



ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
19. Sitzung am 30. April 2013





Inhalt

1. Einführung.....	5
2. Kommunales Handlungskonzept Wohnen in Münster - Maßnahmenkonzept	6
2.1 Ergebnisse des Maßnahmenworkshops am 25.4.2013 (Marie-Therese Dr. Krings-Heckemeier, empirica)	6
2.2 Positionierung des Arbeitskreises Wohnen in Münster zu dem KHW- Maßnahmenkonzept – Diskussion.....	10
2.3 Schriftliche Stellungnahmen zum KHW-Maßnahmenkonzept	19
2.4 Zusammenfassung der Diskussion und Stellungnahmen.....	21
3. Aktuelles aus Münster.....	23
3.1 Stand Konversion (Jörg Krause, Christian Schowe, Stadt Münster).....	23
3.2 Bürgerumfrage 2013 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	24
3.3 Zuzugsbefragung 2013 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)..	25
3.4 Demografiemonitoring (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster) ..	27
4. Ausblick und Verschiedenes.....	27
4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	27
4.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“	28
4.3 Veranstaltung „Freie Stadtansichten“	28
4.4 Dokumentation und Internetpräsentation	28
5. Teilnehmende der 19. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	29
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	30

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



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation

Stadt + Bild

www.stadtundbild.de

Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



1. Einführung

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

Die Arbeiten zum „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ (KHW) der Stadt Münster sind weit fortgeschritten. In einer Sondersitzung im Januar 2013 hat der AK seine Positionen zu den inhaltlichen Schwerpunkten und Zielen für das KHW formuliert. In der 19. Sitzung geht es um Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, mit denen die Ziele umgesetzt und am Münsteraner Wohnungsmarkt sichtbar werden sollen. Als Diskussionsgrundlage dafür werden die Ergebnisse eines verwaltungsinternen Maßnahmenworkshops zum KHW von Frau Dr. Krings-Heckemeier (empirica) vorgestellt. Dabei werden auch die Themen „urbanes Wohnen für Familien“ sowie „Instrumente und Beispiele zur Sicherung preiswerten Wohnraums“ erörtert, die der AK vorgeschlagen hatte.

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen wird von dem AK als wichtiges Instrument bewertet, um den kommenden Herausforderungen an die Wohnstandortentwicklung in Münster zu begegnen. Auch wenn Münster im Vergleich mit anderen Städten insbesondere auch im regionalen Umfeld sehr positiv dasteht - was nicht zuletzt auf eine erfolgreiche Haushaltspolitik der Stadt zurückgeführt wird - entstehen gerade durch das Stadtwachstum durchaus anspruchsvolle Herausforderungen. Zentrale Themen sind die soziale Wohnraumversorgung, die Finanzierung von Infrastruktur, die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen uvm. Auch sind die mit der Entwicklung des Wohnstandortes verbundenen Themen zu klären, etwa Fragen der Mobilität, die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie innovative Lösungen zum Thema „wohnungsnahe Dienstleistungen“.

Darüber hinaus werden wie üblich Sachstandsberichte zu aktuellen Themen gegeben und themenspezifische Veröffentlichungen aus Münster vorgestellt; so der Stand zu den Konversionsstandorten York- und Oxford-Kaserne sowie zu den Britenwohnungen, die geplante Bürgerumfrage 2013, in der u.a. Fragen zur Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes aufgenommen worden sind, sowie die Ergebnisse der Zuzugsbefragung der Stadt Münster aus 2012.

Stadtdirektor Schultheiß und Herr Gerling, Vorstandsmitglied der Sparkasse Münsterland Ost begrüßen 37 Teilnehmende in den Räumen der Sparkasse Münsterland Ost, wo der AK vor acht Jahren bereits einmal getagt hat. Auch dieses ist ein Zeichen der hohen Kontinuität der AK-Zusammenarbeit, für das sich die Stadt Münster herzlich bei allen Mitgliedern bedankt!



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

2. Kommunales Handlungskonzept Wohnen in Münster - Maßnahmenkonzept

Ablauf/ Stand KHW
Jan-Okt 12 Grundlagen:
KHW Zwischenbericht
1.10.12 Ziele-Workshop
30.10.12 AK 18: Diskussion
Zwischenbericht
Dez 12: Arbeitspapier Ziele
(Thesen+Fragen)
15.1.13 AK Sondersitzung:
Positionierung zu Zielen
25.4.13 Maßnahmen/
Strategien-Workshop
30.4.13 AK 19: Positionie-
rung AK zu Maßnahmen
Okt 13: Endbericht KHW/
Ratsvorlage
Nov 13: AK 20, Diskussion
KHW Endbericht

Frau Prof. Pahl-Weber gibt einleitend einen kurzen Rückblick zum Arbeitsstand des Handlungskonzeptes Wohnen in Münster. Auf Grundlage der Marktanalyse und des Zwischenberichtes von empirica sowie einem verwaltungsinternen Zieleworkshop 2012 fand im Januar 2013 eine Sondersitzung des AKs zu den Schwerpunkten und Zielen des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen statt. In einem weitreichenden Konsens konnte der AK Positionen zu Schwerpunkten und zugeordneten Zielen für das KHW formulieren, die aus dem Grundprinzip des AKs „Stärkung des Wohnstandortes Münster“ abgeleitet sind (vgl. Dokumentation zur Sondersitzung). Kernpunkte sind:

- Umfassender Wohnungsneubau zur Unterstützung der Stadtentwicklung und Dämpfung der Preissteigerungen,
- Vorrang für die Innenentwicklung, Konzentration Baulandausweisung auf zusätzliche Bedarfe an stadtverträglichen Standorten,
- Förderung attraktiver Wohnformen in städtischen Strukturen, bezahlbare Angebote auch für Familien, intensive Kommunikation im Quartier,
- Soziale Wohnraumversorgung durch Sicherung preiswerter Bestände, Ausweitung von Fördermitteln und Belegungsrechten im Bestand,
- Nachfragegerechte, bezahlbare Angebote für Familien, Senioren und Studenten, integrative und flexible Angebote im Quartier.

Als nächster Schritt wurden mit Hilfe eines zweiten Verwaltungsworkshops am 25.4.2013 Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele entwickelt. Die Ergebnisse dieses Maßnahmenworkshops werden von Frau Dr. Krings-Heckemeier in der Sitzung vorgestellt und anschließend im AK diskutiert. Um trotz der eingeschränkten Sitzungszeit eine möglichst umfassende Positionierung des AKs zu erhalten, wird den AK-Mitgliedern im Anschluss an die Sitzung die Möglichkeit für schriftliche Stellungnahmen gegeben, die Teil dieser Dokumentation sind.

2.1 Ergebnisse des Maßnahmenworkshops am 25.4.2013

(Dr Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica)

Der Maßnahmenworkshop fand am 25. April 2013 unter Teilnahme von Vertretern betroffener Fachämter, die zum Teil auch dem AK Wohnen angehören, unter Leitung von empirica statt. Die Diskussion der Maßnahmen und Strategien erfolgte innerhalb von drei thematischen Arbeitsgruppen, die alle Themenschwerpunkte umfassten, zu denen sich der AK in seiner Sondersitzung positioniert hatte. Frau Dr. Krings-Heckemeier stellt die Arbeitsergebnisse anhand von Fragen, die mit den Workshopteilnehmern diskutiert wurden, vor und formuliert für jede Maßnahme die nächsten notwendigen Schritte.

Zur Vorbereitung des Workshops wurde von empirica ein Konzeptpapier entwickelt, das einige Themen ausführlicher behandelt, als sie dann im Workshop diskutiert wurden. Das Thesenpapier wird den AK-Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Frau Dr. Krings-Heckemeier stellt im Folgenden die Ergebnisse entsprechend den thematischen Schwerpunkten der Arbeitsgruppen vor.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



AG I: Bestandsentwicklung und Neubau

Die erste Arbeitsgruppe hat sich mit der Frage beschäftigt, wie vor dem Hintergrund wachsender Haushaltszahlen und knapper Baulandreserven das von der Stadt angestrebte Neubauvolumen realisiert werden kann, um die aktuellen Preissteigerungen zu dämpfen. Entscheidend wird die Beantwortung der Fragen sein, mit welchen Instrumenten Potenziale im Bestand genutzt und höhere Dichten im Innenbereich erreicht werden können und gleichzeitig Bauland an der Peripherie stadtverträglich entwickelt werden kann. Im Workshop wurden folgende notwendige Instrumente und nächste Schritte besprochen:

Instrumente/ Maßnahmen	Kriterien/ Nächste Schritte
Innerstädtische Aktivierungsstrategie zur Mobilisierung privater Baulandpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung des Potenzialkatasters (in Bearbeitung), Weiterentwicklung zu einem strategischen Instrument • Flächensystematisierung anhand von Kriterien: suboptimale Nutzung, Eignung für Wohnen gegeben, Stadtentwicklungsziele, Infrastrukturausstattung • vielversprechende Flächen herausfiltern • Einbindung in gesamtstädtische Strategie • Ansprache der Eigentümer
Mobilisierungsagentur zur Unterstützung der Kommune	<ul style="list-style-type: none"> • Klären, ob verwaltungsintern oder extern • Kooperative Lösung klären
Spekulationsvermeidungsstrategie/ Münsteraner Grunderwerbsmodell	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Münsteraner Grunderwerbsmodell: Flächenerwerb vor Ausweisung größerer Baugebiete, Baurecht nach Priorisierung schaffen, Bedingungen definieren • Auf bisherige Erfahrungen zurückgreifen: Partizipationsmodell Münster, Baulandmanagement Bocholt • Grundsatzbeschluss zur Einführung Grunderwerbsmodell: Erwerbsquoten (ca. 30-50%) und Kaufpreise
Flächeneinsparungen über höhere Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Kriterienkatalog unter Berücksichtigung Standortqualitäten (Städtebau, Infrastruktur, Einwohnerstruktur) • Kommunikationsstrategie mit Betroffenen
Innerstädtisches Freiraum- und Dichtemodell	<ul style="list-style-type: none"> • Sukzessive Entwicklung nach den Prioritäten einzelner Standorte, Vorschlag durch die Verwaltung • Erfahrungen anderer Städte nutzen (z.B. Freiburg)
Siedlungserweiterung zur Mobilisierung von Neubau	<ul style="list-style-type: none"> • Standorte sind im FNP und Regionalplan definiert • „Wohldosierte“ räumliche Verteilung und Größenordnung, keine Definition absoluter Zahlen • Beachten: Maßstäblichkeit, Sprungkosten für Infrastruktur, moderate Verdichtung gemessen an Zentralität, hohe städtebauliche Qualität, gemischte „lebendige“ Quartiere, Vermeidung großer Qualitätsspannen
Strategische Bodenpolitik zur privaten Finanzierung öffentlicher Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines münsterspezifischen Modells der sozialgerechten Bodennutzung • Zulässigkeit von Quoten bei kleineren Gebieten prüfen • Formulierung baulandpolitische Grundsätze für Münster durch die Verwaltung (z.B. Finanzierung erforderliche Kindergartenplätze durch Planungsbegünstigte) • Einbeziehen der Erfahrungen aus Freiburg
Bündnisstrategien zur Mobilisierung von Wohnungsneubau	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung des AK-Bündnisses • Unterstützung der Ziele und Maßnahmen/ Instrumente des Handlungskonzept Wohnen durch den AK



