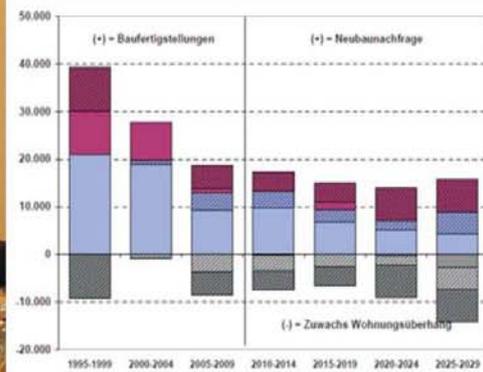




ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
16. Sitzung am 11. Oktober 2011



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



Inhalt

1. Einführung.....	5
2. Perspektiven der Wohnstandortentwicklung Münster	6
2.1 Rückblick zur Fachtagung „Zukunftsperspektive des Wohnstandortes Münster“ (Prof. Elke Pahl-Weber).....	6
2.2 Vorstellung des Empirica-Gutachtens: „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage bis 2030“ (Karl-Friedrich Hofmann, NRW.BANK)	8
2.3 Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen - Vorstellung der Eckpunkte zum Leistungsprofil (Klaus Uplawski, Stadt Münster).....	18
3. Aktuelles aus Münster.....	23
3.1 Bericht zur aktuellen Versorgungssituation von Studenten (Achim Wiese, Studentenwerk Münster)	23
3.2 Informationen zur Fortzugsumfrage 2011 der Stadt Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	24
3.3 Vorstellung der Haushalteprognose 2020 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	25
3.4 Informationen zur Kündigungssperrfristverordnung (Gabriele Regenitter, Stadt Münster).....	27
3.5 Informationen zum Sachstand „Stärkung der Innenentwicklung Wohnen“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	28
3.6 Informationen aus der Arbeitsgruppe „Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	28
4. Verschiedenes und Ausblick.....	29
4.1 Aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Münster	29
4.2 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	30
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation	30
5. Teilnehmende der 16. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	31

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation



BPW Hamburg

Stadtplanung Forschung Beratung

Jochumsen Schneider GbR

Bearbeitung: Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der seit 2004 den AK begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform inzwischen ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkttakteuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet mit seiner in der Zusammensetzung hohen Kontinuität einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

In seiner 16. Sitzung setzt der AK den inhaltlichen Tenor der Diskussion der öffentlichen Fachtagung vom 12. April 2011 fort und bereitet die Mitarbeit am „Handlungskonzept Wohnen in Münster“ vor.

Frau Prof. Pahl-Weber leitet die 16. Sitzung mit einem Rückblick auf die Fachtagung ein. Nach den Daten und Fakten und auch im Ergebnis der Einschätzungen von Wohnungsmarktexperten und Investoren zeigt sich Münster als wachsende Stadt mit stabiler Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und guten Perspektiven der Wohnstandortentwicklung. Aber offensichtlich reicht die derzeit rege Bautätigkeit in Münster nicht aus, um die Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten tatsächlich zu befriedigen.

Mit quantitativen und qualitativen Anforderungen an den Wohnungsneubau bis zum Jahr 2030 beschäftigt sich auch ein empirica-Gutachten, das neue Wege bei der Ermittlung des Neubaubedarfs beschreitet. Herr Hofmann, NRW.BANK, stellt das Gutachten vor und richtet dabei den Blick neben der Entwicklung in NRW auf Münster.

Welche Schritte sind notwendig, um die gewünschte Wohnstandortentwicklung in Münster strategisch zu steuern? Den Handlungsrahmen soll in Zukunft das „Handlungskonzept Wohnen“ liefern, das mit Unterstützung eines externen Büros und in Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen Münster (HPW) erarbeitet werden soll. Die Eckpunkte für das Leistungsprofil werden gemeinsam mit den AK-Mitgliedern diskutiert. Der AK soll die Erarbeitung des Handlungskonzeptes laufend begleiten; der organisatorische Modus hierzu wird noch zu erarbeiten sein. Im zweiten Teil der Sitzung steht wieder Aktuelles aus Münsters Wohnungs- und Immobilienentwicklung auf dem Programm.

Die 16. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ findet in den Räumen der Wohn+Stadtbau GmbH statt. Herr Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau und Herr Stadtdirektor Schultheiß begrüßen 34 Anwesende. Als neues Mitglied ist in der Nachfolge von Herrn Kröger erstmals Herr Roszik als Vertreter des Immobilienverbandes Deutschland anwesend.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

2. Perspektiven der Wohnstandortentwicklung Münster

Frau Prof. Pahl-Weber übernimmt die Moderation und führt in das Thema der 16. Sitzung ein. Mit der heutigen Sitzung startet die Beteiligung des Arbeitskreises an der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Münster. Informationen, die der AK für eine Positionierung zum Handlungskonzept Wohnen benötigen wird, bilden den roten Faden für die nächsten Sitzungen.

Ein wichtiges Thema für das Handlungskonzept Wohnen wurde bereits in der letzten Sitzung diskutiert: Migration und Integration. Dabei wurde die Besonderheit des Münsteraner Ansatzes im bundesweiten Vergleich deutlich, Wohnheime bewusst in Neubaugebiete zu integrieren. Im Gegensatz zur Theorie von Siebel/ Häußermann, nach der Zuwanderer unter ihresgleichen eine größere Chance haben, Stärke und Rückgrat zu entwickeln, setzt Münster auf Integration durch nachbarschaftliche Kontakte und ehrenamtliches Engagement im Quartier und ist damit bisher mit Blick auf Beschäftigung, Bildung und gesellschaftliches Miteinander erfolgreich.

Eine zentrale Grundlage für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen sind Daten zur Nachfrage- und Bestandsentwicklung in Münster. Die Stadt Münster kann auf umfangreiches Datenmaterial aufbauen, das im Rahmen des externen Gutachtens weiter qualifiziert, vor allem im Spiegel von Entwicklungen andernorts interpretiert werden soll. Aussagen zum zukünftigen Neubaubedarf liefert auch ein empirica-Gutachten, dessen methodischer Ansatz erstmals verstärkt den qualitativen Aspekt der Wohnungsnachfrage berücksichtigt. Daraus resultieren weit größere Neubaubedarfe bis 2030, wie sie auch bereits seit einiger Zeit von Experten der Stadt Münster konstatiert werden. Wie diese Ergebnisse aus Sicht des Arbeitskreises bewertet werden und welche Konsequenz sich daraus für die Wohnstandortentwicklung Münster ergeben, wird im Anschluss an den Vortrag von Herrn Hofmann ausführlich diskutiert.

Auch die Fachtagung im April 2011 lieferte interessante Erkenntnisse für die Wohnstandortentwicklung in Münster. Zum Einstieg in die Sitzung bietet Frau Prof. Pahl-Weber einen kurzen Überblick über die Ergebnisse der Tagung.

2.1 Rückblick zur Fachtagung „Zukunftsperspektive des Wohnstandortes Münster“ (Prof. Elke Pahl-Weber)

Wie bereits die erste Fachtagung im November 2008 war auch die zweite Fachtagung des Arbeitskreises Wohnen in Münster am 12. April 2011 gut besucht, sowohl von Fachexperten als auch interessierten Bürgerinnen und Bürgern. Dies zeigt, dass das Thema Wohnstandortentwicklung in Münster über den engen fachlichen Kreis hinaus für ein breites Publikum von Interesse ist. Drei Themenbereiche wurden intensiv aus Sicht von Wohnungsmarktexperten beleuchtet und mit einem Podium aus Wohnbauinvestoren sowie dem Publikum diskutiert: Förderfaktoren für Wohnungsbauinvestitionen, Wohnpräferenzen der Nachfragerseite und Entwicklungsperspektiven des Wohnstandortes Münster.

Dabei kristallisierte sich eine insgesamt weitgehend homogene Bewertung des Wohnstandortes Münster sowohl von Seiten lokaler Fachleute als auch durch



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



externe Wohnungsmarktexterten heraus. Im Vergleich mit anderen Städten zeichnet sich Münster durch eine Zunahme der Bevölkerung mit stetig wachsender Wohnraumnachfrage bei gleichzeitig stabiler Wirtschaftslage und Einkommensverhältnissen/ Kaufkraft aus. Die Bedeutung als Hochschulstandort spielt dabei eine wichtige Rolle für die Dynamik und wirtschaftliche Stabilität des Wohnungsmarktes. Studenten und wissenschaftliches Personal sind in Münster eine wichtige Zielgruppe, die auch im Handlungskonzept Wohnen ihre Berücksichtigung finden müssen.

Hinsichtlich der Wohnpräferenzen wird ein gestiegener Anspruch an Wohnungsausstattung, -ambiente und Wohnlage konstatiert. Hochwertige Bäder, Terrassen, Aufzüge und Smart-Home-Technologien werden verstärkt nachgefragt und entsprechende Preisaufläge in Kauf genommen. Gleichzeitig wächst aber auch der Bedarf nach kleineren Wohneinheiten, um die Wohnkosten zu reduzieren, v.a. für bestimmte Zielgruppen wie z.B. junge Familien, Senioren oder Studenten.

Urbanes Wohnen mit gut erreichbarer Infrastruktur, Gastronomie und Kulturangebot stehen hoch im Kurs, sind jedoch durch hohe Grundstückspreise gekennzeichnet. Günstige Alternativen bieten in Münster gut ausgebaute Stadtteilzentren sowie Stadtrandlagen, deren Attraktivität im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen weiter ausgebaut werden muss. Insgesamt gewinnen preisgünstige, platzsparende Gebäudetypologien und Eigentumsformen wie z.B. Townhouses, Reihenhäuser zur Miete, Mieteigentum/ Baugenossenschaften an Bedeutung, um die hohen Grundstückspreise zu kompensieren.

Neubaubedarf wird bis 2030 in Münster in allen Marktsegmenten prognostiziert, wobei auf dem Einfamilienhausmarkt die dynamischste Entwicklung erwartet wird. Die nachgefragten zentralen Lagen sind zur Zeit durch stark überhöhte Grundstückspreise gekennzeichnet, die die Rentabilität von Wohnungsbauinvestitionen grundlegend gefährden. Dass zur Zeit dennoch in den Wohnungsbau in urbanen Lagen investiert wird, wird hauptsächlich auf die Unsicherheiten auf dem Kapitalmarkt zurückgeführt, dem gegenüber der Wohnungsmarkt als stabile, sichere Geldanlage bewertet wird. Nachholbedarf wird in Münster v.a. im Bereich des Mietwohnungsbaus und insbesondere im preiswerten Wohnraumsegment gesehen. Angesichts der steigenden Bau- und Grundstückspreise sowie stagnierender Einkommen im unteren Segment kann dies nur mit Hilfe öffentlicher Wohnbauförderung bewältigt werden. Eine Verschiebung der Förderquoten des Landes zu Lasten Münsters als wachsender Standort führt hier zu erheblichen Problemen.

Information und Beratung sind ein wichtiger Förderfaktor für Wohnungsbauinvestitionen insgesamt. Hier spielt der Arbeitskreis Wohnen in Münster im kontinuierlichen, direkten Austausch zwischen Stadt, Politik und Investoren eine wichtige Rolle, er ist Teil des Beratungsangebotes der Stadt Münster.

