



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
13. Sitzung am 27. April 2010





## Inhalt

<b>1. Einführung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven .....</b>	<b>7</b>
2.1 Wohnungsmarktprognose des BBSR (Prof. Elke Pahl-Weber, BBSR).....	7
2.2 Aktuelle Wohnungsprognosen im Vergleich .....	10
2.3 Regionaler Wohnungsmarkt Münsterland – Entwicklungen und Herausforderungen bis 2025 (Gregor Schneider, LBS West).....	11
2.4 Meinungsaustausch zum Wohnungsmarkt Münster – Diskussion .....	14
<b>3. Günstiger Wohnraum und Transferleistungen der Kommunen.....</b>	<b>20</b>
3.1 Wohnungsmärkte und soziale Absicherung unter besonderer Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft (Nina Demuth, BBSR).....	20
3.2 Nutzung preiswerten Wohnraums durch Transferleistungsberechtigte (Thomas Paal, Stadt Münster).....	23
3.2 Meinungsaustausch zur KdU-Praxis in Münster.....	27
<b>4. Aktuelles aus Münster und Ausblick.....</b>	<b>30</b>
4.1 Öffentlichkeitsarbeit der Verwaltung (Christian Schowe, Stadt Münster) .....	30
4.2 Nächste AK Sitzung und Fachtagung 2010 .....	30
4.3 Aktuelle Veröffentlichungen .....	31
3.4 Dokumentation und Internetpräsentation .....	31
<b>5. Teilnehmende des 13. AK.....</b>	<b>32</b>

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## Impressum

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



Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber BBSR/ TU Berlin



BPW Hamburg

Stadtplanung Forschung Beratung

Jochumsen Schneider GbR

Bearbeitung: Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



## 1. Einführung

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

In der 13. Sitzung betrachtet der Arbeitskreis Wohnen in Münster die Wohnungsmarktentwicklung aus unterschiedlichen Perspektiven. Er setzt damit die Diskussion der letzten Sitzung fort. Frau Prof. Pahl-Weber gibt einen kurzen Rückblick: Bereits im 12. AK wurde aus dem Blickwinkel der Landesförderung die zunehmende Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes in Teilsegmente deutlich. Zukunftsfähiger (Ersatz-) Neubau, Bestandsqualifizierung und Sicherung preiswerten Wohnraums sind gleichwertige Bestandteile kommunaler Wohnstandortentwicklung, strategische Wohnraumkonzepte sind Grundlage für eine zielgerichtete Förderung. Mit der Betrachtung von Private-Equity-Beständen wurde der Fokus auf ein Marktsegment gelegt, bei dem der Umgang mit preiswertem Wohnraum und dieses im Kontext der Versorgung unterer Einkommenschichten ein zunehmendes Problem darstellt.

Die 13. Sitzung vertieft die Betrachtung der Wohnungsteilmärkte, aus denen differenzierte Anforderungen an Bürger, Unternehmen und Politik entstehen. Anhand von aktuellen Untersuchungsergebnissen des BBSR erläutert Frau Prof. Pahl-Weber, welche Entwicklungen auf Bundesebene prognostiziert werden und welche regionalen Unterschiede sich abzeichnen. Herr Schneider gibt einen Einblick in die Entwicklungen des Immobilienmarktes aus Sicht der LBS, wo sich in Folge der Wirtschaftskrise eine steigende Nachfrage sowohl im Neubau als auch bei den Bestandsimmobilien zeigt. Welche Bedeutung haben in Zukunft Bestandsentwicklung und Wohnungsneubau in Münster? Welche Lagekriterien und Wohnraumtypen werden nachgefragt? Wie entwickelt sich der Eigentumsmarkt? Welche Bedeutung hat das Segment des Geschosswohnungsbaus? Diese Fragestellungen werden ausführlich im Plenum diskutiert.

Im zweiten Teil der Sitzung werden das Teilsegment des preiswerten Wohnraums und die Versorgung unterer Einkommenschichten beleuchtet. Im Mittelpunkt steht die Frage, welchen Einfluss Transferleistungen der Kommunen auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Anhand von Ergebnissen einer bundesweiten Studie des BBSR erläutert Frau Demuth die unterschiedlichen Ansätze der Kommunen. Unter anderem zeigt sich, dass die Höhe der bewilligten Miete erheblichen Einfluss auf Mietpreisniveau und Segregationsprozesse hat, sich regional aber sehr unterschiedlich darstellt. Der Sozialdezernent der Stadt Münster Herr Paal erläutert, wie sich die Nutzung preiswerten Wohnraumes durch Transferleistungsberechtigte in Münster darstellt.

Berichte aus der aktuellen Arbeit der Stadt Münster sowie der Ausblick auf die geplante Fachtagung Ende 2010 runden das Programm ab.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

Herr Schultheiß weist daraufhin, dass künftig im Ak vier neue Mitglieder vertreten sein werden: Herr Röttcher (Evonik), Herr Götze (Die Linke), Herr Winter (SPD) und Herr Mengler (LEG Wohnen, Niederlassung Münster), wovon er bereits in dieser Sitzung Herrn Röttcher und Herrn Mengler persönlich begrüßen kann. Auch die externe Referentin Frau Demuth vom BBSR wird zur Sitzung herzlich willkommen geheißen.

Die 13. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster findet in den Räumen der LBS West an der Himmelreichallee statt. Damit kehrt der AK an den Ort zurück, wo 2006 das „Bündnis für Wohnen“ unterzeichnet wurde. Der Rückblick auf die vergangenen vier Jahre zeigt die große Bedeutung des AKs v.a. für den so wichtigen Informationsaustausch auf kurzem Wege sowie die Wertschätzung von Seiten der Teilnehmenden. Bisher gibt es bundesweit kein vergleichbares Gremium, das sich mit solcher personellen Kontinuität dem Thema Wohnen widmet. Dafür wird ausdrücklicher Dank an die Mitglieder ausgesprochen, verbunden mit dem Wunsch einer weiterhin engagierte und beispielhaften Zusammenarbeit!





## 2. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven

Der erste Teil der Sitzung beschäftigt sich mit der Wohnungsmarktentwicklung. Frau Prof. Pahl-Weber stellt die kürzlich bekannt gegebene Wohnungsmarktprognose des BBSR 2025 im Überblick vor. Herr Schneider erläutert aus Sicht der LBS die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Münsterland.

### 2.1 Wohnungsmarktprognose des BBSR (Prof. Elke Pahl-Weber, BBSR)

Aktuell wurde die Wohnungsmarktprognose des BBSR fertiggestellt, die den bundesweiten Bedarf an Wohnflächen und Neubauwohnungen bis 2025 prognostiziert und auf die verschiedenen Regionen und Entwicklungsräume herunterbricht. Sie basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose von 2025 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung.

Die BBSR Wohnungsmarkt-Prognose weicht bewusst von der klassischen Prognosemethodik ab, die aus der aktuellen demografischen Entwicklung die zukünftigen Haushaltszahlen ableitet und daraus Anforderungen an den Wohnungsbau formuliert. Die aktuelle BBSR Prognose geht dagegen von zwei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien aus, die die Zahl der Zuwanderungen nach Deutschland mit einem Korridor abbilden.

Darüber hinaus werden qualitative Veränderungen auf der Nachfrageseite in den Szenarien berücksichtigt. Diese ergeben sich z.B. durch die starke Alterung der Bevölkerung. 2020 wird die Hälfte der Haushaltsvorstände über 60 Jahre alt sein. Ein Teil der Bestände lässt sich u.U. nicht wirtschaftlich an die Anforderungen älterer Menschen anpassen. Dasselbe gilt für eine nicht ausreichende Energieeffizienz älterer Bestände. In die Trendberechnung fließt dies durch die variable Annahme einer erhöhten Abgangsquote für nicht marktgerechte Bestände ein. Berücksichtigt wird außerdem die Entwicklung des verfügbaren Einkommens in Bezug auf Eigentumsbildung, Wohnflächenentwicklung, Mietpreisentwicklung etc.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR: Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte Kompakt 1/2010

**Demografische Rahmendaten für die Wohnungsmarktprognose 2025**

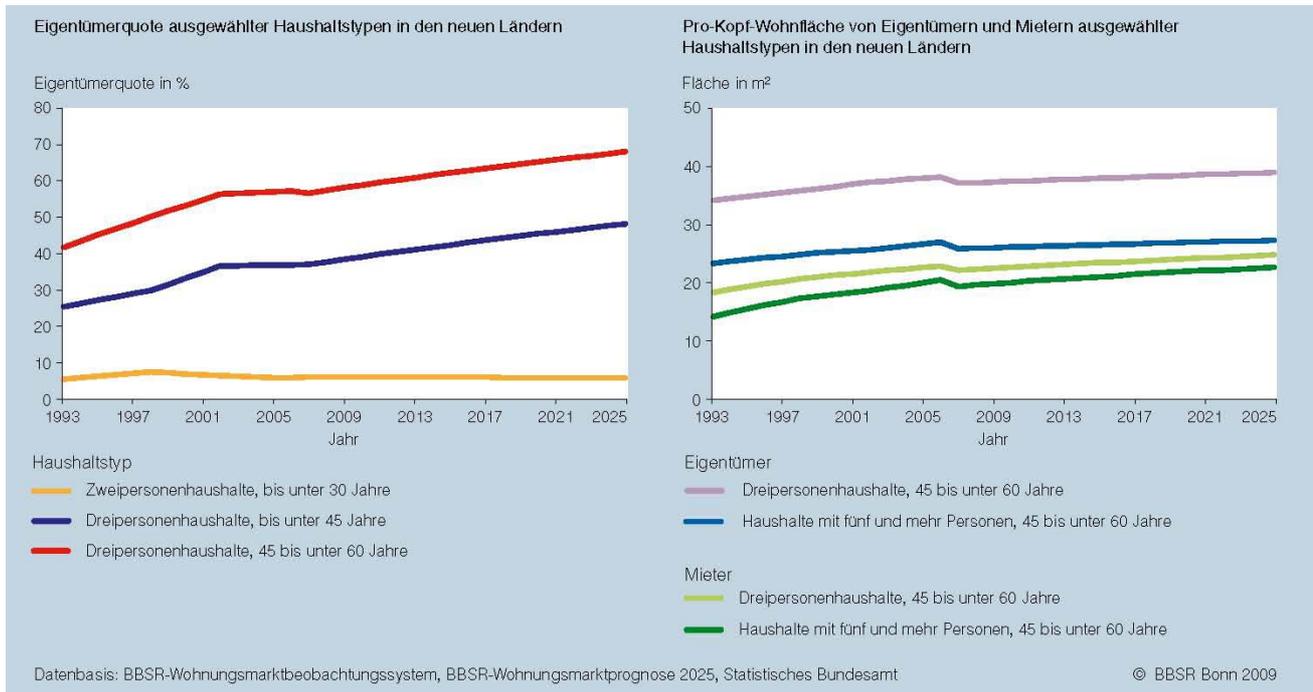
Quelle: Kompakt 1/2010 S. 3

Wohnungsmarktprognose 2025	Demographisches Modell	Wanderungsannahmen		Regionale Ergebnisse
		mit dem Ausland	innerhalb Deutschlands	
untere Variante	Szenario	stabil auf dem niedrigen Niveau der jüngeren Vergangenheit (Außenwanderungssaldo: 65 000 bis 70 000 p.a.)	modifizierte Wanderungsmuster mit stärkerer Konzentration auf die Städte und wirtschaftsdynamischen Agglomerationen	stärker steigender Anteil der Bevölkerung und der privaten Haushalte, die in Kreisen mit Abnahmen leben – doch mit siedlungsstrukturellen Besonderheiten
obere Variante	Raumordnungsprognose 2025	höherer Außenwanderungssaldo von jährlich ca. 200 000, im Prognosezeitraum steigend	Binnenwanderungsverflechtungen weitgehend mit den bisherigen stabilen Trends	steigender Anteil der Bevölkerung und der privaten Haushalte, die in Kreisen mit Abnahmen leben
<p><b>Anmerkungen:</b> Die Raumordnungsprognose ist konzeptionell eine Status quo-Prognose auf Basis der bisherigen Entwicklungen zum Identifizieren langfristiger Trends. Die aktuelle Raumordnungsprognose 2025 ist dokumentiert in der BBSR-Reihe Berichte, Band 29. Das Szenario ist Teil eines Forschungsprojekts, dessen Ergebnisse in den Raumordnungsbericht 2010 einfließen sollen (<a href="http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Raumordnung/2009/SzenarienRaumentwicklung/01_Start.html">www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Raumordnung/2009/SzenarienRaumentwicklung/01_Start.html</a>)</p>				



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



## Trendprognose ausgewählter Haushaltstypen

Auszug: alte Länder

Quelle: Kompakt 1/2010 S. 4

Zentrales Ergebnis der Studie ist, dass die Bevölkerungszahl bundesweit bis 2025 zwar abnimmt, die Haushaltszahlen sich jedoch nicht in gleichem Maße vermindern. In Verbindung mit steigender Wohnflächennachfrage und zunehmenden Wohnungsabgängen ergibt sich daraus ein jährlicher Neubaubedarf von bundesweit 183.000 bis 250.000 Wohneinheiten bis 2025.

