, Mai 2011)***
mit ...*					
ca. 47 qm			1.395	465	488
ca. 62 qm			1.920	640	595
ca. 77 qm			1.965	655	491
ca. 92 qm			1.313	438	328
ca. 107 qm			649	216	136
alle Wohnungs- größen	214	826	6.782	2.261	

* +/-10 m²

** soweit bekannt; jeweils inkl. Sozialwohnungen (insgesamt 516)

*** Eigene Berechnungen: rückgerechnet auf angemessene Nettokaltmiete.

Quelle: Stadt Münster, IT.NRW, Deutsches Studentenwerk

empirica

3.2.2 Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment

3.2.2.1 Relevante Nachfragegruppen im Niedrigpreissegment

Am 31.12.2010 lebte die wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Münster (rd. 285.000 Personen) in 150.200 Haushalten. Zu den relevanten Nachfragegruppen im Niedrigpreissegment zählen Haushalte, die über keine eigenen oder nur geringe Eigeneinkünfte verfügen (Arbeitslose und Geringverdiener mit und oder Anspruch auf staatliche Hilfen, darunter auch Studierende, Auszubildende, Rentner/Pensionäre) aber auch Haushalte mit höherem Einkommen, die ihre Wohnkosten aus anderen Gründen niedrig halten möchten.

Die Datenlage zur Bezifferung der **Gesamtgröße dieser Nachfragegruppen** ist nur sehr dünn. Im Folgenden werden Gruppen aufgezählt, zu denen Informationen vorliegen: Haushalte mit Berechtigung zur Anmietung einer **Sozialwohnung**, Empfänger von **Wohngeld**, Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt bzw. zur Grundsicherung (SGB II, SGB XII) mit Anspruch auf Übernahme der **Kosten der Unterkunft** (Bedarfsgemeinschaften), Haushalte mit Berechtigung zur Anmietung einer **Studentenwohnung**. Wie groß der Anteil der Studierenden und der anderer Haushalte ohne Anspruch auf Sozialleistungen ist, die ebenfalls eine günstige Wohnung bewohnen, lässt sich nicht beziffern.

Die meisten dieser Haushalte sind derzeit in Münster mit Wohnungen versorgt und aktuell nicht auf Wohnungssuche. Die aktuell Wohnungssuchenden bilden die „Aktuelle Nachfrage“ (s.u.).

Haushalte mit Berechtigung zur Anmietung einer Sozialwohnung (Wohnberechtigungsschein)

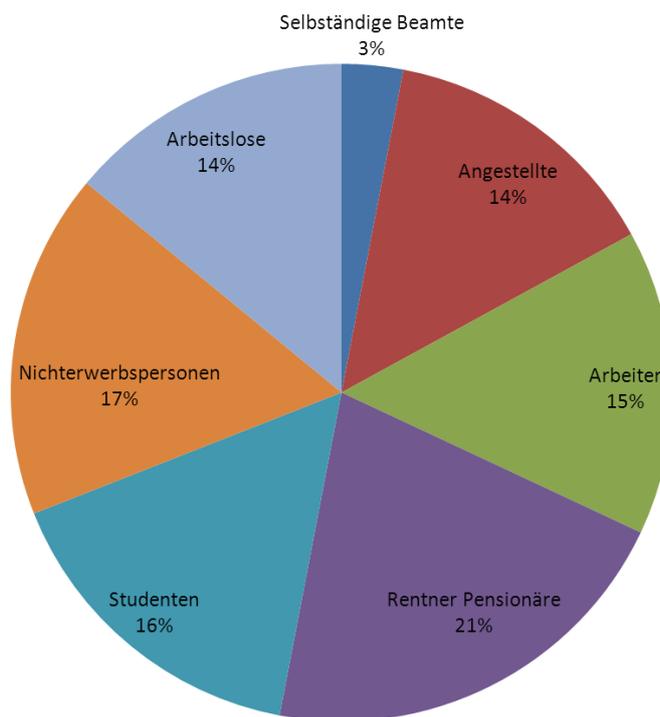
Haushalte unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze können einen Wohnberechtigungsschein beantragen, der zum Einzug in eine geförderte, mietgebundene Wohnung berechtigt. Im Vergleich zum 1. Förderweg werden im sog. 2. Förderweg höhere Einkommensgrenzen angesetzt und es dürfen höhere Sozialmieten verlangt werden. Das Land hat die Einkommensgrenzen und die Sozialmiete für Sozialwohnungen erhöht, um den Neubau für Investoren attraktiver zu gestalten. Die Erhöhung der Einkommensgrenzen führt aber auch dazu, dass immer mehr Haushalte eine Berechtigung zur Anmietung einer Sozialwohnung haben. In Köln und Berlin ist von einem Anteil von 50 oder 60 % aller Haushalte die Rede. Selbst wenn in Münster nur jeder dritte Haushalt unterhalb der Einkommensgrenzen läge, hätten fast 50.000 Haushalte in Münster eine Berechtigung zur Anmietung einer Sozialwohnung. Es gibt in Münster aber insgesamt nur rd. 8.380 Sozialwohnungen (von denen zudem einige von Haushalten belegt sein könnten, die inzwischen keinen Anspruch mehr auf einen WBS hätten). Es könnten also – grob gerechnet – nur etwa 17 % aller Berechtigten in einer Sozialwohnung leben. Angesichts der mangelhaften Aussicht auf Erfolg beantragt daher erst gar nicht jeder berechtigte Haushalt einen WBS.

So liegt denn auch die **Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine** (WBS) deutlich niedriger. In 2010 wurden nur 2.633 WBS in Münster ausgestellt (Gültigkeit 12 Monate). Sie stellen ein – aber nicht das alleinige – Indiz für die aktuelle Nachfrage nach Sozialwohnungen dar. Insgesamt konnten an die wenigen Haushalte, die in 2010 einen WBS erhalten haben, nur 1.026 Sozialwohnungen vergeben werden (an 39 % aller WBS-Haushalte, vgl. Abbildung 47). Diese Zahl wird in der Statistik mit „Versorgungsquote“ bezeichnet. Sie ist angesichts der Vielzahl an Haushalten, die erst gar keinen WBS beantragen, aber nicht sehr aussagekräftig.

Wohngeldempfänger

Wohngeld wird vom Bund und Land gewährt. Von Mietern kann ein Mietzuschuss, von Selbstnutzern ein Lastenzuschuss beantragt werden. Die Höhe des Wohngelds (Mietzuschuss) richtet sich nach dem Mietniveau der Stadt (Deutschland: fünf Mietstufen – Münster: Mietstufe 4) und dem Einkommen des Haushalts.

Im Jahre 2010 haben in Münster rund 5.184 Haushalte Wohngeld in Form von Mietzuschüssen bekommen (vgl. Abbildung 43). Das sind 3 % aller Haushalte. Insbesondere große Haushalte profitieren vom Wohngeld: 9 % aller 3- und 4-Personen-Haushalte und sogar 10 % aller 5-Personen-Haushalte in Münster erhalten Wohngeld. Wohngeldempfänger finden sich unter Angestellten, Arbeitern, Rentnern/Pensionären, Studierende, Nichterwerbspersonen und Arbeitslosen (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger in Münster 2010

Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswese), eigene Darstellung

empirica

Darunter befinden sich auch Haushalte, die Wohngeld als Lastenzuschuss beziehen, also Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum (ca. 3 %).

Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt bzw. zur Grundsicherung (SGB II und XII)

Empfänger staatlicher Leistungen zum Lebensunterhalt bzw. zur Grundsicherung haben Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) durch die Kommune. Für Haushalte mit Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) sowie Haushalte mit Hilfe zum Lebensunterhalt oder in Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) wird – soweit das Einkommen der Haushalte nicht ausreicht – die Warmmiete vom Leistungsträger (Kommune/Jobcenter) übernommen. Einzige Bedingung: Die Wohnungskosten müssen „angemessen“ sein. Dies ist in Münster der Fall, wenn die Miete bestimmte Richtwerte nicht übersteigt (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 42: Abstrakt angemessene Werte für Kosten der Unterkunft in Münster

Anzahl Personen je Haushalt	Wohnflächenobergrenze qm	Kaltmiete je qm	Nebenkosten je qm	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten		angemessene Nettokaltmiete**
				Normale Werte	bei hoher Energieeffizienz (+7%)	
1	47	7,02	2,10	428,85	457,31*	330
2	62	6,50	2,10	533,40	571,02*	403
3	77	5,92	2,10	617,54	662,97	456
4	92	6,05	2,10	749,80	805,92	557
5	107	6,04	2,10	870,98	935,18	646
6	122	5,94	2,10	980,88	1052,82	725
7	137	6,09	2,10	1.122,03	1205,6	834

* Wegen Rundungsdifferenzen bei der Berechnung sind die Gesamtbeträge nicht identisch mit dem Produkt aus Kaltmiete plus Nebenkosten- multipliziert mit der m²-Zahl.

** Von empirica ergänzt: Produkt der Wohnflächenobergrenzen und der Kaltmiete je m².

Quelle: Sozialamt der Stadt Münster, eigene Berechnung

empirica

In Münster gibt es 10.500 Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II (Ende 2010). Das sind 7 % aller Haushalte (vgl. Abbildung 43). Bei einem Großteil (56 %) handelt es sich um 1-Personen-Haushalte. Aber selbst von allen 5-Personen-Haushalten in Münster erhalten noch 11 % Kosten der Unterkunft gemäß SGB II. Hinzu kommen noch 2.900 Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB XII. Insgesamt muss die Stadt Münster für insgesamt 9 % aller Haushalte die Wohnungskosten in voller Höhe anerkennen.⁷⁴ Damit spielen die laufenden **anerkannten Kosten der Unterkunft** eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung der Stadt und machen mit 5,1 Mio. €/Monat allein für Arbeitssuchende (SGB II) einen nicht unerheblichen Teil des städtischen Haushalts aus. Im Schnitt werden pro Bedarfsgemeinschaft 509 €/Monat an lfd. Kosten für Unterkunft und Heizung gezahlt.⁷⁵

Studierende – Haushalte mit Berechtigung zum Bezug eines Studentenwohnheims

Studierende haben eine Berechtigung zum Bezug eines Studentenwohnplatzes.⁷⁶ Zum Stichtag 31.12.2011 gibt es nach Angaben des Wohnungsamts der Stadt Münster in Münster insgesamt 6.300 Studentenwohnplätze dieser Art und insgesamt 43.180 Studierende in Münster. Damit stehen nur für 15 % aller Studierenden subventionierte Wohnplätze zur Verfügung. Die übrigen Studierenden sind auf die Angebote privater Vermieter angewiesen, die die üblichen Marktmieten verlangen können. Dazu zählen sowohl gezielte Neubauangebote mit Appartements für das studentische Wohnen als auch „normale“ freifinanzierte Wohnungen im Bestand.

⁷⁴ Für Haushalte, die auf eine Sozialleistung zur Existenzsicherung angewiesen sind, müssen die Kosten in voller Höhe übernommen werden, wenn die Kosten der Unterkunft angemessen sind (unter dem geltenden Richtwert liegen) oder wenn der Haushalt nachweisen kann, dass er zum geltenden Richtwert keine angemessene Wohnung finden kann.

⁷⁵ Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Februar 2012. Zum Vergleich mit anderen Städten: vgl. Abbildung 96 ff im Anhang.

⁷⁶ Studentenwohnplatz: Wohnraum in Studentenwohnheimen bzw. außerhalb von Wohnheimen durch öffentliche Träger für Studierende angemieteter Wohnraum und öffentlich geförderter Wohnraum für Studierende in der Trägerschaft Privater.

Zur Kostensenkung werden häufig Wohngemeinschaften gebildet. Studierende, deren Eltern nur über ein geringes Einkommen verfügen, haben Anspruch auf BAföG (Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz), über das auch Mietkosten mit abgedeckt werden können.

Abbildung 43: Übersicht über Gesamtnachfrage im unteren Segment

31.12.2010	Haushalte (insgesamt*)		Haushalte mit Anspruch auf Übernahme der KdU										nachrichtlich:					
			Bedarfsgemeinschaften Grundversicherung für Arbeitsuchende (SGB II)			Haushalte mit Leistungen der Sozialhilfe zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen (SGB XII)				insgesamt			Haushalte mit Anspruch auf Wohngeld		Haushalte, die in Sozialwohnungen leben***		Studenten in Münster (WS 2010/11 - Deutsches Studentenwerk)	
			insgesamt			insgesamt		Hilfe zum Lebensunterhalt	Grusi im Alter u. bei Erwerbsminderung		insgesamt		insgesamt		insgesamt			Anzahl
Anzahl	in %	in %	Anzahl	in %	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl**	in %	in %	Anzahl	in %	Anzahl			
1 Person	76.192	51%	100%	5.916	56%	8%							2.177	42%	3%			
2 Personen	41.351	28%	100%	1.948	19%	5%							1.037	20%	3%			
3 Personen	15.626	10%	100%	1.299	12%	8%							829	16%	5%			
4 Personen	11.882	8%	100%	756	7%	6%							622	12%	5%			
5+ Personen	5.137	3%	100%	579	6%	11%							518	10%	10%			
Summe	150.188	100%	100%	10.498	100%	7%	2.927	2%	429	2.498	13.854	9%	5.184	100%	3%	8.380	6%	43.180
nachrichtlich: Feb. 2012:				10.524														WWU (WS10/11): 37.197

*Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung

** aus Anteilen zurückgerechnet

*** hier bewohnte Sozialwohnungen, unabhängig vom aktuellen Einkommen

Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit, Sozialamt/Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster, Deutsches Studentenwerk, WWU Münster **empirica**

Die Abbildung 43 zeigt eine Übersicht über die relevanten Nachfragegruppen im Niedrigpreissegment, die statistisch erfasst werden. Dabei gibt es Überschneidungen: Auch Mieter von Sozialwohnungen können Wohngeld beziehen. Nach Aussage des Wohnungsamts wohnt ca. ein Drittel aller Wohngeldempfänger in Sozialwohnungen. Der Bezug von Kosten der Unterkunft und Wohngeld schließt sich allerdings aus, sodass diese Spalten addiert werden können: 9 % aller Münsteraner Haushalte erhalten die Kosten der Unterkunft, weitere 3 % erhalten Wohngeld. Insgesamt erhalten damit 12 % aller Haushalte in Münster staatliche Leistungen zur Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnung.

Übrige einkommensschwache Haushalte (ohne Transferleistungsbezug)

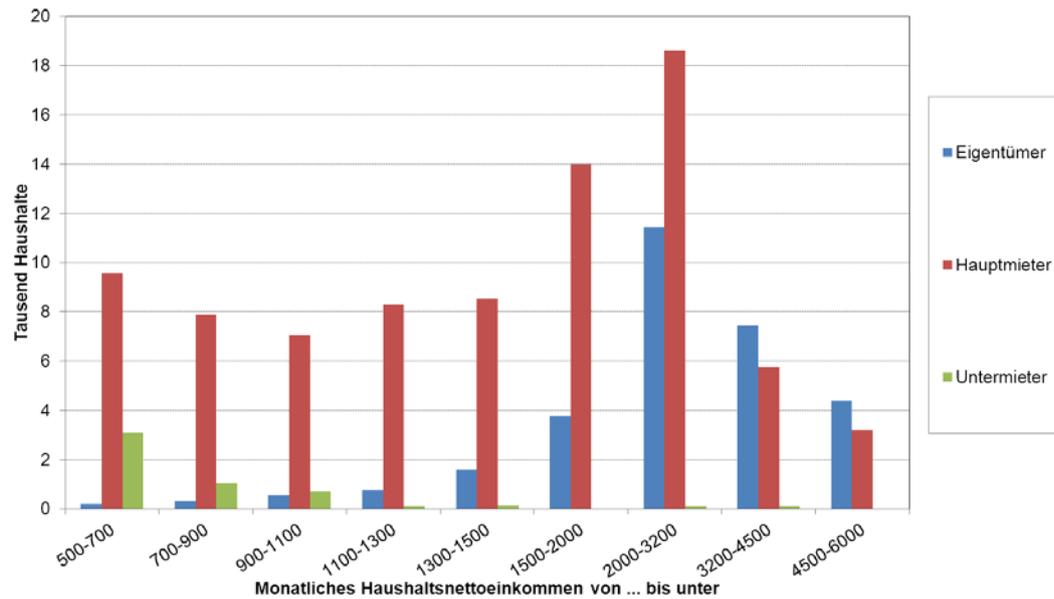
Haushalte ohne Transferleistungsanspruch müssen ihre Wohnkosten aus eigenem Einkommen finanzieren. Darunter fallen alle Haushalte, die weder Anspruch auf Wohngeld noch Leistungen gemäß SGB II oder XII oder BAföG erhalten. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sich diese Haushalte aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können – sonst hätte er die Einkommensgrenzen anders festgesetzt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang aber eine Beachtung der finanzierbaren Wohnqualität. Je niedriger das Einkommen, desto geringer die Wohnqualität, die davon finanziert werden kann („die man sich leisten kann“). Es ist im Prinzip unstrittig, dass die Wohnqualität, die sich ein Haushalt ohne Transferleistungsanspruch **aus eigener Kraft** leisten kann, nicht niedriger sein sollte, als die Wohnqualität, die einem Haushalt mit Transferleistungsanspruch gewährt und finanziert wird. Um dies sicherzustellen, müssen die zugrundeliegenden Einkommensgrenzen

und Mietzuschüsse bzw. die geltenden Mietobergrenzen immer zeitnah an die aktuellen Marktmieten angepasst werden.

Der Mikrozensus Wohnen weist für Münster die Einkommensverteilung der Mieter- und Eigentümerhaushalte⁷⁷ aus, unabhängig davon, ob das Einkommen aus eigener Erwerbstätigkeit oder aus Transferleistungen stammt (vgl. Abbildung 44). Da mit zunehmenden Einkommen der Anteil, der für Wohnkosten ausgegeben wird, sinkt, ist die Mietbelastung für Mieterhaushalte der Niedrigeinkommensbezieher (hier: mit 500-700 € monatlichem Nettoeinkommen) mit 36-37 % am höchsten (vgl. Abbildung 45). Mieterhaushalte mit über 7.500 € monatlichem Nettoeinkommen haben nur noch eine Mietbelastung von 8 %.

Abbildung 44: Einkommensverteilung der Haushalte in Münster 2006



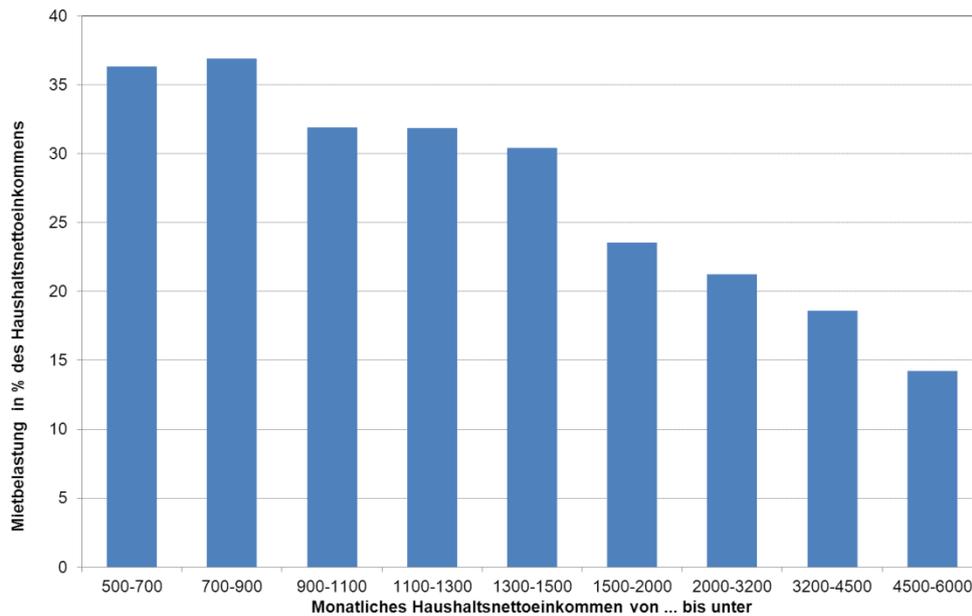
Anmerkung: Werte zum Teil statistisch unsicher; Mikrozensus 2010 in Kürze verfügbar.
Quelle: Mikrozensus 2006, eigene Darstellung

empirica

Eine relative Mietbelastung von 37 % bei einem Monatseinkommen von 800 € bedeutet eine Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von 295 € pro Monat (vgl. Abbildung 46). Dies ist die gemäß Mikrozensus Wohnen tatsächlich gezahlte Mietbelastung, nicht die maximal zu tragende Mietbelastung. Diese „typische“ Mietbelastung kann mit den aktuellen Marktmieten verglichen werden.⁷⁸

⁷⁷ Eigentümerhaushalte hier: Selbstnutzer von Wohneigentum.

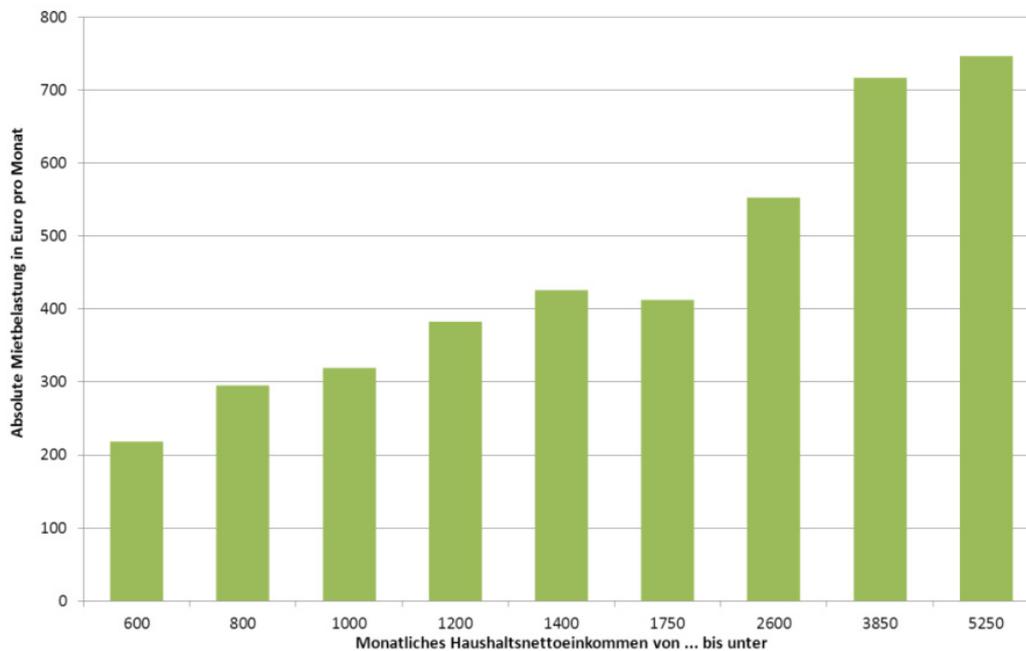
⁷⁸ Nach Angaben des IT.NRW sind die Daten des aktuellen Mikrozensus Wohnen 2010 etwa im August/September 2012 verfügbar. Diese können dann mit den aktuellen Miethöhen in 2010/2011 verglichen werden.

Abbildung 45: Relative Mietbelastung nach Nettoeinkommen der Haushalte in Münster – 2006

Anmerkung: Zum Teil statistisch unsicher; Mikrozensus 2010 in Kürze verfügbar.

Quelle: Mikrozensus 2006 (Mietbelastung berechnet auf Grundlage der Bruttokaltmiete)

empirica

Abbildung 46: Absolute Mietbelastung für ausgewählte Nettoeinkommen (Klassenmitten) der Haushalte in Münster 2006

Quelle: Mikrozensus 2006, eigene Berechnungen

empirica

3.2.2.2 Aktuelle Nachfrage im Niedrigpreissegment

Die aktuelle Wohnungsnachfrage am freifinanzierten Markt ist nicht messbar, denn sie besteht aus allen, die gerade eine Wohnung in Münster suchen. Sie tun dies häufig über Immobilieninserate und bei Maklern, eine amtliche Registrierung gibt es nicht. Doch man kann auf räumliche, zeitliche und qualitative Veränderungen der aktuellen Wohnungsnachfrage über entsprechende Veränderungen der Marktpreise schließen (vgl. Kapitel 3.2.3).

Mehr Informationen liegen über die Wohnungssuchenden vor, die sich bei amtlichen Stellen melden oder auf Wartelisten eintragen lassen. Dazu zählen: Haushalte mit neu beantragtem Wohnberechtigungsschein (vgl. Abbildung 47), Bedarfsgemeinschaften, die zur Kostensenkung bzw. zum Umzug aufgefordert wurden (darüber liegen derzeit keine Informationen vor), und Haushalte auf Wartelisten von Wohnungsunternehmen (insbesondere solche, die Wohnungen unter Marktmiete anbieten, so z.B. allein 4.000 Haushalte auf der Warteliste der Wohn+Stadtbau, 1.300 Bewerber bei einer einzelnen Genossenschaft). Doppelzählungen sind möglich, daher können die Zahlen der (registrierten) Wohnungssuchenden nicht aufaddiert werden.

Abbildung 47: Nachgefragte und angebotene Sozialwohnungen in Münster

	Wohnungssuchende - in Münster ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS) in 2010			in Münster "versorgte" Haushalte (zurückgeschickte WBS) in 2010 (Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau)*				Wohnungssuchende - in Münster ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS) in 2011			in Münster "versorgte" Haushalte (zurückgeschickte WBS) in 2011			
	insgesamt	Ein-kommens-Gruppe A	Ein-kommens-Gruppe B	insgesamt	Ein-kommens-Gruppe A	Ein-kommens-Gruppe B	Versorgungsquote - insgesamt	insgesamt	Ein-kommens-Gruppe A	Ein-kommens-Gruppe B	insgesamt	Ein-kommens-Gruppe A	Ein-kommens-Gruppe B	Versorgungsquote - insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
1 Person	1.253	1.218	35	422	411	11	34%	1.398	1.360	38	494	483	11	35,3%
2 Personen	636	625	11	287	263	24	45%	579	557	22	259	250	9	44,7%
3 Personen	336	327	9	163	147	16	49%	317	312	5	156	146	10	49,2%
4 Personen	234	229	5	100	97	3	43%	204	201	3	88	86	2	43,1%
5+ Personen	174	174	0	54	48	6	31%	170	168	2	58	43	15	34,1%
Summe	2.633	2.573	60	1.026	966	60	39%	2.668	2.598	70	1.055	1.008	47	39,5%

* 1.028 Vermietungen insgesamt, davon 202 Erstvermietungen und 826 Wiederbelegungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster.

empirica

3.2.3 Preisentwicklung im Niedrigpreissegment

3.2.3.1 Mieten vermieteter Wohnungen im Niedrigpreissegment

Eine „Statistik“ über tatsächlich in Münster gezahlte Mieten gibt es nicht. Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus, bis zu der Mieten in bestehenden Mietverträgen erhöht werden könnten (§ 558 BGB). Darüber, ob und in welchem Umfang Vermieter von gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung tatsächlich Gebrauch machen, gibt es keine Erhebungen. Grundlage für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind geforderte Mieten, die binnen der letzten vier Jahre vor der Mietspiegelerstellung vereinbart oder angepasst worden sind. Mieten, die vier Jahre unverändert geblieben sind, werden bei der Mietspiegelerhebung nicht berücksichtigt. Im Mietspiegel wird nach Wohnungen bestimmter Baualterklassen, Lagen und Ausstattungen unterschieden. Der Mietspiegel sagt aber nichts darüber aus, wie viele dieser Wohnungen es in Münster gibt. Ziel des Mietspiegels

ist es allein, Mieter in bestehenden Mietverträgen vor starken Mieterhöhungen zu schützen. Der Vermieter darf in bestehenden Mietverträgen die Miete nicht über die hier genannte ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen. Insbesondere sagt der Mietspiegel nichts darüber aus, welche Mieten der Vermieter bei Neuvermietung der Wohnung verlangen kann.

In Regionen mit steigenden Mieten werden in Altverträgen niedrigere Mieten gezahlt als in Neuverträgen bzw. am aktuellen Wohnungsmarkt. So auch in Münster: In sehr alten Mietverträgen – so Expertenaussagen – gibt es in Münster noch Wohnungen, für die lediglich 4,50 €/m² gezahlt werden, in Genossenschaftswohnungen teilweise sogar nur 2,90 €/m².

