



ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der
6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Inhalt

Vorwort	3
1. Unterzeichnung „Bündnis für Wohnen“	5
2. Handlungsbedarfe zur Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes	6
2.1 Lage auf dem Wohnungsmarkt.....	6
2.2 Kostenentwicklung der sozialen Wohnraumversorgung	11
2.3 Handlungsbedarfe und Strategien: Fachpositionen.....	12
2.4 Positionierung des AK Wohnen in Münster - Diskussion	13
3. Viertes Stadtgespräch „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“	17
3.1 Programm.....	17
3.2 Mitwirkung der AK-Mitglieder	18
4. Arbeitsprogramm des AK Wohnen in Münster 2007	19
4.1 Pilotprojekt „Modellhäuser“ – Kurzbericht Arbeitsgruppe.....	19
4.2 Kommunale Wohnraumkonzepte	22
4.3 Weitere Schritte des AK Wohnen in Münster	23
5. Verschiedenes	24
5.1 Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster	24
5.2 Veröffentlichungen der AK Arbeit	25
5.3 Weiteres Vorgehen	26
6. Teilnehmende des 6. AK Wohnen in Münster	27

Anhang: Pressestimmen zur Unterzeichnung „Bündnis für Wohnen“

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation



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

BPW Hamburg
Stadtplanung Forschung Beratung
Elke Pahl-Weber



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Vorwort

„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 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.

Im Mittelpunkt der sechsten Arbeitskreissitzung steht die **feierliche Unterzeichnung des „Bündnis für Wohnen“**. Das „Bündnis für Wohnen“ wird von allen 24 im Arbeitskreis vertretenen Institutionen unterzeichnet. Hierzu gehören Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft (seit dem 6. AK auch die Sahle-Baubetreuungsgesellschaft, so dass jetzt alle großen in Münster tätigen Wohnungsbauunternehmen vertreten sind), Wohnungsbaufinanzierung, Interessenverbände, alle politischen Fraktionen, die Wissenschaft mit dem Geografischen Institut der WWU und die Stadtverwaltung. Mit der gemeinsamen Unterzeichnung vollzieht der Arbeitskreis einen wichtigen Schritt für die weitere gemeinsame Arbeit. Das „Bündnis für Wohnen“ setzt einen verbindlichen Rahmen für die Schwerpunkte und Ziele der Zusammenarbeit, es formuliert eine eindeutige fachliche Positionierung sowie ein Arbeitsprogramm für den Arbeitskreis und dessen Mitglieder. Es stellt damit bundesweit eine der ersten „Handlungsleitlinien“ dar, die gemeinsam von Wohnungsmarktakteuren entwickelt und beschlossen wurde.

Nach der Unterzeichnung diskutiert der Arbeitskreis seine zukünftigen Arbeitsschwerpunkte und das weitere Vorgehen für das kommende Arbeitsjahr. Nächster Schritt ist die Mitwirkung an der Reihe „Stadtgespräche“, die von der Volkshochschule (VHS) und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung gemeinsam veranstaltet wird. Damit tritt der Arbeitskreis erstmals an die Stadtöffentlichkeit und bezieht die Nutzerseite in die Diskussion ein. Das **4. Stadtgespräch „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“** findet am **21. November 2006** in der VHS Überwasser (Katthagen 7) statt.

Die Initiierung eines gemeinsamen **„Modellprojektes“**, wie es in der 5. Arbeitskreissitzung angeregt wurde, konnte im Rahmen einer begleitenden Arbeitsgruppe weiter konkretisiert werden. Im Sinne eines „best practise“ sollen die Grundsätze einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Quartiersentwicklung beispielhaft dargestellt werden. In der Sitzung wurden erste Überlegungen zu Leitlinien und Standorten diskutiert. Im weiteren Verlauf sollen mit Hilfe der Wohnungsbaugesellschaften konkrete Projektvorschläge und geeignete Standorte eruiert werden. Vom Ergebnis dieses Arbeitsschrittes wird abhängig sein, ob das Thema zu einem Arbeitsschwerpunkt des AK im Jahr 2007 werden kann.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

Einen breiten Raum nimmt in der 6. Arbeitskreissitzung der bevorstehende Verkauf von Anteilen der Landesentwicklungsgesellschaft ein, die ein wichtiger Akteur im Segment des preiswerten Wohnungsangebotes ist. Die Diskussion zeigt, dass die Sicherstellung der **Versorgung sozial schwächerer Bevölkerungsteile** eine zunehmende Bedeutung auch für den Münsteraner Wohnstandort hat. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung preiswerten Wohnraumes werden daher im Rahmen der „Doppelstrategie“ weiterhin wichtiges Thema des Arbeitskreis Wohnen in Münster sein.

Die 6. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster findet in den Räumen der LBS Münster statt. Damit kehrt der Arbeitskreis nach vier Jahren gemeinsamer Arbeit an den Ort des erstens Zusammentreffens der Wohnungsmarktakteure im Jahr 2002 zurück, aus denen sich anschließend der Arbeitskreis bildete. „Der Kreis schließt sich“, leitet H Dr. Gruß als Hausherr die Sitzung ein und begrüßt gemeinsam mit Herrn Stadtdirektor Schultheiß die 33 Anwesenden.

Mit dem gemeinsam von allen im AK vertretenen Interessengruppen erarbeiteten und unterzeichneten „Bündnis für Wohnen“ hat der Arbeitskreis einen ersten bedeutenden Meilenstein erreicht. Auf dieser inhaltlichen Basis kann die weitere Arbeit fortgeführt werden. Für die engagierte Zusammenarbeit im Arbeitskreis, insbesondere auch in den begleitenden Arbeitsgruppen, möchte ich mich stellvertretend für die Stadt Münster bei allen Beteiligten herzlich bedanken und wünsche uns ein ebenso ergebnisreiches Jahr 2007!

Dr. Helga Kreft-Kettermann

(Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



1. Unterzeichnung „Bündnis für Wohnen“

Im Mittelpunkt der sechsten Arbeitskreissitzung steht die Unterzeichnung des „Bündnis für Wohnen“. Mit der Unterzeichnung treten die Mitglieder des Arbeitskreises in ein „Bündnis für Wohnen“ ein, mit dem Ziel eines verantwortlichen Umgangs mit dem „Gut Wohnen“ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung. Die zentralen Ziele des Bündnisses sind:

- Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere,
- Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung durch vorsorgende Gestaltung und Anpassungsstrategien an die Wirkungen des demografischen Wandels,
- Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik.

Mit der Formulierung von Bausteinen für eine strategische Wohnstandortentwicklung entwirft der Arbeitskreis eine fachliche Position, die zu Qualitätsleitlinien für den Wohnungsbau weiterentwickelt werden soll. Zur Umsetzung der Leitlinien streben die Mitglieder an, gemeinsam „Modellprojekte“ zu initiieren und sich darüber hinaus in ihrer Rolle als Wohnungsmarkttakteure für die vereinbarten Ziele zu engagieren.



Qualitätsleitlinien der strategischen Wohnstandortentwicklung

- Bausteine

Arbeitskreis Wohnen in Münster, 2006

Die Teilnehmer der Sitzung unterschreiben das Bündnis im Auftrag der Institutionen, die sie im Arbeitskreis vertreten. Insgesamt treten damit 24 Vertreter aus den Bereichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Wohnungsbaufinanzierung, Interessenverbände, Politik und der Stadt Münster dem Bündnis bei.



Der Bündnistext inkl. Unterschriftenliste ist veröffentlicht unter:

http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/raumwohnen_ak.html



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

2. Handlungsbedarfe zur Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes

Aktuelles wohnungspolitisches Thema in Münster ist der bevorstehende Verkauf der Landesanteile an der Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG). Über ihre Tochter Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Münsterland (GWN) und als Anteilseigner an der Wohnungsgesellschaft Münsterland (WGM) ist die LEG auch in Münster direkt am öffentlich geförderten Wohnungsbestand beteiligt und damit wichtiger Akteur im Segment der sozialen Wohnungspolitik. Die Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes in Münster ist neben der marktgerechten Wohnungsversorgung als Teil der „Doppelstrategie“ eine der Leitlinien des Arbeitskreis Wohnen in Münster.

Der bevorstehende Verkauf wirft für den AK Wohnen in Münster folgende Fragen auf:

- Welche Auswirkungen hat der bevorstehende Verkauf für die soziale Wohnraumversorgung in Münster?
- Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus für die Stadt Münster und die Wohnungsmarktakteure?
- Wie positioniert sich der Arbeitskreis zu dem Verkauf?

Diskussionsgrundlage bieten Berichte zur aktuellen Situation der sozialen Wohnraumversorgung von Frau Regenitter, Amt für Wohnungswesen und Herrn Willamowski, Sozialamt sowie Frau Prof. Pahl-Weber, die einen Überblick über die Fachdiskussion zu dem Thema gibt.

2.1 Lage auf dem Wohnungsmarkt (Bericht: Frau Regenitter, Amt für Wohnungswesen)

Frau Regenitter stellt die markanten Entwicklungen auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt dar. Der geförderte Mietwohnungsbau in Münster ist geprägt durch:

- den Rückgang preiswerter Bestände durch Ablauf von Sozialbindungen,
- geringe Bautätigkeit im Segment geförderter Mietwohnungen sowie
- einen Mangel an preisgebundenen Wohnungen insbesondere für 1- und 2-Personen-Haushalte.