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

AG II: Soziale Wohnraumversorgung

Der Neubau geförderter Wohnungen reicht nicht aus, um alle einkommensschwachen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund wurden Maßnahmen und Instrumente diskutiert, mit denen die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Münster verbessert werden kann:

Instrumente/ Maßnahmen	Kriterien/ Nächste Schritte
Abschöpfung von Wertzuwächsen für die Finanzierung des geförderten Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • Forderungskasten je Quartier erstellen/ frühzeitiger Wohnqualitätscheck; keine feste Quote, sondern standortbezogene Auflagen (Quartiersbetrachtung) • Entwicklung eines transparenten, gleich behandelnden Modell, um Berechenbarkeit zu schaffen • Kooperationsbereitschaft der Eigentümer prüfen, danach Priorisierung der Flächenentwicklung • Durchsetzbarkeit einer Bodenvorratspolitik prüfen: Erwerb aller Grundstücke durch die Stadt, bevor Baurecht erteilt wird, erhöht die Spielräume • Aufnahme in baulandpolitische Grundsätze, „rückenstärkender“ Grundsatzbeschluss des Gemeinderats
Soziale Gestaltung der städtischen Grundstücksvergabe	<ul style="list-style-type: none"> • Städtische Flächen eignen sich für die Vergabe unter sozialen Aspekten, reichen aber quantitativ nicht aus • Schaffung eines „ämterübergreifenden Flächenstrukturierungsgremium“, z.B. Stärkung der AG „Wohnen“ • Gesamtkonzept: Eignung für soziale Wohnraumversorgung von Anfang an mitdenken; nicht nur Restflächen für soziale Aspekte lassen • Quartiersbezogene Ziele definieren, keine feste Quote • Bei Flächenkauf: Entwicklungsziel im Vorfeld klären • Bei Flächenvergabe: Qualitätscheck entwickeln, Vergaberichtlinie verfeinern, sich dafür Zeit nehmen
Mobilisierung von zusätzlichen Belegungsmöglichkeiten im geförderten Wohnungsbestand in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bedingungen für den Ankauf von Belegungsrechten im Bestand prüfen (Finanzierbarkeit, Mengeneffekt) • Möglichkeiten der Übertragung von Bindungen im Neubau auf den Bestand (mittelbare Bindung) v.a. für größere Wohnungsunternehmen prüfen; städtische Finanzierbarkeit, enger Rahmen der Landesförderung • Kooperationsmöglichkeiten mit Wohnungsunternehmen prüfen, z.B. Finanzierbarkeit einer verlängerten Mietpreisbindung gegen finanziellen Ausgleich • Nutzung des Gesellschafterstatus Wohn+Stadtbau
Ankauf von Belegungsrechten von Anbietern frei finanziert bzw. ehemals geförderter Wohnungen bei privaten Vermietern	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotprojekt starten, um konkrete Anreize und ihre Attraktivität für Vermieter zu prüfen (90% aller Mietwohnungen sind im privatgen Eigentum) • Prüfen, welcher finanzielle und personelle Aufwand für die Stadt vertretbar ist • Prüfen, für welche Zielgruppe der Ankauf geeignet ist (für alle WBS-Haushalte oder nur für Härtefälle?)
Satzung zum kommunalen Mieter-Benennungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • kooperatives Modell („Eingangstor für Kooperation“) mit quartiersbezogener Quote • Rahmenbedingungen prüfen: Art der Benennung von Mietern (3 Namensvorschläge oder Quotenregelung), Vermeidung abschreckender Wirkung auf Investoren, Kooperations- / Verwaltungsaufwand • Übertragbarkeit Beispiel Dortmund prüfen

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



AG III: Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren

In der dritten Arbeitsgruppe wurden die Versorgung und Anforderungen besonderer Bevölkerungsgruppen diskutiert: Familien, Menschen mit Handicap, ältere Menschen und Studenten. Alle Zielgruppen haben für Münster eine besondere Bedeutung: In den Jahren 1996 bis 2005 wurden im Umland besonders viele Einfamilienhäuser gebaut; gleichzeitig hat Münster viele Familien an die Nachbargemeinden verloren. Bis 2030 wird die Zahl der älteren Bewohner (ab 65 Jahre) in Münster um 50 % steigen. In den nächsten Jahren werden durch den Wegfall der Wehrpflicht und den doppelten Abiturjahrgang besonders viele Studenten in Münster leben, die zusätzlich Wohnungen nachfragen.

Instrumente/ Maßnahmen	Kriterien/ Nächste Schritte
Familienfreundliches, urbanes Wohnen an zentralen, gemischten Standorten	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Modellprojekt mit Wohn+ Stadtbau in der Dimension eines Quartiers: Familienfreundlicher, flexibler Geschosswohnungsbau in Mehrgenerationennachbarschaften; Klärung Konzept • Bundesweite Recherche zu familienfreundlichen Bautypologien, innovative Lösungen (Dezernat III) • Entwicklung Checkliste für familienfreundlichen Bautyp als Leitlinie für Modellprojekt und Investoren, u.a. mind. 3 Zimmer, Abstellflächen EG, Wohnumfeld • Geeignete Grundstücke prüfen, Konversionsflächen/ Umwandlungsobjekte suchen (z.B. Britenstandorte) • Identifizierung familienfreundlicher Quartiere in Münster mit Hilfe der Ergebnisse der Bürgerumfrage und o.g. Checkliste • Baulandpolitische Grundsätze zur Sicherung des kommunalen Einflusses vereinbaren, mind. 30% für Familien bei Baulandausweisung, Bsp. Freiburg • Durchführung einer Fachveranstaltung zum Thema urbane Wohnformen für Familien • Nähere Betrachtung von Schwellenhaushalten, da diese als Familien, die unfreiwillig Münster verlassen, für die Stadt von besonderem Interesse sind
Barrierefreies Wohnen in Mehrgenerationennachbarschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Inklusion in Mehrgenerationennachbarschaften • Barrierefreiheit als Qualitätsstandard bei Neubau, im Bestand wenn möglich barrierearmer Umbau • Kommunikation: Vorurteile abbauen, Vorteile zeigen • Ratsbeschluss Aktionsplan „Inklusion“ steht bevor • Abfrage „Barrierefreiheit“ in der Bürgerumfrage 2013 • Einrichtung Informations- und Kontaktplattform für Mehrgenerationenwohnen; personelle und inhaltliche Ausweitung Runder Tisch, Infos zusammentragen • Kommunale Steuerung: Modellprojekt Mehrgenerationennachbarschaft mit Wohn+ Stadtbau (keine Einzelprojekte), z.B. an BIMA-Standorten (Dezernat II;III+V) • AK-Fachtagung zum Mehrgenerationenwohnen
Flexible Konzepte für studentisches Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Leitlinien für private Anbieter von Studentenwohnraum (Drittnutzung) • Langfristig Wohnungsmarktmonitoring für studentisches Wohnen • Initiierung von temporären Nutzungen, Priorität liegt auf Zwischennutzungen, Container nur im Notfall



Beispiel urbanes Familienwohnen, Wien
 Wohnumfeld, private Freiräume, Abstellmöglichkeiten etc.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

2.2 Positionierung des Arbeitskreises Wohnen in Münster zu dem KHW-Maßnahmenkonzept – Diskussion

Thema 1: Bestandsentwicklung und Neubau

Erörtert wird die Frage nach dem Zeitplan für die Innenentwicklungsflächen und Baulandausweisungen. Wie lange dauert es, bis die Bemühungen zur verstärkten Baulandaktivierung greifen und zusätzliche Flächen im Angebot sein werden? Wie können kurzfristig Wohnbauflächen aktiviert werden?

Die Stadtverwaltung erläutert, dass die einzelnen beschriebenen Maßnahmenbausteine sehr unterschiedliche Zeitbedarfe haben. So ist z.B. die Baulandausweisung im REP und FNP kein neues Thema, wird aber dennoch nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre greifen können. Die Stadt Münster braucht aber insbesondere auch kurzfristig mobilisierbare Flächen. In der Innenstadt, wo - außer in Verbindung mit Abrissen - kaum neues Bauland generiert werden kann, geht es primär um die Aktivierung von privaten Eigentümern im Bestand. Hier passiert bereits eine Menge, z.B. werden im Rahmen von Dachgeschossausbauten neue Potenziale erschlossen. Die Stadtverwaltung muss zusammen mit der Politik Bereiche definieren, in denen nachverdichtet werden soll. Hier spielen strategische Ansätze und Möglichkeiten der Partizipation und Kooperation eine entscheidende Rolle. Die beschriebenen Maßnahmen und Instrumente ermöglichen zudem eine Positionierung der Verwaltung, sie unterstützen die interne Zusammenarbeit und ermöglichen eine Priorisierung bestimmter Bausteine. Geeignete Instrumente, mit denen innerhalb der nächsten ein bis drei Jahre kurzfristig neuer Wohnraum geschaffen werden kann, werden auch im Rahmen des Kommunalen Handlungskonzeptes weiter vertieft werden. Ziel ist die Entwicklung von Maßnahmen, mit denen Stadt und Investoren kooperativ und nicht in Konkurrenz zueinander Projekte entwickeln können.

