

# Dokumentation der 26. Sitzung am 8.11.2016



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“





## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Sachstandsberichte: Aktuelles in Münster</b> .....	<b>6</b>
2.1 Planungswerkstatt 2030 .....	6
2.2 Konversion in Münster .....	10
2.3 Flüchtlinge in Münster .....	10
2.4 Wettbewerb „StadtUmland.NRW“ .....	12
<b>3. Das Thema „Wohnen in Münster“ in aktuellen Bürgerumfragen</b> ...	<b>15</b>
3.1 Bürgerumfrage Münster 2016 .....	15
3.2 Urban Audit D - 4. Koordinierte Bürgerbefragung 2015: Lebensqualität in deutschen Städten .....	17
3.2 Rückfragen/ Diskussion .....	19
<b>4. Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW</b> .....	<b>20</b>
4.1 Ergebnisse der LBS-Studie „Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW“ (Dr. Reiner Braun, empirica) .....	20
4.2 Diskussion: Bedeutung des Eigenheimbaus in Münster.....	25
<b>5. Bezahlbares Wohnen in Münster: Wie rechnet sich der soziale Wohnungsbau?</b> .....	<b>29</b>
5.1 Vergleichende dynamische Investitionsrechnung über 25 Jahre (Ewald Meyer-Hoock, Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH) .....	29
5.2 Erfahrungen der AK-Mitglieder .....	31
<b>6. Verschiedenes und Ausblick</b> .....	<b>35</b>
6.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	36
6.2 Neue Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	37
6.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	37
<b>7. Teilnehmende der 26. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>38</b>
<b>8. Anhang</b> .....	<b>39</b>
Modellrechnungen der Sahle Wohnungsbaugesellschaft gmbH .....	39
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	43

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 26. Sitzung am 8. November 2016

## Impressum

### Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Amt für  
Stadtentwicklung,  
Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin:  
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 26. Sitzung am 8. November 2016



## 1. Einführung

Münster wächst – vor diesem Hintergrund steht die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ auch bei der 26. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, im Mittelpunkt. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK ein geschätztes Forum 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.

Bis 2030 wird für die Stadt Münster je nach Prognoseszenario von einer Wachstumsspanne von 20.000 bis 42.000 Einwohnern ausgegangen und damit ein Neubaubedarf von 26.000 bis 30.000 Wohneinheiten vorausberechnet. Dies stellt die Stadt vor die Herausforderung, über das aktuelle Baulandprogramm 2025 hinaus weitere Wohnbauflächen zu bestimmen und dabei auch das raumfunktionale Konzept der Stadt Münster zu überprüfen. Zur Einbettung des Planungsprozesses in einen intensiven Dialog mit Verwaltung, Politik, Fach- und Stadtöffentlichkeit wurde auf der Grundlage eines Ratsantrages im Juni 2016 die „Planungswerkstatt 2030“ gestartet, um das erforderliche Wachstum mit den zentralen Akteuren für die Wohnstandortentwicklung in Münster gemeinsam zu erarbeiten, dazu zählen auch Mitglieder des AK. Die Planungswerkstatt arbeitet mit einer Reihe von Werkstatt Sitzungen und einem öffentlichen Forum, das im ersten Quartal 2017 stattfinden soll. Die Ergebnisse der ersten beiden Werkstatt Sitzungen werden im AK vorgestellt und ein Ausblick auf den weiteren Ablauf gegeben.

Neben dem quantitativen Wachstum spielen qualitative Fragen einer bezahlbaren und zukunftsgerechten Bautätigkeit und Quartiersentwicklung eine zentrale Rolle. In der 26. AK-Sitzung werden zwei qualitative Aspekte näher betrachtet: Dr. Reiner Braun (empirica) stellt dar, welche Rolle der Eigenheimbau bei der Wohnraumversorgung in NRW spielt. Anhand konkreter Modellrechnungen der Sahle Baubetreuungsgesellschaft und umfangreicher Praxiserfahrung der AK-Mitglieder wird zudem die Wirtschaftlichkeit von sozialem Wohnungsbau, wie er sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen darstellt, erneut beleuchtet. Darüber hinaus stehen wie üblich aktuelle Themen aus Münster auf dem Programm, u.a. der Stand der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und der Sachstand zu den Konversionsstandorten, die erfolgreiche Bewerbung der Stadtregion Münster am Wettbewerb „StadtUmland.NRW“ sowie die Ergebnisse von aktuellen Bürgerumfragen zum Thema „Wohnen in Münster“.