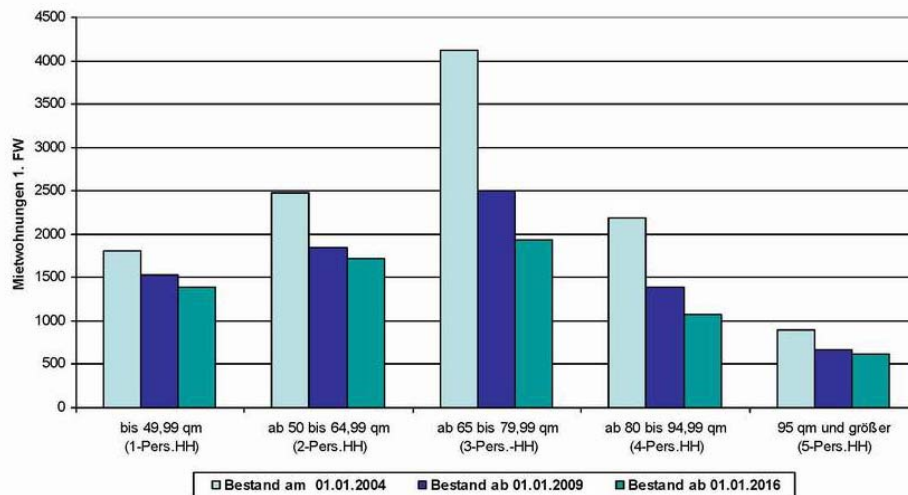
■ Ablauf von Sozialbindungen

Der preisgebundene Mietwohnungsbestand wird infolge auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich kleiner. Heute gelten noch für ca. 11.200 WE die Bindungen aus der öffentlichen Förderung. Bereits bis 2009 wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen sprunghaft um ca. 3.300 WE und bis 2016 um weitere 1.200 WE verringern. Ohne Berücksichtigung einer Neubauleistung gäbe es dann in Münster nur noch 6.700 WE mit Sozialbindungen. Neben den Beständen mit längerer Bindungsdauer (etwa 40 Jahre) verlieren ab dem Jahr 2017 sukzessive auch diejenigen Woh-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Ablauf von Sozialbindungen

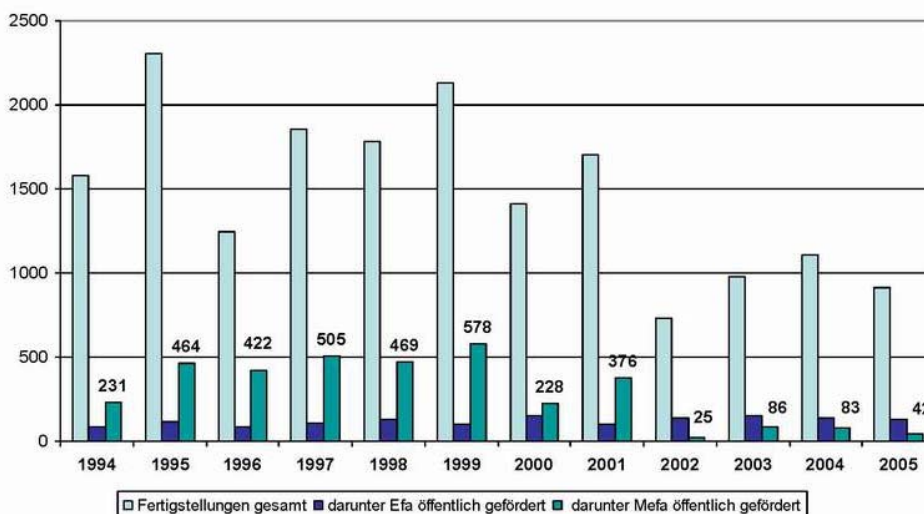
Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, 2006

nungen ihre Sozialbindungen, die nach der Reform des Wohnbaurechts 2002 mit kürzeren Bindungsfristen (15 bzw. 20 Jahre) gefördert wurden.

Die Grafik verdeutlicht die Angebotsstruktur des geförderten Wohnungsbestandes (nach Haushaltstypen) am 01.01.2004 und dessen zukünftige Entwicklung infolge der Verluste von Bindungswirkungen bis 2009 bzw. 2016. Dabei zeigt sich, dass die Sozialbindungen bei allen Angebotstypen bereits zeitnah bis 2009 deutlich zurückgehen. Markant ist der Einbruch im Bestand der 3-Zimmer-Wohnungen, Auch im ohnehin knappen Bestand kleiner Wohnungstypen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) wird sich der Wegfall von Mietpreis- und Zweckbindungen bemerkbar machen.

■ Bautätigkeit öffentlich geförderter Wohnungsbau

Da die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau - ebenso wie im frei finanzierten Wohnungsbau - seit dem Boom in den 1990er Jahren im allgemeinen stark rückläufig ist, kann der Wegfall von Sozialbindungen auch künftig nicht durch den Erwerb neuer Bindungen im Neubau ausgeglichen werden. Die rückläufige Bautätigkeit insgesamt schlägt sich vor allem im ge-



Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, 2006



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

förderten Geschosswohnungsbau nieder.

Trotz des Engagements der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohn+Stadtbau GmbH und einiger privater Investoren bleibt die Zahl der Fertigstellungen in diesem Angebotssegment auf niedrigem Niveau. Allein durch Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen wird sich die abzeichnende Mangellage quantitativ nicht kompensieren lassen. Im Rahmen des Neubaus müssen vor allem neue Angebotsqualitäten für Singles, Senioren, Haushalte mit Kindern, hier primär für allein Erziehende, auf den Markt gebracht werden.

■ Entwicklung der Nachfrage

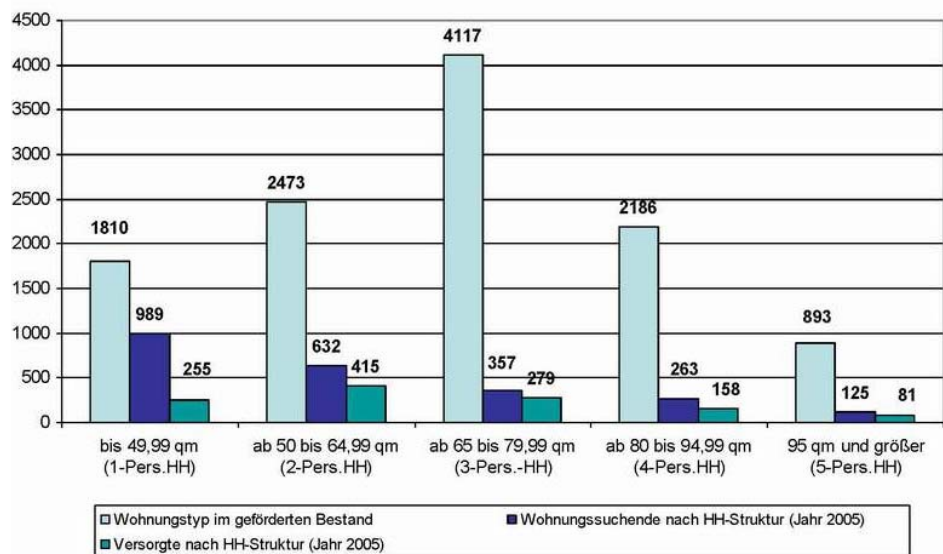
Die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Münster ist geprägt durch:

- eine hohe Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen,
- einen Anstieg der Nachfrage nach Service-Wohnungen und alternativen Wohnformen im Alter sowie
- eine konstante Nachfrage nach kinderfreundlichem Wohnraum.

Das Diagramm greift die Entwicklung Wohnungssuchender und Versorgter nach Wohnungstypen auf. Das mit dem Stand vom 31.12.2005 dargestellte Verhältnis zwischen wohnungssuchenden und mit Wohnraum versorgten Haushalten entspricht einer weitgehend konstanten Entwicklung von Angebot und Nachfrage in zurückliegenden Jahren. Besonders hoch bleibt die Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungstypen für Singles. Angesichts des knappen und weiter schrumpfenden Angebotes und einer zunehmenden Zahl von kleinen Haushalten infolge demografischer Entwicklungen bleiben hier künftig vermutlich zahlreiche Haushalte „unversorgt“. Dagegen ist die Nachfrage nach 3-Zi-WE weiter rückläufig (hoher Versorgungsgrad). Die Versorgungssituation von Familien mit Kindern entwickelt sich grundsätzlich positiv. Immerhin konnte hier jeder 2. Haushalt mit angemessenem Wohnraum versorgt werden.

Nachfrage nach Wohnungstypen im geförderten Mietwohnungsbestand

Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, 2006

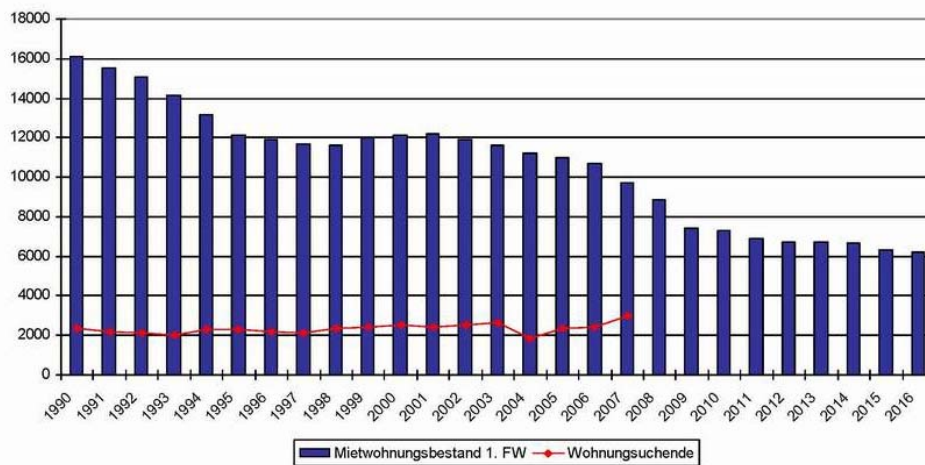


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



■ Verhältnis von Angebot und Nachfrage

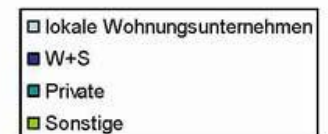
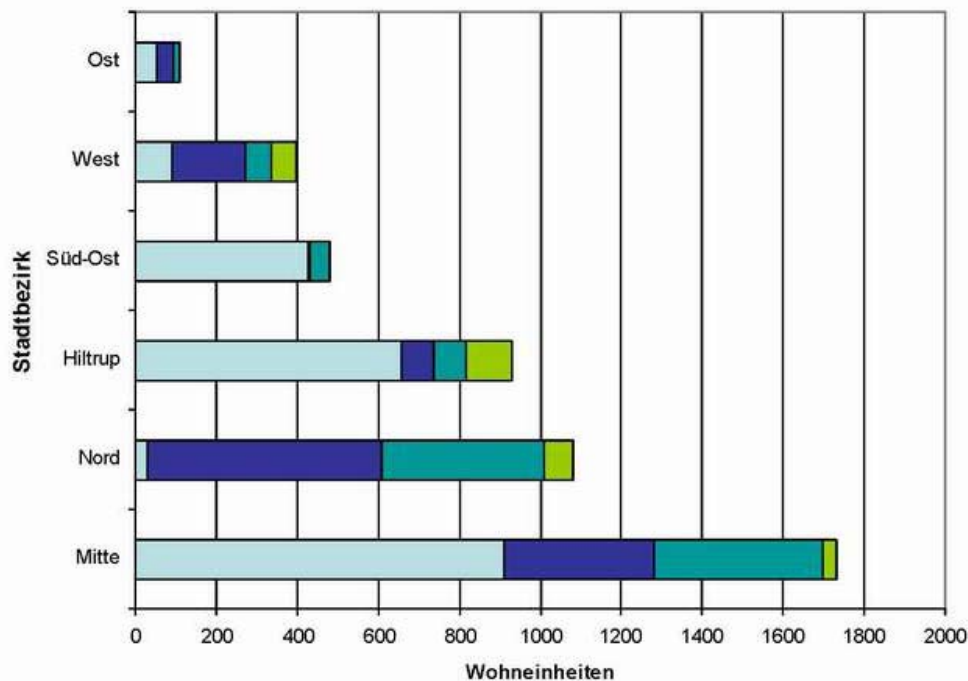


Entwicklung Angebot und Nachfrage im Segment geförderter Mietwohnungen

Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, 2006

Die Grafik verdeutlicht den starken Rückgang des Sozialwohnungsbestandes seit Beginn der 90er Jahre. Zugleich wird ersichtlich, dass die Nachfrage in diesem Segment unverändert hoch bleibt. Es wird erwartet, dass der Umfang wohnungssuchender Haushalte unter dem wirtschaftlichen Druck einer finanziell angemessenen Wohnungsversorgung insbesondere von Haushalten mit Transfereinkommen bereits kurzfristig (2007) weiter zunehmen wird (siehe hierzu den Bericht von Herrn Willamowski, Sozialamt).

■ Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung durch Kooperation



Eigentümerstruktur geförderter Wohnungsbau nach Stadtbezirken

Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen, 2006

Die Grafik zeigt die Eigentümerstruktur der öffentlich geförderten Wohnungen (insgesamt ca. 4.700 WE), für die bis zum Jahr 2016 die Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen. Sie verdeutlicht die besondere Rolle der loka-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

len Wohnungsunternehmen sowie der städtischen Wohnungsgesellschaft Wohn+ Stadtbau GmbH als Anbieter preisgebundener Wohnungen in den einzelnen Stadtbezirken. Diese sind daher erste Ansprechpartner für die Verwaltung, wenn es um anstehende Vereinbarungen zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung in künftigen Jahren geht. Die **Kooperation der Wohnungsmarktakeure** im AK Wohnen in Münster kann hier eine zentrale Rolle spielen.

■ Handlungsschwerpunkte

Zur Sicherung einer sozialverantwortlichen und marktgerechten Wohnungsversorgung nennt Frau Regenitter folgende Handlungsschwerpunkte:

Sicherung eines Mindestbestandes an preiswerten Wohnungen insbesondere zur Wohnraumversorgung sog. Hartz IV-Haushalte

- 12.000 WE, öffentlich gefördert u. frei finanziert

Erhalt und Begründung kommunaler Belegungsrechte

- stärkere Nutzung des Förderprogramms zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem frei finanzierten Wohnraum (bisher landesweit schwache Resonanz auf Seiten potenzieller Investoren)
- Förderung von bindungsfreien Wohnungen gegen Einräumung von Belegungsrechten an geeignetem Ersatzwohnraum (setzt soziales u. wirtschaftliches Interesse der Wohnungswirtschaft voraus)
- Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen durch Kooperation (§§ 14, 15 WoFG)

Wohnungsanpassung im Bestand vor dem Hintergrund der demografischen Herausforderungen

- Ergänzung von Service-Leistungen
- Neubau bedarfsgerechter Angebotsqualitäten für kleinere Haushalte und Haushalte mit Kindern (frei finanziert und öffentlich gefördert, Eigentum/ Miete, Ein- oder Mehrfamilienhäuser)



Diese Handlungsschwerpunkte sollten im Sinne des „Bündnis für Wohnen“ als Leitlinien in die Arbeit des AK Wohnen in Münster aufgenommen werden.



2.2 Kostenentwicklung der sozialen Wohnraumversorgung (Bericht: Herr Willamowski, Sozialamt)

Aktuell zeichnet sich eine Zunahme der kommunalen Kosten für die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung ab, die in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird. Herr Willamowski skizziert hierzu einige Ausgangsdaten und Handlungserfordernisse für die Kommunen.

Der Anteil der Menschen mit geringen Haushaltseinkommen, die eine preiswerte Wohnung benötigen, wächst; dieses spiegelt sich auch in der aktuellen Diskussion über das wachsende „Prekariat“.¹ Es wird davon ausgegangen, dass in Münster rd. 20 bis 25% der Haushalte preiswerten Wohnraum benötigen. Nachfrager von preiswerten Wohnungen sind potenziell Bezieher von Existenz sichernden Leistungen. Im Oktober 2006 erhalten in Münster 10.561 Haushalte Leistungen nach dem SGB II, 3.638 Haushalte nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) und 653 Haushalte Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die in der Summe 14.852 Haushalte belegen über 10 % der 144.160 Wohnungen in Münster (s. statistischer Jahresbericht 2005). Als weitere Nachfrager preiswerten Wohnraums ist die Gruppe der Geringverdienenden wie z.B. Angestellte im Einzelhandel zu nennen.

Seit dem 01.01.2005 ist für die o.g. Leistungsberechtigten der Anspruch auf Wohngeld, das vom Land bzw. Bund finanziert wurde, entfallen. Die Stadt Münster ist damit in der Verpflichtung, die gesamten Kosten für die Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Die kommunalen Aufwendungen betragen hierfür im Jahr ca. 60 Millionen Euro. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat die Firma Rödl in ihrem Gutachten² darauf hingewiesen, dass in dem Bereich der Unterkunftskosten ein erhebliches Einsparungspotenzial zu vermuten sei. Die hohen Aufwendungen für Unterkunftskosten stehen in Verbindung mit einem hohen Mietniveau in Münster allgemein sowie mit der geringen Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum.

Sollte der Rat spürbare Einsparungen im Bereich der Kosten der Unterkunft beschließen, werden kurzfristig ca. 650 preiswerte Wohnungen benötigt, vorwiegend für 1- und 2-Personen-Haushalte. Die Einsparungen werden sich nur realisieren lassen, wenn es eine Erhöhung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum in Münster gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung weiteren preiswerten Wohnraums für Münster geradezu unumgänglich. Mit dem Verkauf der LEG Wohnungen könnte das Angebot an preiswerten Wohnungen tendenziell weiter zurückgehen und sich nachteilig für den städtischen Haushalt auswirken.

¹ Charakterisiert wird das Prekariat durch ungeschützte, sogenannte flexibilisierte Arbeitsverhältnisse, Arbeitslosigkeit oder Niedrigsteinkommen, Verschuldung oder mangelnde Bildung. Kommen mehrere Faktoren zusammen und mündet dies in langfristige Aussichtslosigkeit auf Verbesserung der Situation, häufig in Verbindung mit Resignation, wird vom „abgehängten Prekariat“ gesprochen. (...) Nach der Studie „Gesellschaft im Reformprozess“ der Friedrich-Ebert-Stiftung gehören 6,5 Millionen Deutsche zum *abgehängten Prekariat*. (vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Prekariat>)

² Rödl & Partner (2006): Beratung und Begleitung der Stadt Münster bei der Konsolidierung des städtischen Haushalts 2007ff.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

2.3 Handlungsbedarfe und Strategien: Fachpositionen und Beispiele (Input: Frau Prof. Pahl-Weber)

Mit der Zusammenfassung verschiedener Fachpositionen und Beispiele zur Privatisierung von Wohnungsbeständen stellt Frau Prof. Pahl-Weber die Diskussion in Münster in einen überregional fachlichen Kontext.

Der Blick auf den bundesdeutschen Wohnungsmarkt zeigt, dass die Entwicklung der sozialen Wohnraumversorgung in Münster keine Sonderrolle im bundesdeutschen Kontext hat. Bundesweit haben sich die Bestände des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den letzten 20 Jahren mehr als halbiert: Gab es Ende der 80er Jahre noch 3,9 Mio. Wohnungen mit Belegungsbindungen waren es 2001 nur noch 1,8 Mio. Jährlich fallen ca. 100.000 Wohnungen aus den Bindungen. Durch Neubauaktivitäten kann diese Entwicklung nicht ausgeglichen werden, zumal diese im Bereich des Sozialwohnungsbaus insgesamt stark zurückgehen. Wurden 1993 bundesweit noch rd. 150.000 Sozialwohnungen bewilligt, so waren es im Jahr 2001 nur noch ca. 40.000. Die Bundesmittel für die soziale Wohnraumfinanzierung wurden im selben Zeitraum von 2 Mrd. Euro 1993 auf 300 Mio. Euro um 85% reduziert. Anstelle des klassischen Sozialwohnungsbaus mit langen Mietpreis- und Belegungsbindungen sind vorwiegend vereinbarte Förderungen im dritten Förderweg getreten, bei denen die Länder über Zweckbindung, Einsatzart und Laufzeit entscheiden (vgl. <http://www.mieterbund.de/politik/>).

Mit Auslaufen der Bindungen wird eine (schrittweise) Erhöhung des Mietpreisniveaus an ortsübliche Mieten möglich. Dies macht die geförderten Wohnungen für private Investoren interessant. Aufgrund einer vorherrschenden Unterbewertung der sozialen Wohnraumbestände in Deutschland sind diese zunehmend auch für internationale Investoren von Interesse. Die Folgen dieser Privatisierung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände werden von Expertenseite unterschiedlich bewertet.

