

ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der
7. Sitzung am 24. April 2007



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



Inhalt

Einführung	3
1. Viertes Stadtgespräch „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“	5
1.1 Ergebnisse der Workshops (Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann).....	5
1.2 Einbindung der Anregungen in die AK-Arbeit.....	7
2. Arbeitsstand „Modellprojekt“	8
2.1 Standortsuche (Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann).....	8
2.2 Diskussion zum weiteren Vorgehen	10
3. Wohnungsmarktpolitische Strategien	11
3.1 Anträge aus der Politik (Bericht: Herr Schowe).....	11
3.2 Vorschläge aus der Verwaltung	12
3.3 Weiteres Vorgehen	13
4. Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster 2005 bis 2015	14
(Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann).....	14
4.1 Methodik: Aussagekraft und Tragfähigkeit	14
4.2 Zentrale Ergebnisse.....	15
5. Umfrageergebnisse zum Thema Wohnen (Bericht: Herr Dr. Hauff)	17
5.1 Zuzugsumfrage 2005.....	19
5.2 Stadtrregionale Bürgerumfrage 2006 ‚Wohnen in der Stadt Münster‘	23
5.3 Diskussion der Ergebnisse	27
5.4 Sonderauswertungen im Nachgang zur Diskussion.....	28
6. Ausblick	29
7. Teilnehmende des 7. AK Wohnen in Münster	31

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“

 **Stadt Münster**
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung
Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation

 **BPW HAMBURG**
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE PAHL-WEBER
BPW Hamburg
Stadtplanung Forschung Beratung
Elke Pahl-Weber
Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der **Arbeitskreis Wohnen in Münster** bietet 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.

Neben gesamtstädtischen Fragestellungen liegt der Fokus des Arbeitskreises Wohnen in Münster auf einer quartiersbezogenen Betrachtungsweise mit dem Anspruch der Umsetzung beispielhafter Projekte. Aufbauend auf demografischen Grundlagendaten und Quartiersprofilen wurden erste Schritte zu Quartierskonzepten diskutiert und konkrete Maßnahmen formuliert. Gleichzeitig wurde mit der Formulierung von Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen in Münster (HPW) ein wichtiger Beitrag zur Profilierung des Wohnstandortes geleistet. Diese bildeten die Basis für ein „Bündnis für Wohnen“, das im November 2006 von allen Teilnehmenden des AKs feierlich unterzeichnet wurde. 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 wurden.

Auf Basis der wohnungspolitischen Rahmensetzung im Bündnis für Wohnen, angereichert mit aktuellen wohnungsmarktrelevanten Informationen gilt es nun, die **Umsetzung der Ziele des Bündnisses** vorzubereiten und Strategien, Strukturen, Inhalte und Arbeitsschwerpunkte für die weitere Arbeit des AKs zu klären.

Den inhaltlichen Schwerpunkt der 7. Sitzung bilden **Informations- und Sachstandsberichte**, die das inhaltliche Fundament erweitern und stärken. Durch die Mitwirkung an der VHS-Reihe „Stadtgespräche“ trat der Arbeitskreis Ende 2006 erstmals an die Stadtöffentlichkeit und bezog die Nutzerseite des Wohnungsmarktes in die Diskussion ein. Hier zeigte sich u.a. die Vielfalt von Ansprüchen an Wohnformen und -qualitäten der verschiedenen Nutzer, ausgelöst nicht nur durch verschiedene Lebensstile sondern insbesondere auch durch alters- und haushaltsbedingte Anforderungen in den einzelnen Lebensabschnitten. Dabei wurde auch die insgesamt hohe Bedeutung und der Anspruch an das Wohnumfeld und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und öffentlichen Infrastrukturangeboten thematisiert. Dass diese Faktoren eine zentrale Rolle für die Standortentscheidung spielen, bestätigen auch aktuelle Bürgerumfragen rund um das Thema Wohnen. Vorgestellt werden hierzu die Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2005 und der stadtreionalen Bürgerumfrage 2006. Weitere Erkenntnisse für künftige Planungs- und Handlungsbedarfe zur Wohnstandortsicherung zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2005 bis 2015 der Stadt Münster. Im Kontext der demografi-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

schen Entwicklung und der wohnungspolitischen Rahmensetzungen im Bündnis sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster, insbesondere seiner Quartiere zu prüfen.

Die Initiierung eines **Modellprojektes** als gutes Beispiel für eine nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersentwicklung steht weiterhin im Fokus der gemeinsamen Arbeit und konnte seit der letzten Sitzung weiter vorangetrieben werden. Von Seiten der AK-Mitglieder wurden verschiedene Projektvorschläge eingebracht, die vorgestellt und diskutiert werden. Die Konkretisierung eines Modellprojekts ist einer der Arbeitsschwerpunkte des AKs in diesem Jahr.

Die 7. Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster findet auf Einladung von Prof. Dr. Paul Reuber vom Institut für Geografie im Festsaal des Schlosses der Universität Münster statt. Als eines der „Kernthemen der Stadtgesellschaft“ ist das Thema Wohnen fester Bestandteil der wissenschaftlichen Arbeit des Institutes für Geografie. In seiner Begrüßung verweist Herr Prof. Reuber auch auf die besondere Bedeutung der Mitgliedschaft in diesem AK, der für ihn die besondere Chance bietet, Forschungsergebnisse mit der Planungspraxis direkt zusammenzuführen und in gemeinsamen Projekten zu erproben, darüber hinaus aber auch von der Praxis Erfahrungen für die Wissenschaft einzubringen. Der Vorsitzende des AK, Herr Stadtdirektor Schultheiß, dankt Herrn Prof. Reuber für die Gastfreundschaft der Universität. Er sieht den Erfolg des kooperativen Ansatzes auch in der bundesweiten Resonanz auf Fachveröffentlichungen der AK-Arbeit gespiegelt sowie darin, dass auch andere Großstädte derzeit vergleichbare Arbeits- und Netzwerkstrukturen zur gezielten und gesteuerten Wohnstandortentwicklung aufbauen.

In diesem Kontext verweist er auch auf das artikulierte Interesse des Studentenwerks an einer Mitgliedschaft im AK Wohnen und bittet die AK-Mitglieder um Meinungsbildung. Nach kurzem positiven Austausch sprechen sich die AK-Mitglieder für die Aufnahme des Studentenwerkes in den AK aus, zumal dieses mit 600 Wohneinheiten ein nicht unbedeutendes Angebot am Wohnungsmarkt Münster für studentisches Wohnen bereit stellt. Das Studentenwerk, Herr Geschäftsführer Haßmann wird zur nächsten AK-Sitzung eingeladen.

Des weiteren wird Herr Püschel, Vertreter der RAG-Immobilien GmbH, ehemals Wohnbau Auguste Victoria GmbH, als neues Mitglied im AK begrüßt sowie Herr Raffloer, der für die UWG-MS/ödp im AK mitwirken wird.

Nach diesem Begrüßungsteil und den formal-strukturellen Hinweisen übernimmt Frau Pahl-Weber die Moderation und erinnert daran, dass dem Arbeitskreis mit dem Bündnis für Wohnen nunmehr ein tragfähiges Fundament für die weitere Zusammenarbeit zur Verfügung steht und sich der Arbeitskreis mit dem Bündnis nicht nur ehrgeizige Ziele setzt, sondern darüber auch konkrete Arbeitsaufträge formuliert sind. An deren Umsetzung wird zukünftig der Erfolg seiner Arbeit gemessen werden: „der Umsetzungsdruck steigt“ betont Frau Prof. Pahl-Weber und sieht in dem kontinuierlichen Engagement der Mitglieder beste Voraussetzungen für die weitere interdisziplinäre Zusammenarbeit, wofür allen Beteiligten der ausdrückliche Dank gilt.



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

Frau Dr. Kreft-Kettermann stellt die Ergebnisse des 4. Stadtgespräches vor, das unter Beteiligung des Arbeitskreises Wohnen in Münster am 21. November 2006 in der VHS Überwasser zum Thema „Wohnen in Münster“ durchgeführt wurde.

Für den Arbeitskreis Wohnen in Münster bot das 4. Stadtgespräch die Möglichkeit, erstmals mit seiner Arbeit an die Stadtöffentlichkeit zu treten und für die Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung zu werben. Gleichzeitig wurden in der Diskussion mit der Münsteraner Bevölkerung konkrete Hinweise zu den Anforderungen der „Nachfragerseite des Wohnungsmarktes“ aufgenommen. Die Moderation des 4. Stadtgesprächs übernahm Frau Prof. Pahl-Weber.

1.1 Ergebnisse der Workshops (Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann)

An dem 4. Stadtgespräch „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“ nahmen ca. 100 Personen teil. In einem einleitenden Vortragsteil mit Input-Referaten von Herrn Prof. Eichener (InWis Bochum) und Herrn Schowe (Stadt Münster) wurden die zukünftigen Anforderungen an das Wohnen sowie zukunftsweisende Strategien für das Wohnen in Münster aufgezeigt.

Die Diskussion mit der Münsteraner Bevölkerung fand in drei Workshops mit den Schwerpunktthemen „Wohnen im Alter“, „Wohnen mit Kindern“ und „Wohnen für Singles“ statt. Anforderungen an ein zukunftsfähiges Wohnen wurden formuliert im Hinblick auf Ansprüche an **Wohnformen, Wohnumfeld und Wohnqualitäten**. Die Ergebnisse wurden auf Wandtafeln festgehalten.

4. STADTGESPRÄCH

Workshop 1
Wohnen im Alter

Wohnform	Wohnumfeld	Wohnqualität
<ul style="list-style-type: none"> - barrierefreies Wohnen - Mehrgenerationenhäuser - Hausgemeinschaften mit interner Fürsorge und externer Betreuung - qualitativ hochwertige Wohnung in Citylage - bezahlbarer Wohnraum in Citylage - Wohnen in den eigenen vier Wänden 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherheit - soziale Kontakte - Identifikationspunkte - kurze Wege - Nähe zur Nahversorgung/ fußläufige Erreichbarkeit - gutes ÖPNV-Angebot - altersgemischte Quartiere - bauliche Flexibilität - Erhaltung u. Pflege der Grünflächen u. Freiräume 	<ul style="list-style-type: none"> - flexible Grundrisse - Nutzungsneutrale Räume - Gemeinschaftsräume - Kommunikationspunkte - praktisches Bad - separate Zimmer, auch in kleinen Wohnungen - Ausbau bedarfsorientierter Serviceleistungen - ambulante Pflege/Betreuung

■ Wohnen im Alter

Kann ich in meiner Wohnung alt werden oder gibt es Alternativen?

Moderation Frau Dr. Eichler



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

■ **Wohnen mit Kindern**
 Citynahes Wohnen mit Kindern – welche Rahmenbedingungen müssen erfüllt sein?

Moderation
 Hr. Viehoff-Heithorn

4. STADTGESPRÄCH

Workshop 2
Wohnen mit Kindern

Wohnform	Wohnumfeld	Wohnqualität
<ul style="list-style-type: none"> - ebenerdiges, gartenbezogenes Wohnen - Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräte etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsberuhigte Lage - gute ÖPNV-Angebote - Nähe zu Spielflächen, Freizeit- u. Bildungsangeboten - Nachbarschaftsräume, halb öffentliche Räume - Familienfreundl. Quartiere - Netzwerke/ gegens. Hilfe - Kontrollfreie Treffpunkte für Jugendliche - Urbanität plus Wohnen im Grünen 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Zimmer pro Kind - Gleichwertige, hierarchiefreie Räumlichkeiten

04-07 MÜNSTER - AK WOHNEN

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

■ **Wohnen für Singles**
 Bereits jetzt sind die Hälfte der Münsteraner Haushalte Einpersonenhaushalte. Was tun, wenn dieser Trend anhält?