Die Notwendigkeit einer intensiven Kommunikation mit den privaten Eigentümern vor Ort bei Projekten im Bestand wird von allen Teilnehmenden unterstrichen. In der Vergangenheit wurde in Münster bereits eine Vielzahl von sogenannten Nachverdichtungsprojekten initiiert, von denen viele aufgrund von teilweise massiven Widerständen in der Nachbarschaft nicht umgesetzt werden konnten. Gerade in älteren Einfamilienhausgebieten mit großen Grundstücken, die gute Potenziale für „Neues Wohnen im Bestand“ bieten würden, steht der Erhalt des gewohnten Umfeldes häufig an erster Stelle und ist für viele Eigentümer wichtiger als die Möglichkeit, finanziell von der Nachverdichtung zu profitieren oder auch die Versorgungsinfrastruktur (durch Stabilisierung der Nachfrage) im Quartier zu sichern. Notwendig ist eine aktive Ansprache aller Betroffenen, um diese von den Vorteilen der Entwicklung zu überzeugen. Ansätze sind z.B. die Schaffung barrierefreien Wohnraums, die Älteren ermöglicht, in ihrem Quartier bedarfsgerecht wohnen bleiben zu können. Voraussetzung hierfür ist die Entwicklung eines gemeinschaftlichen Denkens innerhalb der Nachbarschaft, um eine Dominanz individueller Einzelinteressen zu verhindern. Wichtige Bestandteile solcher Projekte sind zudem Öffentlichkeitskampagnen, die den Bürgern vor Augen führen, warum die Stadt Münster auf „Neues Wohnen im Bestand“ angewiesen ist. Ziel dieser Kampagnen





ist auch, Blockaden zu verhindern und um aktive Mitwirkung zu werben. Im Fokus stehen dabei insbesondere die privaten Eigentümer, die 90% des Wohneigentums in Deutschland besitzen.

Einige Projekte sind gescheitert und diese zeigen, dass es verschiedene Gründe gibt, warum Projekte der Innenentwicklung nicht umgesetzt werden können. Je nach Quartier und Vorhaben sind die Gründe unterschiedlich und sollten genau untersucht werden, um zielgerichtet darauf reagieren zu können. Eine quartiersbezogene Betrachtung wird dabei als neuer Weg gesehen, die Potenziale einer Innenentwicklung für die gesamte Nachbarschaft zu betrachten und mit Hilfe einer entsprechenden Kommunikationsstrategie im Quartier auch umzusetzen. Dies ist effektiver und kostet weit weniger Kraft als die Umsetzung von Einzelvorhaben. Ein schlüssiges, quartiersbezogenes Konzept auf Grundlage einer sorgfältigen Potenzialanalyse schafft die Argumentationsgrundlage, warum und an welchen Orten Projekte für ‚Neues Wohnen im Bestand‘ initiiert werden sollen. Grundsätzlichen Widerständen aus individuellen Gründen, wie sie z.B. beim Wohn + Stadtbau-Projekt Schulstraße zu heftigen und langwierigen Diskussionen geführt haben, können allerdings auch damit nicht sicher überwunden werden. Dadurch wird Freiraum für die wichtige Diskussion der städtebaulichen Aspekte des Projektes, wie z.B. der behutsamen Einfügung in das Quartier, geschaffen.

Ein aktuelles Beispiel für die Erprobung eines solchen Ansatzes bietet das Pilotprojekt Bahnhofsviertel. Im Bahnhofsviertel gibt es insbesondere im Rahmen von Dachgeschossausbauten Potenziale für neue Wohnangebote. Diese können nur zusammen mit den privaten Eigentümern aktiviert werden, die die Stadt ist unterstützend wirksam. Auch zeigen sich hier die Anforderungen des demografischen Wandels bei Maßnahmen im Bestand. Da die neuen Dachgeschosswohnungen im Altbau i.d.R. nicht barrierefrei umgebaut werden können, wird aktuell der Ansatz geprüft, Gewerbebauten und Bürogebäude mit Aufzügen für Neues Wohnen umzunutzen. Wichtig ist in solchen Bereichen Kriterien vorliegen zu haben, anhand derer ein Vorhaben kurzfristig geprüft und bewertet werden kann, ob es den Zielen der Quartiersentwicklung entspricht und genehmigt werden kann. Die Stadt will anhand des Pilotprojektes Bahnhofsviertel testen, ob eine solche Strategie der Mobilisierung tragfähig ist. Neben dem urbanen Bahnhofsviertel ist Hiltrup Ost das zweite Pilotprojekt, wo es um die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen geht. Hiltrup Ost ist aufgrund der demografischen Entwicklung und der städtebaulichen Siedlungsstruktur ausgewählt worden und war auch im Jahr 2005 als Beispielquartier im Fokus des AK Wohnen.

Grundsätzlich wird es als zielführend angesehen, erste Pilotprojekte zur Etablierung von Neuem Wohnen im Bestand an Standorten mit eher geringem Konfliktpotenzial anzusiedeln, um positive Erfahrungen bei allen Beteiligten zu schaffen und erfolgreiche Beispiele für weitere Maßnahmen zu gewinnen.

Herr Schowe hebt hervor, dass für eine erfolgreiche Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten ein breiter politischer Konsens und die aktive Unterstüt-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

zung von Seiten aller Fraktionen entscheidend ist und nennt mehrere Beispiele. Ein positives Beispiel ist Wolbeck, wo Politik, Bürger und Gewerbeverein gemeinsam die Zukunft ihres Stadtteils planen. Als weiteres gelungenes Beispiel wird die Goldstraße angeführt, wo auf Grundlage eines starken politischen Zusammenhaltes und gemeinsamer Zielsetzung konstruktiv an der besten Lösung gearbeitet werden konnte – die Dauer von zwei Jahren wird allerdings als zu lang eingestuft. Auch in anderen Ortsteilen von Münster gibt es aktuell sehr gute Erfahrungen mit kooperativer Planung, z. B. im Kontext des Freizugs der Kasernengelände. So wurde in einem 6-monatigen Prozess im Dialog zwischen Bürgerschaft und Fachvertretern mit dem ‚Perspektivplan York-Kaserne‘ sehr erfolgreich im Dialog ein Konzept zur Nachnutzung entwickelt.

Trotzdem ist sicherlich festzuhalten, dass sich perspektivisch vermutlich kein Projekt vollständig im Konsens entwickeln lassen wird. Solange es baurechtlich zulässig ist, geht es gerade mit dem Ziel einer kurzfristigen Realisierung von Wohnraum immer auch um die Standhaftigkeit der Politik vor Ort, hinter den gemeinsamen Zielen der Innenentwicklung zu stehen. Das bedeutet: mit höheren baulichen Dichten und möglicherweise auch neuen Qualitäten, z. B. im energetischen Bauen und mit Projekten generationengerechter Quartiersentwicklung, und verbunden damit auch höheren Einwohnerdichten in Quartieren, die zur Entstehungszeit in der Regel für eine deutlich größere Einwohnerzahl gedacht waren, als heute dort leben.

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung sich immer in dem Spannungsfeld zwischen individuellem Eigeninteresse und dem Gemeinwohl bewegen. Aufgabe der Politik, die den Bürgerwillen umsetzen will, ist es, hier eine ausgewogene Balance zu finden. Eine hoheitliche Durchsetzung von Maßnahmen auf privatem Grund gegen den Willen der Eigentümer ist grundgesetzlich nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich (vgl. GG Art. 14). Eine aktive Einbeziehung der privaten Grund- und Hauseigentümer in die Planung und eine erfolgreiche Vermittlung zwischen den Interessen ist daher zur Umsetzung solcher Maßnahmen unerlässlich.

Es wird angemerkt, dass Qualität und Ausmaß der Verdichtung für die Akzeptanz von Maßnahmen eine wichtige Rolle spielen. Bevor potenzielle Investoren in das Projekt eingebunden werden, sollten immer zunächst Ziele, Entwicklungsrahmen und Verdichtungsgrenzen definiert werden. Sie stellen die Grundlage für eine erfolgreiche Kommunikation im Quartier und mit den Investoren dar. Häufig ist im Laufe des Kooperationsprozesses von Investorenseite Kompromissbereitschaft gefordert, um zu einer Umsetzung zu gelangen. Gerade bei Nachverdichtungsprojekten benötigt man ausreichend Vorlaufzeit, um auch neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen strategische Maßnahmen wie z.B. die private Finanzierung von Infrastruktur oder Instrumente zur Vermeidung von Spekulation zu entwickeln. In unbeplanten Innenbereichen ist es häufig sinnvoll, neues Baurecht zu schaffen, um eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen zu gewährleisten. Die Zeit für die notwendigen Vorbereitungen sollte man sich nehmen!



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



Ein anderer Punkt, der häufig zu Widerständen vor Ort führt, ist das hohe Preisniveau des geplanten Wohnungsneubaus. Dies liegt z.T. weit über dem Niveau des Bestandes und ist von vielen der Anwohner nicht finanzierbar. Da hochpreisiger Wohnraum weit einfacher zu errichten ist als bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, müssen dringend Instrumente zur Förderung solcher Projekte gefunden werden, um Münster auch für junge Familien oder Studenten bezahlbar zu halten.

Auf der anderen Seite wird argumentiert, dass auch durch hochpreisigen Wohnungsneubau der Nachfragedruck auf günstige Wohnungen geringer wird, so dass weiterhin preiswerter Wohnraum für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen zur Verfügung steht. Der Bau von hochpreisigen Angeboten sollte daher immer Teil der Nachverdichtungsstrategie sein, da diese Angebote in Münster nachgefragt werden.

Die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wird in dem zweiten Themenkomplex intensiver behandelt, muss jedoch auch im Zusammenhang mit der Frage nach der Grundstücksaktivierung betrachtet werden. Da der Baulandmarkt dem Wohnungsmarkt vorgelagert ist, muss im Sinne einer Kostendämpfung hier bereits angesetzt werden. Ob allein die Ausweitung des Baulandangebotes ausreicht, ist fraglich. Vielmehr sind zusätzlich Strategien zur Vermeidung von Bodenspekulation wie z. B. das beschriebene Münsteraner Grunderwerbsmodell notwendig. Eine Quote von 30% für den städtischen Anteil wird als guter Durchschnittswert bewertet, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage, die eine langfristige Bodenvorratspolitik in Münster zur Zeit erschwert, da kommunale Flächen möglichst schnell wieder veräußert werden sollten. Solche Grunderwerbsmodelle sind jedoch nur in Bereichen möglich, wo Bauland neu geschaffen wird, d.h. im Außenbereich.

Zum Vorschlag, eine eigene Mobilisierungsagentur zur Aktivierung innerstädtischer Bauflächen einzurichten, wird angemerkt, dass es in Münster eine Vielzahl von Akteuren gibt, die bereits eine solche Rolle übernehmen. So hat z.B. die Sparkassen-Immobilien, wie von Herr Gerling zur Begrüßung dargelegt, im Jahr 2012 400 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 75 Mio. Euro vermittelt sowie über 500 Mio. Euro Neukredite für 4.000 Bauvorhaben an Privatkunden in Münster und im Kreis Warendorf vergeben, darunter auch viele Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich. Wie die Sparkasse gibt es in Münster eine Vielzahl von Maklern, Bauträgern und Projektentwicklern, die die Aktivierung von Innenpotenzialen intensiv betreiben. Sie sind das größte Pfund der Stadt Münster, und gerade im innerstädtischen Bereich sind diese Ressourcen unverzichtbar. Es muss ein Instrument gefunden werden, wie diese Akteure in eine abgestimmte Strategie der Stadt Münster eingebunden werden können, so dass Münster wachsen kann, ohne seine Qualitäten zu verlieren. Strategisch muss dabei zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden werden. Dies wird dann auch an andere Investoren, Bauträger und Makler als Multiplikatoren weitergetragen werden, so entsteht Mobilisierung!