Herr Zinnöcker konstatiert in einem Gutachten im Auftrag der Akademie für Immobilienwirtschaft einen veränderten Umgang mit dem „Gut Wohnen“ von Seiten privater Investoren. Dieses wird seiner Meinung nach verstärkt im Kontext eines Gesamtkonzeptes gesehen, in dem die Mieter als wichtiger Partner betrachtet werden. Die Abstimmung von Modernisierungen/ Mieterhöhungen mit den Mietern, Möglichkeiten der Eigentumbildung für Mieter, Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung der Quartiere etc. sind fester Bestandteil dieser Strategie. Sie beinhaltet jedoch auch, dass sog. „Skandalmieter“, die als nicht tragfähig für das Unternehmen und das Quartier bewertet werden i.d.R. gekündigt werden. Herr Zinnöcker bewertet insgesamt die Privatisierung von öffentlich geförderten Wohnungen positiv, zumal sie Privatinvestitionen fördern und dadurch positive Wachstumsimpulse freisetzen. Folgt man seinen Ausführungen, sind die sozialen Folgen der Privatisierung jedoch abhängig vom Käufer. Problematisch sind v.a. Investoren mit kurzfristigem Verwertungsinteresse. Wechseln die Wohnungsbestände in kurzen Abständen immer wieder die Besitzer, sind langfristige soziale und städtebauliche Stabilisierungsmaßnahmen im Quartier für die Investoren nur von geringem Interesse.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Der **Deutsche Städtetag** weist dagegen in seinem Positionspapier auf erhebliche soziale Gefahren einer Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände insbesondere bei ausländischen Investoren hin und fordert enge vertragliche Regelungen zum Schutz von Mietern. Auch hier wird deutlich gemacht, dass es eine zunehmende Nachfrage nach preiswerten und kleinen Wohnungen geben wird und der Verlust dieser Segmente im Bestand nicht durch Neubauproduktionen kompensiert werden kann. Bei ausländischen Finanzinvestoren besteht die Gefahr, dass sie nicht an nachhaltiger und langfristiger Bewirtschaftung der erworbenen Wohnungsbestände interessiert sind, sondern hohe Renditeerwartungen ihrer Anleger erfüllen müssen. Folgen können u.a. sein:

- eine umfassende Ausschöpfung bestehender Mieterhöhungsspielräume mit Verknappung des Angebots an preiswertem Wohnraum,
- regionale Standortnachteile infolge des steigenden Mietniveaus,
- gewinnbringender Weiterverkauf attraktiver Wohnungsbestände,
- wachsende Belastung des kommunalen Haushalts aufgrund steigender Unterkunftskosten,
- Senkung der Instandhaltungskosten insbesondere in den als wenig zukunftsfähig betrachteten Wohnungsbeständen, dadurch
- Entstehung bzw. Verfestigung sozial benachteiligter Wohnquartiere.

Der Städtetag empfiehlt den Kommunen und Ländern, bei anstehender Privatisierung dezidiert auf die Ziele und Aktivitäten der Interessenten zu achten, wobei kommunale Unternehmen i.d.R. ausländischen Investoren vorzuziehen seien. Kommunale Unternehmen stehen den Städten weiterhin als Partner für die Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte und die Umsetzung ihrer wohnungs- und stadtpolitischen Ziele zur Verfügung. Als ebenfalls unproblematisch wird eine Veräußerung an Wohnungsgenossenschaften und evtl. auch örtlich agierende private Wohnungsunternehmen bewertet, da sie an einer langfristigen Pflege und Erhaltung ihrer Bestände und insgesamt an positiver Entwicklung des Standortes interessiert sind. Grundsätzlich sollten mit dem Käufer geförderter Wohnungen Vereinbarungen zum Schutz der Mieter getroffen werden (sog. „Sozialcharta“, z.B. mit lebenslangem Kündigungsschutz für ältere Mieter, Mieterhöhungsbegrenzungen, Beschränkung zu Sanierung und Weiterverkauf).

2.4 Positionierung des AK Wohnen in Münster - Diskussion

Auf Grundlage der Berichte diskutiert der Arbeitskreis Auswirkungen und Anforderungen des bevorstehenden Verkaufs der LEG-Anteile und erörtert eine mögliche Positionierung zu dem Thema. Dabei werden intensiv auch allgemeine Fragen der sozialen Wohnraumversorgung in Münster diskutiert.

■ Stand der Verkaufsverhandlungen LEG

Herr Rehring, als Vertreter der WGM direkt von den Verkaufsverhandlungen betroffen, erläutert kurz den aktuellen Stand des LEG-Verkaufs. Es handelt sich hierbei nicht um die Veräußerung öffentlicher Wohnungsbestände, sondern das Land trennt sich von seinem rd. 68%igen Anteil an der LEG, die als Konzern bestehen bleibt. Weitere größere Gesellschafter sind die NRW-Bank





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

(22%), Wohnungsunternehmen (4,3%) sowie Versicherungen und Banken (3,4%). In Münster sind von diesem Verkauf die Bestände der WGM (Anteilseigner LEG) und die GWN (Tochtergesellschaft der LEG) betroffen.

Auf Landesebene wurde inzwischen beschlossen, dass die Anteile Ende 2007, ggf. Anfang 2008 en block verkauft werden. Der Käufer steht jedoch noch nicht fest (potenzielle Kandidaten sind z.B. die Gagfah mbH oder RAG Immobilien AG). Ein Verkauf der Wohnungsbestände ist nicht vorgesehen, zumal der Mitgesellschafter WGM engen vertraglichen Regelungen zum Bestandschutz unterliegt. Für das Bieterverfahren wurden vom Land Bedingungen mit sehr hohen sozialen Anforderungen z.B. an den Mieterschutz formuliert.

■ Preiswerter Wohnungsbestand

- Insgesamt steigt die Gruppe „wohnberechtigter Haushalte“ in Münster sowie derjenigen Haushalte, die günstigen Wohnraum benötigen. Dazu zählen in Münster z.B. auch Studenten, die durch Studiengebühren steigenden Belastungen ausgesetzt sind.
- Die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum kann über die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen, die für eine Gültigkeitsdauer von 12 Monaten beantragt werden müssen, quantifiziert werden. Ein Teil der Nachfrager ist dabei zwar bereits mit gefördertem Wohnraum versorgt, formuliert aber anderweitige Bedarfe.
- Als Vergleichswert für „preiswerten“ Wohnraum wird die derzeitige Einstiegsrente bei Bezugsfertigkeit im öffentlich geförderten Neubau (Einkommensgruppe A, Kaltmiete 4,55 €/qm) genannt
- Dieses Mietniveau kann grundsätzlich als „bezahlbar“ für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bezeichnet werden. Für Geringverdiener oder Empfänger von Transferleistungen umfasst diese Wohnkostenbelastung damit allerdings bereits bis zu 40% des Haushaltseinkommens und liegt damit an der Grenze der Tragfähigkeit.
- Von zentraler Bedeutung für die Bezahlbarkeit von Wohnraum sind neben der Kaltmiete auch die Nebenkosten, die häufig schon das Niveau einer „2. Miete“ haben. Hier ergeben sich Handlungsanforderungen an die Stadt bzgl. der Gebührengestaltung (z.B. Müllabfuhr).

■ Auslaufen von Bindungen

- In den nächsten zehn Jahren (bis 2016) fallen in Münster ca. 4.700 Wohnungen aus den Bindungen. Ausgehend von einem gleichbleibenden Umfang der Bautätigkeit zurückliegender Jahre könnten in dem selben Zeitraum ca. 1.000 öffentlich geförderte WE entstehen. Rechnerisch ergibt sich dadurch ein Verlust von 3.700 geförderten WE in den nächsten 10 Jahren.
- Rund 75% der Bestände, die bis heute aus den Bindungen entlassen sind, wurden aufgrund geänderter politischer und finanzieller Rahmenbedingungen in den 90er Jahren vorzeitig abgelöst (s.u.). Sie unterliegen einer Nachwirkungsfrist von 10 Jahren.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit Auslaufen der Sozialbindungen das Mietpreisniveau der Wohnungen steigt. Es gibt jedoch keine systematischen Erhebungen, die gesicherte Aussagen zu Folgen des Auslaufens von Bindungen ermöglichen (z.B. auf Mietpreis, Modernisierungen, Fluktuation, Verkauf).
- Bei bestehenden Mietverhältnissen ist nur eine schrittweise Erhöhung der Miete möglich, ein sprunghaftes Ansteigen auf Niveau des Mienspiegels wird durch die Kappungsgrenze verhindert (die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20% erhöhen). Aus diesem Grund bleibt das Mietniveau zunächst vergleichsweise niedrig. Dies bestätigen auch Forschungsergebnisse des VDW (auch hier werden keine Erkenntnisse über langfristige Entwicklungen gewonnen).
- Je nach Lage und Ausstattung bisher preisgebundener Wohnungen kann der Preisunterschied zum frei finanzierten Angebotssegment deutlich ausfallen, so dass es schrittweise zu einer spürbaren Erhöhung der Mieten kommt.
- Bei einem Wechsel der Mieter ist eine Erhöhung des Mietpreises bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Mietsteigerungen sind zudem im Rahmen von Modernisierungen möglich, die häufig nach Auslaufen der Bindungen vorgenommen werden. Dies gilt auch bei bestehenden Mietverhältnissen, was v.a. für sozial schwache Mieter problematisch, unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch u.U. erforderlich, sein kann.
- Problematisch beim Auslaufen von Bindungen ist insbesondere auch der Verlust von Belegungsrechten des Amtes für Wohnungswesen, so dass „Problemhaushalte“ nur noch sehr schwer vermittelt werden können. In Folge steigender Mieten mit Verdrängung sozial schwacher Bevölkerungsschichten findet eine zunehmende Segregation, Konzentration sozialer Probleme und Stigmatisierung einzelner Quartiere statt.
- Mit dem Auslaufen von Bindungen im geförderten Wohnungsbestand und einer Anpassung des Mietniveaus an ortsübliche Mieten nimmt die Bedeutung von Wohngeldzahlungen zu. Das steigende Mietniveau ist dabei nicht nur verantwortlich für zunehmende Kosten der sozialen Wohnraumversorgung, sondern wird auch als sozial problematisch bewertet – je höher der Mietkostenzuschuss desto größer die persönliche Hürde für den Empfänger, sich unabhängig von Transferleistungen zu machen.

■ Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung

Diskutiert werden die Vor- und Nachteile der Subjektförderung (Wohngeld) im Vergleich mit der Objektförderung (Förderung und Belegungsbindungen im Wohnungsbau). Es wird festgestellt, dass es sich hier um eine bundespolitische Debatte handelt, die auf kommunaler Ebene bzw. im Arbeitskreis nicht gelöst werden kann. Wohnungspolitischer Grundsatz ist die Liberalisierung des Wohnungsmarktes mit Reduzierung der Objektförderung zugunsten von Wohngeldzahlungen. V.a. seit Ende der 80er Jahre ist dieses aktiv gefördert





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

worden, u.a. mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Förderung einer frühzeitigen Ablöse von Belegungsbindungen. Zusammen mit geänderten Rahmenbedingungen der Kreditwirtschaft wurden frühzeitige Ablösungen, Modernisierungen und Mieterhöhungen in den 90er Jahren zur wirtschaftlichen Notwendigkeit für die Wohnungsunternehmen.