Moderation
 Frau Prof. Pahl-Weber

4. STADTGESPRÄCH

Workshop 3
Wohnen für Singles

Wohnform	Wohnumfeld	Wohnqualität
<ul style="list-style-type: none"> - ausreichendes Mietwohnungsangebot - Offener Küchenkomplex zum Wohnraum orientiert - multifunktionale Nutzung der Räume, flexibler Raumzuschnitt 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnlage im Grünen vs. Citynähe - lebendiges Umfeld vs. Ruhe im Quartier - altersgemischte Quartiere vs. homogene Ausrichtung - fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung - Uninähe - Gartenstadtarchitektur - gutes ÖPNV-Angebot, v.a. zu Tagesrandzeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - intelligentes Energiemanagement - effektive Beheizung/ Wärmedämmung - lebensstilorientierte Angebote

04-07 MÜNSTER - AK WOHNEN

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



1.2 Einbindung der Anregungen in die AK-Arbeit

Insgesamt zeigt die sehr lebhaft diskutierte Diskussion in den Workshops die hohe Bedeutung des Themas Wohnen für die Stadtgesellschaft. Dabei fiel das Interesse der Bürger an den einzelnen Themenschwerpunkten jedoch sehr unterschiedlich aus: Während v.a. der Workshop „Wohnen im Alter“ auf sehr große Resonanz von Seiten der Bevölkerung stieß und auch das Thema „Wohnen für Singles“ intensiv von Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde, waren im Workshop „Wohnen mit Kindern“ die Fachleute deutlich in der Überzahl.

Als zentrale Anforderungen wurden in allen drei Workshops eine **hohe Wohnumfeldqualität**, **kurze Wege im Quartier** und eine **gute ÖPNV-Anbindung** formuliert. Die Anforderungen an das Quartier können dabei jedoch sehr unterschiedlich ausfallen. Während Senioren und Familien überwiegend ein grünes, ruhiges Wohnumfeld mit Nachbarschaftskontakten wünschen, bevorzugen v.a. jüngere Singles/ Studenten urbane, lebhaftere, citynahe Wohnquartiere. Die sehr kontrovers geführte Diskussion in der Gruppe der „Singles“ – die von Studenten bis zu Senioren alle Altersgruppen umfasste – macht deutlich, dass sich Wohnansprüche nur bedingt für bestimmte Haushaltstypen vereinheitlichen lassen. So sind für ältere Menschen Angebote von zentraler Bedeutung, die ihnen möglichst lange ein selbständiges Wohnen ermöglichen (Barrierefreiheit, Sicherstellung von Pflege, Betreuung, Service) und Nachbarschaftshilfen fördern (Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften, Nachbarschaftstreffs). Für Familien mit Kindern spielen das ebenerdige Wohnen mit Garten, sichere Wohnstraßen und Freiräume sowie familiengerechte Angebote im Quartier (Spielplätze, Schulen/ Kindergärten, Sport-/ Freizeit) eine zentrale Rolle. Singles fragen v. a. Mietwohnungen mit multifunktionalen, flexiblen Grundrissen (z.B. Wohnküche, Wohnen und Arbeiten) nach.

Der Arbeitskreis ist sich einig, dass die Ergebnisse der Workshops interessante Anregungen für zukunftsfähige Wohnformen bieten, die innerstädtisches Wohnen langfristig konkurrenzfähig zu Standorten außerhalb der Stadt machen. Bei der gemeinsamen Initiierung eines **AK-Modellprojektes** sollten diese Anregungen als inhaltlich-fachliche Orientierungen mit aufgenommen werden. Darüber hinaus wird angeregt, Anforderungen der Nutzerseite, wie sie in den Workshops formuliert werden, auch in der Fachöffentlichkeit stärker zu kommunizieren, um v.a. die Gestalter- und Anbieterseite von Wohnraum für zukunftsfähige, bedarfsgerechte Wohn- und Quartiersgestaltung zu sensibilisieren. Eine Publikation der Workshop-Ergebnisse in einschlägigen Fachzeitschriften wird geprüft, so z.B. im Architektenblatt NRW. Entsprechender Kontakt kann den MAIV hergestellt werden.

Da die Stadtgespräche als gute Möglichkeit gesehen werden, die AK-Arbeit mit der Bevölkerung rückzukoppeln, wird vorgeschlagen, die Veranstaltung mit entsprechendem Zeitabstand ggf. zu wiederholen. Dabei sollen dann auch Möglichkeiten gefunden werden, stärker **Haushalte mit Kindern für eine Teilnahme** zu interessieren (Kontakt könnte z.B. über den Haus- und Grundeigentümerverschein aufgenommen werden).





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

2. Arbeitsstand „Modellprojekt“



AG Modellprojekte

- Herr Dr. Grub
- Herr Klein
- Frau Bennink
- Herr Maager
- Frau Marzinkewitz
- Herr Nottenkemper
- Herr Schowe
- Frau Dr. Kreft-Kettermann
- Frau Harjans
- Her Sturm
- Herr Winter
- Frau Vogel

Modellprojekte werden als Anschauungs- und Nachahmungsobjekte sowohl für Nutzer als auch für Investoren verstanden, mit denen für zukunftsfähigen Wohnungsbau geworben werden kann. Im Fokus sollten innerstädtische Bestandsquartiere stehen, die Flächenpotenziale für Neues Wohnen bieten. Die 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; Zielgruppe und funktional-nutzerorientierte Schwerpunkte müssen auf die lokalen Standorterfordernisse abgestimmt werden.

Angesichts des dringenden Neubaubedarfs in innerstädtischen Lagen wurde vereinbart, dass der AK sich 2007 schwerpunktmäßig auf die Umsetzung eines gemeinsamen Modellprojektes konzentriert. Bereits im August 2006 wurden in einer Unterarbeitsgruppe Leitlinien, Schwerpunkte und mögliche Standorte formuliert, deren Ergebnisse im 6. AK diskutiert wurden. Angesichts der Grundstücksknappheit in Münster hat die **Standortsuche für die Umsetzung des Modellprojektes oberste Priorität**. Von Seiten der Stadt ergeben sich dabei Handlungsmöglichkeiten im Rahmen von städtischen Liegenschaften oder B-Planverfahren. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert zu prüfen, welche Möglichkeiten sich innerhalb bestehender Wohnanlagen z.B. im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen ergeben.

2.1 Standortsuche (Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann)

Im Vorfeld der Sitzung wurden bei den AK-Mitgliedern mögliche Standorte und Vorhaben abgefragt. Im Rücklauf wurden einige mögliche Standorte und Vorhaben benannt, in denen Ansätze für Modellprojekte gesehen werden könnten. Dieser Rücklauf - Projekt- und Flächenvorschläge der Wohn+ Stadtbau, des Wohnungsvereins Münster, des Liegenschaftsamtes und der LBS - wurde von der Verwaltung hinsichtlich der Leitlinien für Modellprojekte (vgl. Dokumentation der 6. AK-Sitzung, S. 20), des möglichen zeitlichen Realisierungshorizontes sowie der planungsrechtlichen Umsetzbarkeit geprüft.

Ergebnisse der Prüfung und Diskussion:

■ Standort Gasselstiege

In die nähere Prüfung zur Entwicklung eines AK-Modellprojektes wird der Bereich der städtischen Liegenschaft Gasselstiege genommen. Das Grundstück liegt zentral innerhalb des 2. Rings; der Makrostandort ist geprägt durch eine heterogene Nachbarschaft (Gewerbe, Wohnen, Stellplätze). Denkbar ist hier eine Kombination von Dienstleistungen/ Service im Sockelgeschoss und Wohnen im OG (ca.10-20 WE). Dabei wird es darum gehen, innovative Lösungen zu finden, um trotz der nicht ganz unproblematischen Standortbedingungen für das Segment Wohnen ein hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen und möglichst mit einem Alleinstellungsmerkmal dem Anspruch an ein Modellprojekt gerecht zu werden.



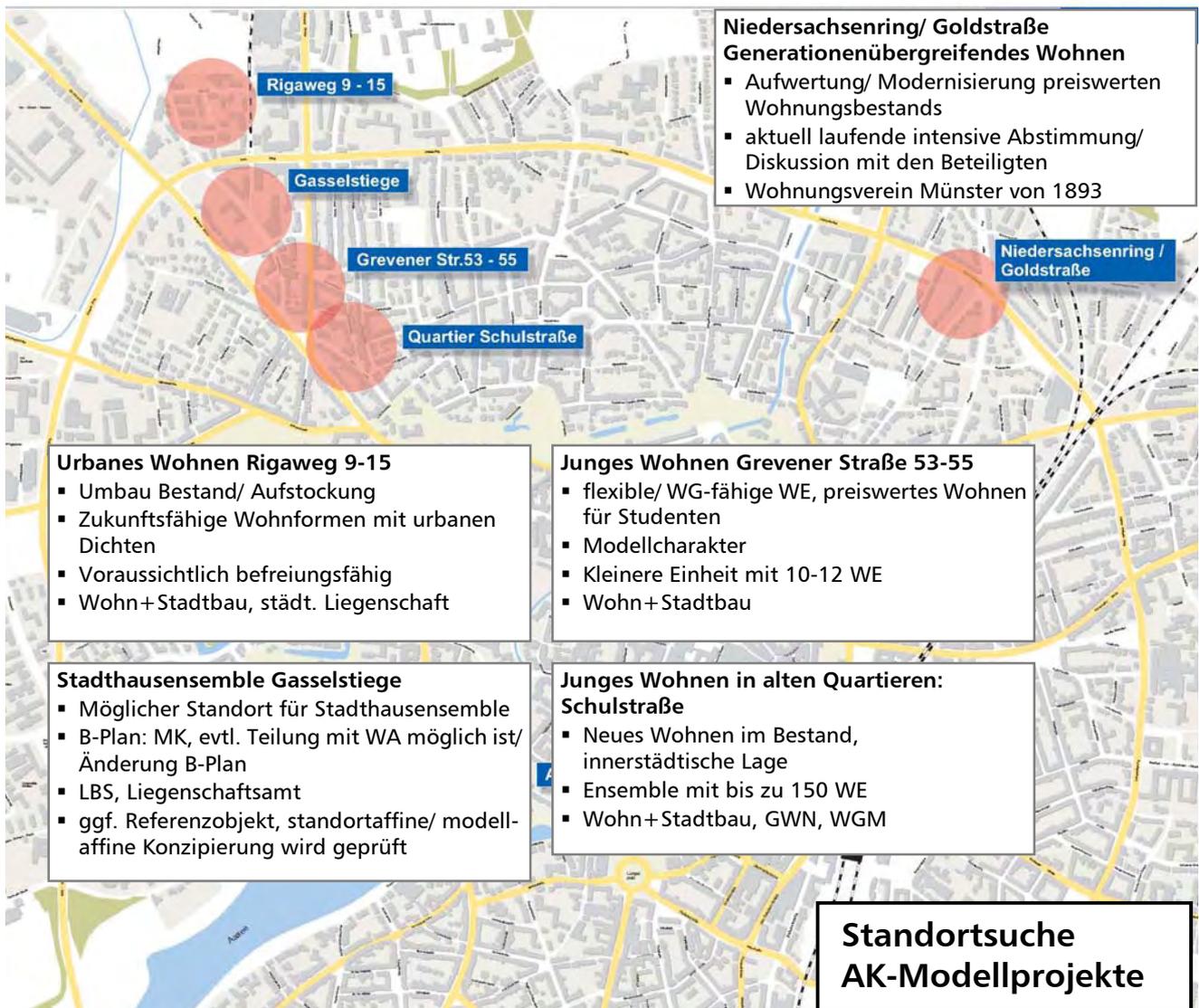
Standort Gasselstiege

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



Die LBS hat Interesse, in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Stamm-Teske von der Universität Weimar (FB Architektur) an diesem Standort die Entwicklung eines modellhaften Stadthausensembles zu begleiten.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

2.2 Diskussion zum weiteren Vorgehen



Die Weiterverfolgung des Standortes Gasselstiege wird begrüßt. Im Weiteren gilt es, erste Nutzungsoptionen zu prüfen und die planungsrechtlichen Rahmensetzungen auszuloten. Herr Dr. Gruß bietet an, den Kontakt zu Herrn Prof. Stamm-Teske herzustellen, der zunächst in einem Vorort-Termin das Grundstück und den Standort im Hinblick auf ein mögliches Stadthausensemble an dieser Stelle vorprüfen wird.

Das Prüfverfahren ist ergebnis- und entscheidungsoffen. Bei positiv verlaufender Standortprüfung ist in den weiteren Arbeitsschritten ein modellfähiges innovatives Nutzungs- und städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das vom AK begleitet werden würde. Auch die weiteren dann notwendigen Schritte, die Investorensuche, das planungsrechtliche, liegenschaftliche und auch finanztechnische Verfahren würden im AK rückgekoppelt.

