



Wohnstandort-Entwicklung Münster

Herausforderungen und Chancen für innerstädtische Quartiere

Inhalt

Vorwort	2
Einleitung.....	4
Große Erfolge – und spannende Fragen	
DIE HERAUSFORDERUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES	
Münster – ein Magnet für Menschen.....	6
Gesellschaftlicher Wandel:	
Kleinere Haushalte – mehr Wohnungen	8
Wenn Wohnungen knapp bleiben – die Folgen	10
DIE ANTWORT: EIN BEDARFSGERECHTER ANGEBOTSMIX	
Welcher Bedarf ist zu erwarten?	12
Grobes Mengengerüst und qualitative Gewichtung	
Welche Angebote hat Münster vorzuweisen?.....	14
Eigenheimsiedlungen: Gutes Polster	
Sozialer Wohnungsbau: Wichtig, aber nicht ausreichend	
Der Schlüssel: Mehrfamilienhäuser in zentralen Lagen	
Wieder im Trend: Urbanes Wohnen	18
Dichte und Vielfalt – soziale Nähe und kurze Wege	
EXKURS: Abbruch und Neubau	22
Was kommt auf die Stadt zu?	
Den Ausgleich von Gemeinwohl und Einzelinteresse finden	23
Informationen/Kontakt	25
Impressum	25



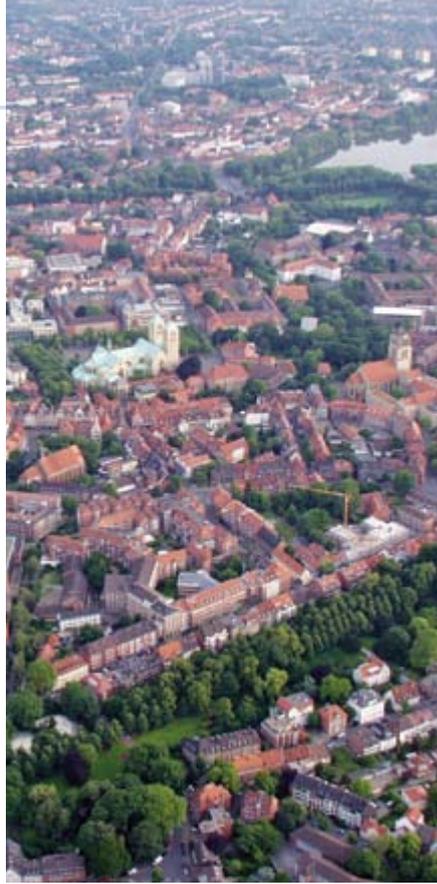
Vorwort

Mit dem Profil „Wissenschaft und Lebensart“ ist Münster für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet. Das unverwechselbare Stadtbild, Handel, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Verwaltung leisten ihren Beitrag für eine hohe Lebensqualität, für eine Stadt im Gleichgewicht – nachhaltig lebenswert. Ein wichtiger Beitrag hierzu ist ein Wohnungsangebot, das für alle Anforderungen etwas zu bieten hat. Dabei finden besondere Wohnformen, die auf spezifische Nachfragewünsche zugeschnitten sind, immer mehr Verbreitung. Vielfalt und Anpassungsfähigkeit sind die Stärken des Wohnungsangebotes in Münster.

Gerade diese Anpassungsfähigkeit hat sich in der Vergangenheit bereits als vorteilhaft erwiesen, denn seit jeher ist der Wohnungsmarkt einem permanenten Wandel unterworfen. Ursache dafür sind neben einer unstillen Einwohner- und Haushaltsentwicklung die Herausbildung neuartiger Lebensstile mit jeweils spezifischen Wohnpräferenzen, bundespolitische Entscheidungen zum Steuer- und Mietrecht und nicht zuletzt die wirtschaftliche Lage mit ihrem Einfluss auf die Aufgaben der sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung. Über viele Jahre prägte in Münster der Ei-

genheimwunsch das Marktgeschehen. Als aber nach 1989 mit der Entwicklung im Osten Deutschlands und Europas Tausende von Neubürgern in die Stadt kamen, konnte nur durch eine massive Ausweitung des Geschosswohnungsbaus die Wohnungsver-sorgung gesichert werden. Nach der Überwindung dieser stürmischen Entwicklungsphase hat dann wieder der Eigenheimbau die Oberhand gewonnen. Erst das Auslaufen der Eigenheimzulage hat den Eigenheimbau wieder merklich gedämpft. Heute steht der Wohnungsmarkt in Münster vor einer neuen Herausforderung, denn der demografische Wandel wird künftig die Nachfrage nach Wohnungen stark beeinflussen. Und die Stadt ist auf einem guten Weg, sich auch dieses Mal auf die neuen Anforderungen einzustellen, damit sie ihren Erfolgskurs in der Stadtentwicklung fortsetzen kann.

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt mit attraktiven Angeboten für alle Nachfragegruppen wird für die Städte im ganzen Land immer wichtiger, seit die fiskalische Bedeutung einer positiven Einwohnerentwicklung Eingang in die Überlegungen zur Stadtpolitik gefunden hat. Die Erkenntnis wächst, dass der Wettbewerb der



Städte und Gemeinden um die knapper werdenden Einwohner auch über das Wohnungsangebot entschieden wird. Doch wie kann die Stadt gezielt Einfluss nehmen auf den städtischen Wohnungsmarkt? Die Möglichkeiten zur unmittelbaren Einwirkung sind gering. Die Baulandbereitstellung ist nach wie vor eine Aufgabe der Stadt, aber bei weitem keine hinreichende Vorleistung für die Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote. Das Geschehen am Wohnungsmarkt wird durch das Zusammenwirken aller Marktakteure bestimmt.

- Damit **Investoren** ihr Kapital im Wohnungsneubau anlegen, müssen die Ertragsaussichten günstig sein. Es ist von großem Vorteil, dass Münster in der Immobilienbranche als lukrativer Standort gilt.
- Diejenigen, die einen Wohnungsbestand halten und am Markt als **Vermieter** auftreten, sind an einer langfristig hohen Wohnungsnachfrage interessiert, damit sie sichere Einnahmen erzielen und ihren Bestand dauerhaft bewirtschaften können. Die Vermehrung des Wohnungsangebotes steht bei „Bestandshaltern“ nicht im Vordergrund.
- Anders die Interessenlage von **Wohnungssuchenden**. Sie schätzen ein

wachsendes Angebot an neuen Wohnungen in unterschiedlichen Lagen und Qualitäten. Mit ihrem Nachfrageverhalten bieten sie den Investoren eine wichtige Orientierung. Die Bezieher niedriger Einkommen bevorzugen die preiswerten Altbaubestände oder die noch verbliebenen preisgebundenen Wohnungen.

- Es gibt gute ökologische und stadtökonomische Argumente für die bauliche Weiterentwicklung der Siedlungsbestände. Der Wohnungsneubau an innerstädtischen Standorten, sei es in Baulücken, auf Flächen mit ehemaligen anderen Nutzungen oder als Ersatzwohnungsbau für Abbruchgebäude, wird daher in Fachkreisen positiv gesehen. Doch die **Bewohner** innerstädtischer Wohnquartiere empfinden starke bauliche Eingriffe und Nutzungsänderungen in ihrer Umgebung zuweilen als eine Gefährdung der eigenen Wohn- und Lebensqualität.
- Die Interessen und Aktivitäten der Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind offensichtlich sehr vielfältig, und unsere **Stadtpolitik** hat sich zur Aufgabe gemacht, zwischen den verschiedenen Interessen einen Ausgleich zu finden,

der gleichzeitig den Erfordernissen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht wird.

- Die **Verwaltung** unterstützt dabei die Politik. Eine ihrer Aufgaben ist es derzeit, über die demografisch bedingten Anforderungen an den Wohnungsmarkt zu informieren und das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Wohnstandortes Münster herauszuarbeiten. Dadurch soll um Verständnis für die Handlungserfordernisse zur Wohnstandortentwicklung in Münster geworben werden. Eine weitere Aufgabe der Verwaltung ist es, gute Projekte im Sinne der Entwicklung des Wohnstandortes Münster zu unterstützen.

Diese Broschüre soll einen Beitrag leisten, um die Bürgerschaft über Hintergründe, Chancen, Risiken und Notwendigkeiten der Wohnungsmarktentwicklung zu informieren, um künftige Entwicklungen und Projekte aktiv begleiten zu können.



Hartwig Schultheiß
Stadtdirektor

Große Erfolge – und spannende Fragen



Keine Frage: Münster ist ein attraktiver und erfolgreicher Wohnstandort.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist überdurchschnittlich, genauso wie die Wohnbauleistung der letzten 20 Jahre. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster wird in den kommenden Jahren weiter anhalten, und die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird damit zu einer strategischen Schlüsselfrage für die Stadtentwicklung.

Die größte Herausforderung der städtischen Wohnungspolitik stellte sich bereits zu Beginn der 1990er-Jahre. Die Öffnung der Grenzen hatte zwischen Ost und West gewaltige Wanderungsbewegungen ausgelöst. Der Wohnungsmarkt der Stadt Münster musste in wenigen Jahren den Zuzug von 10.000 Menschen verkraften – auch für die kommunale Wohnungspolitik ein einschneidendes Ereignis.