Über die Höhe der tatsächlich zu zahlenden **Sozialmiete** hat die Stadt Münster mit Blick auf 80 % des geförderten Mietwohnungsbestandes keine detaillierten Kenntnisse. Denn für die vor dem 01.01.2002 geförderten Wohnungen (6.640 WE) gilt das sog. Kostenmietprinzip, das hierzu keine Transparenz bietet. Für diese älteren Sozialwohnungsbestände lässt sich lediglich ein Mietniveau skizzieren, das sich an der sog. „Kappungsgrenze“ orientiert. In Abhängigkeit von seinerzeit maßgeblichen Förderprogrammen und Darlehensbedingungen stellt sich das heutige Preisniveau für Mietwohnungen weiter zurückliegender Förderjahre danach in etwa wie folgt dar⁷⁹:

Wohnbauförderung...

...vor 1980:	ca. 2.320 WE: 4,25 €/m ²
...1980 bis 1989:	ca. 1.160 WE: 4,60 €/m ²
...1990 bis 2001:	ca. 3.160 WE: 5,10 €/m ²

Für alle nach dem 01.01.2002 geförderten Wohnungen (ca. 1.670 WE) gelten abhängig vom Jahr der Förderung unterschiedliche Bewilligungsmieten, die zum Zeitpunkt der Erstvermietung und die folgenden zwölf Monate verbindlich sind (in 2011 z.B. 5,10 €/m² für Haushalte der Einkommensgruppe A und 6,20 €/m² für Haushalte der Einkommensgruppe B).⁸⁰ Diese Ausgangsmiete gilt unabhängig von der Wohnungsgröße. Sie kann bis zum Bindungsende jährlich um jeweils 1,5 % erhöht werden, und dies unabhängig davon, ob es sich um den Erstmieter oder einen Nachmieter handelt.⁸¹

⁷⁹ Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen).

⁸⁰ Vgl. im Anhang Abbildung 95.

⁸¹ Nicht jeder Vermieter setzt diese rechtlich zulässige Möglichkeit einer sukzessiven Mietanpassung um. Der Stadt Münster liegen daher über die tatsächliche Höhe der Sozialmiete in vermieteten Sozialwohnungen keine Informationen vor.

3.2.3.2 Mieten bei Neuvermietung im Niedrigpreissegment (Quadratmetermieten)

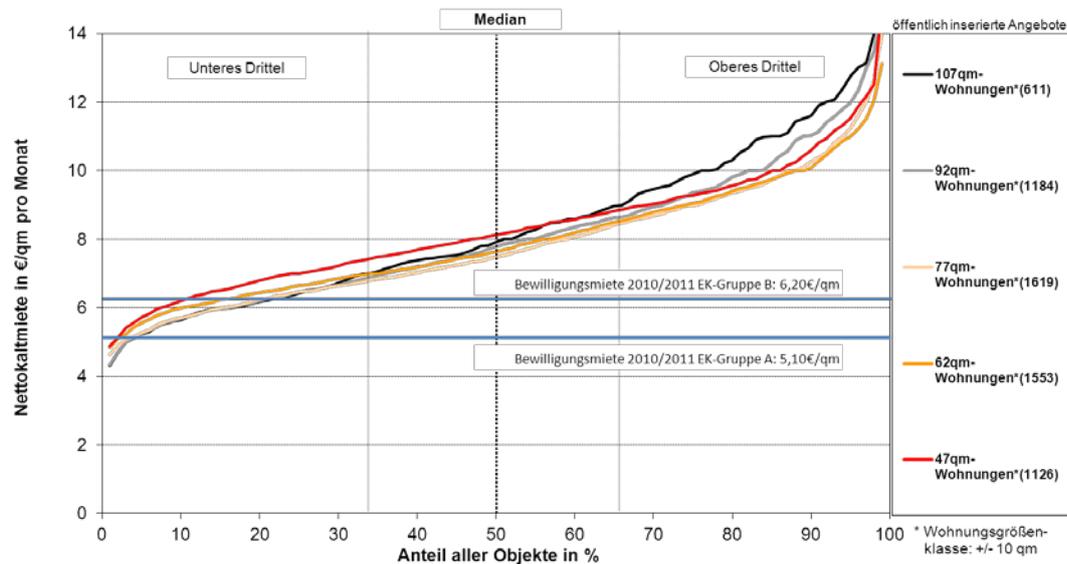
Die Miethöhe bei Neuvermietung kann der Vermieter im **frei finanzierten Markt** frei bestimmen. Renditeorientierte Vermieter werden die höchste Miete verlangen, für die sich noch Mieter finden lassen (Marktmiete). Informationen über die von Vermietern verlangte Miete zur Neuvermietung bestimmter Wohnungen lassen sich aus Immobilieninseraten ablesen. Um die „maximal“ mögliche Miete am Markt auszutesten, setzen Vermieter häufig zunächst eine relativ hohe Miete an. Erst wenn sie zu dieser Miete keinen Mieter finden, senken sie ihre Mietpreisvorstellungen ab. In der empirica-Preisdatenbank fließt daher bei Wohnungen, die über einen längeren Zeitraum inseriert werden, nur die zuletzt genannte Miete ein. Eine Auswertung des Mietpreisespektrums öffentlich inserierter Wohnungen in Münster zeigt die Abbildung 26: Im Mittel (Median) werden für eine Mietwohnung in Münster in 2011 8,00 €/m² verlangt. Wohnungen eines relativ **einfachen Wohnungsstandards** (hier: unteres Wohnungsmarktdrittel) kosten bis zu 7,10 €/m². Dabei gibt es Unterschiede zwischen den Wohnungsgrößen: Wohnungen im unteren Wohnungsmarktdrittel kosten bei fast allen betrachteten Wohnungsgrößenklassen 7 €/m², nur bei sehr kleinen Wohnungen (ca. 47 m²) kosten sie 7,50 €/m² (vgl. Abbildung 48).

Einzelne **Wohnungsunternehmen** arbeiten nicht nur renditeorientiert und bieten daher ihre Wohnungen ebenfalls unter Marktmiete an. Einer Schätzung nach liegen deren Mieten im Schnitt etwa 10 % unter der Marktmiete.

Die **Sozialmiete** für öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. für Förderjahre 2009 bis 2011) beträgt – wie oben beschrieben – zum Zeitpunkt der Fertigstellung (Neubauerstbezug) 5,10 €/m² (Einkommensgruppe A) bzw. 6,20 €/m² (Einkommensgruppe B).⁸² Von der niedrigen Sozialmiete profitieren allerdings nur die Haushalte, die diese Mietwohnungen tatsächlich beziehen können. Im Jahr 2011 konnten beispielsweise 146 Haushalte der Einkommensgruppe A und 42 Haushalte der Einkommensgruppe B zu diesen Mieten Neubauqualitäten anmieten. Diese Sozialmiete kann jährlich um jeweils 1,5 % angehoben werden. D.h. Haushalte der Einkommensgruppe A, die unter diesen Konditionen am 01.11.2010 eine Neubauwohnung bezogen haben, aber auch jeder Nachmieter in dieser Wohnung, wird ab 01.11.2016 eine bis dahin angestiegene Miete von 5,48 €/m² zahlen müssen. Allerdings macht nicht jeder Vermieter von dieser Möglichkeit zur sukzessiven Mietpreisanhebung tatsächlich Gebrauch, sodass die ursprüngliche Ausgangsmiete ab Einzug ggf. auch über Jahre gleich bleibt. Am freifinanzierten Markt hingegen liegen sämtliche Angebote, selbst die qualitativ schlechtesten, über dieser Sozialmiete (vgl. Abbildung 48).

⁸² Vgl. im Anhang Abbildung 95.

Abbildung 48: Quadratmetermieten öffentlich inserierter Mietwohnungen in Münster nach Wohnungsgrößen, 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012 **empirica**

Mieten bei Neuvermietung im Niedrigpreissegment (Monatsmieten)

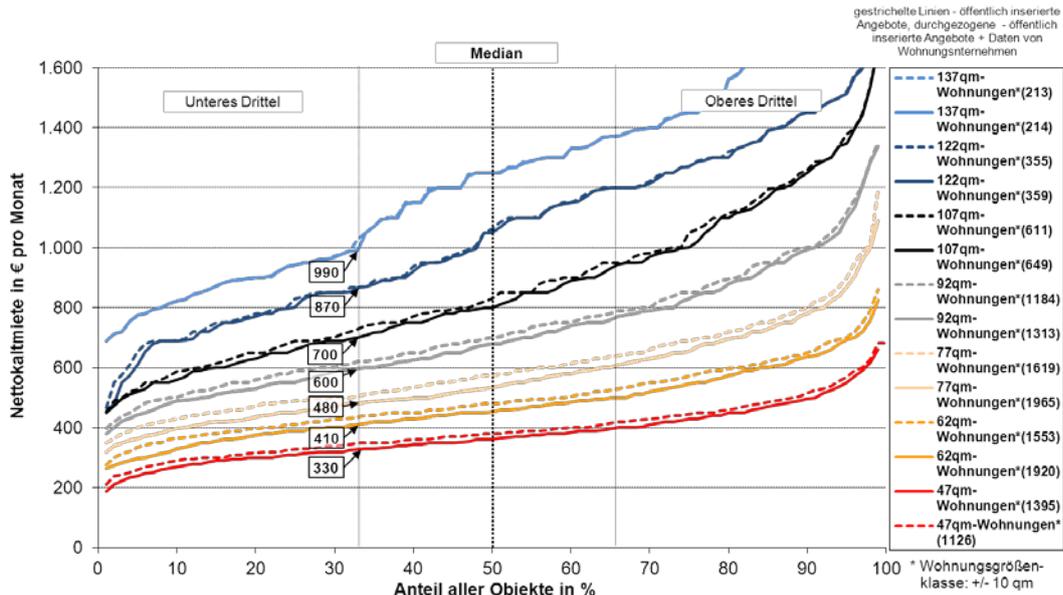
Für die Finanzierbarkeit einer Wohnung ist die gesamte Monatsmiete entscheidend.⁸³ Die Abbildung 49 zeigt, welche Mietpreisspannen für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in Münster verlangt werden, und zwar zum einen bei öffentlich inserierten Wohnungen (gestrichelte Linie) als auch unter Hinzunahme der Angebote von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linie).⁸⁴ Wohnungen des einfachen Standards (unteres Drittel) in Münster kosten demnach je nach Größe z.B. 330 € für ca. 47 m² große Wohnungen bzw. 700 € für ca. 107 m² Wohnungen (Abbildung 48).⁸⁵

⁸³ Je nach Häufigkeit bestimmter Wohnungsgrößen innerhalb einer Wohnungsgrößenklasse können dabei andere Werte zustande kommen als eine Multiplikation der Quadratmetermiete mit der mittleren Wohnungsgröße einer Klasse.

⁸⁴ Quelle: Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012.

⁸⁵ Weitere Preisauswertungen (zeitliche und räumliche Vergleiche) im Anhang.

Abbildung 49: Wohnungsmieten angebotener Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktdrittel – mit und ohne Angebote von Wohnungsunternehmen 2011



Kästchen: Höchstmiete des unteren Drittels – öffentlich inserierte Angebote und Daten von Wohnungsunternehmen.

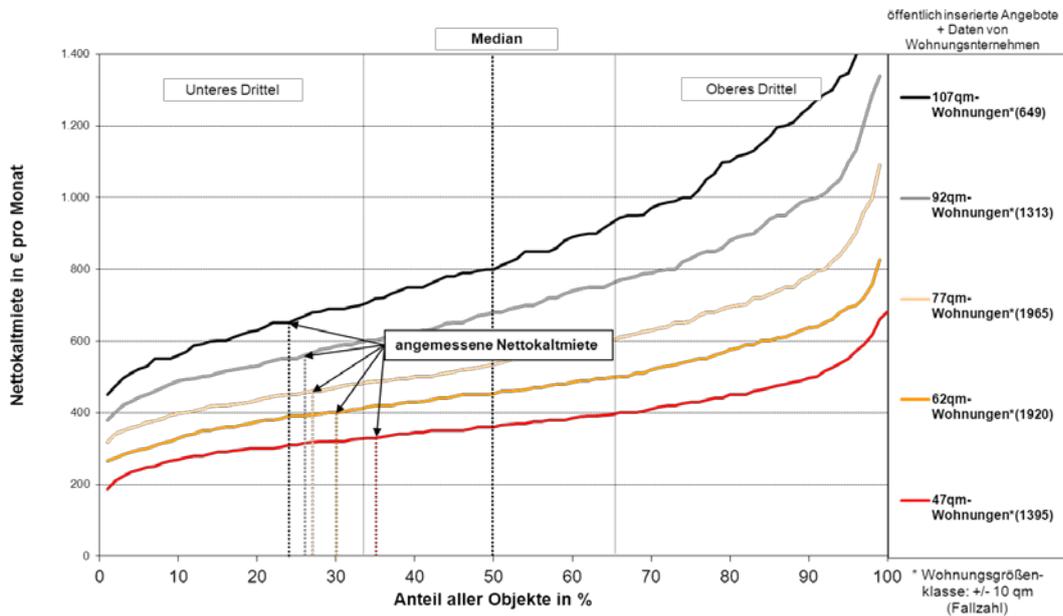
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012

empirica

Bei der Bewertung der **Angemessenheit von Kosten der Unterkunft (KdU)** soll nach Vorgaben des BSG die sog. Produktregel angewendet werden. Diese besagt, dass die tatsächliche Wohnungsgröße der Bedarfsgemeinschaft unerheblich ist, solange die Miete die angesetzte Miethöhe insgesamt nicht überschreitet (vgl. Abbildung 42). Damit lässt sich umgekehrt auch darstellen, welcher Teil des verfügbaren Wohnungsangebots bei den geltenden Richtwerten als angemessen für Bedarfsgemeinschaften in Münster gilt (vgl. Abbildung 50). Derzeit gilt für alle Haushaltsgrößen eine Mietobergrenze, zu der zwischen 25 % bis 35 % aller Wohnungen als angemessen gelten. Beispiel: Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person dürfen jede Wohnung mit einer Nettokaltmiete von 330 €⁸⁶ anmieten. Dies trifft auf etwa 35 % aller angebotenen Wohnungen mit ca. 47 m² Wohnfläche zu. Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen können etwa 25 % aller verfügbaren Wohnungen (in angemessener Größe) anmieten. Tendenziell wird damit bei aktueller Marktlage bei kleineren Haushalten eine relativ höhere Wohnqualität als angemessen angesehen als bei größeren Haushalten.

⁸⁶ Wert errechnet aus Produkt der Wohnflächenobergrenze und der Kaltmiete je m², gerundet auf 10 € (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 50: Wohnungsmieten angebotener Mietwohnungen in Münster nach Wohnungsgrößen (inkl. Angebote von Wohnungsunternehmen) 2011



2011	öffentlich inserierte Mietwohnungen und Daten von Wohnungsunternehmen*		
mit ...**	angemessene Kaltmiete in €	Anteil angemessener Wohnungen in %	Anzahl angemessener Wohnungen
ca. 47 qm	330	35%	488
ca. 62 qm	403	31%	595
ca. 77 qm	456	25%	491
ca. 92 qm	557	25%	328
ca. 107 qm	646	21%	136

Angemessene Nettokaltmiete gemäß Abbildung 42.

* soweit bekannt. ** +/- 10 m² Wohnfläche.

Lesebeispiel: Von allen angebotenen ca. 62 m²-Wohnungen (insgesamt 1.920, vgl. Legende) gelten nach derzeitigen KdU-Richtwerten in Münster alle bis zu einer Monatsnettokaltmiete von 403 € als angemessen. Dies trifft auf genau 31 % aller angebotenen Wohnungen zu. Damit sind genau 31 % der angebotenen 1.920 Wohnungen angemessen, insgesamt also 595.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012 **empirica**

Darüber hinaus wird ein Klimabonus gewährt. Für Haushalte, die in Wohnungen mit hoher Energieeffizienz wohnen (gemessen in kWh je m²), erhöht sich der Richtwert um 7 %. Nach Aussage des Sozialamts profitieren davon bisher aber nur wenige Haushalte. Ein Grund könnte sein, dass möglicherweise Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments selten energieeffizient sind.⁸⁷

⁸⁷ Selbst wenn der Richtwert um 7 % erhöht wird, gelten nur die unteren 45 % aller Wohnungen als angemessen.

Eine Prüfung, ob die Richtwerte, die die Stadt Münster derzeit verwendet, schlüssig hergeleitet werden müssen, obliegt den Sozialgerichten. Im Ergebnis jedenfalls bilden die KdU-Richtwerte für die Nettokaltmiete in Münster das untere Wohnungsmarktsegment recht gut ab. Und dies genau ist der Zweck der Richtwerte! Es ist durchaus üblich und von Sozialgerichten anerkannt, das untere Viertel oder untere Drittel des Wohnungsmarkts als unteres Wohnungsmarktsegment zu definieren. In der Summe liegen die Kosten der Unterkunft für die Stadt Münster zwar absolut gesehen hoch (5,1 Mio. €/Monat), aber damit auch nicht höher als in vergleichbaren Städten.⁸⁸

Die Richtwerte müssen so hoch liegen, damit angesichts der aktuellen Marktlage angemessene Wohnungen gefunden werden können. Zur **Kostensenkung** einfach die Richtwerte abzusenken, wäre problematisch. Zunächst würden die Bedarfsgemeinschaften damit in schlechtere Bestände gezwungen (Definition des Mindeststandards), zum anderen würde es für sie immer schwieriger, überhaupt eine verfügbare Wohnung zu finden, die als angemessen angesehen wird. Wenn eine Bedarfsgemeinschaft nachweisen kann, dass keine Wohnungen zum Richtwert verfügbar sind, muss die Stadt die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zahlen, selbst wenn die Bedarfsgemeinschaft in einer Luxuswohnung leben sollte. Zu niedrige Richtwerte, die nicht mehr den aktuellen Marktmieten entsprechen, führen insgesamt zu noch höheren Gesamtkosten.

Eine einfache Möglichkeit, die Kosten der Unterkunft für die Stadt zu senken, besteht aber in einer **Gleichbehandlung** aller Haushaltsgrößen. Wenn die Richtwerte für **alle** Haushaltsgrößen auf das untere Viertel abgesenkt würden, ließen sich Kosten reduzieren, ohne dass die Haushalte Schwierigkeiten mit der Wohnraumversorgung bekommen würden.⁸⁹

Weitere Einsparungen sind nicht so einfach umzusetzen. Prinzipiell hilft es natürlich, die Zahl der Bedarfsgemeinschaften selbst möglichst niedrig zu halten (Arbeitsvermittlung, Weiterbildung, Kinderbetreuungsangebote usw.) Darüber hinaus gibt es aber nur einen Ansatzpunkt, die Gesamtkosten für die Stadt zu senken: Das Mietniveau muss sinken. Nur dann sind auch zu niedrigeren Mieten wieder Wohnungen verfügbar – und die Richtwerte können abgesenkt werden. Nur eine Ausweitung des Wohnungsbestands (Neubau) nimmt wirklich den Druck aus dem Markt und senkt die sozialen Kosten für die Stadt („Wohnungen bauen, wo Wohnungen fehlen“).

⁸⁸ Vgl. im Anhang Abbildung 98 ff.

⁸⁹ Beispiel: So könnten z.B. die Richtwerte von 330 € auf 300 € für jede der 5.900 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften abgesenkt werden. Dies würde die Kosten der Unterkunft auf den dann angemessenen Betrag für jede Bedarfsgemeinschaft reduzieren.

3.3 Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

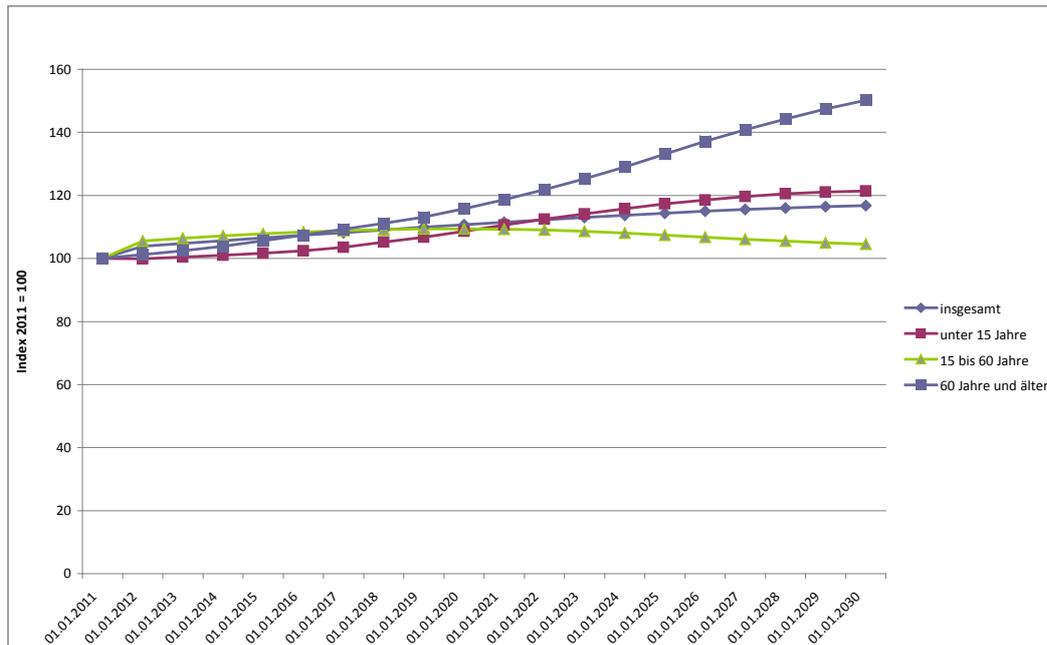
3.3.1 Vorbemerkung

Ältere Bewohner, Rollstuhl- und Rollatorbenutzer sowie Menschen mit Behinderung haben spezifische Anforderungen an Wohnangebote. Diese drei Gruppen haben gleiche Bedürfnisse, wenn es um die eingeschränkte Mobilität und damit um das Angewiesen sein auf Barrierefreiheit bei Wohnungen und Wohnumfeld geht. Zwar sind nicht alle älteren Menschen und Menschen mit Behinderung in ihrer Mobilität eingeschränkt, trotzdem sollte die Barrierefreiheit (vgl. Kapitel 3.3.3.2) bei den Wohnangeboten für die drei Zielgruppen berücksichtigt werden. Im Folgenden werden die drei Gruppen und ihre Wohnansprüche inhaltlich getrennt behandelt, damit die Unterschiede zwischen den drei Gruppen nicht verloren gehen.

3.3.2 Ältere Bewohner

3.3.2.1 Anforderungen und Präferenzen

In Münster ist die Zahl der Älteren von 1995 bis 2010 um rd. 18 % angestiegen (vgl. Abbildung 101 im Anhang). Heute leben in Münster rd. 62.000 60-Jährige und ältere. Die Zahl der Älteren wird in den nächsten Jahren stark zunehmen. Laut Statistischem Landesamt NRW werden im Jahr 2030 in Münster knapp 93.000 60-Jährige und ältere leben. Dies bedeutet ein Anstieg um 50 % (vgl. Abbildung 51). Hinzu kommt, dass die Lebenserwartung und damit die Hochaltrigkeit sowie die Pflegebedürftigkeit überproportional steigen werden. Auch das Risiko der Mobilitätseinschränkung nimmt mit zunehmendem Alter zu. Der Wohnungsmarkt in Münster ist noch nicht auf die damit zusammenhängenden quantitativen und qualitativen Dimensionen der Veränderungen vorbereitet.

Abbildung 51: Entwicklung der Bevölkerung in Münster nach Altersklassen (2011 = 100)

Quelle: IT.NRW⁹⁰, eigene Darstellung.

empirica

Da die Wahrscheinlichkeit, an Alzheimer oder einer anderen Form von Demenz zu erkranken, mit dem Alter steigt, steigt auch der Anteil der Menschen mit Demenz. In Deutschland liegt der Anteil bei etwa 1.600 je 100.000 Einwohner, in Münster liegt er mit 1.359 je 100.000 Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt. Es wird prognostiziert⁹¹, dass die Zahl in Münster bis zum Jahr 2025 um 40 % (im Bundesdurchschnitt Anstieg um ca. 42 %) steigt.

Für Menschen mit Demenz (insbesondere auch für ihre Angehörigen und Freunde) ist es wichtig, dass sie nicht isoliert, sondern in normalen Nachbarschaften integriert leben können.

Junge Ältere (65 bis 80 Jahre) wie auch Hochbetagte (> 80 Jahre) wünschen sich, ein selbständiges Leben bis zu ihrem Tode führen zu können. Dies ist nur möglich, wenn die Wohnung/das Haus und das Umfeld weitgehend barrierefrei gestaltet sind. In der Vergangenheit war es üblich, dass etwa 90 % der Pflege- und Hilfeleistung für Ältere durch Familien, zum Teil durch Freunde und Nachbarn, in Kombination mit externen Dienstleistern, erbracht wurden. Aktuell geht die familiäre Unterstützung zurück, weil es weniger Kinder gibt bzw. diese oftmals berufsbedingt ihren Standort in eine andere Stadt verlagern und die weniger mobilen Älteren zurückbleiben. Hier müssen innovative Lösungen für das Wohnen im Alter gefunden werden.

⁹⁰ Quelle: IT.NRW, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW 2011 bis 2030/2050, Statistische Analysen und Studien, Band 72.

⁹¹ Demenz-Report, Hrsg.: Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2011.

Sowohl junge Ältere wie auch Hochbetagte suchen für den Fall, dass sie umziehen, in Münster Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung. Zwar werden Standorte mit guter Erreichbarkeit der Angebote für die Alltagsversorgung gesucht, aber gleichzeitig legen Ältere Wert auf eine grüne und ruhige Lage. Auf keinen Fall sollten die Wohnangebote abseits liegen, vielmehr ist eine Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft erstrebenswert. Laut Aussagen der Experten gibt es einen spürbaren Trend nach gemeinschaftlichem Wohnen, zum Teil auch der Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen. Dabei spielt der Wunsch, im Alter nicht allein zu Wohnen (Vermeidung von Einsamkeit) und die gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit, eine Rolle. Es sind vor allem junge Ältere und weniger Hochbetagte, die gemeinschaftliche Wohnformen suchen.

Des Weiteren spielen bei der Auswahl des Standortes Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad für Jüngere und Rollator für Ältere) sowie direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür eine Rolle.

Weitere Aspekte spielen bei der Auswahl des Objektes eine Rolle:

- Ältere suchen überwiegend Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug. Dies gilt auch für junge Ältere. Der überwiegende Teil von ihnen möchte, wenn er nach dem 60. Lebensjahr noch einmal umzieht, keinen weiteren Umzug mehr.
- Die Wohnungen müssen mindestens zwei Zimmer haben (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für wohlhabende Paare. Einpersonenhaushalte akzeptieren auch 1,5-Zimmerwohnungen, wenn sie nur über ein relativ geringes Einkommen verfügen und der Mietpreis entsprechend niedriger ist.
- Es wird großen Wert auf einen Balkon gelegt.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist (z.B. auch mit einem Rollator).

Insbesondere finanziell gut gestellte Ältere suchen Wohnungen in der Münsteraner Innenstadt. Zum Teil handelt es sich um zuziehende Ältere, die in Münster studiert haben und im Alter hier wieder leben wollen. Der Umzug nach Münster findet i.d.R. direkt mit Beginn des Ruhestands statt. Wohlhabende Ältere suchen zum Teil Wohnungen zum Kauf. Bei dem Neubauprojekt, das die kommunale Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau in der Schulstraße entwickelt (104 Wohneinheiten, gehobenes Segment 2.700 bis 3.300 €/m²), sind 70 bis 80 % der Nachfrager 60 Jahre und älter. 60 % der älteren Nachfrager kommen aus der Stadt Münster, 40 % von außerhalb, wobei 20 % aus dem Umland und 20 % von weiter weg kommen.

Einige Wohnungsmarkexperten sprechen von dem Trend, dass Ältere aus dem Umland nach Münster ziehen, ihre Familienhäuser verkaufen und Etagenwohnungen mit Aufzug im Haus zur Miete bzw. zum Kauf suchen. Dieser Trend lässt sich in der Wanderungstatistik noch nicht eindeutig belegen, allerdings deuten die Wanderungszahlen des Jahres 2010 ebenfalls in diese Richtung.