Im weiteren Vorgehen wird Herr Prof. Stamm-Teske bei einer positiven Einschätzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen einen Grobentwurf für eine mögliche Bebauung erarbeiten lassen. Daraufhin sollen dann weitere Gespräche mit der Stadtverwaltung und dem Unterarbeitskreis ‚Modellprojekte‘ aufgenommen werden. Die Prüf- und Arbeitsergebnisse werden in der 8. AK-Sitzung vorgestellt.

Das Vorgehen wird von den AK-Mitgliedern unterstützt. Es wird angeregt, den Standort Gasselstiege in Zusammenhang mit Vorhaben in der direkten Nachbarschaft zu betrachten (Grevenerstraße, Gasselstiege) und dabei den Modellcharakter auch zu nutzen, um mögliche Interessenskonflikte im Dialog zu klären (z.B. zwangsgeräumte Grevener Straße, Neues Wohnen für Altmietler, Interessenten wie Seniorinnenwohnprojekt beginnen)

Herr Nottenkemper merkt an, dass Konflikte wie die Hausbesetzungen an der Grevener Straße auch verdeutlichen, wie wichtig die Erweiterung des Angebotes gerade im preiswerten Wohnraumsegment ist. Auch in der aktuellen Tagespresse wird dieses Thema ausführlich behandelt und werden verschiedene Neubauprojekte der WGM und Wohn- und Stadtbau wie z.B. die autofreie Gartensiedlung Weißenburg oder das Projekt Schulstraße vorgestellt. Herr Nottenkemper und Herr Gosmann erläutern dazu kurz den Sachstand, zumal es sich z. T. um potenzielle Standorte für Modellprojekte handelt. Der Arbeitskreis beschließt, zur Veranschaulichung der Wohnungsbauaktivitäten einen **Übersichtsplan aktueller Wohnungsbauprojekte der AK-Mitglieder** zu erstellen. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung erstellt die Plangrafik auf Grundlage von Datenmaterial der Wohnungsbauunternehmen und bittet diesbezüglich um Rückmeldungen.

Die aufgrund des angekündigten Freizuges der sog. „Engländerwohnungen“ diskutierten Standorte werden aufgrund des unklaren und eher langfristigen Zeithorizontes als Modellstandorte nicht weiterverfolgt, zumal der Abzug keinesfalls forciert werden soll (voraussichtliches Zeitfenster: frühestens ab 2013). Ihr großes Potenzial für die Wohnstandortentwicklung in Münster wird jedoch weiterhin betont.



3. Wohnungsmarktpolitische Strategien

Strategien zur Sicherung preiswerten Wohnungsbestandes waren bereits Schwerpunktthema der 6. Arbeitskreissitzung (s. Dokumentation), wobei u. a. die Auswirkungen des Verkaufs der öffentlichen Anteile an der LEG diskutiert wurden. Angesichts der steigenden Nachfrage und des gleichzeitigen Verlustes preiswerten Wohnraums bzw. von Sozialbindungen wurden dringende Maßnahmen zur Sicherung preiswerter Wohnraumbestände und eine Erhöhung der Neubauzahlen gefordert. Im Kontext dieser Diskussion wurden zwischenzeitlich einige wohnungspolitische Anträge zur Sicherung bzw. Erweiterung des preiswerten Wohnungsbestandes gestellt. Herr Schowe stellt kurz die inhaltlichen Kernpunkte dieser Anträge, den Bearbeitungsstand und das weitere Vorgehen vor.

3.1 Anträge aus der Politik (Bericht: Herr Schowe)

Insgesamt wurden von der GAL/ Die Grünen und der SPD seit August 2006 vier wohnungspolitische Anträge gestellt. Die SPD-Anträge konzentrieren sich dabei auf die Forderung nach Neubau günstigen Mietwohnraums v.a. für junge Familien und Studenten und benennen fünf konkrete innerstädtische Standorte zur Prüfung. Der GAL-Antrag fokussiert auf Strategien zum Erhalt preisgünstigen Bestandes mit Erwerb von Belegungsbindungen und nennt u. a. Neues Wohnen im Bestand als besonderes Entwicklungspotenzial, dessen Chancen unter Erhalt der Wohnumfeldqualitäten ausgelotet werden sollen.

STADT MÜNSTER

Thematische Schwerpunkte

GAL - Antrag

- preisgebundener Wohnungsbestand
- Mietwohnungen in Mehrfamilienhäuser
- Erwerb von Belegungsbindungen
- Förderung der Privatinitiative, Unterstützung privaten Engagements
- besondere Zielgruppen: Wohnungslose, „Einkommensschwache“
- Verbindung zu Hartz IV und Rödl - Gutachten
- Bauland für Mefa, Innenentwicklung, Wohnungsbestandsentwicklung

SPD - Anträge

- preiswerter Wohnungsbestand, Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungen
- Ausweitung Baulandangebot für Mehrfamilienhausbau
- besondere Zielgruppen: u. a. junge Familien, Studierende
- Chancen durch Konversion (850 WE)
- Aktivierung von 5 städtischen Grundstücken in der Innenstadt
- Beschleunigte Aktivierung „Catharina-Müller-Straße / Steinfurter Straße“

GAL-Antrag R/0036/2006

„Preiswerten Wohnraum in Münster schaffen – Einkommensschwache Haushalte und den Haushalt der Stadt entlasten“ 23.08.06

SPD-Antrag A-R/0046/2006

„Preisgünstigen Wohnraum für Alt und Jung schaffen“ 31.10.06

SPD Antrag A-R/0054/2006

„Preiswertes Wohnen in der City – Neubebauung an der Hörsterstraße/ Korduanenstraße/ Steingasse 05.12.06

SPD Antrag A-R/0010/2007

„Preiswertes Wohnen in der City – Grundstück an der Steinfurter Straße/ Catharina-Müller-Straße“ 20.03.07



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

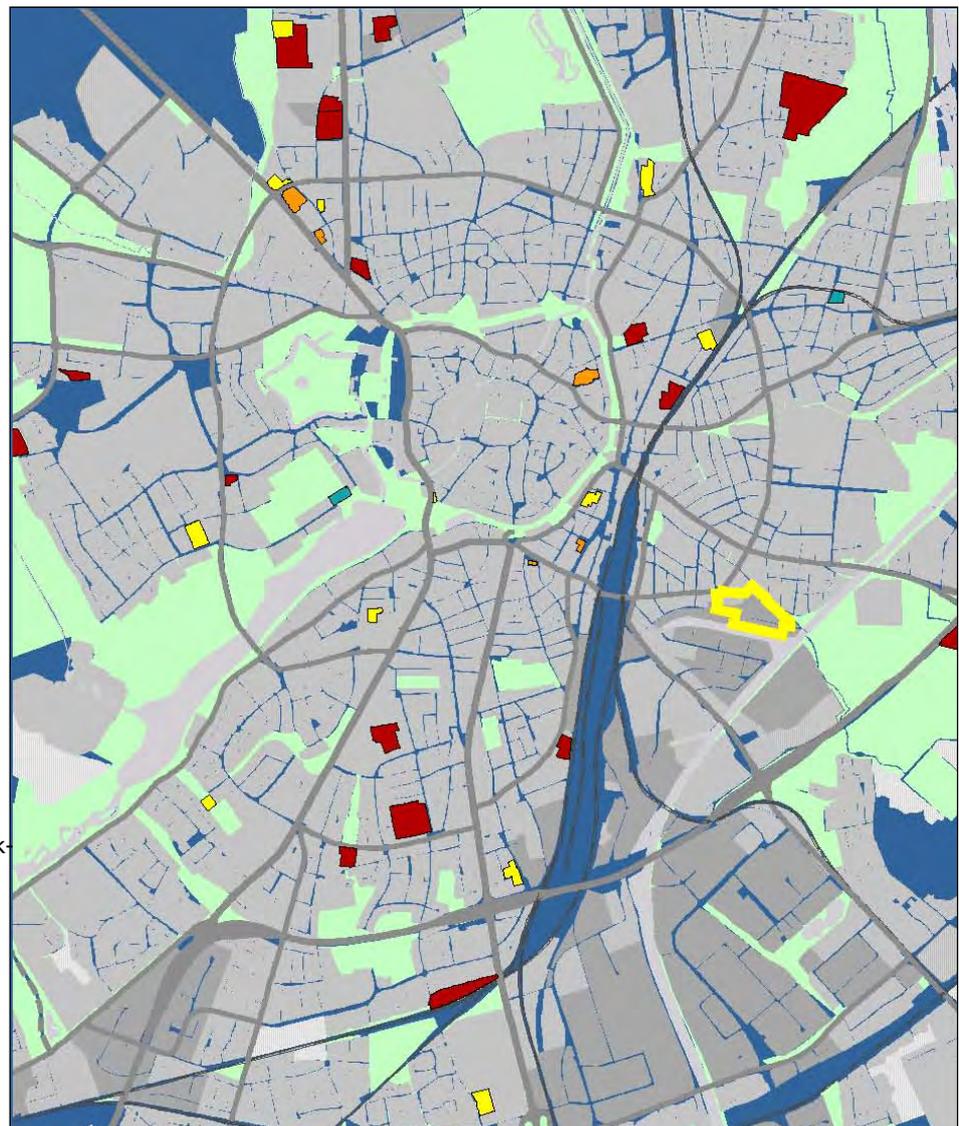
Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

3.2 Vorschläge aus der Verwaltung

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung stellt diese Anträge in den Kontext der aktuellen Wohnraum- und Nachfrageentwicklung und weiterer Flächenpotenziale und sieht den Bearbeitungsansatz in einem umfassenden wohnungsmarktpolitischen Ansatz für den Wohnstandort Münster.

Münster weist ein strukturelles Wohnraumdefizit in allen Preissegmenten auf, wodurch insbesondere auf die günstigen Wohnraumbestände deutlicher Aufwertungsdruck entsteht. Dies führt letztendlich zum Verlust preiswerten Wohnraums. Angesichts der noch positiven EW- und Haushaltsentwicklung wird dieses strukturelle Defizit weiter zunehmen, während der Bedarf an preiswertem Wohnraum u.a. durch die Hartz IV-Reformen weiter steigt. Die Pestel-Studie prognostiziert 2005 bis 2025 einen Neubaubedarf von 20.000 WE, 15.000 davon außerhalb des klassischen EFH-Baues. Dem gegenüber ist die aktuelle Bauleistung v. a. im Mehrfamilienhausbereich zu niedrig.

Die Übersicht zeigt aktuelle Bauvorhaben sowie weitergehende Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Münster.



Optionale Standorte für Neues Wohnen

-  Aktuelle, z.T. realisierte Projekte nach Baulandprogramm
-  Aktuelle Projekte außerhalb des Baulandprogramms
-  Flächen nach SPD-Antrag
-  Zusätzliche Prüfstandorte
-  Potenzialflächen

Grafik: Stadt Münster, Amt 61



■ Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung - Entwurf

Im Kontext der Bearbeitung der wohnungspolitischen Anträge, einer notwendigen ganzheitlichen Betrachtung des Wohnungsmarktes, aber auch zur Bündelung der aktuellen strategischen Schwerpunkte hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung einen Katalog für Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung entworfen, der die Funktion eines Bewertungsrahmens für künftige wohnungspolitische Maßnahmen erhalten soll und im weiteren Bearbeitungsverfahren auch Bestandteil der zu erarbeitenden Vorlage sein wird. Die im Folgenden von Herrn Schowe vorgestellten Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung werden als erster Vorentwurf verstanden, der bis zur Vorlagenerstellung noch weiter konkretisiert werden kann. Entsprechend der Doppelstrategie des AK-Wohnen in Münster werden neben der Forderung nach günstigem, sozialverträglichem Wohnungsneubau ebenso der Bedarf an marktgerechtem Neubau formuliert. Dies baut auf der Erkenntnis auf, dass durch Neubau im oberen Preissegment der Aufwertungsdruck auf günstige Wohnraumbestände reduziert werden kann. Investitionen im preiswerten Mietwohnungsbau werden dagegen durch die sehr geringen Renditeerwartungen deutlich gehemmt. Gleichzeitig wird dem Erhalt von Belegungsrechten ein zentraler Stellenwert eingeräumt und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen eine entsprechende Strategie erarbeitet.

Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung

1. Attraktiver Wohnstandort; Wohnungsmarkt als Anreiz zur Wohnortwahl
2. Infrastrukturverträgliche Angebotsentwicklung
 - Auslastung bestehender Infrastruktur durch Wohnangebote im städtischen Bestand
 - Dosierung der Neubautätigkeit in den Außenstadtteilen zur Vermeidung von Sprunginvestitionen
3. Erhalt des preiswerten Wohnraums durch Abbau des strukturellen Defizits
4. Ausreichend geeignete Grundstücke für Bauwillige mit Anspruch auf Wohnbauförderung
5. Mehr Zugriffsrechte auf preiswerten Wohnraum zur Gewährleistung von Versorgungspflichten
6. Integration von Wohnbauvorhaben in Überlegungen zur Quartiersentwicklung
7. Initiierung und Unterstützung von Modellvorhaben
8. Unterstützung der ISM-Ziele durch Präferenz für besondere Zielgruppen



3.3 Weiteres Vorgehen

Der AK bekräftigt, dass die Behandlung der wohnungspolitischen Anträge in das Konzept der strategischen Wohnstandortentwicklung einbezogen werden soll. Die Mitglieder des AK werden die Möglichkeit erhalten, zum Entwurf des Zielkatalogs Stellung zu nehmen und werden in weiteren zentralen inhaltlichen Arbeitsschritten eingebunden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

Darüber hinaus wird angeregt, weitere Daten zur Entwicklung des preiswerten Wohnraumbestandes zu ermitteln. So scheinen bestimmte Stadtteile massiv von der Umwandlung günstiger, nicht modernisierter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen betroffen zu sein. Dies kann Anhand der Abgeschlossenheitsbescheinigungen verfolgt und räumlich dargestellt werden, wobei hieraus kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkauf gezogen werden kann.

4. Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster 2005 bis 2015

(Bericht: Frau Dr. Kreft-Kettermann)

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose ist ein wichtiges und zentrales Instrument zur Beobachtung des demografischen Wandels in Münster. Kleinräumige Kenntnisse der künftigen Ausprägung und der unterschiedlichen Entwicklung in den Altersgruppenstärken sind zentrale Informationen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung, um in der Funktion eines „Frühwarnsystems“ präventiv eine zukunftsfähige gesamtstädtische und insbesondere auch stadtteilbezogene Entwicklung sicher stellen zu können.

Als Orientierungsgröße bildet die kleinräumige Bevölkerungsprognose eine wichtige Grundlage für die mittelfristige **Investitions- und Infrastrukturplanung**, dieses insbesondere für die Wohnfolgeinfrastruktur. Die Ergebnisse liegen vor für

- die Gesamtstadt,
- 6 Stadtbezirke und
- 45 statistische Bezirke.

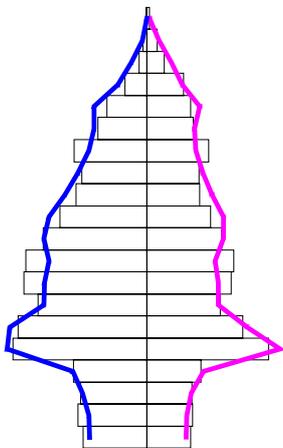
Auf dieser Grundlage ist es durch Aggregation auch möglich, entsprechende detaillierte Prognosedaten und somit Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur auch auf Quartiersebene zu erhalten.

Die vorliegende Bevölkerungsprognose ist die 13. Fortschreibung und umfasst den Zeitraum vom 31.12.2005 bis zum 31.12.2015. Die Berichtsvorlage (V/1043/2006) dient der frühzeitigen Information der parlamentarischen Gremien.

4.1 Methodik: Aussagekraft und Tragfähigkeit

Der kleinräumigen Bevölkerungsprognose liegt das Wenn-dann-Prinzip zugrunde, d.h. nur wenn alle einfließenden Annahmen eintreten, entwickelt sich die Bevölkerung wie errechnet.

Die Prognose zeigt, welche Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung wahrscheinlich eintretender Annahmen erwartet werden kann; sie zeigt die Richtung und das ungefähre Ausmaß einer Entwicklung an. Auch die altersspezifischen Angaben geben lediglich eine Größenordnung über die erwartete Bevölkerungsentwicklung wieder. Einen Unsicherheitsfaktor stellt die kleinräumige Betrachtung dar, denn je kleiner das Betrachtungsgebiet gemessen an der Einwohnerzahl ist, desto instabiler können dort die Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung sein. Damit sind angesichts der zunehmenden Ungenauigkeit auf kleinräumiger Ebene die kleinräumigen Ergebnisse als Orientierungsgrößen einzustufen, die stadt-/fachplanerisch und politisch be-



Bevölkerungsprognose
2005 bis 2015
der Stadt Münster
Berichtsvorlage V/1043/2006

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

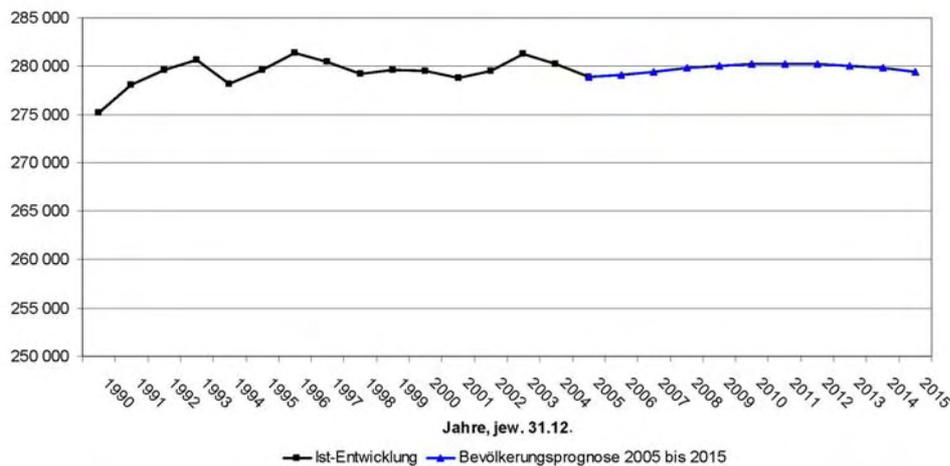


wertet werden müssen. Ebenso nimmt die Prognosegenauigkeit ab, je weiter das Prognosejahr vom Ausgangsjahr entfernt ist.

Im Rückblick zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose eine **hohe Treffsicherheit**: für die Gesamtstadt weicht die tatsächliche Entwicklung lediglich zwischen $-0,6\%$ bis $+2,1\%$ von der Prognose ab.

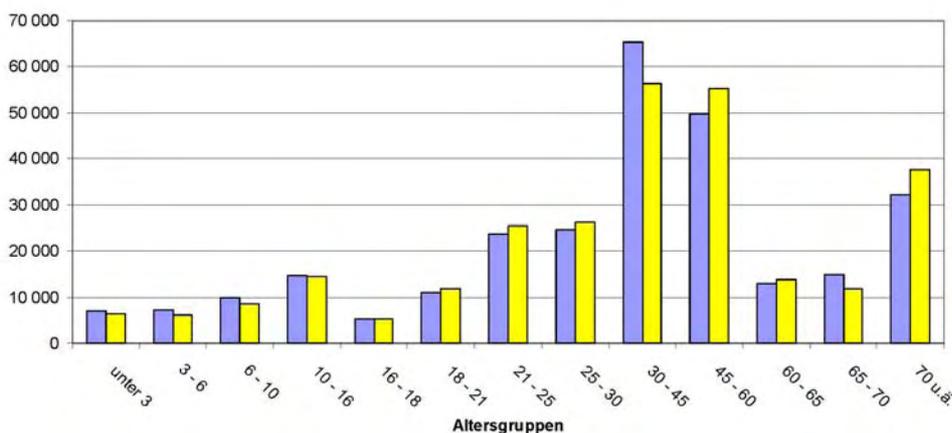
4.2 Zentrale Ergebnisse

Innerhalb des Prognosezeitraums 2005 bis 2015 wird eine Beibehaltung des Bevölkerungsniveaus prognostiziert, d.h. im Gegensatz zu vielen Städten mit abnehmenden Bevölkerungszahlen befindet sich Münster in einer Stagnationsphase. Münster stellt sich damit als Stadt dar „wo es sich lohnt, weiterhin zu investieren“; eine Botschaft, die es gilt, deutlich auch nach Außen zu kommunizieren.



Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung in Münster – 2005 bis 2015

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stadt Münster



Altersgruppen 2005 und 2015 in Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stadt Münster

Bis 2015 wird sich jedoch die Bevölkerungsstruktur in ihrem Altersaufbau deutlich verändern., was sich sowohl auf die benötigte Infrastruktur als auch auf die Wohnraumnachfrage auswirken wird. So wird in den infrastrukturelevanten Altersgruppen bis 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein, und zwar um $-10,5\%$ bei den unter 3-Jährigen, $-13,3\%$ bei den 3 bis unter 6-Jährigen und -14% bei den 6 bis unter 10-Jährigen. Auf der anderen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

Seit wird der Anteil der Bevölkerung über 70 Jahre deutlich zunehmen (+17 %). Im bundesweiten Vergleich zeigt sich die Entwicklung der Bevölkerungspyramide jedoch vergleichsweise moderat. Letztendlich spiegeln sich hier auch die Auswirkungen der Bildungs- und Universitätsstadt Münster wider, die insbesondere im Mengengerüst der Altersstufen der 20- bis 30-Jährigen zum Tragen kommen.

Die prognostizierte kleinräumige Entwicklung in den einzelnen statistischen Bezirken bis 2015 hängt direkt zusammen mit den Anforderungen an die Baulandbereitstellung. Es lohnt sich also, hier genauer hinzusehen. Während v. a. in der Altstadt (- 9,9 %) und im Innenstadtring (-9,1 %), Bevölkerungsrückgänge prognostiziert werden, wird insbesondere in den äußeren Stadtteilen eine deutliche Bevölkerungszunahme erwartet (Wolbeck, Roxel, Albachten +16% und mehr). Trotz dieser rückläufigen Entwicklung für den Innenstadtbereich zeigt sich im Vergleich zur letzten Bevölkerungsprognose, dass der Bevölkerungsrückgang geringer ausgefallen ist als angenommen, was sicherlich auch auf eine verstärkte Fokussierung der Stadtentwicklung auf die Innenstadt in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Dabei ist jedoch nach wie vor die Zahl der Kinder rückläufig.

Einwohnerentwicklung 2005 bis 2015 nach statistischen Bezirken

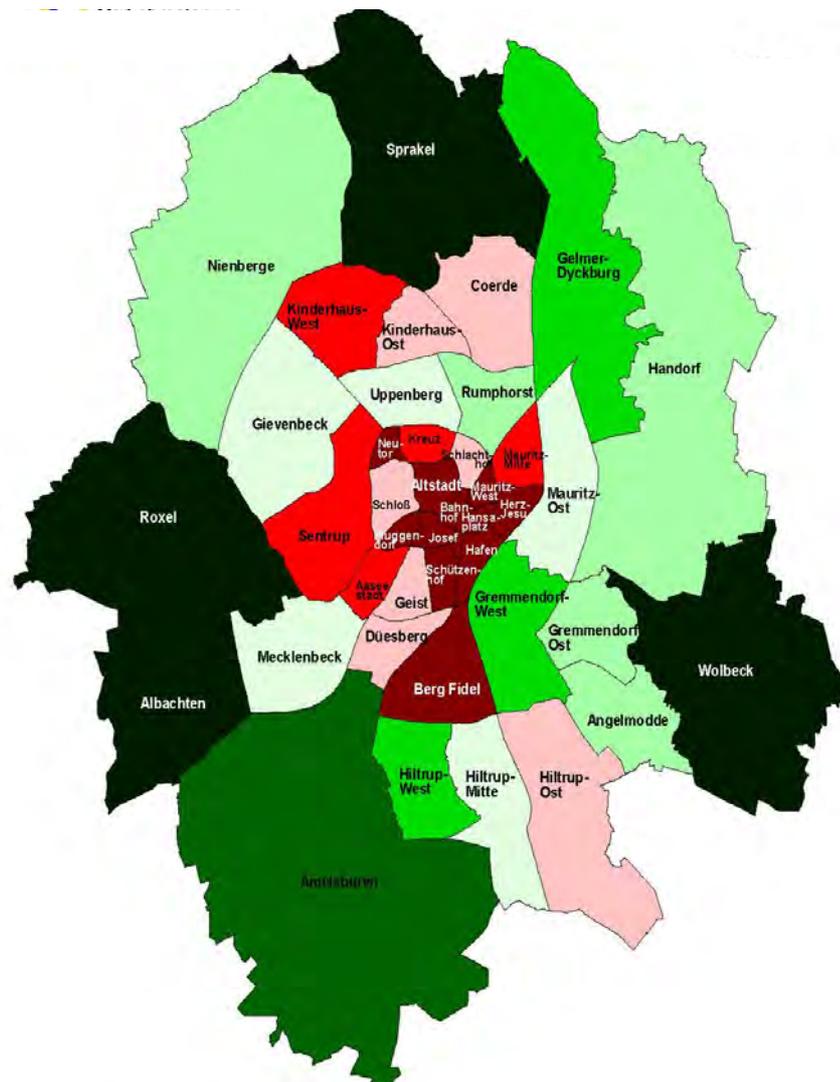
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Stadt Münster