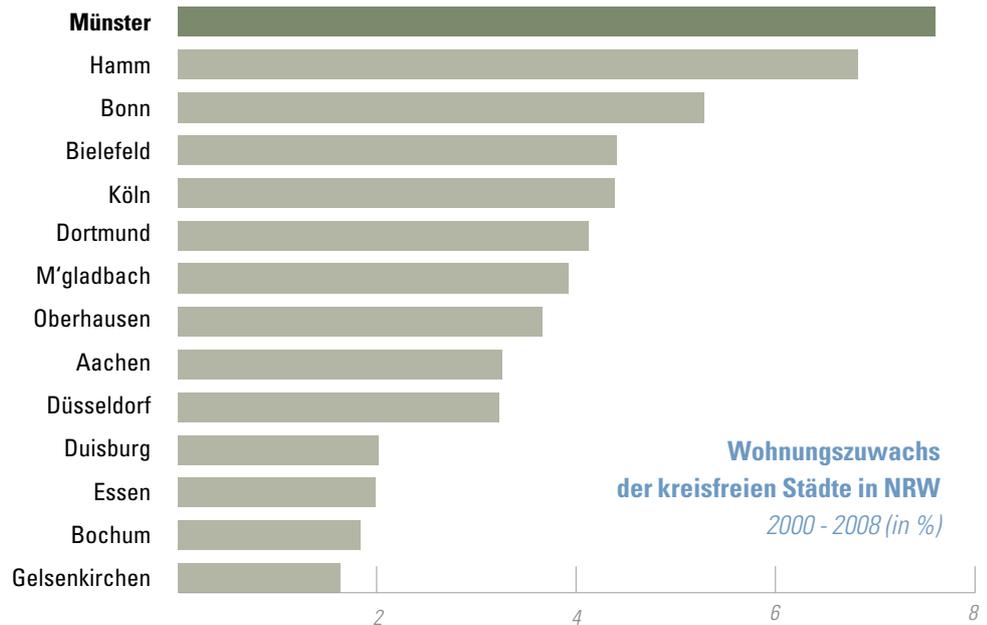
Die Stadtpolitik reagierte mit großer Einmütigkeit auf diese Herausforderung und verstärkte die Aktivitäten zur Baulandentwicklung und Wohnbauförderung. Im vom Rat der Stadt Münster 1993 beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen (HPW 93) wurden diese Aktivitäten gebündelt und aufeinander abgestimmt. Auf der Grundlage des HPW 93 gelang es – im Rahmen einer „Baulandoffensive“ – zahlreiche neue Wohnbaugebiete auf den Weg zu bringen. Viele davon sind heute bereits vollständig bebaut (z. B. in Gremendorf und Hiltrup oder die ehemaligen Lincoln- und Portsmouth-Kasernen), einige noch in der Besiedlungsphase (z. B. in Roxel, Gievenbeck, Wolbeck, Amelsbüren, Albachten und Mecklenbeck).



Beispiele für den Wohnungsbau:
Baugebiete in Gievenbeck Südwest (l.)
und Roxel Nord (r.)

Da die örtlichen Unternehmen kräftig in den Wohnungsbau investierten, konnten die Engpässe in wenigen Jahren überwunden werden. Und auch im neuen Jahrtausend steht der Wohnungszuwachs in Münster landesweit an der Spitze unter den vergleichbaren Städten (s. Grafik).

Bis heute wirken auch die organisatorischen Regelungen nach, die seinerzeit getroffen wurden, um die Baulandbereitstellung zu beschleunigen und die Wohnbautätigkeit anzukurbeln. Als wertvolles Steuerungsinstrument hat sich seither das städtische Baulandprogramm bewährt. Die Orientierung an diesem Programm sorgt dafür, dass mit der Besiedlung von Neubaugebieten zeitnah auch die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen bereitstehen. Für ihre Baulandpolitik und ihre erfolgreichen Konversionsprojekte erhielt die Stadt mehrere Auszeichnungen.



Dank der quantitativen Erfolge im Wohnungsbau konnte bereits 1996 mit der ersten Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen eine Qualitätsoffensive eingeleitet werden. Gleichzeitig wurden die Weichen für eine Verstetigung der Baulandentwicklung gestellt. Seitdem sichert ein Baulandmonitoring die Transparenz über das Flächenangebot. Davon profitieren einerseits die Bauinteressenten, andererseits helfen diese Erkenntnisse, die weitere Baulandbereitstellung durch Planung und Erschließung zu steuern.

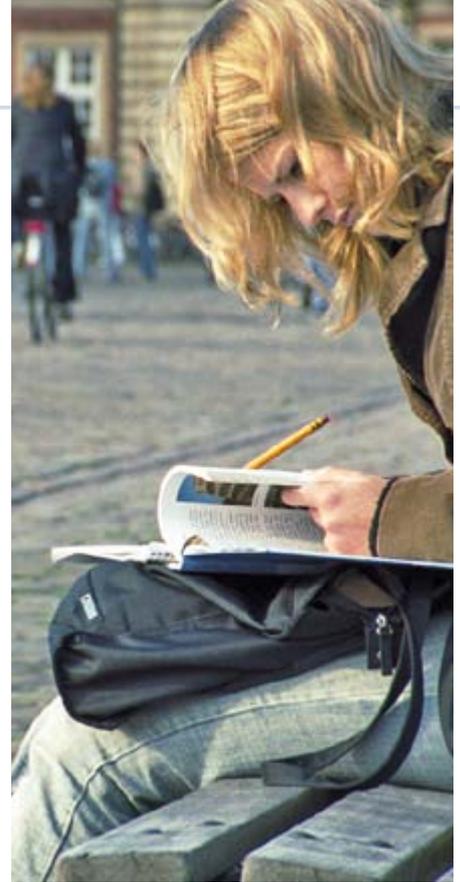
Mit der zweiten (2000) und dritten (2005) Fortschreibung des HPW hat die Stadt ihr wohnungspolitisches Aufgabenspektrum entscheidend weiterentwickelt. Neben die sozial verantwortliche Wohnversorgung und die Baulandbereitstellung tritt nun die strategische Wohnstandortentwicklung: Kommunale Wohnungspolitik in Münster wird als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstanden.

Das heißt: Zur Profilierung Münsters als „Stadt der Wissenschaft und Lebensart“ gehört auch – als zentraler Bestandteil – eine aktive und vorausschauende Ent-

wicklung als attraktiver Wohnstandort. Die Frage lautet: Wie können wir den Wohnungsmarkt künftig so gestalten, dass er ein Aktivposten für unsere Stadtentwicklung bleibt und nachhaltig dazu beiträgt, die Zukunftschancen Münsters weiter zu unterstützen?

Eine solche strategische Perspektive ist nicht nur grundlegend dafür, dass die Wohnungspolitik ihren Beitrag zur Stadtentwicklung leisten kann – sie erlaubt auch überraschende Erkenntnisse. So etwa die, dass der häufig geführte Grundsatzstreit, ob nun mehr Eigenheimbau oder mehr Geschosswohnungsbau für unsere Stadt von größerer Wichtigkeit sind, zwar als interessanter Diskurs, aber doch nur als Nebenschauplatz erscheint. Jedenfalls, wenn seine Bedeutung gemessen wird an dem, was an Herausforderungen auf die Wohnungspolitik in Münster zukommt.

Münster – ein Magnet für Menschen



Es sind zwei große Trends, die Münster eine steigende Nachfrage nach Wohnungen bescheren. Der erste ist offenkundig und erfreulich: Unserer Stadt werden – auch in Zeiten des demografischen Wandels – günstige Entwicklungschancen bescheinigt.

Immer wieder steht Münster bei Untersuchungen und Rankings, die die Zukunftsaussichten von Städten beurteilen, auf vorderen Plätzen – als attraktiver Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort, als Stadt der Wissenschaft und Bildung.

Das hat Konsequenzen: Günstige Arbeitsplatzperspektiven und hohe Lebensqualität der Stadt wirken anziehend auf viele Menschen. So hält etwa die Bevölkerungsprognose des Landes NRW ein Wachstum Münsters auf 288.000 Einwohner (mit Hauptwohnsitz) innerhalb der nächsten zwei Jahrzehnte für möglich und realistisch. Das wäre ein Plus von gut 14.000 Einwohnern gegenüber heute. Diese günstigen Zukunftsaussichten teilt Münster in ganz NRW nur noch mit den Städten Köln, Bonn und Düsseldorf.

Damit stellt sich jedoch eine entscheidende Frage: Wo sollen diese Neueinwohner eigentlich unterkommen? Im Büro oder an der Uni kann man ja schlecht wohnen.