3.3.2.2 Wohnangebote für Ältere

Damit Ältere möglichst lange zu Hause wohnen bleiben können, wurde in Münster das „Informationsbüro Pflege“ im Sozialamt eingerichtet.⁹² Das Informationsbüro berät z.B. ältere Menschen, Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung. Es gibt Informationen darüber, wie z.B. die Wohnung oder das Haus den Bedürfnissen, die das Alter, eine Krankheit oder eine Behinderung mit sich bringen, angepasst werden kann (Informationen zu entsprechenden Wohnangeboten vgl. Kapitel 3.3.3.2 und 3.3.4.2). Die Wohnberatung in Münster ist Ansprechpartner für Mieter, für Wohnungseigentümer und Wohnungsgesellschaften. Dieses Beratungsangebot trägt dazu bei, dass viele Ältere entsprechend ihrem Wunsch in der eigenen Wohnung/im eigenen Haus wohnen bleiben können.

Neben der Möglichkeit, Beratung zu beanspruchen und die Wohnung entsprechend den Bedürfnissen umzurüsten, gibt es in Münster verschiedene Angebote des Service-Wohnens⁹³. Service-Wohnen ist eine Wohnform für Ältere, die eine selbständige Lebensführung in Kombination mit einem hohen Maß an Sicherheit und Verfügbarkeit von Hilfe- und Betreuungsangeboten ermöglicht. Insgesamt gibt es 44 Wohnanlagen des Service-Wohnens in Münster (vgl. Abbildung 52), wobei die meisten Angebote in den Stadtbezirken Mitte und West, mit jeweils 10 bzw. 11 Service-Wohneinrichtungen liegen. Im Stadtbezirk Hiltrup gibt es acht solcher Anlagen, in anderen Stadtbezirken Südost, Ost und Nord nur eine bzw. zwei Service-Wohnanlagen.

Die Angebote des Service-Wohnens in Münster umfassen eine breite Angebotspalette.⁹⁴ Bei einigen der Wohnanlagen handelt es sich um Einrichtungen im Heimverbund (15 Anlagen mit 813 Wohnungen). Bei dieser Konzeption ist die Sicherheit, auch für den Fall der Pflegebedürftigkeit höher als bei anderen Wohnanlagen. Auch was die Gemeinschaftseinrichtungen betrifft, gibt es große Unterschiede. Es gibt Wohnanlagen ohne Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zu Wohnanlagen, die über eine breite Angebotspalette verfügen, wie z.B. Cafeteria, Speiseraum, Mehrzweckräume, Entspannungsraum, Bibliothek, Bewegungsbad, Sauna etc.

Der überwiegende Teil der Wohnangebote beim Service-Wohnen sind frei finanziert (knapp 70 %). Die Preise liegen bei den frei finanzierten zwischen 4,67 bis 12,30 € Kaltmiete/m², bei den öffentlich geförderten liegen sie zwischen 3,52 bis 5,64 € Kaltmiete/m². Die Grundservicepauschalen liegen zwischen 20 und 144,16 €. Es gibt eine Einrichtung bei der keine Miete, sondern ein monatliches Entgelt abgerechnet wird. Dieses beträgt 1.100 € (entsprechend der Wohnungsgröße gestaffelt) plus einer Betreuungspauschale von 240 € und einer Verpflegungspauschale von 230 €.

⁹² Quelle: Stadt Münster (Sozialamt-Pflege-Wohnberatung).

⁹³ Der Begriff Service-Wohnen ist nicht geschützt und es gibt keine verbindliche gesetzliche Definition. In Münster wird dieser Begriff als Sammelbegriff für unterschiedlich organisierte Kombinationen von Wohn- und Betreuungsangeboten benutzt.

⁹⁴ empirica-Auswertung verschiedener Angaben im Bericht „Service-Wohnen in Münster“. Kombinierte Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen, Hrsg.: Stadt Münster, Sozialamt, Altenhilfe- und Pflegeplanung, Presse- und Informationsamt.

Der Versorgungsgrad mit Service-Wohnen liegt in Münster bei 2 %. Damit liegt der Versorgungsgrad in etwa gleich zum Bundesdurchschnitt. Allerdings ist die Nachfrage in Münster viel höher als es Angebote gibt. Die Wohnanlagen des Service-Wohnens sind stark nachgefragt und es gibt Wartelisten.

Ein Problem in Münster, wie auch in anderen Wachstumsstädten, ist die Versorgung ärmerer älterer Menschen. Unter den Wohnungssuchenden mit Berechtigungsschein lag der Anteil älterer Menschen im Jahr 2010 bei 17 %. In Münster sind knapp 1.500 über 65-jährige Bezieher von Grundsicherung im Alter. Ein geeignetes Angebot für ärmere Ältere könnten Wohnungen in den Service-Wohnanlagen sein, sofern es sich um geförderte Wohnungen handelt. Durch die Integration altengerechter Wohnungen in eine Service-Wohnanlage, die deutlich mehr Gemeinschaftseinrichtungen als „normale“ Wohnanlagen bietet, gibt es vielseitige Anlässe für eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben (ohne Zwang der Verköstigung, wie das z.B. in Cafés üblich ist). Allerdings gibt es in Münster nur 451 öffentlich geförderte Wohnungen (357 für Einkommensgruppe A und 95 für Einkommensgruppe B) in den Service-Wohnanlagen (rd. 30 %).

In Münster gibt es einige Angebote der quartiersnahen Versorgung für Ältere, die hilfs- und pflegebedürftig sind.⁹⁵ Es gibt auch bundesweit verschiedene Initiativen, die den Quartiersansatz verfolgen, wobei i.d.R. bei solchen Projekten ambulant betreute Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte in die Quartiere integriert werden. In Münster weitere Angebote in diese Richtung zu steuern bzw. anzuregen, geht kaum, weil in Münster nur 10 % der Wohnungen im Eigentum der Wohnungsgesellschaften sind. Private Investoren zu einem Quartiersansatz zu animieren ist schwierig, weil sie auch „ohne Experimente“ mit ihren klassischen Wohnangeboten auf hohe Akzeptanz stoßen und sie in diesem Segment auch relativ hohe Miet- bzw. Kaufpreise realisieren können.

⁹⁵ Pflegebericht 2012, Anlage zur Vorlage V/0392/2012, S. 21 f.

Abbildung 52: Überblick Service-Wohnen in der Stadt Münster

Anzahl Wohneinheiten insgesamt	1.462
Anzahl Angebote Service-Wohnen (Wohnanlagen)	44
Barrierefreie Wohnungen	1.196
Rollstuhlgerechte Wohnungen	548
Wie viele frei finanzierte Wohnungen gibt es?	1.011
Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen gibt es in Einkommensgruppe A?	357
Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen gibt es in Einkommensgruppe B?	94

Quelle: Stadt Münster (Service-Wohnen in Münster. Kombinierte Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen, Münster 2010) **empirica**

3.3.3 Rollstuhl- und Rollatorbenutzer

3.3.3.1 Anforderungen und Präferenzen

Für Rollstuhl- und Rollatorbenutzer gelten die gleichen Anforderungen und Präferenzen (vgl. Kapitel 3.3.2.1) wie für Ältere im Allgemeinen als Mindeststandards. Damit sie möglichst lange selbständig in den eigenen vier Wänden leben können, ist bei der Ausgestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld eine barrierefreie Erreichbarkeit ein entscheidender Faktor. Darüber hinaus benötigen sie rollstuhlgerechte Wohnungen, die über die barrierefreie Ausstattung hinaus, über größere Wohnflächen zugunsten notwendiger Bewegungsflächen für den Rollstuhl und weitere Ausstattungsmerkmale, die eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung ermöglichen (z.B. Türbreiten, Rollstuhlstellplatz vor oder in der Wohnung etc.) verfügen.

3.3.3.2 Wohnangebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Rollstuhl- und Rollatorbenutzer

Barrierefreie Wohnungen

Beim Angebotsspektrum geförderter Mietwohnungsbau gibt es Angaben über „barrierefreie“ Wohnungen. Wenn Neubauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so sind sie barrierefrei zu errichten. Aber nur, wenn diese Wohnungen ausschließlich für Ältere (60 Jahre und älter) oder für Rollstuhlfahrer zweckgebunden sind, müssen sie zusätzlich auch mit einem Aufzug ausgestattet sein.⁹⁶ Wenn der Wohnraum für andere Zielgruppen zur Verfügung gestellt wird, so muss nur die

⁹⁶ Förderrichtlinien des Landes NRW.

Nachrüstbarkeit des Gebäudes mit einem Aufzug oder einem Treppenlift nachgewiesen werden. Bisher wurde in Münster nicht konkret ausgewertet, wie viele der als „barrierefrei“ erfassten Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau nicht nur innerhalb der Wohnungen schwellenfrei, sondern auch in der Eingangsebene stufenlos erreichbar und damit auch für die hier angesprochene Zielgruppe geeignet sind.

Man weiß nicht genau, wie viele barrierefreie Wohnungen es in Münster gibt. Dies betrifft nicht nur das geförderte Segment, also die noch fehlende differenzierte Auswertung des als „barrierefrei“ erfassten Angebotsbestands. Hinzu kommt, dass es keine Kenntnisse über barrierefreie Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand gibt. Zwar gab es eine Anpassung der Landesbauordnung NRW im Jahr 2000, bei der das „alten- und behindertengerechte“ Bauen auch für frei finanzierte Bauvorhaben gestärkt wird. Demnach müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette/Bad und die Küche/Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Da es allerdings keine adäquate Datenerfassung dieser frei finanzierten Angebote gibt, gibt es auch keine Auswertungsmöglichkeiten zur aktuellen Situation in Münster und damit auch keine ableitbare Aussage zum zusätzlichen Bedarf.

Für das vorliegende Gutachten wurde eine Spezialauswertung zu den barrierefreien Wohnungen in Münster durch empirica-systeme⁹⁷ durchgeführt. Laut dieser aktuellen Auswertung sind im Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 13.06.2012 in den verschiedenen Angebotssegmenten folgende barrierefreie Wohnungen angeboten worden:

- 83 barrierefreie Wohnungen zum Kauf (9,22 % des Angebots an Wohnungen zum Verkauf)
- 76 barrierefreie Wohnungen zur Miete (2,72 % des Angebots an Mietwohnungen)
- 63 barrierefreie Häuser zum Kauf (5,59 % des Angebots an Häusern zum Kauf)
- 17 barrierefreie Häuser zur Miete (8,86 % des Angebots Häuser zur Miete)

Die Angaben der Vermieter bzw. Verkäufer können nicht geprüft werden. Vor allem was die Angaben barrierefreier Häuser betrifft, so können diese nur im Erdgeschoss stufenlos erreichbar sein. Wenn es sich nicht um Bungalows handelt, dann ist die Barrierefreiheit des gesamten Hauses nicht gegeben. Laut Experten gibt es auch nur wenige Häuser, die z.B. barrierefreie Bäder im Sinne der einschlägigen DIN aufweisen.

⁹⁷ empirica-systeme verfügt über eine Datenbank, die kleinräumig (straßenteilbezogen oder straßenabschnittsgenau) ausgewertet werden kann. Derzeit werden für das Bundesgebiet rd. 1,25 Mio. Wohnungsangebote je Quartal erhoben. Dabei werden Schlagwörter, wie z.B. „barrierefrei“ analysiert und in entsprechende Variablen umgewandelt. Die Erfassung des Sondersegments erfolgt mittels umfangreicher Freitextanalysen, die auf sämtliche Immobilieninserate angewendet werden.

Laut der empirica-Sonderauswertung ist der Anteil an barrierefreien Wohnungen beim Verkauf deutlich höher (mehr als das Dreifache) als bei Wohnungen, die zur Miete angeboten werden. Auch laut Expertenaussagen ist es so, dass in jüngster Zeit die privaten Investoren zunehmend mehr für Ältere bauen. Vor allem im Hochpreis-segment achten sie auf die Barrierefreiheit. Sehr hoch ist der Anteil an barrierefreien Wohnungen beim Service-Wohnen (rd. 82 %).

Rollstuhlgerechte Wohnungen

In Münster gibt es 167 rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18025 Teil 1 (barrierefrei und rollstuhlgerecht) im Angebotsspektrum des geförderten Mietwohnungsbaus. Informationen über rollstuhlgerechte Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsmarkt liegen nicht vor. Demnach kann keine Aussage zur aktuellen Dimension am Wohnungsmarkt in Münster gemacht werden und damit sind auch keine zuverlässigen Aussagen zum zusätzlichen Bedarf möglich.

Die höchste Bautätigkeit rollstuhlgerechter Wohnungen (geförderter Wohnungsbau) erfolgte bis zum Jahr 2004. Ein Großteil dieser Wohnungen (46 %) wurde im Zeitraum von 1990 bis 1999 fertiggestellt. Dies erklärt sich vor dem Hintergrund eines politischen Beschlusses in Münster (02.04.1992) nachdem in Münster neue Wohngebiete „behindertengerecht“⁹⁸ gestaltet werden sollten. Demnach waren in neuen Wohngebieten 10 % der geplanten Geschosswohnungen barrierefrei, davon 2 % rollstuhlgerecht zu bauen. Aus diesem Grunde gab es in der Ära reger Bautätigkeit im sozialen Geschosswohnungsbau (ca. 1993 bis Anfang 2000) einen entsprechenden Zuwachs an rollstuhlgerechtem Wohnraum. Seit 2005 sind insgesamt nur noch 20 rollstuhlgerechte Wohnungen fertiggestellt worden. Die Neubautätigkeit von Sozialwohnungen ist in den letzten Jahren an den Stadtrand gerückt und da es dort häufig für Rollstuhlfahrer keine adäquate Anbindung an bzw. Nutzungsmöglichkeit von infrastrukturellen Angeboten/Einrichtungen gibt, ist das Angebot in jüngster Zeit entsprechend zurückgegangen.

Die rollstuhlgerechten Wohnungen verteilen sich folgendermaßen:

- 43 % in Münster-Mitte
- 22 % in Münster-Nord
- 17 % in Hilstrup
- 16 % in Münster-West
- In Münster-Südost gibt es nur eine und in Münster-Ost nur zwei rollstuhlgerechte Wohnungen.

Laut Experten (erstmalige Vermietung neuer Wohnungen bzw. Wiedervermietung rollstuhlgerechter Wohnungen durch das Wohnungsamt) ist bekannt, dass rollstuhlgerechte Wohnungen, die nicht optimal zentral bzw. in der Innenstadt liegen, schwer zu vermitteln sind. Der Grund ist, dass das Angebot trotz DIN Standard nicht

⁹⁸ Konkrete Definitionen und Form der behindertengerechten Umsetzung sind nicht näher bekannt.

immer den sehr unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der registrierten Rollstuhlfahrer gerecht wird.

3.3.4 Menschen mit Behinderung

3.3.4.1 Anforderungen und Präferenzen

Die für Ältere geltenden Anforderungen und Präferenzen (vgl. Kapitel 3.3.2.1) gelten in gleicher Weise für Menschen mit Behinderung als Mindeststandards. In Münster gibt es (Stichtag 31.12.2011) 27.000 schwerbehinderte Menschen (Grad der Behinderung 50 Grad und mehr). Darunter sind 18.100 Menschen 60 Jahre und älter. Unter den Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein (alle⁹⁹) sind auch behinderte Menschen, u.a. Rollstuhlfahrer. 2010 lag der Anteil der Menschen mit einer Schwerbehinderung unter den Wohnungssuchenden bei 16 % und der der Rollstuhlfahrer bei 2 %.

Die Arbeitsgruppe „Wohnen, Pflege, Gesundheit“ der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB) hat Standards für barrierefreie Wohnungen zusammengestellt. Diese Standards berücksichtigen u.a. auch die Bedürfnisse von Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung. Es geht um Kriterien, die beim Bau des Gebäudes grundsätzlich zu berücksichtigen sind mit dem Ziel, eine Wohnung so herzurichten, dass sie bei konkretem Bedarf für einen Wohnungssuchenden entsprechend seinen konkreten Bedürfnissen (Art der Behinderung) technisch nachgerüstet werden kann.

Der Arbeitskreis Wohnen der Regionalkonferenz zur Weiterentwicklung der Lebenswelten von Menschen mit geistiger Behinderung hat in einer Liste (16.06.2011) aufgeführt, was konkret an Wohnungen bzw. Standorten für Wohnungen für Menschen mit geistiger Behinderung gesucht wird. Es werden sowohl kleinere wie größere Wohnungen gesucht (z.B. für eine bis vier Personen) und zwar in der Regel für Menschen, die ambulante Unterstützung in Anspruch nehmen. Der Wohnraum muss zudem finanzierbar sein; denn die meisten Menschen, die Eingliederungshilfe im Rahmen des ambulant unterstützten Wohnens erhalten, sind auf Grundsicherung nach dem SGB XII angewiesen. Es gibt aber auch eine Nachfrage nach Wohnungen bzw. Häusern für sechs bis acht Personen. Die in der Regionalkonferenz vertretenen Träger haben 2011 insbesondere folgende Lagen bevorzugt:

- Hilstrup, Amelsbüren, Mecklenbeck, Albachten
- Gievenbeck
- Hansa-, Süd- und Ostviertel
- Schiffahrter Damm
- Mauritzviertel
- Erphoviertel

⁹⁹ Hier kann nicht weiter differenziert werden.

3.3.4.2 Wohnangebote für Menschen mit Behinderung

In Münster bieten neun Träger stationäre Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII an. Diese Angebote umfassen Wohnstätten, Außenwohngruppen und Wohngemeinschaften. Beim ambulant betreuten Wohnen leben die Menschen in einer „normalen“ Wohnung und erhalten im Rahmen der Eingliederungshilfe eine ambulante Unterstützung von einem Träger. Ambulant betreutes Wohnen für behinderte Menschen richtet sich an drei Zielgruppen:

- Psychische/seelische Behinderung
- Geistige Behinderung
- Suchtkranke

22 Träger bieten ambulant betreutes Wohnen (ambulant unterstütztes Wohnen) an. Unter den ambulant betreuten Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung gibt es 15 für Menschen mit psychischer/seelischer Behinderung, acht für Menschen mit geistiger Behinderung und acht für Suchtkranke.¹⁰⁰

In Münster gibt es in Wohngebiete eingestreute Wohngruppen für Menschen mit Behinderung, sogenanntes „Wohnen im Drubbel“. Mehrere kleine Wohnungen sind in einem Block eingestreut, sodass die Möglichkeit der gegenseitigen Hilfe besteht. Wichtig ist, dass die Wohnungen zentral liegen bzw. gute Anbindungen an Infrastrukturen haben.

In Münster gibt es zwei Quartiersstützpunkte (Gievenbeck und ehemaliges Schlachthofgelände). Hier können sich behinderte und ältere Menschen in kleinen Gruppen treffen, es wird auch ein Mittagstisch angeboten. Um diese Stützpunkte herum leben verschiedene behinderte Menschen. Ziel der Stützpunkte ist es, ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, Versorgungssicherheit für die Bewohnerschaft des Quartiers herzustellen und der Isolation vorzubeugen. Daher sollten solche Quartiersansätze und damit mehr Wohnen von Behinderten im normalen Wohnungsbestand initiiert werden.

Mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes können Wohnheime für Menschen mit Behinderung gefördert werden. Im Jahr 2010 gab es keinen Antrag auf Förderung eines Wohnheims.

¹⁰⁰ Quelle: Einrichtungsverzeichnis des LWL, Datenabruf am 19.07.2012.

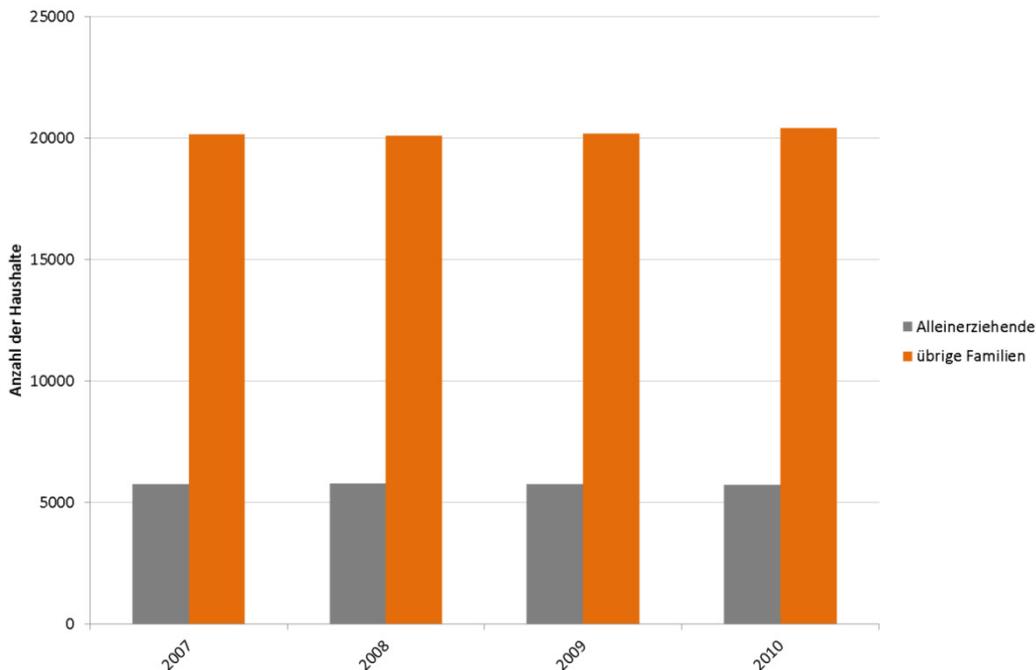
3.4 Familien

3.4.1 Anzahl, Familienquartiere, Wohnzufriedenheit

In der Stadt Münster gab es Ende 2010 rd. 26.000 Familienhaushalte, d.h. Haushalte, in denen Kinder lebten (davon rd. 5.700 Alleinerziehende Haushalte). Gemessen an allen Haushalten in Münster beträgt der Familienanteil 17,4 %. Zwischen 2007 und 2010 ist die Zahl der Familienhaushalte in der Stadt Münster zwar um knapp 1 % gestiegen (Abbildung 53), kann aber nicht Schritt halten mit der Gesamtdynamik in der Stadt. Angesichts eines 2,5 %igen Haushaltswachstums insgesamt ist der Familienanteil seit 2007 (17,7 %) leicht zurückgegangen.

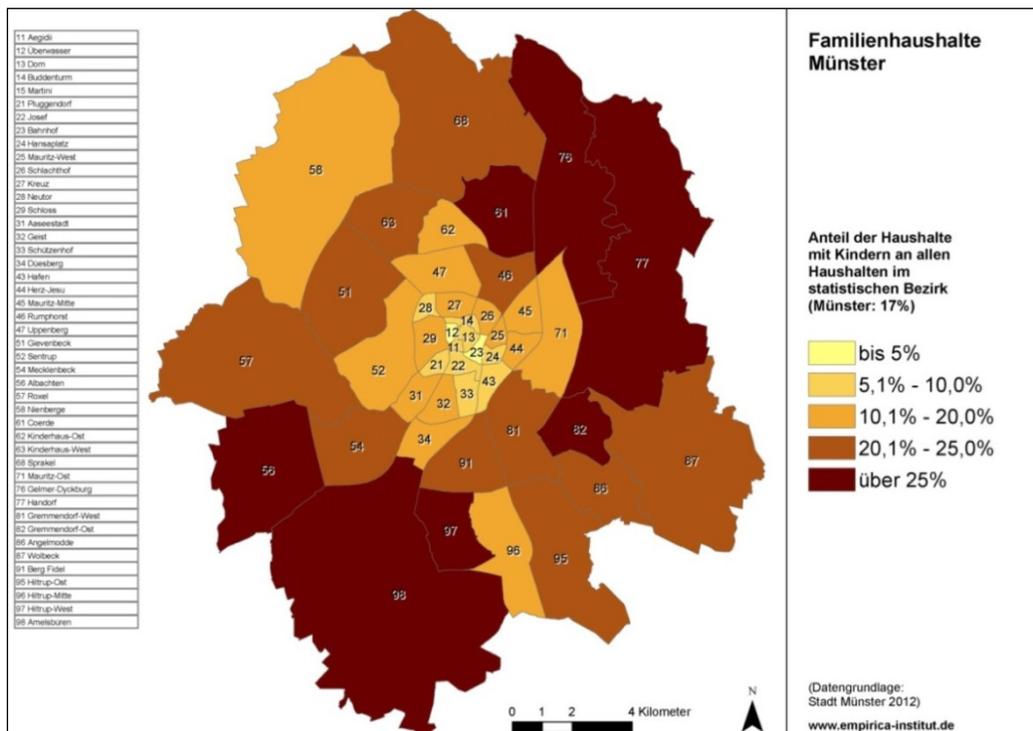
Die Familienhaushalte in Münster verteilen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet. Dies zeigt die Abbildung 54: In den Statistischen Bezirken der Stadt Münster schwankt der Anteil von Familienhaushalten an allen Haushalten von 4 % (Statistischer Bezirk 23 Bahnhof) bis 31 % (Statistische Bezirke 56 Albachten und 98 Amelsbüren). Die räumliche Verteilung zeigt das typische Bild einer deutschen Großstadt. Während im zentraleren Münster relativ wenige Familien leben, machen Familien in den randlicheren Bereichen (v.a. im Osten und im Südwesten) nennenswerte Anteile an der Haushaltsstruktur aus. Eine kleinräumigere Analyse würde zeigen, dass die Familienanteile in den Vierteln am höchsten sind, in denen die Einfamilienhausneubaugebiete liegen.

Abbildung 53: Familienhaushalte in der Stadt Münster 2007-2010



Quelle: Stadt Münster, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 54: Anteil der Familienhaushalte in den Statistischen Bezirken der Stadt Münster

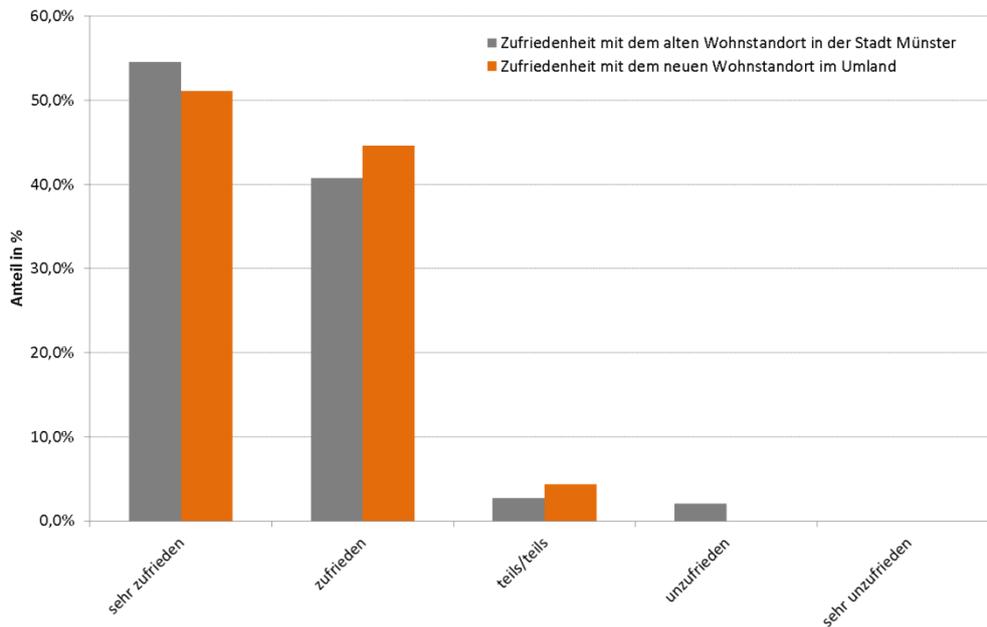
Quelle: Stadt Münster, eigene Darstellung

empirica

Die Stadt Münster hat im Jahr 2011 alle 4.793 Haushalte mit Hauptwohnsitz Münster (ab 18 Jahren), die im Zeitraum von Januar 2007 bis Dezember 2010 von Münster in die 11 Nachbarkommunen gezogen sind, nach ihren Fortzugsmotiven gefragt. Ziel der Befragung war die Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen und die Informationsgewinnung für die stadtreionale Arbeit.¹⁰¹ Auch wenn die Unterschiede der Bewertung des alten Münsteraner Wohnstandortes und des neuen Lebensmittelpunktes im Umland ähnlich sind (d.h. die meisten Befragten sind sehr zufrieden und zufrieden), lässt sich erkennen, dass die Zufriedenheit mit dem alten Wohnstandort in Münster leicht über dem Umland liegt. Nach den Erkenntnissen der Wanderungsmotivuntersuchung sind es insbesondere Familien in der Expansionsphase, die Münster besser bewerten als das Umland. Bei den Familienhaushalten in der Konsolidierungsphase sind die Bewertungen fast identisch.