Diskussion

Wie bereits in der Fachtagung wird die Bedeutung einer hochwertigen Wohnungsausstattung für die Vermarktbarkeit von Wohnraum hinterfragt. So zeigt z.B. ein aktuelles Projekt („Klostergärten“), dass auch eine Toplage und

Förderfaktoren für Investitionen in den Wohnungsneubau

- Rentabilität der Investition
- hohe Kaufkraft
- stabile Nachfrage
- öffentliche Förderung
- niedriges Zinsniveau
- Investorenfreundliche Baulandpolitik, nachfragegerechte Angebote: zentral, Infrastruktur, moderate Grundstückspreise
- Investorenberatung/ Information, enge Kooperation
- Verlässlicher rechtlicher Rahmen

Wohnpräferenzen/ Trends

- Zentrale Lagen, Infrastruktur, Kulturangebot
- urbanes Wohnen, innovative Wohnformen
- hochwertige Ausstattung/ Ambiente: Bäder, Terrassen, Aufzug
- Reduzierung Wohnfläche/ Wohnkosten (Senioren, junge Familien)
- Townhouses, Mieteigentum/ Einfamilienhäuser zur Miete

Wohnungsmarkt Münster - Entwicklungsperspektiven

- Positive Rolle des Hochschulstandortes
- Stabile Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung
- Neubaubedarf bis 2030
- Nachholbedarf Mietwohnungsbaus, v.a. preiswerter Wohnraum
- Starke Nachfrage in zentralen Lagen, Entwicklung Stadtrandlagen als günstigere Alternative
- Hohe Grundstückspreise hemmen Neubauiinvestitionen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

hochwertige Ausstattung keine Marktgarantie darstellen. Auch wird festgestellt, dass sich die Wohnungsansprüche je nach Klientel eines Unternehmens deutlich unterscheiden. Beim Wohnungsverein Münster von 1893 eG spielt nach Erfahrung von Herrn Sturm z.B. preiswerter Wohnraum eine weit wichtigere Rolle als die Ausstattung mit hochwertigen Bädern. Der Wunsch nach zentralen Lagen besteht allerdings seiner Ansicht nach auch bei Mietern, denen nur geringe finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Befragungen zeigen, dass in Münster nicht nur die teuren Innenstadtlagen sondern durchaus auch die gut angebundene und ausgestatteten Stadtteilzentren sehr gefragte Wohnlagen darstellen. Wenn diese Stadtteilzentren gepflegt und infrastrukturell ausgebaut werden, bieten sie eine sehr gute Chance, als bezahlbare Alternative zum Stadtzentrum akzeptiert zu werden.

Konstatiert wird außerdem, dass Mieter und Eigentümer offensichtlich zwar bereit sind, in eine hochwertige Wohnraumausstattung zu investieren, während gleichzeitig die Akzeptanz für die Kosten einer energetischen Sanierung relativ gering ist. Hier das Interesse zu steigern und für dringend erforderliche Investitionen zu sensibilisieren, ist eine der wichtigen wohnungspolitischen Aufgaben der nächsten Jahre.

Insgesamt wird die Fachtagung als ein sehr gutes Forum bewertet, um mit der Fachöffentlichkeit in den Diskurs zu treten und die Ansätze und Sichtweisen des Arbeitskreises mit der Außensicht zu spiegeln. Die Mischung von Impulsreferaten als inhaltlicher Einstieg und Podiumsdiskussion mit Stimmen aus der Praxis hat sich sehr bewährt. Die Themen können so aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet und wissenschaftliche Erkenntnisse können an der Praxis verprobt werden. Fazit ist, dass die Fachtagung eine gute Schnittstelle zwischen Fachöffentlichkeit und Arbeitskreis darstellt und in der erprobten Form ca. alle zwei Jahre durchgeführt werden sollte.

2.2 Vorstellung des Empirica-Gutachtens: „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage bis 2030“

(Karl-Friedrich Hofmann, NRW.BANK)

**Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, empirica AG
Bonn 2010**

Wie entwickelt sich der Neubaubedarf in der Wohnungsmarktregion Münster bis zum Jahr 2030? Herr Hofmann stellt hierzu Ergebnisse eines empirica-Gutachtens für NRW vor und leitet daraus Aussagen für die Stadt Münster ab. Einleitend erläutert er das methodische Vorgehen, das abweichend von bisherigen Prognosen qualitative Nachfrageaspekte in den Mittelpunkt der Prognose stellt.

Methodik

Das Gutachten von empirica prognostiziert nicht den Bedarf - wie es die „klassische“ Wohnungsbedarfsprognose getan hat - sondern die Neubaunachfrage. Den Unterschied sehen die Autoren in der Frage, was auf dem Markt tatsächlich passiert, also welche „Bedürfnisse“ der Haushalte im Rahmen von Kaufkraft, Konsumpräferenz und vorhandenem Angebot tatsächlich in Nachfrage umgesetzt werden. Diese Aspekte führen zu Neubaubedarfen, die deutlich über den Zahlen der klassischen Prognosen liegen und selbst bei schrump-





fenden Haushaltszahlen und Wohnungsüberhängen eine Nachfrage nach Wohnungsneubau verursachen.

Der neue Ansatz ergänzt demografisch-quantitative Aspekte der Veränderung der Haushaltszahlen durch qualitative Nachfrageaspekte. Bei Betrachtung der demografisch bedingten Nachfrage führt ein Haushaltswachstum direkt zu einem Wachstum der Neubaunachfrage, während bei Stagnation oder Rückgang der Haushalte keine neuen Neubaubedarfe entstehen, ggf. aber Wohnungsüberhänge und Leerstände.¹ Tatsächlich lässt sich jedoch auf dem Markt eine Nachfrage nach Wohnungsneubau beobachten, die durch die demografische Entwicklung allein nicht erklärbar ist. Sie entsteht vielmehr aus Wohnwünschen, die im Bestand nicht befriedigt werden können, z.B. durch eine Veränderung der Präferenzen oder Verschlechterung des Wohnungsbestandes. Für Prognosen bedeutet dies, dass die zukünftigen Neubaubedarfe über dem rein quantitativen Bedarf liegen und durch einen qualitativen Faktor ergänzt werden müssen. Die qualitätsbedingte Neubaunachfrage geht dabei über die demografisch bedingte Neubaunachfrage hinaus und führt zwangsläufig zu Wohnungsüberhängen und Leerständen im Bestand.

Grundlage für das empirica-Gutachten sind drei Prognosevarianten, in denen Prognosen vom Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW 2008) durch eigene Berechnungen von empirica ergänzt wurden (Basisvariante = Trendvariante IT.NRW, Variante 1 = eigene Wanderungsverteilung/ dynamisierte Haushaltsbildung, Variante 0 = ausgeglichenes Auslands-Zuwanderungssaldo). Größte Stellschrauben in den empirica-Prognosen sind das Haushaltsbildungsverhalten und die Höhe der qualitativ bedingten Nachfrage, während die Haushaltsbestandszahlen keine großen Unterschiede zu IT.NRW 2008 aufweisen. Die im Folgenden vorgestellten Zahlen beziehen sich auf die Ergebnisse der Basisvariante (=Trendvariante IT.NRW 2008). Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Berechnungen um eine Trendfortschreibung handelt. Das heißt, Beobachtungen aus der Vergangenheit werden bis 2030 fortgeschrieben, ohne ein „Lernverhalten“ des Marktes zu berücksichtigen. In der Realität werden die vorausberechneten Entwicklungen also durch Eingriffe von Wohnungsmarktakteuren beeinflusst und verändert werden.

Rückschlüsse auf den Umfang der qualitativ bedingten Neubaunachfrage zieht empirica aus Regionen, in denen in der Vergangenheit die Bautätigkeit über die demografisch bedingte Nachfrage hinausging. In diesen Regionen sind bestimmte Faktoren zu beobachten, die laut empirica zu einer hohen qualitativen Neubaunachfrage führen, wie z.B. ein geringes Haushaltswachstum, niedriger Geschosswohnungsanteil oder hoher Altbauanteil. Aus der Berechnung eines statistischen Zusammenhangs (Regressionsanalyse) wird versucht, diese Faktoren in die Zukunft fortzuschreiben und daraus die zukünftige qualitätsbedingte Nachfrage abzuleiten.

Diese Regressionskurven sind nach Ansicht von Herrn Hofmann unterschiedlich valide und können bei Einzelfaktoren hinterfragt werden. Nicht berücksichtigt bei den Prognosen werden außerdem Marktprozesse, die zu einer

Faktoren für eine hohe qualitative Nachfrage

- keine oder niedrige demografische Nachfrage
- niedriger Geschosswohnungsanteil
- niedriges Mietniveau bei älteren Wohnungen
- hohes Mietniveau bei neuen Wohnungen
- hoher Altbauanteil
- hoher Anteil an Wohnungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahre

¹ Unterschieden wird bereits in klassischen Prognosen nach Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsnachfrage. Die Frage nach der Bau-/ Besitzform ist aber bereits hochgradig qualitätsbezogen, weil sie stark vom lokalen Angebot abhängt.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Münster empirica, 2010



Demografische Entwicklung 2008 bis 2030
Haushalte nach Wohnungsmarktregionen (empirica)

Entwicklung 2008 bis 2030 in Kreisen und Gemeinden
oben: Haushalte, unten: EW



Entwicklung 2008 bis 2030 in Kreisen und Gemeinden
oben: Haushalte, unten: EW

qualitativen Anpassung der Wohnungsbestände führen werden. So werden voraussichtlich Modernisierungen, energetische Nachrüstung und barrierefreier Umbau des Bestandes einen Teil des Neubaubedarfs ersetzen und diesen reduzieren.

Insgesamt liegt mit dem empirica-Gutachten jedoch erstmals eine nachvollziehbare, quantitative Abschätzung vor, in welchem Umfang in Zukunft Neubaubedarfe durch qualitative Wohnungsnachfrage entstehen werden.

Als problematisch in der Anwendung bewertet Herr Hofmann, dass sich die Abschätzung von empirica auf Wohnungsmarktregionen und nicht auf Kreise, kreisfreie Städte und Gemeinden bezieht. Die Abgrenzung der Wohnungsmarktregion erfolgt auf der Basis von Wanderungsdaten. Zur Wohnungsmarktregion Münster zählen danach die Stadt Münster und die drei benachbarten Kreise Warendorf, Coesfeld und Steinfurt. Diese Wohnungsmarktregion scheint in großen Teilen tatsächliche Zusammenhänge wiederzugeben, auch wenn es gewisse Unterschiede zur (methodisch ausgefeilteren) Abgrenzung des InSiWo (Institutes für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster) gibt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist allerdings zu beachten, dass in der Realität Grenzen von Verflechtungsbereichen teilweise quer durch das Kreisgebiet hindurch verlaufen.

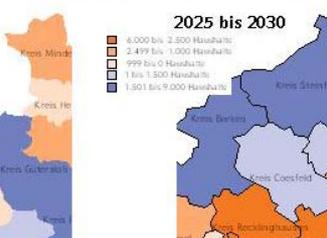
Ergebnisse Demografie: Entwicklung der Haushalte bis 2030

Bei den Vorausberechnungen zur demografischen Entwicklung bis 2030 sind deutliche Unterschiede zwischen den Zahlen für die Wohnungsmarktregionen (empirica) zu denen auf Gemeinde- und Kreisebene (IT.NRW) festzustellen. Während empirica für die gesamte Wohnungsmarktregion Münster von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Bevölkerung (0 bis -5%) und leichter Zunahme der Haushalte (0 bis +5%) für die gesamte Wohnungsmarktregion Münster ausgeht (Entwicklungsdifferenzen werden damit nivelliert), zeigen die Daten von IT.NRW eine starke räumliche Differenzierung zwischen Kreisen und Gemeinden: So berechnet IT.NRW für Münster einen leichten Bevölkerungszuwachs bis 2030 zwischen 0 und 5% und eine deutliche Zunahme der Haushalte mit über 5%. Für einige Gemeinden in direkter Nachbarschaft zu Münster werden noch höhere Bevölkerungszuwächse prognostiziert. Haushaltszahlen liegen hier nur auf Kreisebene vor, mit Wachstum bis 5% im Kreis Steinfurt und Stagnation bis leichten Rückgängen in den Kreisen Coesfeld und Warendorf.