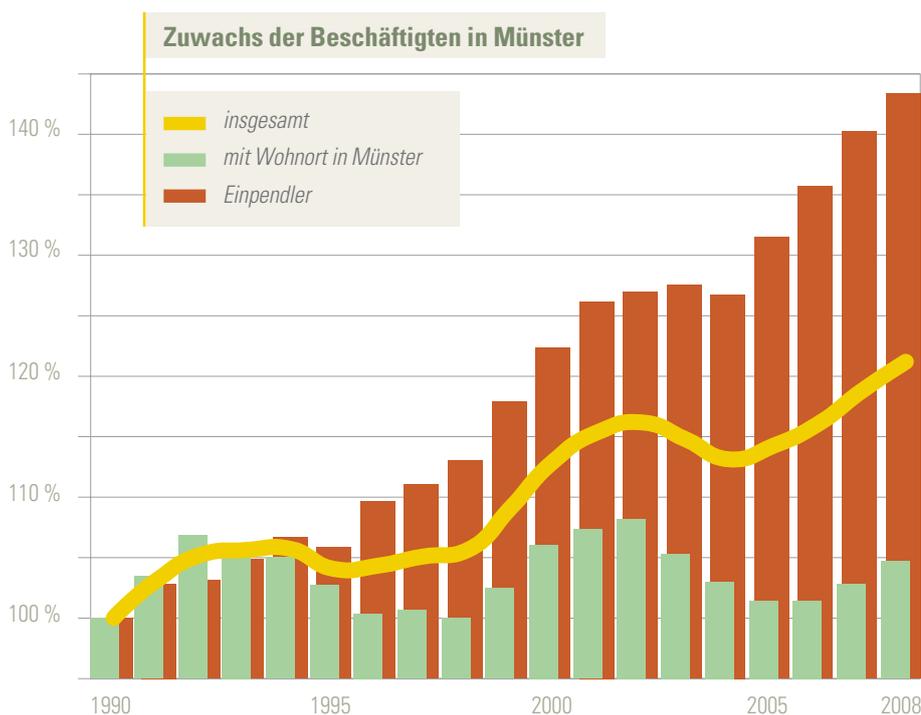


Eine solch positive Einwohnerentwicklung kann also nur eintreten, wenn dafür auch ausreichend neue Wohnungen gebaut werden. Und umgekehrt gilt: Eine ungenügende Entwicklung als Wohnstandort würde verhindern, dass die positiven Entwicklungschancen Münsters sich auch in einem Anstieg der Einwohnerzahlen niederschlagen können.

Aber mehr noch: Bei genauem Hinschauen gilt dies nicht erst für die absehbare Zukunft, sondern zeichnet sich schon in heutigen Zahlen ab. So ist etwa seit 1990 die Beschäftigtenzahl in Münster um ca. 20 % gestiegen. Die Zahl der Beschäftigten

mit Wohnort Münster ist aber annähernd gleich geblieben. Stattdessen ist die Zahl der Einpendler um 40 % gestiegen (s. Grafik).

Mit anderen Worten: Die Attraktivität der Stadt als Wirtschafts- und Bildungsstandort und die äußerst günstige Arbeitsplatzentwicklung haben sich bisher noch nicht in einem entsprechenden Umfang in der Einwohnerentwicklung niedergeschlagen. Trotz der großen Anstrengungen und Erfolge konnte das Wohnungsangebot noch nicht mit der Dynamik der Arbeitsplatzentwicklung Schritt halten. Es ist daher eine große Herausforderung für alle Akteure, den Wohnungsmarkt – gemäß den Zielen der Stadtentwicklung – als positiven Standortfaktor weiter zu entwickeln.



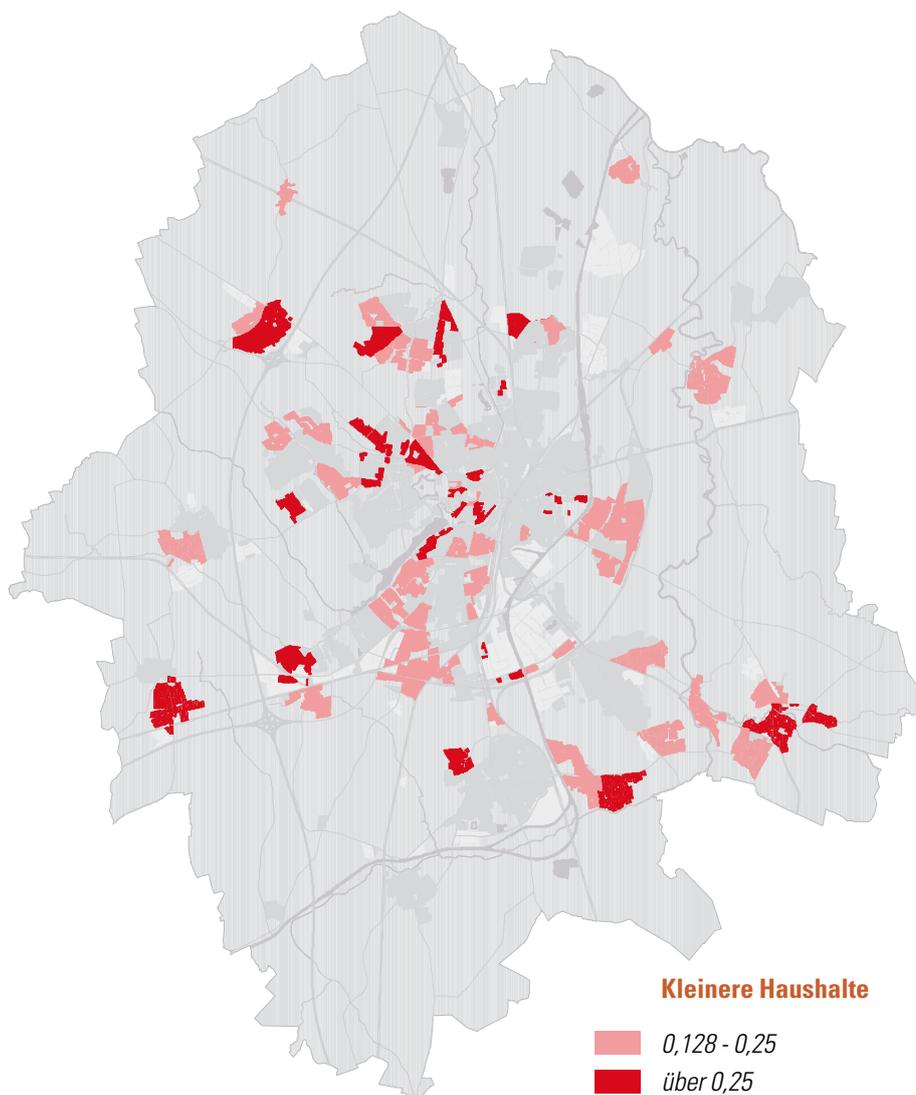
Gesellschaftlicher Wandel: Kleinere Haushalte – mehr Wohnungen



Der zweite Trend, der für den Anstieg der Wohnungsnachfrage in Münster sorgt, ist schwerer zu erkennen, aber nicht weniger wirksam.

Im Rahmen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels verkleinern sich die Haushalte – aus den verschiedensten Gründen. Die Kinderzahl in den Familien geht zurück. Die „Normalfamilie“ ist längst nicht mehr das überwiegende Lebens- und Wohnmodell. Paare trennen sich, die Zahl der Alleinerziehenden steigt. Ausdifferenzierte individuelle Lebensstile führen zur Entscheidung für das Alleinleben. Auch der Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters hat Auswirkungen auf die Anzahl und die durchschnittliche Größe der Haushalte. Eltern, deren Kinder die elterliche Wohnung verlassen haben, bleiben meist in ihrer gewohnten Umgebung, ebenso wie alleinstehende Ältere. Zwar gibt es neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, sie sind aber weit davon entfernt, die Wirkung dieses Trends aufzuhalten.

Entscheidend für den Wohnungsmarkt ist nun: Werden die Haushalte bei gleichbleibender Bevölkerungszahl kleiner, steigt ihre Anzahl. Da die Wohnungsnachfrage



Der Trend geht zu kleineren Haushalten. Dies zeigt sich im Rückgang der Personen pro Wohneinheit. Stadtweit ist diese „Belegungsdichte“ allein von 2000 bis Anfang 2009 von 2,029 auf 1,901 Personen gesunken, also um 0,128 (im Durchschnitt).

Die Karte zeigt, in welchen Stadtteilen dieser Wert überdurchschnittlich gesunken ist.

sich nicht an Personen, sondern an Haushalten bemisst, steigt also der Bedarf an Wohnungen stetig. Mit anderen Worten: Schon um die Einwohnerzahl nur zu halten, bedarf es eines ständigen „Nachschubs“ an neuen Wohnungen. Bleibt Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang hingegen aus, schrumpft die Bevölkerung eines Viertels, einer Stadt.

Diese Entwicklung lässt sich auf der Ebene von Münsters Stadtteilen sehr gut beobachten. Seit dem Jahr 2000 konnten vor allem die Stadtviertel Einwohnerzuwächse verzeichnen, bei denen es einen Wohnungszuwachs von mehr als 10 % gab. Stadtteile mit einem Wohnungszuwachs von unter 5 % hatten dagegen kaum Chancen auf eine positive Einwoh-

nerentwicklung, sie schrumpften teilweise deutlich. Selbst innerhalb einzelner Stadtteile ist bei kleinräumiger Betrachtung dieser Zusammenhang von unzureichendem Wohnungsneubau, Rückgang der Belegungsdichte (Personenzahl pro Wohnung) und schrumpfender Bevölkerungszahl genau zu verfolgen.