Ein Großteil des Neubaus wird im Segment des selbst genutzten Eigentums liegen. In den neuen Bundesländern wird ein Ansteigen der Eigentümerquote bis 2025 um vier Prozentpunkte auf 47 % Prozent prognostiziert, in den alten Bundesländern sogar um 6 Prozentpunkte auf 36 %. Die steigende Eigentumsquote ist neben demografischen Faktoren einer der Gründe für die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Ein- und Zweifamilienhäuser werden weiterhin zwei Drittel des Eigentumssegments darstellen, insgesamt wird jedoch eine Zunahme der Eigentumswohnungen prognostiziert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt dagegen.

Der Neubauschwerpunkt wird in beiden Szenarien für die ersten fünf Jahre bis 2015 prognostiziert (unteres Szenario: 193.000 Wohnungen), während er in den nächsten Jahren bis 2020 um 4 % und weiter bis 2025 um gut 9 % abnimmt. Es wird daher empfohlen, die Neubauaktivitäten auf die nächsten 5 Jahre zu konzentrieren, und ab 2015 mit Hilfe eines qualifizierten Monitorings flexibel auf die quantitativen und qualitativen Bedarfe zu reagieren.

## Neubaubedarf in Deutschland bis 2025

Quelle: Kompakt 1/2010

Deutschland	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	115 000	122 000	115 000	107 000
Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	68 000	71 000	70 000	62 000
Neubau Wohnungen insgesamt	183 000	193 000	185 000	169 000

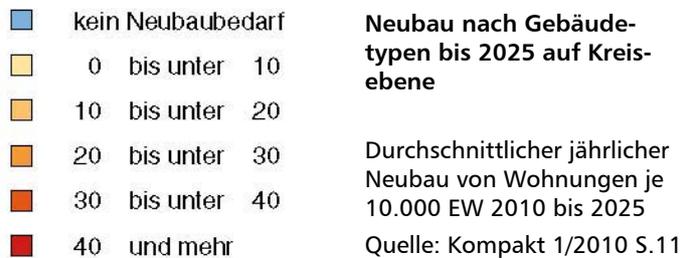
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

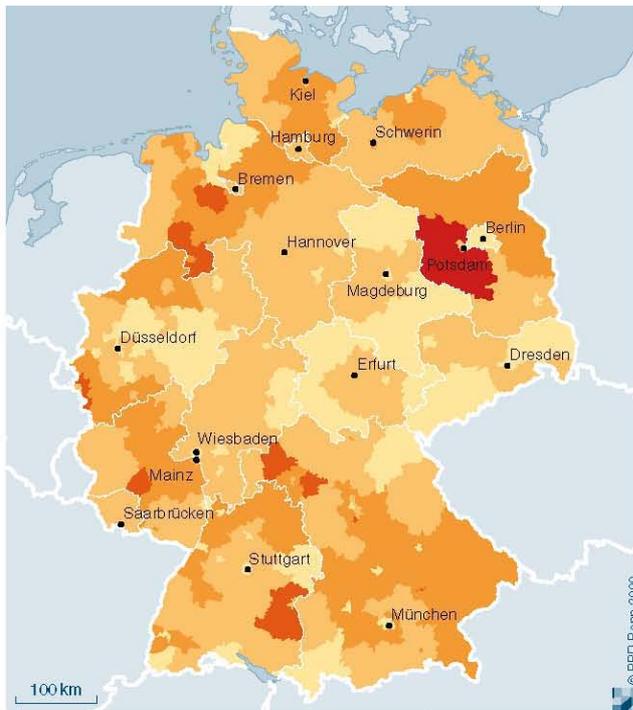


Insgesamt zeigt die Prognose deutliche regionale Unterschiede. Einer immer größer werdenden Gruppe von Kreisen mit Schrumpfungstendenzen steht eine kleiner werdende Gruppe mit teils noch kräftigem Wachstum gegenüber. Dies führt zu einer Vielzahl von Marktconstellationen, die regional adäquate und angepasste Entwicklungsstrategien erfordern. Während in Ostdeutschland bis 2025 kaum Wohnungsneubau erforderlich wird, konzentrieren sich die Wachstumsräume auf die alten Bundesländer, insbesondere auf die Ballungsräume von München, Hamburg und Berlin. Auch für das Münsterland wird eine vergleichsweise positive Entwicklung und entsprechender Neubaubedarf prognostiziert.

Die Prognosen beziehen sich bisher auf Kreisebene, eine Differenzierung für die Städte muss noch vorgenommen werden. Quantitativ sind die Ergebnisse für Münster jedoch übertragbar.

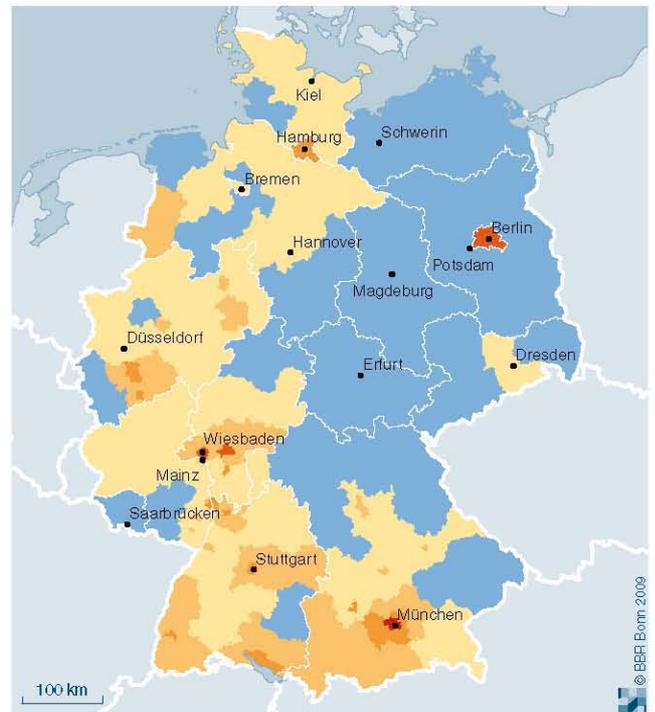


**Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025**

**Mehrfamilienhäuser**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## 2.2 Aktuelle Wohnungsprognosen im Vergleich

Aktuelle Wohnungsprognosen im Vergleich, empirica 2010

Aktuelle Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn 2010
- Institut der deutschen Wirtschaft, Köln 2009
- Eduard Pestel-Institut Hannover 2009
- Empirica Institut Berlin 2006

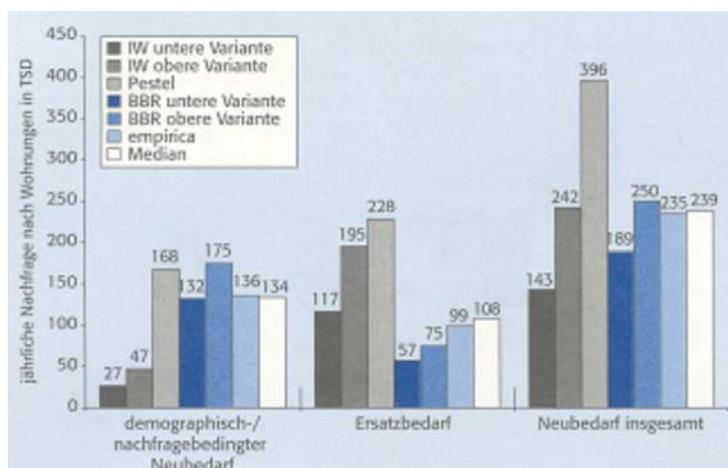
aus: Wohnen in Deutschland 1/10, Verband der privaten Bausparkassen e.V.

Frau Prof. Pahl-Weber weist auf eine aktuelle Studie des empirica Instituts hin, die aktuelle Wohnungsprognosen vergleicht.

Neben der aktuellen Studie des BBSR wurden in den letzten Jahren mehrere Wohnungsmarktprognosen veröffentlicht, mit denen sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster zum Teil bereits im Laufe seiner Arbeit beschäftigt hat. Hinsichtlich des Neubaubedarfs in den kommenden Jahren kommen die Prognosen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen: der jährliche Neubaubedarf bis 2020 wird von 140.000 bis knapp 400.000 Wohnungen geschätzt. Insbesondere für die politische Diskussion führte dies bundesweit zur Verwirrung. Klarheit liefert jetzt eine Studie des empirica-Institutes, die im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen erstellt wurde. Sie legt die Vorgehensweise und Datengrundlagen der verschiedenen Studien offen, ohne diese jedoch zu bewerten.

Grundsätzlich gibt es zwei methodische Ansätze: Während BBR und IW die Wohnflächennachfrage prognostizieren, berechnen empirica und Pestel die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. BBR und IW stellen einen Entwicklungskorridor mit Formulierung von zwei Szenarien dar. IW und Pestel nutzen dabei Bevölkerungsprognosen der Statistischen Ämter, während BBR und empirica eigene Prognosen aufstellen. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen werden eigene Haushaltsprognosen erstellt. Grundsätzlich prognostizieren zwar alle Studien sinkende Einwohnerzahlen. Unterschiedliche Annahmen u.a. zum Wanderungssaldo, zu Haushalts- und Wohnungsgrößen, zur Eigentumbildung und zum Ersatzbedarf führen jedoch zu deutlichen Differenzen bzgl. der Haushaltsentwicklung und des prognostizierten Neubaubedarfs. Im Ergebnis zeigt sich, dass insbesondere die verschiedenen Grundannahmen zur demografischen Entwicklung, zum Wohnverhalten und zu Ersatzquoten zu den unterschiedlichen Ergebnissen führen. So rechnet z.B. Pestel mit einer mehr als doppelt so hohen Ersatzquote (0,65 % statt 0,3 %), ausgehend von einem „qualitativen Zusatzbedarf“ durch Ersatz älterer Bestände, die nicht an den energetischen Standard angepasst werden können. Er kommt u.a. dadurch auf den höchsten Neubaubedarf von jährlich 369.000 WE. Das IW unterstellt dagegen mit Verweis auf steigende Energiepreise und

**Vergleich der 6 Prognosevarianten im Zeitraum 2010 bis 2020 – jährliche Wohnungsnachfrage absolut**  
Quelle: Verband der privaten Bausparkassen 2010



einem angeblichen Trend zurück in die Stadt die pessimistischsten Verhaltensannahmen und schätzt in seiner untersten Variante den geringsten Neubaubedarf (144.000 WE). Dem gemittelten Prognosewert von 239.000 WE entspricht nahezu die Prognose von empirica, aber auch die Szenarien des BBR liegen in der Nähe.