Zunahmen

- 0 bis unter 4 %
- 4 bis unter 8 %
- 8 bis unter 12 %
- 12 % bis unter 16 %
- 16 % und mehr

Rückgänge

- 12 bis unter -8 %
- 8 bis unter -4 %
- 4 bis unter 0 %





Frau Dr. Kreft-Kettermann berichtet, dass der Austausch mit den Fachämtern gezeigt hat, dass es bei der kleinräumigen Betrachtung in vielen Fällen unerlässlich ist, die reale und die prognostizierte Entwicklung genau zu analysieren. Unklarheiten und offene Fragen von und zu Prognoseergebnissen lassen sich in der Regel durch die Analyse der Eingangsdaten im Abgleich mit der eingetretenen tatsächlichen Entwicklung klären. In diesem Kontext wird zur Zeit geprüft, ob künftig im Sinne einer Qualitätssicherung ein jährlicher oder auch halbjährlicher Abgleich eingeführt werden kann, der auf der Basis der vom Liegenschaftsamt und den Wohnungsbaugesellschaften gemeldeten Daten zur Haushaltsstruktur und Altersstruktur der Kinder beim Erwerb einer Wohnbauimmobilie oder eines Grundstückes die künftige Einwohnerstrukturen (Entwicklung der Kinderzahlen) mit den Prognosewerten spiegelt. Mit diesem Wunsch sind im ersten Quartal 2007 verschiedene AK-Mitglieder (Wohnungsbauunternehmen, Liegenschaftsamt...) angeschrieben worden.

Frau Dr. Kreft-Kettermann bittet um eine rege Beteiligung und entsprechenden Rücklauf, nicht zuletzt zum Vorteil auch der Kundengruppen, da mit diesem Kenntnisstand die soziale Infrastruktur nachfragegerechter geplant werden könne.

In den nächsten Arbeitsschritten wird die Infrastrukturelevanz der prognostizierten Entwicklungsverläufe in detaillierten kleinräumigen Analysen zwischen dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung und den Infrastrukturämtern geklärt. Darüber hinaus werden auf dieser Basis auch im Sinne eines Frühwarnsystems Quartiersprofile zu erstellen und Handlungsbedarfe zu eruieren sein. Mit den Ergebnissen und deren fachplanerischer Bewertung werden der AK Wohnen in Münster und entsprechend der Handlungserfordernisse auch die parlamentarischen Gremien befasst werden.

5. Umfrageergebnisse zum Thema Wohnen (Bericht: Herr Dr. Hauff)

■ Zurück in die Stadt!?

Solche Trendaussagen, die immer öfter in den Medien erscheinen, für die Stadtentwicklung in Münster nachfrageorientiert zu qualifizieren, ist eines der Ziele der Bürgerumfragen, welche die Stadt Münster regelmäßig durchführt.

Die zentralen Fragen sind dabei:

- Findet derzeit tatsächlich eine Veränderung der Zuzugs- und Fortzugsmuster im demografischen Wandel statt?
- Welche Personengruppen betrifft dieser Trend,? Welche Rolle spielen z. B. die oft genannten „gut betuchten Senioren“ (WN 28.04.2005)?
- Oder behält doch das „Wohnen auf dem Land“ unvermindert seine Attraktivität, wie eine LBS-Studie feststellt?

Zwei aktuelle Umfragen zum Thema Wohnen in Münster befassen sich u. a. mit diesen Fragen: die Zuzugsumfrage 2005 und die Stadtregionale Bürgerumfrage 2006 zum Thema ‚Wohnen in der Stadtregion‘. Herr Dr. Hauff stellt die Ergebnisse in Auszügen vor. Wesentliche Aussagen der Zuzugsumfrage



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

2005 sind im Rahmen der Jahrestagung 2006 der AG Nord-West der Städtestatistiker im Mai 2006 in Münster vorgestellt worden und stehen zum Download bereit unter www.staedtestatistik.de (dort unter Jahrestagung der AG NW 2006 in Münster). Der Bericht zur stadtreionalen Umfrage 2006 ist verfügbar unter:

www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/pdf/Stadregionale_Buergerumfrage_2006.pdf

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Informationen rund um die LBS

LBS Zukunftswerkstatt

ÄLTERE UND FAMILIEN ZIEHT ES IN DIE CITY

23.11.2006

Leben in der Stadt ist wieder attraktiv

Einkaufsmöglichkeiten, gute Nachbarschaft und Verkehrsanbindung sowie Freizeit- und Kulturangebote – laut einer GfK-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) sind dies wichtige Wohnwünsche, die sich besonders in der Stadt verwirklichen lassen.

02.03.2007

Stadt oder Land – beides hat seine Vorteile

- LBS fragt Bewohner nach Stärken und Schwächen beim Wohnumfeld -

02.03.2007 Münster (LBS). Zwar steigt die Zahl der Haushalte in Deutschland auf absehbare Zeit weiter an. Dennoch buhlen Städte und Gemeinden bereits heute um die Gunst der Steuerzahler. Die LBS hat in einer GfK-Untersuchung die Bewohner ab 14 Jahre nach ihren Wohnwünschen befragt, danach gibt es zwischen Stadt und Land keine eindeutigen Gewinner oder Verlierer: „Je nach Alter, Geschlecht und Vorlieben haben Dörfer wie Megacitys ihre spezifischen Vorteile“, so Dr. Christian Schröder, Pressesprecher der LBS West. „Das Idealbild liegt wie so oft in der Mitte.“

haus) nicht erklären.

Die Schokoladenseite des Immobilien-Geschäftes: Gut betuchte Senioren aus dem gesamten Münsterland ziehen nach Münster und suchen hier innenstadtnahe und altersgerechte Wohnungen.

Bericht über Wohnbauaktivitäten der Wohn+Stadtbau (Westfälische Nachrichten 28.04.2005)



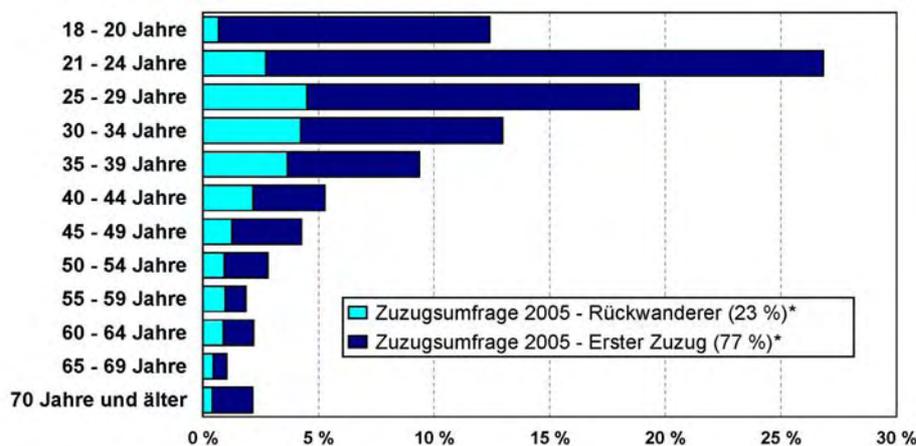


5.1 Zuzugsumfrage 2005

In der Zuzugsumfrage 2005 wurden u. a. Umzugsmotive, Wohnsituation und Zukunftspläne von Bürgerinnen und Bürgern Münsters erfragt, die seit 2001 nach Münster gezogen sind. Es wurden 8.000 Fragebögen per Zufallsauswahl verschickt; der Rücklauf lag mit 2.760 Fragebögen bei ca. 35%. Auf dieser Basis lassen sich repräsentative Aussagen ableiten.

■ Jungbrunnen Zuzüge! Zuzug 55+?

Die Betrachtung der Altersgruppen zeigt deutlich die Dominanz von jüngeren Zugezogenen zwischen 21 und 29 Jahren, während die Gruppe 55+ eine eher untergeordnete Rolle spielt. Das „Medienbild“, dass Senioren derzeit verstärkt in die innere Stadt ziehen, wird zu diesem Zeitpunkt umfragebasierend noch nicht bestätigt. Eine Aussage, die auch im Einklang mit den Auswertungen des Meldewesens steht. Vielmehr sind es v. a. die Studenten Münsters, die für die Stadt quasi als „Jungbrunnen“ wirken. Ca. drei Viertel der Befragten sind zum ersten Mal nach Münster gezogen; ein Viertel sind „Rückwanderer“, die z. B. früher in Münster studiert haben.



Zugezogene 2001 - 2004 nach Altersgruppen (Alter zum Zeitpunkt des Zuzugs)

Zuzugsumfrage Stadt Münster 2005

■ Bildungs- und arbeitsplatzorientierte Zuzüge

Die Alterszusammensetzung der Zuziehenden korrespondiert mit der Frage nach dem entscheidenden Umzugsmotiv: Knapp ein Drittel der Befragten kommt zum Studium/ zur Ausbildung nach Münster, ein weiteres Drittel aus beruflichen Gründen und ein weiteres Drittel aus privaten Gründen. Der Arbeitsmarkt in Münster zeigt sich damit als noch ausschlaggebender für bei den Zuzugsmotiven als erwartet. Für nur 4% ist der Wohnungsmarkt der ausschlaggebende Zuzugsgrund – dies ist ein deutlich niedriger Wert als in durchaus vergleichbaren Städten wie z.B. Bonn, hier kommen ca. 10 % wegen des Wohnungsmarktes oder in Wuppertal, wo der Wert sogar 18% erreicht.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

Entscheidender Anlass für den Zuzug

Zuzugsumfrage Stadt Münster 2005

- Andere Wohnung
- Ausbildung, Studium
- Arbeit, Beruf
- Arbeit, Beruf, Studium
- Persönliche Gründe

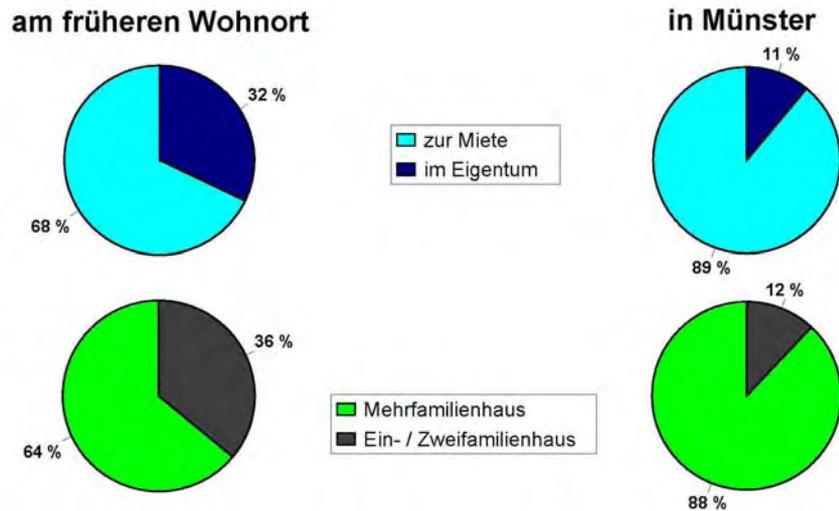


■ Zuzug: Miete und Mehrfamilienhaus

Nach dem Umzug leben deutlich mehr Menschen in Mehrfamilienhäusern (88%) und zur Miete (89%) als vor dem Umzug, wo noch ca. ein Drittel der Befragten im Eigenheim lebte. Dies ist u. a. auf den großen Anteil der Studenten an den Zuziehenden zurückzuführen, die häufig vor dem Umzug bei ihren Eltern lebten.

