



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
20. Sitzung am 26. November 2013



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



## Inhalt

1.	Einführung .....	5
2.	Wohnstandortentwicklung in Münster – aktuelle Weichenstellungen und Programme .....	6
2.1	Kommunales Handlungskonzept Wohnen in Münster - Grundzüge und Weichenstellungen (Gerd Franke, Stadt Münster) .....	7
2.2	Baulandprogramm 2020 (Gerd Franke, Stadt Münster).....	9
2.3	Diskussion: Umsetzungschancen und notwendige Maßnahmen für die Wohnungsbauentwicklung in Münster .....	12
3.	Aktuelles aus Münster .....	18
3.1	Sachstand Konversion (Christian Schowe, Stadt Münster) .....	18
3.2	Bericht zu Umfrageergebnissen (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster) .....	21
4.	Ausblick und Verschiedenes .....	30
4.1	Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	30
4.2	Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“ .....	31
4.3	Dokumentation und Internetpräsentation.....	31
5.	Teilnehmende der 20. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ .....	32

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 20. Sitzung am 26. November 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](http://www.stadtundbild.de) Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den 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 Wohnungsmarktakeuren 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.

Im Mittelpunkt der 20. Sitzung steht die Wohnbaulandentwicklung der Stadt Münster. Neben der Innenentwicklung als einer der Schwerpunktthemen der AK-Diskussion ist die Nachfrage gerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau eine zentrale Aufgabe der strategischen Wohnstandortentwicklung.

Den inhaltlichen Schwerpunkt der Sitzung bildet das Kommunale Handlungskonzept Wohnen, an dessen Erarbeitung der AK Wohnen in den letzten zwei Jahren intensiv beteiligt war. Bevor die entscheidende Phase der Konkretisierung der Teilkonzepte ansteht, werden die Grundsätze und Weichenstellungen herausgearbeitet, die sich aus den wohnungspolitischen Anträgen und der Erörterung der Handlungsoptionen ergeben. Diese sollen inhaltliche Vorgaben für die einzelnen Teilkonzepte werden. Anschließend wird das Baulandprogramm 2020 vorgestellt, mit dem die mittelfristige Baulandaktivierung in Münster gesteuert wird. Das aktuelle Baulandprogramm benennt die Flächen, die bis 2020 zur Baureife entwickelt werden sollen. Grundlage des Baulandprogramms ist das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025, das den räumlichen Bezugsrahmen für die Baulandentwicklung in Münster bis zum Jahr 2025 absteckt. Aktuelle Themen der Sitzung sind zudem der Sachstandsbericht zur Konversion der militärischen Liegenschaften sowie zentrale Ergebnisse zu aktuellen Umfragen in Münster.

Stadtdirektor Schultheiß und die Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber begrüßen 37 Teilnehmende im Stadtweinhaus - dort, wo am 11. Februar 2004 der Startschuss für eine erfolgreiche Kooperation gegeben wurde. Herr Schultheiß bedankt sich ausdrücklich bei allen Mitgliedern für die kontinuierliche und engagierte Zusammenarbeit und freut sich auf weiterhin inhaltsreiche Sitzungen sowie interessante Diskussionen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

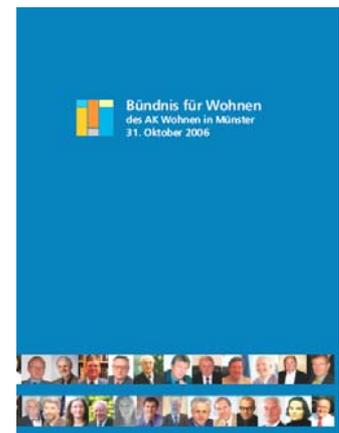
*„Die strategische Wohnstandortentwicklung, ergänzend zu den bisherigen wohnungspolitischen Aktivitäten wird notwendig, weil die Versorgungsengpässe der 1990er Jahre überwunden zu sein scheinen und der demografische Wandel neue Herausforderungen am Wohnungsmarkt mit sich bringt“*

Aus der Dokumentation der 1. AK-Sitzung am 11.2.2004

## 2. Wohnstandortentwicklung in Münster – aktuelle Weichenstellungen und Programme

Herr Schultheiß leitet in das Schwerpunktthema der 20. Sitzung ein. Nächstes Jahr wird der Arbeitskreis Wohnen sein zehnjähriges Jubiläum haben. Im Vergleich mit der heutigen Situation war die Wohnstandortentwicklung in Münster in der Gründungsphase des AKs von komplett anderen Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Niemand hätte zur damaligen Zeit die heutigen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt vorausgesehen, so dass weder die Verwaltung noch die Investoren dementsprechend aktiv geworden sind. Der Verwaltung lagen damals zahlreiche politische Anträge zur Umwandlung von Flächen für Geschosswohnungsbau in Einfamilienhausbebauung vor, denen aus heutiger Sicht zum Glück nicht gefolgt wurde. Investitionen vor allem in den Mietwohnungsbau wurden vor zehn Jahren fast nicht mehr getätigt. Heute zeigt sich eine vollkommen andere Situation: Münster sieht sich mit den Engpässen einer wachsenden Stadt und entsprechend drängendem Handlungsbedarf gerade in den mittleren und unteren Preissegmenten konfrontiert.

Mit den Erarbeitung der Inhalte zum Handlungskonzept Wohnen wurde eine Diskussion mit zum Teil grundlegender Kritik an der bisherigen Wohnstandortentwicklung angestoßen und mit Nachdruck die Schaffung günstigen Wohnraums in der Innenstadt und den Stadtteilzentren gefordert. Für den Arbeitskreis Wohnen in Münster, der sich der Bedeutung dieser Aspekte sehr wohl bewusst ist, zeigt dies mehr noch als bisher, dass alle Mitglieder im Sinne des 2005 geschlossenen „Bündnis für Wohnen“ gemeinsam an Lösungen für Münster arbeiten und diese auch umsetzen müssen. Die Bausteine wurden schon in den letzten Arbeitskreissitzungen diskutiert. Jetzt wird es in der bewährten Arbeitsstruktur des AKs darum gehen, die aktuelle Entwicklung einzuordnen und sich der Frage zu stellen, ob es sich um eine langfristige Entwicklung oder nur um ein Spekulationsblase handelt. Hier möchte die Stadt das Expertenwissen der AK-Mitglieder einholen.



### Vorlagen zur Wohnungs- und Baulandpolitik

#### Vorlage 0206/2013

Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Zwischenstand zum bisherigen Erarbeitungsprozess

#### Vorlage 0230/2013

Wohnsiedlungsflächenkonzept Münster 2025

#### Vorlage 0593/2013

Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen

#### Vorlage 0519/2013

Baulandprogramm 2020

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten mehrere Vorlagen zum Thema Wohnungs- und Baulandpolitik erarbeitet, die den Rahmen für die künftige Wohnstandortentwicklung in Münster bilden werden. Herr Franke stellt die Kerninhalte und Bausteine der Vorlagen zum „Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ und zum „Baulandprogramm 2020“ vor. Grundlage waren eine Vorlage vom Juni 2013 zum Zwischenstand des Handlungskonzeptes Wohnen sowie das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025, das im September 2013 in nichtöffentlicher Sitzung vom Hauptausschuss beschlossen worden ist. Mit breitem Konsens hat der Planungsausschuss festgelegt, dass die günstigen Entwicklungsperspektiven in Münster eine ausreichende Bereitstellung baureifer Flächen erfordern. Als Zielwert wurde eine jährliche Bauleistung von 1.500 WE bis 2025 bestimmt, die zur Hälfte im Neubau und im Siedlungsbestand realisiert werden soll.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



## 2.1 Kommunales Handlungskonzept Wohnen in Münster

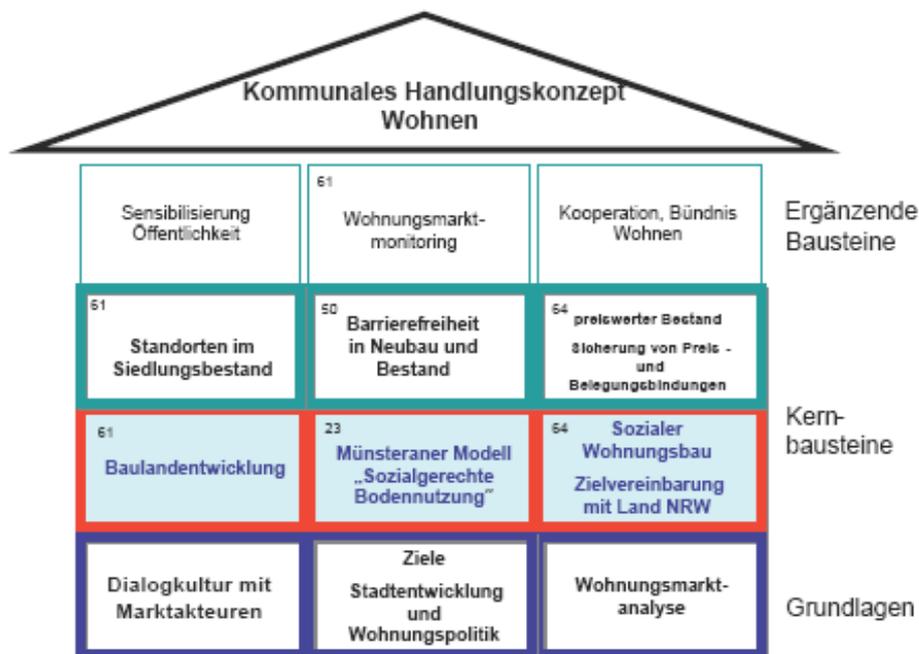
### - Grundzüge und Weichenstellungen (Gerd Franke, Stadt Münster)

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen (HKW) ist ein Gemeinschaftswerk von drei Dezernaten (Ämter 61/ 64/ 50/ 23), deren Mitarbeiter für Rückfragen im AK zur Verfügung stehen.

In der Vorlage zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen werden Grundzüge und Weichenstellungen für ein Münster-spezifisches Konzept aufgezeigt, mit Modulen bzw. Bausteinen, die für angemessen und sinnvoll gehalten werden. (Anmerkung: Die Vorlage wurde am 11.12.2013 im Rat beschlossen.) Für die Ausgestaltung der einzelnen Module erarbeitet die Verwaltung weitere Vorlagen, die ab 2014 den politischen Gremien vorgelegt werden.

Das Fundament des Kommunalen Handlungskonzeptes bilden die Grundlagen, die u.a. in Diskussion mit den Wohnungsmarktakteuren zu stadt- und wohnungspolitischen Zielen für Münster erarbeitet wurden. Eine wichtige Basis ist zudem die Wohnungsmarktanalyse, die empirica im Rahmen des HKW erarbeitet hat. Aufbauend auf diesen Grundlagen wurden sechs Kernbausteine des HKW identifiziert und ergänzende Bausteine der Themenbereiche Öffentlichkeit, Monitoring und Kooperation – mit dem AK als wichtigem Partner – benannt. Die einzelnen Module stehen in Wechselwirkung untereinander, können aber auch eigenständig für sich betrachtet werden.

Der Schwerpunkt des Vortrags liegt auf den Kernbausteinen „Sozialgerechte Bodennutzung“ und „Sozialer Wohnungsbau“ sowie „Baulandentwicklung“ (Kap. 2.2) mit der Betrachtung notwendiger Instrumente und Handlungsansätze. Darüber hinaus werden im HKW flankierende Maßnahmen zur Sicherung preiswerter Bestände, Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand definiert, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. Wie ein effektives Wohnungsmarktmonitoring als ergänzender Baustein aussehen kann, wird in einer der nächsten AK-Sitzungen vorgestellt.



Module des  
Kommunalen  
Handlungskonzeptes  
Wohnen in Münster



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## „Drittel-Regelung“

- 1/3 öffentlich förderfähiger Wohnungsbau
- 1/3 frei finanziert Mietwohnungsbau
- 1/3 Eigentumswohnungsbau

## Modul: Münsteraner Modell „Sozialgerechte Bodennutzung“

Auf Grundlage von Beispielen anderer Städte (z.B. Düsseldorf, München) wurde ein eigenständiges Modell für Münster entwickelt, das mit Hilfe der liegenschaftlichen und bodenpolitischen Instrumente eine sozialgerechten Bodennutzung ermöglichen soll. Dabei sollen die Ziele der **Baulandentwicklung** erreicht, die Bauleistung im **öffentlich geförderten Wohnungsbau** erhöht und ein Angebot **preisreduzierter Neubauwohnungen** ermöglicht werden. Bei geeigneten Projekten und Standorten sollen Wohnungsbauprojekte priorisiert werden, die neben Eigentumswohnungen mindestens ein Drittel Mietwohnungen und ein weiteres Drittel öffentlich förderfähigen Wohnungsbau (Miete oder Eigentum) umsetzen. Um Beschlüsse zum Münsteraner Modell herbeizuführen, wird im 1. Quartal 2014 eine Vorlage zur Differenzierung des Münsteraner Modells erarbeitet. Grundzüge der sozialgerechten Bodennutzung sind:

- Ausschöpfung aller bodenrechtlichen Instrumente mit passgenauer Anwendung je nach Einsatzbereich
- neben privaten Flächen verstärkte Entwicklung städtischer Flächen im Rahmen des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2025
- Umsetzung sozialpolitischer Anliegen durch den Einsatz baureifer städtischer Flächen
- Zuordnung von gebietsbezogenen Zielaussagen (quantitativ und qualitativ) zu Gebieten des Baulandprogramms 2020 zur Konkretisierung der sozialpolitischen Anliegen
- Transparente, rechtssichere Regelungen für die Aktivierung privater Flächen; Beteiligung an den Kosten der Baulandaktivierung und Qualifizierung der Vorhaben

## Modul: Sozialer Wohnungsbau, Zielvereinbarung mit Land NRW

In der Vorlage zum Kommunalen Handlungskonzept wird der Bau von jährlich 300 öffentlich geförderten Mietwohnungen als Zielwert genannt. Dies wäre eine enorme Steigerung, da in den letzten Jahren in Münster jährlich lediglich der Neubau von rund 100 Wohnungen öffentlich gefördert wurde. Voraussetzung und Teil der Zielvereinbarung ist, dass Münster die notwendigen Fördergelder vom Land NRW zur Verfügung gestellt bekommt.