Fazit: Schon allein um die heutige Bevölkerungszahl zu halten und die zunehmende Anzahl der Haushalte und individuelle Wohnvorstellungen auffangen zu können, braucht Münster Wohnungsneubau in erheblichem Umfang. Das gilt sowohl für die Innenstadtquartiere als auch für einzelne Stadtteile, die andernfalls von Stagnation und Schrumpfung bedroht sind (s. Grafik).

Wenn Wohnungen knapp bleiben – die Folgen



Eins ist sicher: Auch wenn es nicht gelingt, in Münster das Wohnungsangebot erheblich zu steigern, wird es keine neue Wohnungsnot geben. Die langfristigen Auswirkungen eines in Menge und Qualität nicht ausreichenden Angebotes an Wohnungen machen sich schleichend bemerkbar. Sie sind auf lange Sicht nachteilig – für die gesamte Stadt und letztlich auch für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger.

Mehr Einpendler

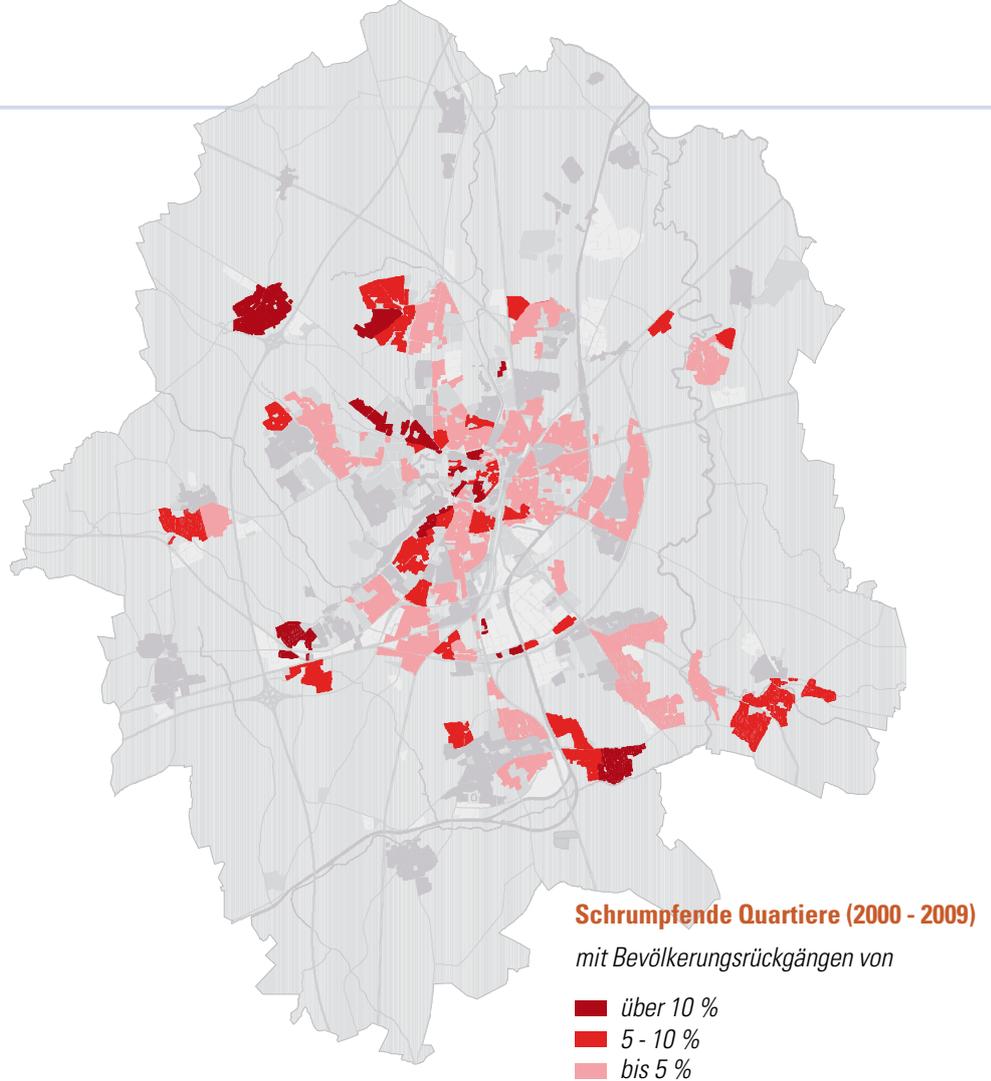
Wenn Menschen in Münster arbeiten, aber nicht hier wohnen, weil sie keine passenden Wohnungsangebote finden, ist das für die Stadt mit erheblichen Nachteilen verbunden. Die täglichen Berufspendler belasten Straßen und Umwelt. Nur ein Drittel der Münsteraner fährt mit dem Auto zur Arbeit, die Berufspendler hingegen zu 80 %. Viele Engpässe auf den Hauptverkehrsstraßen, Lärm und hohe Feinstaubbelastungen sind Folge gestiegener Pendlerzahlen. Die Emissionen der Einpendler werden der städtischen Klimabilanz angelastet. Das Straßennetz immer weiter auszubauen oder gar eine Verlagerung der Arbeitsplätze an die Wohnorte der Pendler in Kauf zu nehmen, kann keine Lösung sein. Das Interesse der Stadt Münster muss darauf gerichtet sein, denen, die hier arbeiten und wohnen wollen, auch in Preis und Qualität passende Wohnangebote zu machen.

Nachteile für Wirtschaft und Infrastruktur

Auch für die gesamte Wirtschafts- und Lebenskraft der Stadt sind Wegzüge oder ausbleibende Zuzüge von Nachteil. Die Einwohnerzahl spielt eine entscheidende Rolle für städtische Einnahmen aus Steuern und für die Zuweisung von Landesmitteln im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Außerdem steigt die Pro-Kopf-Belastung für die städtische Infrastruktur – Bildung, Kultur, Sport, Soziales, Verkehr, Ver- und Entsorgung –, wenn sich die Gesamtkosten auf weniger Köpfe verteilen. Vitalität und Breite des kulturellen Lebens in der Stadt sind eng verzahnt mit einer entsprechenden Bevölkerungsgröße. Mit den Fortzügen gehen Münsters Einzelhandel und Dienstleistungen Kunden verloren, die ihre täglichen Besorgungen dann an einem anderen Wohnort erledigen. Alles in allem: Stagnierende oder gar schrumpfende Einwohnerzahlen sind oft der Beginn einer Abwärtsspirale für die gesamte Stadtentwicklung.

Alternde und schrumpfende Quartiere

Solche gesamtstädtischen Wirkungen lassen sich im kleineren Maßstab auch auf die Stadtteile übertragen. Selbst wenn ein Stadtviertel über hohe Wohn- und Lebensqualität verfügt: Ohne ausreichenden Wohnungsneubau schützt das nicht vor Einwohnerrückgang. Sicher, sogar in schrumpfenden Quartieren lässt sich eine Weile gut leben – aber eben nicht dauerhaft. Eine sinkende Einwoh-



nerzahl führt zu einer schleichenden Aushöhlung des Quartiers, die Infrastruktur ist nicht mehr ausgelastet, Versorgungsangebote werden ausgedünnt, bis schließlich Versorgungslücken entstehen. Eine gute Wohn- und Lebensqualität ist also auf Dauer an eine stabile Einwohnerentwicklung gekoppelt. In homogenen Siedlungen beispielsweise, die in kurzen Zeiträumen entstanden sind, altert und schrumpft die Bevölkerung quasi kollektiv. Gerade hier ist es für die Stabilität und Vitalität des Viertels von überragender Bedeutung, dass neue Wohnangebote, insbesondere für junge Haushalte, im Bestand entwickelt werden.

Steigendes Preis- und Mietniveau

Nicht zuletzt: Der Wohnungsmarkt unterliegt den Mechanismen von Angebot und Nachfrage. Wird zu wenig gebaut

und bleibt Wohnraum knapp, steigen die Preise – jedenfalls dann, wenn die Stadt als Ort zum Leben weiterhin attraktiv bleibt. Im Zusammenwirken mit allen Akteuren des Wohnungsmarkts muss das Bewusstsein dafür gestärkt werden: Unzureichende Investitionen im Wohnungsbau bewirken ein hohes Preisniveau und verschlechtern deutlich die günstigen Entwicklungsperspektiven Münsters.

Die Antwort: Ein bedarfsgerechter Angebotsmix

Welcher Bedarf ist zu erwarten?