Es wird die Frage aufgeworfen, ob der Arbeitskreis Wohnen in Münster zu einer solchen „Mobilisierungsagentur“ weiterentwickelt werden oder eine solche in seinen Reihen betreiben kann, da im AK bereits die entscheidenden Akteure zur Aktivierung von Bauflächen beteiligt sind. Die Agentur würde dem-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

nach nicht als eigene Institution, sondern als Netzwerk etabliert werden, in dem Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen mit weiteren zentralen Akteuren zusammengebracht werden.

Die Teilnehmer des Workshops erläutern ergänzend, dass der Begriff der „Mobilisierungsagentur“ symbolisch für eine neue Herangehensweise bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen steht. Sie wurde als Schnittstelle zwischen Verwaltung und den beschriebenen privaten Akteuren und Institutionen diskutiert. Dabei wird es nicht um die Einrichtung einer Agentur mit festem Mitarbeiterstamm gehen, sondern um eine neue Art der Eigentümeransprache und Kooperation der entscheidenden Akteure. Die Einzelheiten einer solchen Agentur müssen im Weiteren dezidiert entwickelt werden und werden sich unter Umständen auch von Projekt zu Projekt unterscheiden.

Frau Prof. Pahl-Weber führt als Beispiel die Stadt Mannheim an, die eine eigene Stabstelle für Konversionsprojekte eingerichtet hat, um den Bürgerbeteiligungsprozess zu organisieren. Es muss eine Form gewählt werden, die zu der politischen Kultur der jeweiligen Stadt passt.

Herr Schorn regt an, ergänzend zur Mobilisierungsagentur Anreizsysteme zu entwickeln, um private Eigentümer für Projekte zu motivieren. Chancen werden z. B. im Rahmen des Baurechtes gesehen, indem für Innenbereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Einfügung in die Umgebung beurteilt wird (sogenannte §34-Gebiete¹), Bebauungspläne aufgestellt werden, die höhere Baudichten/ Gebäudehöhen als das Umfeld ermöglichen. Dies führt zu einer Wertsteigerung nicht nur der betroffenen Grundstücke, sondern auch der direkten Nachbarschaft. Den Grundstückseigentümern die Wertsteigerung ihrer Grundstücke vor Augen zu führen, motiviert Grundstücksverkäufe und die Umsetzung von Projekten und hilft, die Akzeptanz von Maßnahmen zu erhöhen. Wenn anstelle eines Einfamilienhauses der Bau eines Stadthauses mit sechs Wohneinheiten initiiert wird, entsteht in erheblichem Umfang Neues Wohnen im Bestand.

Thema 2: Soziale Wohnraumversorgung

Frau Prof. Pahl-Weber leitet in die Diskussion zum Thema soziale Wohnraumversorgung ein. Die Notwendigkeit eines sozialen Ausgleichs bei der Wohnstandortentwicklung wurde bereits mehrfach im Arbeitskreis Wohnen in Münster diskutiert. Konsens ist, dass bei allen Maßnahmen darauf geachtet werden sollte, nicht nur Neubau im hochpreisigen Segment zu realisieren, sondern auch bezahlbare Angebote für mittlere und unter Einkommen zu schaffen. Hierzu gibt es verschiedene Handlungsansätze, die zum Teil bereits in der Sondersitzung im Januar vom AK erörtert wurden. Mit den Vorschlägen aus dem Workshop liegt jetzt ein Maßnahmenbündel zur Diskussion vor, das im Weiteren konkretisiert werden kann.



Als wirksames Instrument wird die Kopplung der städtischen Grundstücksvergabe an soziale Gesichtspunkte bewertet. Hierfür gab es im Workshop ein

¹ §34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



klares Votum, wobei jedoch nicht für die Festlegung einer festen Quote, wie sie z.B. München und Stuttgart eingeführt haben, plädiert wurde. Vielmehr wird vorgeschlagen, Ziele und Anteile je nach Quartier zu definieren.

Diskutiert werden Außenwirkung und Tragfähigkeit dieses Ansatz. Eine Einzelfallbetrachtung anstelle einer festen Quote bedeutet nicht, dass Münster auf ein grundsätzliches Bekenntnisses im Sinne von „wer in Münster baut, muss auch einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten“ verzichtet. Dafür wird jedoch ein flexibles, maßgeschneidertes Vorgehen je nach Standort angestrebt. Nicht jedes Projekt ist z.B. zur Schaffung preiswerten Wohnraums für Familien, wie sie von der Stadt angestrebt wird, geeignet. Wichtig ist ein ausführlicher Wohnqualitätscheck, der den zuständigen Instanzen bessere Möglichkeiten gibt, Anträge qualifiziert zu beurteilen. In Kooperation mit den potenziellen Investoren sollten die Spielräume der Grundstücksnutzung, die möglichen Zielgruppen und Anteile des geförderten Wohnungsbaus aber auch Instrumente wie die mittelbare Sozialbindung, die Verlängerung der Bindungsdauer, die Bereitstellung preisermäßigter Angebote usw. ausführlich diskutiert werden, um diese von Anfang an in die Entscheidung einzubinden. Hierfür benötigt die Stadt Zeit. Eine feste Quote für den Anteil an Sozialwohnungen ist im Rahmen eines solchen Vorgehens wenig sinnvoll.

Hinterfragt wird, was der quartiersbezogene Ansatz für die Segregation in einzelnen Quartieren bedeutet. Kann mit dem Ziel eines sozialen Gleichgewichts in der Stadt dieses auch auf Quartiersebene realisiert werden? Grundsätzlich sollte eine Mischung in den Quartieren angestrebt werden.

Es wird ergänzt, dass nicht die tatsächliche öffentliche Förderung, sondern die grundsätzliche Förderfähigkeit eines Projektes, d.h. Wohnungsgrößen, Erstellungs- und Erneuerungskosten und Mietpreise, als Beurteilungsmaßstab für ein Projekt herangezogen wird. Ob dann tatsächlich Fördermittel für das Projekt in Anspruch genommen werden oder andere Finanzierungsformen gewählt werden, sollte nicht den Ausschlag geben.

Frau Dr. Krings-Heckemeier gibt zu Bedenken, dass Investoren den Bau günstigen Wohnraums häufig über Preiserhöhungen in anderen Bereichen, für die keine Vorgaben gelten, refinanzieren. Es sollte daher genau geprüft werden, ob das gewünschte Ziel durch solche Maßnahmen auch erreicht wird.

Hinterfragt wird, ob es ausreichend Investoren für geförderten Wohnungsbau gibt. Aktuell ist die Wohn + Stadtbau in Münster einer der wenigen Investoren, die überhaupt sozialen Wohnungsbau realisieren, während von privater Seite kaum Anträge gestellt werden. Woran liegt das, ist sozialer Wohnungsbau nicht rentabel? Fehlt es an geeigneten Grundstücken, wie von Investorenseite häufig angeführt wird?

Von der Wohn- und Stadtbau werden vor dem Hintergrund der aktuellen Förderkulisse durchaus Potenziale zur kurzfristigen Realisierung sozialer Wohnungsbauprojekte gesehen. Nach hausinternen Kalkulationen lässt sich geförderter Wohnungsbau aktuell durchaus wirtschaftlich tragfähig realisieren (Erhöhung Darlehen, keine Zinsen in den ersten Jahren, Erhöhung der Bewilligungsmieten). Allerdings besteht aktuell noch eine Scheu von Investo-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

ren vor sozialem Wohnungsbau, die nur durch umfangreiche Informationen über die Förderbedingungen abgebaut werden kann.

Als weitere Möglichkeit, private Investoren zu bezahlbaren Wohnungsbauprojekten zu motivieren, wird die Einführung eines dritten Förderweges vorgeschlagen, der oberhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungscheines angesiedelt ist (wie z.B. in Düsseldorf). Die Mietpreise liegen damit immer noch im Rahmen der Erschwinglichkeit für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Diskutiert werden die Chancen eines Erwerbs mittelbarer Belegungsrechte im Bestand. Weist die Tatsache, dass die Landesförderung zum Ankauf von Belegungsrechten in zehn Jahren kaum genutzt wurde (und das Förderprogramm deshalb gestrichen werden soll) auf die fehlende Wirksamkeit dieser Maßnahme hin? Oder lag es an zu komplizierten Rahmenbedingungen des Programms? Grundsätzlich kann der Erwerb von Belegungsrechten das Mengenproblem der sozialen Wohnraumversorgung nicht lösen. Er ist vielmehr als ein Baustein eines vielschichtigen Maßnahmenkataloges zu sehen, bei dem auch die Finanzierbarkeit und Effektivität einzelner Maßnahmen betrachtet werden muss. Als Entscheidungsgrundlage müssen konkrete Zahlen zur Nachfrage und zum Angebot geförderter bzw. günstiger Wohnungen zusammengetragen werden.

Frau Regenitter erläutert den Vorschlag, eine kommunale Satzung zum Mieterbenennungsrecht einzuführen. Aktuell beschränkt sich das Mieterbenennungsrecht auf die geförderten Sozialwohnungen für die Einkommensgruppe A. Mit der Satzung hätte die Stadt neue Möglichkeiten, Belegung von preiswerten Wohnungen indirekt zu steuern. Dabei muss sehr sorgsam mit der Belegung umgegangen werden, um z. B. Segregation in bestimmten Bereichen mit hohem Anteil an Sozialwohnungen zu vermeiden bzw. umgekehrt eine Belegung in stabilen Quartieren zu verstärken.

Wo ist die Grenze für bezahlbaren Wohnraum zu sehen? Beim geförderten Wohnungsbau der Einkommensgruppe A liegt die Obergrenze bei 6,25 Euro pro qm, bei der Einkommensgruppe B bereits bei 7,50 Euro. Dies ist bereits ein Niveau, was für viele Haushalte nicht mehr tragfähig ist. Im Bestand finden wir dagegen häufig noch Preise um die 5 Euro. Es ist daher enorm wichtig, diese Bestandsmieten zu sichern.