Problematisch für die Vergleichbarkeit sind insgesamt die unterschiedlichen Basisjahre (2006/2008/2010) und Prognosezeiträume (2020/2025), zumal die Ergebnisse nicht für jedes Jahr einzeln aufgeführt sind.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

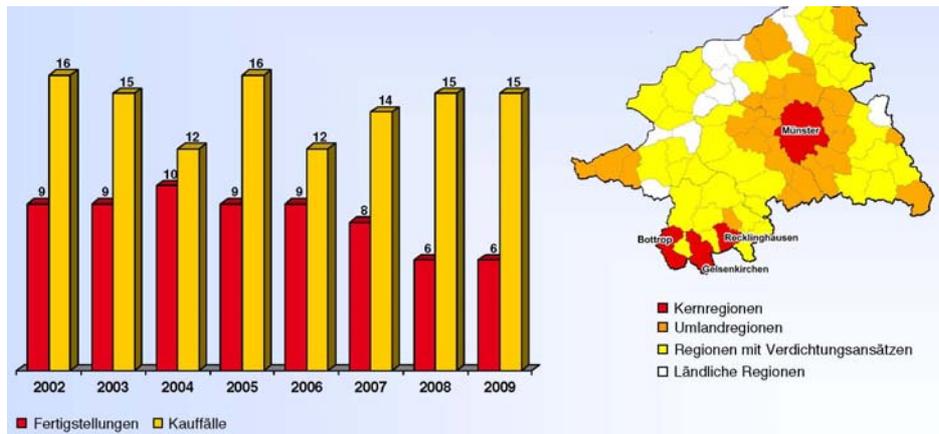
Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



## 2.3 Regionaler Wohnungsmarkt Münsterland – Entwicklungen und Herausforderungen bis 2025 (Gregor Schneider, LBS West)

Mit einem Geschäftsgebiet von 18 Mio. Einwohnern, 2,1 Mio. Kunden mit 2,6 Mio. Verträgen und einem der größten Makler von Wohnimmobilien in Deutschland als Tochterunternehmen (LBS Immobilien GmbH) kann die Westdeutsche Landesbausparkasse auf einen sehr großen Erfahrungspool im Bereich Wohnimmobilien zurückgreifen.

### Ausgangssituation



### LBS West

- Geschäftsgebiet NRW mit 18 Mio. Einwohnern
- 2,1 Mio. Kunden mit 2,6 Mio. Verträgen
- Tochterunternehmen LBS Immobilien GmbH: Größter Makler von Wohnimmobilien in Deutschland

### Fertigstellungen und Kauffälle im Münsterland 2002-2009 in 1000 Wohnungen

Quelle: IT.NRW, GEWOS, LBS 2009 vorläufige Werte

2009 wechselten 15.000 Gebrauchtwohnungen im Münsterland den Besitzer, 2,5 mal so viel wie im selben Jahr neu gebaut wurden (6.000 Wohnungen). Absolut liegt die Neubautätigkeit 2009 40 % niedriger als noch 2004, ist aber immer noch intensiver als der Durchschnitt in NRW, wo 2009 3,5 mal so viele Wohnungen im Bestand verkauft wie neu gebaut wurden. Strukturell ist das Münsterland mit dem Wachstumskern Münster und den Umlandregionen als durchaus repräsentativ für NRW zu bewerten. Aussagen für das Münsterland, die im Folgenden dargelegt werden, können auf NRW übertragen werden.

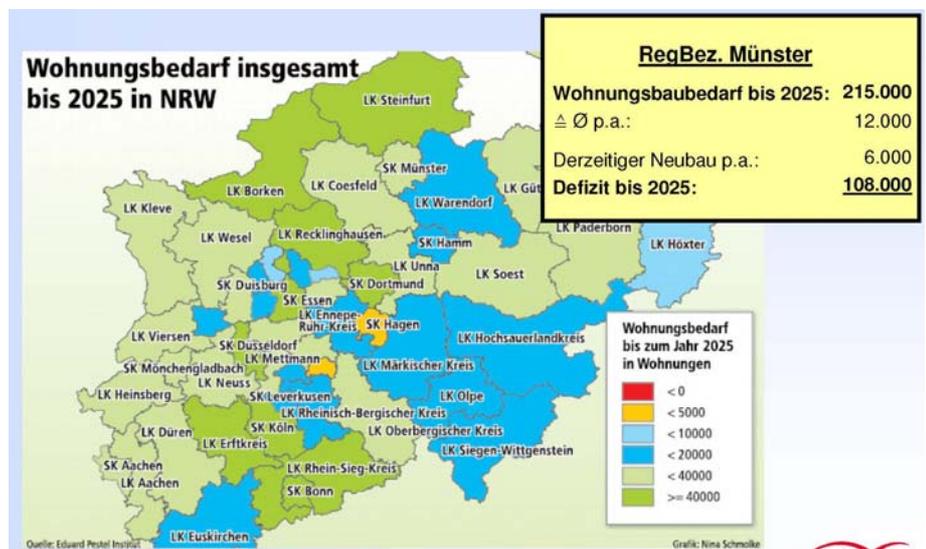
### Wohnungsbedarf im Reg. Bez. Münster und NRW

Quelle: Pestel-Institut 2009 Datenbasis 2007

### Wohnungsbedarf bis 2025

Das Pestel-Institut prognostiziert für das Münsterland von 2007 bis 2025 einen Wohnungsbaubedarf von 215.000 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt 12.000 WE pro Jahr. Qualitative Aspekte spielten bei der Studie eine große Rolle, so wurde u.a. eine hohe Abrissquote nicht marktgerechter Bestände angenommen.

Angesichts der aktuellen Neubautätigkeit ist bis 2025 mit einem Defizit von 108.000 WE zu rechnen.





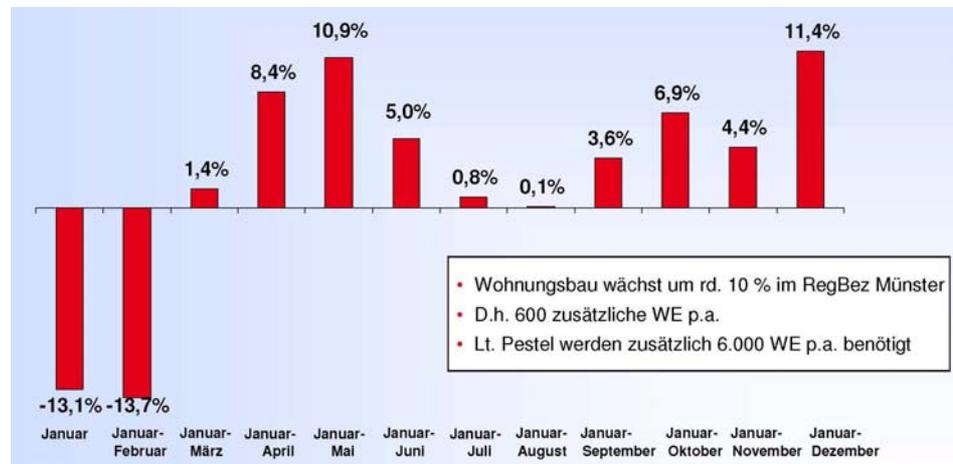
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## Baugenehmigungen für Wohnungen im Reg.bez. Münster 2009

Quelle: IT.NRW, April 2010

### Aktuelle Entwicklungstendenz



Für eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Neubausektor können die aktuellen Baufertigstellungen als Frühindikator herangezogen werden. Betrachtet man die Baugenehmigungen im vergangenen Jahr, lässt sich eine gewisse Dynamik feststellen: Ende 2009 wuchs der Wohnungsbau um rund 10 % im Regierungsbezirk Münster im Vergleich zum Vorjahr, d.h. es kann mit 600 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr gerechnet werden. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt in NRW, wo der Wohnungsbau aktuell lediglich eine Zuwachsrate von 4,5 % aufweist. Zu dem prognostizierten Defizit von 6.000 WE bleibt jedoch weiterhin eine gewaltige Differenz!

### Qualitative Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

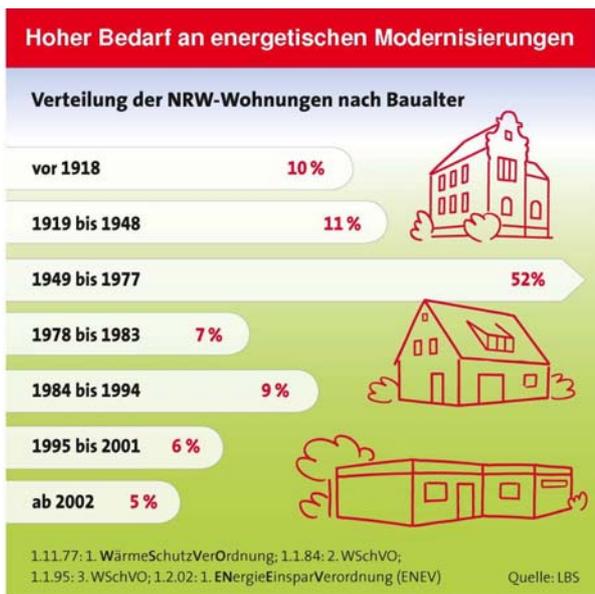
Aktuell werden drei zentrale Herausforderungen für den bestehenden Wohnungsmarkt gesehen:

#### 1. Die energetische Herausforderung

Von den knapp 9 Mio. Wohneinheiten in NRW wurden rund 75 % vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 erbaut. Hier besteht enormer Handlungsbedarf.

#### 2. Die demografische Herausforderung

Nur 5 % der Wohnungen, die von Senioren bewohnt sind, gelten heute laut dem deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. als barrierefrei bzw. -arm. Gleichzeitig führt die Alterung der Gesellschaft zu deutlich steigenden Pflegezahlen. Ziel ist die Stärkung selbständigen Wohnens im Alter. Gegenüber der Heimunterbringung bietet selbständiges Wohnen in Kombination mit ambulanter/ häuslicher Pflege eine erhöhte Lebensqualität für die Betroffenen sowie eine deutliche Entlastung der Pflegekassen und Sozialhaushalte.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



### 3. Die soziale/ gemeinschaftliche Herausforderung

Ein Großteil der Bevölkerung möchte auch im Alter im gewohnten Umfeld wohnen bleiben; Umfragen wie die LBS-Befragung „Wohnwünsche 2009“ bringen hier eindeutige Ergebnisse. In der Umfrage wurde der Wunsch „Zuhause wohnen – ein Leben lang“ genauer hinterfragt: welche Wünsche stehen dabei im Vordergrund? An erster Stelle steht bei den über 55-Jährigen die gute Nachbarschaft, über 70 % der Befragten äußern diesen Wohnwunsch. Dies stellt über die soziologischen Aspekte hinaus besondere Anforderungen an Städtebau und Wohnumfeld. Hohen Stellenwert hat auch ein sicheres, ruhiges Umfeld. Gute Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (ÖPNV, Einkauf, Medizinische Versorgung) werden von 50-60 % der Befragten gewünscht. Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote haben einen weit geringeren Wert als vermutet (ca. 20 %).