¹⁰¹ Zentrale Ergebnisse der Umfrage werden in einer Berichtsvorlage des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster (V/0718/2012) dargestellt. Es wird angestrebt, dass diese Vorlage am 25.10.2012 im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft behandelt wird.

Abbildung 55: Wohnzufriedenheit der Umlandwanderer mit dem alten Wohnstandort in Münster und mit dem neuen Standort im Umland 2011



Quelle: Stadt Münster, eigene Darstellung

empirica

3.4.2 Anforderungen an Standort und Wohnraum

Familien haben – unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Dies trifft auch auf die Münsteraner Situation zu. Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten – Angebote die es in Münster eher in den Stadtteilen am Innenstadtrand bzw. am Stadtrand gibt. Geschosswohnungen werden vor allem dann akzeptiert, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt und das Umfeld bzw. das Wohnquartier familiengerechte Qualitäten aufweist. Nachfolgende Übersicht zeigt die aus bundesweiten empirica-Untersuchungen abgeleiteten Anforderungen von Familien an Wohnstandort und Immobilie.

Abbildung 56: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> - Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung - Naturerlebnisse: Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen - Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen - Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume - Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten - Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen - Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte - Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen - ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends - Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationssorte im Quartier für Eltern - Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind) - Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer - Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse) - Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken - Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder) - Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen - Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum - Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

In der o.g. Wanderungsmotivuntersuchung der Stadt Münster aus dem Jahr 2011 wurden Familien nach den Gründen für den Fortzug aus Münster gefragt. Als wichtigste Motive (sowohl bei Expansionshaushalten mit jüngere Kindern als auch bei Konsolidierungshaushalten mit älteren Kindern und Jugendlichen) werden dort genannt: eigener Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung (für zwei Drittel der Expansionshaushalte ist dieses Kriterium sehr wichtig), eine kinder- und familienfreundliche Umgebung, eine angemessene Wohnfläche und Grundstücksgröße, ein attraktives Preis-/Leistungsverhältnis der Wohnung oder des Hauses, ein sicheres Umfeld.

Der Wunsch vieler Familien nach Eigentumsbildung im Allgemeinen und nach einem Einfamilienhaus im Besonderen beruht i.d.R. auf praktischen Gründen: Familieneignete Wohnräume, ein grünes Wohnumfeld und die Immobilie als Altersvorsorge sprechen aus Sicht junger Familien in erster Linie für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Alternativen sind immer auch familieneignete, große Wohnungen, sofern diese die o.g. Ansprüche der Familien erfüllen können. Gleichzeitig sind aber gerade junge Familien mit Kindern aufgrund der häufig eingeschränkten Erwerbstätigkeit eines Elternteils und der zusätzlichen Kon-

sumausgaben für die Kinder sehr preissensibel und suchen das Preis-Leistungs-Optimum in der Wohnstandortwahl.

Innerhalb dieses Grundschemas sind jedoch erhebliche Unterschiede festzustellen. Zum Teil erklären sich diese Unterschiede aus den unterschiedlichen Einkommen und Vermögen.¹⁰² Daneben gibt es jedoch eine große Bandbreite von Vorlieben für unterschiedliche Wohnformen. Mehr urban und auf kurze Wege hin orientierte Haushalte (die dann auch lieber in der Stadt Münster wohnen bleiben möchten) lassen sich von Haushalten unterscheiden, die unempfindlich gegenüber Wegezeiten und größeren Fahrstrecken sind und deren Hauptaugenmerk auf Landschaftsbezug, Garten und ggf. Flächenluxus liegt (diese Gruppe ist unter den Umlandwanderern ausgeprägter). Manche Familienhaushalte sehen ihr Haus als Rückzugsraum, für sie ist Nachbarschaft und soziales Miteinander nachrangig. Andere wollen sich in einer Nachbarschaft organisieren und ein intensives Gemeinschaftsleben pflegen. Daneben gibt es eine große Bandbreite von bevorzugten Architekturtypen und Hausformen. Einige wollen individuell planen oder auch in hohem Maße Eigenleistungen einbringen, andere möchten schlüsselfertig vom Bauträger kaufen.

3.4.3 Erwerbertypen

Die hohe Präferenz von Familien zur Eigentumbildung erfordert das Wissen über Erwerber-Motive. Hier bietet die empirica-Erwerbertypologie einen Ansatz. Die Familien, die auf Grund entsprechenden Einkommens oder Vermögens Eigentum bilden können, lassen sich demnach folgendermaßen unterteilen:

Nachfrager, die vorwiegend aus emotionalen Gründen Eigentum erwerben. Hierzu zählen:

- Lebensabschnittserwerber entscheiden sich im Zuge der Familienerweiterung für den Eigentumserwerb. Zunächst sucht dieser Erwerbertyp unabhängig von der Frage, ob Eigentum oder Miete, ein Objekt, das familienfreundlich ist (Größe der Wohnung, Wohnumfeld mit „Gleichgesinnten“, sichere hausnahe Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder). Der Lebensabschnittserwerber wünscht i.d.R. an seinem angestammten Wohnstandort zu bleiben. Er ist aber im Sinne der Familientauglichkeit zu großen Kompromissen bereit. Wenn er in seinem Suchradius und zu vertretbaren Kosten kein Objekt findet, weicht er aufs Umland aus.
- Nestbauer zählen zu den traditionellen Eigentumserwerbern und können sich das Leben mit Kindern nur im Wohneigentum vorstellen. Sie bevorzugen familienfreundliche, gewachsene Wohngebiete mit viel Grün im Umfeld. Im Münsteraner Umland gibt es dementsprechend anteilig mehr Nestbauer als in Münster selbst. Das Objekt soll auf Lebenszeit seinen hohen individuellen Ansprüchen an das Wohnen genügen.

¹⁰² Auch die Gruppe der Familien umfasst Einkommensschwache Haushalte. Auf diese Gruppe – und somit auch auf Familien – wird in Kapitel 3.2 näher eingegangen.

- Selbstverwirklicher sehen die Möglichkeit durch einen Eigentumserwerb sich selbst zu verwirklichen als den Hauptgrund für den Erwerb. Diese Zielgruppe achtet auf Gestaltungsfreiheit und wählt daher überwiegend Standorte an der Peripherie bzw. im Umland. Dieser Typus dürfte eher im Münsteraner Umland anzutreffen sein als in Münster.

Bei den Haushalten, die vor allem aus finanziellen Gründen Eigentum erwerben, gibt es zwei Typen:

- Der rationale Erwerber achtet darauf, dass er statt Miete zu zahlen in eine Immobilie investiert, die gleichzeitig als Altersvorsorge dienen kann. Rationale Erwerber legen daher Wert auf Wertbeständigkeit bzw. Wertsteigerung und gehen selten Kompromisse im Hinblick auf Standort und Qualität des Wohnobjektes ein.
- Altersvorsorger sehen den Immobilienerwerb im Schwerpunkt als die sicherste Form der Altersvorsorge an. Es handelt sich um Haushalte unterschiedlicher Lebenssituation (i.d.R. Familien). Für diesen Erwerbertyp ist eine Immobilie eine solide Geldanlage. Er geht davon aus, dass er sie zunächst selber nutzt, aber z.B. nach der Familienphase als Vorsorge für das Alter wieder verkauft. Er hat entsprechend eine weniger emotionale Bindung an die Immobilie als z.B. der Nestbauer, legt aber dennoch großen Wert auf einen hohen Nutzwert.

Die Bedeutung der einzelnen Erwerbertypen entspricht dem typischen Bild von einer insgesamt wachsenden Region mit entsprechenden Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt. Der rationale Erwerber ist die größte Gruppe, gefolgt vom Lebensabschnittserwerber. Demgegenüber ist der Nestbauer nachrangig, dürfte aber in dem doch in Teilen ländlicher geprägten Münster in höherem Maße vertreten sein als etwa in der Metropole Hamburg.¹⁰³

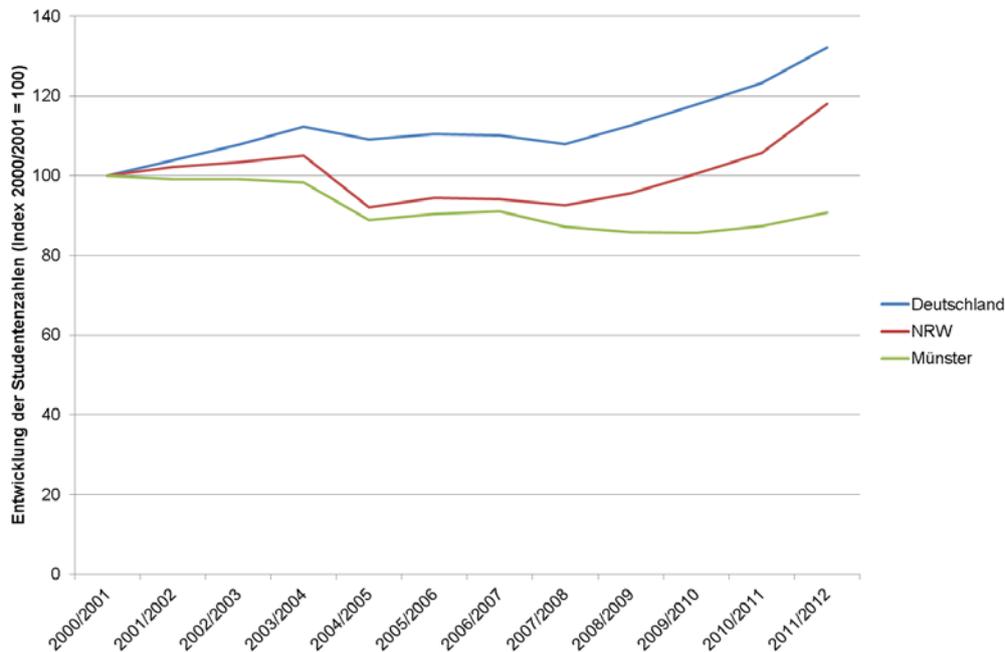
3.5 Studierende

3.5.1 Anzahl der Studierenden am Hochschulstandort Münster

Münster ist mit annähernd 50.000 Studierenden an acht Hochschulen einer der bedeutendsten Hochschulstandorte bundesweit.¹⁰⁴ Nachdem mit schrittweiser Einführung der Studiengebühren 2004 und 2006/2007 die Studentenzahlen in Münster leicht rückläufig waren, steigen die Zahlen in Münster seit dem Wintersemester 2009/2010 auf Grund wachsender Studienanfängerzahlen (im Zuge von Wegfall der Wehrpflicht und Doppelabiturjahrgängen) wieder an.

¹⁰³ Die Bedeutung der Erwerbertypen für Münster wird abgeleitet aus mehreren bundesweiten Untersuchungen in anderen größeren Städten (z.B. Mainz, Hamburg). Eine genauere Gewichtung der Typen würde eine detaillierte empirische Untersuchung für Münster erfordern.

¹⁰⁴ Im Wintersemester 2011/2012 waren rd. 48.500 Studenten an den acht Münsteraner Hochschulen eingeschrieben (Quelle: Statistisches Bundesamt und eigene Recherche bei Hochschulen).

Abbildung 57: Entwicklung der Studentenzahlen am Hochschulstandort Münster 2000/2001 bis 2011/2012 (Wintersemester)

Quelle: Hauff T., Schmidt M., 2011, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

empirica

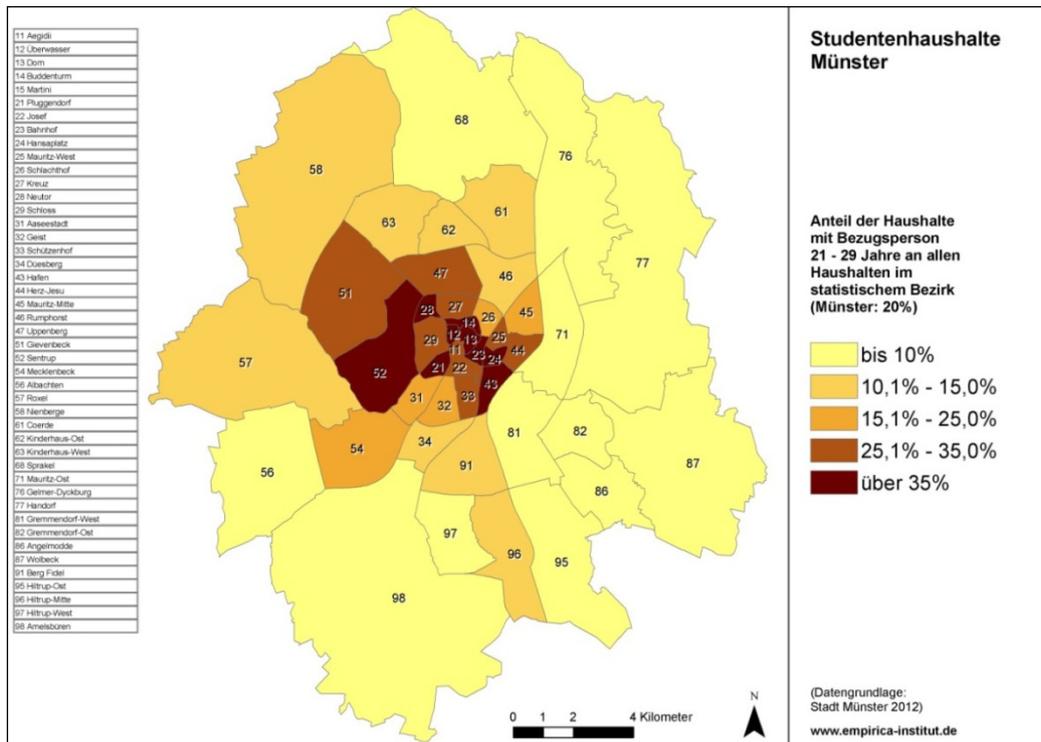
Auch wenn rd. 30 % der Studierenden am Hochschulstandort Münster nicht in der Stadt Münster wohnen, spielt der studentische Wohnungsmarkt mit rd. 34.000 in Münster wohnenden Studierenden eine große Rolle für den gesamten Münsteraner Wohnungsmarkt. Lässt man die genannten 30 % aus Vergleichsgründen unberücksichtigt, dann beträgt der Studentenanteil bezogen auf die Münsteraner Bevölkerung rd. 15 %.¹⁰⁵ Im bundesweiten Vergleich liegt Münster damit auf ähnlichem Niveau wie Aachen (rd. 15 %), Regensburg (rd. 18 %) und Mainz (rd. 19 %). Höhere Studierendenanteile gibt es nur in wenigen Städten, etwa in Jena (25 %) oder in Heidelberg (22 %).

3.5.2 Wohnorte der Studierenden in Münster

Nachfolgende Karte zeigt die in hohem Maße von Studierenden bewohnten Stadtteile in der Stadt Münster, wobei angenommen wird, dass Haushalte mit Bezugspersonen im Alter von 21 bis 29 Jahren eine gute Annäherung an Studentenhaushalte sind. Hohe Anteile gibt es vor allem in innerstädtischen Gebieten (z.B. Hansaviertel) sowie auf Grund von Studentenwohnheimen auch in weniger zentralen Stadtteilen wie Gievenbeck.

¹⁰⁵ Der 30 %ige Anteil außerhalb von Münster wohnender Studenten ist Ergebnis einer Ermittlung des Arbeitskreises Studentisches Wohnen. Diese beruht auf der von IT.NRW veröffentlichten Pendlerrechnung.

Abbildung 58: Anteile von Haushalten im Alter von 21-29 Jahre (Bezugspersonen) in den Statistischen Bezirken in der Stadt Münster 2010



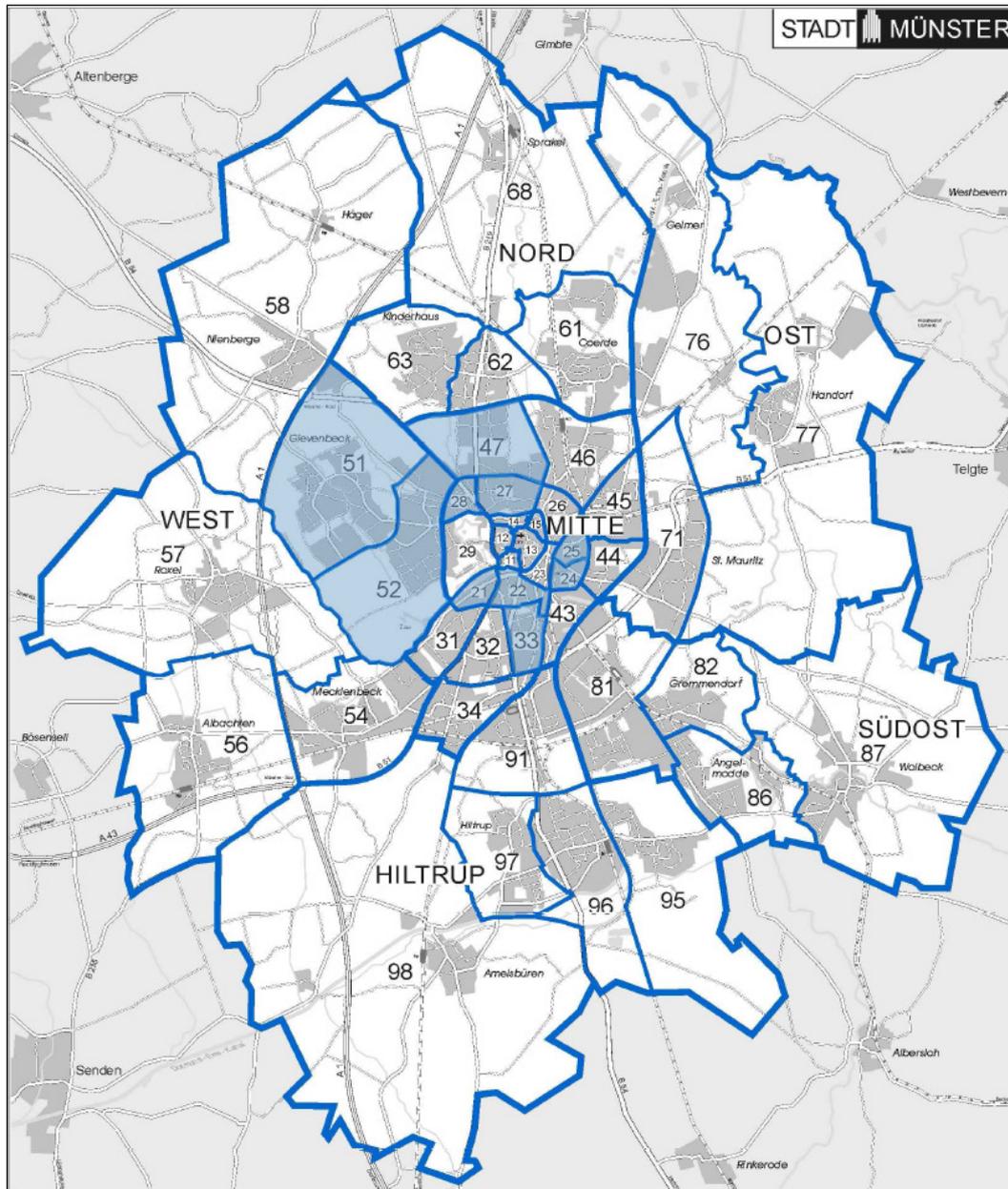
Quelle: Stadt Münster, eigene Darstellung

empirica

Dieses Bild gibt die bevorzugten Wohnstandorte der in Münster lebenden Studierenden gut wieder, wie eine Studenten-Befragung der Stadt Münster im Sommersemester 2004 zeigt. Die Abbildung 59 zeigt die zehn Schwerpunkt-Stadtteile Studentischen Wohnens.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, Oktober 2005, Studentisches Wohnen in Münster, online-Befragung der Studierenden in Münster zu ihrer Wohnsituation, ihren Wohnbedarfen und -wünschen, Sommersemester 2004.

Abbildung 59: Bevorzugte Wohnstandorte (Statistische Gebiete) von Studierenden in der Stadt Münster 2004



Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen), 2005

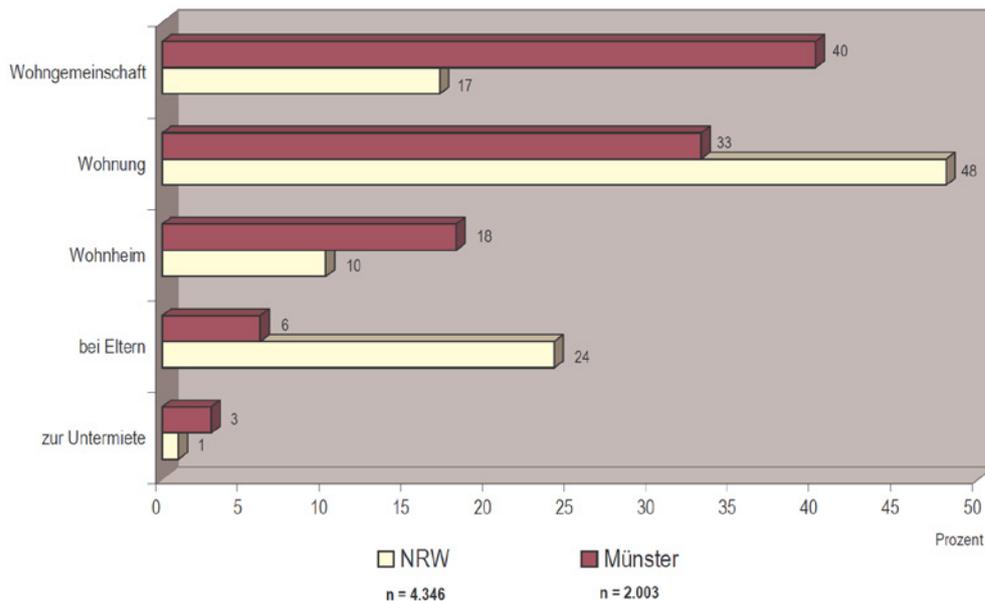
empirica

3.5.3 Wohnformen für Studierende in Münster

Wie die o.g. Studenten-Befragung von 2004 zeigt, leben die meisten Studierenden in Münster in Wohngemeinschaften (40 % und damit doppelt so viele wie an allen Hochschulstandorten in NRW zusammen betrachtet) sowie in einer (größtenteils) angemieteten Wohnung (33 % und damit deutlich weniger als in NRW insgesamt). Der Anteil, der bei den Eltern lebt, ist in Münster mit gerade einmal 6 % sehr gering (gegenüber 24 % in NRW). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Befragung der Stadt Münster der Anteil derjenigen, die nicht in Münster wohnen (in der Befragung sind das rd. 10 % gegenüber einer fundierten Ermittlung des Arbeitskrei-

ses Studentisches Wohnen, die zu den eingangs erwähnten 30 % nicht in Münster wohnenden Studierenden kommt) und somit vermutlich auch bei ihren Eltern leben, deutlich unterrepräsentiert ist (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 60: Wohnsituation der Studierenden in Münster und in NRW 2004



Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen), 2005

empirica

Damit ergibt sich folgendes Bild der studentischen Wohnsituation in Münster:

- Ende 2011 gab es in Münster nach städtischen Angaben 5.959 Wohnheimplätze¹⁰⁷, der größte Teil davon (4.907 Plätze) im Eigentum des Studentenwerks Münster. Damit ergibt sich eine rechnerische Versorgungsquote von rd. 12 %.¹⁰⁸
- 30 % der Studierenden wohnt außerhalb der Stadtgrenzen, vermutlich zu hohen Anteilen bei den Eltern. Geht man von den eingangs benannten rd. 50.000 Studierenden aus, dann entspricht dies rd. 15.000 Studierenden, die im Münsteraner Umland wohnen.
- Von den verbleibenden rd. 29.000 Studierenden, die in der Stadt Münster wohnen, lebt mehr als die Hälfte in Wohngemeinschaften. Auf Grund der in der o.g. Befragung aus dem Jahr 2004 angegebenen Verteilung von Wohngemeinschaften und Wohnungen erscheint eine Größenordnung von 55 %

¹⁰⁷ Stadt Münster, Stand 31.12.2011.

¹⁰⁸ Diese Quote ist nicht zu verwechseln mit der vom Deutschen Studentenwerk in der Wohnraumstatistik 2012 veröffentlichten so genannten Unterbringungsquote von 16,7 %. Dort ist nicht berücksichtigt, dass seitdem sehr viele Wohnheimplätze des Studentenwerks Münster durch Umbau, Abriss und Neubau im Ergebnis verloren gingen.

plausibel.¹⁰⁹ Dies entspräche rd. 16.000 Studierenden in Wohngemeinschaften. Geht man von durchschnittlich drei Studierenden pro Wohngemeinschaft aus, dann leben Wohngemeinschaften in rd. 5.300 Wohnungen in der Stadt Münster. Die rd. 13.000 Studierenden, die entweder alleine oder mit dem Partner in einer Wohnung leben, bewohnen unter Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 Personen (d.h. in jedem dritten Haushalt leben zwei Personen zusammen) knapp 9.800 Wohnungen. Zusammen betrachtet werden damit ca. 15.000 WE bzw. 14 % aller Geschosswohnungen in der Stadt Münster (2011: rd. 105.000 WE) von Studierenden bewohnt.¹¹⁰ Diese Quote wäre höher, würde man nur die vermieteten Geschosswohnungen betrachten. Dies unterstreicht nochmals die große Bedeutung des studentischen Wohnungsmarkts für den Mietwohnungsbestand in der Stadt Münster.

3.5.4 Anforderungen von Studierenden an Standort und Wohnraum

Auch wenn die Wohnwünsche von Studierenden häufiger als bei anderen Nachfragergruppen vor allem bestimmt werden von einem knappen Budget, zeigen empirische Befragungen von Studierenden ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnstandort und den Wohnraum. Die in der nachstehenden Übersicht genannten Standort- und Wohnungswünsche spiegeln im Wesentlichen auch das Bild wieder, was im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen Münster befragte Wohnungsmarktextperten aufzeichnen.

Abbildung 61: Standort- und Objektpräferenzen von Studierenden

Standort / Wohnumfeld	Wohnung
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV) - Lage in gewünschtem Stadtteil/Quartier (u.a. typische Studentenviertel) - Urbanes, innerstädtisches Flair - Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten - Nähe zu Grünflächen (Sport, Erholung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis - Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen - Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft - Ansprechendes Erscheinungsbild des Gebäudes

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Die Gruppe der Studierenden ist keineswegs homogen, sondern differenziert sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher sozialer Herkunftssituationen und damit häufig verbundener Zahlungsfähigkeiten zunehmend aus. Auf Grund der besonderen

¹⁰⁹ Ergebnis der Befragung von 2004 sind Anteile von Studenten in Wohngemeinschaften von 40 % und 33 % in Wohnungen. Setzt man diese beiden Quoten in Relation zueinander, dann ergeben sich für Wohngemeinschaften rd. 55 % und 45 % für Wohnungen.

¹¹⁰ Hierunter befinden sich nach Angaben der Stadt Münster 110 Wohnmöglichkeiten für Studenten in dafür vorgesehenen Sozialwohnungen und 230 Wohnplätze, die eigens zur Versorgung Studierender durch das Studentenwerk angemietet sind.

