

ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der
9. Sitzung am 22. April 2008



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



Inhalt

Einführung	3
1. Aktuelle Informationen zur Wohnstandortentwicklung in Münster	5
1.1 Demografischer Wandel, Haushalteentwicklung und Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung in NRW unter besonderer Berücksichtigung von Münster.....	5
1.2 Bautätigkeit in Münster 2007: Schlussfolgerungen für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik.....	8
1.3 Diskussion: Strategische Bedeutung der Wohnbaudaten für den AK	14
2. 5 Jahre AK ‚Wohnen in Münster‘: Bilanz und Kursbestimmung	18
2.1 Rückblick und Bilanz der Ergebnisse	18
2.2 Diskussion im Plenum: Chancen der AK-Arbeit und weiteres Vorgehen.....	20
2.3 Veranstaltung „Neues Wohnen im Bestand“.....	22
3. Fazit und Ausblick	23
4. Teilnehmende des 9. AK Wohnen in Münster	25

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 9. Sitzung am 22. April 2008

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



Einführung

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

Mit der 9. Sitzung hat der Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘ das fünfte Arbeitsjahr erreicht. Der richtige Zeitpunkt, um einmal Bilanz zu ziehen und in eine Überprüfung der Aufgabenstellung und Arbeitsergebnisse einzusteigen, wie es auch im ‚Bündnis für Wohnen‘ festgelegt worden ist. Auf der Basis der Dokumentationen der bisherigen Sitzungen und der Arbeitsaufträge soll das bislang Erreichte kritisch reflektiert werden, um weitere Perspektiven und ggf. auch Möglichkeiten zur Kurskorrektur aufzuzeigen und zu diskutieren. Dabei stehen u. a. folgende Fragen Mittelpunkt der Betrachtung:

Sind Information, Kommunikation und inhaltliche Arbeit ausgeglichen? Was kann zwischen den Sitzungen geleistet werden?

Welche Relevanz haben die behandelten Themen für die Wohnstandortentwicklung in Münster?

Zu welchen neuen Erkenntnissen hat die AK-Arbeit geführt?

Welche Chancen werden für die gemeinsame Projektarbeit gesehen?

Sollte die Öffentlichkeitsarbeit - auch als aktives Marketing für den Wohnstandort Münster – intensiviert werden?

Welchen ‚Zukunftsthemen‘ sollte sich der AK verstärkt widmen?

Der Aufschlag zu dieser inhaltlichen Aufarbeitung steht im Mittelpunkt der 9. Sitzung und ermöglicht auch eine Reflektion der Aufgaben- und Fragestellungen aus der 8. Sitzung; hier insbesondere zu einem möglichen weiteren Vorgehen zur Konzeptstudie ‚Stadthausensemble Gasselstiege‘. Einen weiteren inhaltlichen Schwerpunkt bildet der schon obligatorische Themenblock ‚aktuelle Informationen zur Wohnstandortentwicklung Münster‘.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

Die 9. Sitzung des Arbeitskreises ‚Wohnen in Münster‘ findet in den Tagungsräumen „AGORA“ des Studentenwerks Münster statt, das in der 8. Sitzung als neues Mitglied im Arbeitskreis aufgenommen wurde. Herr Stadtdirektor Schultheiß, Vorsitzender des AK, begrüßt 31 Anwesende und bedankt sich bei den Gastgebern Herrn Haßmann, Geschäftsführer des Studentenwerkes Münster und Herrn Wiese, dem stellvertretenden Geschäftsführer, für die Bereitstellung der Sitzungsräumlichkeiten am Aasee. An dieser Stelle unterstreicht er noch einmal die gut erprobte Praxis der wechselnden Gastgeberschaft unterhalb der AK-Mitglieder, was jeder AK-Sitzung eine besondere Atmosphäre gibt.

Als neues Mitglied im Arbeitskreis stellt er Frau Sybille Benning vor, die in der Nachfolge von Herrn Maager künftig die CDU-Fraktion vertreten wird.

Nach dem Begrüßungsteil übernimmt Frau Prof. Pahl-Weber die Moderation und leitet in den ersten Themenblock ein, der durch aktuelle Informationen zur Wohnstandortentwicklung Münster geprägt ist. Der Fokus richtet sich hierbei auf die inhaltliche Klammer zwischen dem demografischen Wandel, der Haushalteentwicklung und den Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung und damit dem Versuch einer Vorausschau und auf einen Rückblick auf die Bautätigkeit in Münster 2007.





1. Aktuelle Informationen zur Wohnstandortentwicklung in Münster

In der Dokumentation der 8. Sitzung wurde ein detaillierter Einblick in die Haushaltstatistik der Stadt Münster gegeben (nähere Informationen siehe: www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html).

Während hier die Ist-Situation beschrieben ist, soll nun im Kontext der Bevölkerungsentwicklung eine Vorausschau auf die künftige Haushalteentwicklung und die möglichen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt gegeben werden.

1.1 Demografischer Wandel, Haushalteentwicklung und Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung in NRW unter besonderer Berücksichtigung von Münster

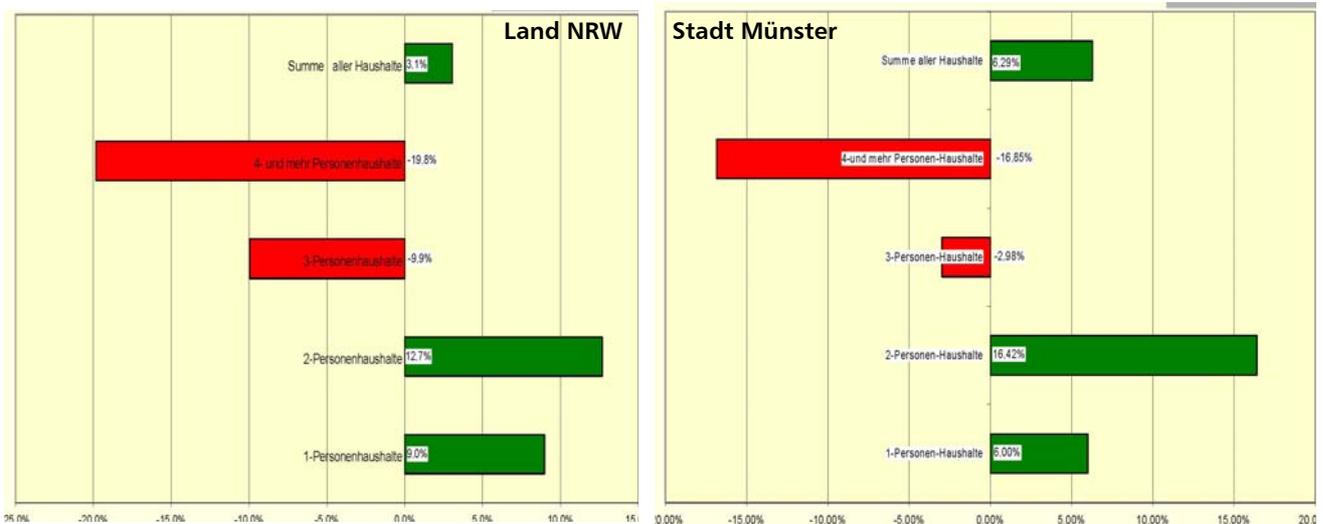
(Kurzbericht aus dem Vortrag von Reiner Daams, MBV NRW, Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Im Rahmen der Fachtagung „Demografischer Wandel – Bedeutung für die Stadt, Aufgaben für den Wohnungsmarkt“ am 31.10.2007 in Leverkusen wurde von Reiner Daams vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW ein Vortrag zu Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Wohnungsmarkt in NRW gehalten. Prognosehorizont ist das Jahr 2025.

Frau Dr. Kreft-Kettermann stellt Auszüge aus dem Vortrag vor, der mit Angaben für Münster ergänzt wurde. Reiner Daams formuliert folgende Thesen:

■ Die Zahl der Haushalte wächst - die Größe der Haushalte schrumpft

Insgesamt wird für NRW bis 2025 ein Haushaltewachstum prognostiziert, das sich jedoch v.a. auf die kleinen Haushalte konzentriert, während die Zahl der großen Haushalte deutlich abnimmt. Für die Stadt Münster wird dieselbe Tendenz prognostiziert, allerdings mit einem doppelt so hohen Haushaltewachstum im selben Zeitraum (6,29% bis 2025 statt 3,1% in NRW) und einer deutlich stärkeren Verkleinerung der Haushalte.



Entwicklung der Haushalte und Haushaltstypen 2005-2025 (Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IVB5)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

■ Die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu, der Wohnungsmarkt wächst – aber nicht überall!

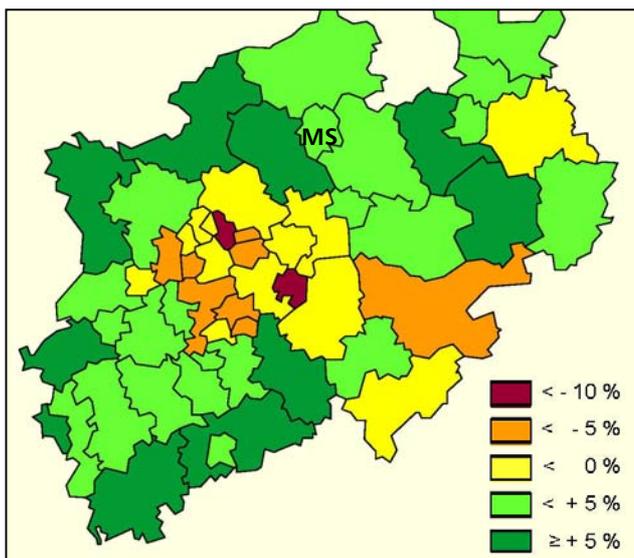
Auch für die kreisfreie Stadt Münster und die Umlandkreise (Warendorf, Steinfurt, Coesfeld) stellt sich die Haushalteentwicklung im landesweiten Vergleich positiv dar (Wachstum bis bzw. größer als 5%). Für ländliche Kreise (z.B. Hochsauerland) und einige kreisfreie Städte im Ruhrgebiet wird dagegen ein Rückgang von mehr als 5% bzw. teilweise sogar mehr als 10% prognostiziert.