Wenn eine Förderung in diesem Umfang gelingt, muss die Wohn+Stadtbau finanziell entsprechend aufgestellt werden. Im Rahmen eines neuen Managementkontraktes müssen ihr die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, um Baumaßnahmen in dieser Größenordnung stemmen zu können. Sicherlich werden auch andere Investoren sich am öffentlich geförderten Wohnungsbau beteiligen, aber ein großer Teil dieser Bauaufgabe wird sicherlich bei der Wohn+ Stadtbau liegen. Geeignete Grundstücke des Landes sollten offensiv für entsprechende Wohnungsbauprojekte genutzt werden. Darüber hinaus ist eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte notwendig.



## Modul: Sicherung preiswerter Wohnungsbestände

Aktuell gibt es in Münster 7.670 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen der Einkommensgruppe A. Dieser Bestand wird sich in den nächsten fünf Jahren um 1.100 Wohnungen reduzieren. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, ein städtisches Förderprogramm zu konzipieren, mit dem Miet- und Belegungsbindungen im Bestand erworben und damit gesichert werden können.

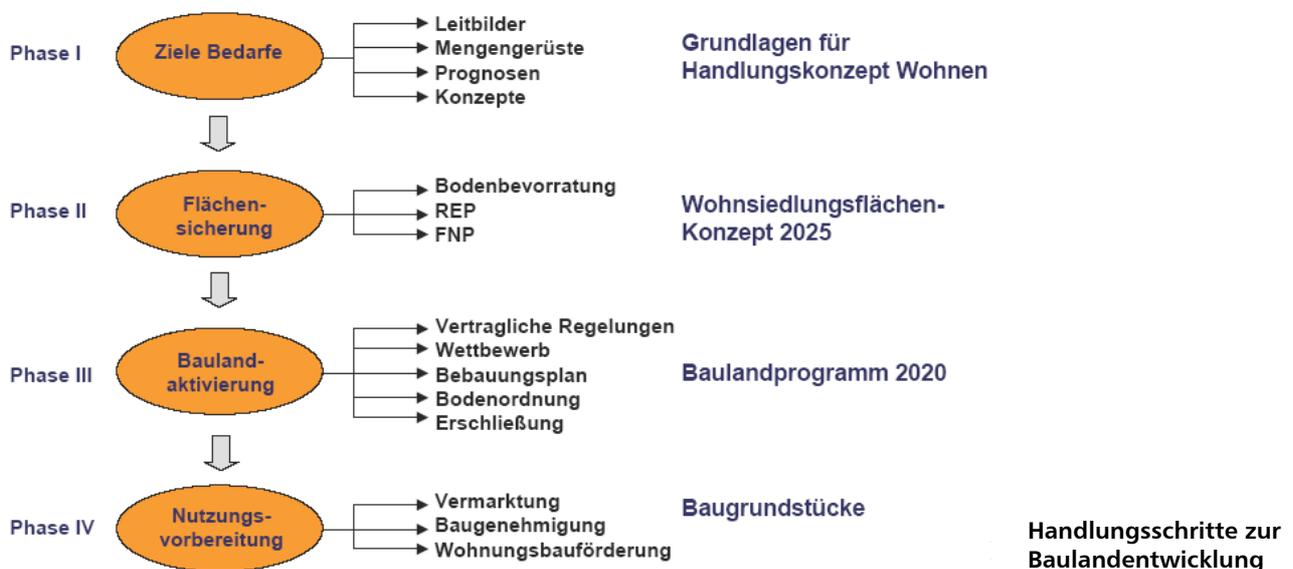
Darüber hinaus wurde die Verwaltung vom Ausschuss beauftragt, eine Satzung zur Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum zu erarbeiten. In Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf wäre Wohnungsleerstand oder Umnutzung für andere Zwecke dann genehmigungspflichtig.

## Modul: Barrierefreiheit in Neubau und Bestand

Um das Leitziel einer barrierefreien Stadt zu erreichen, ist die Mitwirkung aller Akteure notwendig. Verbände, Institutionen und Organisationen, die die Anliegen älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen vertreten, müssen in die Planung eingebunden werden. Der Fokus ist hier auf die Quartiersebene zu legen. Für den Neubau sollen 100% Barrierefreiheit angestrebt werden.

## 2.2 Baulandprogramm 2020 (Gerd Franke, Stadt Münster)

Das „Baulandprogramm 2020“ wurde aus dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 entwickelt, das im September 2013 in nicht öffentlicher Sitzung vom Hauptausschuss beschlossen wurde. Mit dem Baulandprogramm sollen bis zum Jahr 2020 Baugebiete für rund 6.400 neue Wohneinheiten aktiviert werden. Das Baulandprogramm bereitet die notwendigen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Maßnahmen zur Entwicklung neuer Baugebiete vor. Es macht Aussagen dazu, wo im Stadtgebiet Neubauaktivitäten stattfinden sollen, d.h. es verortet die theoretische Diskussion im Stadtgebiet. Es stellt zudem die Grundlage für die kleinräumige Bevölkerungsprognose und die darauf basierende Infrastrukturplanung dar.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

Vorgesehen sind vier Handlungsschritte/ Phasen zur Baulandentwicklung:

Die **Phase 1** mit der Erarbeitung von Grundlagen, Entwicklung von Leitbildern und Konzepten und Definition einer Zielzahl von jährlich 1.500 Neubauwohnungen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

In **Phase 2** wurde mit dem Wohnsiedlungsflächenkonzept auf der Grundlage von Regional- und Flächennutzungsplan geprüft, wo in Münster stadtgebietsverträglich Neues Wohnen entwickelt werden kann. Damit ist die Grundlage für eine Bodenvorratspolitik mit frühzeitigem Grundstückserwerb durch die Stadt gegeben.

In **Phase 3** wird mit Schaffung des notwendigen Planungsrechts, vertraglichen Regelungen, Bodenordnungsmaßnahmen und Erschließung des Bauland aktiviert.

Die konkrete Nutzung der Baugrundstücke mit Vermarktung, Baugenehmigung und Bereitstellung öffentlicher Fördermittel wird in **Phase 4** vorbereitet.

## Wohnungsbau- fertigstellungen 2012- 2020

Fertig gestellte Wohnungen

■ In Mehrfamilienhäusern

■ In Einfamilienhäusern

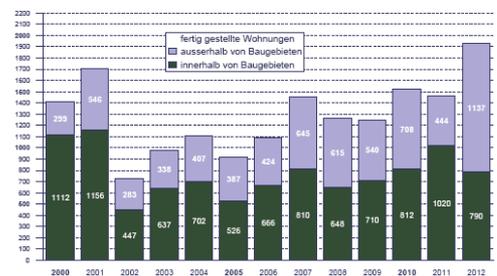
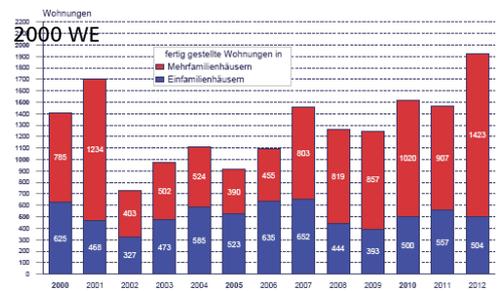
■ Außerhalb von Baugebieten

■ Innerhalb von Baugebieten

## Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) zur Bautätigkeit 2013:

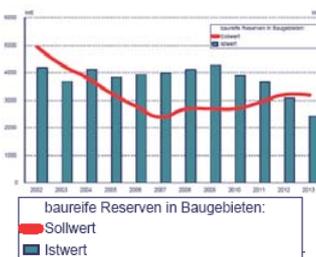
[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/SMS\\_Wohnungsbauteaetigkeit\\_2013.pdf](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/SMS_Wohnungsbauteaetigkeit_2013.pdf)

Mit Blick auf die Wohnungsbaufertigstellungen der letzten zehn Jahre zeigt sich ein deutlicher Anstieg seit 2007, während es noch zu Beginn der Dekade 2002 einen deutlichen Einbruch gegeben hatte (evtl. als Folge der Streichung der Eigenheimzulage). Seitdem ist ein kontinuierlicher Anstieg der Neubauleistung zu verzeichnen, mit einer Spitze von 1.960 fertiggestellten Wohnungen im vergangenen Jahr. Ein Großteil dieser Wohnungen lag im Mehrfamilienhausbereich (2012: 1.400), während der Sockel fertiggestellter Einfamilienhäuser mit jährlich ca. 400-600 WE seit zehn Jahren relativ konstant ist.



Im Jahr 2012 wurde mit 1.137 WE erstmals ein Großteil der Neubauten außerhalb von Baugebieten errichtet (in Baugebieten: 790 WE), was v.a. auf Maßnahmen im Innenbereich mit Bauen im Siedlungsbestand zurückzuführen ist.

Als Richtwert für die Baulandbereitstellung gilt in Münster, dass das vierfache des durchschnittlichen Verbrauchs der letzten fünf Jahre an baureifen Grundstücken bereitgehalten werden sollte. Seit zwei Jahren wird dieser Richtwert nicht mehr erreicht. Das Baulandprogramm 2020 wurde mit dem Ziel fortgeschrieben, diese Diskrepanz abzubauen. Dies ist mittelfristig möglich: Am 1.1.2013 gab es in Münster noch eine kurzfristig aktivierbare Bauflächenreserve von rund 1.400 WE in jüngeren baureifen Gebieten. Das Baulandprogramm (1.1.2013 bis 1.1.2020) umfasst zusätzlich aktivierbare Flächen für rund 6.400 Wohneinheiten.



## Baureife Wohnbauflächen „Soll-Ist-Vergleich“

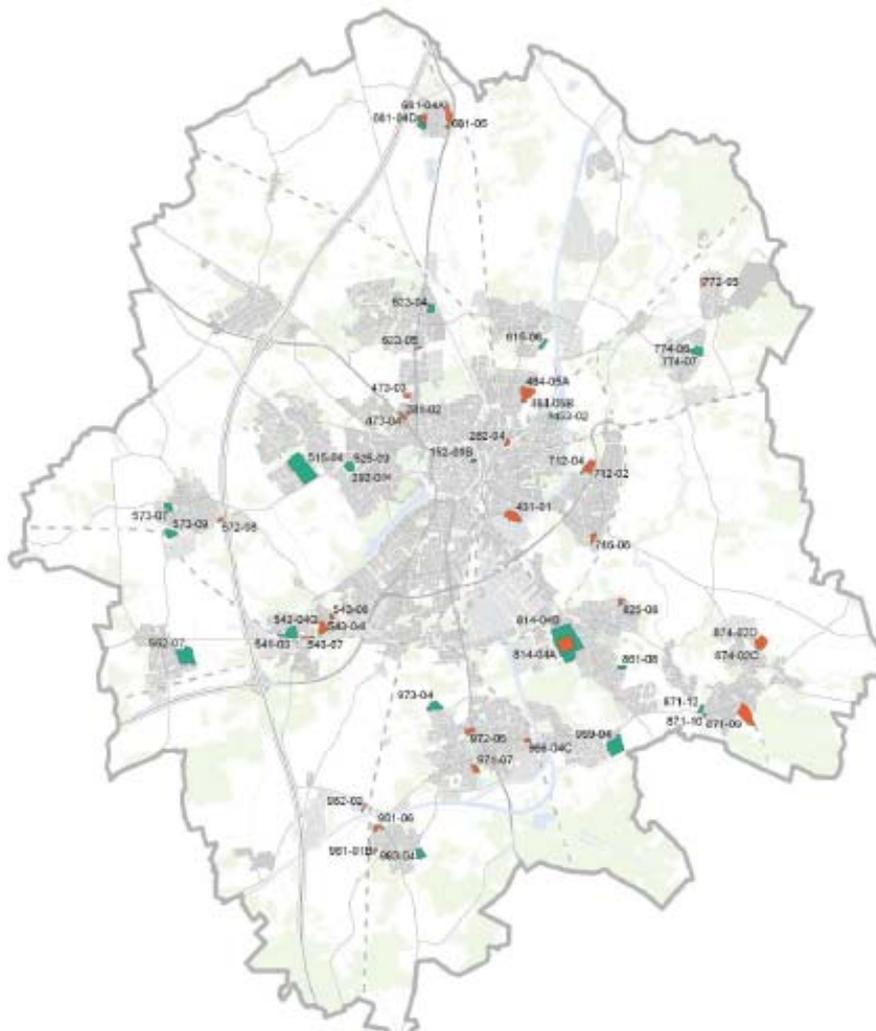
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



Dabei unterscheidet das Baulandprogramm zwei Entwicklungsstufen. Kurzfristig werden bis Ende 2015 nur relativ wenige Bauflächen mit überschaubaren WE-Kapazitäten entwickelt werden können. Bereiche für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung liegen in Sprakel, Mecklenbeck, Mauritz, Wolbeck sowie in Hilstrup. So richtig greift das Programm erst ab 2016, dann wird sich die Situation deutlich verbessern. Dabei werden auch die Kasernenflächen eine wichtige Rolle spielen. (Die ehemaligen Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte werden im Baulandprogramm nicht als neue Baugebiete sondern als Neues Wohnen im Siedlungbestand verbucht.) Grundsätzlich sind die Zahlen des Baulandprogrammes als Richtwerte zu verstehen, die sich in beide Richtungen entwickeln können. So hängen z.B. die tatsächlichen Entwicklungspotenziale am Hafen noch von politischen Entscheidungen ab, wobei bisher eine eher „pessimistische“ Zahl von 400 Wohneinheiten angenommen wurde.