Entwicklung der Haushalte 2008 bis 2030 in den Kreisen IT.NRW

Darstellung in absoluten Zahlen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



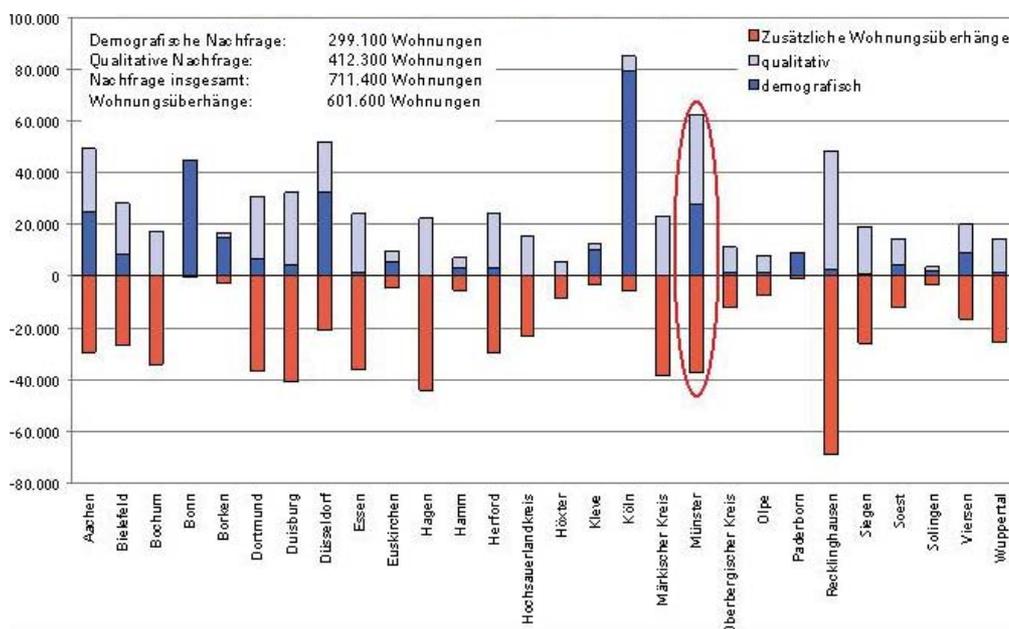
Dabei ist die Entwicklung in den Kreisen bis 2030 nicht gleichförmig, sondern zeigt unterschiedliche Entwicklungsphasen, mit der stärksten Wachstumsperiode in allen Kreisen zwischen 2015 und 2020 und einer starken Abflachung in den letzten fünf Jahren bis 2030.

Neubaubedarf und Wohnungsüberhänge bis 2030

Ergebnisse des empirica-Gutachtens für die Wohnungsmarktregionen

Insgesamt wird für NRW eine Neubaunachfrage bis 2030 von rund 700.000 Wohneinheiten vorausberechnet, davon wird über die Hälfte als qualitätsbedingte Neubaunachfrage angenommen (Trendvariante IT.NRW 2008). Diese Neubaunachfrage entspricht nahezu der heutigen Neubautätigkeit in NRW von 35.000 Wohnungen pro Jahr. Zeitgleich entstehen in NRW Wohnungsüberhänge im Umfang von 600.000 Wohnungen. Finden bis dahin keine qualitativen Anpassungen statt, werden demnach bis 2030 im erheblichen Umfang Bestandswohnungen aus dem Markt fallen, bei gleichzeitig umfangreichem Neubaubedarf. Insbesondere in Großstädten wird dies voraussichtlich v.a. problematische Mehrfamilienhausquartiere betreffen, aber auch in Ein- und Zweifamilienhausgebieten ist mit erheblichen Leerstandsproblemen zu rechnen. Hier besteht auf Landesebene dringender Handlungsbedarf!

Für die Wohnungsmarktregion Münster errechnet empirica eine Neubaunachfrage von 62.500 Wohnungen, davon sind 28.000 Wohneinheiten demografisch bedingt, 34.000 Wohneinheiten resultieren aus qualitativer Neubaunachfrage. Zeitgleich werden in der Region Münster Wohnungsüberhänge im Umfang von 37.000 Wohneinheiten vorausberechnet. Im NRW-Vergleich zeichnet sich die Wohnungsmarktregion Münster damit durch relativ hohe, zum großen Teil qualitativ bedingte Neubaubedarfe aus bei gleichzeitig mittleren Wohnungsüberhängen im Bestand. Die Region Köln ist dagegen durch eine sehr hohe demografische Neubaunachfrage (fast 80.000 WE) mit sehr geringen Wohnungsüberhängen gekennzeichnet, die Region Recklinghausen stellt das andere Extrem mit stagnierenden Haushaltszahlen, sehr hohen Wohnungsüberhängen (über 60.000 WE) und fast ausschließlich qualitativ bedingte Neubaunachfrage dar.



Ergebnisse Region
demografisch und qualitativ bedingte Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge

- Zusätzliche Wohnungsüberhänge
- qualitativ
- demografisch



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

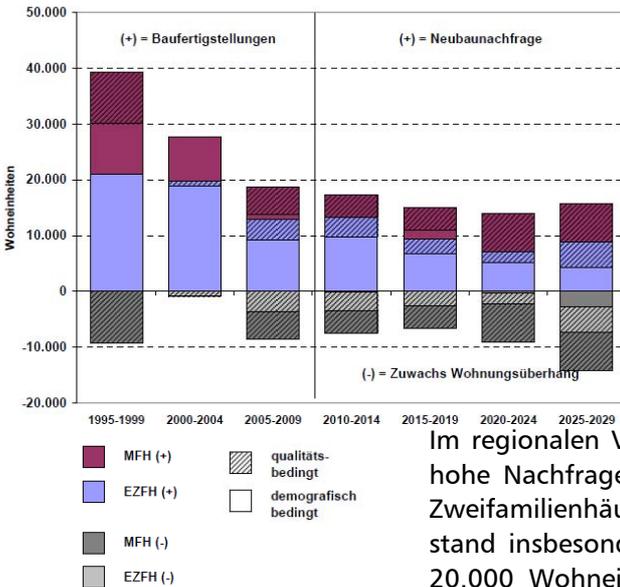


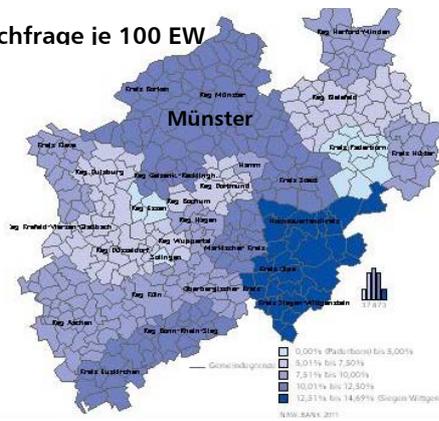
Diagramme für jede Wohnungsmarktregion verdeutlichen die bisherige Bautätigkeit und Wohnungsüberhänge seit 1995 sowie die prognostizierte Entwicklung bis 2030 in 5-Jahres-Schritten. Es wird zwischen Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zwischen demografisch und qualitätsbedingter Nachfrage unterschieden. Dabei zeigt sich für die Region Münster, dass nach einem stetigen Rückgang der Bautätigkeit diese ab 2025 zwar anziehen wird, gleichzeitig aber die Wohnungsüberhänge stark anwachsen werden. Bis 2025 sind diese Überhänge nahezu ausschließlich qualitätsbedingt, erst in den letzten fünf Jahren gehen zusätzlich die Haushaltszahlen zurück.

Wohnungsneubau und Überhänge in der Region Münster 1995 bis 2030 empirica 2010

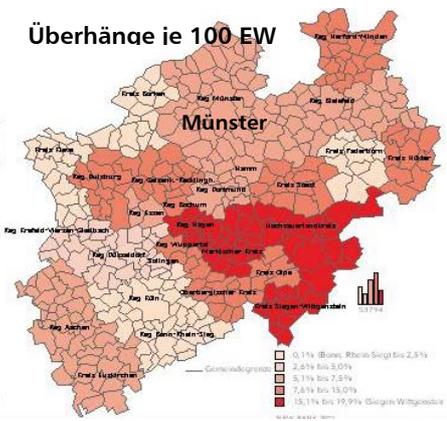
Im regionalen Vergleich fällt die Wohnungsmarktregion Münster durch eine hohe Nachfrage sowohl im Mehrfamilienhausbereich als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Gleichzeitig ist sie durch sehr hohe Überhänge im Bestand insbesondere bei Geschosswohnungen gekennzeichnet (deutlich über 20.000 Wohneinheiten). Im Verhältnis zu den Haushaltszahlen relativieren sich jedoch die hohen absoluten Zahlen: Mit einem Überhang zwischen 5-7% der Haushalte liegt die Wohnungsmarktregion Münster im NRW-Vergleich eher im Mittelfeld der Wohnungsüberhänge. Geht man zudem von einer Fluktuationsreserve von 3% aus, bedeutet dies lediglich einen Überhang von 4%, den das Marktgeschehen nach Einschätzung von Herrn Hofmann voraussichtlich selber regeln wird.

Nachfrage und Überhänge je 100 EW im Jahr 2030, regionaler Vergleich NRW empirica 2010

Nachfrage je 100 EW



Überhänge je 100 EW

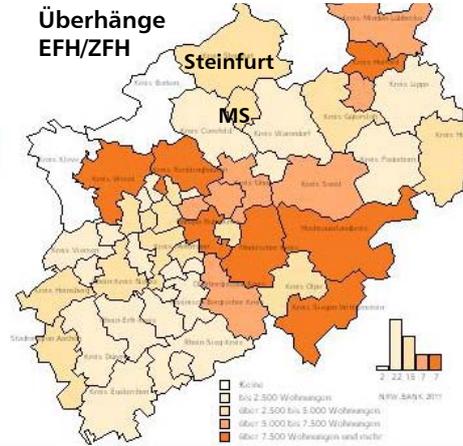
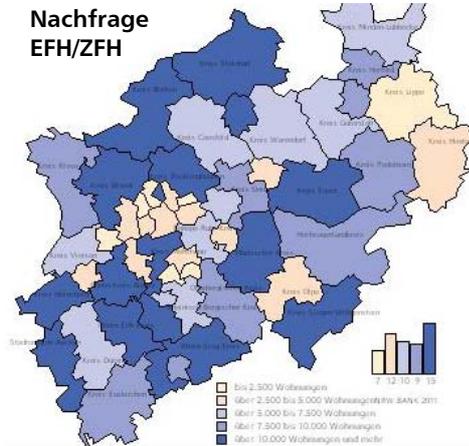


Neubaubedarf bis 2030 - Ergebnisse Kreise und kreisfreie Städte

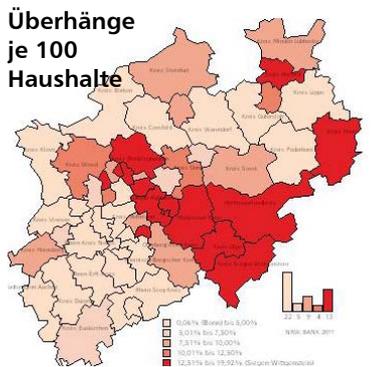
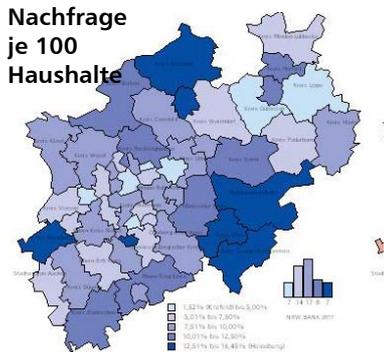
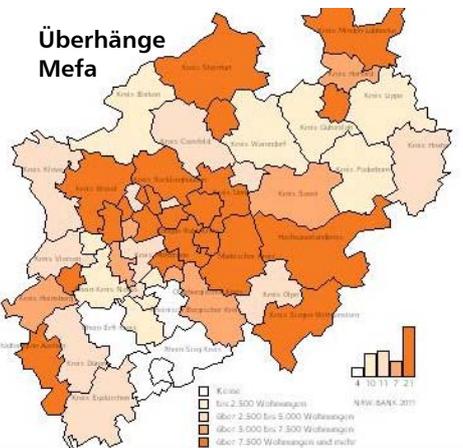
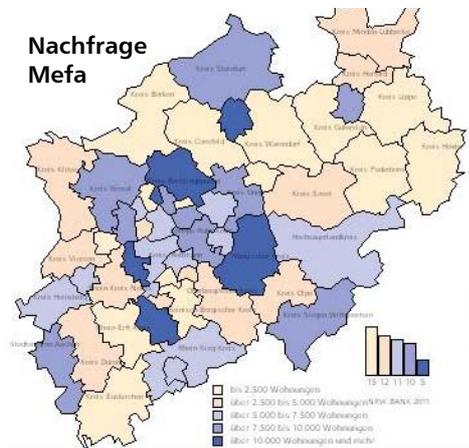
Da die Berechnungen von empirica keine Aussagen zur Verteilung der Bautätigkeit bis 2030 auf die Kreise und kreisfreien Städte machen, wurde dieser Schritt von Herrn Hofmann ergänzt. Dabei wurde die Verteilung der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren zwischen den Kreisen auf Grundlage der empirica-Daten in die Zukunft fortgeschrieben. Auf Münster fallen bei diesem Ansatz 20% der Bautätigkeit in der Region bis 2030. In absoluten Zahlen ergibt sich in den Kreisen eine Neubaunachfrage zwischen 2.500 bis über 10.000 Wohneinheiten und ein Wohnungsüberhang bis über 7.500 Wohnungen. Die Grafiken zeigen eine sehr unterschiedliche Verteilung von Nachfrage und Überhängen sowohl im Geschosswohnungsbau als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