■ Die Zahl der klassischen Eigenheimerwerber nimmt zwar überall ab, aber nicht überall gleich!

Die Altersgruppe der 30 bis 45-Jährigen wird statistisch als klassische „Eigenheimerwerber“ betrachtet. Mit einer Abnahme dieser Gruppe von bis zu 10% bis 2025 bewegt sich die kreisfreie Stadt Münster im Landesdurchschnitt, während für die Umlandkreise ein stärkerer Rückgang von bis zu 20% prognostiziert wird.

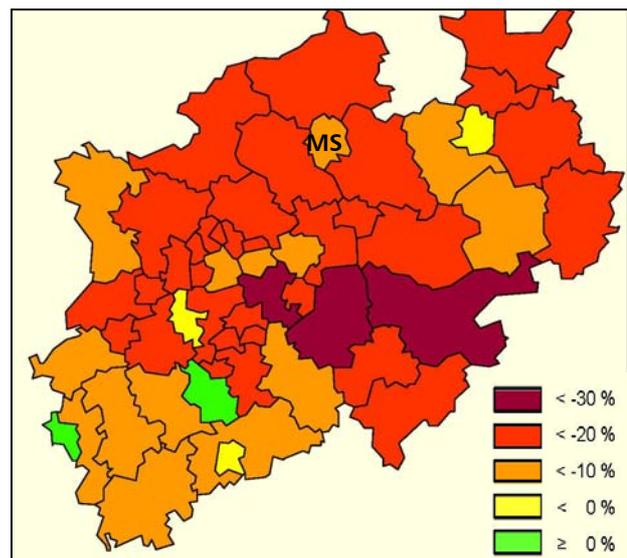
■ Auch die Entwicklung der Sterbefälle ist regional sehr unterschiedlich. Das Angebot an Bestandsimmobilien bei Ein- und Zweifamilienhäusern steigt aber deutlich!

Insgesamt wird die Bevölkerung zukünftig älter und bleibt länger in ihrem Eigenheim. Daher wird das Angebot an 1- und 2-Familienhäusern steigen, wenn im Sterbefall die Immobilie auf den Markt kommt. In Münster nehmen die Sterbefälle bis 2025 um 5,6% zu, das liegt deutlich unter dem Durchschnittswert in NRW von 10,6%. Besonders hohe Werte werden z.B. für den Kreis Coesfeld prognostiziert (37,3%).

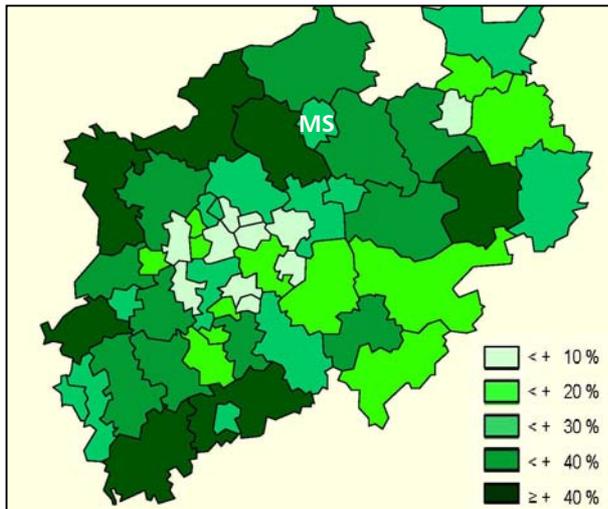


Haushaltsentwicklung in NRW 2005-2025

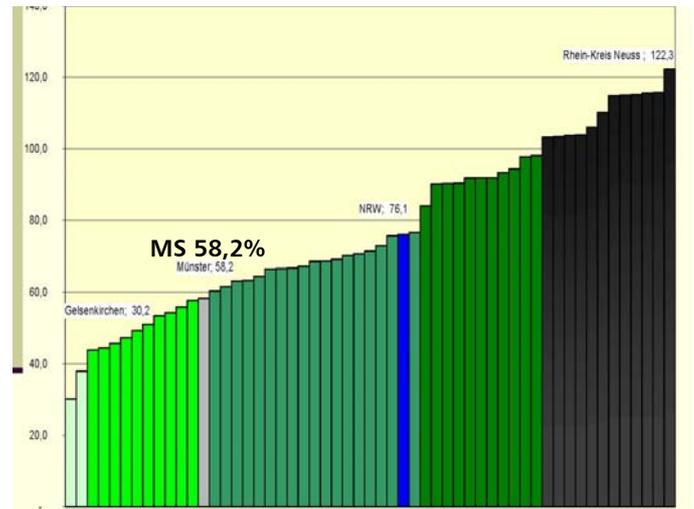
(beide Abbildungen: Ministerium für Bauen und Verkehr
NRW Referat IVB5)



Entwicklung der 30- bis 45-Jährigen in NRW 2005-25



Entwicklung der über 65-Jährigen 2005-2025



Entwicklung der über 80-Jährigen in NRW 2005-2025

■ **Die Zahl der über 65-Jährigen steigt deutlich an, aber nicht überall gleich!**

Während sich Münster statistisch gesehen mit einer Zunahme der über 65-Jährigen bis 30% im landesweiten Mittelfeld bewegt, werden für die Umlandkreise deutlich höhere Werte prognostiziert (Zunahme bis bzw. über 40%).

■ **Die „alten Alten“ werden überall deutlich mehr – aber nicht überall gleich!**

Auch für die Zunahme der über 85-Jährigen wird für die Umlandkreise Münsters eine deutlich höhere Zunahme prognostiziert als für die Stadt Münster, das mit 58,2% weit unter dem NRW-Durchschnitt von 76,1% liegt.

■ **Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum**

Insgesamt steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum, wobei die qualitativen Ansprüche steigen werden. Hierzu formuliert Daams folgende Thesen:

- Die über 65-Jährigen bilden zunehmend das Potenzial für die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum.
- Rückkehrer ziehen aus ihren Ein- und Zweifamilienhäusern aus und schaffen damit ein weiteres erhöhtes Bestandsangebot (bei zurückgehender Nachfrage).
- Gesucht wird die zentral gelegene altersgerechte Wohnung, Service-wohnen wird interessant.
- In welchem Umfang diese Bewegung „zurück in die Städte“ tatsächlich stattfindet (Stichwort: Reurbanisierung), ist umstritten und muss noch genauer untersucht werden. Für Münster hat die Zuzugsumfrage aus dem Jahr 2005 keine entsprechenden Bewegungen oder auch Tendenzen aufgezeigt.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

■ Tragfähigkeit der statistischen Daten für Münster

Die vorliegenden Landesprognosen zur Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung werden von Frau Dr. Kreft-Kettermann als tragfähig für die Stadt Münster bewertet. Die Daten decken sich grundsätzlich mit den Erkenntnissen des Pestel-Instituts (Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt in Münster 2005 bis 2020). Auch hier wird für Münster eine vergleichsweise positive Haushalteentwicklung und ein anhaltender Wohnungsneubedarf prognostiziert.

In der Diskussion wird deutlich, dass im Kontext der demografischen Entwicklung, der Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Haushalteentwicklung die Frage des Wohnungsbedarfs für Münster und eines qualifizierten Mengengerüsts ein zentrales Thema der nächsten Sitzungen sein wird.

1.2 Bautätigkeit in Münster 2007: Schlussfolgerungen für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik (Bericht: Klaus Uplawski)

„Die Baufertigstellungszahlen in Münster im vergangenen Jahr sind überraschend hoch“, leitet Herr Uplawski seinen Bericht ein. Seinen Vortrag widmet er den Hintergründen dieser Entwicklung und formuliert Thesen zu zukünftigen Anforderungen an die Neubautätigkeit

■ Zentrale Fragestellungen

- Wie ist die Struktur der Wohnungsfertigstellungen 2007?
- Wie sehen die räumlichen Präferenzen innerhalb Münsters aus?
- Koppelt sich der Wohnungsbau in Münster vom Landestrend ab?
- Gewinnt Münster im Eigenheimbereich den Wettbewerb mit den Nachbargemeinden?
- Welche Bauleistung ist für die kommenden Jahre zu erwarten?
- Welche Schlussfolgerungen für die städtische Wohnungspolitik lassen sich ziehen?