Die Bedeutung eines vertrauten Umfeldes wird auch bei Betrachtung von Umzugsbewegungen deutlich: So ziehen die meisten Menschen beim Erwerb von Wohneigentum in eine vertraute Umgebung, die ihrem bisherigen Wohnort entspricht. Ein Wechsel der Regionen findet lediglich in rund 15 % der Fälle statt. Die größte Veränderung ist bei Menschen festzustellen, die vorher im Kernbereich gewohnt haben (26 %), aber auch hier wechseln z.B. ins Umland weit weniger Menschen als angenommen (15 %).<sup>1</sup> Aber auch der vermutete Trend in die Stadt zeigt sich innerhalb dieser Umfrage nicht.

Die Gestaltung des Wohnumfeldes in den bestehenden Wohnquartieren, seine Anpassung an geänderte Bedürfnisse – u.a. für ältere Bevölkerung – ist daher eine wichtige soziale Herausforderung an die Quartiersentwicklung.



**Wunsch: „Zuhause wohnen – ein Leben lang“**

Quelle: LBS Befragung „Wohnwünsche 2009“

**Wohnort vor und nach dem Erwerb von Wohneigentum**

	nachher	Kern	Umland	Verdichtet	Land	Anteil Regionswechsel
vorher						
Kern		74 %	15 %	5 %	6 %	26 %
Umland		7 %	86 %	2 %	5 %	14 %
Verdichtet		1 %	5 %	89 %	5 %	11 %
Land		6 %	7 %	4 %	83 %	17 %

### Steigende Immobiliennachfrage

Insgesamt zeigt sich aktuell an vielen Orten in NRW eine steigende Immobiliennachfrage. Bei einer Online- Befragung von LBS-Gebietsleitern 2009 wurden Wohnpräferenzen und eher weniger gefragte Wohntypen deutlich.

Besonders gefragt sind aktuell gebrauchte Eigenheime jüngeren Baudatums, Wohnungen mit eher geringen Wohnflächen (3- bis 4- Zimmer, 75 bis 100 qm) sowie günstige Einstiegsobjekte bis 130.000 Euro. Speziell Bungalows sind aufgrund ihrer Barrierefreiheit derzeit sehr gefragt. Die Nachfrage kann hier nicht gedeckt werden. Aber auch im Mehrfamilienhaussegment liegt die Nachfrage weit über dem vorhandenen Angebot, sowohl als selbstgenutzte

- Junge gebrauchte Eigenheime
- 3 bis 4-Zi Wg 75-100qm
- günstige Einstiegsobjekte bis 130.000 Euro
- Mehrglied-Häuser als Renditeobjekte
- Penthäuser, Lofts, Resthöfe

<sup>1</sup> Als „Kerne“ sind Städte ab 250.000 Einwohnern inkl. ihrer Vororte definiert, also nicht nur der engere Stadtkern. Ein Umzug aus dem Kernbereich Münster in einen der Vororte wird also auch als Kern-Kern-Bewegung erfasst.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



Eigentumswohnung als auch als Renditeobjekt. Wohnformen, die Wohnen und Arbeiten verbinden oder flexible Nutzungen ermöglichen, sind ebenfalls beliebt (Penthouse, Loft, Resthöfe). Je nach Zustand weniger beliebt sind dagegen große Eigenheime der 70er Jahre sowie Etagenwohnungen ohne Aufzug. Dies weist auf die geänderten Ansprüche bzgl. Energieeffizienz und Barrierefreiheit von Wohnraum hin.

Als Empfehlung lässt sich aus den aktuellen Nachfragestrukturen ableiten, dass für die Werthaltigkeit eines Gebäudes die Lage, Barrierearmut und Energieeffizienz eine zentrale Rolle spielen. Durch energetische Modernisierungen und barrierefreien Umbau können zudem Wohn- und Wiederverkaufswert von Bestandsimmobilien deutlich gesteigert werden.

## Zusammenfassung und Thesen zur aktuellen Entwicklung

Zusammenfassend zeigt sich trotz regional sehr unterschiedlicher Situationen eine einheitliche Entwicklung der Wohnungsmärkte: Der Neubau bleibt aktuell weit unter dem Bedarf. Investitionen in die Bestände werden zukünftig steigen.

Der Nutzwert der Immobilien ist die treibende Kraft auf dem Wohnungsmarkt: Komfortgewinn und Selbstverwirklichung werden immer wichtiger, da die Menschen so lange wie möglich im gewohnten Umfeld leben möchten. Renditeerwartungen spielen dagegen beim selbst genutzten Wohneigentum eine eher untergeordnete Rolle. Durch eine langfristige Bindung an das eigene Zuhause steigt die Bereitschaft zu investieren. Planungszeiträume und damit Investitionssummen werden steigen. Dies bedeutet, dass der Einsatz von Fremdkapital sich erhöhen wird. Barrierefreier Umbau und energetische Sanierung stehen dabei im Mittelpunkt. In Folge der Förderprogramme werden statt Einzelmaßnahmen häufiger Paketsanierungen umgesetzt. Insgesamt muss jedoch noch viel Überzeugungsarbeit geleistet werden, um insbesondere private Eigentümer von notwendigen Investitionen zu überzeugen – 75 % des Wohnraums sind in privater Hand!

## 2.4 Meinungs austausch zum Wohnungsmarkt Münster – Diskussion

Im Plenum wird ausführlich diskutiert, in wie weit sich die vorgestellten Ergebnisse des BBSR auf Münster übertragen lassen und ob die Wohnungsmarkttakteure die Erkenntnisse der LBS aus ihrer Praxis bestätigen können.



### Steigende Nachfrage nach Wohneigentum in Münster

Herr Dr. Altenhövel (Sparkassen Immobilien GmbH) bestätigt die steigende Nachfrage nach Wohneigentum in Münster ebenso wie die vorgestellten Nachfragekriterien. Während Anfang 2009 noch eine allgemeine Verunsicherung v.a. bei Kleininvestoren herrschte, nahm die Anzahl der Kaufinteressenten ab April/ Mai letzten Jahres deutlich zu und wächst stetig. Eine starke Nachfrage besteht derzeit v.a. nach Eigentumswohnungen als Geldanlage für eine Vermietung. Dabei werden vorwiegend Immobilien bis zu einem Kaufpreis von ca. 100.000 Euro gesucht, für deren Finanzierung in der Regel keine



zusätzlichen Gelder aufgenommen werden müssen. Selbst günstige KfW-Kredite will ein Großteil der Interessenten nicht in Anspruch nehmen. D.h. im Vergleich zu früheren Jahren handelt es sich nicht um einen Kapitalanleger, der durch den Immobilienerwerb Steuern sparen möchte, sondern vielmehr geht es um eine sichere Anlage von Ersparnissen. Zur Vermietung werden v.a. kleine Wohnungen nachgefragt, da sich die Investoren hier eine sichere Vermietbarkeit durch eine entsprechend große Zielgruppe (wie Single oder Paare in allen Lebenslagen - Studenten bis Senioren) versprechen. Die Tendenz zur Verkleinerung der (gemieteten) Wohnfläche zeigt sich auch in aktuellen Umfragen. Kaufkriterien für Wohneigentum sind weiterhin die Lagegunst (in Münster sind v.a. sehr zentrale Lagen beliebt, Energieeffizienz und Ausstattung (v.a. Balkon und Aufzug) sind ebenfalls Entscheidungskriterien, können aber im Vergleich zur Lage nachgebessert werden. Auch im Neubausektor waren Eigentumswohnungen in 2009 die treibende Kraft, von der stark gestiegenen Wohnungsbautätigkeit bis Januar 2010 ist ein Großteil dem Geschosswohnungsbau zu zurechnen (Vermittelte Eigentumswohnungen laut Gutachterausschuss für das Jahr 2009: 1.382 (Vj.1.058), + 324 bzw. 31 % - Neubau, gebrauchte Immobilien sowie Umwandlungen). Zweiter Markttreiber sind in Münster Wohnungen für Studenten, das Angebot an kleinen Studentenappartements ist stark gestiegen und führt aus Sicht von Herrn Dr. Altenhövel zu einer Verzerrung der obigen Zahlen. Im selbst genutzten Eigentum wurde in Münster 2009 in Bestandsimmobilien investiert. Finanziert wurde neben energetische Verbesserungen v.a. auch in die Erhöhung des Wohnstandards (z.B. Wintergärten, Bäder). Auch hierbei wurden v.a. vorhandene Ersparnisse verwendet und auf zusätzliche KfW-Kredite verzichtet.

## **Wohneigentum als krisensichere Geldanlage**

2009 hat aus Sicht der Baufinanzierer eine Renaissance der Kapitalanleger gebracht. Während in den Jahren zuvor Geldanlagen v.a. auf dem Finanzmarkt getätigt wurden, haben seit der Finanzkrise Investitionen in Immobilien als sichere Anlageform deutlich an Bedeutung gewonnen. Dabei spielen jedoch weniger Rendite- als Geldsicherungsaspekte eine Rolle. Auch Herr Dr. Schorn (RDM) bestätigt diese Entwicklung; teilweise werden sogar Spareinlagen auf Immobilieninvestitionen umgeschichtet. Ursachen sind die derzeit geringen Renditen im Geldanlagebereich, aber auch der Vertrauensverlust in diese Anlagen in Folge der Krise.

Kontrovers diskutiert wird die Nachhaltigkeit der aktuell hohen Immobilieninvestitionen, insbesondere in Abhängigkeit vom Finanzmarkt. Von der einen Seite wird die Befürchtung formuliert, dass mit steigenden Zinsen auf dem Finanzmarkt Investitionen in Immobilien schnell wieder an Bedeutung verlieren werden. Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wäre damit allein von den Zinsentwicklungen abhängig und das aktuelle Immobilienhoch nicht mehr als eine Luftblase. Zudem schätzten viele Anleger die Sicherheit eines Immobilienkaufs falsch ein, der Wiederverkaufswert und erzielbare Mietzins wird zu hoch angesetzt, ebenso wie die Kaufpreise v.a. in zentralen Lagen. Platzt diese Blase entstehen erhebliche Verluste, gerade auch für viele Kleininvestoren.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

Dem gegenüber steht die Meinung, dass der Vertrauensverlust in Finanzgeschäfte und die Angst vor Inflation so nachhaltig sind, dass Wohnungsneubau und -kauf auch auf längere Sicht als sichere Geldanlagen bevorzugt werden („Betongold“). Herr Schneider sieht erhebliche Ressourcen gerade bei privaten Investoren, die derzeit aufgrund der unsicheren Arbeitsmarktentwicklung noch zurückgehalten werden, aber absehbar für Wohnungsbautätigkeiten zur Verfügung stehen werden.

Gefordert wird eine aktive politische Steuerung, um Investitionen im Immobiliensektor auch längerfristig als attraktive Geldanlage für breite Bevölkerungsschichten zu motivieren.

## Entwicklungsschwerpunkte in Münster

Herr Uplawski weist darauf hin, dass die hohe Wohnungsnachfrage in Münster v. a. durch die anhaltende Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte generiert wird. Ein möglicher Rückgang der Kaufkraft kann diese Tendenz nicht stoppen. Ein Kaufkraftrückgang kann allenfalls bewirken, dass die prognostizierte Wohnungsbaulücke größer wird. Der Wohnungsmarkt wird sich in Münster räumlich sehr differenziert darstellen. Wie in den meisten Städten gibt es neben Toplagen auch Orte, die in der Gunst der Investoren nicht weit oben stehen. Gefragt sind nach Herrn Uplawski v.a. zentrale, gut erreichbare Lagen mit attraktiven Freizeit- und Nahversorgungsangeboten. Sicherheit und Ruhebedürfnis, wie sie im Vortrag von Herrn Schneider als wichtige Wohnstandortkriterien genannt wurden, spielen in Münster offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle. In den bevorzugten Lagen ist die aktuelle Nachfrage derzeit größer als die Immobilienangebote. Die Aktivierung von zusätzlichen Wohnstandorten zur Unterstützung der Wohnbautätigkeit in zentralen Lagen ist daher eines der Hauptziele der Wohnstandortentwicklung in Münster.