Zusammenfassend wird die Stadt Münster die nächsten zwei Jahre nur schwer aus der Verknappungssituation herauskommen, die mittelfristige Perspektive sieht aber deutlich besser aus. Um die Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren, muss die Stadt Planungsrecht schaffen, die Flächen erschließen und vermarkten. Die Investoren müssen den Wohnungsneubau realisieren. Das ist eine Herkulesaufgabe, bei der alle Akteure in der Stadt mitwirken müssen.



## Baulandprogramm 2020

### Angestrebte Baureife

- 2013-2016
- 2017-2020

angestrebte Baureife im Jahr	WE-Kapazität 2013		
	Efa	Mefa	insg.
2013	128	200	328
2014	56	158	214
2015	185	190	375
2016	421	1488	1909
2017	420	1480	1900
2018	423	980	1403
2019	171	80	251
<b>Summe</b>	<b>1804</b>	<b>4576</b>	<b>6380</b>



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## 2.3 Diskussion: Umsetzungschancen und notwendige Maßnahmen für die Wohnungsbauentwicklung in Münster

Diskutiert wird, welche Chancen zur Umsetzung der vorgestellten Ziele im Handlungskonzept Wohnen und Baulandprogramm 2020 gesehen werden und welche flankierenden Maßnahmen aus Sicht des AKs hierfür notwendig sind.

### Gestaltung der Grundstückspreise und Quotierungen

Entscheidend zur Umsetzung der Neubauziele bis 2020 ist aus Sicht der AK-Mitglieder die Baulandbereitstellung - das Handlungskonzept Wohnen und das Baulandprogramm 2020 gehören daher direkt zusammen. Wichtig ist aber nicht nur die Anzahl, sondern auch die Art der Neubauwohnungen. Frei finanzierte Wohnungen sind für viele Haushalte in Münster inzwischen finanziell nicht mehr realisierbar. Es werden daher dringend wirksame Maßnahmen zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum benötigt. Die AK-Mitglieder befürworten daher die geplanten Quotierungen für Neubauvorhaben zu Gunsten des geförderten Wohnungsbaus, auch wenn sie einen erheblichen Markteingriff darstellen. Zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus sind jedoch tragfähige Grundstückspreise grundlegend. Wie ist in Münster die Preisgestaltung bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke vorgesehen?

Herr Schultheiß erläutert, dass es zwei Verfahren zum Verkauf städtischer Grundstücke gibt. Beim Meistbieterverfahren wird frei zwischen Stadt und Interessenten verhandelt, wodurch in der Regel relativ hohe Preise entstehen. In Bereichen mit gefördertem Wohnungsbau ist dieses Verfahren nicht vorgesehen. Beim Gutachterverfahren wird über ein externes Gutachten der Bodenwert festgelegt. Dabei entstehen in der Regel etwas geringere Preise als beim Meistbieterverfahren, die in einer hochpreisigen Stadt wie Münster für den geförderten Wohnungsbau jedoch häufig immer noch zu hoch sind. Die Stadt ist an den Gutachterwert preislich gebunden und darf diesen nicht unterschreiten. Andere Verfahren sind zur Veräußerung städtischer Grundstücke nicht zulässig. Auch im Deutschen Städtetag wurde bereits bemängelt, dass den Kommunen hier die Hände gebunden sind, zumal nur wenige Städte in Deutschland das Problem übersteigerter Grundstückspreise haben und keinen ausreichenden politischen Druck aufbauen können.

Frau Prof. Pahl-Weber verweist auf eine Diplomarbeit an der TU Berlin, die die Möglichkeiten eines „Konzeptverfahrens“ als Alternative zum Meistbieter- oder Gutachterverfahren untersucht. Bei diesem Verfahren werden die Kaufpreise für städtische Grundstücke auf Basis des Planungskonzeptes festgelegt. Dadurch können z.B. für geförderte Wohnungsbauprojekte geringere Grundstückspreise festgelegt werden. In Berlin wird zur Zeit diskutiert, ob die Landeshaushaltsordnung hierfür angepasst werden kann. Ergebnis der Arbeit ist, dass es inzwischen einige Städte gibt, die das Konzeptverfahren zur Preisgestaltung anwenden, und dieses mittlerweile auch rechtsstabil ist. In welchem Umfang preisliche Anpassungen möglich sind bzw. vorgenommen werden, wird noch untersucht.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



Von den AK-Mitgliedern wird allgemein befürwortet, die 30%-Quote für geförderten Wohnungsbau auch in die Grundstücksbewertung einzubringen. Die Grundstückspreise müssen so weit gedrückt werden, dass Mieten von 6,25 Euro/qm realisiert und dabei auch die energetischen Ansprüche usw. befriedigt werden können. Die Stadtverwaltung prüft hier bereits verschiedene Möglichkeiten. Münster braucht auf jeden Fall ein rechtssicheres Verfahren. Diskutiert wird, ob die Quoten selber sich dämpfend auf die Grundstückspreise auswirken werden, da übersteigerte Gewinnerwartungen in Zukunft nicht mehr realisiert werden können. Da sich der Bodenwert auf die Verkaufserlöse der letzten Jahre stützt, ist die Quote für eine strategische Wohnstandortentwicklung sicherlich hilfreich, wenn auch eher mittelfristig wirksam.



Für die Wohnungsbauunternehmen liegt die Obergrenze für Grundstückspreise, bei der geförderter Wohnungsbau noch rentabel ist, bei maximal 300 bis 400 Euro/qm. Bei höheren Grundstückspreisen lassen sich Mieten im geförderten Wohnungsbau nicht angemessen halten, oder es besteht die Gefahr, dass die fehlende Gewinnspanne des geförderten Wohnungsbaus auf den frei finanzierten Teil aufgeschlagen wird und dies zu stärkeren Preissteigerungen führt. Aus dem AK wird zudem die Befürchtung formuliert, dass sich die Quoten insgesamt negativ auf die private Bautätigkeit auswirken könnten.

## Geförderter Wohnungsbau: Zielwert und Nachfrage

Im Handlungskonzept Wohnen wird die Förderung von jährlich 300 geförderter Wohnungen als Zielwert benannt. Es wird die Frage formuliert, wie sich dieser Wert zur tatsächlichen Nachfrage bzw. zur diskutierten Quote verhält. Nach Unterlagen der Stadt wurden in Münster im Jahr 2013 bislang schon 120 Wohnberechtigungsscheine mehr als im Vorjahr ausgestellt. Brauchen wir da nicht noch viel mehr Sozialwohnungen? Bei Umsetzung der Drittel-Quote müssten zudem bei einer angestrebten Neubauleistung von 1.500 Wohnungen jährlich 500 geförderte Wohnungen entstehen. Hier stellt sich die Frage, warum der Zielwert dann nur bei 300 WE liegt?

Frau Regenitter erläutert, dass auch die Stadt eine jährliche Förderung von 500 geförderten Wohnungen begrüßen würde. Für die Verhandlungen mit dem Land um öffentliche Fördermittel musste jedoch eine Zahl definiert werden, die realistisch ist. Limitierender Faktor ist dabei weniger die Nachfrage, sondern das verfügbare Bauland. Die bisherigen Sondierungsgespräche mit dem Land sehen recht positiv aus und im Januar 2014 beginnen die konkreten Verhandlungen.

Wie auch in anderen Städten hat Münster eine weit höhere Nachfrage als die Stadt geförderte Wohnungen anbieten kann. In Münster werden im Jahr rund 2.700 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (WBS müssen jedes Jahr neu beantragt werden, die Zahl enthält also keine „Karteileichen“). Die Zahl der Berechtigten für geförderten Wohnungsbau liegt weit über der Anzahl der aktuellen WBS. (Die Stadt Köln geht z.B. davon aus, dass die Hälfte ihrer Bevölkerung wohnberechtigt ist.) Die Vermietbarkeit von geförderten Wohnungen ist vor diesem Hintergrund kein Problem.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



## Rentabilität von sozialem Wohnungsbau

Neben der Quotenregelung muss auch Überzeugungsarbeit geleistet werden, dass Projekte im geförderten Wohnungsbau rentabel sind. Ein Anteil bezahlbarer Wohnungen wird sich in der Rentabilität bewähren, zudem wird der Standort mit einer lebendigen Mischung stabilisiert. Trotz der positiven Zeichen der städtischen Wohnungspolitik gibt es noch eine allgemeine Hemmung, in den geförderten Wohnungsbau zu investieren. 2013 haben fast ausschließlich die Sahle Baubetreuungsgesellschaft und die Wohn+Stadtbau Mittel für den geförderten Wohnungsbau in Anspruch genommen. Lediglich ein privater Investor wird zwölf öffentlich geförderte Wohnungen erstellen.

Nach Erfahrungen der Wohn+Stadtbau sind geförderte Wohnungsbauprojekte unter den jetzigen Bedingungen sehr rentabel, und zwar für die Einkommensgruppen A und B. Bei Mieten von 6,25 Euro/qm, einer festgeschriebenen Mieterhöhung von 1,5%, erhöhten Darlehen (100 Euro) und Zinsfreiheit über zehn Jahre bringt der geförderte Wohnungsbau aktuell eine sehr gute Eigenkapitalverzinsung, die sich auch langfristig rentiert. Die Wohn+Stadtbau erklärt sich bereit, im AK Musterberechnungen vorzustellen, um auch die anderen Mitglieder zu überzeugen.

Aus dem AK wird angemerkt, dass die Voraussetzung für die Rentabilität eine langfristige Sicherung der Bestände ist. Aufgrund der gestiegenen Baukosten rechnet sich eine Veräußerung der Gebäude nicht mehr. Innerhalb von 30 Jahren können sich jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen, die für die Rentabilität eines Projektes entscheidend sein können, ändern (z.B. können heute die Verlustanteile einer KG nicht mehr berücksichtigt werden). Gerade Private oder kleinere Unternehmen kann dies unter Umständen von einer Investition abhalten. Bei einem langfristigen Halten der Bestände ist zudem ein gutes Management grundlegend, wie dies von der Wohn+Stadtbau oder Sahle Wohnen geleistet werden kann. Zum letzten Punkt wird angemerkt, dass es in Münster ausreichend gute Verwalter gibt, die diese Aufgabe umfassend und gut leisten können. Das sollte kein Hinderungsgrund sein.

Aus Sicht der Sahle Wohnen sind die Rahmenbedingungen für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau aktuell sehr gut – auch für Private oder kleinere Unternehmen. Mit dem Land kann zur Zeit eine Förderdauer bis zu 20 Jahren vereinbart werden - dies ist eine sehr langfristige Perspektive, mit der ein Projekt auf eine solide Basis gestellt werden kann. Hemmnisse werden v.a. in den zu hohen Grundstückspreisen gesehen, die die Rentabilität der Projekte gefährden.

Auch Frau Regenitter bestätigt, dass die Stadt in den letzten Jahren sehr gut mit privaten Investoren zusammengearbeitet hat. In den letzten zwei Jahren lag der Schwerpunkt zwar bei der Wohn+ Stadtbau und Sahle Wohnen, trotzdem gab es weiterhin Anfragen von privaten Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollten - jedoch keine verfügbaren Grundstücke zu den notwendigen Konditionen finden konnten.



## Rolle der Subjektförderung

Der Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung liegt derzeit beim öffentlich geförderten Wohnungsbau, das heißt bei der Objektförderung. Gefragt wird, warum die Subjektförderung, die früher weit stärker im Mittelpunkt der Wohnungsbaupolitik stand, heute so an Bedeutung verloren hat. Vorteile der Subjektförderung werden in den geringeren Kosten, ihrer kurzfristigen Wirkung und stärkeren Durchmischung der Mieterzusammensetzung gesehen.

Frau Regenitter erläutert zur Wirkung der Subjektförderung „Wohngeld“, dass die Zahl der Haushalte in Münster mit Wohngeldanspruch wie in anderen Städten weiter sinkt. Für eine Stadt wie Münster mit einem vergleichsweise hohen Mietniveau ist die Gewährung von Zuschüssen zu den Wohnkosten für die anspruchsberechtigten Haushalte von existentieller Bedeutung. Eine Verbesserung der Wohngeldleistungen, für die Bund und Land Zahlungsgeber sind, würde sie daher begrüßen.