Es wird diskutiert, ob vor dem Hintergrund der steigenden Grundstückspreise und Baukosten (u.a. aufgrund energetischer Maßnahmen) die Mietpreisgrenzen für sozialen Wohnungsbau erhöht werden müssen, um dessen Rentabilität zu sichern. Dies würde zwar zu Investitionen in den sozialen Wohnungsbau motivieren, gleichzeitig aber zu nicht mehr bezahlbaren Mieten für die Sozialhaushalte führen. Zudem besteht die große Gefahr, dass mit den Sozialmieten auch die Mieten günstiger Bestände ohne Bindung, die zum Teil noch deutlich unter den Sozialmieten liegen, angepasst werden. Und letztendlich wird dies auch die Kosten der Unterkunft erhöhen, die von der Stadt für berechnete Haushalte übernommen werden müssen. Es gibt auch andere Möglichkeiten, die Rentabilität von Sozialwohnungsbau zu erhöhen, wie z.B. eine Verlängerung der Zinsfreiheit oder Erhöhung der Zuschüsse. Von der Erhöhung der Sozialmieten geht die falsche Botschaft aus, das muss im





höhung der Sozialmieten geht die falsche Botschaft aus, das muss im Gesamtzusammenhang betrachtet werden!

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass die Chancen des sozialen Wohnungsbaus entscheidend von den Rahmenbedingungen und Landespolitiken abhängen. Die aktuelle Bundesregierung hat klargemacht, dass sie auch in Zukunft der Subjektförderung den Vorrang vor der Objektförderung geben wird, d.h. der soziale Wohnungsbau weiter an Bedeutung verlieren wird. Gleichzeitig wird vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Anteil der Personen, die in die Subjektförderung fallen werden, weiter zunehmen.

Thema 3: Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren

Der AK ist sich einig, dass dringend der Bau von familientauglichen Wohnungen in der Stadt gefördert werden muss. Die Baustatistiken zeigen, dass bei aktuellen Bauvorhaben kaum noch große, für Familien geeignete Wohnungen entstehen. Offensichtlich hat die Botschaft, dass die 1-Personen-Haushalte in Deutschland zunehmen werden, bei den Investoren bewirkt, dass hauptsächlich kleine Wohnungen gebaut werden. Kaum eine Wohnung hat heute mehr als 3 Räume, 10 bis 15% ist überhaupt nur familieneeignet und selbst große Wohnungen haben häufig nur 1 oder 2 Zimmer. Umfragen zeigen, dass Familien gerne in der Stadt bleiben würden, aber spätestens wenn eine Familie das dritte Kind bekommt, findet sie kein passendes Angebot mehr. Es ist ein strukturelles Ziel der Wohnungspolitik in Münster, die Familien in der Stadt zu halten, was bedeutet, dass auch entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss.

Frau Prof. Pahl-Weber bestätigt, dass zwar die 1-Personen-Haushalte insgesamt in Deutschland zunehmen, aber immer noch 48% aller Haushalte Familien sind (25% größere Familien ab 3 Personen), das ist immer noch nahezu die Hälfte aller Haushalte.

Neben der Familientauglichkeit des Wohnraums spielt die Finanzierbarkeit für Familien eine zentrale Rolle; eine Tatsache, die auch durch die Ergebnisse der Fortzugsumfrage der Stadt Münster aus dem Jahr 2012 bestätigt wird.. Ein Phänomen ist auch, dass in Münster 50% der Käufer von Wohneigentum aus dem Umland kommen und mit den ansässigen Haushalten konkurrieren. Gleichzeitig ist das Angebot eingeschränkt, was aufgrund der starken Konkurrenz zu preistreibenden Effekten führt, da die Investoren i.d.R. an einer höchstmöglichen Rendite interessiert sind. Hier hat die Stadt Münster wenig Handhabe, die Preissteigerungen zu beeinflussen.

Auch bei der Versorgung von Schwellenhaushalten, die nach Empfehlungen aus dem Workshop eine der Zielgruppen in Münster sein sollte, die bewusst in der Stadt gehalten werden sollen, spielt die Finanzierbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle.

Frau Dr. Krings-Heckemeier erläutert, dass die Frage, wie Investoren motiviert werden können, u.a. bezahlbare Angebote für Schwellenhaushalte zu schaffen, die eine attraktive und finanzierbare Alternative zum Einfamilienhaus im Umland darstellen, in der weiteren Arbeit am Handlungskonzept Wohnen konkretisiert werden soll.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

Diskutiert wird in diesem thematischen Kontext auch die Frage, in welchem Umfang barrierefreie Wohnungen notwendig sind, um die angestrebte Inklusion von Menschen mit Handicap in den Stadtquartieren zu erreichen. Das Angebot wirklich barrierefreier Wohnungen ist viel zu gering, zumal sich bei vielen Projekten die Barrierefreiheit einer Wohnung auf deren stufenlosen Zugang konzentriert und oft schon an der Hauseingangstür endet. Ausreichend große WCs, schwellenlose Duschen, breite Türen usw. sind jedoch erforderlich, um eine Wohnung rollstuhlgerecht auszustatten. Da die Menschen immer älter werden, wird auch der Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen weiter steigen.

Auf der anderen Seite müssen nicht alle Neubauwohnungen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht sein, sollten aber zumindest barrierearm sein, um sowohl für ältere Menschen als auch für Familien mit Kindern besser nutzbar zu sein. Auch führen barrierefreie Wohnungen neben den hohen Baukosten zu strukturellen Anpassungen der Grundrisse oder weiterer Baudetails wie z.B. der Einsatz sehr schwerer Türen, die gerade für ältere Menschen zu einer erschwerten Nutzung führen und keinesfalls für jede Neubauwohnung erstrebenswert sind.

Die Wohn + Stadtbau realisiert gerade drei Pilotprojekte für Mehrgenerationenwohnen an der Eichsfelderstraße (90 WE, viele große Wohnungen), Sebastiankirche und Gasselstiege (Stadthäuser), in denen eine Mischung und Inklusion im Quartier angestrebt wird. Aus Sicht der Wohn + Stadtbau ist es gut, dass man von dem Bau reiner Seniorenwohnanlagen inzwischen wieder abgekommen ist und stattdessen vielfältige und lebendige Wohnformen mit einer Mischung aller Altersstufen anstrebt.

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass die aktuelle Regierungskommission für die Erstellung des 7. Altenberichts sich auch diesem Thema widmet und generationengerechte Wohn- und Quartiersentwicklung in Verbindung mit Serviceangeboten diskutiert, die keine Sonderwohnformen darstellen.

Es wird ergänzt, dass das Ziel der Vielfalt und Mischung im Quartier nicht nur für Familien und Menschen mit Handicap, sondern auch für Menschen mit Migrationshintergrund verfolgt werden sollte, zu denen in Münster rd. 21% der Bevölkerung zählen.



Abschließend wird der Sinn einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung diskutiert. Das Instrument wurde in Münster abgeschafft. Aktuell wurde aber vom Rat eine Anfrage zur Wiedereinführung gestellt. Zur Evaluierung der Vor- und Nachteile einer solchen Verordnung könnte das Beispiel Dortmund zur Rate gezogen werden. Fraglich ist, ob nicht in Münster aktuell eher eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnraum stattfindet, d.h. eine Verordnung zum Schutz von Wohnraum zumindest solange nicht notwendig ist, wie Münster wächst. Frau Prof. Pahl-Weber berichtet von den Entwicklungen in Berlin, wo eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung in Bezug auf Fremdenverkehrsunterkünfte erlassen wurde, die immer mehr das Wohnen in der Stadt verdrängen.



2.3 Schriftliche Stellungnahmen zum KHW-Maßnahmenkonzept

Aufgrund des in den AK-Sitzungen begrenzten Zeitfensters wurde den AK-Mitgliedern im Nachgang zur Sitzung die Möglichkeit gegeben, sich bis zum 24.5.2013 schriftlich zum Maßnahmenkonzept zu positionieren. Als Grundlage wurde das Positionspapier von empirica an alle Teilnehmenden verschickt. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, die hier zusammenfassend wiedergegeben werden:

Mobilisierungsagentur: Bei der Umsetzung von Neuem Wohnen im Bestand waren in den letzten Jahren häufig diejenigen Kommunen erfolgreich, die sich mit einer Person zentral für diese Belange eingesetzt haben (z.B. Modellprojekt Emsdetten "Innen wohnen - außen schonen", präsentiert durch Bürgermeister Moenikes auf der Fachtagung des AK Wohnen im November 2008). Zum "Intensivieren des bestehenden Netzwerkes auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt" könnte in der Verwaltung ein zentraler Ansprechpartner benannt werden, der sich genau um dieses Thema kümmert - mit den entsprechenden Wirkungen nach innen wie nach außen.

Baulandmanagement: Vor dem Hintergrund der Verknappungstendenzen wird intelligentes Management der knappen Ressource Bauland wichtiger denn je sein. In diesem Zusammenhang haben bereits einige Experten die These geäußert, dass das Thema „Erbpacht“ eine Renaissance erleben könnte.

Siedlungserweiterung zwecks Mobilisierung von Neubau: Gerade vor dem Hintergrund weiterer geplanter Neubaugebietsausweisungen sollte es einen konstruktiven Austausch mit den angrenzenden Umlandgemeinden geben. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Verknappungen an Wohnraum oder auch Bauland, den Infrastrukturproblemen (Nahversorgung und ÖPNV) und den anhaltenden Pendlerströmen bedarf es keiner isolierten sondern wechselseitiger Sichtweisen.

Schwellenhaushalte: Schwellenhaushalte sind auf dem Sprung, Eigentum zu erwerben. Sie wollen dies möglichst in geeigneten Lagen und zu akzeptablen finanziellen Bedingungen, die sie sich auch leisten können. Das derzeitige Zinsniveau bietet gute Rahmenbedingungen. Inwiefern sich weitere Unterstützungen für diese Zielgruppe gestalten lassen, könnte im Austausch mit Finanzierungsinstituten diskutiert werden. Dabei könnten auch individuelle und kreative Ideen beleuchtet werden, z.B. anhand eines praktisch durchgespielten Anwendungsbeispiels. Auch könnten mit Unterstützung der Stadt Bestandswohnungen, deren Raumaufteilung noch nicht bedarfsgerecht ist, an die Bedürfnisse von Schwellenhaushalten angepasst werden.

Mehrgenerationennachbarschaft: Gerade eine nachbarschaftliche Atmosphäre, auch aufgrund einer unterschiedlichen Durchmischung auf vielen Ebenen, wirkt positiv auf das Quartier und die Entwicklung. Die Idee, über das Thema breiter zu informieren, wird unterstützt.