Wenn in Münster in den kommenden Jahren zu wenige Wohnungen in den nachgefragten Kategorien angeboten werden, hat dies negative Auswirkungen auf Stadtökonomie, Demografie und Klimaschutz. Genau an diesem Punkt setzt die strategische Wohnstandortentwicklung an, die mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ 2005 bereits vom Rat der Stadt Münster beschlossen wurde. Das Ziel: Die Chancen auf eine positive Einwohnerentwicklung, die aus der Arbeitsmarkt- und Hochschulentwicklung resultieren, sollen durch ausreichende Angebote am Wohnungsmarkt genutzt werden. Auf welche künftige Nachfrage muss sich Münsters Strategie einrichten?

Quantitative Nachfrage: Ein grobes Mengengerüst

Um die Herausforderungen zu verdeutlichen, vor denen die künftige Entwicklung des Wohnstandorts Münster steht, hier zunächst ein Blick auf die Größenordnungen.

- Der überwiegende Anteil des zusätzlichen Wohnungsbedarfs entsteht durch die anhaltende Tendenz zu kleineren Haushalten und führt damit zu einer geringeren Wohnungsbelegungsdichte. In Zahlen ausgedrückt: Falls sich dieser Trend (von 1990 2,1 auf heute 1,9 Personen pro Wohneinheit) selbst nur abgeschwächt fortsetzt, brauchen wir in Münster bis 2030 rund 18.000 Wohnungen, allein, um den heutigen Einwohnerstand zu halten.
- Das Land NRW prognostiziert für Münster bis zum Jahr 2030 eine Zunahme um ca. 14.000 Einwohner. Um diesen Anstieg der Einwohnerzahl zu realisieren, müssen rund 7.000 Wohneinheiten neu gebaut werden.

Das heißt: Für die kommenden zwei Jahrzehnte ergibt sich ein Orientierungswert für den Wohnungsbedarf von insgesamt rd. 25.000 neuen Wohnungen. Der größere Teil davon fällt vor 2020 an, weil die Einwohnerentwicklung nicht gleichmäßig erfolgt. Voraussichtlich wird sie vor 2030 ihren Höhepunkt erreichen. Geht man davon aus, dass 15.000 Wohneinheiten vor 2020 gebraucht werden, dann erfordert dies in den kommenden Jahren eine durchschnittliche jährliche Bauleistung von 1.500 Wohnungen. Baufertigstellungen in diesem Umfang hat es in Münster letztmalig im Jahr 2001 gegeben. Hinzu kommt, dass der Ersatz nicht mehr marktgerechter Altbauten für Münster in Zukunft eine zunehmend größere Rolle spielen wird (vgl. S. 22: Abbruch und Neubau).

Doch selbst diese überschlägigen Zahlen sind noch sehr summarisch, sie verraten zu wenig über den tatsächlichen Bedarf. Dafür müssen wir genauer hinschauen und fragen: Auf welche Bereiche wird sich die künftige Nachfrage erstrecken? Für welche Wohnformen besteht besonderer Bedarf?



Die Nachfrage, qualitativ gewichtet

Um Münster weiter als attraktiven Wohnstandort vorausschauend zu entwickeln, ist es wichtig, die Nachfrage auch unter qualitativen Aspekten mittel- und langfristig möglichst gut einzuschätzen. Eine schlichte Orientierung an herkömmlichen Mustern erscheint wenig angeraten, da auch die Nachfragestrukturen den demografischen Veränderungen unterworfen sind. Woher weiß man heute, welche Wohnungsangebote in Zukunft gefragt sein werden? Hier helfen Kenntnisse über die demografisch bedingten Veränderungen der Haushaltsstruktur und das Nachfrageverhalten der einzelnen Bevölkerungsgruppen.

- Sicher ist, dass es in Zukunft viel mehr ältere Alleinstehende oder Paare geben wird, die Wohnungen brauchen, in denen sie möglichst lange selbstständig leben können. Das „Wohnen im Alter“ ist bereits ein Renner auf dem Wohnungsmarkt.

- Sicher ist auch, dass die Zahl der typischen „Eigenheim-Bauer“, in der Regel Familien mit Kindern, zurückgehen wird.
- Es wird künftig sehr viel mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit Lebensstilen jenseits der klassischen Familie geben.

Wie sieht nun das Nachfrageverhalten der Haushaltstypen aus, die zahlenmäßig zulegen werden? Sie favorisieren urbane Wohnlagen, also zentrale Standorte mit guter Infrastruktur und der Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten. In Münster zählen dazu der Stadtbezirk Mitte und die zentralen Lagen der Außenstadtteile. Die professionellen Investoren auf dem Wohnungsmarkt haben diese Entwicklung übrigens erkannt. Der Mehrfamilienhausbau in zentralen Lagen – sei es in Form von Eigentum oder Miete – boomt, weil er langfristig auf eine sichere Nachfrage trifft und gute Erträge erbringt.

Diese qualitative Gewichtung erlaubt nun eine genauere Aufschlüsselung des Mengen-Bedarfs:

- Bis zum Jahr 2030 könnte der Neubau von rd. 25.000 Wohneinheiten – ohne Ersatzwohnungsbau – erforderlich werden, soll die Einwohnerzahl nicht sinken und der prognostizierte Einwohnerzuwachs realisiert werden.
- Der Eigenheimbau wird, nach Berechnungen von Fachleuten, nur noch mit etwa 5.000 bis 7.000 Neubauten zur Deckung dieses Bedarfs beitragen. Einmal, weil aus demografischen Gründen die Zahl der Haushalte sinkt, die typischer Weise in einem Eigenheim leben wollen. Gleichzeitig kommen im Zuge des Generationswechsels in älteren Eigenheimsiedlungen immer mehr Gebrauchteigenheime auf den Markt.
- Das Ergebnis heißt: Bis 2030 müssten demnach etwa 18.000 bis 20.000 zusätzliche Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden – überwiegend in urbanen Lagen und an Standorten mit guter Infrastruktur. Nur so kann Münster seine Entwicklungschancen nutzen.

Welche Angebote hat Münster vorzuweisen?



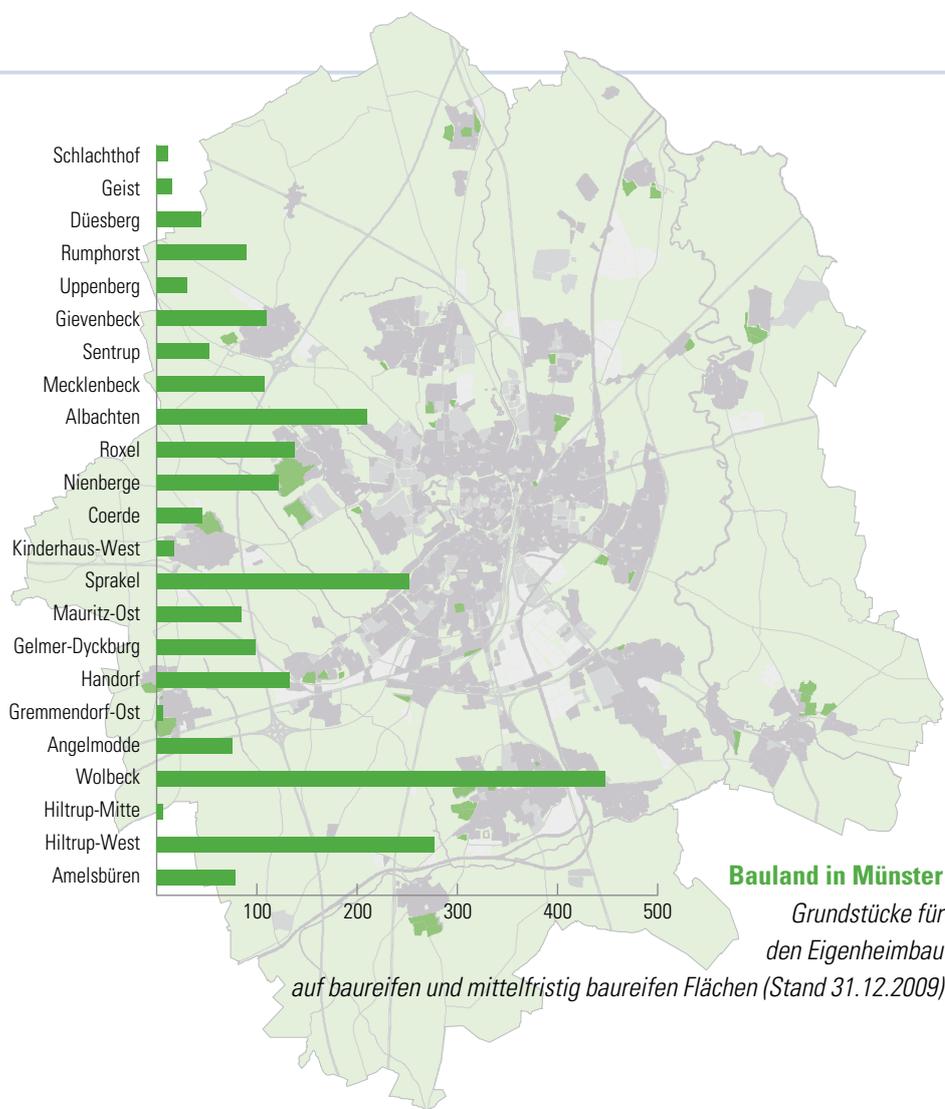
Jedes Bauvorhaben braucht ein Grundstück. Deshalb ist vor allem die Baulandentwicklung das Mittel, mit dem eine Stadt durch vorausschauende Planung den Wohnungsbau fördern kann. Über welche Angebote verfügt Münster, um der absehbaren Nachfrage zu begegnen?