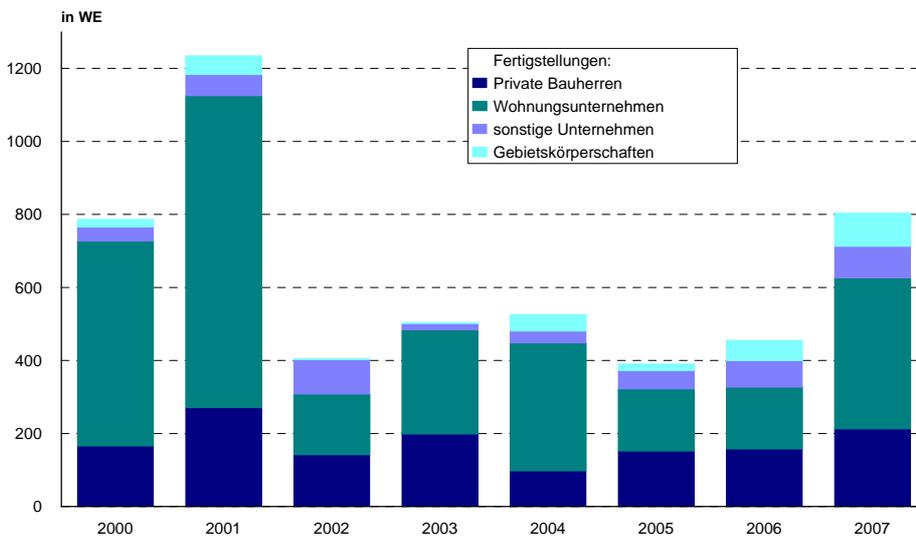
■ Positive Entwicklung im Wohnungsneubau

2007 liegt die Zahl der Baufertigstellungen deutlich über dem Niveau der Jahre zuvor. Trotz des Auslaufens der Eigenheimförderung Ende 2005 erreichte der Einfamilienhausbau 2007 einen neuen Höchstpunkt mit 625 fertiggestellten Wohnungen. Im Mehrfamilienhausbau wurden über 800 neuer Wohnungen hergestellt – ein sprunghafter Anstieg, wenn auch die hohen Werte der 90er Jahre nicht erreicht wurden. Im Landesvergleich liegt Münster bei den Baufertigstellungsraten weit vorne.



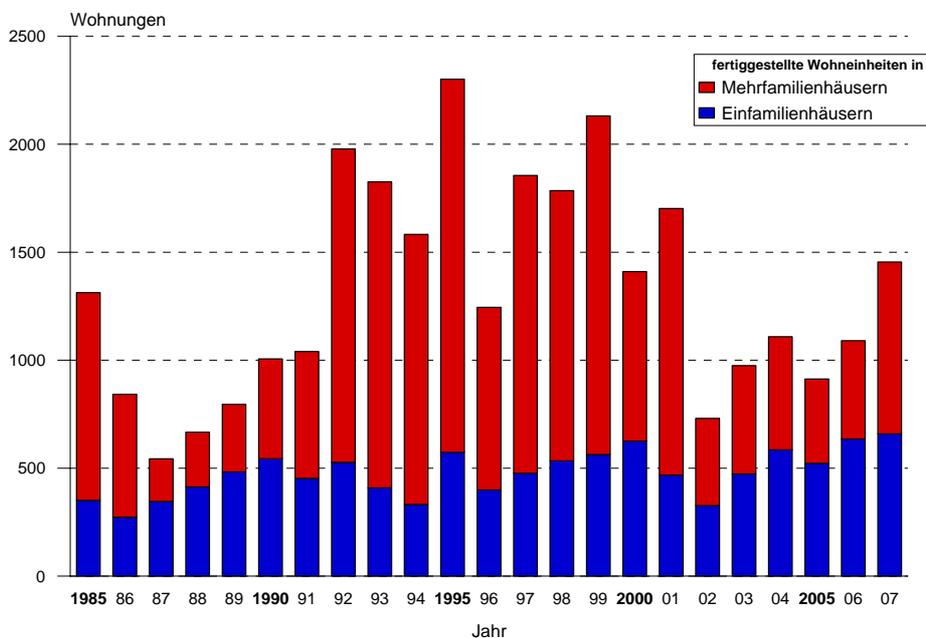
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



■ Wohnungsbauunternehmen sind entscheidende Akteure im Mefa-Bau

Während im Einfamilienhaussegment v.a. private Investoren aktiv sind, dominieren im Mehrfamilienhausbau Wohnungsbauunternehmen. Deren Bautätigkeit hat nach einem starken Einbruch nach 2001 im letzten Jahr wieder zugenommen. Insgesamt ist der Anteil von Unternehmen mit kurzfristigem Gewinn- und Vermarktungsinteresse gestiegen.



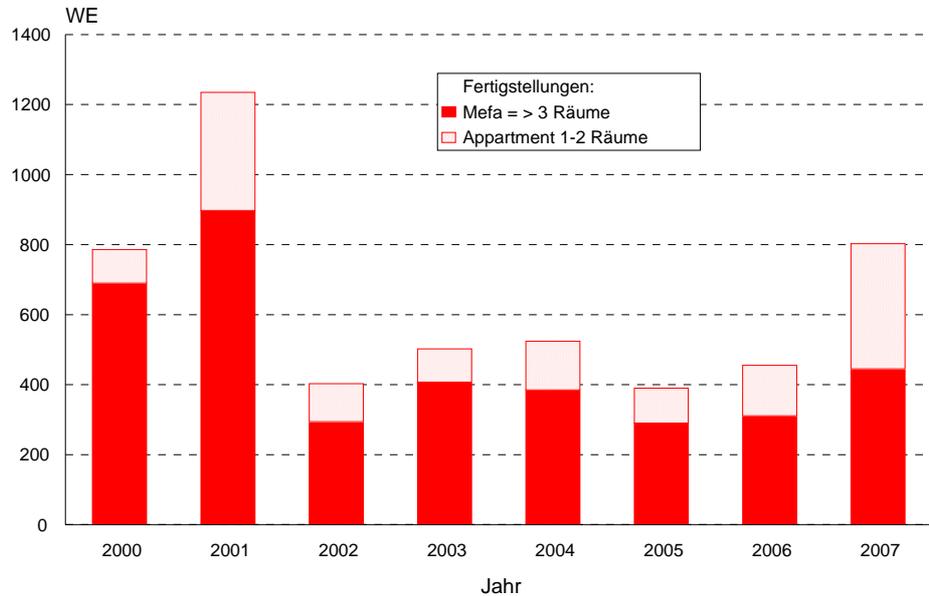


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

■ Kleine Wohnungen gewinnen beim Neubau an Bedeutung

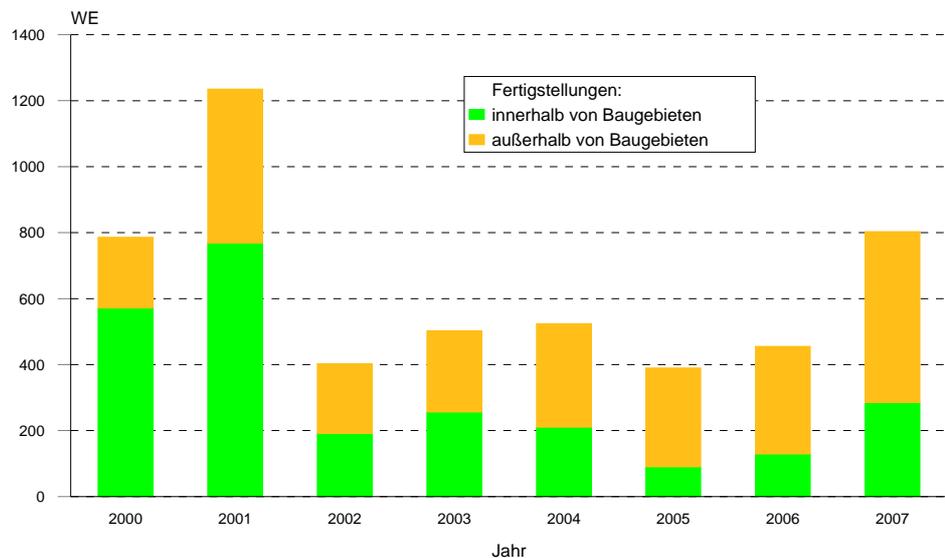
Der Anteil kleiner 1- bis 2-Raum Apartments ist im vergangenen Jahr sprunghaft um das Dreifache gestiegen. Während ihr Anteil in den vergangenen Jahren nur ca. ein Viertel des Neubauvolumens ausmachte, stellen sie 2007 fast die Hälfte der Baufertigstellungen.



Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern 2000 – 2007
Wohnungsgrößen
(Stadt Münster, Amt 61)

■ Baulückenschließung vor Neubaugebieten

Rückblickend fand im Durchschnitt rund ein Drittel der Neubautätigkeit außerhalb von Neubaugebieten durch Nutzung von Baulücken, Nachverdichtung, Konversionsflächen etc. statt. Beim Mehrfamilienhausbau ist der Anteil der Innenentwicklung noch höher. Seit 2004 befinden sich die Hälfte der Mefa-Fertigstellungen außerhalb von Baugebieten. Ein Großteil der Investoren sucht sich seine Baugrundstücke im Siedlungsbestand selber und greift nicht auf Flächenangebote in den Baugebieten der Stadt zurück.



Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern 2000 – 2007
Neubaubereiche
(Stadt Münster, Amt 61)

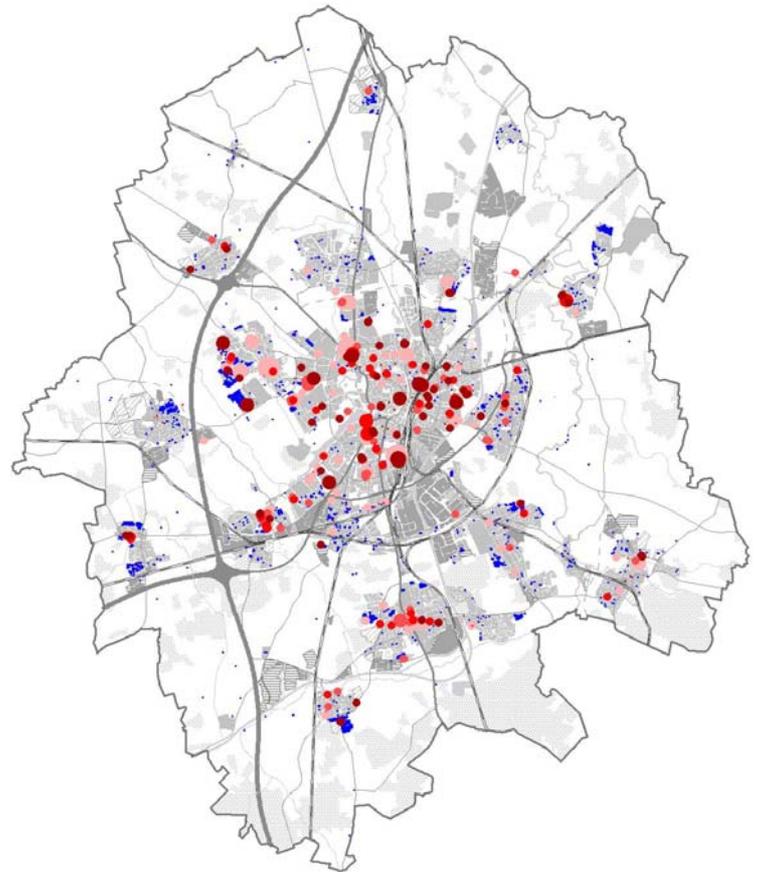
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



■ Mehrfamilienhausbau konzentriert sich auf zentrale Lagen

Die Karte verdeutlicht, dass sich der Einfamilienhausbau (blau) in den letzten Jahren v.a. auf Neubaugebiete konzentrierte, während Mehrfamilienhäuser vorzugsweise im Siedlungsbestand der Innenstadt bzw. in Stadtteilzentren gebaut wurden. Allein 60% des Mehrfamilienhausbaus fand 2007 im Stadtbezirk Mitte statt. In den Zentren der Außenstadtteile haben altengerechte Wohnanlagen einen hohen Anteil (z.B. in Hilstrup Mitte).



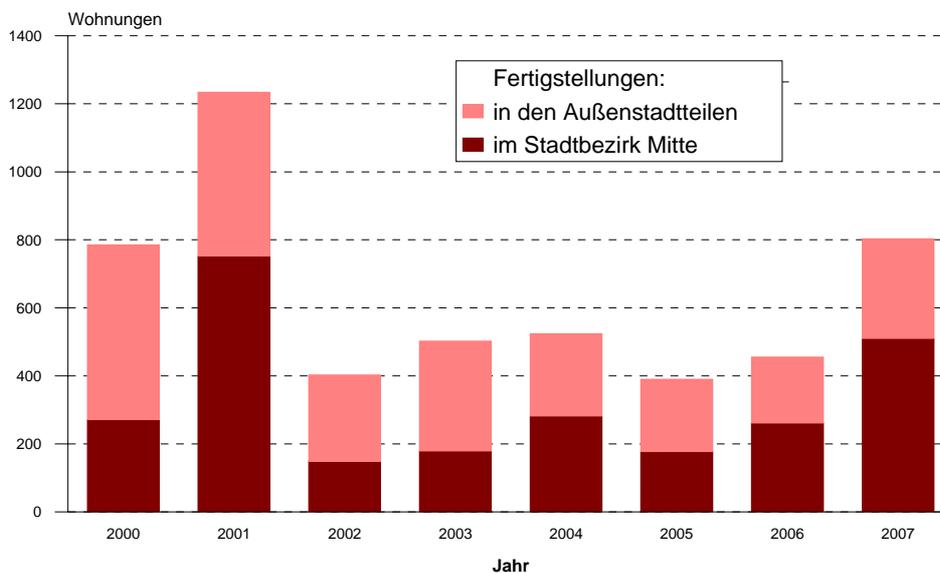
in Mehrfamilienhäusern in den Jahren



in Einfamilienhäusern in den Jahren
2000 - 2007



Wohnungsbau Fertigstellungen 2000 bis 2007 (Stadt Münster, Amt 61)

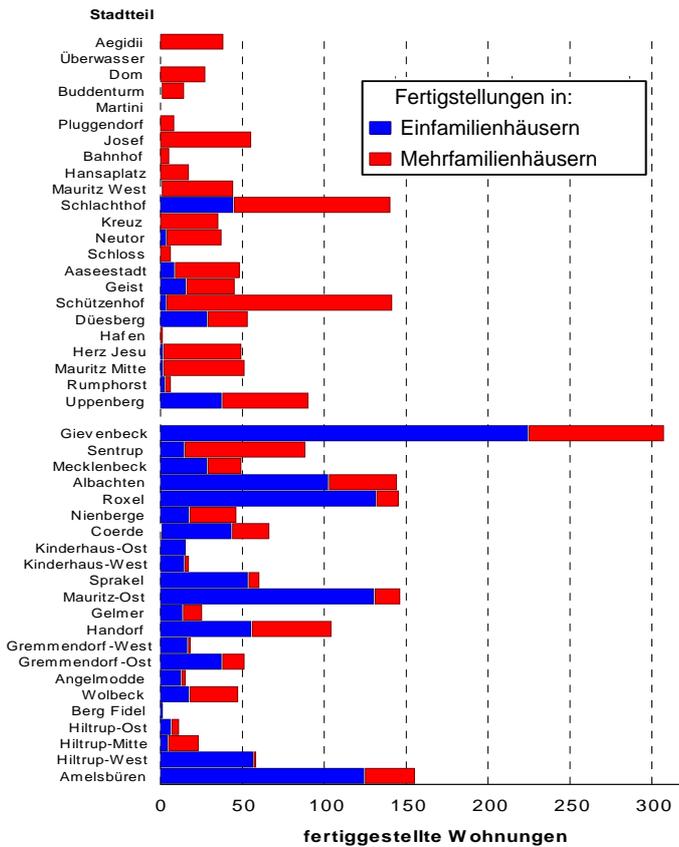


Wohnungsbau Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2000-2007 - Zentralität - (Stadt Münster, Amt 61)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



■ Stadtteil-Vergleich

Der Stadtteil-Vergleich zeigt deutlich die Unterschiede zwischen zentralen Lagen und Außenbereichen.

Die Betrachtung der Bautätigkeit in einem kurzen Zeitraum von nur zwei Jahren führt dazu, dass große Einzelprojekte statistisch durchschlagen und den Stadtteilvergleich prägen. So fällt die Mefa-Bautätigkeit an der Friedrich-Ebert-Straße (Schützenhof) oder die EFH-Bautätigkeit im Neubaugebiet Gievenbeck Südwest oder in Amelsbüren Süd stark ins Gewicht.

Innenstadt

Außenbereiche

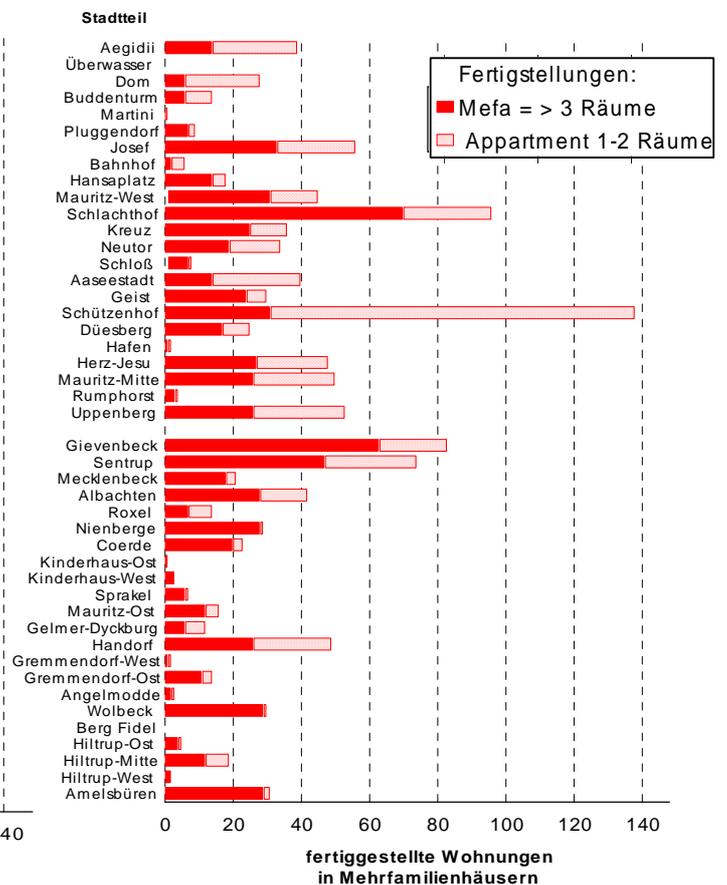
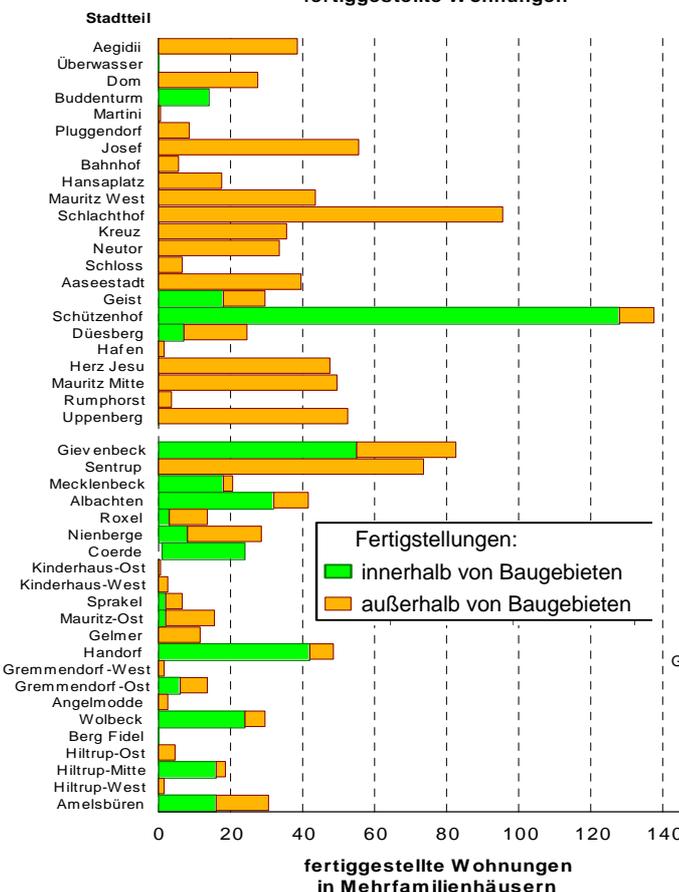
Wohnungsbau Fertigstellungen 2006-2007