LBS-Studien zum Thema Mehrgenerationennachbarschaft

„Kommunen gestalten – Generationengerechtes Wohnen und Leben“

Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im Bestand“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

Nächste Schritte: Entwicklung von Strategien und Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der wesentlichen Abhängigkeiten untereinander:

- Aktivierungsstrategie zur Mobilisierung privater Baulandpotenziale
- Spekulationsvermeidungsstrategie
- Strategische Bodenpolitik
- Kommunikationsstrategie (auf mehreren Ebenen)
- Politische/ Städtische Baulandrahmenbedingungen
- Freiraum- und Dichtemodell

Bündnisstrategie zur Mobilisierung von Wohnungsneubau: Bündnisstrategien sind zentral zur Realisierung des angestrebten Neubausvolumens, z.B. zwischen Politik und Verwaltung. Evtl. könnte der interfraktionelle AK Wohnen wiederbelebt werden, um (in verkleinerter Runde) Leitbilder für die einzelnen Instrumente zu entwickeln. Ergebnis wäre eine von allen Fraktionen getragene Vorlage als Handlungsrichtlinie. Die Leitbilder werden Grundlage für die Instrumentenentwicklung zur Bestandsentwicklung und Förderung von Neubauten.

Soziale Wohnraumversorgung: Wichtig ist eine konkrete Zielbenennung, bevor man die Instrumente „Belegungsrechte“ und „Abschöpfung von Wertzuwachsen“ definiert. Was kostet der Bau einer Sozialwohnung ohne Grundstücksanteil? Welche Sozialwohnungen benötigen wir (Größe, Lage, Form, es können auch Einfamilienhäuser sein)? Wie hoch ist der Bedarf an Sozialwohnungen, die mit WBS belegt werden müssen? Von dem aktuellen Neubaubedarf von jährlich 2.000 Wohnungen werden zumeist pauschal 30%, d.h. ca. 700 geförderte Wohnungen angenommen. Aktuell gibt es in Münster ca. 10.000 Sozialwohnungen (inkl. geförderter EFH). Stimmen die Relationen, wenn man berücksichtigt, dass die Anzahl der erteilten WBS- Scheine sich 2012 um ca. 120 erhöht hat?

Vielfalt und soziale Mischung: Die aufgeführten Themen sind alle richtig und als stadtplanerische Ziele zu formulieren. Aber es fehlen Konzepte, wie man die Ziele umsetzen kann. Kann man in einem Bebauungsplan die Anzahl der Wohnräume pro Wohnung festschreiben und macht das Sinn? Die Praxis zeigt, dass schon die Festlegung der Anzahl der Wohnungen pro Haus manchmal an den Bedürfnissen der Bauherren und an den Marktanforderungen vorbei geht.

Beim **Studentenwohnen** wird eine dramatische Fehlentwicklung befürchtet. Viele Bauträgerprojekte zielen aktuell auf Studenten als Zielgruppe ab, da sich Studentenwohnungen derzeit schnell und gut verkaufen lassen. Dieser Boom kann aber bereits in fünf Jahren vorbei sein, so dass schon jetzt die Gefahr einer Überversorgung gesehen wird. Wurden Nachnutzungskonzepte berücksichtigt? Ist unsere Generation bereit, als Rentner in ein Studentenappartement einzuziehen? Wir brauchen sofort Leitlinien für eine Drittnutzung und eine Strategie, wie diese stadtplanerisch umgesetzt werden kann.

Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes: Die mit dem Handlungskonzept Wohnen erarbeiteten Grundlagen sind jetzt auf einem Stand, dass die Umsetzung in ein konkretes Handeln möglich ist. Damit sollten wir schnellstmöglich beginnen.



2.4 Zusammenfassung der Diskussion und Stellungnahmen

Thema 1 – Bestandsentwicklung und Neubau

- Es wurde noch einmal bekräftigt, dass Innenentwicklung ein zentraler Punkt der Wohnstandortentwicklung in Münster ist.
- Maßnahmen und Umsetzungsstrategien für Neues Wohnen im Bestand müssen auf Grundlage einer dezidierten Analyse der lokalen Rahmenbedingungen auf die Verhältnisse im Quartier abgestimmt werden.
- Zur Umsetzung höherer Dichten im Bestand müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und ggf. angepasst werden (z.B. Änderung oder Neuaufstellung B-Pläne).
- Pilotprojekte bieten gute Chancen, geeignete Instrumente einer Innenentwicklung zu erproben und können als Inkubator weitere Projekte motivieren. Als nächster Schritt steht die Suche nach einem geeigneten Pilotprojekt in Münster aus; hier sollte zunächst ein vergleichsweise konfliktarmes Vorhaben mit guten Umsetzungschancen gewählt werden.
- Zur Umsetzung von Innenentwicklung ist eine Aktivierung der privaten Eigentümer erforderlich, denen 90% des Wohneigentums gehört. Strategien und Prozesse zur Realisierung von Neuem Wohnen im Bestand müssen gemeinsam mit den privaten Eigentümern entwickelt werden. Hier müssen Möglichkeiten der aktiven Einbeziehung, ggf. auch in Verbindung mit weiteren Anreizsystemen, gefunden werden.
- Die Chancen und Rahmenbedingungen für eine Mobilisierungsagentur müssen vertiefend betrachtet werden. Eine Möglichkeit ist, das Netzwerk des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ weiter auszubauen. Hier ist ein problemorientierter Ansatz notwendig, um bestimmte Personen und Einrichtungen aus dem AK zielorientiert zu aktivieren.
- Die Etablierung eines projektbezogenen „Kümmerers“ erhöht die Umsetzungschancen, gerade auch bei Projekten der Innenentwicklung, bei denen häufig mit Widerständen aus dem Quartier zu rechnen ist.
- Bündnisse der Wohnungsmarktakeure wie der AK Wohnen in Münster können zu einer kurzfristigen Umsetzung der angestrebten Neubauzahlen beitragen. Die Möglichkeiten zur kurzfristigen Reaktivierung von übergreifenden Arbeitsgruppen wie z. B. der interfraktionelle AK Wohnen sollten geprüft werden.
- Zur Dämpfung der Baulandpreise und Verhinderung von Spekulation ist eine aktive Bodenvorratspolitik der Stadt Münster erforderlich. Diese ist nur im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen möglich. Dies muss auch vor dem Hintergrund der finanziellen Tragfähigkeit diskutiert werden. Zu erwägen ist, ob kommunale Grundstücke künftig in Erbpacht vergeben werden können.
- Angesichts der innerstädtischen Wohnraum- und Baulandverknappung, den Infrastrukturproblemen, den anhaltenden Pendlerströmen und der unterschiedlich regionalen demografischen Entwicklung bedarf es gerade im Rahmen der Baulandausweisung einer konstruktiven Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



Thema 2 – soziale Wohnraumversorgung

- Konsens ist, dass bei allen Neubaumaßnahmen auch bezahlbare Angebote für mittlere und untere Einkommen geschaffen werden sollen; Ziel ist ein soziales Gleichgewicht/ Mischung auf Quartiersebene.
- Der Ak formuliert ein klares Votum für die Kopplung der städtischen Grundstücksvergabe an soziale Gesichtspunkte, wobei auf eine feste Quote für Sozialwohnungen zugunsten einer flexiblen Vereinbarung auf Grundlage eines Wohnqualitätschecks verzichtet werden soll.
- Förderung von Investitionen in den Sozialwohnungsbau durch Information von Investoren über Förderbedingungen und Rentabilität; bei Bedarf ggf. Ausbau der Förderung oder Einführung eines dritten Förderweges; keine Erhöhung der Sozialmieten.
- Weitere Maßnahmen zur Erweiterung von kommunalen Belegungsrechten wie den Ankauf mittelbarer Belegungsrechte und kommunale Satzung zum Mieterbenennungsrecht prüfen: Effektivität/ Mitteleinsatz; Nachfrage und Angebot als Entscheidungsgrundlage quantifizieren
- Konkretisierung der quantitativen und qualitativen Ziele für den Sozialen Wohnungsbau (Anzahl, Wohnungstypen, Größen, Lagen usw.)

Thema 3 – Vielfalt und soziale Mischung in den Wohnquartieren

- Konsens im AK ist, dass dringend mehr familiengerechte, bezahlbare Wohnungen in der Stadt gebaut werden müssen, um Familien die Möglichkeit zu geben, in Münster zu bleiben.
- Eine wichtige Zielgruppe sind die Schwellenhaushalte, denen attraktive und bezahlbare Angebote als Alternative zum Einfamilienhaus im Umland gemacht werden müssen. Das derzeitige Zinsniveau bietet hierfür gute Rahmenbedingungen. Inwiefern sich weitere Unterstützungen gestalten lassen, kann im Austausch mit Finanzierungsinstituten diskutiert werden.
- Es müssen Instrumente entwickelt werden, wie Investoren, die i.d.R Bauprojekte mit dem Ziel höchstmöglicher Rendite realisieren, zum Bau von Wohnraum für die angestrebten Zielgruppen und Preisniveaus motiviert werden können. Pilotprojekte, die die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte zeigen, spielen hier eine wichtige Rolle.
- Der Grundsatz der Inklusion im Quartier und Gebäude wird unterstützt. Mehrgenerationenwohnen bietet eine sehr gute Chance, flexible, nachhaltige und vielfältige Projekte für unterschiedlichste Nutzer im Quartier zu etablieren. Ziel ist eine breite Information über das Thema.
- Das Thema Vielfalt und Mischung sollte neben den Zielgruppen Familien, Senioren und Studenten auch Menschen mit Migrationshintergrund umfassen.
- Solange Münster wächst und andere Nutzung für Wohnraum umgenutzt werden, ist eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung nicht notwendig.
- Bei Bauprojekten für studentisches Wohnen sollten bereits jetzt mögliche Nachnutzungen mitgeplant werden, um flexibel auf einen evtl. Rückgang der Studentenzahlen in Münster reagieren zu können.



3. Aktuelles aus Münster

3.1 Stand Konversion (Jörg Krause, Christian Herr Schowe, Stadt Münster)

Herr Krause erläutert den Stand für die Nachnutzung der 18 Wohnstandorte der Briten. Für die Standorte der Briten-Wohnungen laufen aktuell die Bebauungsplanverfahren, zudem wurde die Vermarktung gestartet. Im Ausschuss wird demnächst über die Ergebnisse berichtet. Am 3. März 2013 fand eine öffentliche Veranstaltung zu dem Gesamtkonzept für die Briten-Wohnungen statt, die sehr gut besucht war und trotz des bestehenden hohen Instandhaltungsaufwand ein großes Interesse an den Beständen zeigte.