■ Handlungserfordernisse

Wichtigstes Handlungserfordernis ist aus Sicht des Arbeitskreises Wohnen in Münster eine **Erhöhung der Neubauzahlen**, und zwar in allen Marktsegmenten. Werden die Neubauaktivitäten in Münster nicht erhöht, wird es in Zukunft deutliche Probleme auf dem Wohnungsmarkt geben. Dadurch wird insbesondere auch die Versorgung finanziell schwacher Haushalte in erhebliche Probleme geraten. Durch Neubau im hochpreisigen Wohnungsmarktsegment kann der Nachfragedruck auch auf günstigen Wohnraum reduziert werden. Hier sind alle Wohnungsmarktakeure gefragt. Gleichzeitig wird gefordert, dass auch im Neubau Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet werden. Ziel ist, die soziale Mischung in den Quartieren zu sichern. Dabei wird jedoch konstatiert, dass „preiswerte“ bzw. „bezahlbare“ Miethöhen im Neubau nur sehr schwierig zu realisieren sind.

Aus diesem Grund ist auch der **Bestandssicherung ein hoher Stellenwert** einzuräumen. Dies betrifft sowohl den Erhalt von Belegungsbindungen als auch den Erwerb neuer Bindungen im preiswerten Wohnungsbestand. Wichtig ist es vor diesem Hintergrund auch, notwendige Modernisierungen auf bezahlbarem Niveau zu halten und entsprechend zu fördern. Wünschenswert ist die Abstimmung der Modernisierungsmaßnahmen mit den Mietern unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit. Auf Seiten der Stadt werden darüber hinaus Handlungsmöglichkeiten in der Dämpfung der Mietnebenkosten gesehen.

Der Arbeitskreis betont, dass beim Verkauf der LEG-Anteile die Berücksichtigung der Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung ist. Ziel ist eine langfristige Stabilisierung der betroffenen Quartiere und soziale Sicherung der Mieter. Der Arbeitskreis priorisiert einen Verkauf an lokale, regionale Wohnungsbauunternehmen, die ein sozialpolitisches Unternehmensziel verfolgen (z.B. Stadtbau, Genossenschaften). Von zentraler Bedeutung ist außerdem eine langfristig verpflichtende Sozialcharta mit hohen Sozialstandards. Da die Entscheidung über den Verkauf der Anteile auf Landesseite bereits gefallen ist, werden kaum noch Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Verkaufsverhandlungen der LEG gesehen. Vor dem Hintergrund dieses Sachstandes wird der Arbeitskreis von einer öffentlichen Positionierung absehen.



Abschließend wird festgestellt, dass die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung ein zentrales Thema der strategischen Wohnstandortentwicklung in Münster und damit auch des Arbeitskreises Wohnen ist und unabhängig von der Frage des LEG-Verkaufes weiterhin zu diskutieren ist.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Zentrale Aussage des Arbeitskreises ist: 'die sozialen und wirtschaftlichen Ziele der kommunalen Wohnungspolitik sind unter Marktbedingungen nicht voneinander zu trennen. Bei einem ausreichenden und marktgerechten Wohnungsangebot kann die kaufkräftige Nachfrage befriedigt werden, ohne dass die preiswerten Bestände unter Druck geraten!'

3. Viertes Stadtgespräch „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“

Die Stadtgespräche sind eine koproduktive Veranstaltungsreihe der VHS und des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung. Zielsetzung ist, interessierte Bürgerinnen und Bürger über aktuelle Themen der Stadtentwicklung zu informieren, sie zu sensibilisieren und mit ihnen ins Gespräch zu kommen. Das 4. Stadtgespräch wird sich mit dem Thema ‚Wohnen in Münster‘ befassen.

3.1 Programm

Frau Prof. Pahl-Weber und Frau Dr. Kreft-Kettermann stellen das Programm des 4. Stadtgespräches vor, das in Kooperation der Stadt Münster (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und dem Amt für Wohnungswesen), der VHS und Frau Prof. Pahl-Weber als Moderatorin der Veranstaltung entwickelt wurde.

Ziel des 4. Stadtgespräches ist die Klärung und das Zusammenbringen der verschiedenen Interessenlagen sowie die Verortung des Themas strategischer Wohnstandortentwicklung in der Stadtgesellschaft. Zugleich soll für den Paradigmenwechsel - weg von einer reinen Daseinsvorsorge im Bereich Wohnen hin zu einer strategischen Wohnstandortentwicklung - geworben werden. Damit kann der präventive Ansatz der Quartiersentwicklung im Kontext des demografischen Wandels positioniert werden. Die für die Umsetzung unverzichtbare Kooperation der Akteure - von der Anbieter- bis zur Nutzerseite - wird Thema einer ausführlichen Diskussion sein. Die frühzeitige Einbeziehung der Nutzer und die gemeinsame Diskussion von Entwicklungsperspektiven wird dabei als Grundlage für Entwicklungen im Bestand, die Schwerpunkt der strategischen Wohnstandortentwicklung sind, gesehen.

Das 4. Stadtgespräch findet am **21. November**, von **18 bis 21.30 Uhr** statt. Veranstaltungsort ist die **VHS Überwasser** (Kathagen 7).

Das Stadtgespräch besteht aus drei Teilen (mit 2 kurzen Pausen):

- Einem einleitenden Vortragsteil, in dem die Ausgangslage und die zukünftigen Anforderungen an das Wohnen auch im Kontext der demografischen Entwicklung und der Ausdifferenzierung der Lebensstile vorgestellt werden. Im Fokus der Betrachtung stehen die Zielgruppen der Mieter, Vermieter und der Eigentümer. In einem zweiten Vortragsteil werden zukunftsweisende Strategien für das Wohnen in



Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung :Volkshochschule:



VHS-Überwasser,
Kathagen 7
48143 Münster





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

Münster aufgezeigt. In diesem Kontext wird auch die Intention und die Arbeit des AK Wohnen in Münster dargestellt und erläutert. (Inputs: Herr Prof. Eichener, InWis Bochum und Herr Schowe, Stadt Münster)

- Einem Workshopteil mit den Schwerpunkten **Wohnen im Alter**, **Wohnen mit Kindern** und **Wohnen für Singles**, in denen Fragestellungen zur Erarbeitung eines Anforderungskatalogs an zukunftsfähiges Wohnen diskutiert werden. Diese werden formuliert in Hinblick auf Ansprüche an Wohnformen, Wohnumfeld und Wohnqualitäten.
- Einer Abschlussrunde, in der u.a. die Ergebnisse der Workshops vorgestellt und im Plenum diskutiert werden.

<p>Die Anforderungen an die Qualität des Wohnens verändern sich und werden vielseitiger. Es ist kommunale Aufgabe, die notwendigen Rahmenbedingungen anzupassen, dazu zählen u. a.: Infrastruktur, Versorgung mit Wohnraum und die Anpassung des Wohnumfeldes an geänderte Bedürfnisse mit dem Ziel, die soziale und demographische Stabilität zu sichern. Dabei gewinnen quartiersbezogene Lösungsansätze in den Stadtteilen und Wohngebieten sowie auf die jeweiligen Nutzergruppen abgestimmte Maßnahmen an Bedeutung. Der bereits heute spürbare demographische Wandel mit allgemeinem Bevölkerungsrückgang, der Abnahme der Anzahl von Familien und Kindern, der Zunahme älterer Einwohner, dem Anwachsen der Gruppe kleiner Haushalte und einer zunehmenden Vielfalt an Lebensstilen wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in urbanen Lagen, zukünftig weiter verschärfen.</p> <p>Auch in Münster muss sich der Wohnungsmarkt diesen Herausforderungen stellen. Münster ist als attraktiver Wohnstandort anerkannt. Doch es gilt, weiterhin an diesen Qualitäten zu arbeiten und über die Quartiersentwicklung das Wohnen in der gesamten Stadt auch langfristig wettbewerbsfähig zu machen. Hier sind Informationsaustausch und Kooperation der Marktakteure gefordert, wie auch die Bündelung privater und öffentlicher Interessen. Gefordert ist der intensive Austausch auf allen Ebenen zwischen Anbietern und Nachfragern und damit die Zusammenführung der Interessengruppen rund um das Thema Wohnen. Denn nur so ist sichergestellt, dass nicht nur nachfragegerecht geplant und gebaut wird, sondern auch die Marktchancen des Wohnstandortes Münster erhalten bzw. ausgebaut werden.</p> <p>Was es bereits an Netzwerken und Kooperationsplattformen gibt, wie diese arbeiten und was im Fokus der strategischen Wohnstandortentwicklung der Stadt Münster steht, erfahren Sie im 4. Stadtgespräch. Unter der Überschrift ‚Wohnen in Münster‘ werden Marktakteure und Fachplaner zu Wort und mit Ihnen ins Gespräch kommen.</p> <p>Freuen Sie sich auf einen spannenden Abend, denn das Thema ‚Wohnen‘ geht alle an!</p>	<p>Gesamtmoderation: Prof. Elke Pahl-Weber, BPW HAMBURG</p> <p>18.00 - 18.15 Begrüßung und Einführung in das Thema Mechthild Bedenbecker-Busch Dr. Helga Kreft-Kettermann</p> <p>18.15 - 18.45 Wohnen der Zukunft – Zukunft des Wohnens Was bedeutet der demographische Wandel für mich als Mieter, Vermieter, Eigenheimbesitzer? Prof. Dr. Volker Eichener, InWis, Bochum</p> <p>18.45 – 19.15 Zukunftsweisende Strategien für das Wohnen in Münster Christian Schowe, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung</p> <p>19.15 – 19.30 Pause</p> <p>19.30 – 20.30 Workshops zu den Themen</p> <p>Wohnen im Alter Kann ich in meiner Wohnung alt werden oder gibt es Alternativen? Moderation: Dr. Susanne Eichler</p> <p>Wohnen mit Kindern Citynahes Wohnen mit Kindern – welche Rahmenbedingungen müssen erfüllt sein? Moderation: Andreas Viehoff-Heithorn</p> <p>Wohnen für Singles Bereits jetzt sind die Hälfte der Münsteraner Haushalte Einpersonenhaushalte. Was tun, wenn dieser Trend anhält? Moderation: Prof. Elke Pahl-Weber</p> <p>20.45 – 21.30 Abschlussrunde</p> <p>Anforderungen und Erwartungen an das Wohnen von morgen Kommune, Wohnungswirtschaft und Bürger im Gespräch</p>
<p>Kooperationspartner:</p> <p>Dr. Helga Kreft-Kettermann, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Abt. für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik</p> <p>Mechthild Bedenbecker-Busch, Amt für Schule und Weiterbildung, Abt. Volkshochschule</p> <p>Arbeitskreis „Wohnen in Münster“</p> 	

3.2 Mitwirkung der AK-Mitglieder

Das 4. Stadtgespräch bietet dem Arbeitskreis Wohnen in Münster die Gelegenheit, seine Arbeit in der Öffentlichkeit zu präsentieren und für die Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung zu werben. Darüber hinaus können in der Diskussion mit der Münsteraner Bevölkerung konkrete Hinweise zu den

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Anforderungen der Nachfragerseite des Wohnungsmarktes " aufgenommen werden. Dies stellt einen wichtigen Schritt zur Konkretisierung von „Leitlinien“ für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau, wie er auch als Arbeitsauftrag im Bündnis für Wohnen genannt wird, dar.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen in Münster sind daher herzlich zum 4. Stadtgespräch eingeladen. Insbesondere die Diskussion in den thematischen Workshops kann von ihnen inhaltlich unterstützt werden.