Eigenheimsiedlungen – schon jetzt ein gutes Polster

Zurzeit gibt es in Münster ein mengenmäßig ausreichendes Grundstücksangebot für den Eigenheimbau. Die meisten Neubaugebiete für Eigenheime mit derzeit baureifen Flächen liegen am Ortsrand der Stadtteile. Diese werden überwiegend von privater Seite angeboten. Die städtischen Angebote sind in den letzten Jahren zurückgegangen.

Für die Zukunft hat Münster gut vorgesorgt und ausreichend Reserveflächen für den Eigenheimbau ausgewiesen, die bei entsprechender Nachfrage mittel- und langfristig baureif gemacht werden können.

Hinzu kommt eine absehbare neue Entwicklung: In den kommenden Jahren und Jahrzehnten gelangen immer mehr Gebrauchteigenheime auf den Markt. Diese Häuser aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren haben oft attraktivere Standorte und liegen näher zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen als



Bauland in Münster
 Grundstücke für den Eigenheimbau auf baureifen und mittelfristig baureifen Flächen (Stand 31.12.2009)



Sozialer Wohnungsbau – wichtig, aber längst nicht ausreichend

neue Siedlungsflächen. Immer mehr Menschen werden ihren Eigenheimwunsch künftig realisieren können, ohne selbst neu bauen zu müssen.

Für die Ausweisung großer Neubaugebiete am Rand der Außenstadtteile werden zudem auch aus ökologischen Gründen deutliche Grenzen gesetzt. Die Zukunft liegt im nachhaltigen Flächenmanagement: Bund, Land und Stadt sind sich einig, Freiraum nur noch sehr zurückhaltend für Siedlungszwecke zu nutzen. Stattdessen sind verstärkt bestehende Siedlungen bzw. Konversionsflächen weiterzuentwickeln.

Auch in Münster gibt es Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer ein bezahlbares Zuhause finden. Günstige Sozialwohnungen sind für manche eine Alternative, aber – wegen des begrenzten Angebotes – lange nicht für alle. Zudem nimmt die Zahl der preisgebundenen Wohnungen auch in Münster weiter ab.

Anders als der Bund in den letzten Jahren kann und will sich die Stadt nicht aus der sozialen Verantwortung für die Versorgung ihrer Bürger mit Wohnraum zurückziehen. Eine wichtige Funktion des Neubaus von Sozialwohnungen ist es schließlich, der Stadt Einfluss auf die Belegung zu sichern, damit sie weiterhin bei Notfällen die Wohnungsversorgung gewährleisten kann.

Doch angesichts knapper Fördermittel wird der soziale Wohnungsbau nicht die Mengen- und Preisprobleme lösen können: Der Marktanteil preisgebundener Wohnungen am Wohnungsbestand in Münster liegt bei unter 8 %. Das derzeitige Förderbudget für Münster reicht für nicht einmal 100 Wohnungen pro Jahr, das sind weniger als 10 % der angestrebten jährlichen Bauleistung.

So paradox es im ersten Moment klingen mag: Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Münster zu haben, gilt es den Neubau in allen Nachfragesegmenten zu fördern. Denn: Nur ein ausgewogener Gesamtmix und ein ausreichendes Angebot sorgen für genug Wohnungen und entlasten die innerstädtischen Wohnungsbestände im unteren Preissegment vom Aufwertungsdruck kaufkräftiger Nachfragegruppen.

Der Schlüssel: Mehrfamilienhäuser in zentralen Lagen



Schon quantitativ gilt: In Münster müssen erheblich mehr Mehrfamilienhäuser gebaut werden, und das in nachfragegerechten Lagen, um den Wohnungsbedarf künftig zu decken. Dies ist auch notwendig, um zentrale Quartiere der Stadt und ihre Stadtteile aufzuwerten und vital zu halten. Doch ausgerechnet hier gibt es bislang die größten Lücken im Angebot.

Neubaugebiete für Mehrfamilienhäuser in zentralen Lagen der Stadt oder der Stadtteile sind die Ausnahme. Doch gelingt es Investoren immer wieder – was sehr positiv ist –, für Neubauvorhaben Lücken im Bestand zu finden. Auch werden einige Gebäude und Flächen, die heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, umstrukturiert und für den Wohnungsbau gewonnen, ehemalige Kasernen sind dafür in Münster ein gutes Beispiel. Weitere Flächenpotenziale sind zwar vorhanden, jedoch nicht einfach und zeitnah zu mobilisieren.

Die Herausforderung lautet, ausreichend Standorte für den Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Die in den bisherigen Planungsüberlegungen georteten Potenziale decken erst weniger als ein Drittel des absehbaren Bedarfs. Es kommt entscheidend darauf an, zusätzliche Flächen für Mehrfamilienhäuser zu aktivieren, und zwar an Standorten, die der absehbaren Nachfrage entsprechen und die von den Investoren angenommen werden. Dazu ist es unerlässlich, die Anstrengungen zur Standortaktivierung im Rahmen der Innenentwicklung zu verstärken.



Die Stadt wird vor allem dort nachhelfen müssen, wo Marktmechanismen allein – aus welchen Gründen auch immer – nicht zu guten Ergebnissen führen würden. Dies ist etwa zu erwarten, wenn Lösungen über mehrere Grundstücke hinweg angestrebt werden. Aber vor allem das stadtpolitisch wichtige Ziel, an solchen Standorten auch und gerade für Familien mit Kindern geeignete Wohnangebote zu schaffen, bedarf gezielter planerischer Unterstützung.

Um Beteiligte zur Mitwirkung zu motivieren, kann die Stadt neue Nutzungsperspektiven eröffnen und Anreize schaffen. Ein wichtiges Mittel dürfte auch ein verstärktes liegenschaftliches Engagement der Stadt sein. Es gilt zudem sicherzustellen, dass Standorte mit einer Eignung für den Geschosswohnungsbau auch konsequent für den Bau von Mehrfamilienhäusern freigehalten und genutzt werden.

Das Fazit

Die Baulandentwicklung der Stadt wird den Schwerpunkt ihrer Aufmerksamkeit verlagern – von den Neubaugebieten am Stadtrand hin zu Standorten im Siedlungsbestand.

Diese neue Aufgabe ist komplex und auf einen breiten Rückhalt in der Stadtbevölkerung angewiesen. Doch nur auf diesem Wege können die **Vorteile und Chancen** einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnstandorts Münster realisiert werden:

- **Ausreichende Wohnungsangebote für eine absehbar positive Bevölkerungsentwicklung**
- **Bessere und ökonomischere Auslastung der städtischen Infrastruktur**
- **Stärkung und Vitalisierung der Stadtviertel, insbesondere der Innenstadt und der Stadtteilzentren**
- **Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Berufspendler**
- **Dämpfende Wirkung auf Preise und Mieten des Wohnungsmarktes**
- **Sicherung und Stärkung der Zentralität der Stadt für die gesamte Region**



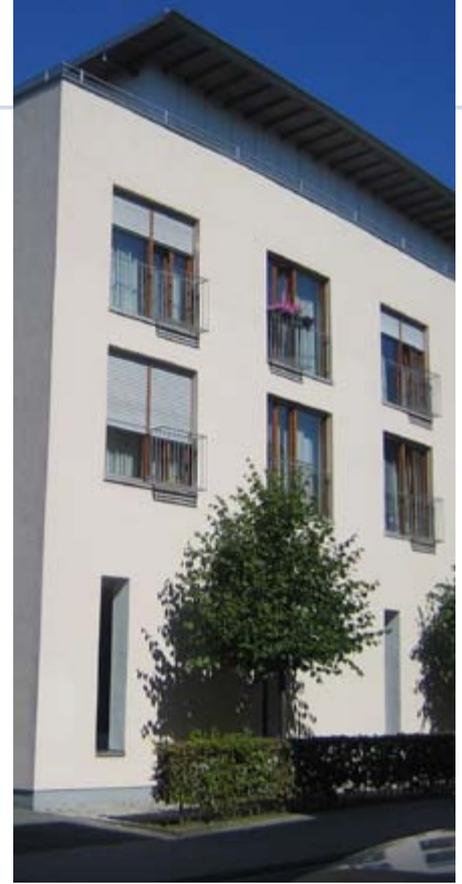
Wieder im Trend: Urbanes Wohnen

Dichte und Vielfalt – soziale Nähe und kurze Wege

Fachleute verstehen unter „Innenentwicklung“ die Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen. Vorhandene Gebäude und Nutzungen werden angepasst, damit sie den Bedürfnissen ihrer künftigen Bewohner gerecht werden können.