Die Preisvorstellungen der BlmA bewegen sich anders als befürchtet und in der Presse kommuniziert auf einem vernünftigen Niveau, auch aufgrund der Beratung der Finanzinstitute im Rahmen der Vermarktung. Der befürchtete „Hype“ hat aus Sicht der Verwaltung nicht stattgefunden. Die Verhandlungen der Wohn + Stadtbau zum Erwerb der Liegenschaften gestalteten sich vor dem Ziel der Schaffung preiswerten Wohnraums zwar schwierig, sind aber keineswegs, wie in der Presse behauptet, gescheitert. Auf der Grundlage einer Wertermittlung konnte inzwischen eine Einigung mit der BlmA erzielt werden.

Aktuell werden für die Standorte Konzepte mit Aussagen zu Neubau, Abriss und Nachverdichtungen erarbeitet. Die Stadtverwaltung konzentriert sich aktuell auf die qualitative Sicherung der Bestände. Standorte in zentralen Stadtteillagen wie z.B. am Arnheimweg oder Hoher Heckenweg spielen als gemischte, multifunktionale Standorte für Familien und Studenten für die Stadt Münster eine wichtige Rolle.

Herr Schowe erläutert den Stand zum Planungs- und Beteiligungsverfahren für die Umnutzung der York-Kaserne. Zu Beginn des Jahres hat eine sehr gut besuchte Auftaktveranstaltung stattgefunden. Es folgten Workshops mit jeweils vier thematischen Arbeitsgruppen, an denen 100 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Die breite Öffentlichkeits wurde in einer großen Veranstaltung mit Zwischenpräsentationen der Ergebnisse informiert. Für den 22. Mai 2013 ist das vorläufige Abschlussforum geplant, bei dem das im Dialog erarbeitete Konzept zur Nachnutzung der York-Kaserne, der Perspektivplan, vorgestellt werden soll. Die offenen Veranstaltungen ohne enge Vorgaben wurden von der Bürgerschaft sehr gut angenommen und es wurden sehr gute Ergebnisse erarbeitet. Auf der Grundlage eines herbei zu führenden politischen Beschlusses wird in der zweiten Jahreshälfte 2013 ein Wettbewerb für die York-Kaserne vorbereitet, in dem die Rahmenvorgaben städtebaulich und landschaftsplanerisch konkretisiert werden sollen.

Für die Oxford-Kaserne, die erst Ende 2013 freigezogen wird, ist ein ähnlicher Prozess im Jahr 2014 vorgesehen.

Für beide Standorte plant die Stadt den Erwerb der Liegenschaften. Aktuell wird eine Vorlage erarbeitet, die die Rahmenbedingungen für den Erwerb formuliert. Anlass ist die York-Kaserne, für die die BlmA die Freistellung erklärt und eine Frist für die Ausübung des Erstzugriffsrechts zugunsten der Stadt gesetzt hat, so dass der formale Ablauf zum Erwerb der Liegenschaften in Gang gesetzt wurde.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

3.2 Bürgerumfrage 2013 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)



Im Juni/ Juli 2013 wird die Bürgerumfrage 2013 durchgeführt, die als Mehrthemenumfrage konzipiert und in enger Kooperation mit den betroffenen Fachämtern inhaltlich entwickelt wurde. In diesem Jahr werden dabei im Themenkomplex Wohnen neben Fragen nach der Wohnzufriedenheit und dem Wohntyp zum ersten Mal auch Informationen zum Thema Barrierefreiheit abgefragt. Hintergrund ist, dass im Rahmen des demografischen Wandels die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen wird und der Wohnungswirtschaft konkrete Informationen zur aktuellen Situation fehlen.

Recherchen in anderen Städten haben gezeigt, dass im Rahmen von Bürgerumfragen das Thema „Barrierefreier Wohnraum“ mit der Umfrage in Münster erstmals abgefragt wird.

Insgesamt werden 5.250 Fragebögen an Haushalte in Münster verteilt. Da es sich um eine Mehrthemenumfrage handelt, die neben dem Thema Wohnen u.a. auch die Themen Verkehr und Frieden behandelt, wird ein Rücklauf um die 30 % erwartet.

Vergleichswerte zur Einordnung der Ergebnisse liefert ein Forschungsprojekt auf Bundesebene, das sich mit dem Thema Barrierefreiheit von Wohnraum beschäftigt.

Im Rahmen des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen. Um die aktuelle Situation einschätzen zu können, sind folgende Antworten für die Wohnungswirtschaft wichtig.

3.6 In welchem Stockwerk bzw. in welchen Stockwerken wohnen Sie? (Mehrfachnennungen möglich)

Erdgeschoss Hochparterre 1. Obergeschoss
 2. OG 3. OG 4. OG 5. OG und höher

3.7 Befindet sich im Haus / in der Wohnung ein Personenaufzug bzw. Treppenlift?

Aufzug? **Treppenlift?**
 Ja Nein Ja Nein

Falls Sie hier "Ja" angekreuzt haben:
 Erreicht der Aufzug Keller und Dachgeschoss? Ja Nein
 Ist der Aufzug rollstuhlgeeignet (breit genug)? Ja Nein

3.8 Wie viele Stufen haben Sie bis zu Ihrer Haustür und bis zur Ihrer Wohnungstür?

Keine 1 – 3 4 und mehr Betrifft mich nicht, da Haustür = Wohnungstür
 ↓ ↓ ↓ ↓
 1 2 3 4
 Stufen bis zur Haustür 5
 Stufen zwischen Haus- und Wohnungstür 6

3.9 Haben Sie Stufen / Schwellen innerhalb der Wohnung?

J A, mit Stufen/ Schwellen N E I N, ohne Stufen/ Schwellen Betrifft mich nicht, da nicht vorhanden
 ↓ ↓ ↓
 Zur Terrasse / zum Balkon 1 2 3
 Einstieg in die Dusche 2 3 4
 Zwischen verschiedenen Wohnebenen / Etagen 3 4 5

3.10 Wem gehört das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt?

Wohnungsunternehmen / gewerblicher Anbieter Privateigentümer / Eigentümergemeinschaft
 Mir / Meiner Familie Sonstigen

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



3.3 Zuzugsbefragung 2013 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Während in der letzten AK-Sitzung die Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 präsentiert wurden, wird heute ein erster Überblick zur Methodik, zu den Fragenkomplexen, zum Rücklauf und zu den ersten Ergebnissen der Zuzugsbefragung 2013 gegeben. Die Auswertung der Ergebnisse wird in den nächsten zwei Monaten stattfinden. Eine Präsentation im Fachausschuss ist für die Sitzung vor oder direkt nach der Sommerpause vorgesehen.

Ziel, Methodik und Rücklauf

Ziel der Umfrage war, Informationsgrundlagen für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen zu erhalten und das als Ergänzung bzw. sog. „Gegenstück“ zur Fortzugsumfrage 2011. Die Umfrage umfasste sieben Fragenkomplexe zur Wohnsituation vor und nach dem Umzug, zu Zuzugsmotiven, zur Wohnungssuche, zur Bewertung von Münster als Wohnstandort im Vergleich zum vorherigen Wohnort und zu den Zukunftsplänen.

Betrachtet wird der Zuzugszeitraum 1.1.2009 bis 1.1.2012. In diesem Zeitraum sind 65.543 Personen nach Münster gezogen, 41.056 davon sind in Münster verblieben. 6.500 Haushalte (Zufallsstichprobe) wurden im Rahmen der Umfrage angeschrieben, 5.982 konnten postalisch erreicht werden (Netto-Stichprobe). Mit einem Rücklauf von 1.696 Fragebögen konnte eine Rücklaufquote von 28% erreicht werden, die im Vergleich mit Umfragen in Köln, Potsdam oder München hoch ist. Die Befragung ist repräsentativ.

Ergebnisse

Im Vergleich von Zuzügen nach Münster und Fortzugsdaten von Münster in die Region 2009 bis 2012 zeigt sich ein leicht größerer Zuzug, der sich insbesondere durch Bildungswanderungen begründet. Bei der Frage woher bzw. wohin die Befragten gezogen sind, zeigt sich eine ähnliche Verteilung: an erster Stelle stehen mit jeweils knapp einem Drittel der Zu- und Fortzüge das Land NRW (29,6% bzw. 31,2%) und der Bund (26,5% bzw. 31,2%), gefolgt von den direkten Umlandgemeinden Münsters (9,2% bzw. 11,4%). Dies bedeutet, es gibt eine direkte Konkurrenz der entsprechenden Gebiete hinsichtlich der Wanderungsbewegungen.

Die Altersverteilung der Zugezogenen 1996 bis 2012 zeigt einen dauerhaft hohen Zuzug in der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre, die durch den Bildungsstandort (Konzentration von Hochschulen, Universität und Ausbildungseinrichtungen) begründet ist. Der Zuzug von jährlich 11.000 bis 14.000 jungen Menschen ist für das Wachstum der Stadt Münster entscheidend und muss auf jeden Fall erhalten werden! Bei der Altersgruppe der jungen

Methodik

Zuzugszeitraum:

01.01.2009 – 31.12.2012

Grundgesamtheit:

41.056 verbliebene Zugezogene (HWS, ab 18 Jahre)

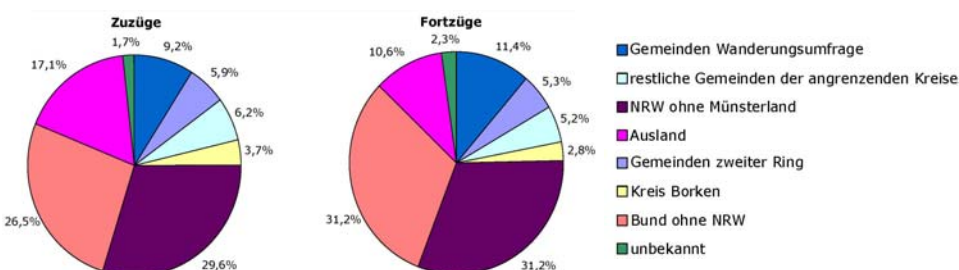
Auswahl: Zufallsstichprobe
6.500 Personen

Durchführung:

29.01. – 01.03.2013

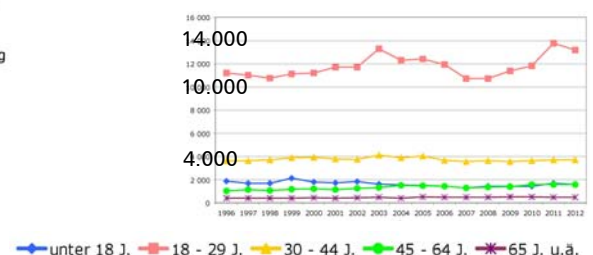
Fragenkomplexe

8. Wohnsituation in Münster (Wohndauer, welcher Stadtteil / warum, Zufriedenheit)
9. Wohnort und Wohndauer vor dem Umzug
10. Wohnsituation vor und nach dem Umzug (Wohnung, Wohnumgebung, Wünsche)
11. Zuzugsmotive (5 Motive)
12. Wohnungssuche (Wo und wie lange gesucht?)
13. Bewertung von Münster (2 offene Fragen)
14. Pläne für die Zukunft