Situation, dass Studierende häufiger von ihren Eltern finanziert werden, hängt die gewählte Wohnform dann auch hiervon ab. So ist die Akzeptanz von neuen, modernen und häufiger designorientierten Wohnanlagen für Studierende, die i.d.R. viel teurer als die üblichen Wohnheime der Studentenwerke sind, sehr hoch. Dies belegen die in einigen deutschen Städten aber auch die in Münster in der jüngsten Zeit realisierten Projekte.¹¹¹ Dieser Projekttyp ist auch im Kontext veränderter Rahmenbedingungen zu sehen. Der wachsende Wettbewerb der Hochschulstädte um junge Menschen, kürzere Studienzeiten, eine zunehmende Internationalisierung verstärken den Austausch der Studierenden vor Ort. Die Wohndauer verkürzt sich und die Anforderungen an Wohnstandort und Wohnung, optimal zu einem effizienten Studieren beizutragen, steigen. Dies trifft nach Einschätzung des Studentenwerks Münster auch auf Münster in wachsendem Maße zu. In diesem Zusammenhang ist auch der vom Studentenwerk Münster beobachtete Trend weg von größeren Wohngemeinschaften hin zu kleineren Gemeinschaften bzw. zum Einzelwohnen zu sehen. Beleg hierfür ist die sinkende Akzeptanz von größeren Wohneinheiten in den Wohnheimen des Münsteraner Studentenwerks. Auch wenn das Segment Wohnheim zurzeit im Zusammenhang mit neuen, hochpreisigen Angeboten einen Aufschwung erfährt, werden sich die meisten Studierenden in Münster auch in den nächsten Jahren am freien Wohnungsmarkt versorgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das höherpreisige Segment gemessen an der Zahl der Studierenden eine nachrangige Rolle spielen wird. Die meisten Studierenden werden preiswerten Wohnraum suchen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Wohnsituation für Studierende auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt angespannt ist. Dies trifft sowohl auf das Segment der Wohnheime zu als auch auf den freien Wohnungsmarkt.

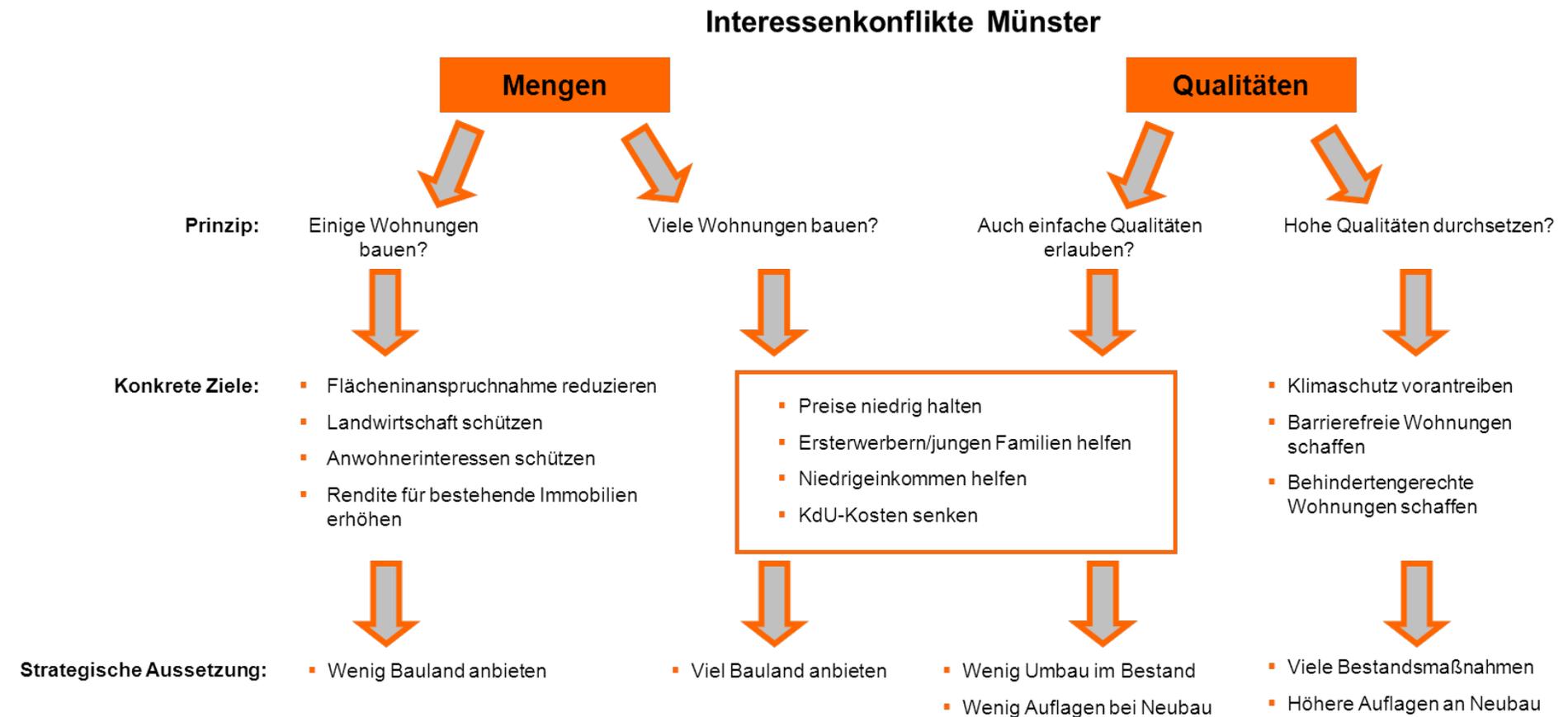
- Im Wohnheimbereich ist in jüngster Zeit eine Verschärfung eingetreten. Die Notwendigkeit, Wohnheime im umfangreichen Umfang zu modernisieren, hat zu einem deutlich reduzierten Platzangebot bei gleichzeitig steigenden Studienanfängerzahlen geführt. Ein Indiz für die Anspannung im Wohnheimbereich ist die in den vergangenen Monaten gewachsene Liste des Studentenwerks Münster von Studierenden, die einen Wohnheimplatz in Münster suchen.
- Wenigstens 14 % aller Geschosswohnungen in Münster werden von studentischen Haushalten bewohnt. Die seit 2009 gestiegenen Studentenzahlen in Münster haben daher einen erheblichen Einfluss auf den Mietpreisanstieg auf dem freien Wohnungsmarkt. Insbesondere bei den kleineren Wohnungen gibt es zudem Konkurrenzen zu erwerbstätigen Einpersonenhaushalten, deren Zahl angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung Münsters ebenfalls zugenommen hat.

Zahlen zur zukünftigen Entwicklung der Studierenden an den Münsteraner Hochschulen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Nach Einschätzung der Stadtver-

¹¹¹ Die bundesweit tätigen Projektentwickler in der Asset Klasse Studentenwohnheim sind u.a. die Youniq AG, International Quarters sowie die GBI/Moses Mendelssohn Stiftung.

waltung ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Positivtrend im Rahmen von Doppeljahrgängen und einer sehr guten Positionierung der Münsteraner Hochschulen in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Daher ist davon auszugehen, dass die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt anhalten wird. In diesem Kontext ist der weitere Bau von rd. 800 Wohnheimplätzen durch das Studentenwerk Münster ein erforderlicher Schritt in die richtige Richtung.

Abbildung 62: Interessenkonflikte



Quelle: eigene Darstellung

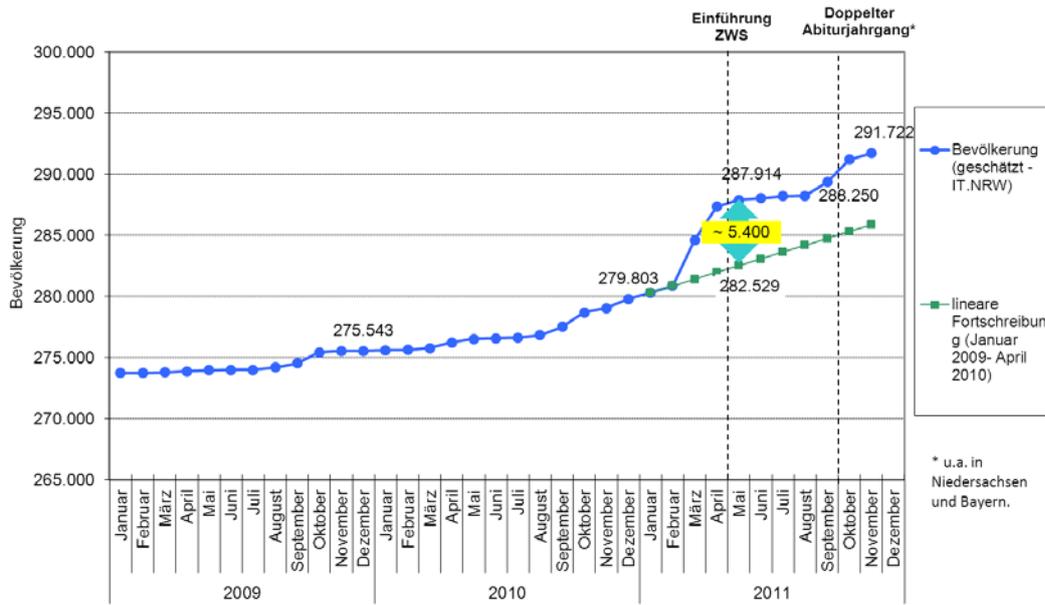
empirica

ANHANG

1. Abbildungsanhang

1.1 Einwohnerentwicklung

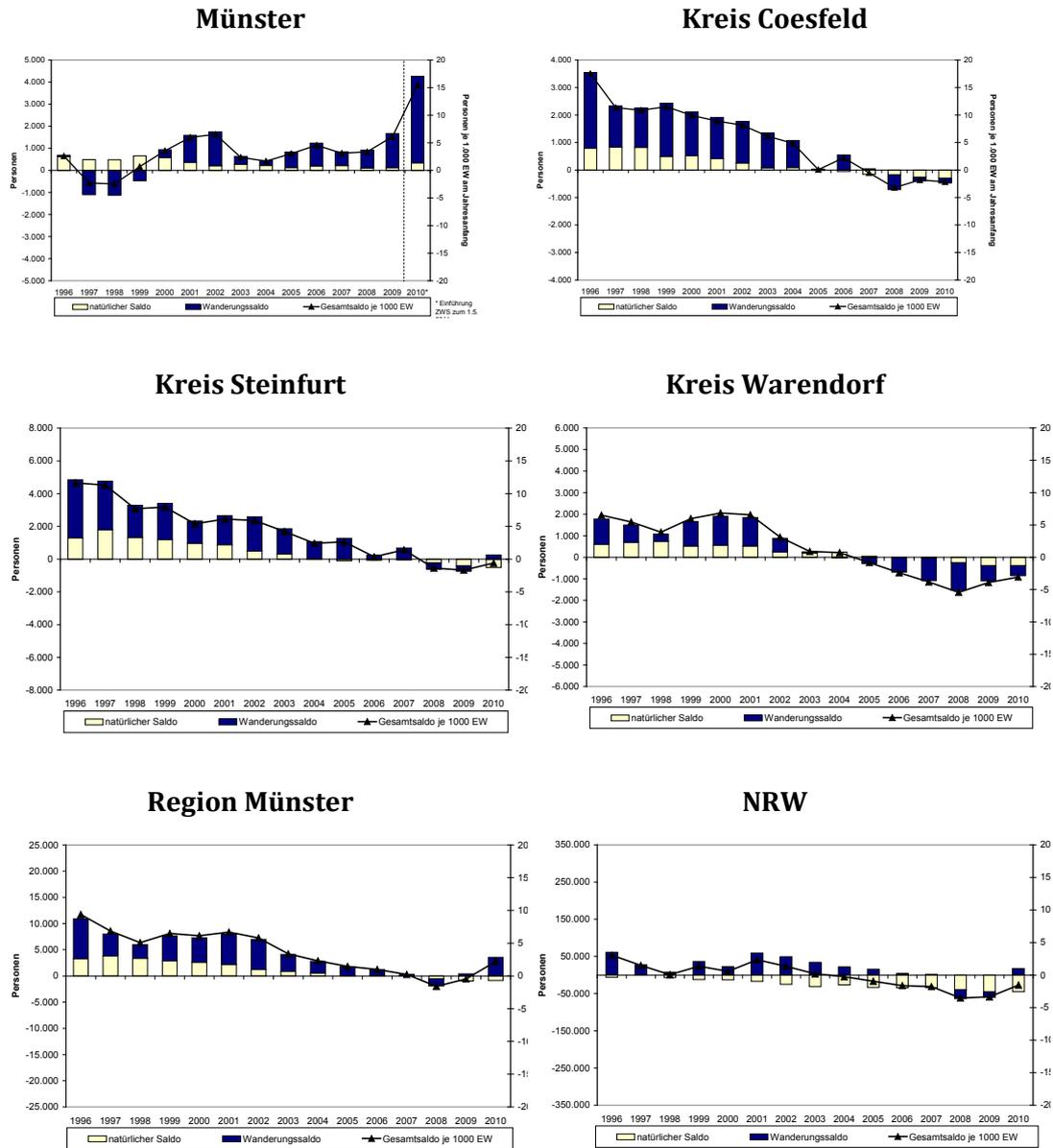
Abbildung 63: Bevölkerung in Münster: Einfluss der Einführung einer Nebenwohnsitzsteuer auf die Einwohnerzahl



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 64: Bevölkerungssalden Münster im Vergleich zu den benachbarten Kreisen und NRW, 1996 bis 2010

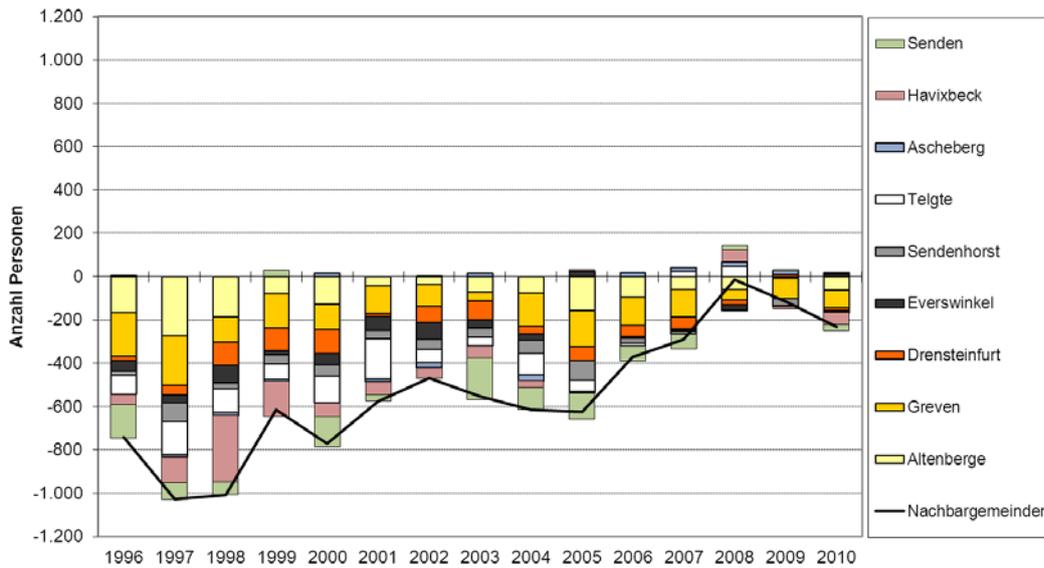


Region Münster: Stadt Münster mit den angrenzenden Landkreisen Coesfeld, Warendorf und Steinfurt.

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

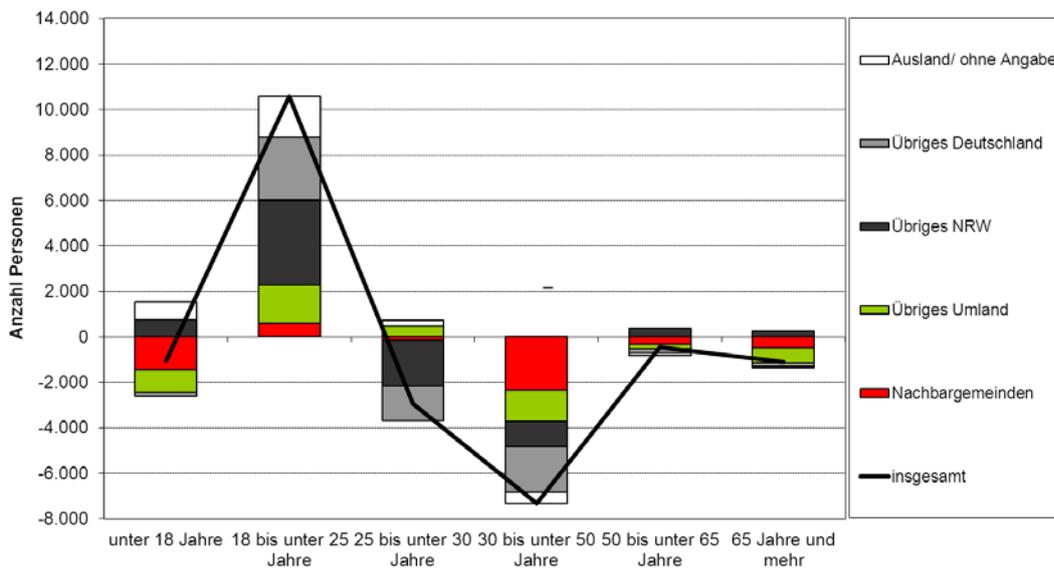
Abbildung 65: Wanderungssalden Stadt Münster mit den Nachbargemeinden 1996-2010



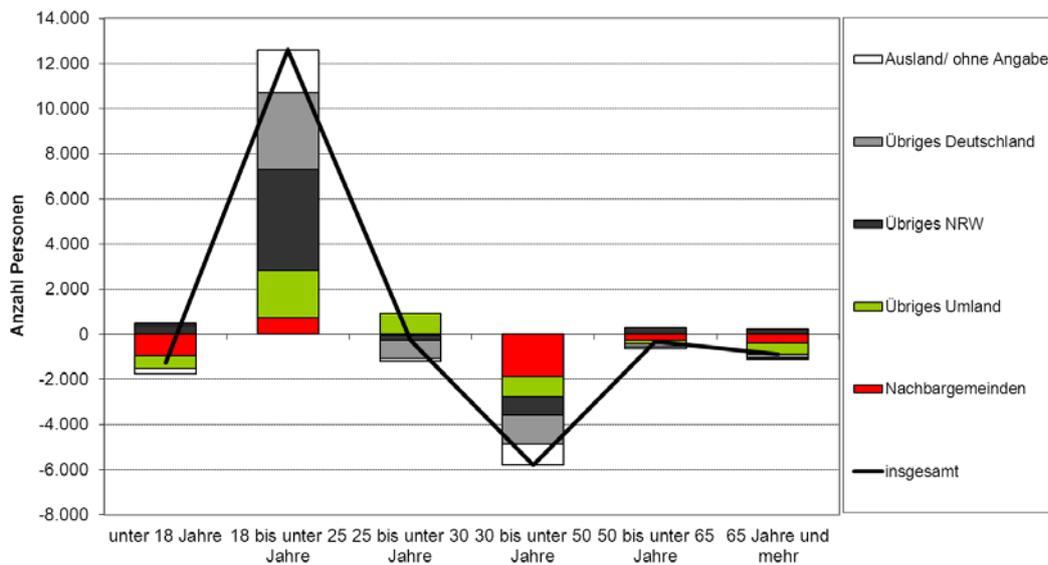
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

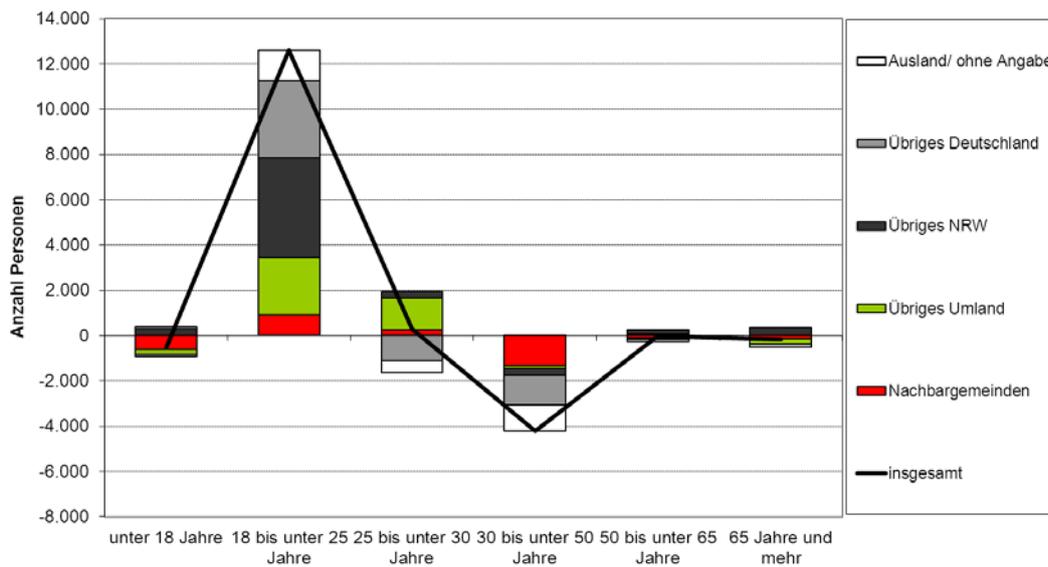
Abbildung 66: Wanderungssalden nach Alter und Herkunft – Zeitvergleich 1996-2000



2001-2005



2006-2010



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

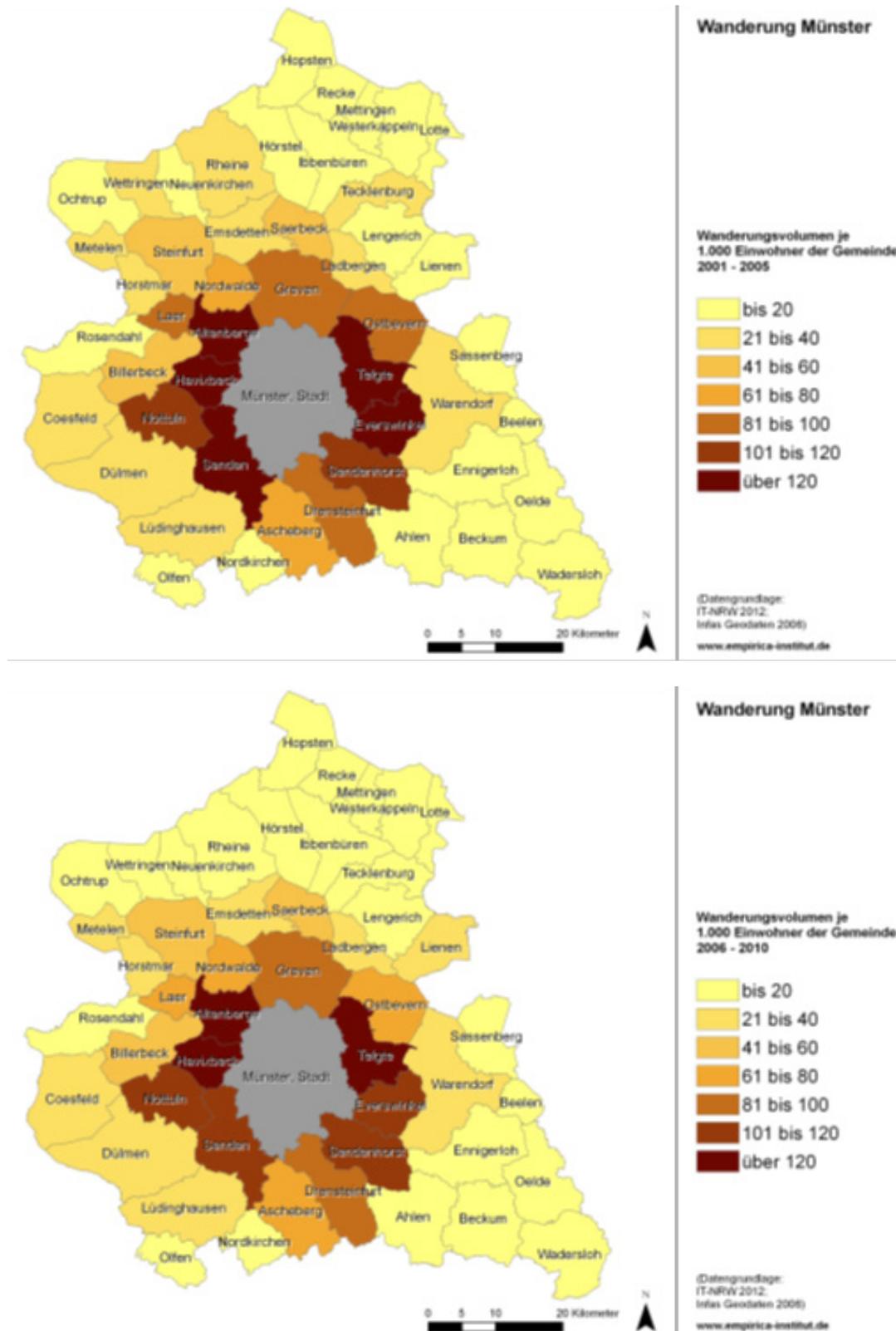
Abbildung 67: Wanderungen von und nach Münster, nach Zielgebiet und Alter 1996 bis 2010

	unter 18 Jahre								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	2.397	1.931	1.431	958	971	837	-1.439	-960	-594
Übrige Nachbarkreise	2.116	1.548	1.196	1.108	1.007	970	-1.008	-541	-226
Übriges Deutschland	3.915	3.507	3.160	4.539	3.984	3.559	624	477	399
Ausland/ ohne Angabe	1.547	1.747	1.468	2.330	1.503	1.361	783	-244	-107
insgesamt	9.975	8.733	7.255	8.935	7.465	6.727	-1.040	-1.268	-528
	18 bis unter 25 Jahre								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	1.151	1.160	1.065	1.751	1.886	1.966	600	726	901
Übrige Nachbarkreise	1.713	1.634	1.314	3.403	3.708	3.846	1.690	2.074	2.532
Übriges Deutschland	8.791	9.582	10.108	15.277	17.499	17.931	6.486	7.917	7.823
Ausland/ ohne Angabe	3.048	3.224	3.419	4.868	5.112	4.758	1.820	1.888	1.339
insgesamt	14.703	15.600	15.906	25.299	28.205	28.501	10.596	12.605	12.595
	25 bis unter 30 Jahre								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	1.607	1.333	1.261	1.456	1.289	1.518	-151	-44	257
Übrige Nachbarkreise	2.057	1.780	1.836	2.528	2.706	3.252	471	926	1.416
Übriges Deutschland	13.246	11.161	13.377	9.726	10.145	12.535	-3.520	-1.016	-842
Ausland/ ohne Angabe	2.336	2.753	3.274	2.581	2.619	2.724	245	-134	-550
insgesamt	19.246	17.027	19.748	16.291	16.759	20.029	-2.955	-268	281
	30 bis unter 50 Jahre								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	4.753	4.231	3.470	2.414	2.346	2.153	-2.339	-1.885	-1.317
Übrige Nachbarkreise	4.250	3.839	3.107	2.880	2.978	2.977	-1.370	-861	-130
Übriges Deutschland	15.309	13.755	13.268	12.197	11.644	11.649	-3.112	-2.111	-1.619
Ausland/ ohne Angabe	4.260	4.536	5.231	3.747	3.590	4.080	-513	-946	-1.151
insgesamt	28.572	26.361	25.076	21.238	20.558	20.859	-7.334	-5.803	-4.217
	50 bis unter 65 Jahre								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	727	710	739	391	437	624	-336	-273	-115
Übrige Nachbarkreise	570	619	587	396	481	674	-174	-138	87
Übriges Deutschland	1.539	1.559	1.585	1.735	1.742	1.699	196	183	114
Ausland/ ohne Angabe	729	808	938	600	697	836	-129	-111	-102
insgesamt	3.565	3.696	3.849	3.122	3.357	3.833	-443	-339	-16
	65 Jahre und mehr								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	673	624	523	175	222	366	-498	-402	-157
Übrige Nachbarkreise	893	762	538	249	276	331	-644	-486	-207
Übriges Deutschland	1.300	1.293	1.256	1.403	1.373	1.560	103	80	304
Ausland/ ohne Angabe	273	252	325	205	183	212	-68	-69	-113
insgesamt	3.139	2.931	2.642	2.032	2.054	2.469	-1.107	-877	-173
	Insgesamt								
	Fortgezogene aus Münster			Zugezogene nach Münster			Saldo		
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nachbargemeinden	11.308	9.989	8.489	7.145	7.151	7.464	-4.163	-2.838	-1.025
Übrige Nachbarkreise	11.599	10.182	8.578	10.564	11.156	12.050	-1.035	974	3.472
Übriges Deutschland	44.100	40.857	42.754	44.877	46.387	48.933	777	5.530	6.179
Ausland/ ohne Angabe	12.193	13.320	14.655	14.331	13.704	13.971	2.138	384	-684
insgesamt	79.200	74.348	74.476	76.917	78.398	82.418	-2.283	4.050	7.942