Nachfrage und Überhänge Kreise/ kreisfreie Städte
Trendverteilung Bautätigkeit

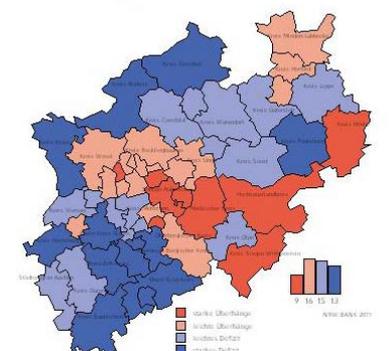


Betrachtet man z.B. den Ein- und Zweifamilienhausesektor im Kreis Steinfurt, weist dieser mit 10.200 Einheiten eine besonders hohe Nachfrage bis 2030 auf (bei geringem Überhang von 2.500 bis 5.000 WE). In den letzten 10 Jahren lag die Bautätigkeit im Kreis Steinfurt bei 1.480 WE jährlich. Da der Bedarf bis 2030 jedoch nur bei 760 Einheiten liegt, muss die Bautätigkeit hier in Zukunft zurückgefahren werden. In Münster ist dagegen eine Intensivierung der Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern notwendig, die bisher bei 520 Einheiten lag (Anmerkung: aus der Jahresstatistik der Stadt Münster 2010), bis 2030 aber auf 600 Einheiten steigen müsste.

Im Mietwohnungsbereich wird es im Münsterland bis 2030 auch zu Wohnungsüberhängen kommen. Hier absolute Zahlen zu nennen, würde größerer Interpretation bedürfen, zumal sie sich auch wieder in Bezug auf die Haushalte relativieren.

Die aktuelle Bautätigkeit kommt in Münster mit 520 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Anmerkung: aus der Jahresstatistik der Stadt Münster 2010) erstmals wieder an die rechnerische Zielgröße von 1.500 neue Wohnungen heran, die erreicht werden muss, um den aktuellen Wohnungsbedarf zu decken, so die Stadt Münster zu den Zahlenwerten.

Bautätigkeit Kreise
Überhänge und Defizite
Trendverteilung Bautätigkeit





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

Herr Hofmann führt aus, dass die Werterreichung in vielen Wohnungsmarktregionen der Fall ist; Ausnahmen sind z.B. die Regionen Köln und Düsseldorf, in denen die Bautätigkeit im MFH-Segment intensiviert werden müsste. Im Kreis Warendorf liegt dagegen die Bautätigkeit mit zurzeit 240 Einheiten pro Jahr deutlich über dem Bedarf von 85 Einheiten bis 2030. Zu vergleichbaren Ergebnissen bzgl. der Defizite der Bautätigkeit bzw. zu Überhängen auf dem Wohnungsmarkt kommt im Übrigen auch das Pestel-Institut (Wfa-WoB NRW 2008).

Entscheidend bei der fachlichen Bewertung und Interpretation dieser Vorausberechnung ist jedoch, dass hier eine Fortschreibung der Verteilung zwischen den Kreisen und der kreisfreien Stadt Münster vorgenommen wurde und nicht auf die spezifischen Strukturen z.B. der Stadt Münster als zentraler Bildungsstandort und Universitätsstadt eingegangen werden konnte, was sicherlich zu modifizierten und damit für den Wohnungsmarkt der Stadt Münster spezifischeren Ergebnissen führen würde. Auch diese Tatsache ist ein Indiz für die Notwendigkeit eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen, zu dem es im Folgenden noch konkrete Ausführungen gibt.

Bewertung/ Fazit

Wichtig ist die regionale Sicht auf den Wohnungsmarkt, um die Marktreaktionen beurteilen und zielgerichtet reagieren zu können. Herr Hofmann appelliert an den Austausch mit den Nachbarkommunen über die Entwicklung und das geplante Vorgehen. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung ist hier ein sinnvolles Instrument. Dabei sollten auch die Kreise mit einbezogen werden, da kleinere Kommunen eine Wohnungsmarktbeobachtung häufig selber nicht leisten können.

Um auf die hohe qualitative Nachfrage reagieren zu können, ist ein flexibles, vielfältiges Angebot wichtig. Ein starres Wohnungsmarktangebot wirkt dagegen tendenziell preistreibend. Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird Flächenrecycling in Zukunft eine wichtige Rolle spielen, wie z.B. die Konversion ehemaliger Bahnflächen, aber auch nicht mehr nachgefragte Bestände. Heutige Neubauqualitäten bestimmen den Leerstand von Morgen! Ob z.B. alle Bauprojekte aus den 1990er Jahren auch im Jahr 2030 noch marktgängig sein werden, ist fraglich.

Das Gutachten zeigt, dass in Zukunft im Land NRW in erheblichem Umfang Wohnungsüberhänge entstehen werden. Der Umgang mit diesen nicht mehr marktgängigen Beständen muss dringend in den Kommunen und auf Landesebene diskutiert werden. Was passiert mit leerstehenden Mehrfamilienhäusern, sollen diese modernisiert werden? Oder ist ein Rückbau und Ersatzneubau sinnvoll? Wer übernimmt hierfür die entstehenden Allgemeinkosten, wer ersetzt den Werteverfall von Privateigentum? Soll Abriss subventioniert werden? Ein wichtiges Thema ist in diesem Zusammenhang auch der Klimaschutz. Welche Bestände können sinnvoll energetisch saniert werden, bei welchen Beständen bzw. in welchen Quartieren ist ein Ersatzneubau - auch energetisch - sinnvoller?

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird zwar landesweit ein geringerer Wohnungsüberhang als im Mietwohnungsbestand vorausberechnet,

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



trotzdem ist auch hier mit einem deutlichen Preisverfall im Bestand zu rechnen. Dieser Preisverfall wird ab einem bestimmten Schwellenwert voraussichtlich für eine zusätzliche Nachfrage sorgen. Insbesondere im ländlichen Bereich wird dies wiederum die Leerstände im Mietwohnungsbau erhöhen.

Die Kommunen sind gefragt, politische Strategien zum Umgang mit Wohnungsüberhängen und der Steuerung von Leerständen zu entwickeln. Einen besonderen Stellenwert haben dabei Strategien zur Einbindung von Privateigentümern, bei denen letztendlich die Entscheidung über Bestandssanierung, Abriss oder Ersatzneubau liegt. Sehr gute Ansätze liefern hier die Haus- und Grundeigentümervereine, die z.B. in Essen Einzeleigentümer zur gemeinsamen Aufwertung einzelner Quartiere zusammengeführt haben. Die Landesförderung muss die entsprechenden Strategien zielführend unterstützen, z.B. in schrumpfenden Regionen ggf. Bestandsrückbau subventionieren oder auch kontraproduktive Neubauförderung reduzieren.

Grundvoraussetzung für ein gemeinsames, strategisches Vorgehen in den Kommunen sind regionale/ kommunale Handlungskonzepte zum Thema Wohnen, in denen mit Hilfe fundierter Wohnungsmarktanalysen konkrete Aussagen zur Bestands- und Neubauentwicklung sowie notwendigen Rückbaumaßnahmen getroffen werden.

Diskussion

Die AK-Teilnehmer sind sich einig, dass in Münster der erhöhte Nachfrage- druck, der weit über die demografisch bedingte Nachfrage hinaus geht, bereits seit Jahren von Experten vor Ort wahrgenommen und thematisiert wird. Münster lag damit schon lange konträr zu den Prognosezahlen des Landes, die noch von einem stetigen Nachfragerückgang und dem entsprechend geringem Neubaubedarf ausgingen.

Dass auch im Arbeitskreis Wohnen in Münster der hohe Neubaubedarf bereits frühzeitig thematisiert wurde, zeigt die hohe Bedeutung des AKs als Expertengremium und „Frühwarnsystem“, in dem ein direkter Austausch von lokalen Experten möglich ist. Aufgabe des Arbeitskreises wird es jetzt sein, Strategien mitzuentwickeln, um diesem Nachfragedruck zu begegnen.

Aktuell nimmt der Nachfragedruck in Münster mit völlig überzogenen Grundstückspreisen extreme Formen an, bei denen Grundstücksgröße, Ausnutzungsziffern und Verkaufspreis in keinerlei Verhältnis stehen. Zurzeit werden Quadratmeterpreise von 1.200, 1.300 Euro bezahlt. Aktuell liegt dies aber weniger am Wohnungsmarkt sondern v.a. an den Problemen des Finanzmarktes, so dass Investitionen in Grundstücke und Immobilien insbesondere auch als sichere Geldanlage boomen.

Im Vergleich z.B. mit der Situation in Düsseldorf hat Münster immer noch ausreichend Flächenreserven für den Wohnungsneubau. Von den prognostizierten 60.000 Wohneinheiten für die Region wird daher voraussichtlich ein recht großer Teil in der Stadt Münster errichtet werden. Wahrscheinlich nimmt das Preisgefälle zwischen Stadt und Land in Zukunft zu, so dass Neubauaktivitäten im Umland langfristig wieder attraktiver werden.

Kontakt

NRW.BANK Düsseldorf
Kavalleriestr. 22,
40213 Düsseldorf
+49 211 91741-0

NRW.BANK Münster
Friedrichstr. 1
48145 Münster
+49 251 91741-0
www.nrwbank.de

Karl Hofmann
Wohnraumförderung
Wohnungsmarkt-
beobachtung
+49 211 91741-7651

Links/ Informationen

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de
www.komwob.de





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



Hinterfragt wird die Methodik zur Abgrenzung der Wohnungsmarktregionen, die sehr große Auswirkungen auf die Ergebnisse hat und insbesondere für die Entwicklung in Münster nur bedingt tragfähig erscheint. Gerade zwischen Großstädten und Umlandkreisen besteht nur zum Teil ein Austausch, z.B. kann die Nachfrage in der Stadt Köln keineswegs mit Angeboten aus der Region befriedigt werden. Auch in der Region Münster gibt es nur einen bedingten regionalen Austausch zwischen den Wohnungsmärkten von Stadt und Umland. So verzeichnet die Region Münster einen Einwohnerrückgang, die Stadt Münster jedoch einen Einwohnerzuwachs. In der Summe verursacht dies rechnerisch einen Rückgang der Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion Münster. Diese Grundannahme geht in die Folgerechnung ein. Man geht davon aus, dass die Nachfrage aus Münster durch Angebote z.B. in Beckum abgedeckt werden kann, was in der Realität keineswegs der Fall ist! Die Berechnungen von empirica nivellieren derart, dass die tatsächliche Entwicklung in Münster dort keineswegs zum Ausdruck kommt.

Herr Hofmann bestätigt, dass in der Tat mit Hilfe der Wohnungsmarktregionen keine Aussagen dazu gemacht werden, wo lokal Überhänge genau entstehen. Empirica fasst vielmehr mit den Wohnungsmarktregionen Bereiche zusammen, in denen enge Wanderungsverflechtungen beobachtet wurden. IT.NRW trifft bei seinen Prognosen zusätzlich Wanderungsannahmen, wie sich die Einwohnerentwicklung innerhalb der Kreise verteilt. Um Verschiebungen innerhalb der Region exakt erkennen und darauf reagieren zu können, wären jedoch weit differenziertere Wohnungsmarktbeobachtungen notwendig.