4. Arbeitsprogramm des AK Wohnen in Münster 2007

Mit der Unterzeichnung des Bündnisses hat der Arbeitskreis eine wichtige inhaltliche wie auch methodische Grundlage für seine weitere Arbeit geschaffen. Frau Prof. Pahl-Weber ruft kurz die bisherigen Ergebnisse der Arbeitskreisarbeit in Erinnerung und bedankt sich für die engagierte Zusammenarbeit, insbesondere auch in den begleitenden Arbeitsgruppen.

Bisherige Ergebnisse des AK Wohnen

- Wohnungsmarktbeobachtung, Auswertung Daten
- Quartiersprofile und Handlungsbedarfe
- Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen
- Bündnis für Wohnen: Arbeitsprogramm AK/ Leitlinien
- Kommunikationskonzept
- Einstieg: Pilotprojekt „Modellhäuser“

10-06 MÜNSTER - AK WOHNEN

Moderation **BPW** HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG

4.1 Pilotprojekt „Modellhäuser“ – Kurzbericht der Arbeitsgruppe

In der 5. Arbeitskreissitzung wurde vorgeschlagen, gemeinsam ein konkretes Bauprojekt zu initiieren, das im Sinne eines „best-practise“ für einen zukunftsfähigen, nachhaltigen Wohnungsbau wirbt. Daraufhin bildete sich eine Arbeitsgruppe, die sich am 15. August 2006 erstmals getroffen hat, um Chancen und Anforderungen eines solchen Modellprojektes zu diskutieren. Frau Prof. Pahl-Weber stellt die zentralen Ergebnisse vor.

Workshops Stadtgespräch - Teilnehmer des AKs -

Wohnen im Alter

- Herr Elsner
- Frau Fahl
- Herr Dr. Gruß
- Herr Maager
- Herr Schulze auf'm Hofe

Wohnen mit Kindern

- Herr Dr. Altenhövel
- Herr Sturm
- Frau Daume

Wohnen für Singles

- Herr Bartmann
- Frau Fahle
- Herr Klein
- Herr Nottenkemper
- Frau Pollmann
- Herr Reiter
- Herr Prof. Dr. Reuber



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

■ Arbeitsgruppe „Modellprojekte“

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| ▪ Herr Dr. Gruß | LBS |
| ▪ Herr Klein | FDP |
| ▪ Frau Bennink | Bündnis 90/ die Grünen/ GAL |
| ▪ Herr Maager | CDU |
| ▪ Herr Nottenkemper | Wohn + Stadtbau |
| ▪ Herr Schowe | Stadt Münster, Amt 61 |
| ▪ Frau Dr. Kreft-Kettermann | Stadt Münster, Amt 61 |
| ▪ Frau Harjans | Stadt Münster, Amt 61 |
| ▪ Herr Winter | Stadt Münster, Amt 61 |
| ▪ Frau Vogel | Stadt Münster, Liegenschaftsamt |
| ▪ Frau Rehsöft | BPW Hamburg |

Verhindert waren Herr Sturm, Wohnungsverein Münster von 1893 e.G. und Frau Marzinkewitz, SPD

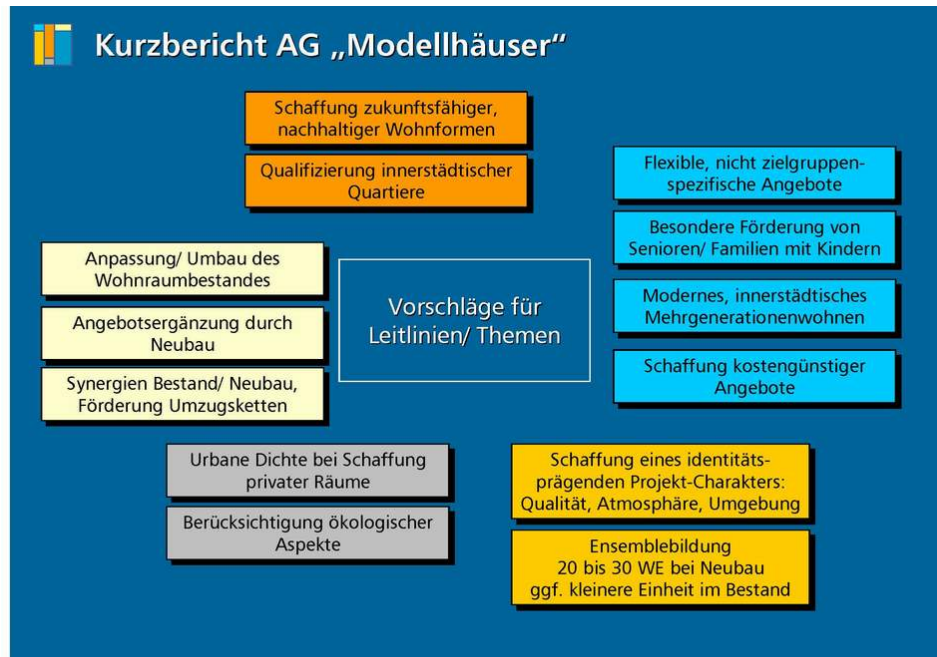
■ Zielsetzungen

Ziel des Arbeitsgruppengesprächs ist ein erster Einstieg in das Thema „Modellprojekte“ des Arbeitskreises Wohnen in Münster. Diskutiert werden Ziele, inhaltliche Schwerpunktsetzung, mögliche Standorte und das weitere Vorgehen. Während die Intention zur näheren Bearbeitung des Themas noch die Fragestellung ‚Modellhäuser‘ hatte, so wurde man sich schnell einig, dass der Begriff besser durch ‚Modellprojekte‘ ausgetauscht werden sollte.

Modellprojekte werden als **Anschauungs- und Nachahmungsobjekte sowohl für Nutzer als auch Investoren** verstanden, mit denen für zukunfts-fähigen, innerstädtischen Wohnungsbau geworben werden kann. Ansässige Bevölkerung soll mit Hilfe dieser Projekte im Quartier gehalten, zukünftige Bewohner vom innerstädtischen Standort überzeugt werden. Qualität und Überzeugungskraft von Objekt und Standort sind damit von zentraler Bedeutung für die Wirksamkeit des Projektes. Die Lösungen müssen dabei immer auf die Standortbedingungen abgestimmt sein und können daher nur beispielhaften Charakter haben. Darüber hinaus sollen die **Modellprojekte für den Wohnstandort Münster werben**.

■ Leitlinien / Themen für ein Modellprojekt

Bei der Erörterung möglicher Projektansätze stellt sich die Frage nach dem Alleinstellungsmerkmal im Vergleich mit anderen Projekten in Münster, die z.T. ebenfalls Modellcharakter haben (z.B. generationsübergreifendes Wohnen, Niedrigenergiehäuser, barrierefreies Wohnen). Ein „Modellprojekt des AK Wohnen“ soll verschiedene Einzelaspekte zukunfts-fähigen Wohnungsbaus „optimiert zusammenführen“ und dabei moderne Anforderungen integrieren.



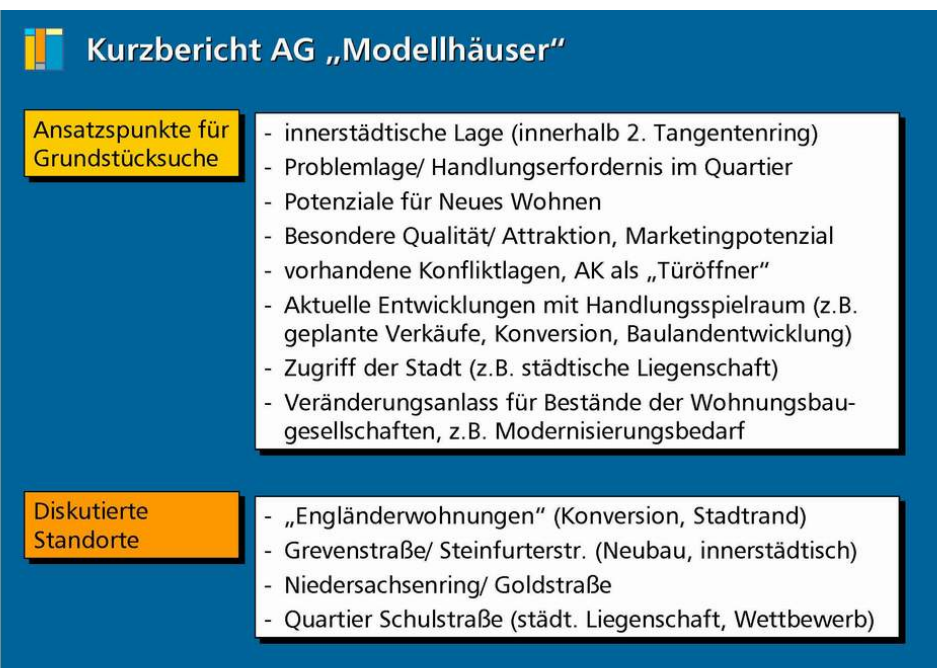
10-06 MÜNSTER - AK WOHNEN

Moderation **BPW** HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG

■ Ansatzpunkte für Standorte / Grundstücke

Angesichts der Grundstücksknappheit in Münster wird der Standortsuche für die Umsetzung des Modellprojektes oberste Priorität eingeräumt. Zielgruppe und mögliche Schwerpunkte werden – aufbauend auf o.g. Schwerpunkte - auf die Standorterfordernisse abgestimmt werden.