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 68: Verflechtung mit dem Umland: Wanderungsvolumen 2001-2005 (oben) und 2006-2010 (unten)



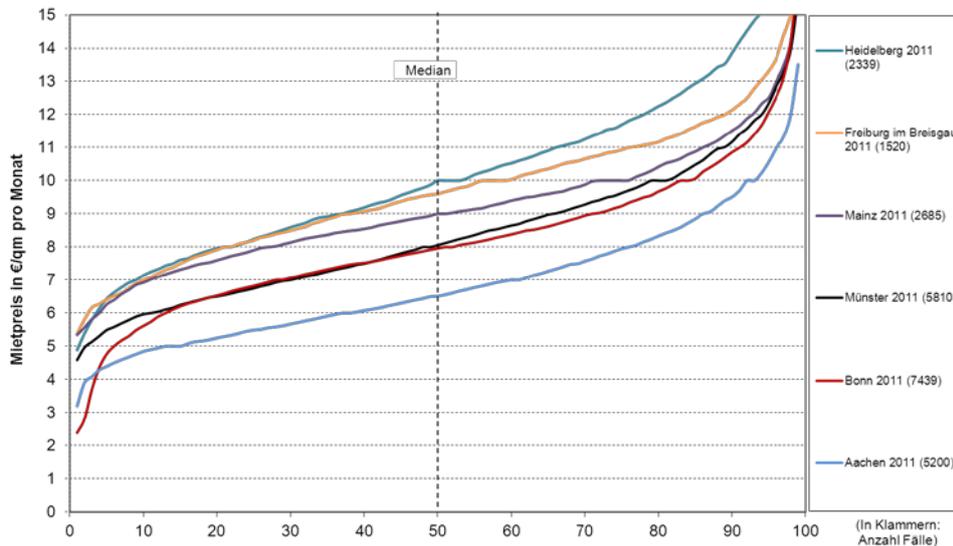
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

1.2 Preisentwicklung

1.2.1 Mietwohnungen – Quadratmetermieten

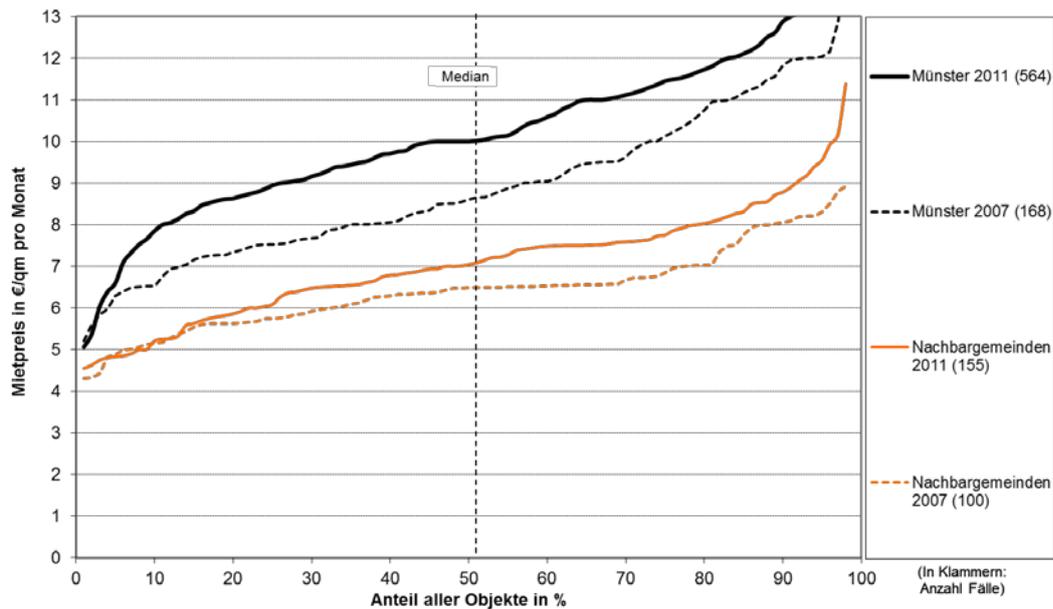
Abbildung 69: Quadratmetermieten für Mietwohnungen in Münster und Vergleichsstädten 2011



Alle Baualter, alle Wohnungsgrößen, nur öffentlich inserierte Wohnungen.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

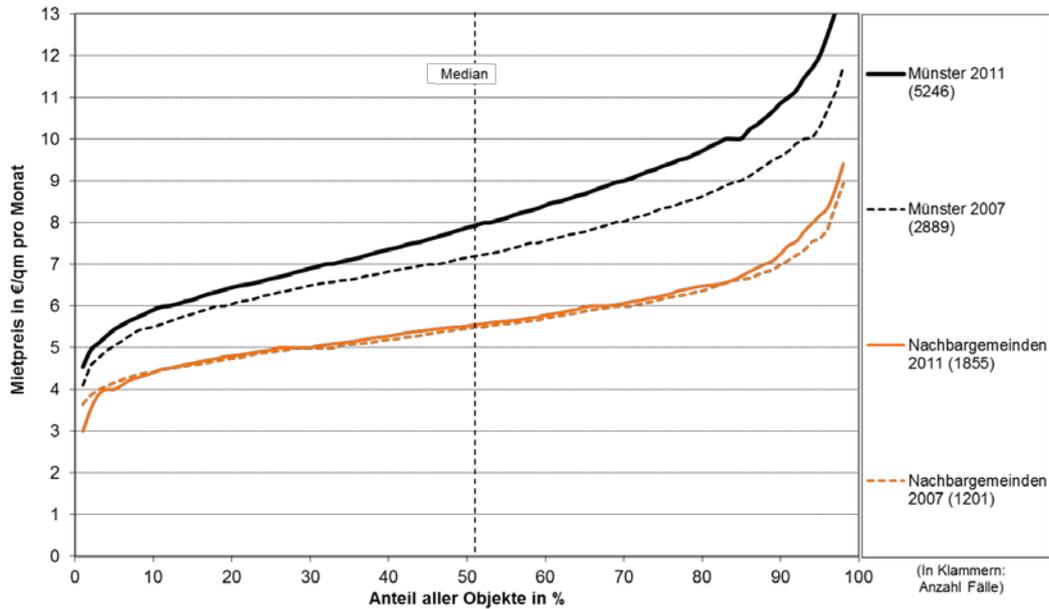
Abbildung 70: Quadratmetermieten für Mietwohnungen in Münster und Umland, hier: Neubauwohnungen 2007-2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 71: Quadratmetermieten für Mietwohnungen in Münster und Umland, hier: Bestandswohnungen 2007-2011

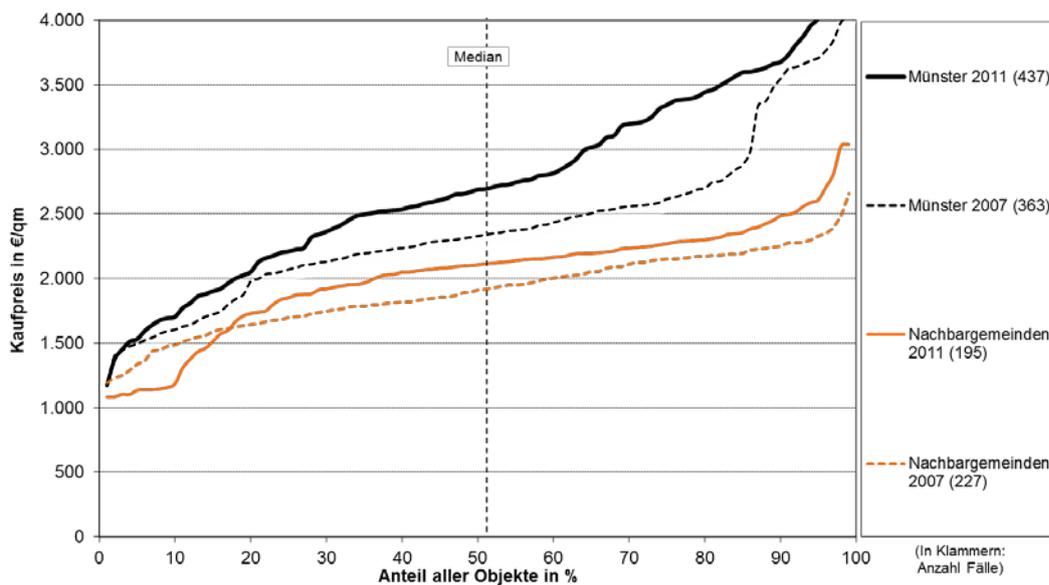


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.2.2 Eigentumswohnungen

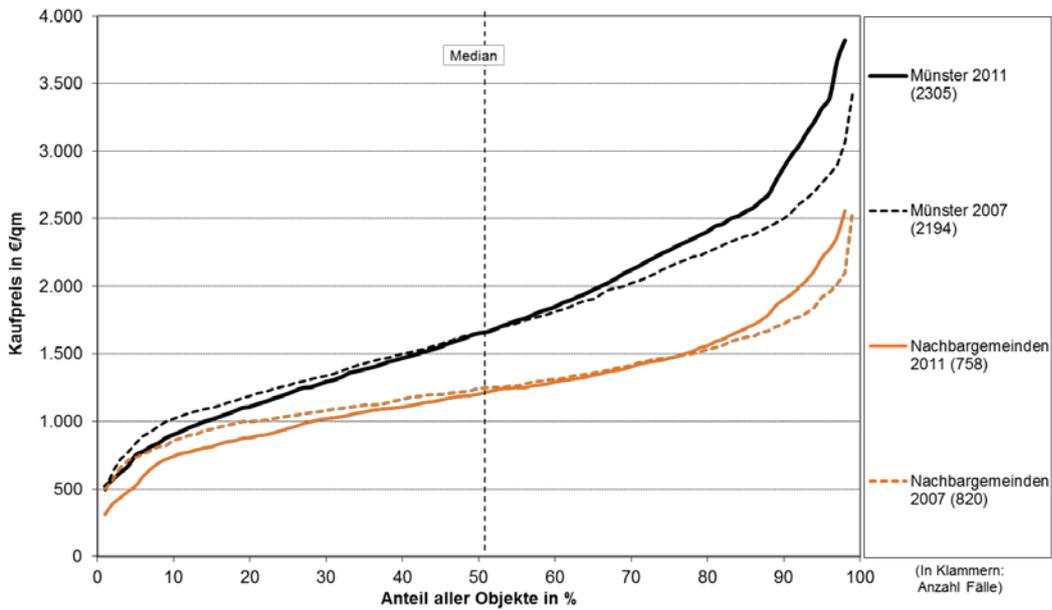
Abbildung 72: Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Münster und Umland, hier: Neubauwohnungen 2007 - 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 73: Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Münster und Umland, hier: Bestandswohnungen 2007 - 2011

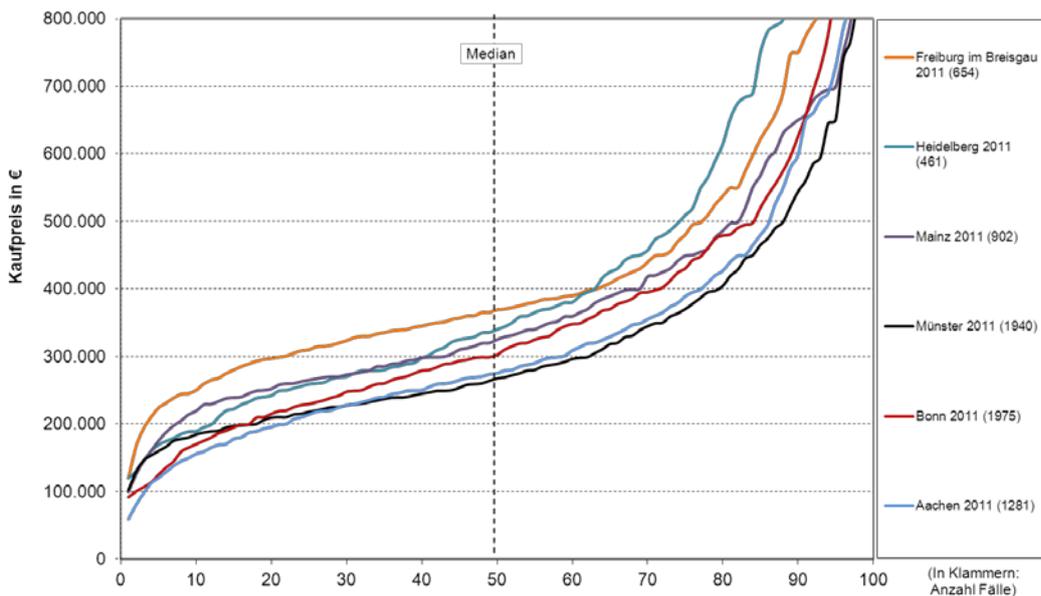


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.2.3 Einfamilienhäuser

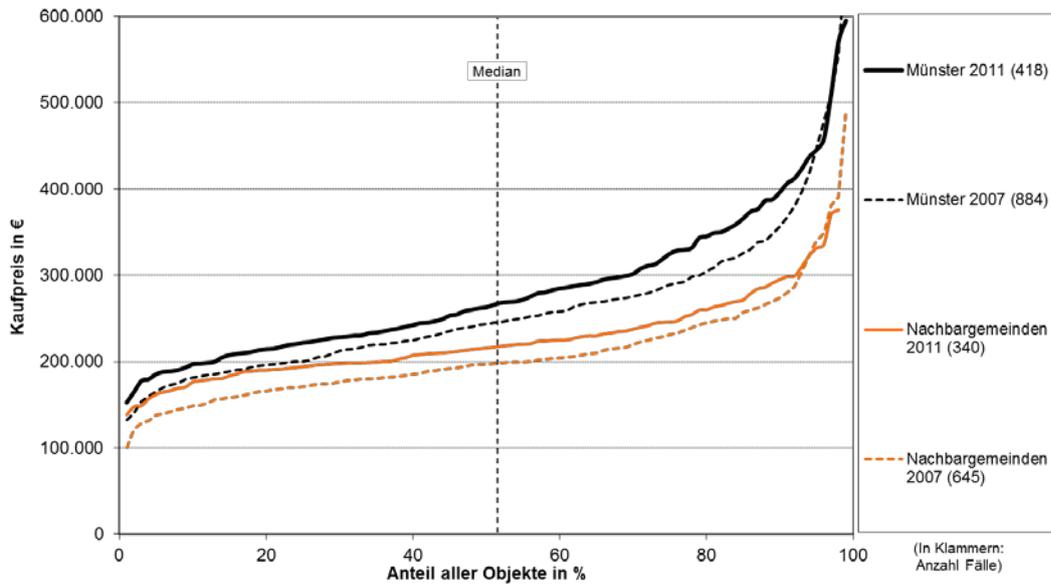
Abbildung 74: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Münster und Vergleichsstädten 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

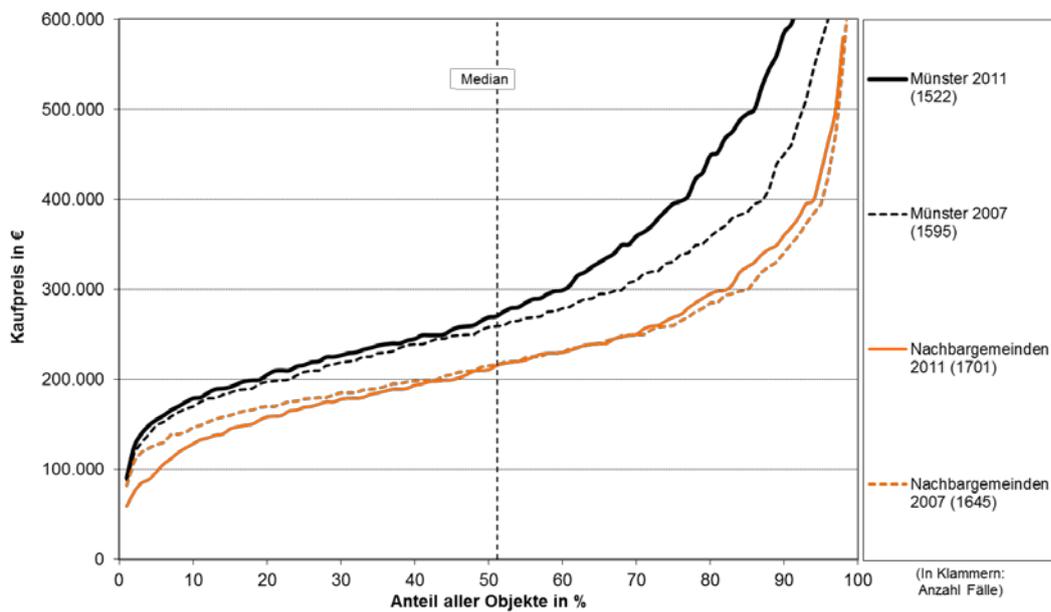
Abbildung 75: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Münster und Umland, hier: Neubau 2007-2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 76: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Münster und Umland, hier: Bestand 2007-2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.2.4 Übersicht über die Preisniveaus in den Stadtbezirken

Abbildung 77: Übersicht über die Preisniveaus in den Stadtbezirken

Mieten für Geschosswohnungen [€/qm]				
Bezirk	2006+2007		2010+2011	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median
k.A.	1.349	7,6	1.979	7,85
Hiltrup	596	6,4	771	6,66
Mitte	526	7,6	1.034	8,62
Nord	k.A.	k.A.	140	6,52
Ost	1.133	7,6	2.255	8,97
Süd-Ost	269	6,3	582	6,66
West	783	7,0	1.803	8,00

Kaufpreise für Eigentumswohnungen [€/qm]				
Bezirk	2006+2007		2010+2011	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median
k.A.	998	1.843	582	1.826
Hiltrup	481	1.508	719	1.713
Mitte	385	1.988	443	2.171
Nord	39	909	183	819
Ost	975	2.060	1.076	2.389
Süd-Ost	275	1.450	367	1.486
West	696	1.668	1.118	1.641

Kaufpreise für Einfamilienhäuser [€]				
Bezirk	2006+2007		2010+2011	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median
k.A.	908	250.000	274	295.000
Hiltrup	703	250.000	695	259.000
Mitte	249	256.828	141	315.800
Nord	k.A.	k.A.	67	219.000
Ost	522	265.000	671	289.700
Süd-Ost	463	249.000	551	249.000
West	804	242.200	784	274.500

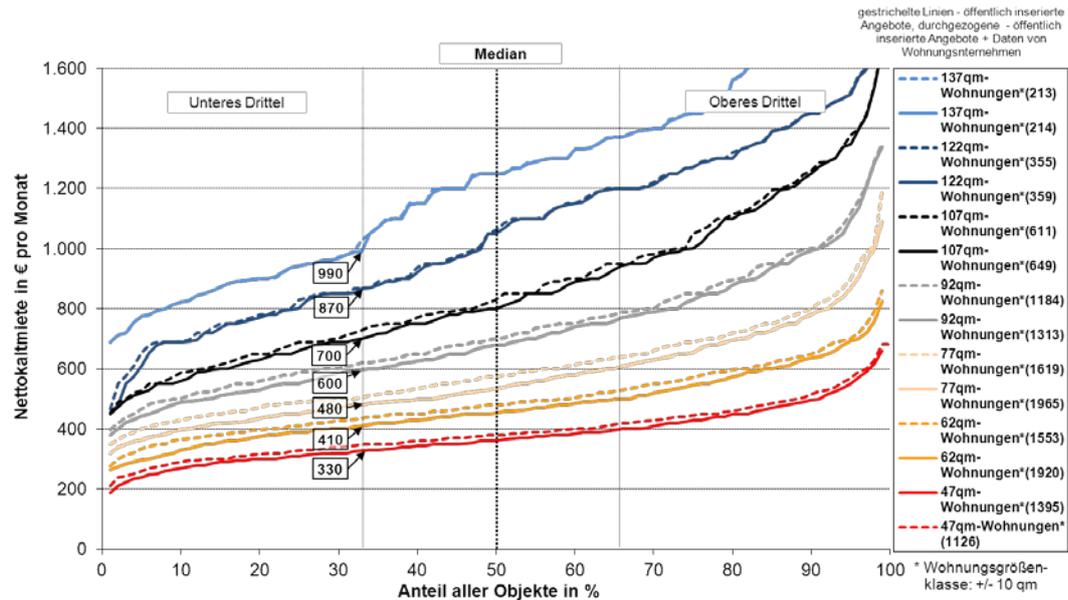
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.2.5 Mietwohnungen – Monatsmieten

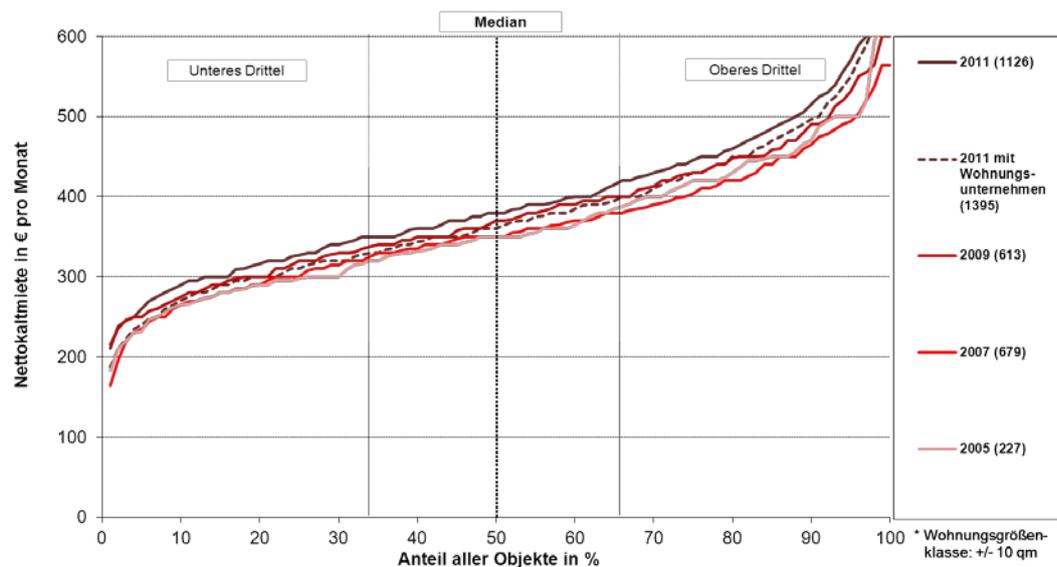
1.2.5.1 Mietpreisstruktur im Vergleich der Wohnungsgrößen

Abbildung 78: Wohnungsmieten angebotener Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktdrittel – mit und ohne Angebote von Wohnungsunternehmen 2011



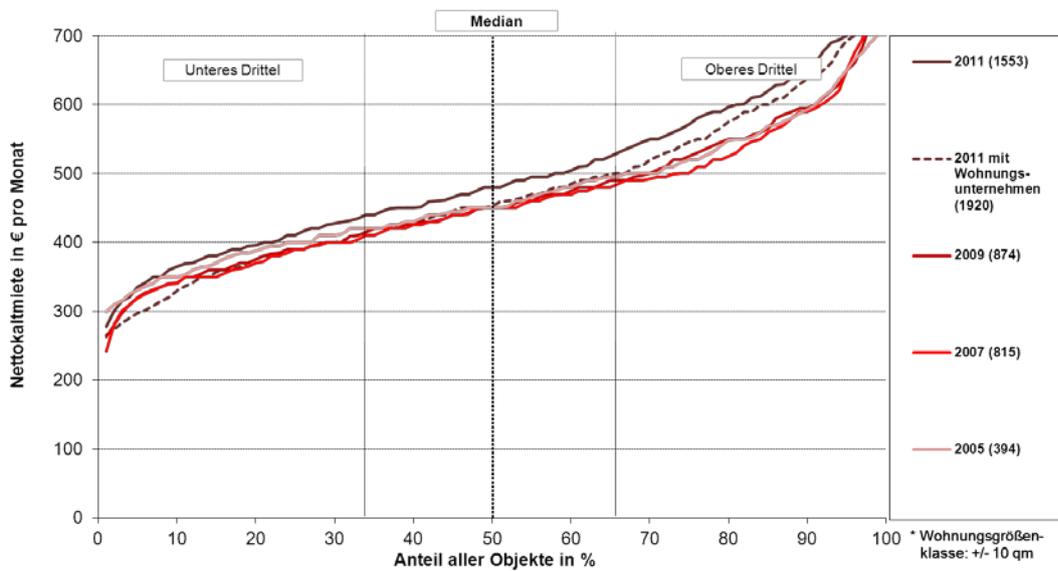
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012 **empirica**

Abbildung 79: Wohnungsmieten Wohnungen um 47 m²* 2005-2011



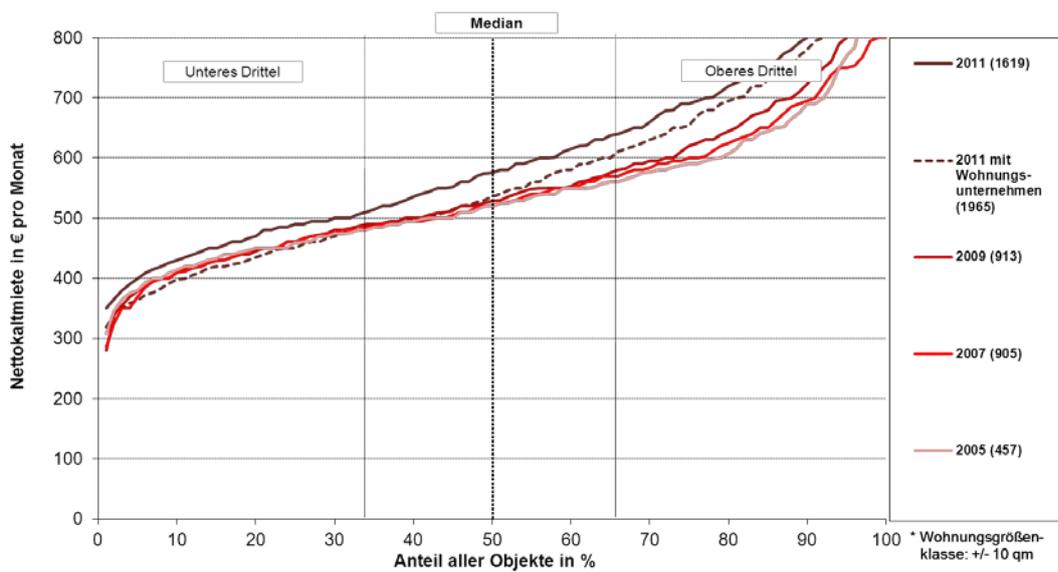
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 80: Wohnungsmieten Wohnungen um 62 m²* 2005-2011

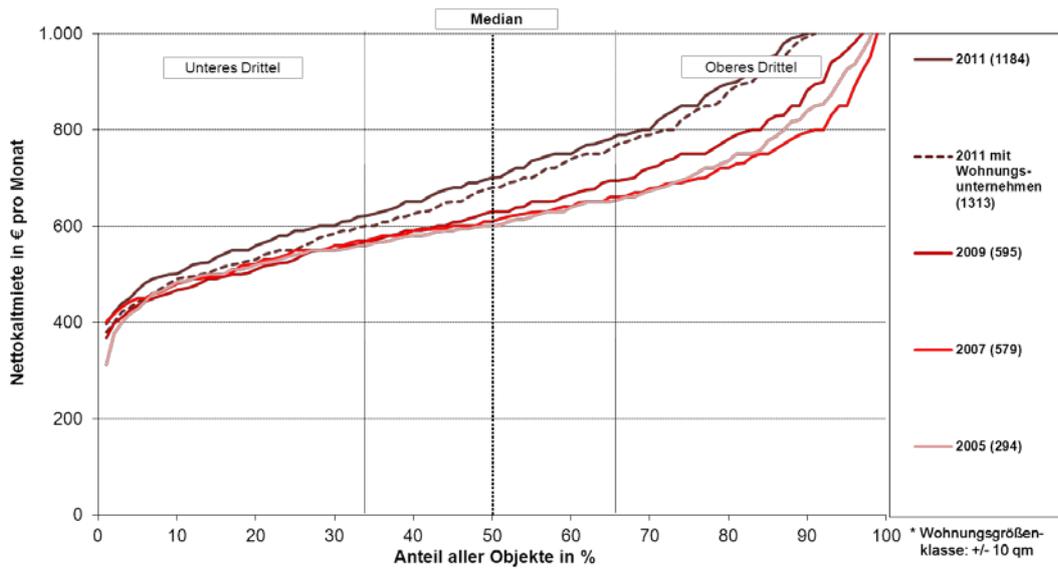
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 81: Wohnungsmieten Wohnungen um 77 m²* 2005-2011