Oben: Ein- und Mehrfamilienhäuser

Unten: in Mehrfamilienhäusern

Nach Baugebieten und Wohnungsgröße

(Stadt Münster, Amt 61)





■ Zusammenfassung: Eigenheimbau

- Fertigstellungsrate 2007 deutlich besser als erwartet
- bestes Ergebnis seit über 20 Jahren
- Eigenheimbau konzentriert sich auf Neubaugebiete
- Baugrundstücke für den Eigenheimbau in ausreichendem Umfang vorhanden
- Nachwirkung des „Strohfeuers“ zum Auslaufen der Eigenheimzulage?
- Baugenehmigungen 2008 deuten auf künftige Rückgänge
- Rückgänge voraussichtlich geringer als im ländlichen Umland (Münster: -22,7%, Coesfeld: -47%)
- Im Vergleich zu anderen Städten bleibt der Eigenheimbau 2008 auf einem hohen Niveau

■ Zusammenfassung: Mehrfamilienhausbau

- Mefa-Bauleistung 2007 annähernd auf angestrebtem Niveau
- Präferenz der Mefa-Bautätigkeit für zentrale, attraktive Lagen
- Wenig Mehrfamilienhausbau in Neubaugebieten – Mefa-Bau sucht sich seine Standorte weitgehend selbst
- Anteil der kleinen Wohnungen (1 und 2 Räume) deutlich gestiegen
- Vielfalt der Motive für den Mefa-Bau
 - Sofortvermarktung als Eigentumswohnungen
 - Altersversorgung (Anlageobjekt) oder Altersruhesitz
 - In Außenstadtteilen: Altengerechtes Wohnen
- Lagesensibilität der Investoren wird größer / gute Lage als Garant für langfristigen Investitionserfolg

■ Fazit und strategische Vorschläge

Während im Eigenheimsektor wenig Handlungsbedarf besteht, wird die Konzentration der Mefa-Bautätigkeit und der Nachfrage auf zentrale Lagen mittelfristig zu Standortengpässen führen. **Um die Mefa-Bautätigkeit auf dem angestrebten Niveau zu halten, müssen weitere, nachfragegerechte Standorte entwickelt werden.**

Hierfür werden zwei mögliche Strategien gesehen:

1. Mehr öffentliche Akzeptanz für Standortentwicklungen innerhalb der Siedlungsbestände schaffen
2. Zentren der Außenstadtteile als neue Standortkategorie für Mefa - Bau profilieren





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

1.3 Diskussion: Strategische Bedeutung der Wohnbaudaten für den AK

Die präsentierten statistischen Daten und abgeleiteten Thesen werden ausführlich im Plenum diskutiert. Im Mittelpunkt steht die Einschätzung der Experten zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Münster, die Umsetzbarkeit und Rentabilität von Mietwohnungsbau im Bestand sowie die Frage nach tragfähigen Standorten. Folgende Fragestellungen werden diskutiert:

■ Verliert der Eigenheimbau in den Umlandgemeinden zukünftig an Bedeutung?

- Angesichts der demografischen Entwicklung wird sich die Zahl der ‚Klassischen Eigenheimerwerber‘ (30-45-Jährige) bis 2025 deutlich verringern. Gleichzeitig wird sich durch den Anstieg der Sterbefälle das Angebot an Bestandsimmobilien bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich erhöhen. Hinzu kommt, dass sich durch die Ausbreitung von Lebens- und Arbeitsformen mit zunehmender räumlicher Flexibilität auch die Eigenheimquote innerhalb der Altersgruppe 30-45-Jahre zukünftig reduzieren dürfte. Vor diesem Hintergrund werden die prognostizierten Bedarfe im Eigenheimsektor von den Ak-Mitgliedern angezweifelt. Es wird davon ausgegangen, dass - auch vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum - der Bedarf an Mietwohnungen steigen wird; ein Zukunftsthema, das sich auch auf den Wohnungsmarkt in Münster auswirken wird.
- In den letzten Jahren waren ca. 20 % der Fortzüge aus Münster auf das Münsterland gerichtet. Der größte Teil hiervon auf die Gemeinden des ersten und zweiten Rings um Münster. Inwieweit bei den wohnungsmarktorientierten Wanderungen in der Stadtregion Münster grundsätzliche Änderungen eintreten werden, lässt sich noch nicht abschätzen. Die Umlandgemeinden fördern weiterhin den Einfamilienhausbau und nehmen nicht wahr, dass zukünftig durchaus die Gefahr des „Leerlaufens“ v.a. der Einfamilienhausgebiete drohen könnte. Die Umlandgemeinden sollten für diese ‚Gefahr‘ stärker sensibilisiert werden.
- Im ländlichen Raum wird bis 2025 mit einem Rückgang in der Infrastrukturausstattung gerechnet. Dieses kann zu einer Abwanderung von Haushalten in besser versorgte zentrale Orte führen. Dieser Aspekt wurde nach Ansicht des AKs in den Prognosen und Aussagen zur regionalen Wohnungsmarktentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt. Inwieweit die Umlandgemeinden hiervon betroffen sein werden, lässt sich noch nicht abschätzen.
- Es wird angeregt, die stadtregionale Sicht stärker in die Arbeitskreisarbeit einzubeziehen. Die Arbeitsteilung zwischen Umlandgemeinden und der Stadt Münster muss angesichts der Entwicklungsprognosen überdacht und neu formuliert werden (Mefa- und EFH-Bau, familien- und seniorengerechtes Bauen, Infrastrukturauslastung/ Infrastrukturbereitstellung). Es gilt, dieses Thema, insbesondere im Kontext der demografischen Entwicklung verstärkt mit den Gemeinden der Stadtregion zu besprechen.





■ Welche Anforderungen stellt die Rückwanderung älterer Bevölkerung?

- Angesichts einer möglichen Verschlechterung in der infrastrukturellen Versorgung ist in Zukunft verstärkt mit Wanderungsbewegungen v.a. auch älterer Haushalte zu rechnen. Mit zunehmendem Alter wird die Infrastrukturversorgung immer wichtiger.
- Der Trend „Zurück in die Stadt“ wird im AK kontrovers diskutiert. Während die bisherigen Befragungsergebnisse (Zuzugsumfrage 2005 und stadtregionale Umfrage zum Thema ‚Wohnen‘ 2006) bislang eindeutig zeigen, dass die älteren Menschen in ihrem Haus, in ihrer Wohnung und in ihrem Quartier alt werden möchten, gibt es gerade in den Medien anderslautende Berichte, die den Trend zurück in die Stadt thematisieren.
- Gerade vor dem Hintergrund der münsteraner Umfrageergebnisse und möglicher anderer Tendaussagen wird die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum, Wohnstandorten und Infrastrukturangeboten besonders zu beobachten sein.
- Frau Prof. Pahl-Weber schlägt vor, das Thema „altengerechtes Wohnen“ als Themenschwerpunkt in die AK-Diskussion aufzunehmen. Die Anpassung vorhandenen Wohnraums an die besonderen Anforderungen von Älteren ist dabei das zentrale Thema, während der Neubau barrierefreier Wohnungen nach DIN von eher von untergeordneter Bedeutung ist (93% der über 65-Jährigen wohnen in „normalen“ Wohnungen). Demografische Entwicklungen und deren Anforderungen an den Wohnungsmarkt sind zentrale Forschungsthemen, mit denen sich Frau Prof. Pahl-Weber an der TU Berlin beschäftigt. Bei Bedarf kann sie zu Arbeitsergebnissen in einer der nächsten AK-Sitzungen berichten.

■ Welche Rolle kann der Mietwohnungsbau spielen, ist er rentabel?

- Von Seiten einiger Teilnehmer wird die Rentabilität von frei finanziertem Mietwohnungsbau sehr kontrovers diskutiert. Es wird die These formuliert, dass dieser nur eine eher untergeordnete Rolle spielt, während Eigentumswohnungen an Bedeutung gewinnen. Mietwohnungen seien dagegen nur mit Hilfe öffentlicher Subventionen wirtschaftlich tragfähig.
- Nach Aussage der Stadt sind in Münster 80% der Neubauwohnungen frei finanziert. Zum Verhältnis von vermieteten und eigengenutzten Wohnungen liegen der Stadt keine Daten vor.
- Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass auf Bundesebene derzeit von etwa 36,7 Mio Wohnungen in Deutschland ca. 24,2 Mio Mefawohnungen sind, der Anteil der Selbstnutzer liegt hier bei etwa 8 % (knapp 2 Mio). Sie bezieht sich auf eine Auswertung von Daten im Rahmen der von ihr durchgeführten wissenschaftlichen Begleitung der Kommission „Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.. Zahlen zur Neubautätigkeit liegen ihr nicht vor.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

- Entscheidend für die Rentabilität von Mietwohnungsbau sind die Grundstückspreise. Insbesondere in zentralen Lagen, aber auch in den Vororten sind diese i.d.R. zu hoch für frei finanzierten Mietwohnungsbau, da sie sich an den Preisen für Eigenheimbau bzw. Eigentumswohnungen orientieren. Rentabler sind altengerechte Wohnanlagen, die deshalb oft zur Quersubventionierung genutzt werden.
- Die Rentabilität eines Projektes hängt außerdem mit der Projektgröße zusammen. Rentabel sind i.d.R. Projekte mit 750 bis 1.000 Einheiten, während kleine, integrierte Standorte als eher problematisch bewertet werden.