Wohnsituation vor und nach dem Umzug nach Münster

Zuzugsumfrage Stadt Münster 2005

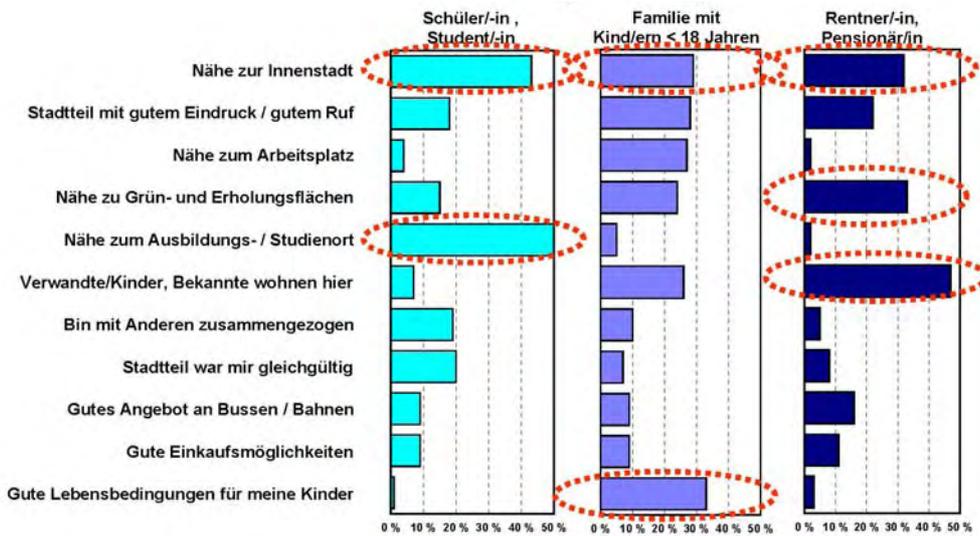


■ Lebenszyklusspezifische Kriterienmuster

Je nach Lebenszyklus der Befragten werden unterschiedliche Gründe für den Zuzug nach Münster genannt. Während bei Familien die guten Lebensbedingungen für die Kinder an oberster Stelle standen, waren es bei den Schülern/Studenten v. a. die Nähe zum Ausbildungs- bzw. Studienort. Die Rentner/Pensionäre nannten persönliche Bindungen (Verwandte/Bekannte, die in Münster wohnen) als wichtigstes Entscheidungskriterium. Auffällig ist, dass die Nähe zur Innenstadt bei allen genannten Gruppen eine sehr hohe Bedeutung hat. Die Ergebnisse für die Studierenden decken sich mit den Aussagen einer Umfrage zum Studentischen Wohnen in Münster aus dem Jahre 2004.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

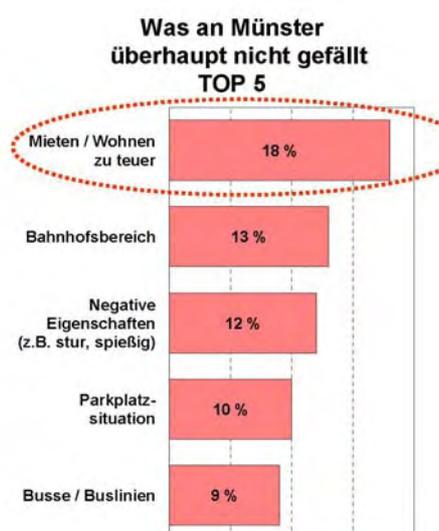
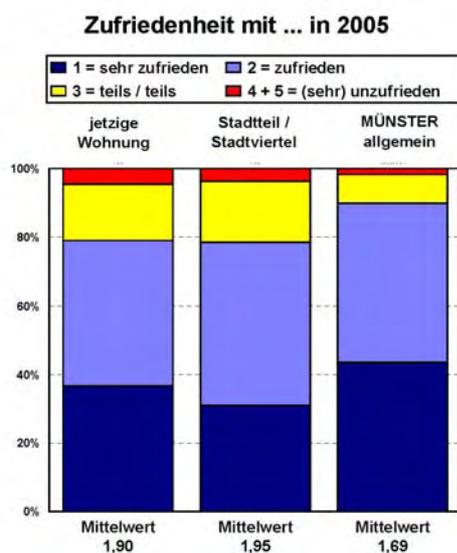


Gründe für den Zuzug in den aktuellen Stadtteil Münsters

Sortiert nach der Reihenfolge für Insgesamt Zuzugsumfrage Stadt Münster 2005

■ Hohe Zufriedenheit – Kritik: Mieten

Insgesamt fällt eine sehr hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Münster auf: Gefragt nach Bewertungsnoten von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) ist das Niveau mit Mittelwerten von 1,69 (Münster), 1,95 (Stadtteil) und 1,9 (Wohnung) insgesamt sehr hoch. Oberster Kritikpunkt sind bei allen Zielgruppen die Mieten/ Wohnkosten, die als zu hoch empfunden werden. Dieses lässt sich u. a. darauf zurückführen, dass an den früheren Wohnorten die Mieten/Wohnkosten der Zugezogenen niedriger lagen bzw. Studierende zum überwiegenden Teil vor Beginn des Studiums in der wohnung der Eltern wohnten.



Zufriedenheit mit Wohnung, Stadtteil, Münster

Was an Münster überhaupt nicht gefällt -Top5

Zuzugsumfrage Stadt Münster 2005



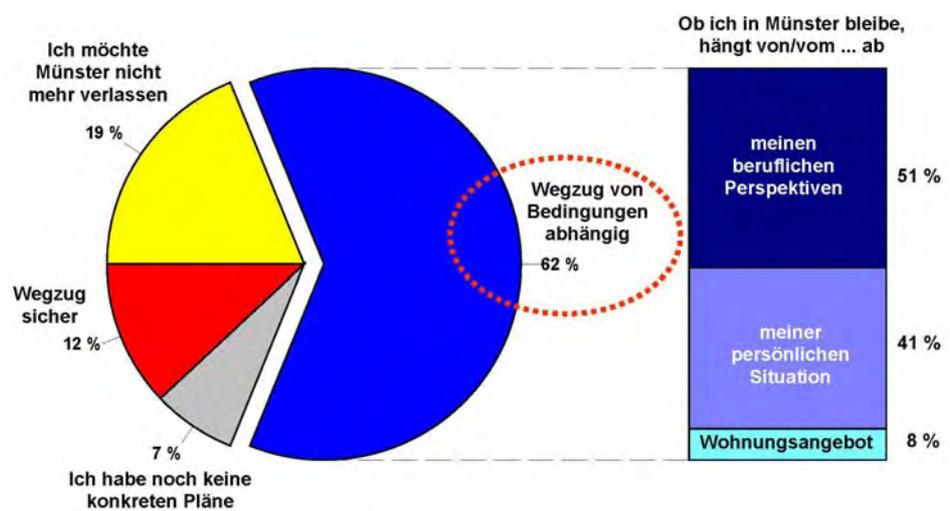
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

■ Arbeitsmarkt wichtig für Verbleib

Insgesamt sind also die Ausgangsbedingungen sehr gut, um die Wohnbevölkerung in Münster zu halten. Gefragt nach ihren Plänen für die Zukunft macht die überwiegende Mehrheit den Verbleib in Münster abhängig von konkreten Bedingungen. Hier liegen demnach auch mögliche Handlungsansätze. Dabei zeigt sich, dass die berufliche Zukunft eine zentrale Rolle spielt, insbesondere, um die große Gruppe der Studenten am Wohnstandort zu halten. Ein adäquates Wohnungsangebot gehört dann zu den nachfolgenden Aspekten. Damit darf der Wohnungsmarkt, z.B. aufgrund fehlender Angebote aber nicht zum sog. ‚Flaschenhals‘ für die Stadt- und Bevölkerungsentwicklung werden oder gar Fortzüge induzieren.

Pläne für die Zukunft
Zuzugsumfrage Stadt
Münster 2005



■ Zusammenfassung

- Hochschulen und Arbeitsmarkt wirken für Münster als „Jungbrunnen“ – unter den Zugezogenen spielen die Studierenden eine wichtige Rolle. Deren Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld unterscheiden sich erwartungsgemäß von denen anderer Zielgruppen wie z.B. Familien und Rentner/ Pensionäre. Auffällig ist insgesamt eine hohe Innenstadtorientierung aller Gruppen.
- Die Umfrage bestätigt Münsters Rolle als „biografische Durchlaufstation“ (Zitat: Prognos AG 2005). Um insbesondere auch die Studenten in Münster zu binden, sind grundsätzlich gute Voraussetzungen vorhanden; die Situation auf dem Arbeitsmarkt spielt hierbei jedoch eine zentrale Rolle. Wichtiger Faktor für den Verbleib sind außerdem ein nachfragegerechtes Wohnungs- und Baulandangebot sowie ein insgesamt familienfreundliches „Klima“ sowie eine familienfreundliche Infrastruktur.
- Ob tatsächlich eine verstärkte Rückwanderung älterer Menschen in die Stadt stattfindet, kann zum jetzigen Zeitpunkt zumindest statistisch nicht belegt werden. Rein quantitativ handelt es sich dabei wohl eher um ein untergeordnetes Phänomen. Doch vielleicht stehen wir am Anfang einer Bewegung, die bei einer Folgerhebung in 5 Jahren ggf. eine Entwicklung, einen Trend spiegelt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

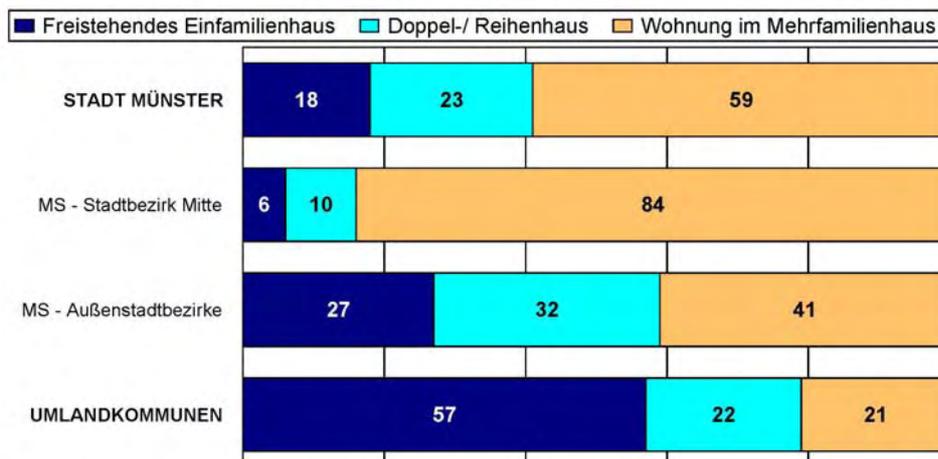


Weitere Aufschlüsse liefert die stadtregionale Bürgerumfrage zum Thema ‚Wohnen‘, die u. a. auch die Wohnwünsche der Altersgruppe 55+ abgefragt hat.

5.2 Stadtregionale Bürgerumfrage 2006 ‚Wohnen in der Stadt Münster‘

Die stadtregionale Bürgerumfrage wurde gemeinsam von Münster und 10 Umlandgemeinden der Stadtregion Münster erarbeitet. Im März 2006 wurden Fragebögen an 14.300 Haushalte in den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen verschickt. Schwerpunkte der Umfrage waren Wohnsituation, Wohnumfeld, Wohnen mit Familien und Wohnpräferenzen für die Zukunft. Zurückgeschickt wurden 46% der Fragebögen.

Der Befragungsraum umfasst mit der Münsteraner Stadtmitte, den Münsteraner Außenstadtteilen und den unterschiedlich großen Umlandkommunen mit ihren jeweiligen Stadt-/Ortsteilen (zwischen 22.600 und 760 Ew.) verschiedene Siedlungsstrukturtypen



Aktuelle Wohnsituation und Wohnform

Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster

Für die Stadt Münster erfolgte die Auswertung deshalb neben der Ebene der Gesamtstadt auch differenziert nach dem Stadtbezirk Mitte und den Außenstadtteilen.