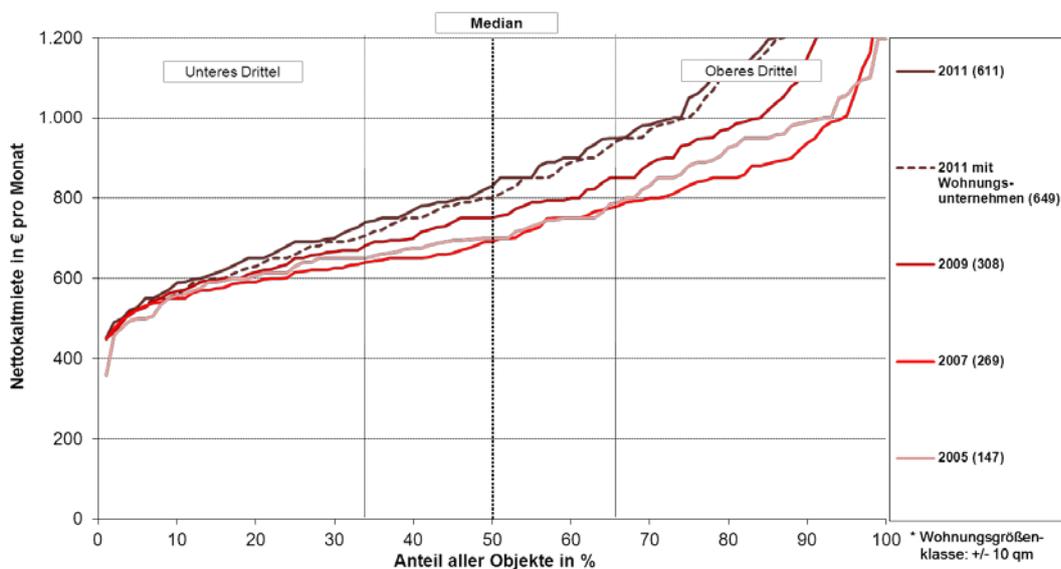
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 82: Wohnungsmieten Wohnungen um 92 m²* 2005-2011

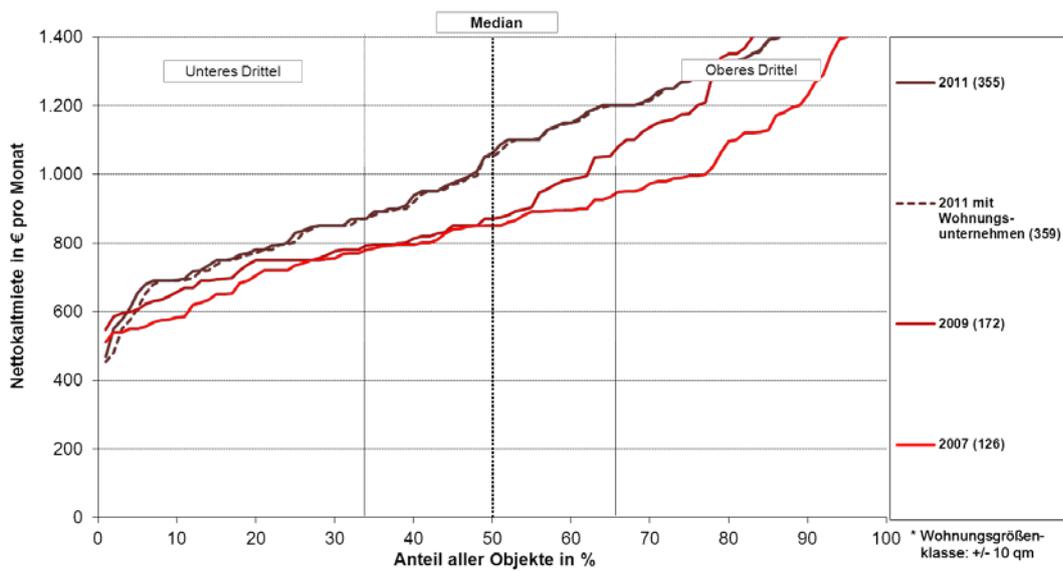
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 83: Wohnungsmieten Wohnungen um 107 m²* 2005-2011

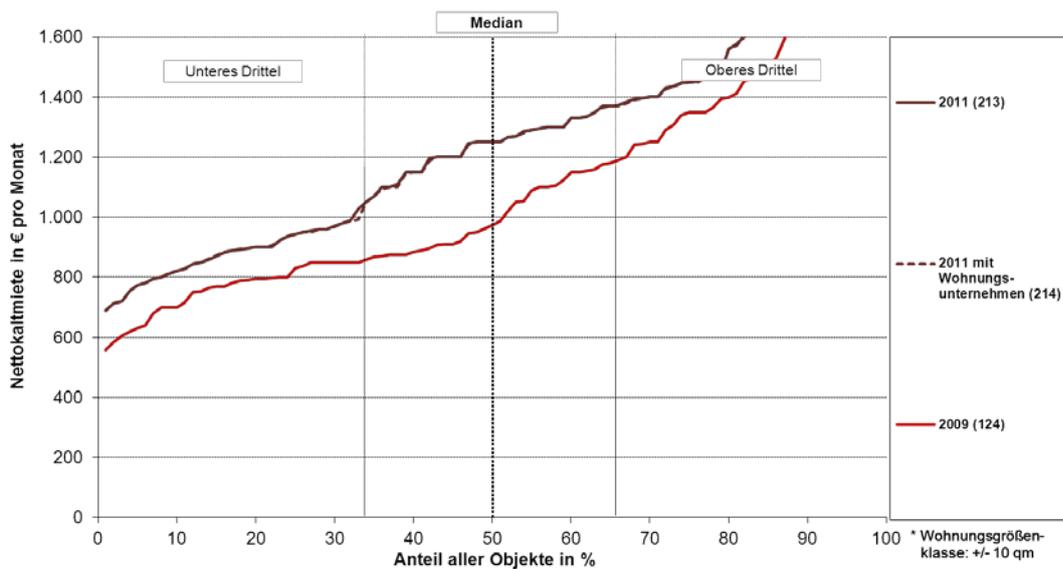
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 84: Wohnungsmieten Wohnungen um 122 m²*, 2007-2011

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 85: Wohnungsmieten Wohnungen um 137 m²*, 2009-2011

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

1.2.5.2 Mietpreisstruktur im zeitlichen Vergleich

Abbildung 86: Übersichtstabelle - Wohnungsmieten angebotener Mietwohnungen in Münster im Zeitverlauf

Mieten für Geschosswohnungen								
Jahr	um 47 qm				um 62 qm			
	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median
2005	227	298	316	350	394	400	420	450
2007	679	300	320	350	815	390	404	450
2009	613	320	335	370	874	390	410	450
2011	1.126	327	350	380	1.553	410	435	480
2011 + WU	1.395	310	328	360	1.920	390	410	452

Mieten für Geschosswohnungen								
Jahr	um 77 qm				um 92 qm			
	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median
2005	457	460	480	520	294	540	560	600
2007	905	460	480	520	579	550	570	610
2009	913	461	486	529	595	530	563	630
2011	1.619	490	507	575	1.184	590	620	700
2011 + WU	1.965	450	480	535	1.313	550	598	680

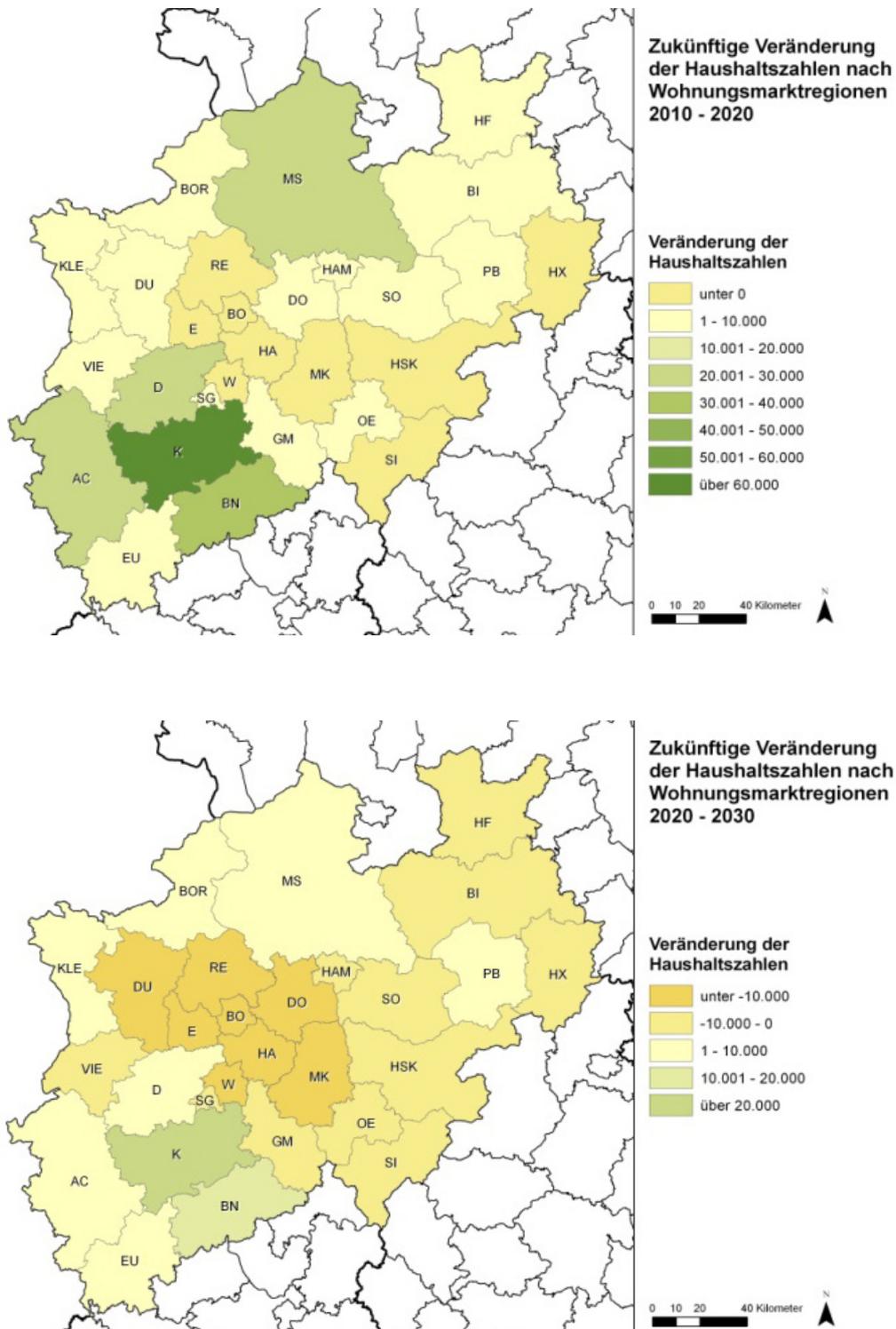
Mieten für Geschosswohnungen								
Jahr	um 107 qm				um 122 qm			
	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median
2005	147	630	650	700	65	k.A.	k.A.	k.A.
2007	269	615	635	690	126	735	770	850
2009	308	650	670	750	172	750	780	870
2011	611	690	728	830	355	830	870	1.061
2011 + WU	649	660	700	800	359	802	868	1.050

Mieten für Geschosswohnungen				
Jahr	um 137 qm			
	Count	Unteres Viertel	Unteres Drittel	Median
2005	41	k.A.	k.A.	k.A.
2007	69	k.A.	k.A.	k.A.
2009	124	830	850	973
2011	213	942	1.028	1.250
2011 + WU	214	943	992	1.250

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Befragung bei Wohnungsunternehmen in Münster, April 2012 **empirica**

1.3 Zukunftsperspektiven

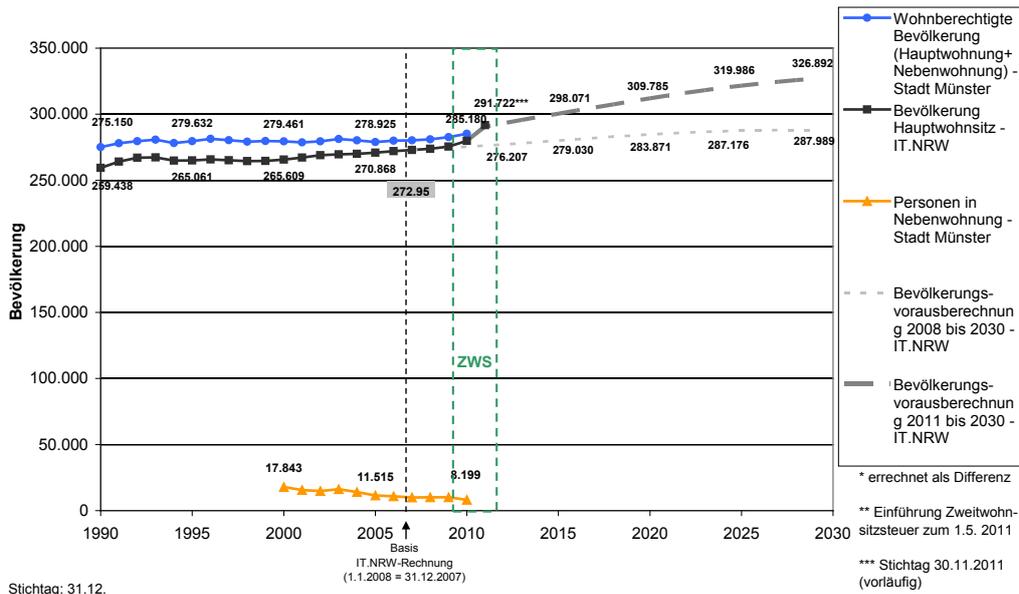
Abbildung 87: Entwicklung der Haushaltszahlen in NRW (gemäß Basismodell des IT.NRW) 2010-2030



Quelle: empirica, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010, im Auftrag des MWEBWV NRW. Karten auf Basis der IT.NRW-Haushaltsberechnung (Basisjahr 2008)

empirica

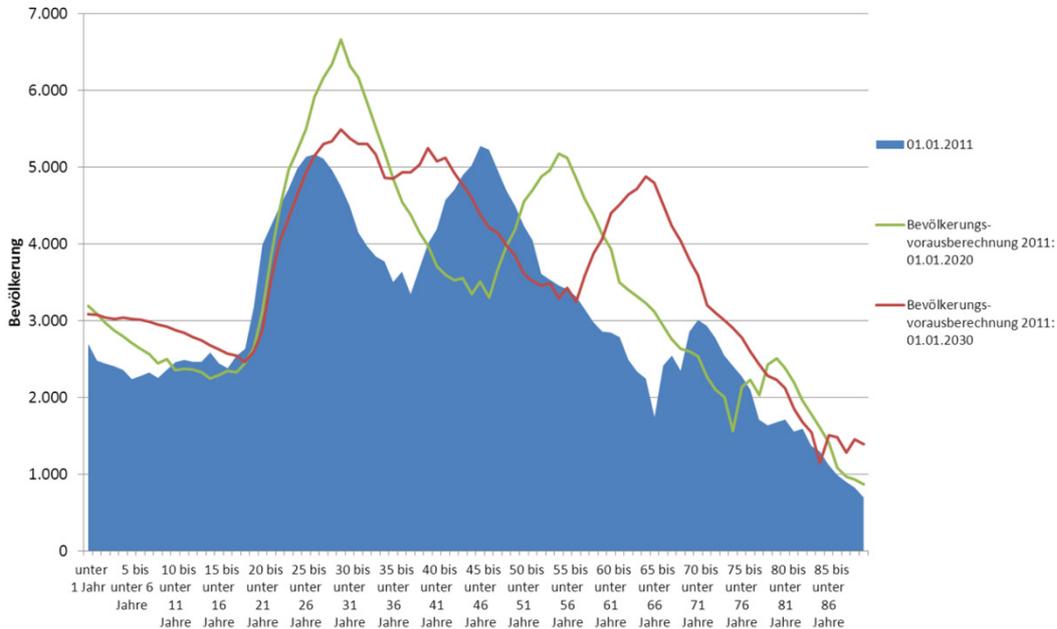
Abbildung 88: Einwohnerentwicklung der Stadt Münster 1990 bis 2011 und Prognose bis 2030



Quelle: IT.NRW, Stadt Münster, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 89: Altersstruktur der Bevölkerung in Münster in 2020 und 2030 gemäß aktueller IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2011)

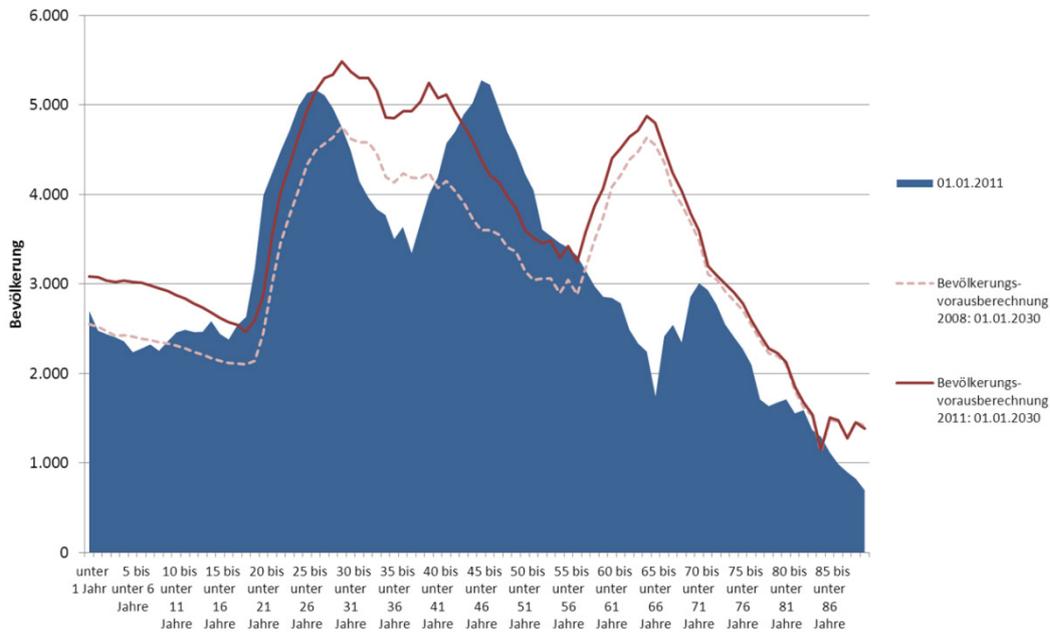


Quelle: IT.NRW¹¹², eigene Darstellung

empirica

¹¹² Quelle: IT.NRW, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRWs 2011 bis 2030/2050, Statistische Analysen und Studien, Band 72

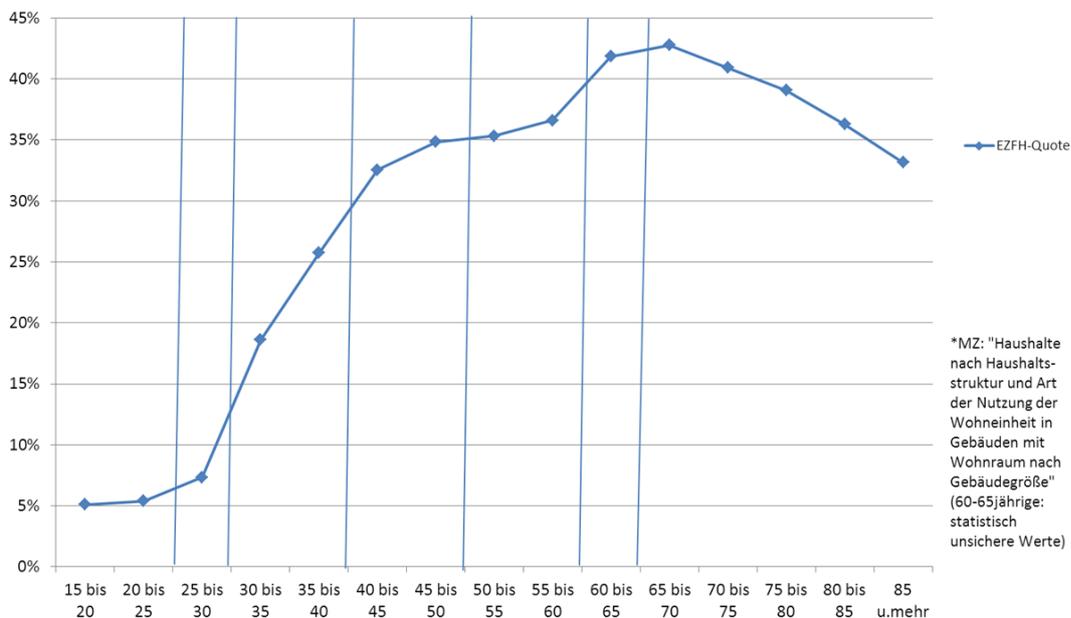
Abbildung 90: Altersstruktur der Bevölkerung in Münster in 2030: Vergleich der letzten beiden IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnungen (Basisjahr 2008 und 2011)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 91: EZFH-Quote in der Stadt Münster: Anteil der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Haushalten dieser Altersgruppe in Münster



Quelle: Mikrozensus Wohnen 2006 (innerhalb der vorgegebenen Altersgruppen (senkrechte Linien) geschätzt), eigene Darstellung

empirica

1.4 Ausgewählte Nachfragegruppen

1.4.1 Einkommensschwache Haushalte

Abbildung 92: Geplante Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau bis Ende 2012

Stadtbezirk	Zahl der Wohneinheiten zugunsten		
	Statistischer Bezirk	Eink.-gruppe A (5,25 €/qm)	Eink.-gruppe B (6,35 €/qm)
Südost	86	8	4
West	57	19	4
Mitte	33	12	-
	26	10	10
	28	13	13
gesamt		62	31

Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen)

empirica

Abbildung 93: Vermietungen im preisgebundenen Wohnungsbau 2003-2009

Tab. 11: Erst- und Wiederbelegungen 2003 - 2009

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvermietung		Wiederbelegung		Vermietungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen
2003	62	146	1.129	2.861	1.191
2004	12	13	1.068	2.631	1.080
2005	36	61	1.073	2.721	1.109
2006	125	252	1.205	2.395	1.330
2007	119	237	1.109	2.783	1.228
2008	120	224	1.030	2.482	1.150
2009	189	351	968	2.513	1.157

Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen); Geschäftsbericht 2010

empirica

Abbildung 94: Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe A

Tab. 7: Einkommensgrenzen und Bruttoverdienste 2010 / 2009

Personen im Haushalt	ab 01.01.2010		bis 31.12.2009
	Einkommensgrenze (Jahresbetrag)	entspricht einem Bruttojahresverdienst von ca.	entspricht einem Bruttojahresverdienst von ca.
1	17.000 €	26.600 €	25.000 €
2	24.500 €	38.000 €	33.000 €
3	25.200 €	40.000 €	37.200 €
4	29.900 €	48.000 €	44.600 €
5	34.600 €	56.000 €	52.000 €

Hinweis: Die Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe B liegen jeweils 40 % über denen der Einkommensgruppe A.

Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen); Geschäftsbericht 2010

empirica

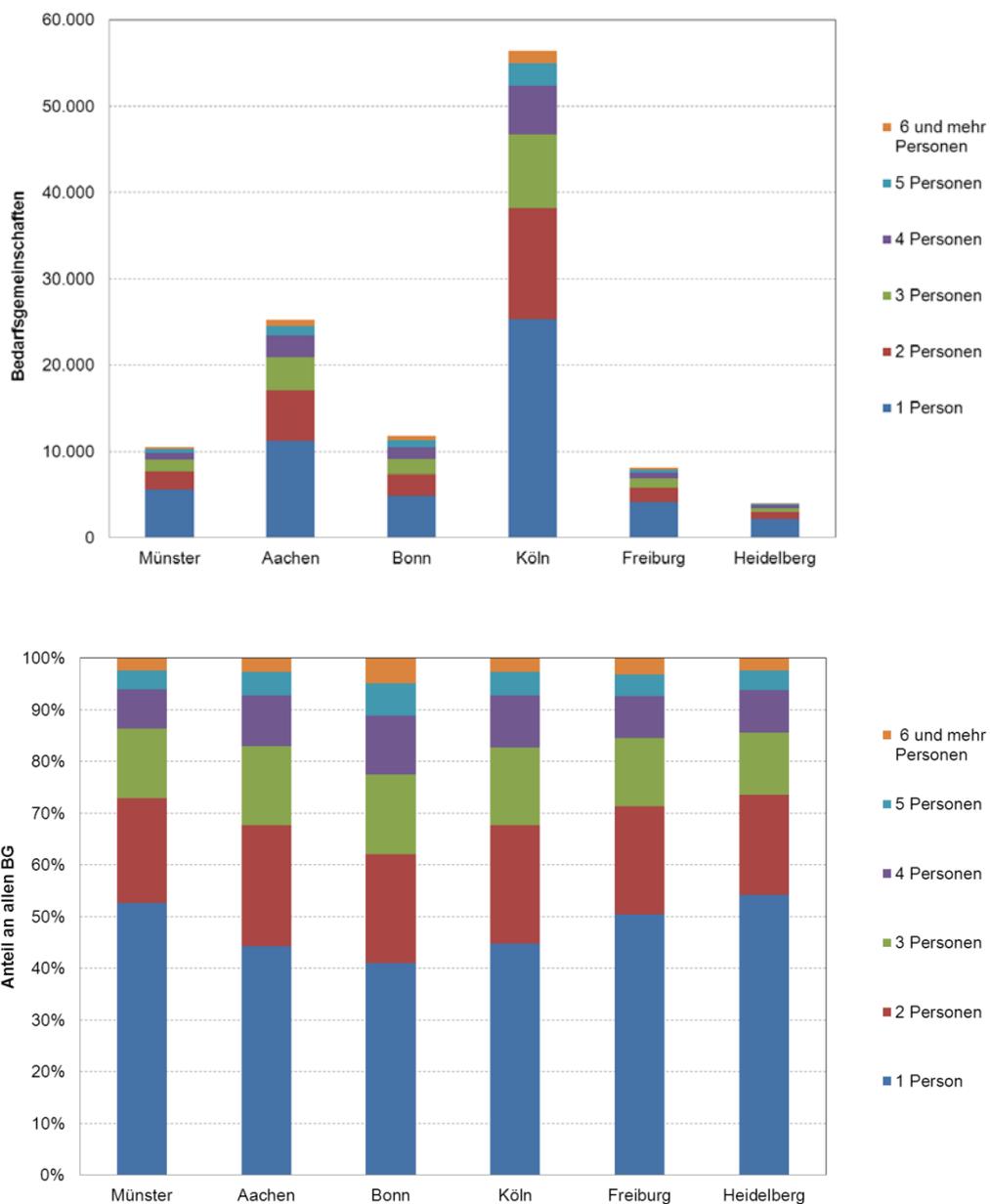
Abbildung 95: Mieten für geförderte Wohnungen

gesetzliche Grundlage WoFG/WFNG	EKG A	EKG B	Jährlich <u>mögliche</u> prozentuale Erhöhung bezogen auf die Ausgangsmiete	Verringerung der Miete bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme
	€/qm	€/qm	%	€/qm
Förderjahr 2003				
Förderjahr 2004	4,55	5,65	1,5	0,15
Förderjahr 2005	4,55	5,65	1,5	0,15
Förderjahr 2006	4,55	5,65	1,5	0,15
Förderjahr 2007	4,85	5,95	1,5	0,15
Förderjahr 2008	4,85	5,95	1,5	0,15
Förderjahr 2009	5,10	6,20	1,5	0,15
Förderjahr 2010	5,10	6,20	1,5	0,15
Förderjahr 2011	5,10	6,20	1,5	0,15
Förderjahr 2012	5,25	6,35	1,5	0,15