Frau Prof. Pahl-Weber erläutert, dass bei der Subjektförderung die demografische Entwicklung einerseits und die auslaufenden Fördermittel andererseits zu Engpässen führen können. Zudem ist die Wohnungsbauförderung seit der Föderalismusreform Ländersache. Sie schlägt daher vor, zu einer der nächsten Sitzungen Frau Köppinghof vom zuständigen Wohnungsbauministerium (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW) einzuladen, um diese Frage zu diskutieren.

## Ankauf von Belegungsrechten

Diskutiert werden weitere Möglichkeiten, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Münster zu gewährleisten. Bereits das Mietniveau im geförderten Wohnungsbau ist mit 6,25 Euro/ qm für viele Haushalte zu hoch.

Frau Prof. Pahl-Weber führt das Beispiel Niedersachsen an, wo zur Zeit erwogen wird, Landeszuschüsse nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu nutzen. Aufgrund des teilweise geringeren Mietniveaus im Bestand kann dadurch tatsächlich bezahlbarer Wohnraum gesichert werden. Auch in Düsseldorf wurden seit 2010 Belegungsrechte für 77 Wohnungen mit städtischen Zuschüssen erworben. Im Durchschnitt beträgt der finanzielle Aufwand pro Wohnung 25.000 € bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Jahre.

## Zweckentfremdungsverordnung

Die geplante Zweckentfremdungssatzung wird von einigen AK-Mitgliedern eher kritisch bewertet. Seit 2006 gibt es in Münster keine vom Land erlassene Zweckentfremdungsverordnung mehr. Auch stellt sich die Frage, ob solch eine Satzung dann für ganz Münster gelten soll oder nur für bestimmte Stadtviertel?

Die Verwaltung hat von Seiten der Politik den Auftrag bekommen, eine Zweckentfremdungssatzung vorzulegen. Der Auftrag ist aus der Diskussion in einer Sitzung des Hauptausschusses hervorgegangen und wurde einstimmig beschlossen. Eine entsprechende Vorlage soll baldmöglichst vorgelegt werden,





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



in der dann auch die Frage nach der Ausgestaltung und den Möglichkeiten einer solchen Satzung aufgegriffen und beantwortet werden soll. In der Verwaltung wird eine Zweckentfremdungssatzung sehr differenziert gesehen. Die heutigen Engpässe in Münster wird sie nicht lösen. Da das Thema Leerstand in Münster aktuell kein Problem ist, kann es höchstens um Abbruch und die Umwandlung von Wohnraum für andere Zwecke gehen. Grundsätzlich besteht kein Interesse, Verwaltungsaufwand für wenige Fälle zu leisten. Deshalb werden zunächst die Möglichkeiten einer solchen Satzung aufgezeigt, bevor von Seiten der Politik entschieden wird.

## Neues Wohnen im Bestand/ Quartiersentwicklung

Frau Prof. Pahl-Weber hebt die Bestandsorientierung des Baulandkonzeptes positiv hervor: Die Karte macht deutlich, dass anstelle großer Neubaugebiete eine dezentrale, punktuelle Ergänzung des Bestandes angestrebt wird. Diese Orientierung auf Neues Wohnen im Bestand und Quartiersentwicklung sieht sie als kluges Konzept zur Baulandbereitstellung in Münster - auch wenn dies nicht immer einfach zu kommunizieren sein wird.

Herr Schultheiß bestätigt, dass die Bestandsentwicklung trotz des aktuell hohen Siedlungsdrucks weiterhin einen zentralen Stellenwert bei der Wohnstandortentwicklung Münster haben soll. Aktuell erarbeitet die Verwaltung eine Beschlussvorlage für die Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand. Außerhalb der Fachebene gibt es jedoch durchaus auch Widerspruch zu diesem Ansatz und Stimmen, die im großen Stil neue Baugebiete in Münster entwickeln wollen. Wir sind da vorsichtiger, zumal die Leitbilder der vergangenen Jahrzehnte zeigen, dass solche Konzepte nicht immer gute Ergebnisse liefern. Wir wollen dagegen die Entwicklung passgenau an die Situation der jeweiligen Quartiere anpassen, auch wenn eine solche dezentrale Entwicklung sicherlich schwieriger umzusetzen ist. Wichtig ist, dass entsprechende Einzelprojekte sehr differenziert betrachtet werden müssen, da Bauen im Bestand häufig eine subjektive Abwehrhaltung der Nachbarschaft verursacht. Verwaltung und Politik sind gefordert, diesen Zielkonflikt gemeinsam durchzuhalten.

Frau Dr. Kreft-Ketterman berichtet von zwei aktuellen Pilotprojekten zur Bestandsentwicklung. Im Bahnhofsviertel wurde – unterstützt von der ISG Bahnhof - das Thema „Wohnen als Chance für das Quartier“ aufbereitet. Auf der Basis einer Potentialanalyse wurden Veranstaltungen im Quartier durchgeführt und eine Broschüre erarbeitet. Die Ergebnisse können auf den Seiten der ISG im Netz unter [www.bahnhofsviertel-muenster.de/standort.html](http://www.bahnhofsviertel-muenster.de/standort.html) abgerufen werden und sind auch in der Vorlage V/0892/2013 dokumentiert. Das zweite Pilotprojekt beschäftigt sich mit der Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“ in Hilstrup Ost. Auch hier wurden von der Verwaltung eine Potentialanalyse erstellt und erste Ergebnisse in nicht-öffentlicher Sitzung der BV Hilstrup vorgestellt. In einer nichtöffentlichen Vorlage an den Planungsausschuss, die zuvor in der Bezirksvertretung Hilstrup beraten wird, werden die nächsten Schritte zur modellhaften Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien am Beispiel des Ringstraßenviertel in Hilstrup Ost zur Beschlussfassung vorgelegt (voraussichtlich für die erste Beratungskette in 2014). Erfahrungen aus dem Prozess einer kooperativen Wohnstandortentwicklung können in einer der nächsten AK-Sitzungen vorgestellt werden. Zu-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



dem würde die Stadt die Potenzialanalysen und das weitere Vorgehen gerne mit dem Sachverstand der Immobilienwirtschaft in einem Termin diskutieren. Frau Dr. Kreft-Kettermann wird Interessierte gern zu einem Erfahrungsaustausch einladen. (*Anmerkung: Ein erster Austausch hat am 11. Dezember 2013 stattgefunden.*)



## **Spannungsfeld zwischen wachsender Stadt und demografischem Wandel**

Frau Prof. Pahl-Weber greift noch einmal den Rückblick von Herrn Schultheiß auf die Zeit vor zehn Jahren auf, als der Arbeitskreis Wohnen in Münster seine Anfänge hatte. Damals gingen wir noch aus, dass die allgemeine demografische Entwicklung auch in Münster zu einer deutlichen Ausprägung und zu einem Nebeneinander wachsender und schrumpfender Stadtteile und zur Alterung führen würde. Heute zeigt sich, dass es gleichzeitig an bestimmten Orten Konzentrationsprozesse gibt, die dort entgegen des allgemeinen Trends zu deutlichem Wachstum und zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt führen. Dass Münster zu den attraktiven wachsenden Städten gehört, ist als ein Verdienst der Stadt zu werten, stellt aber auch eine Herausforderung für die Stadtentwicklung und insbesondere die Wohnstandortentwicklung dar.

Dennoch bleibt der demografische Wandel weiterhin ein wichtiges Thema: So ist bei der Arbeit der Regierungskommission für den 7. Altenbericht mit Zahlen des Statistischen Bundesamtes deutlich geworden, dass in den 100 Jahren zwischen 1960 und 2060 der Anteil der über 60-jährigen Menschen von rund 17 % im Jahr 1960 auf ca. 39 % im Jahr 2060 ansteigen wird. Das bedeutet, dass auf jeden über 60-jährigen Menschen nur noch gut ein Mensch (1,14) der Altersgruppe zwischen 20 und 60 Jahren kommen, das ist ungefähr dreimal weniger als noch 1960. (In diesem Zusammenhang verweist Frau Prof. Pahl-Weber auf den kürzlich von ihr publizierten Artikel „Wohnen bleiben – ein Plädoyer für Wohnen und Quartiersleben im Alter“ im Informationsdienst Altersfragen, Heft 05, September/ Oktober 2013). Diese Verschiebung zwischen den Altersgruppen bringt nicht nur immense Herausforderungen für die Sozialsysteme und soziale Infrastruktur, sondern auch für den heutigen Wohnungsneubau, da diese Entwicklungen bereits in 20 bis 30 Jahren auf dem Wohnungsmarkt spürbar sein werden.

Auf die akuten Engpässe zu reagieren und gleichzeitig den demografischen Wandel im Blick zu behalten, ist eine besondere Herausforderung für wachsende Städte. Der Arbeitskreis mit Akteuren aus allen Bereichen ist hierfür sehr gut aufgestellt!

Das Bündnis für Wohnen geht in die richtige Richtung, um die „Herkulesaufgabe“ des Wohnungsneubaus, vor der die Stadt Münster steht, gemeinsam mit allen Akteuren zu bewältigen. Wenn das Bündnis nach zehn Jahren erneuert wird, wird auch die Frage zu stellen sein, ob neben den strategischen Rahmensetzungen und Qualitäten in Zukunft auch Quantitäten neu zu erstellender Wohnungen, wie sie beispielsweise das Hamburger Bündnis für Wohnen enthalten, aufgenommen werden sollten.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## 3. Aktuelles aus Münster

### 3.1 Sachstand Konversion (Christian Schowe, Stadt Münster)

#### York-Kaserne



Die York-Kaserne heute

Zur Entwicklung York-Kaserne wurde inzwischen ein erfolgreicher Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft in Gremmendorf durchgeführt, der in einem Perspektivplan für das Areal mündete. Der Perspektivplan ist vom Maßstab her größer als ein städtebaulicher Entwurf und formuliert Leitplanken für die Entwicklung der York-Kaserne. Diese fließen als Vorgaben in das Verfahren zu einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb ein, der die Aussagen und Ziele aus der Perspektivplanung für das Areal weiter qualifizieren und konkretisieren wird. Der Rat der Stadt Münster hat am 13. November 2013 die Auslobung des Wettbewerbes beschlossen.

Im Beteiligungsverfahren und später auch in der Presse wurde ein Zielkonflikt thematisiert, der sich zwischen dem Anspruch bewegt, neue Wohnungen im angemessenen Umfang zu schaffen und dem artikulierten Bedarf des Quartiers an sportlichen Einrichtungen zu entsprechen. Von Seiten der Gremmendorfer Vereine wurde der Wunsch formuliert, die vorhandenen Sporteinrichtungen auf dem Kasernengelände zu sichern und für die Vereine zur Verfügung zu stellen. Bis auf die Sporthalle sind die Sporteinrichtungen jedoch in einem relativ schlechten Zustand, außerdem gibt es Emissionskonflikte durch Lärm von intensiv genutzten Sportstätten. Um das Thema „Sportentwicklung in Gremmendorf“ zu bearbeiten, sollen die Bedarfe mit einem großräumigeren Stadtteilbezug untersucht und dabei auch bestehende Sportstrukturen berücksichtigt werden.

Zur Teilnahme an dem Wettbewerbsverfahren wurden insgesamt 13 Büros ausgewählt, die Erfahrungen mit den Themen Konversion, brachgefallene Flächenstandorte und städtebaulicher Entwurf/ Wohnungsneubau haben. Mittels eines zweistufigen Verfahrens ist die konsequente Einbindung der Bürgerschaft auch in dieser Planungsphase vorgesehen. In der Preisgerichtssitzung 1. Stufe werden vier Wettbewerbsarbeiten ausgewählt. Im Anschluss daran erfolgt eine einwöchige, öffentliche Ausstellung. In einer Bürgerversammlung, die voraussichtlich im Februar 2014 stattfinden wird, werden die Wettbewerbsbeiträge vorgestellt und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger fließen dann in die Bearbeitung für die 2. Stufe ein.



Perspektivplan York-Kaserne



Oxford-Kaserne 1954

#### Oxford-Kaserne

Die Entwicklung der Oxford-Kaserne folgt mit einem Abstand von ca. einem Jahr zur York-Kaserne. Das Gelände wurde am 14. November 2013 offiziell freigezogen, und so konnte bereits am 19. November mit der Besichtigung der Kaserne der Startschuss für den Planungsprozess gegeben werden. Laut Presse haben 2.000 Menschen das Gelände besichtigt. Am selben Abend fand eine

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



Auftaktveranstaltung für den Beteiligungsprozess im Steingymnasium statt, wo Informationen zum Areal und dessen Geschichte gegeben wurden. Herr Prof. Pesch aus Tübingen hat in seinem Vortrag einen Überblick zu alternativen Bautypen und Eigentumsformen wie z.B. Bauherrengemeinschaften, Baugenossenschaften usw. gegeben. Damit wurde Mut gemacht, auch an diesem Ort, über verschiedene Wohnmodelle nachzudenken. Menschen, die die Kaserne seit Jahrzehnten kennen, haben davon berichtet, dass das Gelände immer als sehr abgeschlossen wahrgenommen wurde, während gleichzeitig die Briten und ihre Familien gut in Gievenbeck integriert waren

Im Vergleich mit der York-Kaserne in Gremmendorf hat Gievenbeck seit den Anfängen der Kaserne eine enorme Entwicklung mitgemacht. 1950 war das Gelände umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Ab den 1970er Jahren, vor allem aber in den 1980er und 1990er Jahren wurde enorm viel in Gievenbeck gebaut, so dass das Kasernengelände heute im Siedlungsgebiet liegt.