■ Welche Chancen bieten die Außenstadtteile für Neues Wohnen im Bestand, wie können diese Potenziale erschlossen werden?

- Grundsätzlich bietet nach Meinung der AK-Mitglieder die Münsteraner Siedlungsstruktur hervorragende Möglichkeiten, um Mehrfamilienhaus-Neubau in die Stadtteile zu integrieren. Dabei kann von den guten Infrastrukturangeboten in den Stadtteilzentren profitiert werden, die gleichzeitig durch die zusätzliche Nachfrage gestärkt werden. Als Beispiel wird Hilstrup genannt, das im AK bereits als Quartier mit besonderen Entwicklungspotenzialen identifiziert wurde.
- Von zentraler Bedeutung ist, die Akzeptanz der ansässigen Bevölkerung zu gewinnen. Es gilt, Ziele und Strategien mit den Bürgern vor Ort frühzeitig zu kommunizieren und deren Anregungen aufzunehmen. Die Darstellung der zu erwartenden Positiveffekte (z.B. die Stärkung der Infrastruktur) spielt dabei eine große Rolle. Die Erstellung von Quartiersprofilen im Kontext der Umsetzung des Handlungskonzeptes ‚demografischer Wandel in Münster‘ bietet hier erste Ansatz- und räumliche Sondierungspunkte. Der AK kann auf dieser Basis in die inhaltliche Vorbereitung der frühzeitigen Information in den Stadtteilen einbezogen werden.
- Wichtig ist außerdem, die lokale Politik als Fürsprecher zu gewinnen. „Die Verwaltung braucht für solche Projekte politische Rücken- deckung“. Aufgrund der schlechten Erfahrungen aus den 90er Jahren schrecken viele Lokalpolitiker vor Nachverdichtungsvorhaben zurück. Die frühzeitige Werbung bei den politischen Entscheidungsträgern für den strategischen Ansatz des AKs ist daher zentral. Dies zeigt auch das gescheiterte Projektvorhaben im Geistviertel.
- Ein gelungenes Beispiel für Neubau im Bestand wurde in Emsdetten umgesetzt, das als positive Anregung für den AK genutzt werden kann. Mit aktiver Unterstützung des Bürgermeisters konnten auf den Gartengrundstücken bestehender Häuser neue Wohnangebote entwickelt werden. „Ein so spannendes wie auch anstrengendes Projekt“, urteilt Herr Schneider von der LBS, die das Projekt begleitete.
- Es sollte geprüft werden, welche weiteren Standorte sich für Mehrfamilienhausbau im Bestand anbieten. Dabei kann auch auf die Quartiersprofile des AKs zurückgegriffen werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



- Von zentraler Bedeutung sind die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft: Welche Art von Projekten wird derzeit für rentabel gehalten, was wird aktuell nachgefragt? Welche Mietpreise können erzielt werden? Wie hoch dürfen die Grundstückspreise sein? Welche Marktsegmente können in welchen Standorten bedient werden? Welche Außenstadtteile bieten Potenziale für Mietwohnungsbau? Welche strukturellen Maßnahmen sind notwendig, um diese attraktiv zu machen? Hier sollte auf die Erfahrungen der AK-Teilnehmer aufgebaut werden.
- Erste Hinweise zu Potenzialen für neues Wohnen im Bestand liefert auch ein Gutachten zu den Münsteraner Stadtteilen, das auf Auftrag der Stadt in dem Büro von Frau Prof. Pahl-Weber erarbeitet wurde (Neues Wohnen in Münster, BPW Hamburg, 2001).

■ Abriss und Neustrukturierung nicht zukunftsgerechter Quartiere?

- In den Niederlanden wird vermehrt auch auf Abriss und Neubebauung von Siedlungen zurückgegriffen, die nicht zukunftsgerecht umgebaut werden können (z.B. aus den 60er/70er Jahren). Dadurch können hochwertige, zentrale Standorte für modernen, nachhaltigen Mehrfamilienhausbau erschlossen werden. Wie die Niederlande zeigen, sind diese Umstrukturierungen wirtschaftlich tragfähig.
- In Deutschland sind Abrisse sehr stark emotional besetzt, was schon die Diskussion über solche Vorhaben sehr schwierig macht. Dennoch wird dieser Ansatz im AK für überprüfenswert gehalten und sollte in den nächsten Sitzungen weiterverfolgt werden. Von Interesse wären dabei gute Beispiele z.B. aus den Niederlanden, um einen Eindruck von den Chancen und Risiken einer möglichen Übertragbarkeit zu bekommen. Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche Standorte in Münster ggf. für eine Neustrukturierung in Frage kämen.

■ Fragestellungen/ Untersuchungsansätze für den AK

- Konkretisierung statistischer Daten: Wie stellt sich das Verhältnis von Mietwohnungen und Eigentum im Mehrfamilienhaus dar?
- Wo befinden sich Potenziale für verträgliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern in zentralen Lagen?
- Wo werden Potenziale für größere Siedlungseinheiten in den Außenbezirken gesehen? Wie können diese Standorte optimiert werden?
- Gibt es in Münster Standorte, wo Abriss und Neubau für sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig gehalten werden? Ist das überhaupt eine Thematik?
- Welche Anforderungen ergeben sich hinsichtlich altengerechtem Wohnen? Welche Standorte sind geeignet, wie kann der Wohnungsbestand angepasst werden? Welche Infrastruktur ist notwendig?
- Wie wird sich zukünftig die Arbeitsteilung mit dem Umland hinsichtlich Einfamilienhausbau und Mehrfamilienhaus-Neubau entwickeln?

Literatur und Internet-Links zum Thema

Aktuelle Pestel-Studie:

www.dr-winkler.org/aktuellethemen/studienundanalysen/aktuellepestelstudie/index.html

„Chancen der vor uns liegenden demografischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik“

Hrsg: DV-Kommission, wissenschaftliche Begleitung/ Manuskript: Pahl-Weber/ Pätzold TU Berlin; 2008; info@deutscher-verband.org





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

„Wenn die Stadt als Wohnstandort ihre Attraktivität erhalten will, dann ist die Zusammenarbeit der Marktakteure und die Bündelung privater und öffentlicher Interessen angesagt. Der neue Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘ bietet ein Forum zur Kooperation im Dienst der strategischen Wohnstandortentwicklung. Er bietet Gelegenheit, im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und der Profilierung des Wohnstandortes Münster mitzuwirken sowie wünschenswerte und notwendige Entwicklungen anzustoßen.“

Einleitung zur 1. Sitzung am 11. Februar 2004

1 - Kontinuierlicher aktueller Informationsaustausch zur Wohnstandortentwicklung mit dem Ziel der aktiven Wohnungsmarktbeobachtung

2 – Kommunikation zur Profilierung des Wohnstandortes Münster

3 – Bestandsentwicklung im Quartier, Initiierung und/ oder Durchführung von Pilotprojekten/ Modellvorhaben

Aufgabenfelder des AKs

2. 5 Jahre AK ‚Wohnen in Münster‘: Bilanz und Kursbestimmung

Zu seinem 5-jährigen Jubiläum bietet sich dem AK die Chance einer ausführlichen „Standortbestimmung“, in der Bilanz gezogen und der weitere Kurs der AK-Arbeit bestimmt werden sollen.

2.1 Rückblick und Bilanz der Ergebnisse (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Als Einstieg liefert Frau Dr. Kreft-Kettermann einen Überblick der bisherigen Ergebnisse des AKs in den drei Aufgabenfeldern Information, Kommunikation und Projektarbeit. Fragestellungen der Bilanz sind:

- Was wollten wir erreichen?
- Welche Aufgaben wurden formuliert, erarbeitet und erledigt?
- Wie wurden und werden die Kernaufgaben verfolgt?
- Wo stehen wir heute?
- Gibt es neue Erkenntnisse, die eine Kurskorrektur erfordern?

■ Informationsaustausch

- ✓ Nachfrageprofile aus Sicht der Immobilienvermittlung
- ✓ Demografischer Wandel in Münster – Konsequenzen und Optionen für die zukünftige Stadtentwicklung (Werkstattbericht 2005)
- ✓ Zuzugsumfrage 2005: Umzugsmotive, Wohnsituation und Zukunftspläne für das Wohnen im Alter
- ✓ Stadtregionale Bürgerumfrage 2006 zum Thema ‚Wohnen‘
- ✓ Sachstand zur sozialen Wohnraumversorgung: Lage auf dem Wohnungsmarkt, Kostenentwicklung
- ✓ Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2005-2015 (Qualifizierung der Bautätigkeitsannahmen durch Überprüfung/ Einbeziehung Wohnungsbauunternehmen)
- ✓ Vorstellung der Ergebnisse des 4. Stadtgespräches ‚Heute handeln für das Wohnen von Morgen‘ Einblick in die Haushaltstatistik der Stadt Münster
- ✓ Das Studentenwerk stellt sich vor: das Wohnraumangebot, die Nachfragestruktur und die künftige Entwicklung in diesem Segment)
- ✓ Information zur Systematik und Methodik des Mietspiegels
- ✓ Sachstand zur Senkung der Mietkosten für Transferempfänger
- ✓ Einblick in die Haushaltstatistik der Stadt Münster
- ✓ Konsequenzen der demografischen Entwicklung für den Wohnungsmarkt
- ✓ Wohnungsbau 2007 in Münster

Zwischenfazit: Arbeitsauftrag erfüllt, Informationstransfer gut gelungen

Der interne Austausch über aktuelle Projekte der AK-Mitglieder kann und sollte verbessert werden. Die Erstellung einer Karte zu aktuellen Wohnbauprojekten der AK-Mitglieder wird kontrovers diskutiert und nicht weiterverfolgt.