Quelle: Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen)

empirica

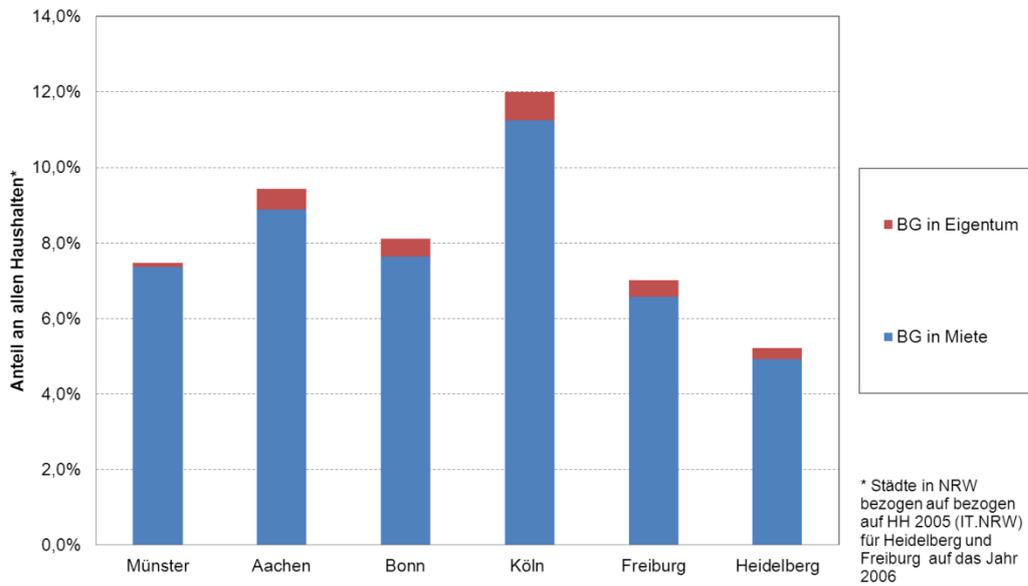
Abbildung 96: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Februar 2012)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

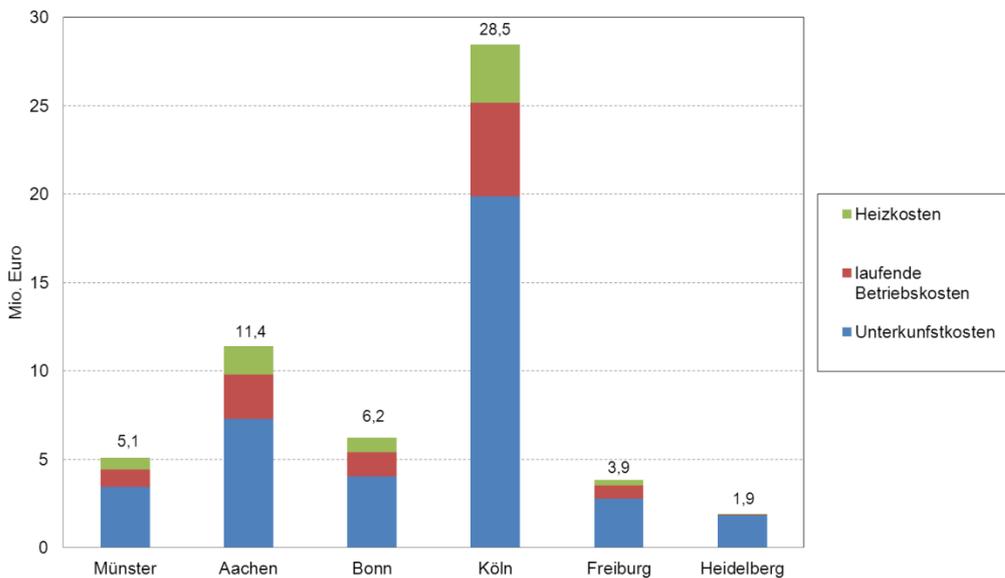
Abbildung 97: Anteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Februar 2012) an allen Haushalten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

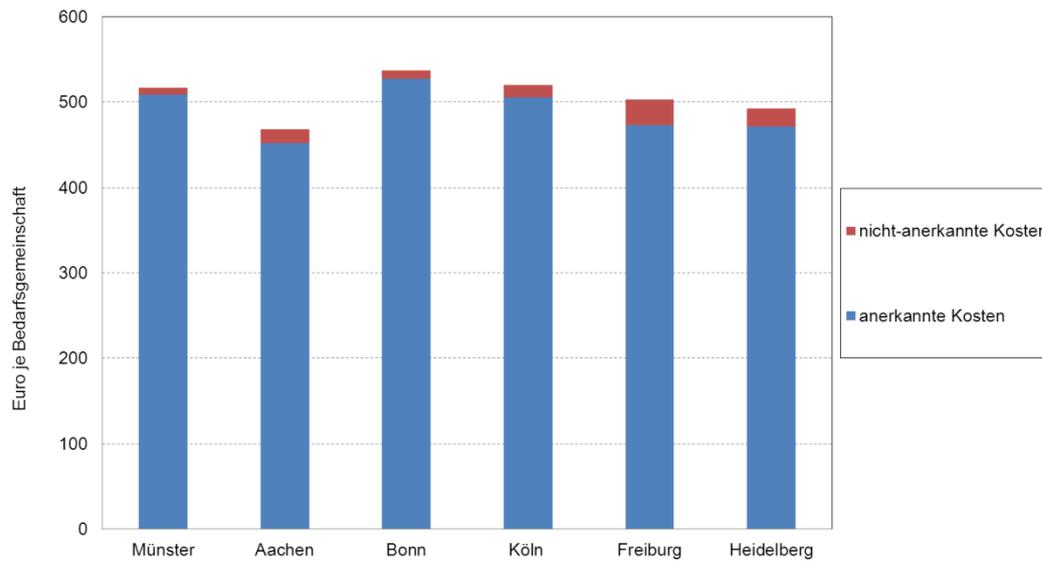
Abbildung 98: Anerkannte Kosten der Unterkunft und Heizung bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Februar 2012)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

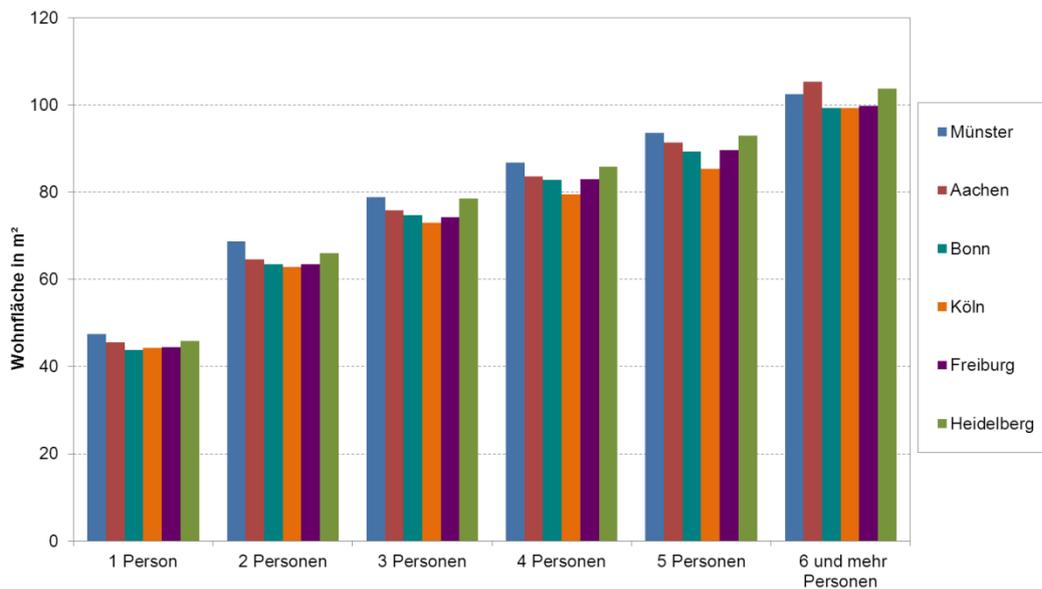
Abbildung 99: Kosten der Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Februar 2012)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 100: Wohnfläche je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Februar 2012)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

1.4.2 Ältere Bevölkerung in Münster

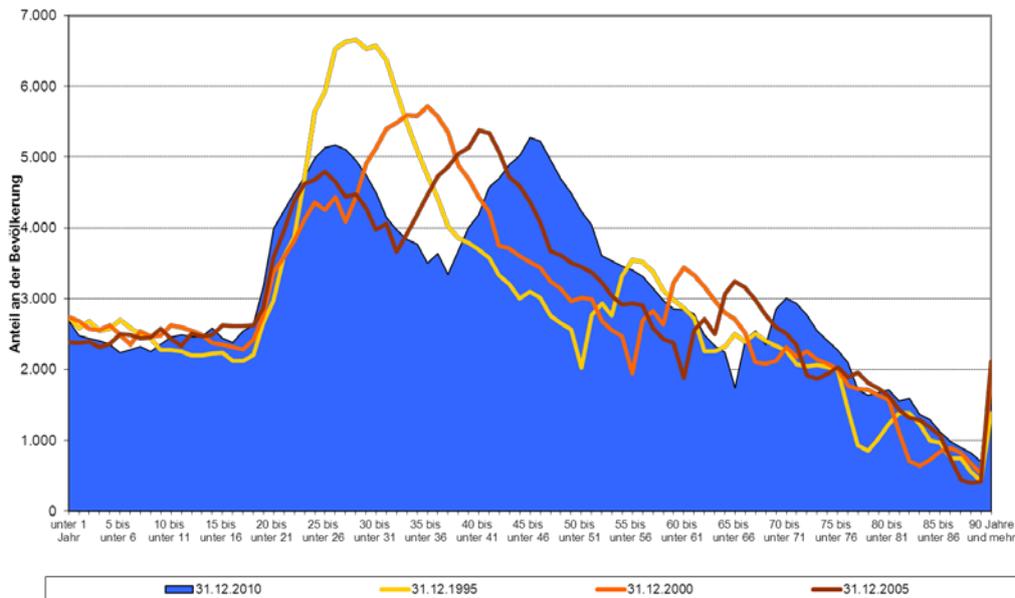
Abbildung 101: Ältere Bevölkerung in Münster – absolute Zahl

	60 bis unter 65	65 bis unter 70	70 bis unter 75	75 bis unter 80	80 Jahre und mehr
1995	12.426	12.144	10.482	6.218	11.068
2000	15.715	11.544	10.972	8.864	10.372
2005	12.730	14.759	10.580	9.431	12.017
2010	12.701	11.908	13.671	9.401	14.106

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

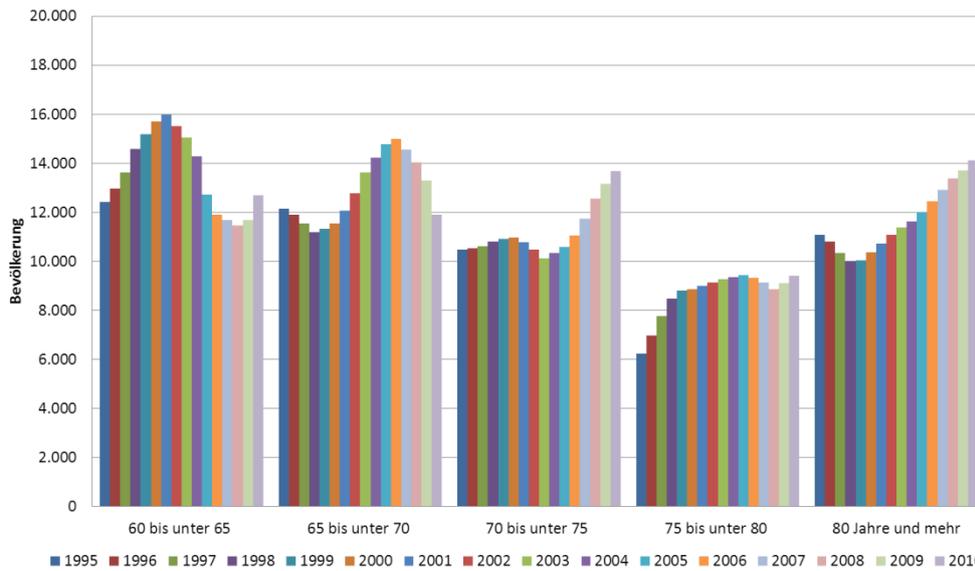
Abbildung 102: Altersstruktur der Bevölkerung in Münster 1995-2010 im Vergleich



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

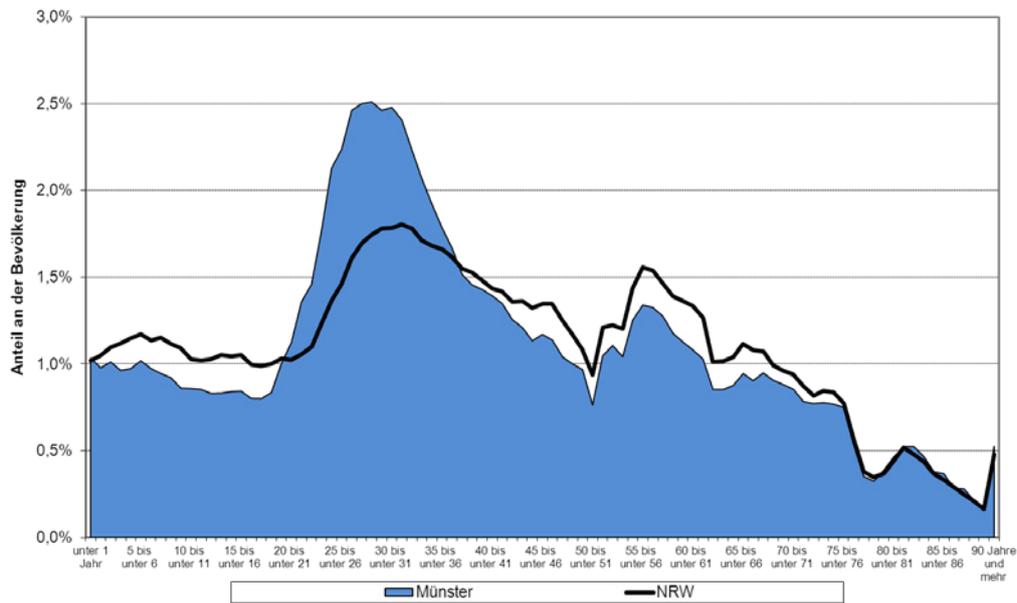
Abbildung 103: Ältere Bevölkerung in Münster - absolut Zeitreihe 1995-2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

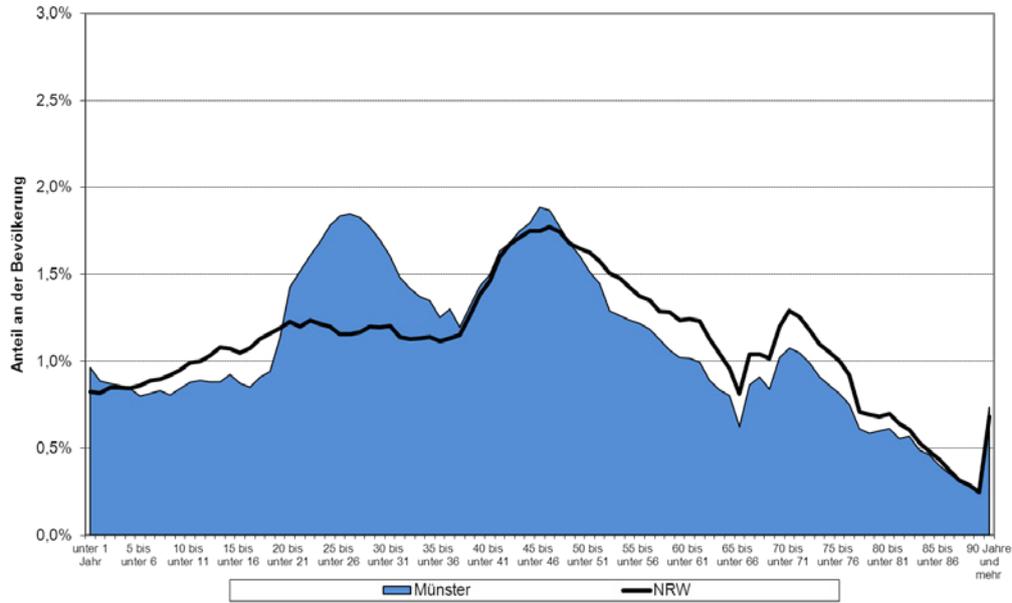
Abbildung 104: Altersstruktur der Bevölkerung in Münster 1995 im Vergleich zu NRW



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

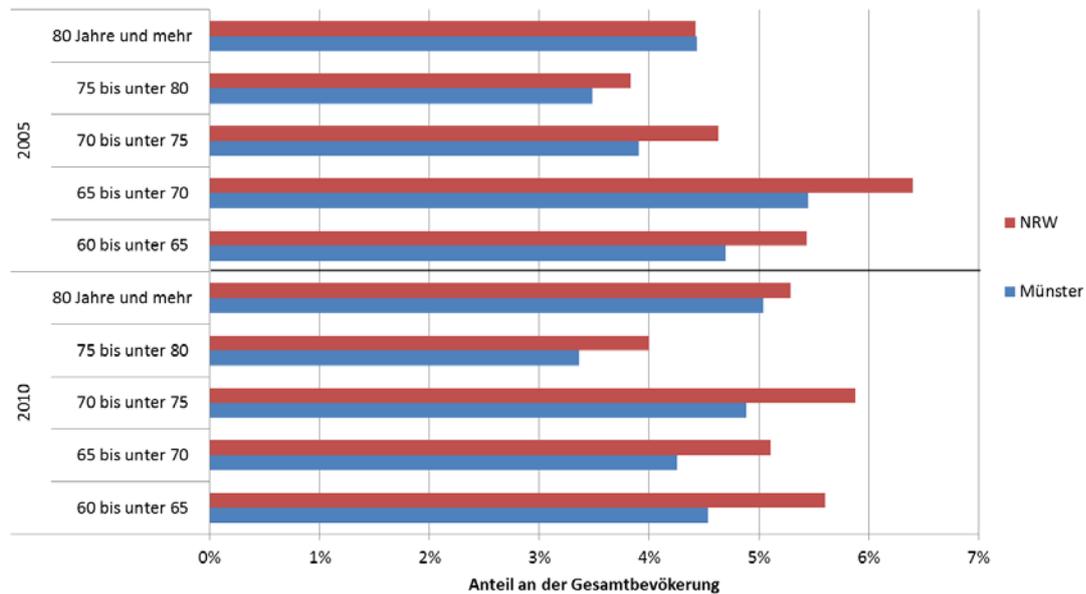
Abbildung 105: Altersstruktur der Bevölkerung in Münster 2010 im Vergleich zu NRW



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

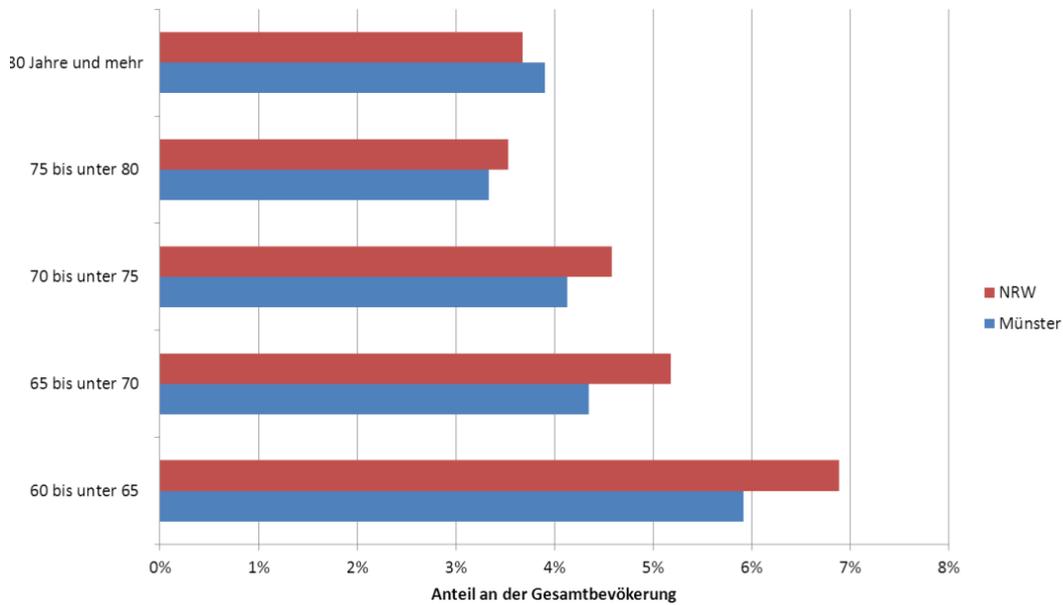
Abbildung 106: Anteile der Altersgruppen über 60 Jahren an der Gesamtbevölkerung in Münster und NRW im Vergleich 31.12.2005 und 31.12.2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

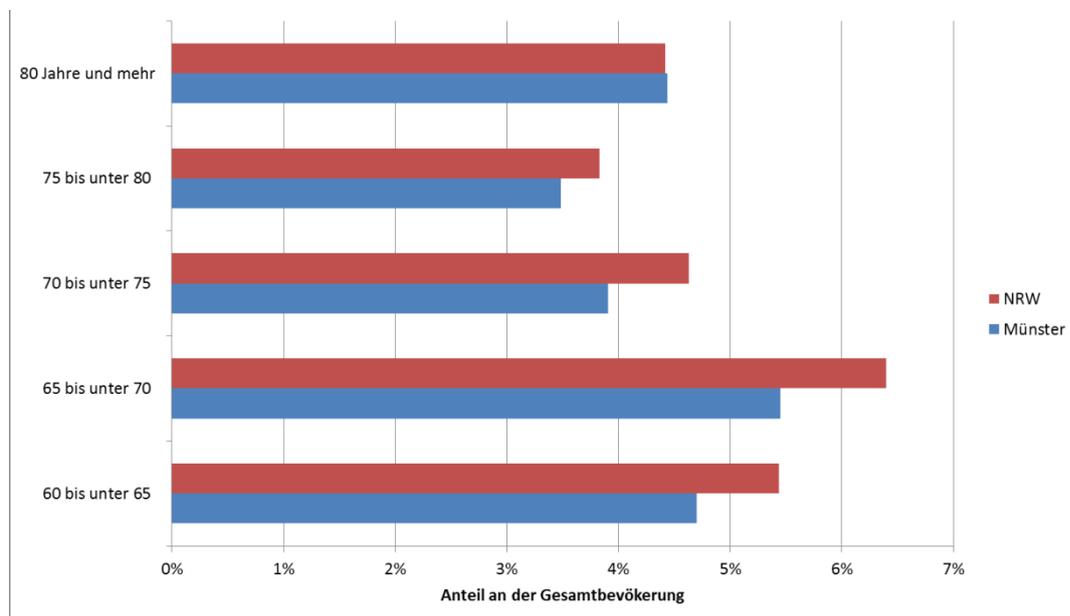
Abbildung 107: Anteile der Altersgruppen über 60 Jahren an der Gesamtbevölkerung in Münster und NRW im Vergleich 31.12.2000



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

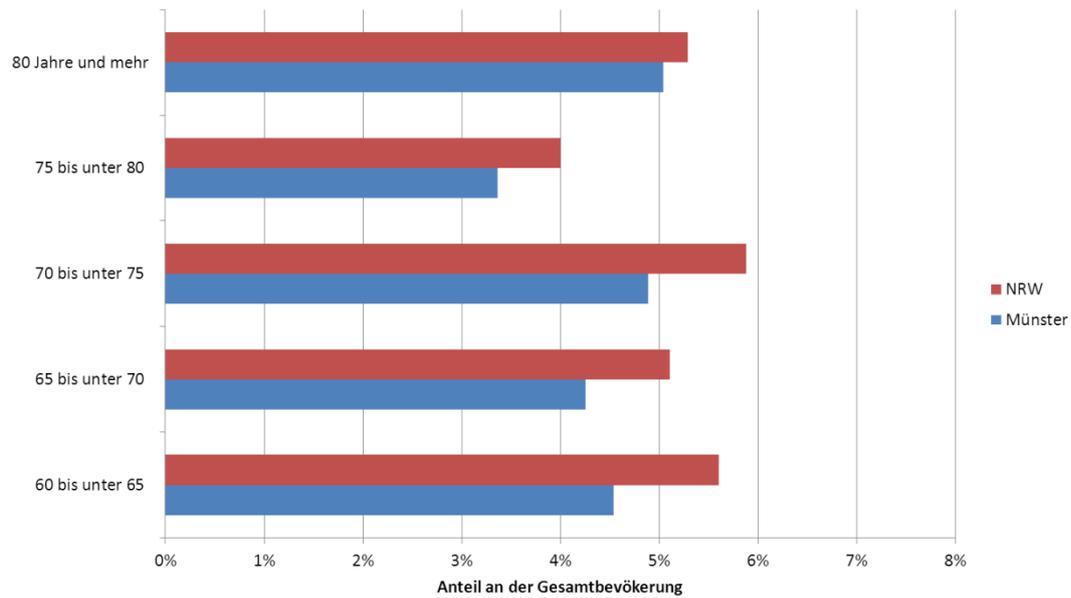
Abbildung 108: Anteile der Altersgruppen über 60 Jahren an der Gesamtbevölkerung in Münster und NRW im Vergleich 31.12.2005



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 109: Anteile der Altersgruppen über 60 Jahren an der Gesamtbevölkerung in Münster und NRW im Vergleich 31.12.2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2. Gesprächspartner (Institutionen)

2.1 Experteninterviews im Mai 2012

Stadt Münster – Amt 50
Stadt Münster – Amt 51
Stadt Münster – Amt 61
Stadt Münster – Amt 64

WWU Münster, Institut für Geographie
LEG Wohnen NRW GmbH
Wohnen + Stadtbau GmbH
Wohnungsverein von 1893
Immobilienverband Deutschland
WUG-Bauträger GmbH
RDM Bezirksverband
Haus- und Grundeigentümerversammlung
Sparkassen-Immobilien GmbH
Studentenwerk Münster
LBS
Mieterschutzverein Münster

CDU
SPD
FDP
Bündnis 90/Die Grünen
UWG

2.2 Teilnehmer des Zielfindungsworkshops

Stadt Münster – Dezernat II
Stadt Münster – Dezernat III
Stadt Münster – Dezernat V

Stadt Münster – Amt 23
Stadt Münster – Amt 50
Stadt Münster – Amt 59
Stadt Münster – Amt 61
Stadt Münster – Amt 64
Stadt Münster – Amt 67

2.3 Teilnehmer des Workshops „Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“

Harald Wolters
Sozialamt - Herr Schulze auf'm Hofe
Sozialamt - Frau Rütters

Gesprächspartner zum Thema Ältere und Behinderte:

- Herr Prof.Dr. Reuber, Institut f. Geogr. der WWU Münster, Tel. 0251-8330035 (PS)
- Herr Nottenkemper, Wohn+Stadtbau GmbH, Tel. 0251-7008-200 (PS)
- Herr Guski, Haus- u. Grundeigentümerverschein, Tel. 0251-418360
- Amt für Wohnungswesen Frau Regenitter, Tel. 0251-4926401
- (zusammen mit Fr. ten Hompel wg. FB Betreutes Wohnen)
- Aussagen des Sozialamts (Frau Rütters, telefonisch am 22.5.2012, Tel. 0251/4 92-50 27):
- Aussagen des Sozialamts (Herr Schulze auf'm Hofe, telefonisch am 22.5.2012, Tel. 02 51/4 92-51 01):
- Frau Fahle, Mieterschutzverein Münster, Tel. 0251-511759
- Weitere Gesprächspartner: alle Parteien, privater Bauträger, RDM.

2.4 Teilnehmer des Maßnahmenworkshops

Stadt Münster – Dezernat II
Stadt Münster – Dezernat III
Stadt Münster - Dezernat V

Stadt Münster – Amt 23
Stadt Münster – Amt 50
Stadt Münster – Amt 61
Stadt Münster – Amt 64
Stadt Münster – Amt 67