Herr Dr. Altenhövel wirft ein, dass insbesondere bei der Zielgruppe 60 plus nicht nur die Innenstadt gefragt ist, sondern überwiegend der Wunsch besteht, in seinem gewohnten Umfeld zu bleiben. Ein Wechsel des Wohnortes ist häufig nicht gewollt. So gibt es außerhalb der Innenstadtlagen in Münster mehrere Wohnbauprojekte für Senioren, deren Mieter i.d.R. bereits vorher in der Nachbarschaft gewohnt haben. Herr Paal bestätigt, dass gerade ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld bleiben möchten, möglichst sogar in der eigenen Wohnung. Eine Aussage, die Frau Dr. Kreft-Kettermann anhand der Ergebnisse verschiedener repräsentativer Bürgerumfragen bestätigen kann (stadtregionale Umfrage 2006 und Demografieumfrage 2009 ‚Leben in Münster heute und morgen‘). Auch vor dem Hintergrund der enormen Heimkosten und notwendigen Transferleistungen der öffentlichen Hand ist selbstständiges Wohnen zu fördern. Der barrierefreie Umbau von Bestandswohnungen wird daher eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Um die Selbstständigkeit zu erhalten, sind aber auch hier Versorgungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft (Einkauf, Ärzte etc.) wichtige Kriterien.

Herr Schowe sieht ebenfalls die Zentren der Ortsteile als wichtige Entwicklungsräume für Neubauvorhaben mit hervorragender Infrastruktur - gleichberechtigt neben dem Wachstumskern Innenstadt. In Münster gibt es eine Reihe



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



aktueller Projekte in Ortsteilzentren, drei Beispiele: Dingbängerweg in Mecklenbeck, Zentrum Kinderhaus, Festplatz in Nienberge. In Kombination von Geschosswohnungsbau und Einzelhandel mit guter Anbindung und z.T. seniorengerechten Angeboten haben diese Projekte Vorbildfunktion, sie zeigen die Wirtschaftlichkeit und große Nachfrage nach solchen Neubauprojekten. Interessenten kommen häufig aus der direkten Umgebung. Dennoch ist die Bautätigkeit derzeit bei weitem nicht ausreichend für den aktuellen Bedarf ist.



Während Herr Dr. Altenhövel die Einschätzung zur Attraktivität und Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten ausdrücklich stützt, sieht Herr Dr. Schorn dagegen innerhalb der genannten Nebenzentren nur geringe Entwicklungschancen für den Neubau von Mietwohnungen. Anders als bei Eigentumswohnungen müssen hier gewisse Renditen erzielt werden, die angesichts der hohen Bau- und Grundstückskosten seiner Meinung nach nicht zu realisieren sind. Außerdem ist gerade in den Nebenzentren mittelfristig eher mit Mietschwächungen zu rechnen. Nach seiner Erfahrung werden aktuell v.a. Mietwohnungen in Bestandshäusern als Renditeobjekte nachgefragt. Besonders in zentralen Lagen steigen derzeit die Preise für Vermietobjekte massiv und haben mit einem Kaufpreis von bis zu 19 Jahresmieten ein Niveau erreicht, das mittelfristig nicht mehr rentabel ist.

Auch Frau Prof. Pahl-Weber bestätigt auf der Grundlage von Expertengesprächen in der Immobilienwirtschaft die Erfahrungen in Münster. Danach werden derzeit in zentralen Lagen Kaufpreise für Anlageobjekte bezahlt, die nach aktueller Einschätzung jenseits jeder Rentabilität liegen. Aufgrund der geringen Größe dieses Segmentes wird erwartet, dass ein Platzen dieser „Investitionsblase“ den Wohnungsmarkt zwar nicht nachhaltig erschüttert, jedoch bei einigen Investoren zu erheblichen Verlusten führen kann. Zum Wohnstandort Innenstadt verweist sie auf das derzeit in Arbeit befindliche „Weißbuch Innenstadt, 2009“, das BBST im Auftrag und gemeinsam mit BMVBS erarbeitet. Eine Erkenntnis ist, dass die Citylagen höhere Umzugsfrequenzen der Bewohner aufweisen, als andere Stadtteile. Das könnte daran liegen, dass Wohnungen in zentralen Lagen überwiegend lebensphasenabhängig gesucht werden. Für die Entwicklung innerstädtischen Wohnens muss man sich die Ansprüche dieses besonderen Klientels bewusst machen.

## **Bedeutung von Neubau für die Sicherung günstigen Wohnraums**

Kritisch hinterfragt wird die Auswirkung der aktuellen Entwicklung speziell auf die Sicherung von günstigem Wohnraum. Angesichts der hohen Baukosten werden auch in Zukunft im Rahmen von Neubauvorhaben v.a. Wohnungen im mittleren bzw. gehobenen Preissegment erstellt werden. Der steigende Bedarf an günstigem Wohnraum lässt sich daher im Rahmen von Neubauvorhaben nicht decken. Hinzu kommen die ständig steigenden Baustandards (Energetisches Bauen, barrierefreies Bauen), wie sie auch auf Bundesebene definiert werden. So sind z.B. Passivhäuser oft zu teuer für junge Familien. Häufige Änderungen von Standards und Förderbedingungen, wie z.B. die jüngste Abschaffung der „etablierten Marke“ KfW 60 stiften zusätzlich Verwirrung bei potenziellen Bauherren. Frau Prof. Pahl-Weber berichtet, dass das Bauministe-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



rium aktuell den Bau von Plus-Energie-Häusern in Verbindung mit Elektroautos als dezentraler Stromspeicher verfolgt.

Auf der anderen Seite können durch (höherpreisige) Neubauvorhaben Umzugsketten ausgelöst werden, durch die letztendlich auch Wohnungen im unteren Preissegment auf den Markt kommen. Da die Wahl einer Wohnung jedoch wie gezeigt in hohem Maße von deren Lage abhängt und Interessenten i.d.R. sehr ortsverbunden sind, werden diese Sockereffekte oft nur in einem engen räumlichen Umfeld bzw. Marktsegment wirksam („eine Immobilie ist immobil“). Häufig bleiben Mieter eben doch im günstigen Altbestand wohnen, wenn die Lage der neuen Wohnung nicht stimmt.

## Wohnungsmarktprognosen: Differenzen und Aussagekraft

Diskutiert wird die Frage, welche Schlüsse sich aus den Wohnungsmarktprognosen für den lokalen Wohnungsmarkt ziehen lassen.

Herr Schultheiß führt aus, dass in den Prognosen von Prof. Reuber das Münsterland als eine der wenigen Wachstumsregionen in Deutschland bewertet wird, was für die Außendarstellung der Stadt durchaus von Wert ist. Im Vergleich dazu fällt die Prognose des BBSR eher verhalten aus, auch wenn das Münsterland auch hier als einer der Neubauschwerpunkte in der Region prognostiziert wird. Unterschiede lassen sich auf die verschiedenen Betrachtungsebenen und Umrechnungsfaktoren von der Bevölkerungs- auf die Haushaltsentwicklungen zurückführen. Diese können in Münster aufgrund der hohen Studentenzahlen zu relevanten Größenunterschieden führen.

In Münster bleibt die Neubautätigkeit weit hinter dem prognostizierten Bedarf zurück. Nur die Hälfte der laut Pestel jährlich bis 2025 benötigten Wohnungen wird aktuell gebaut. Angesichts des enormen prognostizierten Defizits von 6.000 Wohnungen jährlich stellt sich die Frage nach der Richtigkeit der Parameter. Bei der Berechnung dominieren technische Kriterien wie Geburtenzahlen, Zuwanderungen, Haushaltsentwicklungen etc., während die Kaufkraft anscheinend nicht oder zu wenig in die Nachfrageentwicklung einbezogen wird. Möglicherweise reicht aktuell die Vermögensstruktur gar nicht aus, um die prognostizierte Nachfrage zu erzeugen. Auch bei Betrachtung des Mietpreisspiegels zeigen sich derzeit keine besonderen Steigerungen, was auch auf einen ausgeglichenen Markt hinweist. Nicht wieder finden sich in der Prognose darüber hinaus auch der aktuelle Nachfrageboom nach kleinen, sicher vermietbaren Wohnungen, die derzeit unter erheblichem Preisdruck stehen sowie der prognostizierte Abriss von nicht energieeffizienten Gebäuden. Hier ist offensichtlich der Preisdruck noch nicht groß genug bzw. sind die Eigentümer finanziell gar nicht in der Lage, überalterte Bestände zu ersetzen. Frau Prof. Pahl-Weber weist darauf hin, dass grundsätzlich Prognosen mit einem Zeithorizont über 15 Jahre nicht mit der aktuellen Entwicklung einzelner Jahre verglichen werden können. Die Entwicklung einzelner Jahre kann - wie akut in Folge der Wirtschaftskrise geschehen - deutlich in einzelnen Parametern von langfristigen Prognosen abweichen. Die Ursachen für solche Abweichungen und deren längerfristigen Auswirkungen lassen sich mit Hilfe eines Monitorings einschätzen.





## 3. Günstiger Wohnraum und Transferleistungen der Kommunen

Im zweiten Teil der Sitzung wird der Schwerpunkt auf das Marktsegment des preiswerten Wohnungsangebots gelegt. Grundlage dafür ist eine vergleichende Studie des BBSR zur Handhabung der Angemessenheitsgrenzen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) in verschiedenen Städten. Frau Nina Demuth (BBSR) stellt Auswirkungen der jeweiligen KdU-Praxis auf den örtlichen Wohnungsmarkt vor. Im Anschluss erläutert Herr Paal die Entwicklung in diesem Teilsegment für Münster.

### 3.1 Wohnungsmärkte und soziale Absicherung unter besonderer Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft (Nina Demuth, BBSR)

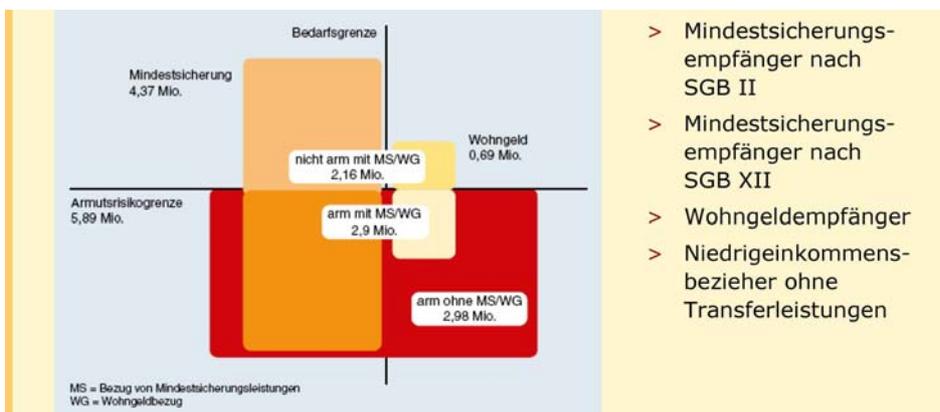
Seit der Neustrukturierung der sozialen Sicherungssysteme zum 1. Januar 2005 und der Einführung von Hartz IV liegt die Zuständigkeit für die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) bei den Kommunen. So können die Kommunen entsprechend der lokalen Wohnungsmarktsituation die Angemessenheit von Wohnraum für KdU-Haushalte eigenständig festlegen; der Bund macht keine Vorgaben. Inzwischen hat sich eine große Bandbreite in der kommunalen Förderpraxis herausgebildet. Ziel der BBSR-Studie war, einen systematischen Überblick über die KdU-Praxis in Deutschland zu erhalten und deren Auswirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt zu analysieren. Insbesondere sollte empirisch überprüft werden, ob - wie 2005 allgemein befürchtet wurde - Hartz IV tatsächlich zu Umzugswellen, Bildung eines Billigwohnsektors und anderen negativen Effekten auf den Wohnungsmarkt geführt hat.

„Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen Heft 142, BBSR/ BMVBS 2009

#### Nachfragerstrukturen im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment

Untersucht wurden die Nachfragestrukturen des gesamten preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes. Insgesamt gibt es in Deutschland 8 Mio. Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. 5 Mio. davon erhalten Transferleistungen: ALG II (nach SGB II), Grundsicherung für ältere bzw. nicht arbeitsfähige Menschen (nach SGB XII) oder Wohngeld. 6 Mio. Haushalte liegen in Deutschland unter der Armutsgrenze, nur die Hälfte bezieht jedoch Transferleistungen.

In Münster gab es 2008 knapp 12.000 ALG II und Wohngeld-Haushalte, hinzu kommen Leistungsempfänger nach SGB XII. Als Nachfrager von preisgünstigem Wohnraum spielen in Münster zudem Studenten eine große Rolle.



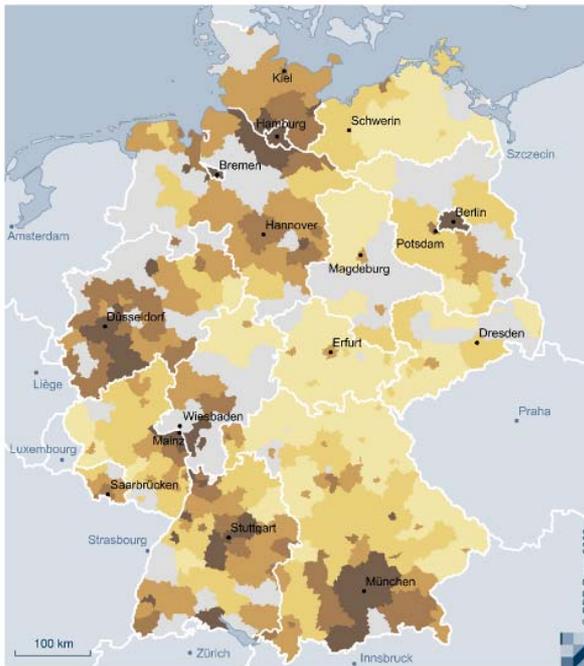
#### Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2006

Quelle: BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte (Forschungen 142)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

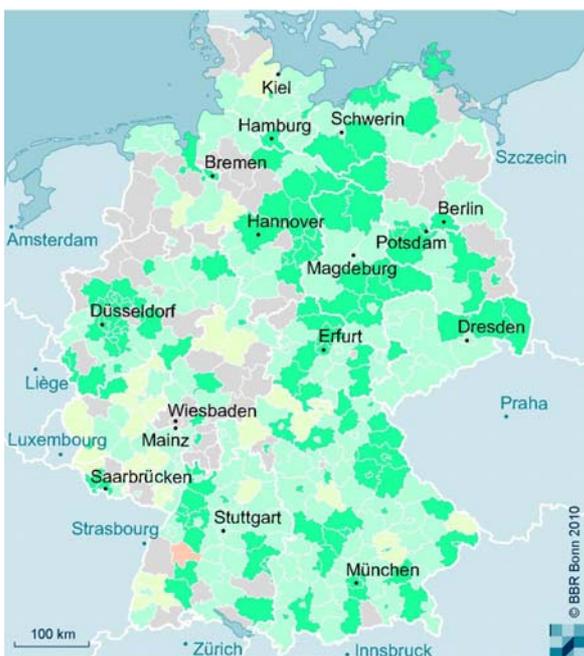
Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



Kosten der Unterkunft nach SGB II für Single-Bedarfsgemeinschaften:  
Anerkannte laufende monatliche Durchschnittskosten in Euro, Dezember 2007



## Anteil der anerkannten an den tatsächlichen Unterkunfts-kosten der Bedarfsgemeinschaften 2008



## Überblick über die KdU-Praxis in Deutschland

Insgesamt wurden im Rahmen der Studie 65 Kommunen zu ihrer Praxis hinsichtlich der Übernahme von Kosten der Unterkunft befragt. Dabei zeigen sich sehr unterschiedliche Vorgehensweisen, auch regional sind keine Muster erkennbar.

Bei fast allen befragten Kommunen hat sich die sogenannte „Produktmethode“ durchgesetzt, d.h. es wird eine Mietobergrenze als Produkt von „angemessener“ Wohnfläche mal Quadratmeterpreis festgesetzt, für die die Kosten übernommen werden. Die Angemessenheit der Wohnung wird also unabhängig von deren Größe beurteilt – sowohl die Miete kleiner Wohnungen mit hohem Quadratmeterpreis als auch die Miete großer Wohnungen mit geringem Quadratmeterpreis kann übernommen werden. Die Mietobergrenze wird in den Kommunen unterschiedlich definiert: Bei 80 % ist die Brutto- bzw. Netto-Kaltmiete entscheidend, nur 20 % der Kommunen beziehen sich auf die Bruttowarmmiete inkl. Neben-/ Verbrauchskosten. Bei einem Viertel der Kommunen werden die Mietobergrenzen kleinräumig differenziert festgelegt, insbesondere in den Landkreisen. Über die Hälfte der Kommunen orientiert sich bei der Festsetzung der Mietobergrenzen an dem örtlichen Mietspiegelwerten; andere Kommunen orientieren sich an Wohngeldtabellen oder erheben eigene Grundlagen (z.B. Auswertung von Wohnungsanzeigen). Die Übernahme von Nebenkosten wird in den Kommunen unterschiedlich gehandhabt.

KdU-Wohnungen sind von durchschnittlicher Qualität, eine Dominanz von Substandardwohnungen lässt sich nicht feststellen. Teilweise ist eine Konzentration in bestimmten Beständen festzustellen (u.a. Plattenbauten, einfache Gründerzeitbestände), häufig handelt es sich aber um ganz normale Wohnungen. Neben Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen sind private Eigentümer eine wichtige Vermietergruppe.

Insgesamt ist die KdU Praxis v.a. sozialpolitisch motiviert, die angemessene Versorgung der Haushalte steht dabei im Mittelpunkt. Insbesondere in den Großstädten wird der Bemessungsrahmen mit großzügigen Mietobergrenzen und/ oder einer großzügigen Anwendungspraxis relativ weit gefasst,



Minimum: 83%  
Mittelwert: 94 %  
Maximum: 100%

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Bundesagentur für Arbeit



während die Landkreise eher strenger in der Anwendung sind. Auch sind KdU bedingte Umzüge eher Einzelfälle, die befürchteten Umzugswellen sind ausgeblieben.

## Wechselwirkungen zwischen KdU-Praxis und Wohnungsmarkt

Im Vergleich der kommunalen KdU Praxis zeigt sich, dass die Höhe der Mietobergrenze den größten Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung einer Kommune hat. Rigide eingesetzt betrifft dies insbesondere das preisgünstige Mietsegment. Bei großzügiger Handhabung ist auch das mittlere Preissegment betroffen.

So kann sich die Höhe der Mietobergrenze erheblich auf das **Mietpreisniveau** auswirken: Hohe Mietobergrenzen werden i.d.R. von Vermietern ausgeschöpft, was eine Preissteigerung bewirken kann. Niedrige Mietobergrenzen können dagegen zur allgemeinen Senkung des Mietniveaus führen, um Mieter zu halten. Z.B. die Stadt Köln setzt daher auf niedrige Obergrenzen, um Preissteigerungen zu verhindern, toleriert aber im Rahmen des Einzelfallermessens Überschreitungen dieser Grenzen.

Auch die **Versorgungssituation der „Nicht-KdU-Haushalte“** wird erheblich von der Mietobergrenze beeinflusst. Bei einer hohen Mietobergrenze treten KdU-Bezieher in Konkurrenz mit anderen Wohnungsnachfragern im niedrigen (und mittleren) Mietpreissegment. Dies führt zu einer Verknappung von Wohnraum und Preissteigerungen, die auch für nicht KdU-Haushalte die Wohnkostenbelastung erhöhen. Dadurch können „Aufstocker“ und zusätzliche Ausgaben für den öffentlichen Haushalt generiert werden.

Die befürchtete negative Auswirkung auf **sozialräumliche Strukturen** zeigt sich bisher noch nicht. Eine Verstärkung sozialer Segregation durch die kommunale KdU Praxis ist bislang empirisch nicht nachweisbar, zumal dies einen sehr langfristigen Prozess darstellt. Größere Umzugswellen können durch eine eher großzügige KdU-Praxis vermieden werden. Insbesondere bei niedrig bemessenen Mietobergrenzen und rigider Anwendungspraxis ist jedoch mittel- bis langfristig eine Konzentration von KdU-Bezieher auf angemessene Bestände möglich. Wenn gleichzeitig Bestandsinvestitionen ausbleiben, besteht hier die Gefahr einer zusätzlichen Marginalisierung.

Für die **Wohnungswirtschaft** bedeuten hohe Mietobergrenzen zunächst eine Erlössteigerung, die im günstigsten Fall in die Aufwertung und Sicherung des Bestands investiert wird. Die KdU Praxis wäre somit eine indirekte Subventionierung von Bestandserhaltungsmaßnahmen. Insbesondere bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften hat die Stadt hier gute Steuerungsmöglichkeiten. Im entgegengesetzten Fall können (zu) niedrige Obergrenzen zu weniger Instandhaltungen bis zur Vernachlässigung der Bestände führen.

Letztlich hat die Höhe der Mietobergrenze erheblichen **Einfluss auf die kommunalen Finanzen**. Hohe Obergrenzen wirken mietpreissteigernd im gesamten unteren und mittleren Preissegment und führen einerseits direkt zu erhöhten KdU Ausgaben. Andererseits wird zusätzlich der Kreis der Haushalte, die auf die Übernahme der Unterkunftskosten angewiesen sind, vergrößert. Die KdU Kosten für die Kommunen steigen insgesamt also erheblich.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## Empfehlungen

Angesichts des großen sozialen und finanziellen Einflusses der KdU Praxis für die Kommunen sollte diese bewusst als sozial- und wohnungspolitisches Steuerungsinstrument eingesetzt werden. Hierfür ist zunächst eine kommunalpolitische Zieldiskussion und Positionierung notwendig: Soll eine angemessene Wohnungsversorgung sichergestellt werden? Sollen die kommunalen Ausgaben begrenzt oder sollen Bestandsinvestitionen initiiert werden? Steht eine Verhinderung von Segregation und der soziale Frieden im Vordergrund?

Der Vergleich zeigt, dass die Mietpreisobergrenze die wichtigste Stellschraube im Rahmen der KdU Praxis ist. Zu hohe Mietobergrenzen wirken kostensteigernd für Haushalte und Kommunen, zu niedrige Bemessungsgrenzen können zu Segregation und Vernachlässigung der Bestände führen. Die Mietobergrenzen sollten daher so niedrig wie möglich aber so hoch wie nötig angesetzt werden. Einen allgemeinen Richtwert gibt es nicht, die Höhe muss dezidiert auf den lokalen Wohnungsmarkt abgestimmt werden. Die Ermittlung von Datengrundlagen dient der Abschätzung des „angemessenen“ Wohnungsbestandes und der Definition des „preiswerten Wohnungsmarktsegments“. Dabei sollten alle geeigneten Wohnungsbestände berücksichtigt werden: neben Sozialwohnungen, Beständen kommunaler Unternehmen und Genossenschaften insbesondere auch Wohnungen privater (Klein-)Vermieter. Auf der Nachfragerseite sind nicht nur KdU-Haushalte relevant, sondern alle Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Wohnungsmärkte sind dynamische Systeme, die ein kontinuierliches Monitoring mit Überprüfung der Rahmendaten und Rückkopplung der Ziele und Wirkungen erforderlich machen.