Als mögliche **Ansatzpunkte für die Grundstücksuche** werden genannt:



10-06 MÜNSTER - AK WOHNEN

Moderation **BPW** HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

■ Diskutierte Standorte

Von den Teilnehmenden werden verschiedene **mögliche Standorte** genannt, in denen Ansätze für Modellprojekte gesehen werden.

- **„Engländerwohnungen“** in mehreren Stadtteilen in Münster; Wohnquartier des britischen Militärs, 850 WE, Standort wird nach 2010 aufgegeben; Reihenhausbau mit Nachverdichtungspotenzial; Stadtrandlage
- **Quartier Schulstraße**, städtische Liegenschaft, Wettbewerbsgebiet „Junges Wohnen in alten Quartieren“, bis zu 150 WE; der Standort scheidet aus der weiteren Betrachtung aufgrund des lfd. Landeswettbewerbs und des bereits laufenden Verfahrens aus.
- **Grevenstraße/ Steinfurter Str.** – städtische Liegenschaft; Schwerpunkt Neubau/ keine Bestandsentwicklung, Standort geringe Außenwirkung/ Atmosphäre
- **Niedersachsenring/ Goldstraße** – Modellprojekt für generationsübergreifendes Wohnen

■ Weiteres Vorgehen

Die genannten möglichen Modellstandorte sollen im Weiteren geprüft und sowohl von den Wohnungsbaugesellschaften als auch der Stadt durch weitere Standorte nach o.g. Kriterien ergänzt werden. Von Seiten der Stadt ergeben sich dabei v.a. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen von städtischen Liegenschaften oder auch Bebauungsplanverfahren. Die Wohnungsbauunternehmen sollten prüfen, welche Möglichkeiten sich innerhalb des Bestandes ergeben, z.B. im Rahmen anstehender Modernisierungen/ Aufwertungsmaßnahmen.

Der Erfolg der Arbeitsgruppe und des sog. Dachprojektes ‚Modellprojekte‘ ist abhängig von konkreten Vorschlägen.

4.2 Kommunale Wohnraumkonzepte – Bedeutung und Funktion

Frau Pahl-Weber erläutert Bausteine, Chancen und Anforderungen von kommunalen Wohnraumkonzepten als wichtigen Bestandteil einer strategischen Wohnraumversorgung. Diskutiert wird, ob die Erarbeitung eines solchen Konzeptes für Münster aus Sicht des Arbeitskreises empfohlen und von diesem begleitet werden soll.

Wohnraumversorgungskonzepte wurden 2002 als strategisches Instrument der kommunalen Wohnraumentwicklung eingeführt und wurden seitdem von den Ländern unterschiedlich in die kommunale Praxis eingeführt. In Schleswig Holstein z.B. sind kommunale Wohnraumversorgungskonzepte Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln, ihre Erstellung wird von Seiten des Landes gefördert. Insgesamt wurden in Deutschland bisher 42 Wohnraumversorgungskonzepte erstellt, wobei insbesondere im Osten der Schwerpunkt überwiegend im Bereich Rückbau lag. 7 Konzepte hatten die Attraktivierung der Wohnungsbestände zum Schwerpunkt, 12 hatten einen wohnungswirtschaftlichen Fokus.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Bestandteil von Wohnraumversorgungskonzepten ist eine fundierte Analyse und Prognose der Wohnraumentwicklung einer Kommune mit dezidierten Aussagen zur kleinräumigen Angebotsentwicklung und zu den Anforderungen verschiedener Nachfragegruppen. Gleichzeitig wird eine gemeinsame Zielformulierung für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes initiiert. Wohnraumversorgungskonzepte stellen damit eine fundierte Grundlage für quartiersbezogene Aussagen zu Anpassungsbedarfen und Entwicklungschancen des Wohnstandortes dar. Die Umsetzungsorientiertheit mit Benennung konkreter Schwerpunkte und Projekte steht dabei im Mittelpunkt.

Dies wird auch in einer vergleichenden Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) positiv bewertet. Aus diesem Grund wird 2007 vom BBR ein neues Forschungsprogramm „Kommunale Konzepte Wohnen“ ausgelobt. Förderfähig sind in diesem Rahmen auch dialogorientierte Prozesse in Zusammenarbeit verschiedener Wohnungsmarktakeure. Frau Prof. Pahl-Weber empfiehlt, sich als Arbeitskreis Wohnen in Münster an diesem Forschungsprogramm zu beteiligen und die Arbeit im AK zu nutzen, um gemeinsam Bausteine für ein kommunales Wohnraumkonzept Münster zu formulieren. Hierbei kann auf umfangreiche Arbeitsergebnisse zum Thema Wohnen in Münster zurückgegriffen werden (z.B. Handlungsprogramm Wohnen, Baulandbericht, Leitlinien „Bündnis für Wohnen“). Die bisherigen programmatischen Aussagen bzw. politischen Beschlüsse (z.B. im Rahmen des Handlungsprogramm Wohnen) können mit dem Wohnraumversorgungskonzept um eine umsetzungsbezogene, konkrete Handlungsebene ergänzt werden. Die Teilnahme ermöglicht zudem einen Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen.

Die Stadt Münster sieht es als originäre Aufgabe an, nicht zuletzt im Kontext der aktuellen Diskussion zur Sicherstellung der Versorgung sozial schwächerer Bevölkerungsteile, ein ausreichendes und marktgerechtes Wohnraumversorgungsprogramm aufzustellen und dabei auf die vorhandenen und fortzuschreibenden Planungsinstrumente und Planungsbausteine zurückzugreifen. Die enge Kooperation mit den Marktakteuren über die Einbindung des AK Wohnen in Münster ist selbstverständlich. Letztendlich sind sich die AK-Mitglieder darin einig, dass die Zielsetzung und auch die Inhalte eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes zu den Kernaufgaben des AKs gehören, explizit dokumentiert im aktuell unterzeichneten „Bündnis für Wohnen“.

4.3 Weitere Schritte des AK Wohnen in Münster – Arbeitsprogramm 2007

Während der Diskussion wurde deutlich, dass die Initiierung konkreter Projekte einen zentralen Stellenwert für die Arbeitskreismitglieder hat. Dies betrifft insbesondere die deutliche Steigerung der Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen, wofür die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Insbesondere in innerstädtischen Lagen ist hierfür eine Aktivierung von Flächenpotenzialen für Neues Wohnen von zentraler Bedeutung.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

Gleichzeitig rückt dieser Anspruch aber auch die gemeinsame Umsetzung eines konkreten Bauprojektes als „best practise“ auf den vordersten Platz der Agenda für 2007. Die Arbeitskreismitglieder vereinbaren, sich 2007 schwerpunktmäßig auf die Konkretisierung und Umsetzung eines solchen „**Modellprojektes**“ zu konzentrieren. Bis zum nächsten Arbeitskreis sollte die Standort- und Projektprüfung anhand der genannten Kriterien weiterbetrieben werden. Frau Prof. Pahl-Weber appelliert an alle Anwesenden, innerhalb ihrer Möglichkeiten aktiv nach geeigneten Grundstücken/ Standorten zu suchen. Im Fokus sollten dabei innerstädtische Bestandsquartiere stehen, die Flächenpotenziale für Neues Wohnen bieten.

Parallel dazu sieht es der Arbeitskreis weiterhin als seine Aufgabe an, im Sinne des „Bündnis für Wohnen“ Empfehlungen zur Entwicklung des Wohnstandortes Münster insbesondere hinsichtlich der Quartiersentwicklung zu formulieren und damit **Bausteine für ein kommunales Wohnungskonzept** zu liefern. In diesem Zusammenhang wird auch das **Thema der sozialen Wohnraumversorgung** weiter im Mittelpunkt der Betrachtungen stehen. Es wird angemerkt, dass hierbei auch Ergebnisse anderer Arbeitsgruppen wichtige Erkenntnisse liefern können (z.B. Arbeitskreis Spätaussiedler). Eine Teilnahme an dem Bundesprogramm „Kommunale Konzepte Wohnen“ soll aus Sicht der anwesenden Akteure nicht verfolgt werden. Von Seiten der Stadt steht für 2007 die Analyse kleinräumiger demografischer Daten und die Erstellung von Quartiersprofilen an, die ebenfalls als Bestandteile eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes gewertet werden. Diese werden intensiv mit dem Arbeitskreis diskutiert werden.

5. Verschiedenes

5.1 Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster (Bericht: Herr Schowe)

Herr Schowe stellt vor, welche Standorte von dem anstehenden Abzug der britischen Streitkräfte betroffen sind. Ab 2010 wird die 4. Brigade die Standorte in Münster und Osnabrück verlassen, wobei der genaue Zeitpunkt und die Dauer des Abzuges bisher noch unklar sind. Der Abzug betrifft insgesamt 1.500 stationierte Soldaten und ihre Familien sowie 180 Personen in Zivil.

In Münster werden mit dem Abzug Standorte in fünf Stadtteilen frei. Es handelt sich um Wohnstandorte, die alle Möglichkeiten der Ergänzung durch neuen Wohnungsbau bieten. Die Bestände umfassen 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 650 Einfamilienhäuser, überwiegend im Reihenhausbau. Die Liegenschaften sind im Eigentum des Bundes.



Von mehreren Fraktionen liegen Ratsanträge vor, frühzeitig die Perspektive der Nachfolgenutzung, der Marktsegmente und den Umgang mit dem Bestand dieser Standorte zu klären. Hierfür wird die Stadt zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bund Kontakt aufnehmen. Insgesamt soll jedoch nicht der Eindruck vermittelt werden, die Stadt forcieren den Abzug der britischen Streitkräfte, zumal der genaue Zeitplan noch nicht bekannt ist.