Am 23. November 2013 fand ein Workshop mit der Bürgerschaft statt. In fünf Arbeitsgruppen wurde inhaltsgleich gearbeitet. Die Ergebnisse wurden von den Bürgern vorgetragen. Während viele Beteiligte ihre individuelle Wohnsituation in den Wohngebäuden, Gärten usw. als positiv beschrieben, wurde der fehlende stadtstrukturelle Zusammenhang vielfach bemängelt. Der Vernetzungsgedanke zwischen Quartier und Kaserne, von dem nicht nur der Kasernenstandort sondern ganz Gievenbeck profitiert, war ein zentrales Anliegen aller Anwesenden. So bietet die Überplanung der Kasernenfläche die große Chance, die in Gievenbeck vorhandenen Wohnquartiere strukturell mit einander zu verknüpfen. Aktuell werden die Ergebnisse des Leitbild-Workshops zusammengefasst, um daraus Leitplanken für den städtebaulichen Entwurf zu entwickeln. In einer Informationsveranstaltung am 20. Februar 2014 werden die Arbeitsergebnisse aus den Workshop-Gruppen vorgestellt und aufgezeigt, wie diese in die Erarbeitung für das Gutachterverfahren einfließen.

Über die weitere Entwicklung zu den Standorten York- und Oxfordkaserne wird im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ wiederkehrend berichtet.

## Wohnstandorte der Briten

Die 18 Wohnstandorte werden - bis auf eine kleine Enklave britischer Offiziere im Erlenbusch - im März 2014 komplett freigezogen sein. Einige Standorte werden bereits jetzt schon zwischengenutzt, z.B. für studentisches Wohnen oder auch interimweise als Flüchtlingsunterkunft. Letztes Jahr wurde ein Gesamtkonzept für die Wohnstandorte beschlossen mit dem Ziel, für bestimmte Standorte ein Vorkaufsrecht zu ermöglichen, wodurch die Entwicklungen vor Ort besser gesteuert werden können, wie z.B. im Bereich Arnheimweg, wo entsprechend der städtebaulichen Ziele „altersgerechtes Wohnen“ für Senioren und mobilitätseingeschränkte Menschen entwickelt werden soll. Die Stadt ist mit der BlmA im stetigen Austausch (alle 14 Tage), um Fragen der Bewertung oder Zwischennutzung zu klären.



## Beteiligungsverfahren

19. Nov: Ortsbesichtigung und Auftaktveranstaltung  
23. Nov: Workshop



Ehemalige Britenwohnunnen in Sentrup



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



## Rückfragen/ Diskussion

Herr Schultheiß ergänzt, dass im Vergleich zu anderen Städten Münster als wachsende Stadt in einer sehr guten Ausgangsposition zur Entwicklung der Konversionsstandorte ist. Schrumpfende Städte bekommen dagegen erhebliche Probleme, wenn größere Konversionsflächen leergezogen werden. Außerdem liegen Oxford- und York-Kaserne beide in integrierten, sehr günstigen Lagen. Sie sind groß genug, aber im Verhältnis zur Stadt nicht zu groß - wie in manchen Städten, wo ein Drittel der Stadtfläche leergezogen wird und nur noch Renaturierungsmaßnahmen in Frage kommen.

Bei der Entwicklung der Flächen wird die Wohn+Stadtbau als Entwicklungsmotor fungieren und ihr Know-how beisteuern, aber nicht die gesamte Fläche selber entwickeln können. Je nach Wettbewerbsentwurf werden unterschiedliche Segmente mit verschiedenen Nutzungsclustern gebildet werden, z.B. Wohnen mit Mehrgenerationen, gemeinsames Wohnen oder auch Einzelhandelsnutzungen, die dann verschiedene Akteure entwickeln können.

In den ersten Bürgerversammlungen konnte man den Eindruck gewinnen, dass die Workshops eine gute Plattform bilden, um die Wünsche und Erfahrungen der Bürger in die Planung einzubringen. In den Auftaktveranstaltungen melden sich vor allem die organisierten Bürger, wie z.B. die Sportvereine in Gremmendorf, und tragen intensiv ihre Belange vor. Aufgabe der Stadt ist es, auch andere Stimmen zu hören. In die Workshops kommen auch die weniger professionellen Stimmen zu Wort, mit erstaunlich guter Ortskenntnis und vielen Ideen. Ob das Thema Sport in der Oxfordkaserne weiterhin ein Schwerpunkt bleiben wird, wird die weitere Entwicklung zeigen.

Aus dem Arbeitskreis wird ergänzt, dass bei solchen Verfahren meist die Belange derjenigen Bürger im Vordergrund stehen, die bereits mit Wohnraum versorgt sind. Bei den bisherigen Veranstaltungen in Gremmendorf ist die hohe Bedeutung von Neuem Wohnraum für die ganze Stadt, über die wir uns hier alle einig sind, seitens der Bürger noch nicht so vordringlich artikuliert worden.

Frau Prof. Pahl-Weber hebt positiv die integrierte Betrachtungsweise hervor, bei der die Kasernen als Teil der gesamten Ortsteilentwicklung gesehen werden. Da ist Münster auf dem richtigen Weg! Die Frage, was Bürgerbeteiligung für Planungsverfahren leisten soll, wird zur Zeit auch auf wissenschaftlicher Ebene diskutiert. Dabei wird zunehmend der Standpunkt vertreten, dass es nicht um das Sammeln von Wohnwünschen geht, denen die Stadt dann nachkommen muss. Vielmehr kann mit solchen Verfahren die Nutzerperspektive stärker in die Planung eingebracht und in deren Mittelpunkt gestellt werden. Ziel ist, die Entwicklung solcher Gebiete so zu begleiten, dass sie später auch von den Nutzern angenommen werden. Über Baugruppen und Baugenossenschaften können diese aktiv an deren Entwicklung beteiligt werden. Die Wohn + Stadtbau ist hierbei – neben anderen möglichen Interessenten - sicherlich ein wichtiger Akteur. Insgesamt ist Münster gut aufgestellt, um die Konversion und den begleitenden Beteiligungsprozess erfolgreich durchzuführen.





## 3.2 Bericht zu Umfrageergebnissen

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Ein zentraler Baustein im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ ist die frühzeitige Information über Ergebnisse von aktuellen Bürgerumfragen, Demografieprojekten und kleinräumigen statistischen Veröffentlichungen und Aufbereitungen. Heute sollen die zentralen Ergebnisse der Zuzugsbefragung 2013 und der Bürgerumfrage 2013 (Thema Wohnen/ Schwerpunkt Barrierefreies Wohnen) vorgestellt werden.

### Zentrale Ergebnis der Zuzugsbefragung 2013

In der letzten AK-Sitzung wurde bereits ein erster Überblick zur Methodik und zu den Fragenkomplexen der Zuzugsbefragung 2013 gegeben. Ziel der Umfrage war, gemeinsam mit den Ergebnissen der Fortzugsbefragung 2011 Informationsgrundlagen für die Fortschreibung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen zu erhalten. Heute werden die zentralen Ergebnisse präsentiert, die auch in einer Berichtsvorlage zusammengefasst und am 19. September 2013 im Planungsausschuss vorgestellt wurden.

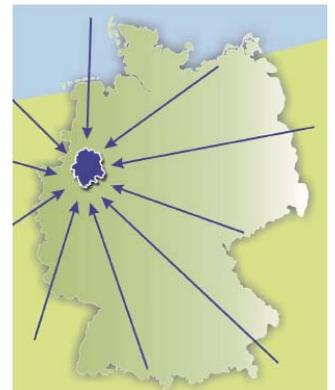
Die Auswertung verdeutlicht die Struktur der Zugezogenen, Gründe für den Zuzug, Informationen zur Wohnungssuche und Wohnsituation, die Bewertung der Wohnsituation in Münster und die Pläne für die Zukunft. Dabei kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die Ergebnisse weitgehend die Einschätzung der Verwaltung und weiterer Akteure auf dem Wohnungsmarkt, wie sie auch bereits im AK diskutiert wurden, zu diesen Themen bestätigen. Gleichzeitig ermöglichen sie aber auch Detailinformationen zu Fragekomplexen, zu denen die amtliche Statistik keine Informationen liefert und die insbesondere auch für weitere Planungsfelder, so zum Beispiel im Bereich des Studentischen Wohnen, wichtig sind.

Insgesamt sind in den Jahren 2009 bis 2012 65.543 Personen nach Münster gezogen, von denen im Jahr 2013 41.056 Personen weiterhin in Münster wohnhaft sind (= Grundgesamtheit). Im Rahmen der Befragung wurden 6.500 Personen angeschrieben, 5.982 konnten postalisch erreicht werden, geantwortet haben 1.696 Personen. Dies entspricht einer guten Rücklaufquote von 28 %.

Bei Betrachtung von **Beruf, Einkommen und Haushaltsstrukturen** fällt ein sehr hoher Anteil der Studenten an den Befragten auf, was sich auch in den Befragungsergebnissen widerspiegelt und bei einem Abgleich mit der Fortzugsbefragung 2011 berücksichtigt werden muss. Betrachtet man die soziodemografische und sozioökonomische Struktur der Befragten, so waren 40%

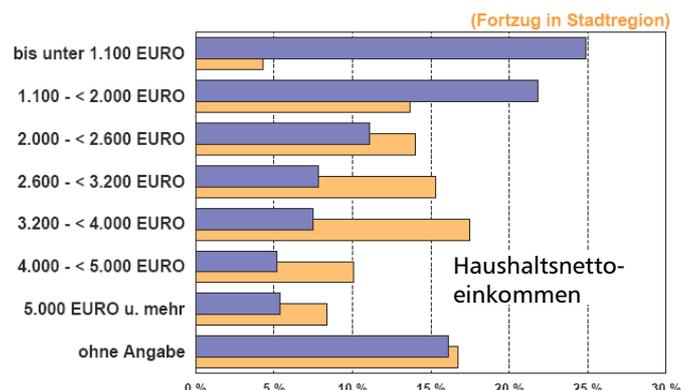
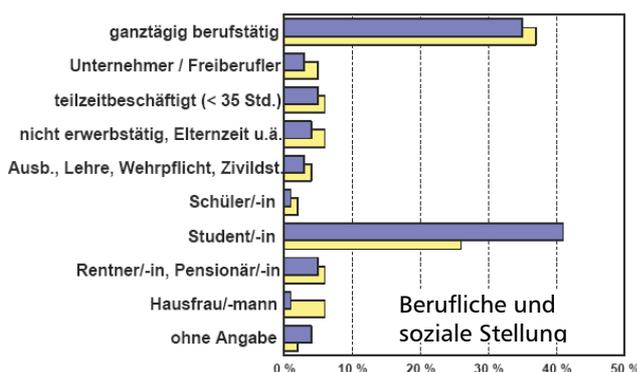
### Vorlage 0482/2013 Zentrale Ergebnisse der Zuzugsbefragung 2013

Weitere Informationen unter:  
[www.muenster.de/  
stadt/stadtplanung/  
strategieumfragen.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/strategieumfragen.html)



### Beruf/ soziale Stellung und Einkommen

■ Zuzugsumfrage 2013  
■ Zuzugsumfrage 2005  
■ Fortzugsumfrage 2011



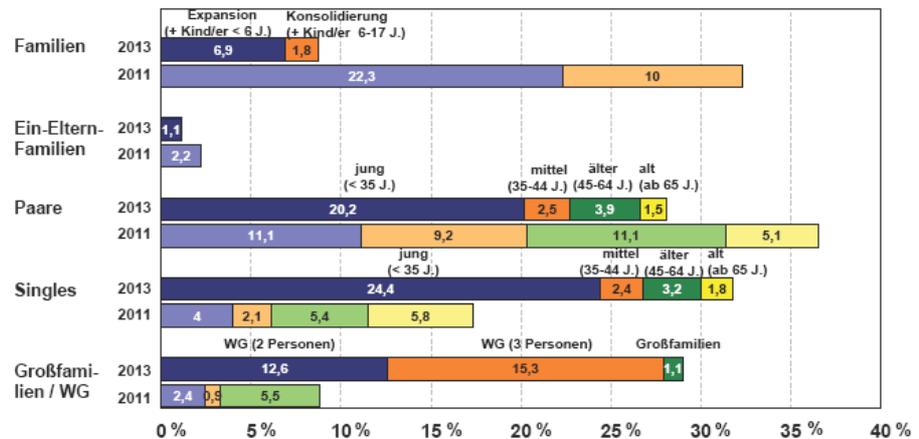


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## Haushaltsstruktur

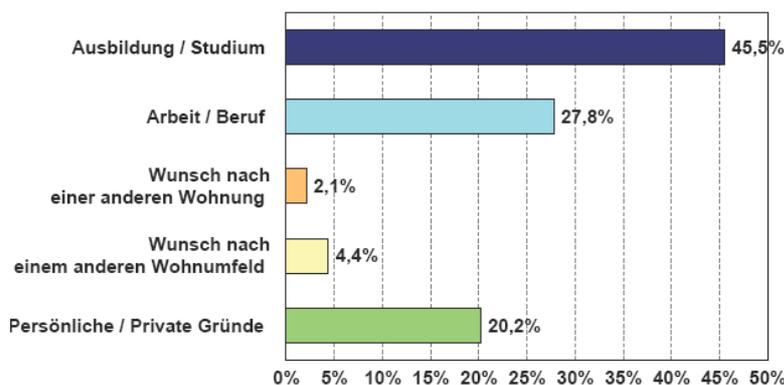
Im Vergleich der Zuzugsbefragung 2013 und Fortzugsbefragung 2011



Studierende (bei der Zuzugsbefragung 2005 waren es rund 26%); die zweitgrößte Gruppe (35%) wird von den Berufstätigen gebildet. Ein Blick auf das monatliche Nettoeinkommen zeigt, dass dieses bei einem Viertel der Befragten weniger als 1.000 Euro beträgt. Im Vergleich zur Fortzugsbefragung, wo diese Einkommensgruppe nur knapp 5 % ausmachte, zeigt die Stärke dieser Gruppe. Der Anteil von Haushalten im oberen Einkommenssegment ab 3.200 Euro ist mit 18,2 % dagegen deutlich geringer als bei der Fortzugsbefragung 2011 (36 %). Bei den Zugezogenen dominieren junge Singles und Paare (24,4% und 20,2%) sowie Wohngemeinschaften (27,9%), während bei der Fortzugsbefragung 2011 überwiegend Familien in der Gründungs- oder Konsolidierungsphase (22,3% und 10%) fortgezogen waren.