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster tagt bei seiner 26. Sitzung zum vierten Mal in den Räumen der LBS West an der Himmelreichallee. Die LBS West ist in ganz NRW und Bremen im Bereich Wohnungsbaufinanzierung, Bausparen und Immobilien aktiv und zu 100 % Tochter der Sparkassen in NRW, mit denen sie eng zusammenarbeitet. Für die wiederholte Gastfreundschaft dankt Dezernent Matthias Peck und eröffnet die 26. AK-Sitzung. Die Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber erinnert im Rückblick an die letzte AK-Sitzung: „Die Erneuerung des „Bündnis für Wohnen“ am 19. April 2016 war ein wichtiger Meilenstein für den Arbeitskreis und ist zentrale Grundlage für die weitere Zusammenarbeit!“





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## 2. Sachstandsberichte: Aktuelles in Münster

### 2.1 Planungswerkstatt 2030 (Mattias Bartmann, Stadt Münster)

Im Rahmen des Dialogprozesses „Planungswerkstatt 2030“ werden gemeinsam mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit die Parameter des Stadtwachstums diskutiert und neue Wohnbauflächen bestimmt. 2016 haben zwei Werkstatt-sitzungen stattgefunden, an denen auch mehrere AK-Mitglieder teilgenommen haben. 2017 werden ein öffentliches Forum und weitere Werkstätten folgen. Mattias Bartmann stellt die Ergebnisse der ersten beiden Werkstatt-sitzung und das weitere Vorgehen vor.

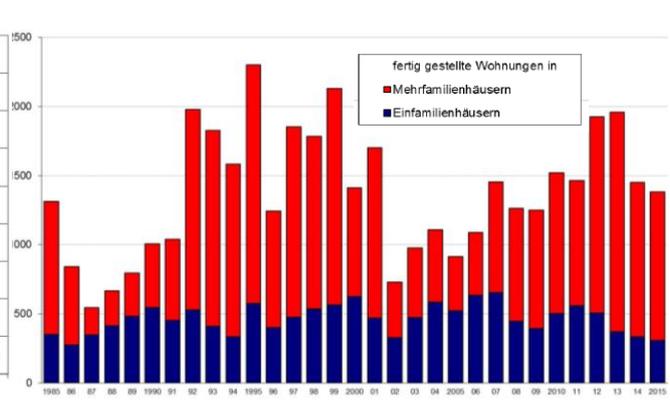
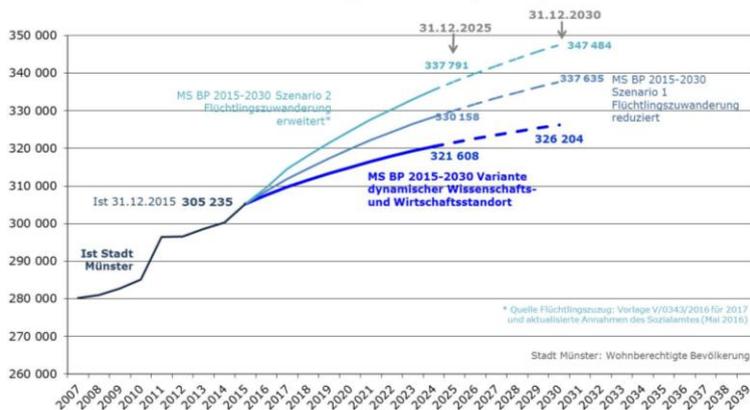
### Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs

Als Arbeitsgrundlage wurde zunächst der quantitative Neubaubedarf hinterfragt, der mit 2.000 Wohnungen pro Jahr festgelegt wurde. Diese Werte wurden zuletzt in den 1990er Jahren erreicht, während die Neubauleistung in den letzten Jahren um die 1.500 Wohnungen pro Jahr pendelte. Es handelt sich also um eine anspruchsvolle, aber nicht unlösbare Aufgabe. Faktoren des Neubaubedarfs sind:

**Bevölkerungswachstum:** Vor dem Hintergrund des starken Flüchtlingszuzugs 2015 wurde die Basisvariante der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 um zwei Varianten mit verstärktem Zuzug von Flüchtlingen ergänzt. Für die Berechnung des Wohnungsneubaubedarfs wurde von der Variante mit dem stärksten Zuzug ausgegangen, um im Bedarfsfall einen ausreichenden Puffer zu haben (347.484 EW im Jahr 2030).

**Sinkende Haushaltsgrößen:** Stetig sinkende durchschnittliche Haushaltsgrößen führen zu zunehmendem Flächenbedarf pro Person – in den letzten Jahren ein Plus von ca. 0,27 % pro Jahr. Gründe sind u.a. eine älter werdende Bevölkerung, der Nachholbedarf aufgrund der Wohnungsknappheit, der Wachstumsmotor Wissenschaftsstadt sowie der Trend zur Multilokalität. Bis 2030 wird daher von einer weiteren Ausdifferenzierung der Haushalte von 4 % ausgegangen.

**Ersatzbedarf:** Zur Kompensation von Wohnungsabbrüchen wird bis 2020 von einem Ersatzbedarf von ca. 2.500 Wohnungen ausgegangen.



Bevölkerungsentwicklung in Münster: Bestand ab 2007 und Münsteraner Vorausberechnung 2015-2030 (Entwurf)

Wohnungsbaufertigstellungen 1985-2015

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



<b>Neubedarf</b>		
➤ Bevölkerungszuwachs 2016 – 2030:	~ 21.000 Einwohner =	~ 12.000 WE
<b>Auflockerungsbedarf</b>		
➤ Durchschnittliche Haushaltgröße 2030:	~ 1,73 Personen / HH =	~ 7.000 WE
<b>Ersatzbedarf</b>		
➤ Anzahl der Wohnungsabbrüche bis 2030:		~ 2.500 WE
<b>Summe der vorgenannten Bedarfe</b>		
<b>Neu-, Auflockerungs-, Ersatzbedarf:</b>	~ 21.500 WE in 15 J. =	~ 1.450 WE / Jahr
<b>Zusatzbedarf Flüchtlinge</b>		
➤ Erhöhter Bevölkerungszuwachs:	~ 21.300 Einwohner =	~ 8.500 WE
<b>Gesamtbedarf</b>		
<b>Summe alle Bedarfe (worst case):</b>	~ 30.000 WE in 15 J. =	~ 2.000 WE / Jahr

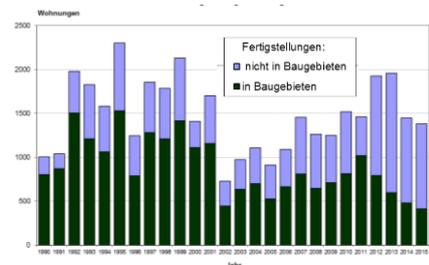
**Zusatzbedarf durch Flüchtlinge:** Flüchtlinge sollen sobald wie möglich in den Wohnungsmarkt integriert werden. Der Flüchtlingszuzug wird daher als Zusatzbedarf für den Wohnungsneubau verstanden. Wie auf Landesebene wird dabei von durchschnittlich 2,5 Personen pro Haushalt ausgegangen.