Ohnehin werden die Verteilungen in der Region stark von strategischen Entscheidungen beeinflusst, die sich nicht prognostizieren lassen. Neubauprojekte oder Quartierssanierungen schaffen an einem Ort neue Qualitäten, die Wanderungsbewegungen und Leerstände an anderen Orten verursachen. Dies wird in den Voraussagen nicht erfasst. Letztendlich muss und kann die Region also selber entscheiden, in welchen Orten sie Wachstum fördern will. Hierfür müssen jedoch einzelne Orte in den Regionen dezidiert betrachtet werden, auch wenn die Berechnungen für die ganze Region vorgenommen werden.

Auch die hohen Überhangzahlen werden sich nach Ansicht von Herrn Uplawski in der Realität nicht wie prognostiziert darstellen. Marktakteure werden auf die Entwicklungen am Markt reagieren und geänderte Qualitätsansprüche auch im Bestand realisieren, so dass Neubauaktivitäten keinesfalls 1 zu 1 zu Leerständen im Bestand führen werden. Vielmehr müssen aktuelle Neubauqualitäten so auf die künftige Nachfrage ausgerichtet werden, dass Überhänge und Leerstände nach Möglichkeit vermieden werden - die Wohnungspolitik und ihr Einfluss auf die Neubauqualitäten sind dabei entscheidend!



Zu den Berechnungsgrundlagen von empirica erläutert Herr Hofmann ergänzend, dass natürliche Wohnungsabgänge und Wohnungszusammenlegungen nicht in der Vorausrechnung enthalten sind, so dass sich der Überhang dem entsprechend reduzieren wird. Auf der anderen Seite sind die aktuellen Baufertigstellungen 2010/11 nicht Teil der Grundlagendaten, die auf der 10-Jahres-Periode bis 2009 basieren (*siehe ergänzte Anmerkung*). Damit kommt

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



die aktuelle Bauaktivität der Stadt Münster näher an die prognostizierten Bedarfe 2030 heran.

Frau Prof. Pahl-Weber verweist auf die Besonderheit einer Bestandsentwicklung, die mit höheren Neubauraten arbeitet, in deren Folge auch in einer stabilen bis wachsenden Stadt die Notwendigkeit entstehen könnte, qualitativ als nicht ausreichend eingestuftem Wohnraum vom Markt zuzunehmen. Nach ihrer Kenntnis aus der Evaluation des Programms Stadtumbau Ost und den Runden zur weiteren Profilierung des Programms ist ein Wegnehmen von Beständen in den schrumpfenden Gemeinden im Osten vor allem durch die Altschuldenhilferegulierung befördert worden. Das Auslaufen der Altschuldenhilfe hat zu einem Aufschieben der Abbrüche bis zur Entscheidung über die Weiterförderung geführt. Zudem sehen sich zahlreiche Kommunen und Wohnungsunternehmen inzwischen am Ende ihrer Möglichkeiten des Rückbaus angelangt. Es steht jetzt an, Rückbauaktivitäten von Seiten privater Eigentümer umzusetzen, was in der Umsetzung erhebliche Probleme aufwirft. Ein probates Mittel scheint den Kommunen die Sicherung leerstehender Gebäude, die in einigen Bundesländern inzwischen auch förderfähig ist. Hier wird größerer Bedarf gesehen, um einen Qualitätsverlust ganzer Quartiere zu vermeiden. Angesichts der fehlenden Rückbauinstrumente und -mittel ist es ein hohes Stadtentwicklungsrisiko, weitere Bestandsüberhänge durch Wohnungsneubau bewusst zu produzieren. Deshalb ist eine sorgfältige Abwägung der Strategien, aus denen sich die Bestandsentwicklung zusammensetzt, auch in stabilen und wachsenden Städten geboten. Gerade bei der energetischen Erneuerung gibt es noch erheblichen Nachholbedarf. Nur ein geringer Teil der Wohnungsbestände wurde bisher umfassend energetisch erneuert; angestrebt wird, die Sanierungsquote deutlich zu erhöhen, um die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen.

Nach Meinung von Herrn Hofmann wird es insbesondere in schrumpfenden Regionen ein Nebeneinander von hochpreisigen Neubauten bzw. nachgerüsteten Altbauten und nicht sanierten Beständen, für die sich eine Modernisierung und energetische Nachrüstung aufgrund der Marktsituation nicht rentiert, geben. Hier wird es zu einer verstärkten Segregation innerhalb des Stadtgefüges kommen. In manchen Quartieren kann sich auch der Abriss nicht marktgerechter Bestände und energetisch optimierter Neubau rentabel darstellen. Grundsätzlich ist eine Deckelung des Neubaugeschehens zu Gunsten der Bestandssicherung seiner Meinung nach von Seiten der Kommunen nur sehr schwierig zu sichern, so lange Bauland vorhanden ist und Neubaulinvestitionen rentabel sind. Auch hier kann die Kommune nur mit Hilfe entsprechender strategischer Planung sowie öffentlicher Förderung Einfluss auf private Investitionen nehmen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

2.3 Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen - Vorstellung der Eckpunkte zum Leistungsprofil (Klaus Uplawski, Stadt Münster)

In der letzten Arbeitskreis Sitzung im April hat Herr Schowe bereits angekündigt, dass die Stadt Münster in Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen für Münster erarbeiten will. Inzwischen hat der Rat der Verwaltung dazu den Auftrag erteilt.

Ziel bei der Erarbeitung ist, den Anforderungen des Landes zu entsprechen, da sich dies günstig auf die Bewilligung für Fördermittel auswirken kann. Die Erarbeitung soll in intensivem Dialog mit den Marktakteuren durchgeführt werden, unter anderem auch im Rahmen des Arbeitskreis Wohnen in Münster. Außerdem sollen externe Experten herangezogen werden, in dem ein externes Gutachten in Auftrag gegeben wird. Zur Zeit wird die Auftragsvergabe vorbereitet.

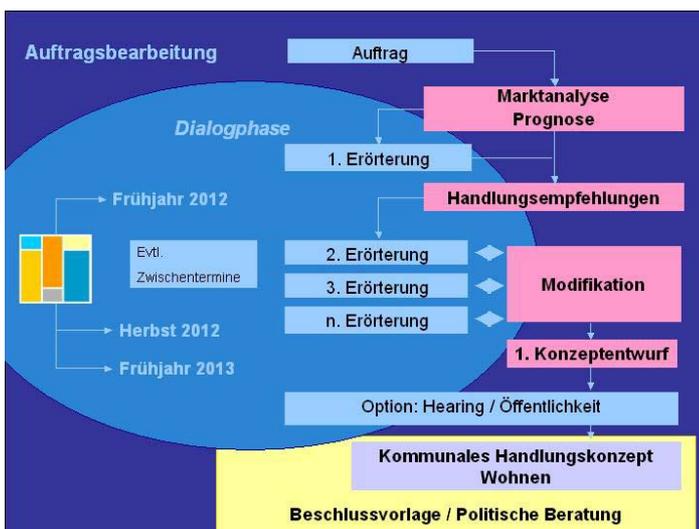
Aktueller Arbeitsstand

Nach dem Ratsbeschluss am 6. April 2011 wurden ein grobes Anforderungsprofil erstellt und vier Unternehmen angeschrieben, die alle an einer Mitarbeit interessiert waren: Gewos, Inwis, empirica und Quaestio. Auf Grundlage der Interessensbekundungen wurden eine Abschätzung des Mittelbedarfs vorgenommen und die Mittel für den Haushaltsplan 2012 angemeldet. Leider gelang es nicht, vorzeitig außerplanmäßige Mittel zu bekommen.

Unmittelbar nach der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel soll die Ausschreibung erfolgen. Zurzeit konkretisiert die Verwaltung das Anforderungsprofil für die Ausschreibung. Für den Arbeitskreis Wohnen in Münster soll die Möglichkeit bestehen, Anregungen zur Ausschreibung zu formulieren.

Geplante Auftragsbearbeitung

Arbeitsziel ist ein verbindliches, vom Rat beschlossenes Konzept. Die inhaltliche Arbeit wird primär durch die beauftragten Experten geleistet. Die Stadt und der Arbeitskreis sollen jedoch eng mit den Auftragnehmern kooperieren. Je nach zeitlicher Auftragsvergabe können ggf. für die Sitzung im März 2012 erste Ergebnisse der Marktanalyse vorliegen, um sie im AK diskutieren zu können. Konkrete Details der Kooperation müssen noch bestimmt werden. Auf jeden Fall ist eine weitere Befassung des AKs in der Herbstsitzung 2012 sowie der Frühjahrsitzung 2013 geplant. Zusätzlich können Zwischentermine stattfinden.



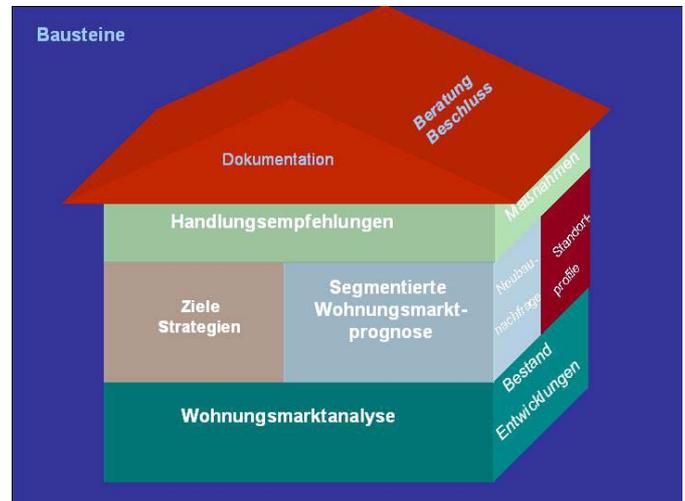


Bausteine des Handlungskonzeptes

Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen muss eine solide Marktanalyse sein, die sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite umfasst. Es gilt, zielgerichtet die Akzente und Schwerpunkte der Analyse zu bestimmen, da auf diesen Daten die gesamte weitere Arbeit aufbaut.

Die Wohnungsmarktprognose wird vor dem Hintergrund der Ziele und Strategien der Wohnstandortentwicklung in Münster erarbeitet. Sie ist kein „neutrales“ Hilfsmittel, sondern wird aktiv als Instrument zum Erreichen dieser Ziele eingesetzt. Es soll eine segmentierte Prognose mit Differenzierung der Neubaubedarfe nach Wohnungsgrößen, Eigentumsformen, Lage etc. erstellt werden, um den unterschiedlichen Marktchancen dieser Wohnungsangebote gerecht zu werden. In Form von Standortprofilen sollen zudem räumlich differenzierte, kleinräumige Aussagen erarbeitet werden, um die Eignung von Teilräumen zur Übernahme einzelner Aufgaben auf dem Wohnungsmarkt darstellen zu können. Kernstück des Handlungskonzeptes sind die Handlungsempfehlungen. Sie definieren konkrete Instrumente und notwendige Aktivitäten, um die Entwicklungsziele der Wohnungspolitik zu erreichen. Um auf Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können, muss ein effizientes Monitoring etabliert werden, das die laufende Beobachtung von Marktprozessen ermöglicht.

Zum Abschluss des Gutachtens steht der politische Beschluss sowie eine Dokumentation der Ergebnisse, um diese mit verschiedenen Akteuren kommunizieren zu können.



Zum Abschluss des Gutachtens steht der politische Beschluss sowie eine Dokumentation der Ergebnisse, um diese mit verschiedenen Akteuren kommunizieren zu können.

Bearbeitungsgrundsätze

Konsistenz und Kontinuität: Die Stadt Münster fängt mit der Arbeit am Handlungskonzept nicht bei Null an - in Münster wurde bereits umfangreiche Vorarbeit geleistet. Münster hat funktionierende wohnungspolitische Leitbilder und Strategien entwickelt, die im Handlungskonzept berücksichtigt werden sollen. Mit Hilfe des Handlungskonzeptes soll jedoch das wohnungspolitische Handeln verstärkt auf das etablierte Zielsystem ausgerichtet werden.