Hohe Zufriedenheit Münster und Umland

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit Wohnung und Wohngegend sowohl in Münster als auch im Umland sehr hoch (Durchschnittswerte zwischen 2,1 und 1,6). Die höchste Zufriedenheit wird in den Umlandkommunen mit der eigenen Wohnung verzeichnet, was wahrscheinlich auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass der Eigenheimanteil dort besonders hoch ist. Die Bewohner des Stadtbezirks Mitte stellen sich in der Umfrage als „überzeugte Innenstadtbewohner“ dar – sie bewerten ihr Wohnumfeld genau so gut wie die Bewohner in den Umlandkommunen.

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation

	Wohnung	Wohngegend
Stadt MS	1,8	1,9
Mitte	1,9	1,8
Außen	1,7	2,1
Umland	1,6	1,8

Bewertung: von sehr zufrieden (1)
Bis völlig unzufrieden (5)

Stadtregionale Bürgerumfrage
2006, Stadt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

■ Kritik: Modernisierungsbedarf, Lärm, Einkaufsmöglichkeiten

An oberster Stelle der Kritikpunkte stehen der Modernisierungsbedarf der Wohnung sowie Lärmbelästigungen u. a. durch Verkehr. Dabei wird die Lärmbelästigung der Wohnung in den Umlandkommunen von ca. einem Viertel der Befragten als störend empfunden, während dies in der Stadt Münster nur rd. 15% angaben. Hinsichtlich des Wohnumfeldes bzw. der Lage der Wohnung werden zu hoher Verkehrslärm und fehlende Einkaufsmöglichkeiten sowohl in den Umlandgemeinden als auch in Münster von ca. einem Viertel der Befragten als Mangel benannt.

Bei einem Vergleich der Ergebnisse innerhalb Münsters fällt auf, dass die Kritik der schlechten Einkaufsmöglichkeiten sich v. a. auf die Außenstadtbezirke konzentriert. Im Bezirk Mitte steht dagegen der Verkehrslärm an oberster Stelle der Kritikpunkte (ca. ein Drittel der Befragten).

Kritik an der Wohnsituation: Münster und Umlandgemeinden

Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster

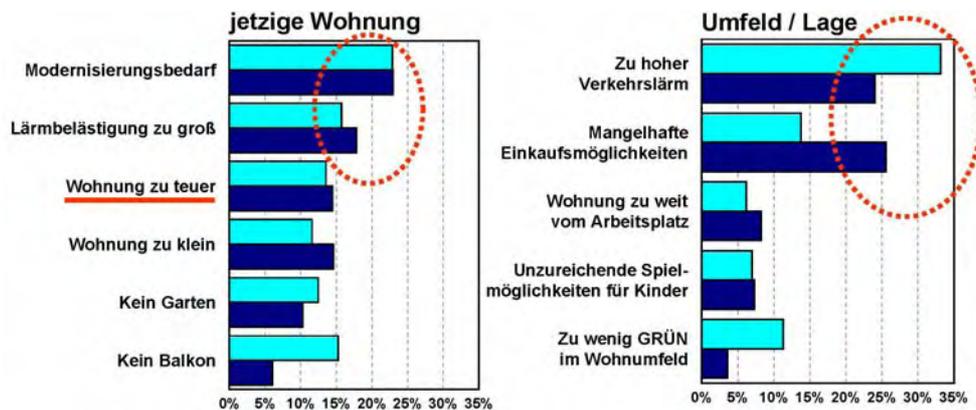
- Stadt Münster
- Umlandgemeinden



Münster Mitte und Außenstadtbezirke

Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster

- Münster Mitte
- Außenstadtbezirke



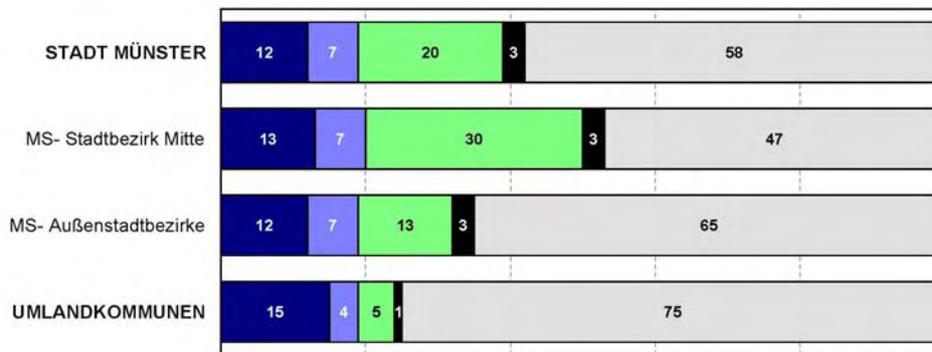
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



■ Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern in Münster

In Münster ist der Wunsch nach Wohnungen und Einfamilienhäusern bei einem Umzug ungefähr ausgeglichen, wobei die Nachfrage nach Wohnungen im Stadtbezirk Mitte deutlich höher ist als in den Außenstadtteilen. In den Umlandgemeinden ist der Wunsch, bei einem Umzug in eine Wohnung zu ziehen, durchaus vorhanden, aber mit 5 % relativ gering. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass im Umland nur ein Viertel der Befragten angeben, umziehen zu wollen. Hinsichtlich der hohen Anteile, die auf das freistehende Einfamilienhaus entfallen (15 %), ist vor dem Hintergrund früherer Untersuchungen einschränkend anzumerken, dass sich im Zuge der Realisierung der Wohnwünsche unter Berücksichtigung der finanziellen Budgets durchaus noch Verschiebungen in Richtung einer Doppelhaushälfte/eines Reihenhauses (4 %) ergeben dürften.

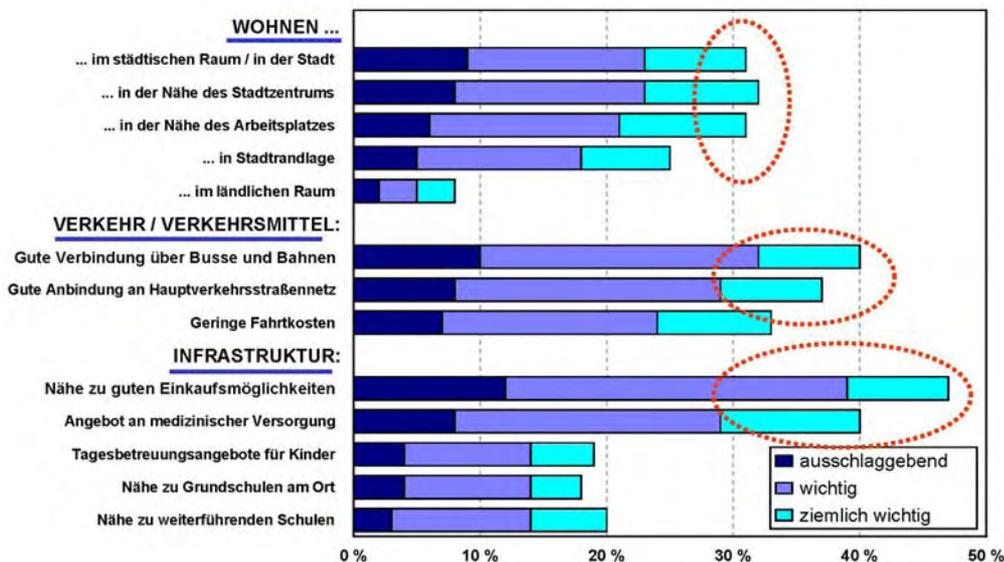


Gewünschte Wohnform bei einem Umzug
 Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster

- Freistehendes EFH
- Doppelhaushälfte/ RH
- Wohnung im MFH
- Sonstiges/ Mehrfachnen.
- Nein, kein Umzug/ k.A.

■ Münster: Wunsch nach Urbanität, Verkehrsanbindung und Versorgung

Bei den Münsteranern besteht ein ausgeprägter Wunsch nach städtischem Wohnen in der Nähe des Stadtzentrums und des Arbeitsplatzes, wohingegen der ländliche Raum kaum als Wohnstandort gewünscht wird. Eindeutig im Vordergrund stehen dabei die Nähe zu guten Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung, ebenso wie eine gute ÖPNV-Anbindung und ein gut erschlossenes Straßen- und Radwegenetz.



Kriterien der Münsteraner bei einem Umzug
 Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

■ Wohnen im Alter 55+

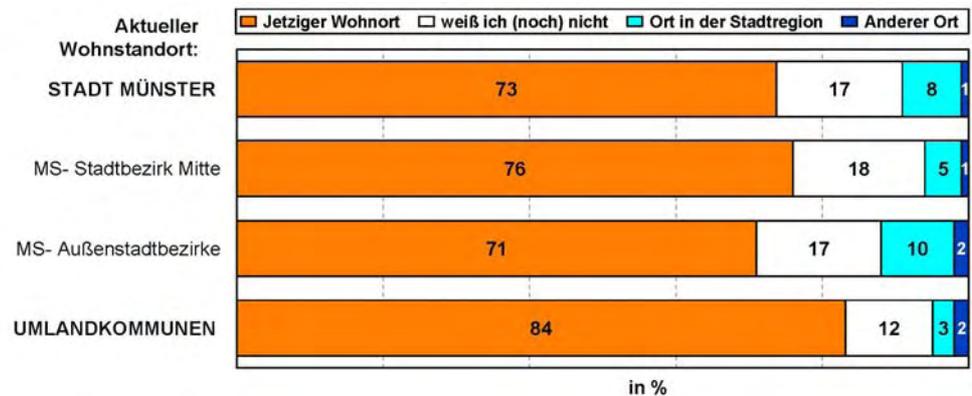
hohe Standortbindung, eigene Wohnung + kurze Wege

Bei der Altersgruppe 55+ ist der Wunsch, am jetzigen Wohnort zu bleiben, sowohl in Münster als auch in den Umlandkommunen sehr hoch. Nur 9 % der Münsteraner wünschen sich einen Wohnort außerhalb der Stadt. Im Stadtbezirk Mitte liegt dieser Anteil bei 6 %, in den Außenstadtbezirken bei 12 %.

Wichtigstes Kriterium für das Wohnen im Alter ist der Erhalt der Selbständigkeit in den eigenen vier Wänden und Unterstützung bei eintretender Hilfsbedürftigkeit. Kurze Wege zum Einkaufen und zum Arzt sowie ein sicheres Wohnumfeld werden als weitere wichtige Kriterien genannt.

Gewünschter Wohnort der Altersgruppe 55+

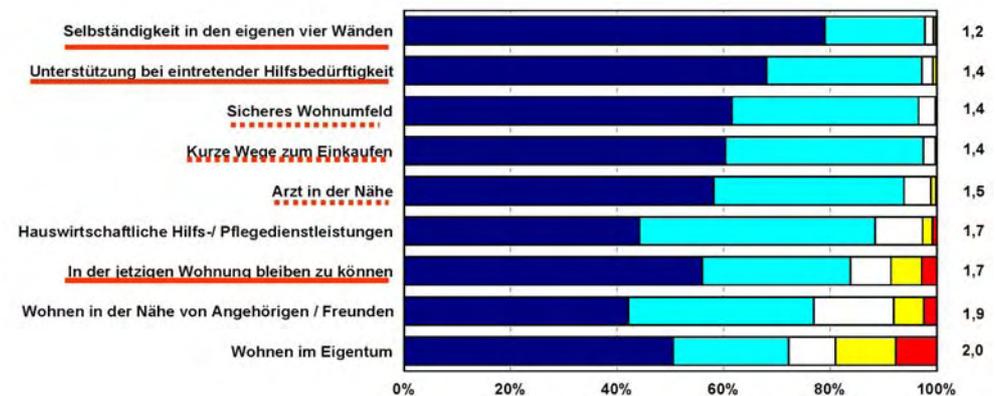
Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster



Wohnen im Alter – Wichtigkeit einzelner Kriterien für die Münsteraner der Altersgruppe 55+

Stadtregionale Bürgerumfrage 2006, Stadt Münster

- sehr wichtig (= 1)
- wichtig (=2)
- teils/teils (=3)
- nicht wichtig (=4)
- völlig unwichtig (=5)





■ Zusammenfassung

- Trotz einzelner Kritikpunkte wie Modernisierungsbedarf, Verkehrslärm und schlechte Einkaufsmöglichkeiten ist insgesamt sowohl in der Stadt Münster als auch im Umland eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld zu verzeichnen.
- Insbesondere ältere Menschen sind sehr standortverbunden und formulieren den Wunsch nach selbstständigem Wohnen. Voraussetzung hierfür sind kurze Wege und eine gute soziale und technische Infrastruktur im Stadtteil.
- Wenn ein Umzug gewünscht wird, ist in Münster eine gleich hohe Präferenz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Einfamilienhäuser (EFH) zu verzeichnen. Im Umland dominiert dagegen der Wunsch nach EFH. Gewünscht werden bei einem Umzug v. a. gute Infrastruktur und Anbindung; die Münsteraner bevorzugen außerdem Wohnen in städtischen zentralen Lagen.