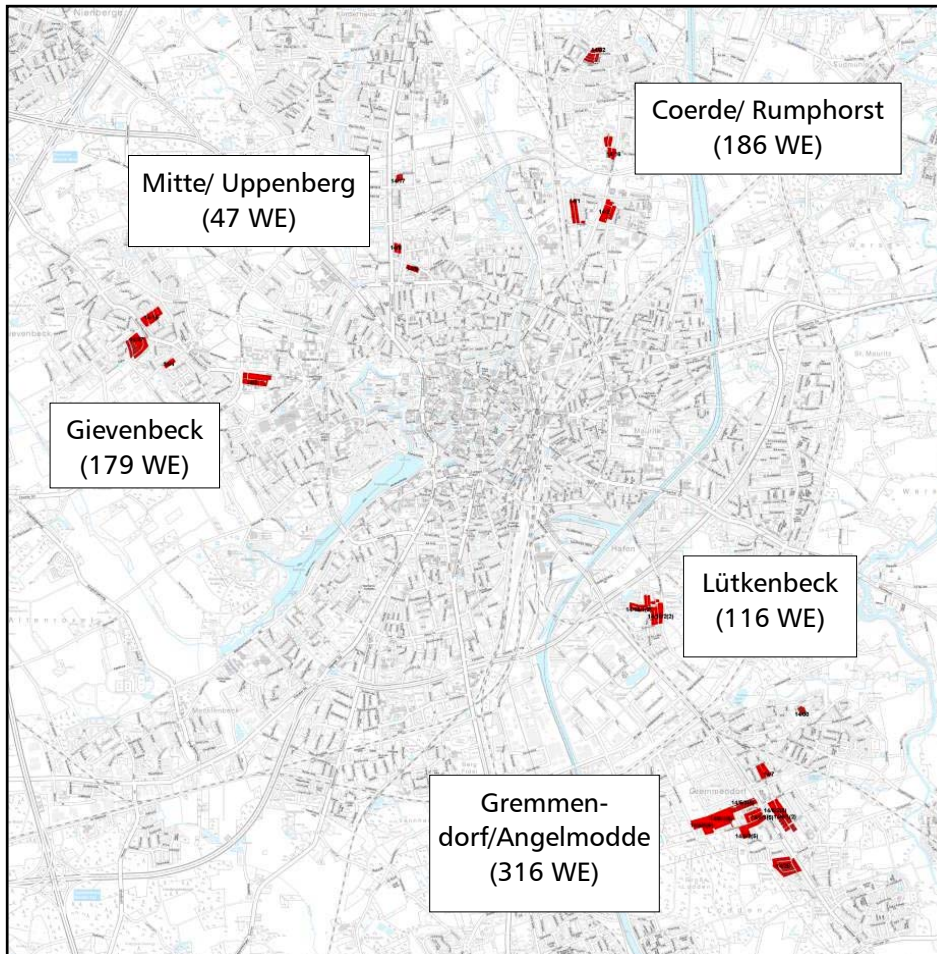
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Die Stadt plant, 2007 Rahmenpläne für die Standorte zu erstellen. Ziel ist die Ergänzung und Aufwertung der Bestände durch neue Wohnungsangebote, um ein vielfältiges, gemischtes Angebot von Wohnformen zu erhalten. Für die Entwicklungsperspektiven spielt die Umgebungsstruktur eine wichtige Rolle.

In der Diskussion wird angemerkt, dass bei dem Verkauf der Liegenschaften ein „Pauschalverkauf“ vermieden und lokale Unternehmen einbezogen werden sollen.



5.2 Veröffentlichungen der AK Arbeit

Frau Dr. Kreft-Kettermann weist auf ein Strategiepapier der Fachkommission ‚Stadtentwicklung‘ des Deutschen Städtetages zum Thema ‚Herausforderungen des demografischen Wandels‘ hin, in dem u. a. auch die Arbeit des AK ‚Wohnen in Münster‘ als best-practise aufgeführt ist. Die Veröffentlichung wird den AK-Mitgliedern zur Verfügung gestellt, kann bei weiterem Bedarf aber auch beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung angefordert werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

5.3 Weiteres Vorgehen

■ 7. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster wird am Dienstag, den **24. April 2006, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, voraussichtlich in Räumlichkeiten der Universität Münster** stattfinden.

Inhalte der Sitzung werden u.a. die Präsentation der Ergebnisse zur Zuzugs-umfrage 2005 sowie der stadtrégionalen Bürgerumfrage 2006 (beide Umfragen haben das Thema Wohnen als Befragungskernpunkt), die Auswertung des 4. Stadtgespräches und aktuelle Berichte zum Untersuchungsschwerpunkt „Modellprojekte“ sowie zum Abzug der Briten sein.

■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der sechsten Sitzung übernimmt das Büro BPW Hamburg. Die Internetpräsentation und die Außendarstellung obliegt dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs. Die Internetpräsenz des Arbeitskreises ist unter http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/raum-wohnen_ak.html verfügbar.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



6. Teilnehmende des 6. AK Wohnen in Münster

■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Kimpel	Wohnbau Auguste Victoria GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW, Reiter Wohnbau GmbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.

■ Wohnungsbaufinanzierung

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

■ Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V. seit 1903
Herr Dr. Echelmeyer	Münsterländer Architekten u. Ingenieursverein
Frau Fahle	Mieter/innen - Schutzverein Münster e.V.
Frau Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB
Frau Fahle	Mieter/Innen Schutzverein e.V.

■ Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU
Frau Marzinkewitz	SPD

■ Stadt Münster

Herr Bartmann	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Koordination f. Flüchtlingsfragen
Herr Schowe	Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Amt 61)
Herr Schultheiß	Stadtdirektor Dezernent f. Planung/ Marketing
Frau Harjans	Amt 61
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt 61
Herr Uplawski	Amt 61
Frau Regenitter	Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
Frau Vogel	Liegenschaftsamt
Herr Willamowski	Sozialamt
Frau Woldt	Stiftungsverwaltung

■ Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006

■ Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Kimpel	Wohnbau Auguste Victoria GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.
Herr Teigeler	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Fechtner	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Gruß	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Vogt	WGZ e.G. Immobilien + Treuhand GmbH

Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Dr. Echelmeyer	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Geografie
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Geografie

Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU
Frau Marzinkewitz	SPD

Stadt Münster

Herr Bartmann	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Buth	Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Frau Harjans	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Klein	Dezernentin für Jugend, Soziales, Gesundheit
Herr Köhnke	Dezernent für Koordination für Flüchtlingsfragen
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Regenitter	Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
Herr Schowe	Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung und Marketing
Herr Schulze auf 'm Hofe	Sozialamt
Herr Schulze-Schwiehorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Liegenschaftsamt
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 6. Sitzung am 31. Oktober 2006



Anhang: Pressestimmen zur Unterzeichnung „Bündnis für Wohnen“

Vier Wände, aber bitte bezahlbar

Münster (gl). Mit der Unterzeichnung des Bündnisses „Wohnen in Münster“ haben die Akteure des münsterschen Wohnungsmarktes im Arbeitskreis Wohnen ein klares Bekenntnis zum Wohnstandort Münster abgelegt. Die Unterzeichner werden sich gezielt für eine sozial verantwortliche und dennoch marktgerechte Wohnungsversorgung einsetzen.

Im Fokus stehen dabei Quartiere im demografischen Wandel sowie Bereiche mit besonderen Potenzialen für Generationen übergreifendes Wohnen. Es gilt, die Quartiere auf veränderte Anforderungen einzustellen und zukunftsfähig zu gestalten. An den

regelmäßigen Treffen nehmen neben den örtlichen Wohnungsunternehmen auch Institutionen der Immobilienwirtschaft teil sowie Vertreter der Mieter- und Eigentümer-Organisationen, des Architekten- und Ingenieurvereins, des geografischen Instituts der Uni sowie je ein Mitglied der Ratsfraktionen.

„Die sozialen und wirtschaftlichen Ziele der kommunalen Wohnungspolitik sind nicht voneinander zu trennen: Nur wenn das Wohnungsangebot ausreichend und marktgerecht ist, kann die kaufkräftige Nachfrage befriedigt werden, ohne dass die preiswerten Bestände unter Druck ge-

raten“, so Stadtdirektor Hartwig Schultheiß, der für die Stadt das Bündnis unterzeichnet hat.

Mit dem neuen Bündnis verpflichten sich die Unterzeichner, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die preiswerten Wohnungsbestände zu erhalten und zusätzlichen nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Der Schulterchluss der Akteure am Wohnungsmarkt ist auch ein Signal in Richtung Stadtpolitik: Ein erfolgreicher Wirtschafts- und Hochschulstandort brauche einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit Angeboten für alle Nachfragegruppen.



Der Schulterchluss der Akteure am Wohnungsmarkt im Bündnis „Wohnen in Münster“ ist ein Bekenntnis zum Standort Münster.

Die Glocke, 4.11.2006



Der Schulterchluss der Akteure am Wohnungsmarkt im Bündnis „Wohnen in Münster“ ist ein klares Bekenntnis zum Wohnstandort Münster. Foto PD

Bekenntnis zum Standort

Arbeitskreis Wohnen unterzeichnet Bündnis „Wohnen in Münster“

MÜNSTER • Mit der Unterzeichnung des Bündnisses „Wohnen in Münster“ haben die Akteure des münsterschen Wohnungsmarktes im Arbeitskreis Wohnen ein Bekenntnis zum Standort Münster abgelegt.

Die Unterzeichner fühlen sich dem Wohnstandort Münster verpflichtet und werden sich gezielt für eine sozialverantwortliche und marktgerechte Wohnungsversorgung einsetzen. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Quartiere im demografischen Wandel sowie die Bereiche mit besonderen Po-

tenzialen für Generationen übergreifendes Wohnen. Es gilt, die Quartiere auf veränderte Anforderungen einzustellen und zukunftsfähig zu gestalten.

Unter Federführung der Stadt fand die Bündnisunterzeichnung im Rahmen der sechsten Sitzung des Arbeitskreises Wohnen statt. An den regelmäßigen Treffen nehmen neben den örtlichen Wohnungsunternehmen auch zahlreiche Institutionen der Immobilienwirtschaft teil sowie Vertreter der Mieter- und Eigentümerorganisationen, des Münsteraner Archi-

itekten- und Ingenieurvereins, des geografischen Instituts der WWU sowie je ein Mitglied der Ratsfraktionen.

„Die sozialen und wirtschaftlichen Ziele einer kommunalen Wohnungspolitik sind unter Marktbedingungen nicht voneinander zu trennen, denn nur wenn das Wohnungsangebot ausreichend und marktgerecht ist, kann die kaufkräftige Nachfrage befriedigt werden, ohne dass die preiswerten Bestände unter Druck geraten“, so Stadtdirektor Schultheiß, der für die Stadt das Bündnis unterzeichnet hat. Mit der Un-

terzeichnung des Bündnisses Wohnen in Münster verpflichten sich die Unterzeichner, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die preiswerten Wohnungsbestände zu erhalten und zusätzlichen nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen.

Der Schulterchluss der Akteure am Wohnungsmarkt ist auch ein deutliches Signal in Richtung Stadtpolitik: Ein erfolgreicher Wirtschafts- und Hochschulstandort braucht auch einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit attraktiven Angeboten.

Münstersche Zeitung, 4.11.2006