Schließung von Erkenntnislücken: Trotz umfangreichen Datenmaterials gibt es in Münster auch Kenntnislücken, insbesondere hinsichtlich einer qualitativen Differenzierung vorhandener Mengengerüste. An welchen Standorten benötige ich welche Qualitäten? Es wird eine für Münster spezifische Typologie zur qualitativen Differenzierung von Angebots- und Nachfragestrukturen angestrebt. Auch die Ergebnisse der Fachtagung des Arbeitskreises sind dabei von Interesse. Außerdem gilt es, Wirkungszusammenhänge verstärkt in den Fokus zu nehmen. Maßnahmen, die in einem Marktsegment positiv wirken, können in einem anderen Schaden anrichten. Außerdem benötigen z.B. entspannte Märkte andere Strategien als angespannte Märkte und was heute



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

richtig ist, kann schon morgen falsch sein. Es gibt eine Vielzahl von Handlungsfeldern, deren Wirkung untereinander zu beachten sind, um die Ziele der Stadtentwicklung zu erreichen.

Effizienz: Bereits vorliegende Daten, wie z.B. die Ergebnisse der aktuellen Fortzugsumfrage und die Haushalteprognose Münster, sollen im Rahmen des Gutachtens genutzt und in Wert gesetzt werden. Insgesamt sollen vorhandene Ressourcen an Zeit, Geld und Personal schonend behandelt werden. Dies betrifft auch den Dialog mit dem Arbeitskreis.

Handlungsorientierung: Der angestrebte intensive Dialog soll an Handlungsempfehlungen ansetzen. Theoriediskussionen sollen dagegen vermieden werden.

Noch können Anregungen des Arbeitskreises in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Gibt es inhaltliche Anregungen zur Marktanalyse und Prognose, hat der Arbeitskreis Hinweise zur inhaltlichen Differenzierung der Prognosedaten? Welche Art von Mitwirkung an der Gutachtenarbeit wird vom Arbeitskreis gewünscht, soll es zwischen den AK-Sitzungen Sondersitzungen geben? Die Rahmenbedingungen für die Beteiligung könnten bereits in das Leistungsprofil einfließen.

Rückfragen und Diskussion

Es wird ausführlich diskutiert, in welchem Umfang Zahlen und Daten in Münster bereits vorliegen, wie die vorhandenen Zahlen effizient für die neuen Prognosen genutzt werden können und welche Vorteile die Einbeziehung eines externen Büros hat.

Herr Uplawski erläutert, dass grundsätzlich aus Gründen der Effizienz so weit wie möglich auf vorhandene Daten aufgebaut wird, zumal empirische Erhebungen sehr teuer sind. (Die Ergebnisse des aktuell laufenden Zensus können jedoch nicht mehr für das Wohnraumkonzept genutzt werden, da die Ergebnisse frühestens im Frühjahr 2013 vorliegen.) Münster kann auf sehr umfangreiche Datengrundlagen zurückgreifen, zudem hat die Stadt einen guten Überblick über qualitative Entwicklungen sowohl durch statistische Grundlagen als auch den Dialog im Arbeitskreis. Eine zusammenhängende Marktanalyse mit ausreichend differenzierten Aussagen zu den Bestandsstrukturen liegt jedoch nicht vor. Wir wissen z.B. nicht, wie viel preiswerten Wohnraum es in Münster gibt oder in welchem Umfang barrierefreie Wohnungen gebaut wurden. Die Wohnungsmarktanalyse ist zwingend erforderlich, um einen gemeinsamen Kenntnisstand als Grundlage der Konzepterarbeitung zu gewährleisten. Die Stadt kann dabei nicht alle methodisch notwendigen Schritte selber abdecken. Gutachter nutzen u.a. auch alternative Methoden zur Datenerfassung und Analyse, wie z.B. die Auswertung von Wohnungsangeboten im Internet.



Herr Nottenkemper weist darauf hin, dass bestimmte qualitative Aspekte auch durch eine vereinheitlichte Betrachtung von Bautypen gewonnen werden können. In bestimmten Siedlungen herrschen typische Bauweisen mit einheitlichen qualitativen Merkmalen vor (Wohnungsgrößen, Eigentumsformen, Wohnungstypen etc.). Um Hinweise z.B. zur Barrierefreiheit oder Preisniveau

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



von Wohnraum zu erhalten, muss daher nicht unbedingt jedes einzelne Bestandsgebäude betrachtet werden. Miethöhen öffentlich geförderter Wohnungen können zudem über das Amt für Wohnungswesen ermittelt werden, bei frei finanziertem Wohnraum hilft eine Mietspiegelabfrage. Rückschlüsse zur Nachfragestruktur könnten über Daten zu Einkommensverhältnissen gezogen werden. Grundsätzlich sind wir in Münster sehr gut versorgt mit Grundlagendaten, die Werte müssen nur kreativ genutzt werden.

Herr Götze erwidert, dass es zwar Daten zum sozialen Wohnungsbau und Indizien wie Wohnberechtigungsscheine gibt, konkrete Zahlen und Daten zur Angebots- und Nachfragestruktur für günstigen Wohnraum jedoch fehlen. Hier besteht auch seiner Ansicht nach dringender Nacherhebungsbedarf.

Es wird festgestellt, dass den AK-Mitgliedern der Überblick sowohl über die Datenlage der Stadt Münster sowie Kenntnisse über die Ziele und Ansätze von kommunalen Handlungskonzepten fehlen, um methodische Anregungen für die Ausschreibung geben zu können. Es wird daher angeregt, anhand von Beispielen anderer Städte übertragbare Ansätze für Münster abzuleiten.

Frau Fahl erläutert, dass es eine Vielzahl von Beispielen für kommunale Handlungskonzepte gibt, die je nach Zielsetzung sehr unterschiedliche Fragestellungen und methodische Bausteine umfassen. Hier liegen bereits vergleichende Untersuchungen vor, die als roter Faden für die Arbeit in Münster genutzt werden können. Allerdings kann man nicht davon ausgehen, dass mit Verwendung bestimmter Datengrundlagen grundsätzlich dieselben Ergebnisse geliefert werden. Entscheidend ist vielmehr der unterschiedliche Fokus der Städte auf verschiedene Themen der Wohnstandortentwicklung.

Angesichts des geplanten Zeitrahmens ist eine ausführliche Diskussion von Praxisbeispielen im Arbeitskreis zeitlich nicht mehr möglich. Einen Überblick über kommunale Handlungskonzepte liefert ein Link des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW.

Umfangreiche Erfahrungen und Beispiele liefert auch das Land Schleswig-Holstein, in dem die Erarbeitung von Wohnraumversorgungskonzepten in Verbindung mit einem integrierten Stadtentwicklungskonzept seit einiger Zeit Voraussetzung für die Vergabe von Wohnbaufördermitteln ist.

Prof. Pahl-Weber weist darauf hin, dass Münster in der besonderen Lage ist, sowohl auf einen umfangreichen Datenfundus zurückgreifen zu können - nicht viele Städte haben so umfangreiche Daten vorliegen - als auch diese Daten im Rahmen des Arbeitskreises mit lokalen Wohnungsmarktextperten diskutieren zu können. Dies sollte man beides für das Handlungskonzept nutzen. Die Einbeziehung eines externen Auftraggebers ergänzt das lokale Fachwissen durch den externen, neutralen Blick. Die angewendete Methodik und die hierfür zu erhebenden Daten und Themen hängen dabei immer auch von den beauftragten Gutachtern ab.

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen – Links
www.mbv.nrw.de/verkehr/Strassenverkehr/container/broschue-re_handlungskonzepte_wohnen_21_12_2007_2.pdf
www.mbv.nrw.de/Wohnen/container/Kommunale_Handlungskonzepte_Wohnen_Beispieler_20101.pdf





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

Der Dialog der lokalen und externen Akteure untereinander ist ein wichtiger Baustein des Konzeptes. Sie schlägt daher vor, zwischen den zwei turnusmäßigen AK-Sitzungen optional weitere Termine zur Beratung über das Handlungskonzept vorzusehen. Dabei müssen nicht zwingend alle AK-Mitglieder an diesen Terminen teilnehmen.

Folgender Ablauf zur Beteiligung des Arbeitskreis Wohnen an der Bearbeitung des kommunalen Wohnraumkonzeptes Münster wird besprochen:

- Die Stadtverwaltung entwickelt einen Vorschlag für einen Ausschreibungstext. Teil der Ausschreibung wird eine Übersicht der vorhandenen Datensätze der Stadt Münster, die in die Bearbeitung aufgenommen werden sollen. Die Angebote sollen in Bausteinen aufgebaut sein.
- Zur Vorauswahl der Büros im Rahmen des an die Ausschreibung anschließenden Verhandlungsverfahrens findet ein Expertengespräch mit Mitgliedern des Arbeitskreises statt.
- Vor Beginn der Gutachterarbeit findet eine Sondersitzung des AKs Ende Januar/ Anfang Februar 2012 statt, in der das ausgewählte Gutachterbüro sich vorstellt und das methodische Vorgehen diskutiert werden kann.

AG „kommunales Handlungskonzept Wohnen“

Herr Nottenkemper
Herr Altenhövel
Herr Reiter
Dr. Schorn
Herr Götze

Anmerkung im Nachgang zur Sitzung:

Bereits in der Pause aber auch unmittelbar nach der Sitzung des AKs hat sich in Gesprächen zwischen den AK-Mitgliedern die Auffassung verdichtet, dass es für die Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen keinen Zeitdruck geben sollte. Ein transparenter Prozess, der von Beginn an allen Beteiligten Chancen zur Mitwirkung gibt, benötige zwar mehr Zeit, wirke sich aber positiv auf das Ergebnis aus. Angeregt wurde, bereits das Anforderungsprofil zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen in Münster mit den AK-Mitgliedern zu reflektieren. Vor diesem Hintergrund haben die AK-Mitglieder mit E-Mail vom 25.11.2011 den Entwurf des Anforderungsprofils zur Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen in Münster sowie eine Übersicht des in der Verwaltung vorhandenen Grundlagenmaterials erhalten und sind gebeten worden, der Verwaltung Anregungen mitzuteilen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



3. Aktuelles aus Münster

3.1 Bericht zur aktuellen Versorgungssituation von Studenten

(Achim Wiese, Studentenwerk Münster)

Aus aktuellem Anlass wird das Thema der Wohnungsversorgung von Studenten auf die Tagesordnung genommen. Zu Beginn des Wintersemesters kommt es wie jedes Jahr in Münster zu Versorgungsengpässen für Erstsemester. Mit den ersten doppelten Abiturjahrgängen und gleichzeitigem Wegfall der Wehrpflicht verschärft sich die Situation dieses Jahr bundesweit. Auch in Münster müssen Studenten behelfsmäßig in Turnhallen untergebracht werden, die Presse spricht bereits von einer „Wohnungsnot bei Erstsemestern“ (www.ruhrnachrichten.de vom 24.10.11). Auch Herr Nottenkemper berichtet, dass der Druck auf Wohnraum der Wohn- und Stadtbau von Seiten der Studenten stark gestiegen ist und warnt vor problematischen Engpässen nächstes Jahr, wenn weitere 700 Plätze wegfallen.



Herr Wiese erläutert die Situation aus Sicht des Studentenwerkes. Offizielle Daten über die Zulassung von Studierenden und Bewerbungen um Studienplätze liegen nur für die gesamte Region mit Köln, dem Ruhrgebiet und Münster gemeinsam vor, so dass es schwierig ist, für Münster separate Aussagen zu machen, zumal die Zahlen nicht die Auswirkungen der Doppeljahrgänge und den Wegfall der Wehrpflicht berücksichtigen. Die Zahlen der Studienanfänger in Münster liegen zum Wintersemester 2011 auf dem bisher höchsten Stand. Die Wohnheimplätze des Studentenwerkes sind derzeit zu 100% belegt und 800 Studenten stehen aktuell auf der Warteliste.

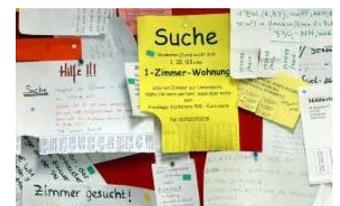
In der Gesamtbetrachtung relativiert sich jedoch die Lage. Von den 800 Personen auf der Warteliste ist nur jeder Dritte oder Vierte tatsächlich wohnungssuchend, sobald eine Wohnung konkret angeboten wird. Auch die Sprechstunden des Studentenwerkes werden von einer überschaubaren Anzahl von Wohnungssuchenden aufgesucht.