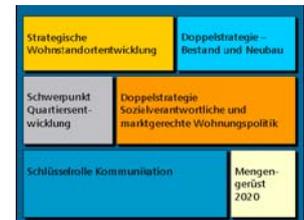
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



■ Kommunikation

- ✓ AK gibt konkrete Empfehlungen zur Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen 2005 (3. AK Sitzung, 6. April 2005), diese werden in das HPW aufgenommen – Rat beschließt einstimmig am 21.09.2005 (UAK)
- ✓ Erarbeitung eines Leitfadens für nachhaltige Wohnungsentwicklung mit der Formulierung von Qualitätsleitlinien und Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbau in Münster, denen sich der AK verpflichtet (4. AK Sitzung)
- ✓ Erster Schritt: Erarbeitung eines gemeinsam getragenen ‚Bündnis für Wohnen‘
- ✓ Rahmen: 6 inhaltliche Schwerpunkte (5. AK-Sitzung)
- ✓ Meilenstein: 31.10.2006: Unterzeichnung des Bündnisses
- ✓ Erarbeitung eines Kommunikationskonzeptes mit den Bausteinen Informieren, Interessieren und Implementieren; offene Fragen zur Finanzierung, Personalressourcen und zur konkreten Anwendung, siehe auch Projektarbeit
- ✓ Vorstellung der Arbeit des AK, seines Selbstverständnisses, seiner Aufgabenstellung und seiner Intention im Fachausschuss ‚Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr, Wirtschaft‘ am 8.6.06 (Vorlage 0288/2006)
- ✓ AK positioniert sich zur Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes (Dokumentation der 6. Sitzung, Okt. 2006 im Kontext der LEG-Diskussion)
- ✓ Fachliche Rückkopplung im DST (66. Sitzung der Fachkommission Stadtentwicklungsplanung) und Difu (Januar 2006), Münster mit dem AK WiM als best practice
- ✓ Die Arbeit des AK wird bundesweit in der Fachwelt als beispielhaft gesehen (DST- Veröffentlichung der Fachkommission Stadtentwicklungsplanung, www.Staedtetag.de)
- ✓ Außenaufttritt des AK im 4. Stadtgespräch ‚Heute handeln für das Wohnen von Morgen‘ am 21.11.2006
- ✓ Publikation der Erkenntnisse aus dem 4. Stadtgespräch in Fachzeitschriften (noch offen, Recherche über MAIV)
- ✓ MAIV verlinkt auf seinen Internetseiten zum AK ‚Wohnen in Münster‘
- ✓ Chronologische, lückenlose, ausführliche und illustrierte Dokumentation www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html



Qualitätsleitlinien für den Wohnungsbau

Zwischenfazit: Arbeitsauftrag durchgeführt, Erfolge aber nicht durchschlagend

Die Kommunikation der Arbeitsergebnisse wächst, auch im politischen Raum. Offene Fragen, insbesondere zur inhaltlichen Gestaltung, zur Intention und zur Vorbereitung, gibt es zu den quartiersbezogenen Kommunikationskonzepten. Hier gilt es, die Akzeptanz und Notwendigkeit von Kommunikationskonzepten stärker aufzuarbeiten. Ein Themenfeld für die Zukunft.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

Zentrale Fragen zur Umsetzung eines Modellprojektes

- Ist ein Interesse an einem vertiefenden Informationsaustausch bei den Wohnungsbauunternehmen, weiteren Interessenten zur Projektidee vorhanden?
- Gibt es grundsätzlich bei den AK-Mitgliedern ein Interesse, Modellvorhaben im Sinne der o.g. Kriterien anzustoßen und umzusetzen?
- Wie sehen die AK-Mitglieder die Notwendigkeit konkreter Projektarbeit?
- Welche Bereitschaft ist da, in Unterarbeitsgruppen Inhalte vorzubereiten? (Frage auch des Arbeitsaufwandes)

■ Projektarbeit

- ✓ Vorstellung guter Beispiele – Möglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaften zur Weiterentwicklung von Wohnquartieren
- ✓ Entwicklung und Sicherung von Quartieren (Neues Wohnen im Bestand): Erarbeitung von Quartiersprofilen (Coerde, Hansaviertel, Hilstrup Ost, Mauritz, Geistviertel, östl. Uppenberg) (UAK, 3. AK)
- ✓ AK empfiehlt für das Geistviertel ein exemplarisches Vorhaben ‚Neues Wohnen im Bestand‘ zu prüfen → Entwicklung eines Kommunikationskonzeptes zum schrittweisen Vorgehen im Quartier Vorlage 0958/2005 Geistviertel: ‚Kommunikationsprozess einleiten, förmliches Verfahren aussetzen‘ nimmt nicht die politische Hürde
- ✓ 2. Quartiersbetrachtung Hilstrup Ost – Vorstellung der Ergebnisse der UAG z.Zt. keine Weiterentwicklung des Kommunikationskonzeptes (knappe Finanz-/ Personalressourcen, Zeitfenster Haushaltskonsolidierung 2006/2007)
- ✓ Aus dem ‚Bündnis für Wohnen‘ und der Handlungsaufträge abgeleitet → die Entwicklung eines Modellvorhabens, um die qualitativen Handlungsleitlinien konkret als best practice umzusetzen und aktiv zu werden (UAG, 6. AK-Sitzung)
- ✓ AK verständigt sich auf den Standort Gasselstiege und die Erstellung einer Projektextpertise im Auftrag der LBS (7. AK Sitzung)
- ✓ Modellprojekt ‚Stadthausensemble Gasselstiege‘ wird vorgestellt und diskutiert (8. AK Sitzung)

Zwischenfazit: Die gesteckten Ziele konnten noch nicht erreicht werden

Aus der Projektarbeit sind eine Vielzahl von Anregungen und Ideen hervorgegangen, bisher bestanden jedoch noch Hemmnisse in der Umsetzung. Was sind die Gründe? Stimmen die periodischen Arbeitsstrukturen des AKs mit den traditionellen und vom Alltagsgeschäft geprägten Entscheidungsstrukturen von Politik, Verwaltung und Unternehmen überein?

2.2 Diskussion im Plenum: Chancen der AK-Arbeit und weiteres Vorgehen

Frau Prof. Pahl-Weber eröffnet die Diskussion zur vorgestellten Standortbestimmung. Wie sehen die Arbeitskreismitglieder das Zwischenfazit und was bedeutet die Einschätzung für die Ausrichtung der weiteren Arbeitskreis-Arbeit?

■ Informationsaustausch

- Die regelmäßigen Inputs von Seiten der Verwaltung und der Unternehmen werden von allen Teilnehmern als Erkenntnisgewinn gewertet. Dies zeigt auch die rege Diskussion in der heutigen Sitzung.
- Es wird eine intensivere Information über aktuelle Projekte der Wohnungsbauunternehmen gewünscht. Konkrete Projekte liefern anschauliche Diskussionsgrundlagen für zukünftige Wohnstandorte, Zielgruppen und Wohnformen. Zudem zeigen sie, in welchen Segmenten die Unternehmen Entwicklungschancen des Wohnungsbaus sehen, weisen also auf aktuelle Nachfragepotenziale hin. Daher wird vorgeschla-



gen, regelmäßig über interessante Projekte in den AK-Sitzungen zu berichten.

- Die in der 7. Sitzung angeregte Übersichtskarte „Aktuelle Projekte der Wohnungsbauunternehmen“ soll nicht mehr weitergeführt werden. Zum einen gibt es Vorbehalte von Seiten der Unternehmen, Geschäftsdaten der Öffentlichkeit und damit auch der Konkurrenz, die nicht am AK teilnimmt, zu Verfügung zu stellen. Als „Werbemaßnahmen“ für den AK ist eine solche Projektkarte auch nicht geeignet, da es sich schließlich um Projekte der Mitglieder und nicht des AKs handelt. Als internes, nicht veröffentlichtes Arbeitsmittel des AKs ist dagegen der Mehrwert relativ gering, zumal eine solche Karte regelmäßig aktualisiert werden müsste. Eine Übersicht zur Bautätigkeit über statistische Daten auf der einen und die Diskussion konkreter Projekte auf der anderen Seite wird für aussagekräftiger gehalten.
- Es wird beschlossen, den Informationsaustausch in Zukunft weiter zu führen und durch **regelmäßige Präsentationen aktueller Projekte von Seiten der Wohnungsbauunternehmen** zu ergänzen. Ob interessante Projekte vorliegen, kann im Vorfeld geklärt werden. Für die Sitzung müsste dann eine zusätzlich Stunde eingeplant werden.
- **Als thematische Vertiefungen werden vorgeschlagen:**
 - Qualifizierung der Wohnungsbaudaten durch Angaben zu Bauherren und Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Neubau, um Hinweise zu selbstgenutztem Mefo-Wohnraum zu erlangen (Prüfung der Umsetzbarkeit)
 - Umgang mit alten, nicht mehr marktgerechten Beständen; Vertiefung und Analyse von Praxisbeispielen anderer Städte, Z. B. aus den Niederlanden.
 - Identifikation von Umbauquartieren in Münster.