Gefragt nach den **Zuzugsmotiven** gibt fast die Hälfte der Befragten Ausbildung oder Studium als ausschlaggebenden Anlass an, allein 37% den Studienbeginn oder Wechsel des Studienortes. Aber auch die positive Arbeitsplatzsituation in Münster wird in der Befragung deutlich: 27,8% zogen wegen Arbeit/ Beruf nach Münster. Wohnumfeld oder Wohnung spielten dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

**Wohnungssuche:** 82% der Befragten haben bewusst nach einer Wohnung in Münster gesucht, die Hälfte davon im gesamten Stadtgebiet, während die andere Hälfte sich nach bestimmten Stadtteilen umgeschaut hat. Die „Top 5“ der beliebtesten Viertel in Münster sind dabei das Kreuzviertel (6,1%), Altstadt (3,2%), Gievenbeck (3,0%) Geistviertel (2,6%) und Aaseestadt (2,2%). Dieses

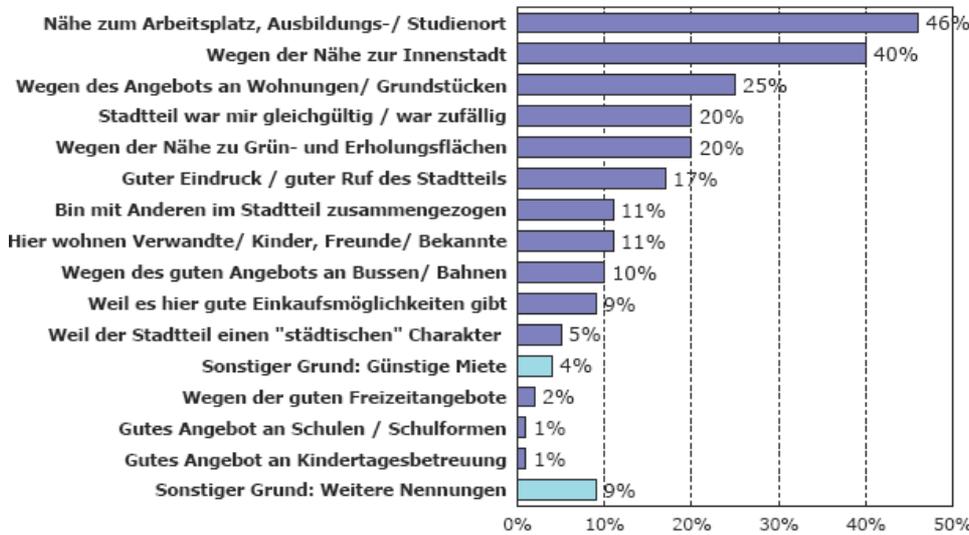


Ergebnis zeigt die Beliebtheit von urbanem Wohnen insbesondere auch bei Studenten. 13% der Befragten haben sowohl in Münster wie auch im Umland nach einer Wohnung gesucht. Bei Dreiviertel der Befragten dauerte die Wohnungssuche weniger als 3 Monate, nur 8% benötigte hierfür länger als ein halbes Jahr. Dies sind klassische Werte für eine Studentenstadt.

## Zuzugsmotiv: Ausschlaggebender Anlass

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

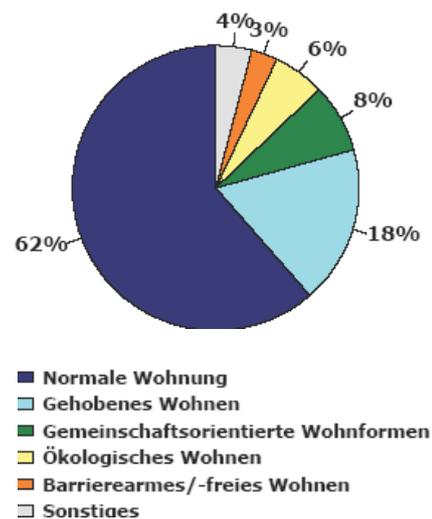


## Gründe für die Wahl des Stadtteils

(Mehrfachnennungen)

Gefragt nach den Gründen für die Wohnortwahl nannten fast die Hälfte der Befragten die Nähe zum Arbeitsplatz oder Studienort als wichtigen Punkt, für 40% war auch die Nähe zur Innenstadt ausschlaggebend. Differenziert nach Haushaltstypen fällt auf, dass auch für Familien urbanes Wohnen eine zentrale Rolle spielt: Für ein Drittel war – noch vor Grünflächen und Wohnungsangebot – die Nähe zur Innenstadt wichtig. Bei über der Hälfte der Studenten war dagegen die Nähe zum Studienort entscheidend, während der Stadtteil eher gleichgültig war (26%). Viele Studenten ziehen zudem später noch einmal um, wenn sie eine geeignetere Wohnung finden.

Mit dem Umzug war für viele Befragte eine Veränderung der **Wohnsituation** verbunden, mit deutlicher Verkleinerung des Wohnraums und Miete statt Eigentum. 91% der Befragten wohnen aktuell zur Miete, während vor dem Umzug 43% im eigenen Haus/ Wohnung gelebt hatten. Auch diese Werte spiegeln den hohen Anteil der Studenten, die vorher bei den Eltern lebten. Dazu passt auch die Reduzierung der Wohnungsgrößen: Dreiviertel der Befragten wohnen heute in 1- bis 3-Zimmerwohnungen, wohnten aber vor dem Umzug in Wohnungen bzw. Häusern mit mehr als fünf Räumen. Bei den Wohnungstypen überwiegt mit 70% die „normale Wohnung“, wie sie auch von 62% der Befragten gesucht worden war. Nicht vollständig realisiert werden konnte der Wunsch nach gehobenem Wohnen, das immerhin 18% der Befragten angestrebt haben, aber nur 13% realisieren konnten, sowie nach ökologischen Wohnformen, die allerdings mit 6% auch nur eine untergeordnete Rolle bei den Wohnwünschen spielte (jetzige Wohnung: 2%). Auch gemeinschaftliche Wohnformen und barrierearmes/-freies Wohnen wurde nur von 3% bzw. 8% der Befragten gesucht.

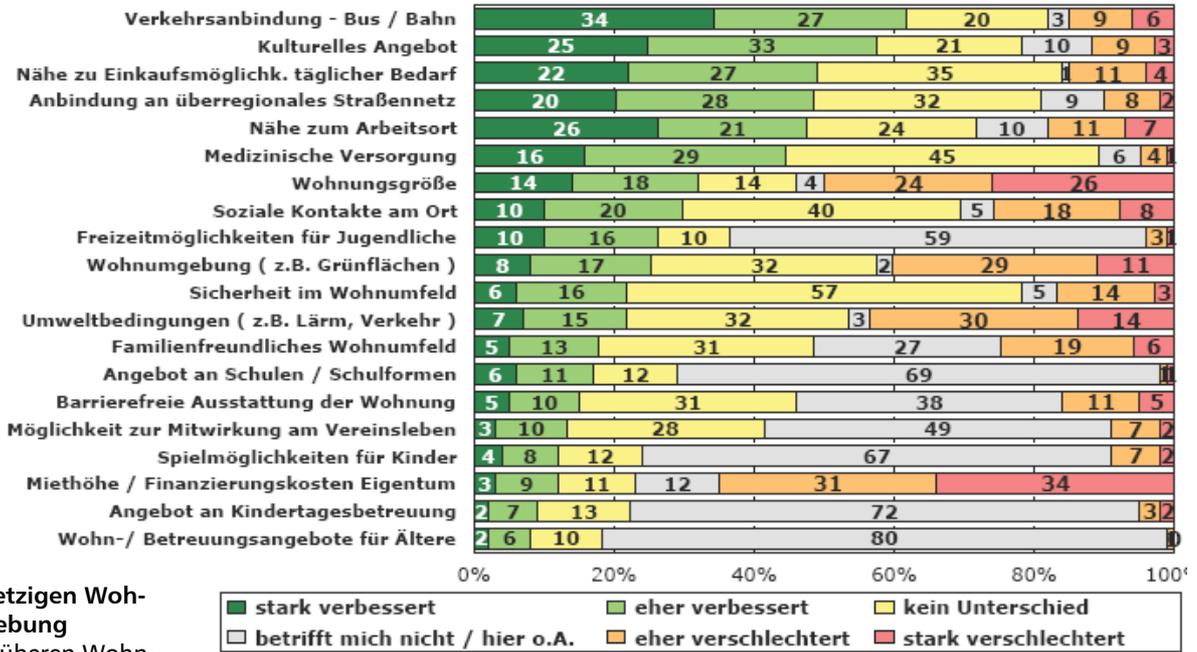


## Gesuchter Haus-/ Wohnungstyp



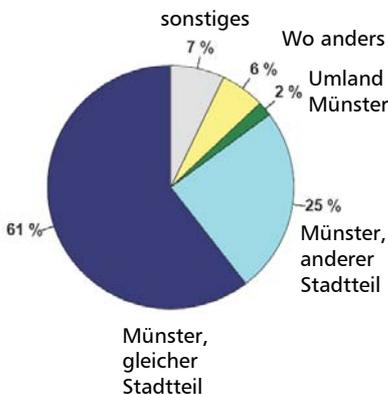
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



**Beurteilung der jetzigen Wohnung/ Wohnumgebung**  
im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb von Münster

**Wenn Sie rückblickend eine Wahl hätten, wohin würden Sie dann ziehen?**

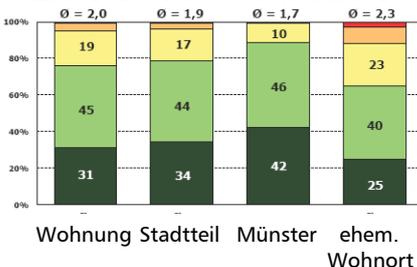


**Bewertung der Wohnsituation:** Trotz der räumlichen Einschränkungen ist die Zufriedenheit der Befragten mit ihrer jetzigen Wohnsituation insgesamt sehr hoch, was für den Wohnstandort Münster wichtig ist. Dies umfasst die Wohnung, den Stadtteil und Münster insgesamt. Im Vergleich zur früheren Wohnsituation werden positiv u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit/ das Verkehrsangebot, die medizinische Versorgung, die kulturellen Angebote und die Nähe zum Arbeitsort (Studienort) hervorgehoben. Nach Angaben der Befragten hat es bezüglich der Wohnungsgröße, Miethöhe und den Wohnungskosten Verschlechterungen gegeben. Auf die Fragen „Was gefällt an Münster besonders gut und was gefällt überhaupt nicht?“ wurden bei den positiven Nennungen die Fahrrad(Haupt)stadt und die Altstadt/ Innenstadt am meisten genannt. Negativ wurden insbesondere angemerkt die hohen Mieten und der Mangel an Wohnungen. Insgesamt gaben aber nur 69% der Befragten negative Nennungen ab, wohingegen positive Nennungen bei 86% der Befragten erfolgte. Rückblickend würden 61% der Befragten wieder in den selben Stadtteil und 25% wieder nach Münster, aber in einen anderen Stadtteil ziehen.

Die **Pläne für die Zukunft** hängen für über die Hälfte der Befragten von bestimmten Umständen ab, allen voran den beruflichen Perspektiven (46%) aber auch der persönlichen Situation (36%). 15% machen ihren Verbleib in Münster vom Wohnungsmarkt abhängig, was die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen unterstreicht. Und auch für die 23% der Befragten, die die Stadt nicht mehr verlassen möchten, ist ein adäquates Wohnungsangebot wichtig.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen es gute Chancen gibt, einen Großteil der Zugezogenen an Münster zu binden, allein 23% der Befragten möchte Münster nicht mehr verlassen.