Der aktuelle Engpass wird durch langfristige Projektplanungen im Wohnheimbereich verstärkt, bei denen dieses Jahr ca. 500 Wohnheimplätze für Sanierungen, Veräußerungen und Neubauten vom Markt genommen werden. Diese werden jedoch bereits nächstes Jahr wieder ersetzt. Aufgrund der Langfristigkeit solcher Planungen konnten diese nicht an die sehr plötzlich entstandene Nachfrage angepasst werden. Noch vor drei Jahren hatte Münster in Folge der Studiengebühren einen Leerstand von ca. 1.000 Wohnheimplätzen zu verzeichnen! Weitere 700 Appartements werden zeitweise ab 2012 am Standort Boeselager Straße wegfallen, an dem die größte Passivhaussiedlung Europas entwickelt werden soll. Eine Verschiebung des Projektes wurde angedacht aber wieder verworfen, da dann umfangreiche Fördermittel wegfallen würden. Von unüberlegtem Handeln, wie es dann 2012 vielleicht in der Presse dargestellt werden wird, kann also nicht die Rede sein.

Darüber hinaus ist zwar bis ca. 2015/ 2016 mit einer „Bugwelle“ von Erstsemestern zu rechnen, die durch die Doppelabiturjahrgänge bis 2013 entstehen (bisher nur Abgänger aus Niedersachsen, 2013 auch NRW). Danach ist die demografische Entwicklung jedoch stark rückläufig. Aufgrund des kurzfristi-

„Wohnungsnot in Studentenstadt Münster“

Die Glocke online, 14.10.11





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

gen Engpasses jetzt intensiv Wohnheimplätze auszubauen, ist daher nicht sinnvoll. Vielmehr hat das Studentenwerk Notunterkünfte z.B. in leerstehenden Gebäuden eingerichtet, um den kurzfristigen Engpass zu überbrücken (und das Studentenwerk plant mit temporären Anmietungen).

Auf Nachfrage ergänzt Frau Regenitter, dass das Programm „Wohnen gegen Hilfe“, das ursprünglich von Seiten der Stadt durchgeführt wurde, inzwischen ehrenamtlich von privater Seite weiter betrieben wird. Hier handelt es sich aber eher um ein kleines Projekt, dass keine Mengeneffekte mit sich bringt.

3.2 Informationen zur Fortzugsumfrage 2011 der Stadt Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)



Münster und Umlandgemeinden

Wichtige Grundlagendaten zum kommunalen Handlungskonzept Wohnen in Münster bietet die aktuelle Fortzugsumfrage, die noch bis zum 8.11.2011 läuft. In 11 Nachbarkommunen von Münster werden Haushalte, die zwischen dem 1.1.2007 und dem 31.12.2010 aus Münster fortgezogen sind, zu Ihren Motiven befragt. Innerhalb des relevanten Zeitraums sind 7.382 Personen aus Münster fortgezogen und 6.700 Personen nach Münster zugezogen. Anhand von Fragebögen werden insgesamt 6.470 Personen im Alter über 18 Jahre in 4.793 Haushalten befragt.

Die Befragung wurde eng mit den Bürgermeistern der Umlandgemeinden abgestimmt und durch eine intensive Pressearbeit begleitet. Grundsätzlich ist die Umfrage so aufgebaut, dass daraus sowohl Erkenntnisse für Münster als auch für die Umlandgemeinden gezogen werden können.

Schwerpunktthema der Befragung ist herauszufinden, welche Angebote Münster fehlen bzw. in welchen Bereichen die Nachbargemeinden Pluspunkte hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität verzeichnen können. Fragenkomplexe waren:

- Gründe für den Auszug aus der Wohnung/ dem Haus
- Wohnungs- und Immobiliensuche
- Gründe für den neuen Wohnstandort
- Verbleibende Beziehungen zu Münster
- Bereitschaft, nach Münster zurückzuziehen
- Wohnsituation vor und nach dem Umzug
- Beurteilung Wohnung und Umfeld im Vergleich zu Münster

Münster befragt Nottulner Neubürger

Gemeindeverwaltung bittet um Mithilfe und hofft auf Erkenntnisse

Neubürger erklären Vorteile Everswinkels

Everswinkel gilt in diesen Tagen erhalten. Everswinkler Haushalte, die zwischen 2007 und 2010 von Münster aus ins Vliesland gezogen sind, freut sie über ihren Heimatort.
Die Stadt Münster befragt nämlich regelmäßig alle paar Jahre...



Pressearbeit Fortzugsumfrage

Im Anschluss an die Feldarbeit, die zum 8.11.2011 abgeschlossen sein wird, folgt die „Grundauswertung“ bis Ende des 1. Quartals 2012. Bei Bedarf werden danach Sonderauswertungen als Grundlage für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen vorgenommen. Die Ergebnisse der Umfrage werden in der Fachverwaltung, z.B. in der AG Wohnen, und im stadtregio-nalen Ansprechpartnerkreis diskutiert. Im Anschluss erfolgen die Information der Öffentlichkeit und Medien.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



3.3 Vorstellung der Haushalteprognose 2020

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Während Münster in der Erarbeitung kleinräumiger Bevölkerungsprognosen auf umfangreiche Erfahrungen zurückblicken kann, betritt die Stadt mit der Erstellung einer Haushalteprognose Neuland. Private Haushalte sind wichtige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, ihre Zusammensetzung und Entwicklung ist eine wichtige Eckgröße zur Gestaltung des demografischen Wandels. Die Haushaltsprognose ist daher eine weitere wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen. Im folgenden Werkstattbericht werden vorläufige Ergebnisse vorgestellt, die im Weiteren zu konkretisieren sind.

Methodik

Methodisch wird die Haushalteprognose mit dem SIKURS-Programm gerechnet, einer Software, die auch bei der kleinräumigen Bevölkerungsprognose zur Anwendung kommt und in einigen weiteren deutschen Städten im Einsatz ist. Weitere Grundlagen sind die Haushaltegenerierung aus dem Melderegister sowie die städtische Bevölkerungsprognose. Des weiteren gehört zum methodischen Ansatz, dass Personen je nach dominanter Familienbeziehung im Haushalt in Typen eingeteilt werden.

Datengrundlage für die Prognose bilden damit die aktuelle Haushaltstatistik (SMS Haushalte 2010, wohnberechtigte Bevölkerung ohne Bevölkerung in Anstalten einschließlich Bevölkerung in Heimen) und die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020. Gerechnet wurden zwei Varianten: Eine Basisvariante mit Indikatoren des Jahres 2010 und eine Variante „Basis-EP95“, bei der der Anteil der Einpersonenhaushalte an den Personen ohne Bindung auf 95% gesetzt wird (Indikatoren 2010: 85% bis 93%). Damit wird dem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten in Münster (Universitäts- und Bildungsstadt mit eindeutigem Profil) Rechnung getragen.

Ergebnisse

Im Jahr 2009 gibt es 148.400 Haushalte in Münster. Bis zum Jahr 2020 wird eine Zunahme auf 153.100 (Basisvariante) bzw. bei Hochsetzen der Zahl der Einpersonenhaushalte auf 154.900 Haushalte (Variante „Basis-EP 95“) prognostiziert. Das Balkendiagramm zeigt die Verteilung der Haushaltstypen im Bestand und den beiden Prognose-Varianten. Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass alle Haushaltstypen ohne Kinder zunehmen werden, während Haushalte mit Kindern zurückgehen.

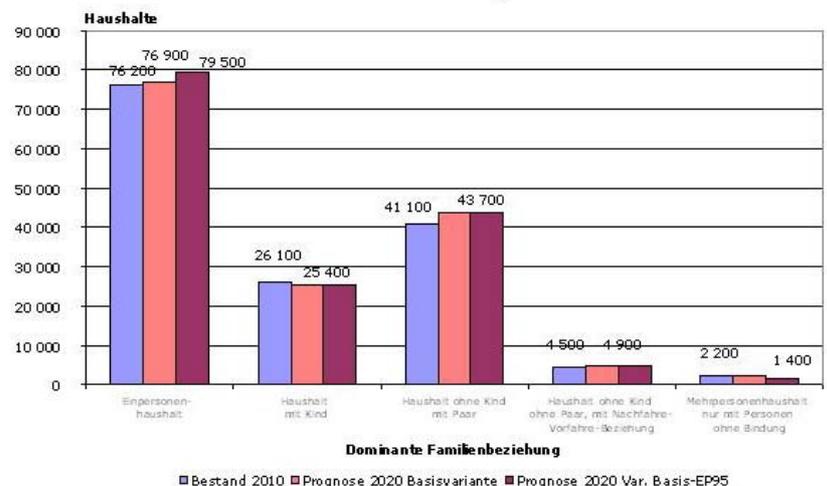
Berechnung nach dominanter Familienbeziehung

- Gesamtbevölkerung B1 (aus Bevölkerungsprognose): Kinder (aus Bevölkerungsprognose) und Erziehende (Indikatoren)
- Restbevölkerung B2: kinderlose Paare (Indikatoren)
- Restbevölkerung B3: Nachfahren/ Vorfahren (Indikatoren)
- Restbevölkerung B4: Allein Lebende (Indikatoren)
- Personen ohne Bindung in Mehrpersonenhaushalten

Indikatoren Haushalteprognose

- Q1: Durchschnittliche Zahl der Kinder bei weiblichen Erziehenden
- Q2: Anteil weiblichen Alleinerziehender an allen weiblichen Erziehenden
- Q3: Anteil kinderloser Partnerinnen an kinderlosen Frauen
- Q4: Anteil der als Nachfahre in Haushalten lebenden unter kinder- und partnerlosen Personen
- Q5: Anteil der als Vorfahre in Haushalten lebenden unter kinder- und partnerlosen Personen
- Q6: Anteil der Einpersonenhaushalte an den Personen ohne Bindung

Haushalte 2010 und 2020 nach der dominanten Familienbeziehung





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

Kleinräumige Ergebnisse der Haushalteprognose Münster

Teilbereiche / Stadtbezirke	Bestand 2010	Prognose 2020		Differenz 2020 - 2010			
		Basisvariante	Var. Basis-EP95	Basisvariante		Var. Basis-EP95	
				abs.	%	abs.	%
11 - 15 Altstadt	5 700	5 300	5 400	- 400	-7,0	- 300	-5,3
21 - 29 Innenstadttring	32 000	31 200	31 400	- 800	-2,5	- 600	-1,9
31 - 34 Mitte-Süd	16 100	16 100	16 300	0	0,0	200	1,2
43 - 47 Mitte-Nordost	18 000	17 900	18 100	- 100	-0,6	100	0,6
Stadtbezirk Mitte	71 800	70 600	71 200	-1 200	-1,7	- 600	-0,8
Stadtbezirk West	26 500	28 900	29 300	2 400	9,1	2 800	10,6
Stadtbezirk Nord	13 000	12 900	13 100	-100	-0,8	100	0,8
Stadtbezirk Ost	9 800	10 200	10 400	400	4,1	600	6,1
Stadtbezirk Südost	12 500	13 300	13 500	800	6,4	1 000	8,0
Stadtbezirk Hilltrup	16 600	17 200	17 400	600	3,6	800	4,8
Stadt Münster	150 200	153 100	154 900	2 900	1,9	4 700	3,1

Interessant sind insbesondere auch die kleinräumigen Ergebnisse. Ausgehend von einem Bestand von 150.200 Haushalten im Jahr 2010 in ganz Münster wird für den Bezirk West ein deutlichen Zuwachs von 2.400 bzw. 2.800 Haushalten je nach Variante prognostiziert (9,1 bzw. 10,6%), während der Bezirk Mitte Schrumpfungstendenzen zeigt (-0,8 bis -1,7%). Für die Bezirke wurden ebenfalls die Entwicklungen nach Haushaltstyp analysiert, beispielhaft dargestellt für den Stadtbezirk Mitte.