**Zwischenfazit:** Jährlich sollen 2.000 Wohneinheiten neu errichtet werden, um die Bedarfe der wachsenden Bevölkerung unter Berücksichtigung der dauerhaften Wohnintegration von anerkannten geflüchteten Menschen decken zu können. Dabei ist eine ausgewogene Bevölkerungsmischung anzustreben und ein intensiver Dialog mit der Öffentlichkeit erforderlich.

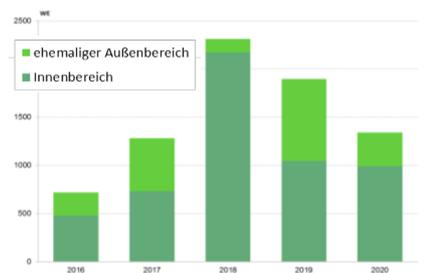
## Notwendigkeit der Baureifmachung im Außenbereich

Wo wird die Neubautätigkeit stattfinden? Während in den 1990er Jahren der Schwerpunkt innerhalb von Baugebieten lag, ging der Anteil ab 2002 deutlich zurück. Erst seit ein paar Jahren werden wieder neue Baugebiete geplant, die in Zukunft entsprechende Baulandreserven bieten werden. In den letzten drei Jahren hat ein Großteil des Neubaus daher außerhalb von Baugebieten im Bestand stattgefunden (2012/13 zzgl. Studentenwohnheime). Es wird davon ausgegangen, dass die Baulandpotenziale außerhalb von Baugebieten weiterhin hoch sind und bis 2030 jährlich ca. 750 Wohnungen im Bestand errichtet werden. Aber auch innerhalb des Baulandprogramms wird der Innenbereich, der die Bautätigkeit auch in den letzten Jahren dominiert hat, weiterhin eine zentrale Rolle spielen. So liegt ein großer Teil der kommenden Baugebiete im Innenbereich, so dass dieser bis 2020 ca. 67 % der Bautätigkeit ausmachen wird. Bis 2030 wird in Fortschreibung bisheriger Leistungen angenommen, dass ca. die Hälfte der Bautätigkeit im Baulandprogramm im Innenbereich liegen wird.

**Zwischenfazit:** Das Baulandprogramm soll jährlich eine Baureife für 1.250 Wohneinheiten ermöglichen (außerhalb des Programms: ca. 750 WE). Die Wohneinheiten sollen je zur Hälfte (500 bis 750 Wohneinheiten/ Jahr) im Innenbereich und auf Außenbereichsflächen zur Baureife entwickelt werden. Dies bedeutet, dass geeignete Außenbereichsflächen gesucht und im FNP und Regionalplan gesichert werden müssen.