## 3.2 Nutzung preiswerten Wohnraums durch Transferleistungsberechtigte (Thomas Paal, Stadt Münster)

Auch in Münster hat sich gezeigt, dass die befürchteten negativen Effekte von Hartz IV auf die Wohnungsversorgung von Transferempfängern nicht in dem befürchteten Umfang eingetreten sind. Zwar haben die massiven Leistungseinschränkungen für Arbeitslosenhilfeempfänger deutliche Spuren in der kommunalen Praxis hinterlassen. Die befürchteten Massenumzüge haben jedoch nicht stattgefunden.

Anfang 2010 wurde vom Deutschen Städtetag ein Positionspapier veröffentlicht, das genau den Kontext betrifft, über den heute diskutiert wird.



### Position des Deutschen Städtetages

Beschluss des Präsidiums vom 23. Februar 2010

„Neben den sozial- und finanzpolitischen Aspekten hat die Ausgestaltung der Leistungen für die Unterkunft auch Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt und die Entwicklung der Quartiere, die es bei der Festsetzung der Angemessenheitskriterien zu beachten gilt.“

Trotz anfänglich bestehender rechtlicher Unsicherheiten ist die Umsetzung der Hartz-IV-Reform auf örtlicher Ebene sozial- und wohnungspolitisch weitgehend gelungen; sowohl die anfänglich befürchteten Massenumzüge als auch eine zusätzliche Verschärfung sozialer Segregationsprozesse in den Wohnquartieren sind bisher ausgeblieben.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



Damit die Städte dem Spannungsfeld zwischen sozial- und wohnungs-politischen Herausforderungen einerseits und finanzpolitischen Zwängen andererseits auch in Zeiten dramatisch angespannter Haushaltslage und weiter steigender Arbeitslosigkeit gerecht werden können, ist eine angemessene Beteiligung des Bundes an den steigenden finanziellen Belastungen durch die Kosten der Unterkunft zwingend erforderlich.

Zur Gewährleistung einer adäquaten Wohnraumversorgung der SGB II-Empfänger unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen hält das Präsidium darüber hinaus Folgendes für erforderlich:

- den Verzicht auf eine bundeseinheitliche Pauschalierung der Unterkunftsleistungen
- bei gleichzeitiger Prüfung einer Pauschalierungsoption für die Kommunen -, die Harmonisierung der Unterkunftsleistungen im Wohngeld und SGB II
- die Berücksichtigung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der kommunalen Entscheidungen zur Angemessenheit der Unterkunftsleistungen,
- eine Fortsetzung der Ausgleichszahlungen des Bundes für den Wegfall der Mischfinanzierung in der Wohnraumförderung,
- eine aktive und bedarfsangemessene Wohnraumförderpolitik der Länder sowie
- die Entwicklung kommunaler Wohnraumkonzepte“

Die aktuellen Überlegungen zur bundesweiten Vereinheitlichung der Unterkunftsleistungen scheinen zwar auf den ersten Blick eine Vereinfachung und Reduzierung des Verwaltungsaufwandes zu bringen. In der Praxis wird es im Rahmen der Pauschalisierung jedoch zu einer Festlegung der Obergrenzen auf einem sehr hohen Niveau kommen. Wie Frau Demuth erläutert hat, führt dies für Kommunen mit aktuell eher niedrigen Mietobergrenzen zu erheblichen Kostensteigerungen im gesamten unteren und mittleren Mietwohnungssegment. Dies hätte insbesondere fatale Folgen für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keine Unterkunftsleistungen bekommen.

Ein wichtiges Anliegen ist auch die Berücksichtigung von energetischen Maßnahmen bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftsleistungen. Nur so können für Vermieter Anreize geschaffen werden, die dringend erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

## Quantitäten in Münster

In Münster wurden Ende 2009 für insgesamt rund 13.600 Haushalte von der ARGE oder der Stadt die Kosten der Unterkunft übernommen. Bei einem Wohnungsbestand von rund 142.600 Wohnungen entspricht das einem Anteil von 9,6 %, hinzu kommen 3.767 Haushalte mit Wohngeldbezug im Dezember 2009. Allein für die Unterkunftsleistungen für ALG II-Empfänger wurden von der Stadt Münster und dem Bund im Jahr 2009 über 46 Mio Euro aufgewendet, der Anteil des Bundes betrug 25,4 % und damit ca. 11,5 Mio Euro. Ab 2010 reduziert sich der Bundesanteil auf 23 %. Die Haushalte mit Unterkunftsleistungen haben im vergangenen Jahr deutlich zugenommen und werden voraussichtlich weiterhin steigen.

## Haushalte mit Unterkunftsleistungen in Münster

nach SGB II (ALG II Empf.)  
nach SGB XII (ältere bzw. nicht arbeitsfähige Pers.)  
nach AsylbLG (Asylbewerber)

Bedarfsgemeinschaften im SGB II

Monat/Jahr	Zahl der Bedarfsgemeinschaften
12/2007	10.316
12/2008	9.975
12/2009	10.404

Zahl der Haushalte im SGB XII a.v.E. und AsylbLG

Monat/Jahr	Zahl der Haushalte
12/2007	3.097
12/2008	3.171
12/2009	3.204

Gesamtzahl (SGB II, XII a.v.E., AsylbLG)

Monat/Jahr	Zahl der Haushalte
12/2007	13.413
12/2008	13.136
12/2009	13.608



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## KdU-Praxis in Münster

In Münster wird zur Ermittlung der „Angemessenheit“ einer Wohnung wie in den meisten Kommunen die Produktmethode angewendet: in Kombination von „angemessener“ Wohnfläche und Quadratmetermiete (Bruttokalt) wird eine Mietobergrenze errechnet, die als Grenzwert für die Übernahme von Unterkunftskosten gilt (d.h. ausschlaggebend ist das Produkt von Fläche mal Miete/ qm, nicht die Einzelparameter). Kleine Wohnungen mit hohem Quadratmeterpreis können dadurch ebenso angemessen sein wie große Wohnungen mit geringem Quadratmeterpreis. Die Angemessenheit der Miete orientiert sich an der Größe der Familie bzw. Bedarfsgemeinschaft und dem unteren Drittel des lokalen Mietpreisniveaus am aktuellen Wohnort, das unter Rückgriff auf den Mietspiegel und den Betriebskostenspiegel bestimmt wird. Bei Wohnungen mit erheblichen Mängeln werden Abzüge vorgenommen. Das führt in der Praxis zu deutlichen Impulsen für die Modernisierung von Altbeständen.

Bei fehlender Angemessenheit werden die Betroffenen informiert, dass die Kosten nur noch maximal sechs Monate übernommen werden, wenn dies möglich und zumutbar ist. Im Rahmen von Einzelfallprüfungen wird festgestellt, ob die Miete durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder andere Weise gesenkt werden kann. In der Praxis muss jedoch festgestellt werden, dass gerade für KdU-Haushalte häufig keine preisgünstigen Alternativen zur Verfügung stehen, ein Wohnungswechsel somit nicht möglich ist.

2005 wurde bei Neuanträgen ein 20 %iger Zuschlag gewährt, um den Übergang von der Arbeitslosenhilfe (mit höheren Wohnungskosten) in das SGB II sozialverträglich zu gestalten und Härten zu vermeiden. Im März 2007 wurde der Zuschlag abgeschafft. Dies führte zu heftigen politischen Diskussionen, bei denen von der einen Seite sozialer Kahlschlag und Massenumzüge befürchtet wurden, während die andere Seite mit Blick auf die Gesamtsituation die Abschaffung für höchste Zeit hielt.

Insgesamt zeigte sich, dass nicht viele Haushalte von der Abschaffung des Zuschlages betroffen waren. Von April 2007 bis Februar 2010 haben 106 leistungsberechtigte Haushalte nicht angemessene Kosten durch Umzug und 11 durch Untervermietung senken können. Im Februar 2010 gab es 299 (der rund 13.600) Haushalte, deren Unterkunftskosten nicht in vollem Umfang anerkannt wurden.

## **Beschlussvorlage V/0237/2010 für den Hauptausschuss am 28.4.10**

„(...) Um die Angebotslage preisgünstiger Wohnungen insbesondere für Alleinstehende und für größere Familien mit Kindern zu erfassen und insoweit ggf. erforderliche gezielte Maßnahmen zur Angebotsverbesserung zu entwickeln, wird die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Wohnen einen konkretisierten Verfahrensvorschlag zu entwerfen und den zuständigen Fachausschüssen bis Ende 2010 vorzulegen.“

## **Ausblick: Ermittlung der Angebotslage für preiswerten Wohnraum**

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung wird zusehends deutlich, dass preiswerter Wohnraum für Alleinstehende und größere Haushalte zurzeit zwar noch verfügbar ist. Mittelfristig ist aber mit einer deutlichen Verknappung zu rechnen, sodass damit vielfach höhere Unterkunftskosten übernommen werden müssen. Die tatsächliche Angebotslage ist jedoch nicht ermittelt. Dies soll künftig erfolgen. Zur Beauftragung der Konkretisierung dieser Aufgabenstellung wurde eine Beschlussvorlage erarbeitet, die im Hauptausschuss Ende April 2010 behandelt werden soll.



## 3.2 Meinungs austausch zur KdU-Praxis in Münster

Diskutiert wird die aktuelle KdU-Praxis in Münster in Abhängigkeit der Situation auf dem preisgünstigen Wohnungsmarkt.

Die Vorträge haben gezeigt, dass kommunale Strategien zum Umgang mit preisgünstigem Wohnraum und den KdU-Kosten dezidiert auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt werden müssen. Hierzu fehlen in Münster die notwendigen Datengrundlagen. Bereits die Definition von „preisgünstigem Wohnraum“ ist unscharf, auch bundeseinheitliche Definitionen stehen nicht zur Verfügung. In der kommunalen Praxis wird in Münster wie in vielen Städten das untere Drittel des Mietenspiegels als „preiswertes Segment“ angenommen. Bisher beschränken sich die Daten auf die geförderten Wohnungen der Stadt Münster, für die eine sehr umfangreiche Datenlage vorliegt. Nach Aussage von Frau Regenitter sind dies rund 7.800 Wohnungen. Im günstigen Marktsegment geht die Stadt derzeit jedoch von einem weit größeren Bestand von ca. 50.000 Wohnungen aus, die sich zum großen Teil im Privateigentum befinden.

Herr Paal konkretisiert die Zielsetzung der geplanten Untersuchung: Mit Hilfe einer örtlichen Wohnungsmarktbeobachtung soll ein Überblick zur Situation der günstigen Mietwohnungsbestände ermittelt werden, und zwar der konkret zur Verfügung stehenden Bestände. Es wird vermutet, dass in bestimmten Marktsegmenten eine sich verschärfende Mangelsituation besteht. So lassen sich bereits heute z.B. für große Familien mit Unterkunftsleistungen nur sehr schwer Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen finden. Erst auf einer fundierten Datengrundlage lassen sich sowohl realistische Mietobergrenzen als auch umsetzbare Strategien definieren. Dadurch lassen sich im Idealfall die Kosten für die Kommune reduzieren, bei einem Angebotsmangel kann jedoch auch eine Erhöhung der Mietobergrenzen erforderlich sein. Gleichzeitig soll die Untersuchung als Handlungsgrundlage zur Schaffung preiswerten Wohnraums dienen. Die Stadt hofft, dass mit Hilfe fundierter Angebotsdaten und einem regelmäßigen Monitoring politische Entscheidungen zur Vergrößerung des preiswerten Wohnraumsegments erleichtert werden.