■ Schlussfolgerungen

In der Zusammenfassung wird auch auf den sich angesichts des demografischen Wandels verschärfenden Wettbewerb um Einwohner hingewiesen. Dabei steht einerseits die Stadtregion Münster im Wettbewerb mit anderen Regionen andererseits gibt es auch einen Wettbewerb zwischen Münster und den Umlandgemeinden. Die Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster – insbesondere auch im Rahmen der gemeinsamen Umfrage – zeigt bereits, dass ein ruinöser intraregionaler Wettbewerb nicht im Interesse der Stadtregion sein kann.

Im Wettbewerb um Einwohner haben Münster und die Umlandkommunen gute Ausgangsbedingungen, wie die hohen Zufriedenheitswerte und die große Standorttreue zeigen. Das Ziel eines attraktiven Wohnungsmarktes erfordert eine entsprechende Entwicklung der vorhandenen Potenziale. Hierzu bieten die beiden Umfragen qualifizierte Informationsgrundlagen und zielgruppenorientierte Ansatzpunkte.

5.3 Diskussion der Ergebnisse

■ Zurück in die Stadt?

Es wird festgestellt, dass die Wohnungsbauunternehmen in der Praxis den verstärkten Zuzug vom Umland in die Stadt sehr wohl feststellen, insbesondere auch für die Zielgruppe 55+. „Der Markt spürt die Trendwende“, merkt Herr Nottenkemper an. Dies bestätigen auch Fachkreise und kommunale Planungspraxis. So berichtet Frau Prof. Pahl-Weber aus ihrer Erfahrung mit der Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten, dass die Nähe zum Zentrum, eine gute Versorgung und Infrastruktur für die kommunalen Wohnungsmärkte bundesweit an Bedeutung gewinnen und vermehrt Bedarf nach städtischem Wohnraum aus dem Umland formuliert wird (im Rahmen eines Forschungsprojektes konstatierten z.B. Wohnungsbauunternehmen in der Stadt Halle ein „Zurück in die Platte“ von Seiten der Umlandbewohner).





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



Herr Dr. Hauff stellt fest, dass diese Wahrnehmung durchaus richtig sein kann. In Münster jedoch angesichts der großen Anzahl von Studenten der geringe Anteil von Zuzügen 55+ quantitativ nur von untergeordneter Bedeutung ist und sich statistisch nicht abbildet. In diesem Zusammenhang weist er zudem darauf hin, dass Münster zwischen 2001 und 2005 in der Altersgruppe 55+ (auch weiter ausdifferenziert nach einzelnen Altersstufen) mehr Einwohner durch Fortzug verloren als durch Zuzug gewonnen hat. Auch eine differenzierte Analyse der Meldestatistik zeigt keine Änderung bei diesem Wanderungsmuster.

Sehr wohl ist jedoch gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die Zielgruppe der Älteren in den nächsten Jahren eine wachsende Nachfragegruppe, die verstärkt entsprechende Angebote auf dem Wohnungsmarkt und Infrastruktur in den Quartieren nachfragen wird.

Neubau von Eigenheimen oder Mietwohnungen?

Nach den Umfrageergebnissen stellt sich der Wunsch nach Wohnungen bzw. Eigenheimen in Münster relativ ausgeglichen dar, während in den Umlandgemeinden v. a. freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Die Pestel-Studie sieht dagegen einen überwiegenden Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor, und zwar rd. drei Viertel des gesamten Neubaus (15.000 von 20.000 WE). Dies wird darauf zurückgeführt, dass die Zielgruppe für Eigenheime - junge Familien - aus demografischen Gründen immer kleiner wird, während gleichzeitig immer mehr bestehende Häuser auf den Markt kommen. Der Eigenheimbedarf kann daher zunehmend im Bestand gedeckt werden (ab 2020 lt. Prognose sogar vollständig). Dies verdeutlicht, dass die Umfrageergebnisse aktuelle Wohnwünsche der Bevölkerung spiegeln, während für eine Prognose des Neubaubedarfs auch zukünftige Entwicklungen des Bestandes und der Bevölkerungsstruktur in die Betrachtung einbezogen werden müssen.



Darüber hinaus wird eine differenziertere Betrachtung der Eigentumsformen angeregt. So wird davon ausgegangen, dass gerade für diese Zielgruppe 55+ zentral gelegene Eigentumswohnungen eine verstärkte Rolle spielen können.

5.4 Sonderauswertungen im Nachgang zur Diskussion

Die in der Diskussion aufgeworfenen Fragen wurden zwischenzeitlich recherchiert, um diese in die Dokumentation der 7. AK-Sitzung mit aufnehmen zu können und damit das Informationstableau zu vervollständigen.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Eine Sonderauswertung im Nachgang zur Sitzung hat die Vermutung bestätigt, dass der Anteil der Eigentumswohnungen als gewünschte Wohnform bei einem Umzug eher von nachrangiger Bedeutung ist. Von den 50 % Münsteranern, die eine generelle Umzugsbereitschaft artikuliert haben, liegt der Anteil ‚Eigentumswohnung‘ als gewünschte Wohnform bei 7 %. Eine Mietwohnung wünschen sich hingegen 34 %. Der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern im Eigentum liegt bei 16 %; auf Doppel- /Reihenhäuser entfällt ein Anteil von 7 %.



Bezogen auf die Altersgruppe der 55+ zeigen nur 27 % grundsätzliche Umzugsbereitschaft. Unter Berücksichtigung der relativ geringen Fallzahlen ergibt sich unter diesen Befragten für den Wunsch nach einer Eigentumswohnung ein Anteil von 9 %. Deutlich höher sind hingegen in der Altersgruppe 55+ im Verhältnis zu allen befragten die Anteile derjenigen, die keine eindeutige Angabe zur Wohnform machen können. 8 % differenzieren ihren Wunsch nach einer speziellen Wohnform im Eigentum nicht aus. Bei dem Wunsch nach Wohnen zur Miete sind es sogar 24 %. 13 % machen gar keine Angaben in der Differenzierung Miete oder Eigentum.

■ Gewünschter Wohnort von Bewohnern der Münsteraner Außenstadtteile

In der vorausgegangenen Diskussion war insbesondere der Aspekt eines möglich verstärkten Umzugswunsches der Bewohner der Außenstadtteile in die Innenstadt vermutet worden. Die Auswertung der Befragung unter den Bewohnern der Münsteraner Außenstadtteile zeigt, dass nur 21 % eine generelle Umzugsbereitschaft aufweisen. Hiervon möchten 3 % im gleichen Außenstadtteil umziehen; 10 % in einen anderen Außenstadtteil ziehen und 1 % in eine angrenzende Umlandgemeinde. Eine Orientierung auf den Stadtbezirk Mitte weisen 7 % auf.

Bezogen auf die Altersgruppe 55+ wird wiederum die verringerte Umzugsbereitschaft deutlich. Nur 11 % benennen Ziele in Münster und der Stadtregion. Aufgrund der sehr geringen Fallzahlen (158 Antworten) sind hier nur Trendaussagen möglich. Eine besonders auffällige Umzugsorientierung auf den Stadtbezirk Mitte kann mittels der Umfrageergebnisse nicht ermittelt werden.

6. Ausblick

■ Nächste Schritte und Hausaufgaben

Zur Konkretisierung des **AK-Modellprojektes** und Überprüfung des Standortes Gasselstiege wird in Kürze ein Gespräch zwischen Herrn Dr. Gruß, LBS und Herrn Prof. Stamm-Teske stattfinden. Die Ergebnisse des Vororttermins und bei positiver Einschätzung eines ersten unverbindlichen Grobentwurfs werden mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, dem Liegenschaftsamt und je nach Ergebnis und Entwicklungsfortschritt mit der AG Modellprojekte rückgekoppelt.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung konkretisiert den „**Zielkatalog der strategischen Wohnstandortentwicklung**“, der als inhaltlicher Rahmen für die Bearbeitung der wohnungspolitischen Anträge aber auch für die ganzheitliche Entwicklung des Wohnstandortes Münster mit den Leitzielen des Bündnis für Wohnen zusammengeführt werden soll. Der Zielkatalog wird den Mitgliedern des AK zugeschickt, Stellungnahmen/weitere Anregungen sind erwünscht.

Vereinbart wird eine kleinräumige Aufarbeitung und Auswertung der **Haushaltsstatistik**, um daraus konkrete Hinweise zu quartiersbezogenen Hand-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

lunsanforderungen zu gewinnen. Darüber hinaus wird der zum 30. Juni 2007 erbetene Rücklauf der Wohnungsunternehmen/Liegenschaftsamt zur Altersstruktur der Kunden, insbesondere ihrer Kinder (Stichwort ‚Qualitätssicherung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose) ausgewertet. An dieser Stelle werden die angeschriebenen AK-Mitglieder noch einmal an die Rücksendung der tabellarischen Übersichten zum Stichtag erinnert.

Anhand von Anträgen zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen wird ein Überblick zur räumlichen Verteilung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum gewonnen.

Weiterhin stellen die Wohnungsunternehmen ihre Bauvorhaben zusammen, um daraus eine Übersicht über aktuelle Wohnbauaktivitäten in Münster zu gewinnen. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung erstellt aus den Daten einen Übersichtsplan „**Neues Wohnen in Münster**“.

■ Vorausschau auf die 8. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster wird am Dienstag, den **13. November 2007, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden. Die Tagesordnung und der Veranstaltungsort werden frühzeitig bekannt gegeben.**

Schwerpunktthemen werden u. a. sein

- Sachstand zu den Modellvorhaben, insbesondere Prüfergebnis zum Standort Gasselstiege
- Bericht über die Beschlusslage der wohnungspolitischen Anträge
- Bericht zum „Handlungskonzept demografischer Wandel in Münster“
- Das Thema ‚Mietspiegel‘, Informationen zur Systematik und Methodik. Dieser Tagesordnungspunkt konnte krankheitsbedingt nicht in der 7. Sitzung vorgestellt werden
- Kleinräumige Informationen zur Haushaltsstatistik sowie zur Datenlage der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum
- Inputs zum Thema Housing Improvement Districts; ggf. unter Beteiligung externer Experten

■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der siebten AK-Sitzung wurde vom Büro BPW Hamburg übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs.

Die Internetpräsentation des AKs ist abrufbar unter

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007



7. Teilnehmende des 7. AK Wohnen in Münster

■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	RAG Immobilienmanagement GmbH (ehem. Wohnbau Auguste Victoria GmbH)
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW, Reiter Wohnbau GmbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.

■ Wohnungsbaufinanzierung

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
Frau Fahle	Mieter/innen - Schutzverein Münster e.V.
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
Herr Steil	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Institut für Geografie

■ Politische Vertreter

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

■ Stadt Münster

Herr Buth	Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Dr. Hauff	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Köhnke	Dezernent für Koordination f. Flüchtlingsfragen
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Liegenschaftsamt
Herr Willamowski	Sozialamt

■ Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 7. Sitzung am 24. April 2007

■ Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Püschel	RAG Immobilienmanagement GmbH (ehem. Wohnbau Auguste)
Herr Meyer-Hooch	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 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
Herr Dr. Echelmeyer	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Haßmann	Studentenwerk Münster
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Dr. Wolkersdorfer	Universität Münster, Institut für Geografie

Politische Vertreter

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

Stadt Münster

Herr Bartmann	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Buth	Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Koordination für Flüchtlingsfragen
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Geschäftsführung
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
Herr Schowe	Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau 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