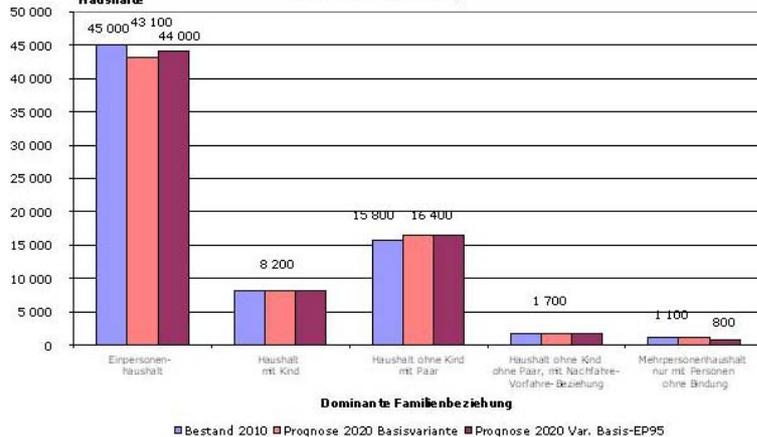
Interessant ist auch der Vergleich mit den Prognosezahlen von IT.NRW: Obgleich IT.NRW für 2008 höhere Bestandszahlen 2008 ausweist und für 2020 auch zu höheren Prognosezahlen als die Stadt Münster kommt, wird für 2010 jedoch ein Rückgang der Haushalte prognostiziert und damit ein Wert, der allein schon geringer ist als der tatsächliche Haushaltebestand in Münster 2010. Diese Darstellung ist nur schwer nachvollziehbar. Entscheidend jedoch im Vergleich der Prognosen, die methodisch unterschiedlich aufgestellt sind, ist, dass die dann bis 2020 ausgewiesenen Wachstumsraten ungefähr gleich sind.

Festzuhalten ist sicherlich, dass die Stadt Münster mit ihren Prognosen „näher am Geschehen ist“, sie eicht ihre Prognosezahlen immer wieder an den Bestandsdaten, das gilt sowohl für die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung wie auch für die Haushalteprognose.

Weitere Auswertungsmöglichkeiten als Grundlage für das Handlungskonzept Wohnen sind:

- Einpersonenhaushalte nach Alter (3 Altersgruppen: 0–34 J., 35–64 J., 65 J.u.ä.), auch Geschlechterdifferenzierung möglich
- Stadtbezirke nach dominanten Familienbeziehungen (Einpersonenhaushalte, Haushalte mit Kind, Paarhaushalte ohne Kind, etc.)
- Haushalte nach Haushaltsgröße
- Haushalte mit Kindern nach Zahl der Kinder

Stadtbezirk Mitte: Haushalte 2010 und 2020 nach der dominanten Familienbeziehung



Vergleich Zahlen Münster und IT.NRW

Jahr	Stadt Münster		IT.NRW		
	Bestand*	Haushalteprognose 2010	Bestand**	Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte	
		Basisvariante	Var. Basis-EP95	konstante Variante	Trendvariante
2004	144 954				
2005	144 832				
2006	145 943				
2007	146 484				
2008	146 823			152 482	
2009	148 436				
2010	150 188	149 500	149 600	149 400	148 400
2015		152 900	153 900	153 600	150 600
2020		153 100	154 900	156 900	153 600

* Ergebnisse der Haushaltegenerierung mit HHGEN

** Mikrozensus



3.4 Informationen zur Kündigungssperrfristverordnung (Gabriele Regenitter, Stadt Münster)

Frau Regenitter erläutert die geplanten Änderungen zur Kündigungssperrfristverordnung. Die Kündigungssperrfristverordnung ist im §177a BGB geregelt. Hiernach gilt für den Vermieter eine besondere Kündigungsfrist bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. Wer eine umgewandelte Mietwohnung kauft, kann als neuer Eigentümer grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Erwerb wegen Eigenbedarfs oder Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Diese Kündigungssperrfrist kann durch Rechtsverordnung des Landes um bis zu 10 Jahren verlängert werden.

In Münster galt bis zum 31.12.2006 eine Kündigungssperrfrist von 8 Jahren. Laut Koalitionsvertrag zwischen SPD und den Grünen wurde die Landesregierung beauftragt, die Wiedereinführung einer Kündigungssperrfristverordnung zu prüfen.

Die notwendige Erhebung und Auswertung der wohnungswirtschaftlichen Daten zur Begründung der Gebietskulisse wird zur Sicherung einer „gerichts-festen“ Verordnung - wie bei den bisherigen Verordnungen - durch ein unabhängiges Gutachten erfolgen. Mit dieser Untersuchung beauftragte das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW im Mai dieses Jahres das Institut F+B aus Hamburg.

Zusätzlich zu der Erhebung und Auswertung der wohnungswirtschaftlichen Daten hat F+B die Kommunen um ihre Einschätzung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse gebeten und Gelegenheit für ein Votum (Pro und Contra) gegeben. Die Stadt Münster hat sich - wie vor Erlass der letzten Kündigungssperrfrist VO - für eine Kündigungssperrfrist von 8 Jahren ausgesprochen. Grundlagen sind:

- Bevölkerungszahl
- Nebenwohnsitzzahl
- Angespannte Wohnungsmarktlage heute und in Zukunft
- kein nennenswerter Leerstand
- besondere Wohnungsmarktlage in bestimmten Quartieren
- Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein
- Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen etc.

Zurzeit liegt das Gutachten dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (WEBMV) zur Beurteilung vor. Als nächster Schritt wird der Erlass der Verordnung vorbereitet werden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

3.5 Informationen zum Sachstand „Stärkung der Innenentwicklung Wohnen“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Frau Dr. Kreft-Kettermann stellt kurz den Bearbeitungsstand in der Umsetzung der Vorlage V/006/2011 „Bausteine zur Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“ vor. Anlass der Vorlage war der FDP-Ratsantrag „Als Ergänzung zur Ausweisung von Neubaugebieten strategische Entwicklungsperspektiven für das Wohnen im Bestand schaffen“. Nach Einschätzung der Verwaltung wird der Vorrang der Innenentwicklung bereits seit langem in der Stadtentwicklung praktiziert, eine weitere Intensivierung, auch an Modellbeispielen wird jedoch bekräftigt. Die Stadtverwaltung unterstützt daher das Anliegen, Potenziale für Neues Wohnen im Bestand noch stärker auszuschöpfen. Hierfür sieht sie zwei Handlungsansätze:

- Aufbau eines Potenzialkatasters und
- Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien in zwei Potenzialräumen: „Westlich des Hauptbahnhofs“ und „Hiltrup Ost“

Als erstes Modellgebiet wurde das Bahnhofsviertel näher untersucht und Kontakt zu lokalen Akteuren aufgenommen. Seit der letzten AK-Sitzung im April hat die Stadt Sondierungsgespräche mit dem Vorstand der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel Münster geführt, um Interessenslagen abzugleichen. Die ISG kann sich eine verstärkte Wohnnutzung im Bahnhofsviertel sehr gut vorstellen, soweit besteht hier Konsens mit den Zielen der Stadt. Die nächsten Schritte werden zur Zeit mit der ISG abgestimmt. Eine EDV-gestützte Erfassung und Bewertung der Potenziale im Bahnhofsviertel ist bereits vorgenommen worden. Im November ist zusammen mit der ISG eine Veranstaltung mit den Eigentümern im Bahnhofsviertel geplant, in der die Ergebnisse der Potenzialanalyse für das Quartiers vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden sollen.



3.6 Informationen aus der Arbeitsgruppe „Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Pluggendorf wurde vom AK Wohnen in Münster in der 14. Sitzung als Beispielquartier für eine „präventive Quartiersentwicklung“ im Kontext der zu erwartenden demografischen Entwicklung“ ausgesucht, da es sich hier um ein Quartier handelt, das bisher weder durch ein konkretes Projekt noch durch eine bestehende Diskussion vorbelastet ist. Es wurde eine Arbeitsgruppe aus dem Teilnehmerkreis des AKs gebildet und Akteure aus dem Viertel hinzugebeten, um Fakten mit den Quartierskennern zu spiegeln und gemeinsam prä-

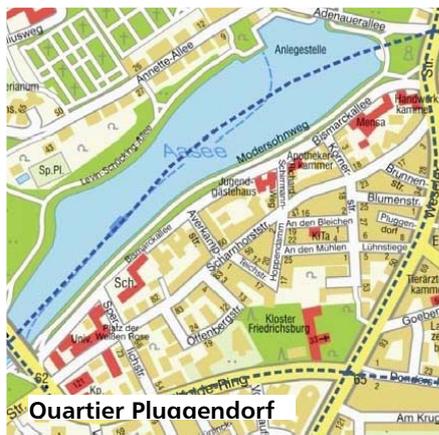
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011



ventive Ansätze im Quartier zu diskutieren. Ziel des präventiven Ansatzes ist, Eigentümer vor Ort frühzeitig für die Entwicklungen zu sensibilisieren, für eine Arbeit am Bestand zu motivieren und Chancen in der Nachbarschaft im Blick zu halten. Wo liegen große Bestände im Quartier, wo wird Bestand verkauft, wo kann man aktiv werden, letztendlich auch um Familien im Quartier zu halten oder sie in das Quartier zu holen? Hier geht es auch darum, die Wohnungsbestände und damit letztendlich das Quartier zukunftssicher zu machen.

Im Rahmen eines Quartiersrundgangs am 27.09.2011 hat Herr Nottenkemper ein best-practice Projekt vorgestellt, bei dem Mietwohnungsbestände modernisiert und aufgewertet wurden. Der gemeinsame Spaziergang, an dem vom AK auch Herr Wiese, Herr Guski und Herr Raffloer sowie von der Verwaltung neben Frau Dr. Kreft-Kettermann auch Herr Uplwaski teilgenommen haben, hat für verschiedene Probleme Vor Ort sensibilisiert.



Im November trifft sich die Arbeitsgruppe in den Seminarräumen des Studentenwerkes bei Herrn Wiese, um den Quartiersrundgang zu reflektieren und das weitere Vorgehen zu besprechen. Ein „Tag der offenen Tür“ soll diskutiert werden. Erste Ideen sind z.B. eine Führung durch die Klostersgärten, die Besichtigung eines best practice Projektes, die Durchführung von energetischer Beratung wie aber auch Hinweise zu barrierefreiem Umbau o.ä.

AG „Pluggendorf“

Frau Fahle
Herr Guski
Herr Steil
Herr Raffloer
Herr Wiese
Frau Sprickmann,
Frau Phillip
Herr Uplwaski
Frau Peuling-Heerstraß
Frau Dr. Kreft-Kettermann
Herr Steil
Frau Fahle
Herr Raffloer

4. Verschiedenes und Ausblick

4.1 Aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Münster

- Statistik für Münsters Stadtteile - SMS Migration in Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Juni 2011
- Münster im Spiegel der Zahlen, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, August 2011
- www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html

Verteilt wird in der Sitzung auch der Fragebogen der aktuellen Wanderungsumfrage 2011.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die 17. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am 27. März 2012, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr in den Räumen der Stadtwerke, Hafenplatz stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie üblich im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt und die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten.

Mögliche Inhalte sind:

- Sachstand zum Bearbeitungsstand des Handlungskonzepts Wohnen
- Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011
- Britische Streitkräfte in Münster: Bericht über die Information am 25.11.2011 über die Pläne für den Standort Deutschland in Herford. Ggf. wird dort der Truppenabzug ab 2012 bekannt gegeben werden.

Die 18. Sitzung ist für Dienstag, den 30.10.2012, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr terminiert. Der Sitzungsort ist noch offen.

Zum Abschluss der Sitzung verabschiedet sich Herr Rehring als Mitglied des AKs, er geht in den Ruhestand. Künftig wird die LEG von Herrn Mengler, bereits AK-Mitglied vertreten werden. Herr Schultheiß dankt Herrn Rehring im Namen des AK Wohnen in Münster ausdrücklich für sein Engagement und die kontinuierliche Teilnahme an den Sitzungen.

4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 16. AK-Sitzung und der Fachtagung wurde vom Büro **BPW Hamburg Schneider GbR** übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter: www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html





5. Teilnehmende der 16. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Roszik	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e. V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Herr Buddenbäumer	CDU, in Vertretung von Frau Benning
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Götze	Die Linke
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr Willamowski	Sozialamt

Gast

Herr Hofmann	NRW.BANK
--------------	----------

Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 16. Sitzung am 11. Oktober 2011

Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
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 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Roszik	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein 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	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Winter	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

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 Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
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