■ Kommunikation

- **Der gemeinsam entwickelte Ansatz eines „Kommunikationskonzeptes“ wird von allen Teilnehmern bestätigt.** Gerade die diskutierten Anforderungen der Weiterentwicklung/ ggf. Nachverdichtung von bestehenden Stadtteilzentren benötigen umfassende Kommunikation im Quartier. Neben der bereits angesprochenen politischen „Rückendeckung“ sind zur Umsetzung eines Kommunikationskonzeptes finanzielle Mittel und Personal notwendig. **Außerdem muss ein geeignetes Quartier identifiziert werden.**
- Handlungsbedarf wird weiterhin in Hilstrup Ost gesehen, das jedoch angesichts der Quartiersstruktur mit kleinteiligem Einzeleigentum wenig „Anfasser“ für Neues Wohnen im Bestand bietet. Ein Kommunikationskonzept müsste hier auf jeden Fall ergebnisoffen angelegt sein und seinen Schwerpunkt auf die Information der Bevölkerung legen: über die Entwicklung ihres Quartiers, die Anforderungen des Demografischen Wandels, die Chancen von Neuem Wohnen im Bestand. Ob





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

sich daraus dann neue Projekte im Bestand entwickeln lassen, muss offen bleiben.

- Die Kommunikation mit der Fach- und Stadtöffentlichkeit soll intensiviert werden. Ziel ist, für die Anforderungen von Neubauprojekten im Bestand zu sensibilisieren und ggf. Investoren für konkrete Projekte (z.B. Gasselstiege) zu gewinnen. Es wird beschlossen, gemeinsam ein öffentliches **Fachgespräch „Neues Wohnen im Bestand“** zu veranstalten. Hier sollen anhand von guten Beispielen der Umgang mit der Thematik, Erfahrungen anderer Städte und Perspektiven für die Bestandsentwicklung aufgezeigt werden (s.u.).

■ Projektarbeit

- Der bisherige Ansatz, aus dem Arbeitskreis heraus gemeinsam ein Modellprojekt zu realisieren, wird inzwischen als problematisch bewertet. Ein solches Projekt wird letztendlich immer von einem Einzelunternehmen aus dem AK finanziert und umgesetzt werden, ist also keine „Gemeinschaftsleistung“ des AKs. Hinzu kommen die Verpflichtungen des EU-Rechts, die eine Direktvergabe öffentlicher Grundstücke unmöglich machen und die Stadt zur Ausschreibung der Vorhaben verpflichten (wie z.B. beim Grundstück Gasselstiege).
- Aus diesem Grund lässt sich die von Prof. Stamm-Teske vorgestellte Projektstudie auch nicht als Gemeinschaftsprojekt des AKs umsetzen, auch wenn ihr Ansatz von den Teilnehmern insgesamt sehr positiv bewertet wird.
- Stattdessen wird vorgeschlagen, dass sich ein AK-Modellprojekt über die umgesetzten Qualitäten definieren soll. Dies könnte z.B. über die gemeinsame Erarbeitung von Ausschreibungsvorgaben für öffentliche Grundstücke erreicht werden. Dabei kann auf die entwickelten Qualitätsleitlinien und identifizierten strategischen Standorte/ Quartiere zurückgegriffen werden (Bündnis für Wohnen).
- Es wird beschlossen, den **Standort Gasselstiege** in diesem Sinne als „AK-Projekt“ weiterzuverfolgen und zu begleiten. Auf Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Qualitätsleitlinien und der vorliegenden Projektstudie formuliert die Stadt die **Vorgaben für eine EU-weite Grundstücksausschreibung**. Der Entwurf soll möglichst im nächsten AK vorgestellt und diskutiert werden.



AG „Fachgespräch“

- Herr Raffloer
- Herr Schneider
- Frau Benning
- Herr Nottenkemper
- Herr Rehring
- Stadt Münster

2.3 Veranstaltung „Neues Wohnen im Bestand“

Intention der Veranstaltung soll sein, die Wohnungswirtschaft für das Thema ‚Neues Wohnen im Bestand‘ vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zu sensibilisieren und gute Beispiele vorzustellen, wie das Thema regional unterschiedlich besetzt wird. Die Veranstaltung sollte möglichst vor der 10. Ak-Sitzung am 28.10.08 stattfinden, um dann eine erste Reflektion in der Sitzung bereits vornehmen zu können. Auch könnte die Veranstaltung dazu genutzt werden, um auf interessante Projekte aufmerksam zu machen.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008



Zur Vorbereitung wird festgehalten, dass die Verwaltung einen ersten inhaltlichen Entwurf erarbeitet und diesen mit einer Unterarbeitsgruppe (siehe Teilnehmer) abstimmt. Als mögliche inhaltliche Programmpunkte werden angezeigt:

■ Programmpunkte

- Einführung Demografie/ Wohnungsmarkt Münster, Anforderungen für Neues Wohnen im Bestand; ggf. Hinweis auf offene Projekte
Referent: Stadt MS
- Präsentation guter Projektbeispiele aus dem Münsteraner Umland, z.B. Neues Wohnen im Bestand in Emsdetten; Referent: Bürgermeister Emsdetten, Kontakt: Herr Schneider LBS
- Präsentation guter Projektbeispiele für Quartiersumbau mit Abriss und Neubau aus Holland; Referent des „Europäischen Tisches“, Kontakt: Herr Nottenkemper (Wohn- und Stadtbau)

Sachstand:

Im Nachgang zur Sitzung des AK wurde die Vorbereitung aufgenommen. Im Ergebnis ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass der Termin auf Montag nachmittag, den 10.11.2008, Rathausfestsaal festgelegt wurde (Terminengpässe bei den Beteiligten). Die inhaltliche Vorbereitung wird mit der Unterarbeitsgruppe rückgekoppelt.

3. Fazit und Ausblick

Die 9. Sitzung endet mit einem sehr positiven Rückblick auf die Arbeitsergebnisse. Die intensive Diskussion der Wohnungsbaudaten zeigt die Bedeutung der regelmäßigen Rückkopplung von statistischen Erkenntnissen zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakeuren. Auch in Zukunft soll hier ausreichend Raum für Präsentation und anschließende Diskussion gegeben werden („weniger ist mehr“).

Die entwickelte Idee eines Fachgesprächs „Neues Wohnen im Bestand“ wird als sehr gute Möglichkeit gesehen, in einen verstärkten Informationsaustausch und Dialog auch mit den regionalen Wohnungsmarktakeuren und den Umlandgemeinden in zentralen Fragen der Wohnungsmarktentwicklung einzutreten und hier auch einen Einstieg in Fragen der perspektivischen Aufgabenteilung einzusteigen.

Zur Projektstudie ‚Gasselstiege‘ ist festzuhalten, dass in einem Entwurf zur Grundstücksausschreibung die im AK erarbeiteten funktionalen, raumstrukturellen und städtebaulichen Qualitätsleitlinien Berücksichtigung finden sollen. Die Verwaltung wird hier einen Vorschlag entwickeln und den Entwurf eines Ausschreibungstextes im nächsten AK vorstellen. Damit ist der Arbeitskreis in der Lage, seine gemeinsam erarbeiteten Leitlinien an einem konkreten Projekt umzusetzen. Das Projekt ‚Gasselstiege‘ bekommt damit auch Modell-

Zielgruppe

- Wohnbauunternehmen Münster
- potenzielle Investoren
- regionale Wohnungsbaunternehmen
- Stadtregion Münster-Umlandgemeinden
- Interessierte Bürger

Termin: Mitte Oktober

Dauer: 3-4 Stunden



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

charakter für den AK, ohne dass der Arbeitskreis konkret in die Umsetzung einsteigt. Dieser Ansatz ist in seiner Machbarkeit zu prüfen, wird aber bereits jetzt schon von den Teilnehmern als sehr positiv bewertet.

Nächste Arbeitsschritte sind:

■ Vorbereitung einer Veranstaltung „Wohnungsbau im Bestand“

- Vorbereitung ab sofort (Vorlauf ca. 4 Monate)
- Veranstaltung Mitte Oktober 2008 (*nach aktuellem Bearbeitungsstand: Montagnachmittag, 10.11.2008*)
- Vorbereitungsgruppe: Herr Schneider, Herr Raffloer, Frau Benning, Herr Rehring, Herr Nottenkemper, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

■ Gasselstiege: Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung

- Zusammenfassung AK-Leitlinien und der Modellstudie
- Bearbeiter: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement in Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehr; Vorstellung in der nächsten AK-Sitzung;

■ Vorausschau auf die 10. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster wird am **Dienstag, den 28. Oktober 2008, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden. Die Tagesordnung und der konkrete Veranstaltungsort werden frühzeitig bekannt gegeben.**

Mögliche Schwerpunktthemen:

- Vorstellung des Handlungskonzeptes ‚demografischer Wandel in Münster‘
- Wohnungsbedarf der Stadt Münster, qualitatives Mengengerüst
- Profilierung von Standorten innerhalb der Ortsteilzentren zur Errichtung größerer MEFA-Einheiten
- Neues Wohnen im Bestand, Nachverdichtungspotenziale
- Ergebnisse des AK-Fachgespräch „Neues Wohnen im Bestand“ (aufgrund des späteren Termins in der 11. Sitzung)

■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der neunten 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 www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html



4. Teilnehmende des 9. AK Wohnen in Münster

■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	Wohnungsbaugesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH, ehemals RAG Immobilienmanagement GmbH
Herr Wiese	Studentenwerk Münster
Herr Hassmann	Studentenwerk Münster

■ Wohnungsbaufinanzierung

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

■ Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V. seit 1903
Frau Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB
Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie

■ Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp
Herr Rahn	in Vertretung von Frau Marzinkewitz SPD

■ Stadt Münster

Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, GF
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Herr Phillip	Jugendamt
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen, Ltg.
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Ltg.
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr Willamowski	Sozialamt

■ Moderation und Dokumentation

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 9. Sitzung am 22. April 2008

■ Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen 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 mbH
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Wohnungsbaufinanzierung

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

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
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 Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Stadt Münster

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