Für eine sich dynamisch entwickelnde Stadt ist Innenentwicklung ein ganz normaler Prozess. Ohne die permanente Anpassung an aktuelle Erfordernisse würden im Siedlungsbestand Brachen, Leerstände oder nur unzureichend genutzte Areale verbleiben, während unbebaute Flächen am Siedlungsrand alle neuen Nutzungen aufnehmen müssten.

Das will niemand: Es wäre keine gesunde Stadtentwicklung, immer nur außen Speck anzusetzen, statt die inneren Organe zu stärken. Ziel der Innenentwicklung ist es, effiziente und kostengünstige Raumstrukturen zu schaffen. Dazu zählt auch, die Bevölkerung an Standorten zu halten und anzusiedeln, an denen bereits gute Versorgungsstrukturen existieren.



Geht doch! Gute Beispiele für erfolgreiche Innenentwicklung in Münster (von links):

Hanse-Carree: Sogar im Stadtzentrum neues Wohnen möglich • Scharnhorststraße: Mehr Wohnraum für Studierende • Rudolfstraße: Umbau eines ehemaligen Bürohauses zu Wohnzwecken • Der neue Germania-Campus mit einer

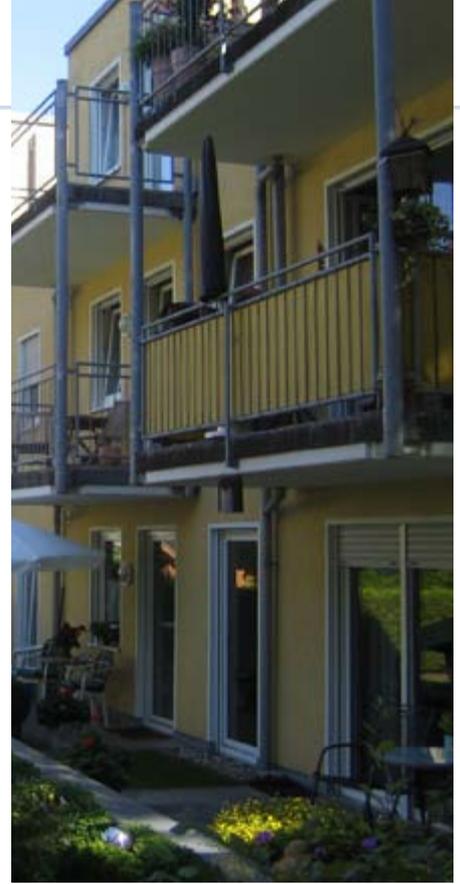
attraktiven Mischnutzung – inklusive hochwertigem Wohnen • Stubengasse: Unten hochwertig einkaufen, oben hochwertig wohnen • Zentrumsnahes Wohnen im Alter – an der Scharnhorststraße

Das ist für Münster nichts völlig Neues. Auch bei uns gibt es zahlreiche aktuelle Beispiele für gelungene Projekte der Innenentwicklung. So wurden verschiedene bisher anderweitig genutzte Flächen in attraktive innerstädtische Wohnstandorte verwandelt, z. B.:

- Gewerblich genutzte Standorte (Soester Straße/Meppener Straße, Wismarweg, Germania-Gelände, Friedrich-Ebert-Straße)
- Ehemalige Klosteranlagen (Clarissenkloster an der Scharnhorststraße, Franziskanerkloster am Hörster Platz/Bohlweg)
- Ehemalige Kasernenareale (Prins-Claus-Straße, Lincoln-Quartier)
- Ehemalige Bürogebäude (Arbeitsamt Wolbecker Straße/Sternstraße, Rudolfstraße)
- Ehemalige Sportflächen (Merschkamp, Auf der Horst)
- Ehemalige Schulgebäude (Landwirtschaftsschule, Kronprinzenstraße)
- Baulücken, Aufstockung, Abriss und Neubau (Kino Stadt New York, Zuhornstraße/Ecke Maximilianstraße, Sonnenstraße/Promenade, Schulstraße, Catharina-Müller-Straße/Steinfurter Straße)

Auch an diesen Standorten bestätigt sich aufs Neue: Der Reiz des städtischen Wohnens liegt gerade in seiner lebendigen Dichte und Buntheit, in der Vielfalt möglicher Erlebnisse, Erfahrungen und Kontakte, in kurzen Wegen und sozialer Nähe. Und es ist kein Zufall, dass viele individuell begehrte Wohnformen nur auf diese Weise zu realisieren sind: Von Penthouse und Loft über Studentenapartments oder autofreiem Wohnen bis hin zu verschiedensten Varianten des Wohnens im Alter.

Ja – urbanes Wohnen ist ein Kontrast zum Wohnen im Vorort oder in ländlicher Umgebung. Aber dieser Kontrast wird von vielen Bürgern bewusst gewählt und gewollt. Und immer mehr Menschen – auch in Münster – wissen seine Vorteile zu schätzen.



Oben von links:

Vorbildliche Sanierung am Breul – unter aktiver Einbeziehung der Bewohner • Mindener Straße: Neues, zeitgemäßes Wohnen im Bestand

Unten von links:

Das neue Stadtquartier Schulstraße auf dem Gelände der ehemaligen Eichendorff-Schule – Stadtbrache genutzt, harmonisch in die umgebende Bebauung eingefügt

Sternstraße: Mit dem Umbau des alten Arbeitsamtes neuen Wohnraum im Ostviertel geschaffen





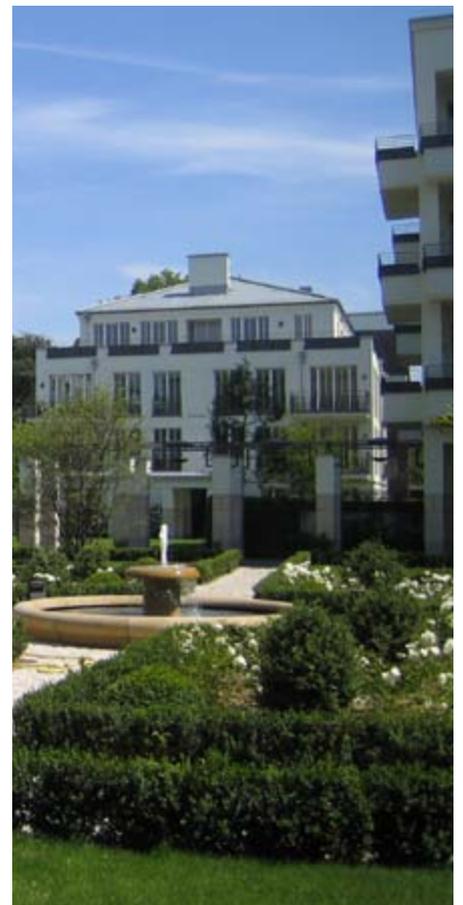
Oben von links:

Attraktiver Wohnungsneubau auf einer ehemaligen Gewerbefläche an der Soester Straße • Öffentlich geförderte Wohnungen an der Greverer Straße

Unten von links:

Wohnen in Zentrumsnähe – zwischen Gasselstiege und Catharina-Müller-Straße

Hörster Platz: Exklusives Neubauquartier auf ehemaligem Klosterareal



Abbruch und Neubau

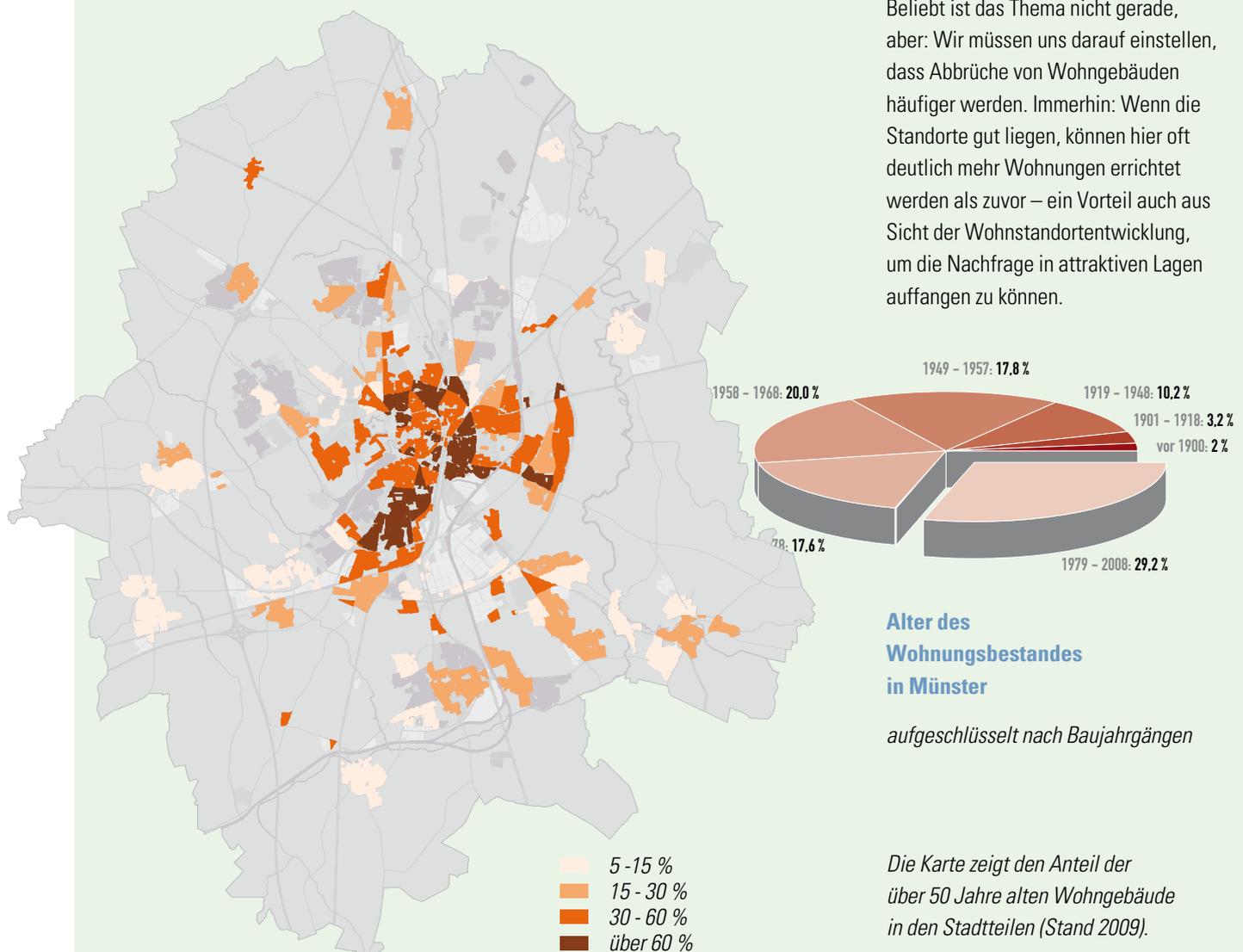
Was kommt auf die Stadt zu?