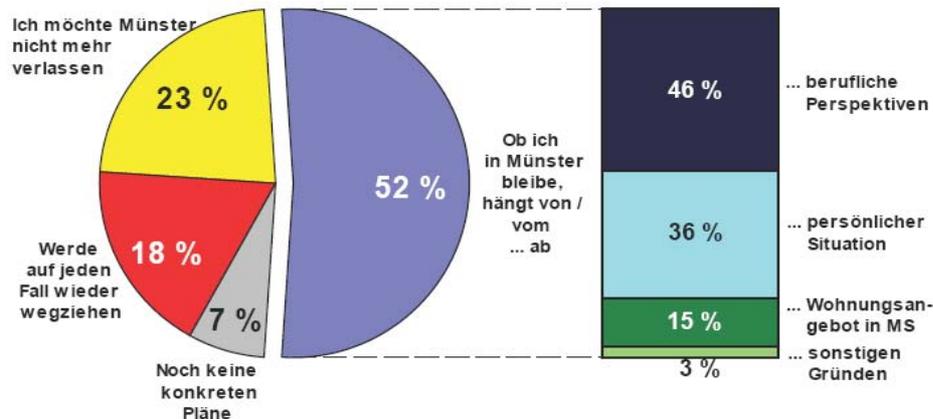
**Zufriedenheit mit Wohnstandort**



1 = sehr zufrieden 2 = zufrieden 3 = teils / teils 4 = unzufrieden 5 = sehr unzufrieden

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



Welche (Umzugs-)Pläne haben Sie für die Zukunft?

(Mehrfachnennungen)

In der **Zusammenfassung** der Ergebnisse zeigt sich die große Bedeutung der Zuzüge für Münster: Jährlich ziehen 19.700 Menschen in die Stadt, was einen Wanderungsgewinn von 1.500 Personen pro Jahr aufweist. Hinzu kommt ein Geburtenüberschuss von ca. 188 Personen.

- Die Zuzüge sind insbesondere durch den **Zustrom junger Menschen** geprägt: 8.616 Zugezogene (=43,7%) sind zwischen 18 und 24 Jahren alt; weitere 3.912 Menschen (=19,8%) zwischen 25 und 29 Jahren. Über 65-Jährige machen dagegen bei den Zugezogenen lediglich einen Prozentsatz von 2,5% aus (500 Personen).
- **Hauptgrund für den Zuzug sind die Hochschulen**, sie dienen quasi als „Jungbrunnen“ für die Stadt Münster. 41% der Zugezogenen sind Studierende, während 27,8% durch den Arbeitsmarkt angezogen werden.
- Zuziehende Haushaltstypen sind vor allem **Wohngemeinschaften, Junge Singles und Junge Paare**; mit einem Anteil von 10% aber auch Familien.
- Gesucht wird vor allem **urbanes, zentrales Wohnen**.
- Die Wahl des Stadtteils wird von der Nähe zum Studienort/ Arbeitsplatz und zur Innenstadt bestimmt. Beliebteste Wohnorte sind der Stadtbezirk Mitte (59%, davon Innenstadttring 30%) und der Stadtbezirk West (22,6% davon 12,9% Gievenbeck).
- Insgesamt ist eine **hohe Zufriedenheit** mit Münster, dem Stadtviertel und der Wohnung festzustellen. Dabei gibt es deutlich mehr positive als negative Nennungen zum Wohnstandort. Als negativ werden v.a. die hohen Mieten, die Wohnungsknappheit sowie das Busangebot genannt.
- Ein großer Teil der Befragten möchte gerne in Münster bleiben, 23% auf jeden Fall, 52% unter bestimmten Umständen. Entscheidend sind hierbei v.a. die berufliche Perspektive und persönliche Situation, aber auch das Wohnungsangebot.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

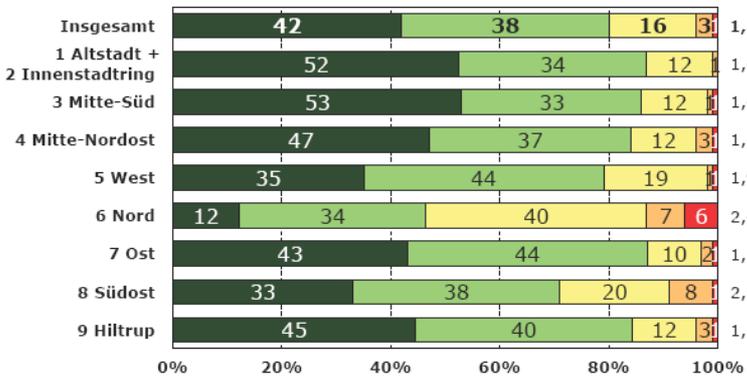
Vorlage V/0861/2013  
Zusammenfassung der  
Ergebnisse der  
Bürgerumfrage 2013

## Bürgerumfrage 2013, hier: das Thema „Wohnen“

Die Bürgerumfrage wurde im Juni/ Juli 2013 durchgeführt. Dabei handelte es sich um eine Mehrthemenbefragung zu den Bereichen ‚Bürgerhaushalt‘, ‚Verkehr‘, ‚Wohnen‘ und ‚Münster als Friedensstadt‘. Im Themenkomplex ‚Wohnen‘ wurden neben Fragen nach der Wohnzufriedenheit und dem Wohntyp zum ersten Mal auch Informationen zum Thema ‚Barrierefreiheit‘ abgefragt. Frau Dr. Krefte-Kettermann stellt erste Ergebnisse zu den Schwerpunkten Wohnzufriedenheit und Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes vor. Eine vollständige Auswertung soll Anfang 2014 vorliegen.

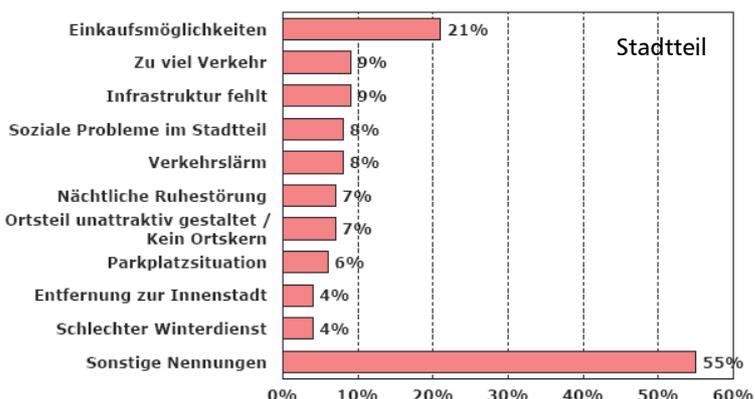
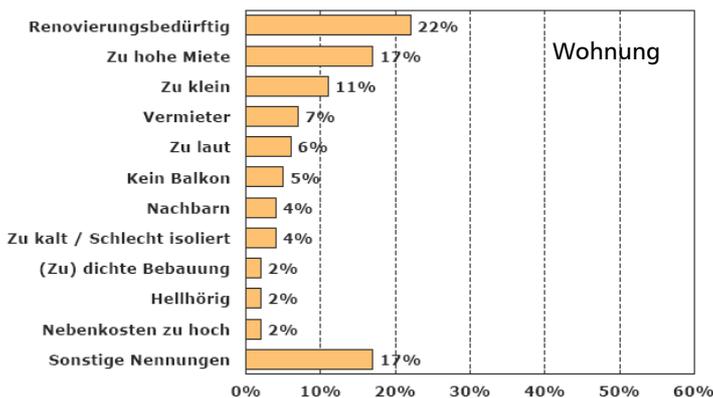
Befragt wurden 5.251 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. An der Umfrage beteiligt haben sich 1.718 Personen, was einer Rücklaufquote von 33,8% entspricht. Der Rücklauf zeigt hinsichtlich wichtiger Strukturmerkmale (Geschlecht, Alter und Wohnort der Befragten nach Stadtbezirken) eine hohe Übereinstimmung mit der Bevölkerungsstruktur auf, so dass eine gute Übertragbarkeit/ Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse gegeben ist.

### Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Stadtteil?

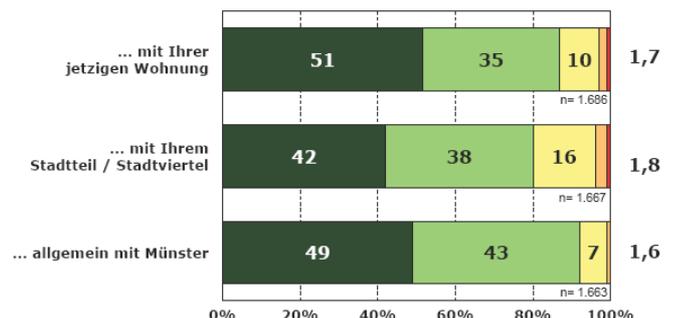


Wie bereits in der Zuzugsumfrage zeigt sich auch in der Bürgerumfrage eine **hohe Zufriedenheit mit Wohnung, Stadtteil und Münster** allgemein. Dabei findet man die höchsten Zufriedenheitswerte im Eigentum, v.a. bezogen auf die eigene Wohnung (71%). Hier wiederum nimmt die Zufriedenheit mit dem Alter zu: 97% der Befragten über 70 Jahre sind mit ihrer jetzigen Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden – das unterstreicht, dass ältere Menschen in ihrer Wohnung bleiben und dort auch alt werden wollen. Bemängelt werden u.a. Renovierungsbedürftigkeit (22%), hohe Mieten (17%) und geringe Größe (11%). Bei der Beurteilung der Stadtteile erhielten die Altstadt/ Innenstadtring und Mitte Süd besonders hohe Zufriedenheitswerte und es zeigte sich eine hohe Identifikation mit dem Stadtteil. Negativ bewertet wurde v.a. der Bereich Nord und z.T. auch Südost, wobei Bewertungen immer im Kontext aktueller Berichterstattungen zu interpretieren sind. Gründe für eine negative Bewertung waren v.a. fehlende Einkaufsmöglichkeiten (21%), aber auch Verkehr/ Verkehrslärm, fehlende Infrastruktur und soziale Probleme.

### Falls Sie nicht zufrieden sind: Warum nicht?

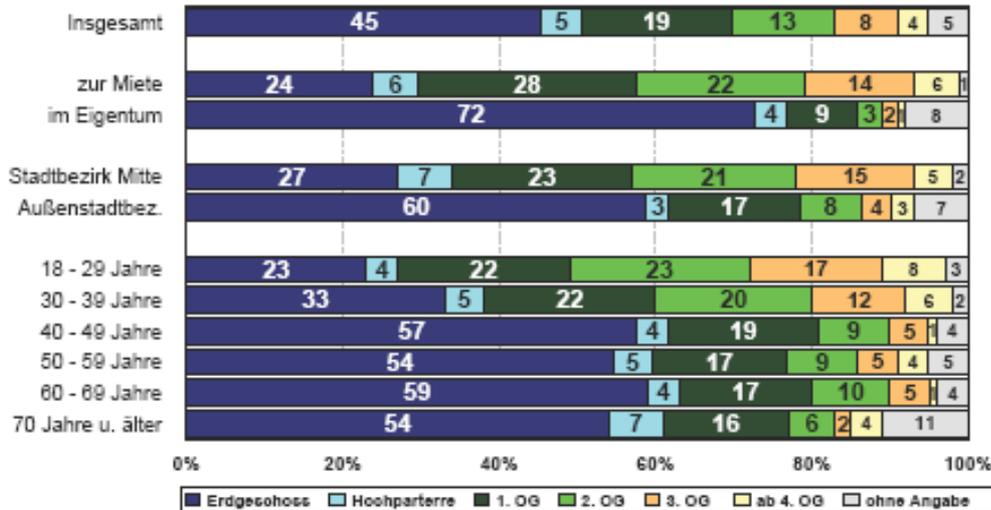


### Wie zufrieden sind Sie ...



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



Unterste bewohnte Etage

## Einschätzungen zum barrierefreien Wohnen

Im Rahmen der Bürgerumfrage erfolgte eine Konzentration auf mögliche Barrieren für Menschen mit Einschränkungen im Bewegungsablauf, das bedeutet, es wurden Fragen zum Zugang zum Haus/zur Wohnung sowie zu möglichen Barrieren in der Wohnung (zum Beispiel Stufen zur Wohnung oder in der Wohnung) gestellt. Auch wurde die Existenz von technischen Hilfsmitteln zur Überwindung von Barrieren erhoben.

Zur Analyse der Ergebnisse sind Aussagen zum bewohnten Gebäudetyp wie auch zur bewohnten untersten Etage wichtig. Die Befragten in Münster wohnen jeweils zur Hälfte in Einfamilienhaustypen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) und in Mehrfamilienhäusern. Während in den Mehrfamilienhäusern mit 71% der weit überwiegende Teil der Befragten zur Miete wohnt, werden die Einfamilienhaustypen zu 79% von den Eigentümern bewohnt. Dabei ist ein deutlicher Unterschied bei den Altersgruppen festzustellen: Befragte, die jünger als 40 Jahre sind, wohnen überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Über 40-Jährige leben mehrheitlich in Einfamilienhaustypen, z.B. 61% der 40- bis 49-Jährigen und 59% der über 70-Jährigen. Die Einfamilienhaustypen konzentrieren sich dabei mit 64% auf die Außenbezirke, während 68% der Geschosswohnungen im Stadtbezirk Mitte liegen.

Bei der Betrachtung der **bewohnten untersten Etage** zeigt sich ungefähr die selbe Verteilung wie im Verhältnis zwischen Einfamilienhaustypen und Geschosswohnungen: Ca. die Hälfte der Befragten wohnt im Erdgeschoss oder Hochparterre und die andere Hälfte im 1. bis 4. OG. Jüngere Menschen unter 40 Jahren wohnen mehrheitlich in den oberen Geschossen (70% bei den 18- bis 29-Jährigen), Ältere ab 40 Jahren mehrheitlich im EG oder Hochparterre (bis zu 62% in der Altersgruppe 60- bis 69-Jährige). Von den Eigentümern wohnen 76% im EG/ HP. Ein Blick auf die Lage zeigt, dass in den Außenbezirken ca. 60% im Erdgeschoss leben; ein Wert, der im Stadtbezirk Mitte bei 27% liegt.