Auch die AK-Mitglieder bestätigen aus ihrer Arbeitspraxis, dass insbesondere für KdU-Haushalte kein ausreichendes Mietwohnungsangebot zur Verfügung steht. Frau Fahle vom Mieterschutzverein berichtet, dass z.B. ALG II-Empfänger in Münster große Probleme haben, auf dem freien Wohnungsmarkt überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Insbesondere Haushalte mit Kindern stehen in direkte Konkurrenz zu Studentenwohngemeinschaften oder gut verdienenden Paaren. Gerade Hartz-IV Familien müssen oft auf Wohnraum ausweichen, für den es sonst keine Nachfrage gibt und bei dem häufig die Betriebskosten extrem hoch sind. Ein Wohnungswechsel ist unter solchen Umständen nicht zumutbar und auch nicht zielführend. In Zukunft wird daher mit einem deutlichen Ansteigen der Unterkunfts- und Betriebskosten gerechnet.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

Herr Wiese vom Studentenwerk weist darauf hin, dass die 10.000 Studenten in Münster eine wichtige Nachfragegruppe für günstigen Wohnraum darstellen, die selber mit Engpässen zu kämpfen haben. Die Versorgungssituation und Belange von Studenten sollten daher fester Bestandteil der Betrachtung sein – auch vor dem Hintergrund, dass sie nicht unerheblich zur Attraktivität Münsters beitragen.

Herr Paal bestätigt, dass zum Teil Wohnungen aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft der Vermieter nicht den erforderlichen Grundstandards entsprechen, was u.a. zu stark steigenden Betriebskosten führt. Um Investitionsstaus nicht öffentlich zu unterstützen und Modernisierungen zu motivieren werden in Münster mit Erfolg Abschlüsse auf vernachlässigten Wohnraum angesetzt. Frau Demuth berichtet von dem Ansatz der Stadt Bielefeld, die Vermietern im Rahmen von energetischen Sanierungen einen „Klimabonus“ auf die angemessene Bruttokaltmiete bewilligt und damit einen wirksamen Anreiz zum Energiesparen und Reduzierung der Betriebskosten gibt.

Insgesamt kommen preisgünstige Wohnungen nur in sehr geringem Umfang auf den freien Wohnungsmarkt, viele werden „unter der Hand“ vergeben. Gerade in diesem preisgünstigen Mietwohnungssegment besteht also auch in Münster ein deutlicher Wohnraummangel. Dies bestätigen auch die Wohnungsunternehmen, die in diesem Segment keinerlei Leerstände zu verzeichnen haben. Herr Dr. Schorn führt aus, dass die Angemessenheit von Wohnraum stärker in Abhängigkeit des Quadratmeterpreises beurteilt werden sollte. Da Mieter mit Unterkunftsleistungen ohnehin i.d.R. in Wohnraum mit geringen Quadratmeterpreisen wohnen und die Quadratmeterpreise bei Neuvermietungen meist deutlich steigen, ist es wenig zielführend z.B. im Falle einer Haushaltsverkleinerung (Auszug von Kindern, Sterbefälle, Trennungen) einen Umzug in eine kleinere Wohnung zu erzwingen. Die Kosten für die Kommune können so nicht reduziert werden. Auch Frau Dieckmann bestätigt, dass kleine Wohnungen im Verhältnis teurer sind als große Wohnungen, Umzüge sich daher häufig nicht rechnen. In den Beständen des Bauvereins Ketteler wohnen sehr viele Haushalte mit geringen Einkommen – 60 % haben ein Nettoeinkommen unter 1.000 Euro zur Verfügung. Die Höhe des Einkommens ist bei der Auswahl der Mieter nur zweitrangig, auch kann aus der Praxis eine Benachteiligung von Transferleistungsempfängern nicht bestätigt werden.



Frau Fahle hinterfragt die kommunale Praxis zur Bestimmung der Mietobergrenze von angemessenem Wohnraum. In der Praxis zeigen sich nicht nur sehr unterschiedliche Grenzwerte in den Kommunen sondern auch ganz verschiedene Ermittlungsansätze. Diese „Beliebigkeit“ hat in den vergangenen Jahren zu einer Vielzahl von Klagen Betroffener und zu aufwändigen Gerichtsverfahren geführt. Sie schlägt vor, hierzu einen Vertreter des Sozialgerichtes in den AK einzuladen. Ihrer Meinung nach wären bundesweite Vorgaben notwendig, um zu adäquaten und vergleichbaren Grenzwerten zu gelangen. Lokale Besonderheiten der Wohnungsmärkte könnten z.B. im Rahmen von Zuschlägen für Städte mit engen Angebotsituationen berücksichtigt werden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



Herr Uplawski weist auf die Bedeutung von Neubautätigkeit für den Erhalt und die Erweiterung des preiswerten Wohnraumbestandes hin. Zwar kann durch Neubau selber angesichts der hohen Standards, Bau- und Grundstückskosten kein kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden, auch nicht mit Hilfe öffentlicher Förderung. Die Förderung bewirkt lediglich ein Heruntersubventionieren des Mietpreises. Der freifinanzierte Wohnungsneubau hat aber die wichtige Aufgabe, ein Ventil für kaufkräftige Nachfrage zu schaffen. Dadurch werden im unteren und mittleren Preissegment Entlastungseffekte erzielt. Das preisgünstige Wohnungsmarktsegment ist außerdem dynamisch mit den anderen Marktsegmenten verknüpft. Es wird überwiegend von älteren Beständen gebildet, die nicht (mehr) dem aktuellen Standard entsprechen. Mit natürlicher Alterung der Gebäude und zugleich steigenden Energie- und Ausstattungs-Standards bekommt dieses Segment laufend Zuwachs aus den oberen Segmenten. Der Neubau füllt in erster Linie die oberen Preissegmente wieder auf.

Herr Klein weist darauf hin, dass im Rahmen von Modernisierungen/ Sanierungen aber auch laufend preiswerte Bestände verloren gehen. Derzeit bestehen für ca. ein Drittel der Wohnungsbestände Sanierungsbedarf. Werden Sanierungen entsprechend der klimapolitischen Ziele weiter forciert, werden die Mieten für diese Bestände deutlich steigen – ein politischer Zielkonflikt, der thematisiert werden muss.

Die intensive Diskussion zeigt die hohe Relevanz des Themas für die Teilnehmenden des Arbeitskreises und dessen Brisanz in Münster. Es wird daher vorgeschlagen, die geplante Untersuchung zu preiswertem Wohnungsangebot in Münster durch den Arbeitskreis zu begleiten und das Thema in der nächsten Sitzung wieder aufzunehmen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## 4. Aktuelles aus Münster und Ausblick

### 4.1 Öffentlichkeitsarbeit der Verwaltung

(Christian Schowe, Stadt Münster)

Die Stadt Münster erarbeitet aktuell eine Broschüre zum Thema „Neues Wohnen im Bestand“. Zielgruppe sind interessierte Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die wichtige Gruppe der Kleineigentümer (89 % der Wohnungen befinden sich in Münster im Individualeigentum). Erscheinungstermin ist voraussichtlich Herbst 2010. Die Broschüre wird an die AK-Mitglieder verteilt.

Die Veröffentlichung basiert auf der Arbeit des interfraktionellen Arbeitskreises und der Beschlussvorlage vom Juni 2009, in der die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung des Themas beauftragt wurde. Es bestand breiter Konsens über die Notwendigkeit, Flächenpotenziale in integrierten Lagen vorrangig an den Markt zu bringen und an Orten mit guter Infrastrukturausstattung und kurzen Wegen Neubaupotenziale zu generieren - insbesondere im Segment des Mehrfamilienhausbaus. Von zentraler Bedeutung ist dabei eine frühzeitige Kommunikation vor Ort, um Zielwidersprüche zusammen mit Anwohnern, Investoren, Politik und Verwaltung offensiv zu diskutieren und für Projekte im Bestand aktiv zu werben. Nur so können Bedenken und Widerstände von Anwohnern und v.a. auch Einzeleigentümern frühzeitig erkannt, diskutiert und bestenfalls auch verhindert werden.

### 4.2 Nächste AK Sitzung und Fachtagung 2010

#### Zweite Fachtagung des Arbeitskreis Wohnen in Münster

Im letzten AK wurde beschlossen, eine weitere Fachtagung zur Information der (Fach-) Öffentlichkeit durchzuführen. Die Fachtagung soll Ende 2010/ Anfang 2011 stattfinden. Inhalte und Ablauf sollen im nächsten AK mit den Mitgliedern diskutiert werden. Hierfür nimmt die Stadt gerne Themenvorschläge entgegen. Bisher wurden als mögliche Themen genannt:

- Die Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster aus der Sicht von externen und lokalen Wohnungsmarktakeuren. Im Fokus sollen dabei stehen: Welche Interessen, welche Chancen, welche Bedarfe, welche Angebote hat Münster für eine attraktive und nachhaltige Wohnstandortentwicklung?
- Wohnen im Alter, siehe dazu auch Qualitätssiegel betreutes Wohnen NRW und Studie von Herrn Schettler



#### 14. Sitzung des AK Wohnen in Münster

Die 14. Sitzung wird am **Dienstag, den 26. Oktober 2010**, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden.

Ablauf und Inhalte werden wie üblich im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt und es wird die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten.



Mögliche Inhalte sind:

- Migration/ Integration und Stadtteilentwicklung
- Vorsorgende Quartiersentwicklung: Vorstellung von Quartiersprofilen im Kontext der demografischen Entwicklung und Möglichkeiten einer quartiersorientierten frühzeitigen Informations- und Kommunikationsstrategie
- Reflektion zum Arbeitsstand ‚preiswerter Wohnraum in Münster,‘
- Vorbereitung der Fachtagung 2010

### 4.3 Aktuelle Veröffentlichungen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR: Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte Kompakt 1/2010

BBR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte – Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen, Forschungen Heft 142, Bonn 2009

Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung: Münster im Spiegel der Zahlen, November 2009

Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V. (Hrsg.): Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen

forum Kom Wob: Dokumentation der Tagung am 13.4.2010 in Düsseldorf

#### Internet-Links:

Frau Dr. Kreft-Kettermann weist auf einen Link hin, unter dem aktuelle kleinräumige Daten zur Gesamtstadt Münster und kleinräumig zu den Stadtteilen themenorientiert aufbereitet, abgerufen werden können.

**Daten zu Münster/ Stadtteile:** [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html)

**Prognosen zum Wohnungsmarkt:** [www.wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/forum-plenum/fruehjahrstagungen-ab-2010/protokoll](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/forum-plenum/fruehjahrstagungen-ab-2010/protokoll)

### 3.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der dreizehnten AK-Sitzung wurde vom Büro **BPW Hamburg Jochumsen Schneider GbR** übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des Arbeitskreises.

Die Internetpräsentation der AKs ist abrufbar unter:  
[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010

## 5. Teilnehmende des 13. AK

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	LEG Wohnen NRW, Regionalleitung Westfalen
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Röttcher	Evonik Wohnen GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	RDM Bezirksverband Münster e.V.

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümerverschein
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Frau Pollmann	DMB/ Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### Politische Vertreter

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

### Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement

### Gast

Frau Demuth	BBSR
-------------	------

### Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BBSR/ TU Berlin
Frau Rehsöft	BPW Hamburg

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 13. Sitzung am 27. April 2010



## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

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

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

### Interessenverbände

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

### Politische Vertreter

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

### Wissenschaftliche Begleitung

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

### Stadt Münster

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