Gebäude halten nicht ewig. Normalerweise steht irgendwann die Überlegung an: Lohnt sich noch eine umfassende Investition in den Bestand – oder ist Abbruch mit anschließendem Neubau die bessere Lösung? Bei Wohngebäuden rechnet man mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von rd. 100 Jahren.

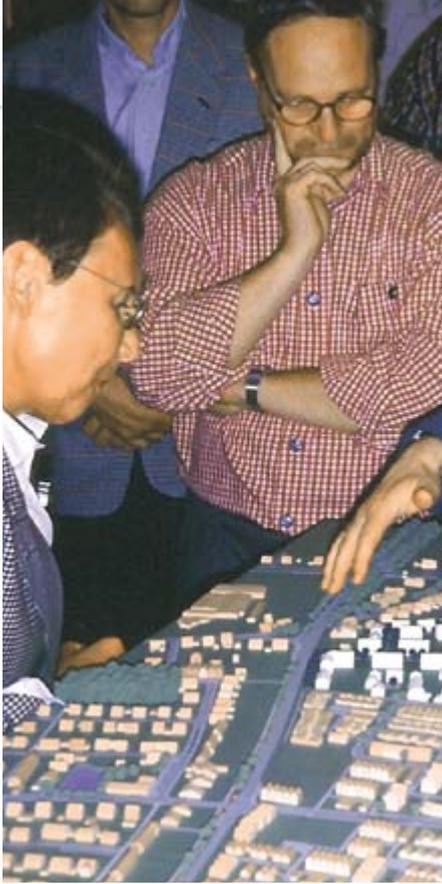
Auf Dauer betrachtet müsste also in jedem Jahr rd. 1% des Wohnungsbestandes ersetzt werden. Umgerechnet auf die ca. 150.000 Wohnungen Münsters heißt das: Allein, um den altersbedingten Verschleiß auszugleichen, müssten jährlich rund 1.500 neue Wohnungen gebaut werden. Davon sind wir jedoch weit entfernt: In den letzten Jahren sind in Münster pro Jahr weniger als 0,05 % des Wohnungsbestandes abgebrochen und ersetzt worden. Anzunehmen, dass die Abbruchrate auf diesem derzeit extrem niedrigen Niveau verbleibt, ist völlig unrealistisch. Denn dies würde bedeuten, dass Wohngebäude in Münster durchschnittlich 2000 Jahre alt werden.

Was die Sache kompliziert macht: Das Alter allein ist dabei nicht einmal das entscheidende Kriterium. Viele ältere Wohngebäude aus der Gründerzeit (bis zum Ersten Weltkrieg) haben auch noch auf lange Sicht eine gute Perspektive, so dass sich Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen lohnen. Umgekehrt gibt es aber auch in Münster jüngere Wohnungsbestände, bei denen heute schon absehbar ist, dass sie keine 100 Jahre alt werden. So stammt ein großer Teil des Wohnungsbestandes aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten – gerade diesen Gebäuden wird nicht die beste Substanz attestiert.

Beliebt ist das Thema nicht gerade, aber: Wir müssen uns darauf einstellen, dass Abbrüche von Wohngebäuden häufiger werden. Immerhin: Wenn die Standorte gut liegen, können hier oft deutlich mehr Wohnungen errichtet werden als zuvor – ein Vorteil auch aus Sicht der Wohnstandortentwicklung, um die Nachfrage in attraktiven Lagen auffangen zu können.



Die Karte zeigt den Anteil der über 50 Jahre alten Wohngebäude in den Stadtteilen (Stand 2009).



Gemeinwohl und Einzelinteresse: Den Ausgleich finden

Auch Menschen, die die Vorzüge städtischen Lebens gerne genießen, tun sich manchmal schwer, wenn sich „ihr“ Viertel verändert – wenn neues Leben einzieht, neue Gebäude entstehen, neue Menschen dazukommen.

Die Entwicklung von neuen Wohnstandorten im gewachsenen Bestand ist ein notwendiger und lohnender, aber auch ein komplexer, manchmal schwieriger Prozess.

Stets sind viele Menschen betroffen - neben den Bewohnern und Eigentümern auch Anrainer, Händler oder Gewerbetreibende, alle mit vielschichtigen Eigeninteressen. Den Vorteilen für Stadt und Viertel insgesamt stehen manchmal Nachteile für Einzelne gegenüber. Eine Planung über die Köpfe von Betroffenen hinweg verspricht von vornherein Misserfolg. Genaues Hinsehen und Hinhören ist nötig, um auch für kleinräumliche Zusammenhänge und Auswirkungen gute Lösungen zu entwickeln.

Oft sind aufwendige und geduldige Kommunikations- und Klärungsprozesse erforderlich, die umsichtige Steuerung und gut begründete Vorschläge verlangen. Hier haben Investoren, Verwaltung und Politik gemeinsam eine wichtige Rolle:

Einen breiten Dialog initiieren, informieren und unterstützen, um Gemeinwohl und Einzelinteressen in eine Balance zu bringen. Dazu soll diese Broschüre einen ersten Diskussionsbeitrag leisten.



**ARBEITSKREIS
„WOHNEN IN MÜNSTER“**

Münster als Wohnstandort stärken – das ist auch das Ziel des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Von der Stadt Münster initiiert, arbeiten in ihm seit 2004 Akteure aus Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Finanzwirtschaft, Interessenverbänden, Politik und Verwaltung zusammen.

Vor dem Hintergrund der in dieser Broschüre beschriebenen Veränderungen versteht er sich vor allem als beratendes Gremium für die Politik bezüglich einer strategischen Wohnstandortentwicklung.

Einige seiner Empfehlungen für Münster lauten beispielsweise:

- Weiterentwicklung der Wohnungs- und Siedlungsbestände sowie ihre Anpassung an die sich wandelnde Nachfrage (inkl. der energetischen Standards)
- Kleinräumige, quartiersbezogene Arbeitsweisen angesichts der spezifischen Interessenslagen vor Ort
- Information und Einbindung der Stadtbevölkerung

Mehr Informationen zum Arbeitskreis unter:

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html

Informationen

Stadt Münster · Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Stadthaus 3 · Albersloher Weg 33 · 48155 Münster
Tel. 02 51 / 4 92-61 01 · Fax 02 51 / 4 92-77 32
Ansprechpartner: Klaus Uplawski · Tel. 02 51 / 4 92-61 15
E-Mail: stadtplanung@stadt-muenster.de
www.muenster.de/stadt/stadtplanung

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Presseamt

Redaktion: Klaus Uplawski, Ute Kutschera, Gerd Franke

Text / Grafik: Lütke Fahle Seifert AGD, Münster

Karten / Diagramme: Annemarie Harjans

Fotos: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Titel links und rechts, S. 13 – S. 19 alle, S. 20 alle außer unten links, S. 21 alle, S. 23 links, S. 24 alle, Rückseite); Dietmar Wirlitsch (S. 3, S. 4, S. 5, S. 7 links und Mitte); Presseamt (S. 2, S. 7 rechts Angelika Klauser); LFS (Titel Mitte, S. 6, S. 8, S. 10, S. 12, S. 20 unten links)

Druck: Burlage, Münster

Oktober 2010, 2.500



Wohnstandort-Entwicklung

Münster

Herausforderungen und Chancen
für innerstädtische Quartiere