Zuzüge nach und Fortzüge von Münster in die Region
Durchschnitt 2009 bis 2012

Zuzüge nach Münster nach Alter
Wohnberechtigte Bevölkerung
1996 bis 2012

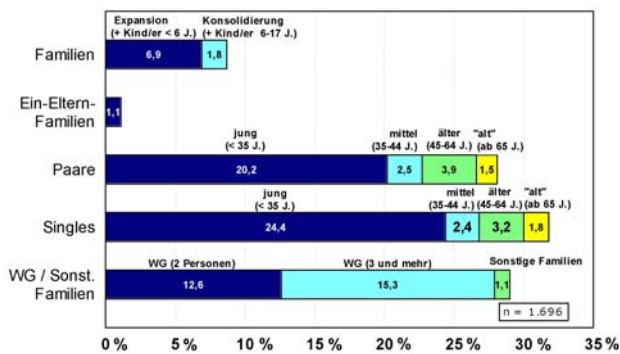




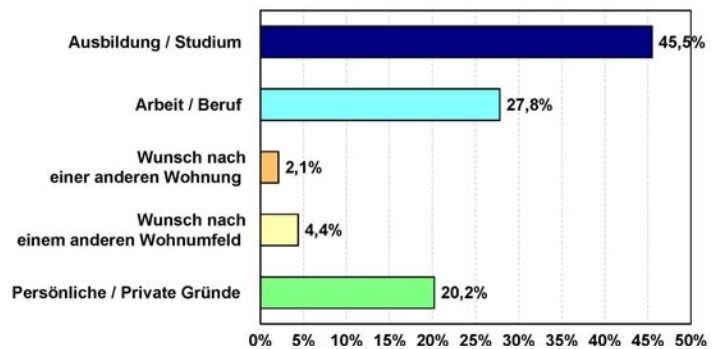
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

Haushaltsstruktur



Ausschlaggebender Anlass



Familien (30 bis 44-Jährige) hält Münster ein Niveau von jährlich knapp 4.000 Menschen. Der oft diskutierte Trend, dass ältere Menschen verstärkt zurück in die Stadt ziehen, lässt sich für Münster noch nicht bestätigen; hier liegen die Zuzüge auf einem bislang gleichbleibend geringen Niveau.

Haushaltsstruktur

Eine Erstausswertung der Haushaltsstruktur der Zugezogenen zeigt, dass der Anteil der Jungen Singles unter 35 Jahren mit 24,4% am höchsten ist, gefolgt von jungen Paaren (20,2%) sowie Wohngemeinschaften mit 2 (12,5%) und mehr Personen (15,3%). Der Anteil von Familien liegt mit insgesamt 8,7% weit dahinter, wobei die Familien in der „Expansionsphase“ (Kinder unter < 6 J.) überwiegen. Generell sind die Familien eine wichtige Zielgruppe für die Stadt Münster; hier – wie die Diskussion im ersten Teil der Sitzung gezeigt hat – gerade auch die Schwellenhaushalte.

Zuzugsmotiv

Für 45,5% der Befragten waren Ausbildung oder Studium der ausschlaggebende Anlass für den Umzug nach Münster, 27,8% kamen aus beruflichen Gründen. Dies zeigt erneut die Bedeutung des Bildungssektors für die Stadt Münster. Einen hohen Anteil haben auch persönliche Gründe, die jedoch noch nicht im Einzelnen ausgewertet wurden. Der Wunsch nach einem anderen Wohnumfeld und einer anderen Wohnung waren nur für 4,4 bzw. 2,1% der Befragten der ausschlaggebende Anlass, um nach Münster zu ziehen.

Wie geht es weiter?

- Zeitnaher Abschluss der Prüfung der Strukturtreue des Rücklaufs
- Auswertung der inhaltlichen Kernfragen
- Vergleich der Ergebnisse mit der Zuzugsumfrage 2005 und der Fortzugsumfrage 2011
- Berichtsvorlage für den ASSVW vor oder unmittelbar nach der Sommerpause geplant
- Breite Diskussion der Ergebnisse
- Einspeisung der Ergebnisse in den Prozess zur Fortschreibung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen



3.4 Demografiemonitoring (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Mittlerweile ist das stadtteilorientierte Demografie-Monitoring erschienen, in dem anhand von demografiespezifischen Indikatoren die kleinräumige Entwicklung der Stadtteile von 2005 bis 2010 betrachtet wurde. Die Ergebnisse wurden in einer öffentlichen Berichtsvorlage Anfang 2013 den politischen Gremien (Bezirksvertretungen, Planungsausschuss, Hauptausschuss und Rat) vorgestellt. Die Resonanz war äußerst positiv, das Interesse der Politik an kleinräumigen Daten groß (V/0964/2012). Die Vorlage wird als Tischvorlage in der Sitzung verteilt.

In diesem Kontext wird auch auf die Bereitstellung weiterer statistischer Publikationen verwiesen, die über die Bestellung des Newsletters direkt erhältlich sind.

Statistik-Newsletter

Bestellung unter: statistik@stadt-muenster.de

Publikationen

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/stadtentwicklung/publikationen.html

<http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html>

4. Ausblick und Verschiedenes

4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **20. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **26. November 2013, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie üblich im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt und die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten. Im Mittelpunkt der 20. Sitzung wird die Ratsvorlage zum Handlungskonzept Wohnen stehen, die u.a. unter dem Gesichtspunkt diskutiert werden soll, welche konkreten Handlungsansätze sich für die AK-Mitglieder selber ergeben. Als zweiter Punkt könnte das Siedlungsflächenkonzept der Stadt Münster auf die Tagesordnung genommen werden, das im Entwurf vorliegt und den räumlichen Bezugsrahmen für die Baulandentwicklung von Münster bis zum Jahr 2025 absteckt. Weitere mögliche Themen, die in der 19. Sitzung andiskutiert wurden, sind:

- Bodenvorratspolitik der Stadt Münster, Flächen im kommunalen Eigentum, finanzielle Rahmenbedingungen, Strategie der Stadt Münster
- Baurechtliche Rahmenbedingungen von Innenentwicklungsflächen in Münster, Übersicht von Entwicklungsflächen nach §34 BauGB, Stand B-Pläne

Frau Prof. Pahl-Weber schlägt zudem vor, die 20. Sitzung zum Anlass zu nehmen, das Bündnis für Wohnen, das vor acht Jahren von allen AK-Mitgliedern geschlossen wurde, zu erneuern. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des KHW könnten in diesem Rahmen die Bündnisziele weiterentwickelt und konkretisiert werden. Auch ist zu überlegen, ob zur fachlichen Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen Anfang 2014 eine dritte Fachtagung seitens des AK Wohnen in Münster durchgeführt werden soll.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

4.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“

Es liegt eine Anfrage von Frau Bornhorst für eine Teilnahme an der 20. AK-Sitzung vor. Frau Bornhorst ist Mitarbeiterin der Akademie für Raumordnung und Landesplanung und promoviert aktuell an der HCU Hamburg über das Thema „wohnungspolitische Strategien wachsender Städte“. Die Teilnehmer der 19. Sitzung stimmen der Teilnahme von Frau Bornhorst am 26.11.2013 zu. Für den Mieterverein Münster und Umgebung e.V. wird bereits mit der heutigen 19. Sitzung Frau Pollmann in Nachfolge von Herrn Steil, der sich in den Ruhestand verabschiedet hat, am AK-Wohnen in Münster teilnehmen.

Herrn Steil wird in Abwesenheit ausdrücklich für sein langjähriges Engagement im AK Wohnen gedankt.

4.3 Veranstaltung „Freie Stadtansichten“

Herr Schowe wirbt für die Vortragsreihe „Stadtansichten“, hier insbesondere für die Veranstaltung am 12. Juni 2013, die unter dem Titel ‚Muss Münster dichter werden?‘ Die Reihe wird von der münster school of architecture (msa) in Kooperation mit der LBS und den Westfälischen Nachrichten durchgeführt. Die Reihe beschäftigt sich mit dem Thema städtische Raumreserven/ Möglichkeiten der Nachverdichtung aus Perspektive der Architektur. Die Veranstaltung hat eine hohe Affinität zu den Themen des AKs. Auf dem Podium wird am 12.06.2013 u.a. Herr Nottenkemper von der Wohn + Stadtbau und Herr Schowe für die Stadt Münster sitzen.

4.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 19. AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013



5. Teilnehmende der 19. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Frau Dirkman	Westdeutsche Landesbausparkasse, i.V. von Herrn Schneider
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB i.V. Hr. Steil
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Herr Marczinkowski	Bündnis 90/Die Grünen/GAL. I.V. Frau Bennink
Herr Fastermann	SPD
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Stadt Münster

Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Gerick	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, i.V. Herr Niehues
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft 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

Gäste

Frau Dr. Krings-Heckemeier	empirica GmbH, Bonn
Herr Gerling	Sparkasse Münsterland Ost, Immobilien GmbH
Herr Alt	Sparkasse Münsterland Ost, Immobilien GmbH

Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	TU Berlin
Frau Rehsöft	Stadt+Bild, Albstadt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013

Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hooock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

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

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

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


Entwurf
23.04.2013



Bürgerumfrage 2013

Aktivierte Bürgerbeteiligung halten Sie mit diesem Fragebogen in den Händen. Die Stadtverwaltung Münster setzt Bürgerumfragen auf Ihre Meinung. Die Teilnahme ist freiwillig! Ihre Angaben werden - ganz dem Datenschutz gemäß - anonym ausgewertet und nur nach Themen zusammengefasst dargestellt.

Die Ergebnisse an Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft weiter, die auf dieser Grundlage das Leben in unserer Stadt planen und gestalten. Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass die Person den Fragebogen ausfüllt, die ihn per Post erhalten hat.

Foto: © Prokambit Münster

Bürgerhaushalt

Kennen Sie den Bürgerhaushalt der Stadt Münster?



- Ja, ist mir bekannt
- Ja, schon mal davon gehört
- Nein, noch nie davon gehört
- weiß nicht

Im Jahr 2014 wird die Stadt Münster wieder einen Bürgerhaushalt durchführen.