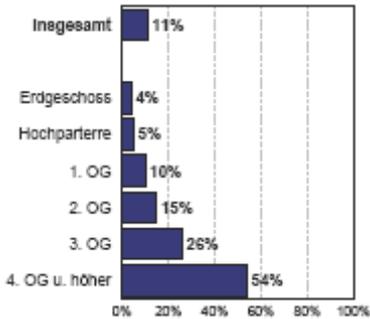
Aufschluss über die Existenz von Barrieren geben die Fragen nach der **Zahl der Stufen bis zur Haustür, bis zur Wohnungstür und nach dem Vorhandensein von Schwellen**. Die Auswertung zeigt, dass 26% keine Stufen bis zur



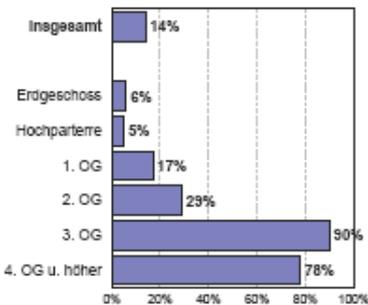
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## Wohnungen/ Häuser mit Personenaufzug



## Altersgruppe 65+



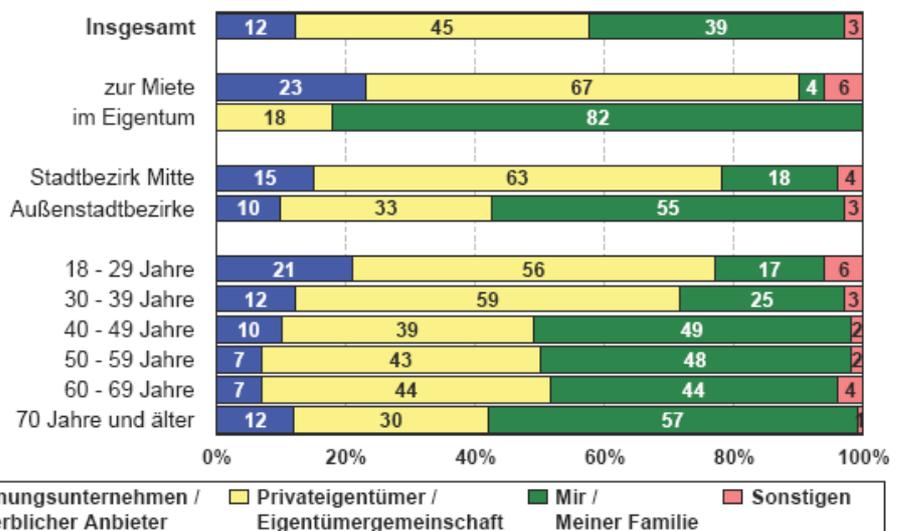
Haustür haben und 53% 1 bis 3 Stufen überwinden müssen. Anders zeigt sich das Bild bei der Betrachtung der Stufen bis zur Wohnungstür: Hier liegt der Anteil derer, die 4 und mehr Stufen überwinden müssen im Stadtbezirk Mitte allein bei 67% und in den Außenbezirken bei 29%, was auch ein Spiegelbild der jeweils dominanten Gebäudetypen ist. Hindernisse innerhalb der Wohnung entstehen beim Einstieg in die Dusche (64% der Befragten, die Schwellen innerhalb der Wohnung haben), zur Terrasse/ Balkon (49%) und durch verschiedene Wohnebenen/ Etagen (41%).

**Aufzüge** sind insgesamt in 11% der Häuser vorhanden. Eine weitere Ausdifferenzierung zeigt folgendes Bild: In 16% der Mietwohnungen ist ein Personenaufzug vorhanden und in 4% der Wohnungen im Eigentum. Für den Stadtbezirk Mitte liegt der Wert bei 14% der Wohnungen, in den Außenstadtbezirken bei 8%. Werden die Altersgruppen betrachtet, so verfügen 16% der 18- bis 29-Jährige über einen Aufzug zu ihrer Wohnung und ein gleicher Wert findet sich für die Alltagsgruppe der 70 Jahre und älteren Personen. Bei Befragten, die im 4. OG oder höher wohnen, steht 54% ein Aufzug zur Verfügung; in der Altersgruppe der über 65-Jährigen liegt der Wert sogar bei 78%. Treppenlifte haben nur 1% der Befragten. 69% der Aufzüge erreichen Keller und Dachgeschoss, 71% sind rollstuhlgeeignet.

Betrachtet man die Eigentümerstruktur, zeigt sich mit 85% ein sehr großer Anteil Privateigentümer, während Wohnungsunternehmern zu 12% im Besitz der betreffenden Wohnungen sind. In Kenntnis dieser Strukturen ist es der große Bereich der Privateigentümer, in dem das Potenzial liegt, um für das Thema Barrierefreiheit im Wohnungsbau zu sensibilisieren und zu werben.

Abschließend muss zu diesem Fragenkomplex festgehalten werden, dass er Pilotstudiencharakter hat und es sicherlich noch weiterer vertiefender Studien bedarf, um die Thematik „Barrierefreiheit im Wohnungsbestand“ vertieft, differenziert und detailliert darstellen zu können. Dennoch werden der Wohnungswirtschaft, den Experten am Wohnungsmarkt und den Fachverwaltungen mit diesen Ergebnissen erste Anhaltspunkte zur Ausgangslage in Münster gegeben.

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





## Rückfragen/ Diskussion

Diskutiert wird, welche Maßnahmen notwendig sind, um das Ziel, über 60-Jährige in Münster möglichst umfassend mit barrierefreiem Wohnraum zu versorgen, zu erreichen. Ist angesichts der Umfrageergebnisse und Lebenszyklen von Gebäuden eine komplette Umstellung des Wohnungsneubaus notwendig? Was bedeutet dies für die Bestände? Interessant ist in diesem Zusammenhang die unterschiedliche Wahrnehmung der Befragten zur barrierefreien Ausstattung ihrer Wohnung, die insbesondere von den über-50-Jährigen oft besser wahrgenommen wird als sie tatsächlich ist.

Zu diskutieren wäre, ob die Bestände umfassend DIN-gerecht umgebaut werden können und müssen, ob es sinnvolle Kompromisslösungen gibt und was dies für Bestandsinvestitionen bedeutet. Mit diesem Thema beschäftigt sich auch eine Studie, die zum Thema „Wohnen im Alter: Wohnwünsche für altersgerechtes Wohnen“ im Auftrag der LBS erarbeitet wurde. Herr Schneider bietet an, hierzu in der nächsten Sitzung ein kurzes Exzerpt vorzubereiten. Ergebnis dieser Studie ist u.a. auch, dass zur Anpassung der Bestände v.a. die kleinen privaten Eigentümer sensibilisiert werden müssen, die z.T. nur zwei oder drei Wohnungen besitzen, während die großen Unternehmen i.d.R. ohnehin eine ausreichende Ausstattung für ihre Neubauwohnungen vorsehen.

Zum Abbau von Barrieren im Bestand müssen auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden, um z.B. einen externen Anbau von Aufzügen mit Hilfe von nachbarschaftsrechtlichen Vereinbarungen zu ermöglichen.

Zur Einordnung der Umfrageergebnisse hinsichtlich der Wohnzufriedenheit wird aus dem AK angemerkt, dass aus eigener Erfahrung die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation zwar sehr hoch sein kann, obwohl es objektiv diverse Mängel z.B. bei der Wohnungsgröße, Miethöhe oder dem Wohnumfeld im Vergleich mit anderen Wohnungsangeboten oder Stadtteilen gibt.

Erörtert wird, unter unter welchen Bedingungen das Thema Multilokalität in Münster eine Rolle für die Wohnstandortentwicklung spielen könnte. Frau Prof. Pahl-Weber berichtet, dass in anderen Städten ein steigender Anteil Multilokaler beobachtet wird, d.h. Personen, die bei einem Jobwechsel in eine andere Stadt temporär am neuen Arbeitsort wohnen, während sie gleichzeitig z.B. mit ihrer Familie am alten Wohnort wohnen bleiben. Diese Personen wechseln ständig zwischen den Standorten – z.B. zwischen der Woche und dem Wochenende – und sind häufig auch noch beruflich viel unterwegs. Voraussetzung für dieses Lebensmodell ist eine hervorragende verkehrliche Anbindung, insbesondere mit der Bahn. Eine gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Münster ist im Fernverkehr mit der Bahn nur bedingt gegeben. Insbesondere in der West-Ost-Richtung und hier speziell mit Blick auf Berlin gibt es erhebliche Defizite, die zum einen im oftmals nicht gesicherten Anschluss in Hamm (Umsteigebeziehung) und zum anderen in der nur zu Tagesrandzeiten bedienten umsteigefreien Zugverbindung über Osnabrück (ein Zugpaar am Tag) begründet sind. Sinnvoll wäre z.B. eine verbesserte Anbindung über den Knotenpunkt Hamm, zum Beispiel mit Anschlusssicherstellung und einer attraktiveren Umsteigebeziehung am selben Bahnsteig.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

Herr Schultheiß bestätigt, dass Münster ein Standort mit einer sehr hohen Wohnungsbindung ist – auch hier gibt es viele Menschen, die nach einem Arbeitsortwechsel trotzdem in Münster wohnen bleiben. Das bestätigen die wachsenden Auspendlerzahlen, die allein von 2010 bis 2011 von 33.881 Berufsauspendler auf 36.155 Personen und damit um rund 6 % angestiegen sind, während die Einpendlerzahlen im gleichen Zeitraum um 1% gestiegen sind, und zwar von 89.258 auf 90.133 Personen.

Frau Dr. Kreft-Kettermann weist darauf hin, dass die Wohndauer und damit die Bindung an Münster und an den Stadtteil/ das Stadtviertel in den Bürgerumfragen mit abgefragt wird und damit auch ausgewertet werden kann.

## 4. Ausblick

Frau Prof. Pahl-Weber bedankt sich für die interessanten Vorträge und anregende Diskussion. Ein Aspekt, warum der AK auf sich ändernde Rahmenbedingungen so schnell reagieren kann, ist die regelmäßige und frühzeitige Informationen über statistische Entwicklungen und Umfrageergebnisse, die seit Beginn der Zusammenarbeit intensiv im AK diskutiert werden. Dies ist ein Erfolgsfaktor, den Frau Prof. Pahl-Weber auch anderen Städten für die Zusammenarbeit weiterempfiehlt. Neben der heutigen 20. Sitzung kann der AK 2014 auf ein zehnjähriges Bestehen zurückblicken. Ein Anlass, um die Arbeit zu reflektieren und auch Bündnis-Inhalte zu aktualisieren und fortzuschreiben; letzteres insbesondere auch im Kontext der Weichenstellungen zum „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“, wo die Verwaltung in 2014 weitere zentrale Module, insbesondere zum Modul „Münsteraner Modell sozialgerechte Bodennutzung“ erarbeiten und den politischen Gremien über Vorlagen zur Beschlussfassung vorlegen wird.

### 4.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **21. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **25. März 2014, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr bei der LBS** stattfinden – an dem Ort, an dem 2006 das Bündnis für Wohnen unterzeichnet wurde. Für die 22. Sitzung ist Dienstag, der 18. November 2014 terminiert. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben. Mit Blick auf die nächste Sitzung werden als mögliche Themen genannt:

- Input Herr Schneider: LBS-Studie Altengerechtes Wohnen; kurze Präsentation und Handout,
- Input Herr Nottenkemper: Musterberechnungen zum geförderten Wohnungsbau (ggf. in Gegenüberstellung zum frei finanzierten Wohnungsbau)
- Ggf. Input Frau Köppinghoff/ Wohnungsbauministerium NRW zu aktuellen Rahmenbedingungen der Landesförderung NRW, insbesondere zur Objekt- und Subjektförderung (*Anmerkung: angefragt, jedoch aus Termingründen keine Teilnahme möglich*).



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013



- Je nach Arbeitsfortschritt und Beschlussfassung zur Vorlage zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen Vorstellung weiterer Module,
- Vorbereitung der Erneuerung des AK-Bündnisses für Wohnen; Prüfung der bisherigen Ergebnisse, Ansätze und Ziele vor dem Hintergrund der Inhalte zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen

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

Ab der 20. Sitzung nimmt für die CDU-Fraktion Herr Buddenbäumer anstelle von Frau Benning, die neues Mitglied im Bundestag ist, teil. Gast in der Sitzung ist Frau Bornhorst von der Akademie für Raumordnung und Landesplanung. Sie promoviert aktuell an der HCU Hamburg über das Thema „wohnungspolitische Strategien wachsender Städte“

## 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 20. 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 der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 2013

## 5. Teilnehmende der 20. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Jeremias	VIVIAWEST Wohnen GmbH
Herr Meyer-Hoock	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

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

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Herr Buddenbäumer	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL. I.V. Frau Bennink
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-Homann	Sozialamt
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Franke	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
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
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement

### Gäste

Frau Bornhorst	HCU Hamburg
----------------	-------------

### Moderation und Dokumentation

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

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 20. Sitzung am 26. November 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-Hoock	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-Homann	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	Stadtrat, Dezernent für Recht, 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