Fertigstellungen in bzw. außerhalb von Baugebieten 1990-2015



Baulandbereitstellung im Innen- und Außenbereich 2015-2020

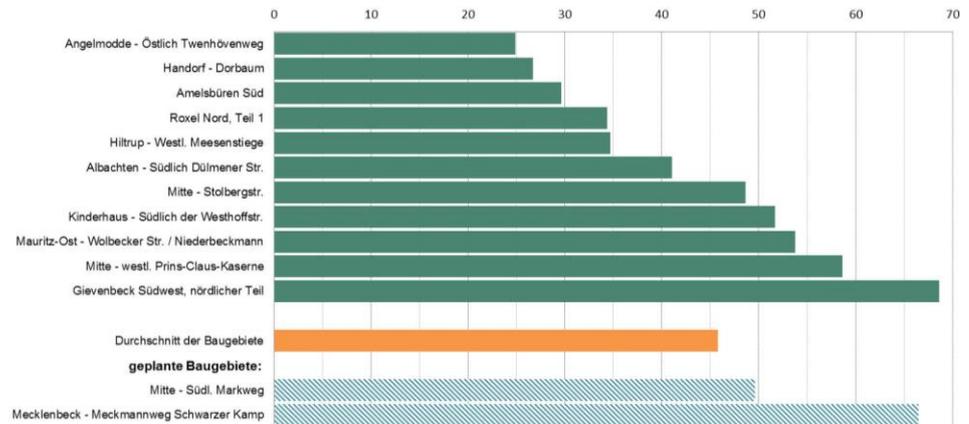


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

**Siedlungsdichten in Münsteraner Stadtteilen**  
Anzahl der Wohneinheiten je Hektar Fläche der bebauten Grundstücke

## Siedlungsdichten



Maßgeblich für die Größe der erforderlichen Wohnbauflächen ist die Siedlungsdichte. In bestehenden Baugebieten beträgt diese von 25 WE/ ha in klassischen Einfamilienhausgebieten bis knapp 70 WE/ ha in urbanen, gemischten Stadtteilerweiterungen wie z.B. am Markweg oder Schwarzer Kamp. Innerstadtbereiche wie z.B. Schloßstraße, Winkhaus kommen dagegen noch zu viel höheren Werten.

**Zwischenfazit:** In Abhängigkeit von der Art und Lage des Baugebiets soll die Siedlungsdichte im Regelfall bei mindestens 55 bis 65 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland liegen (Mischung von Ein- und Mehrfamilienhaus-Bebauung). Entscheidend sind städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten, die auch mit höheren Dichten erzielt werden können.

## Abschätzung des Flächenbedarfs im Außenbereich

Bis zum Jahr 2020 bietet das aktuelle Baulandprogramm mit einer Kapazität von ca. 7.500 Wohneinheiten ausreichend Reserven für die Wohnbauflächenentwicklung (Stufe 1). Bis 2025 umfasst das Baulandprogramm ca. 250 ha weitere potenzielle Wohnbauflächen, wobei davon ausgegangen wird, dass nur ca. die Hälfte dieser Flächen tatsächlich in die Entwicklung gehen wird (Stufe 2). Um die erforderlichen Wohnbauflächen bis 2030 bereitzustellen, müssen daher weitere Flächen identifiziert und in das Baulandprogramm aufgenommen werden. Auch hier ist ein ausreichender Puffer einzuplanen, da nicht alle Flächen letztendlich verfügbar sein werden oder aus planerischen/ rechtlichen Gründen nicht entwickelt werden können (z.B. Emissionen, Naturschutz).

**Zwischenfazit:** Für die Jahre 2026 bis 2030 müssen weitere Wohnbauflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Größenordnung liegt bei insgesamt 75 bis 100 ha, das sind pro Jahr 15 bis maximal 20 ha. Dies korrespondiert mit dem Ratsbeschluss von 2012, in dem die jährliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf 30 ha begrenzt wurde.

Unter Berücksichtigung der Reserven des Baulandprogramms und möglicher, insbesondere liegenschaftlicher Entwicklungshindernisse werden daher für eine Entwicklung 2026 bis zum Jahr 2030 insgesamt weitere Potenzialflächen in einer Größenordnung von 100 - 150 ha gesucht.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## Entwicklungsszenarien – Diskussionsergebnisse

Schwerpunkt der 2. Werkstattitzung war die abstrakte räumlich Verortung des Wohnbauflächenbedarfs. Der Stadt Münster bieten sich verschiedene Möglichkeiten, ihr zukünftiges Stadtwachstum zu verorten. Für eine gemeinsame Diskussion von Vor- und Nachteilen der verschiedenen Varianten wurden vier abstrakte Wachstumsszenarien entwickelt, die unterschiedliche Schwerpunkte für die zukünftige Stadtentwicklung setzen. Allen Szenarien zugrunde liegt das Ziel einer bezahlbaren, flächenschonenden, städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätsvollen Stadtentwicklung, die den Anforderungen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen gerecht wird. Allgemeiner Grundsatz ist zudem das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung, das Maßnahmen im Bestand in allen Szenarien einen zentralen Stellenwert einräumt.

- Szenario A geht davon aus, dass die Stadt Münster die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nicht befriedigen will bzw. kann. Nur ein Teil des erforderlichen Wohnraums wird daher in Münster geschaffen. Der nicht befriedigte Teil der Nachfrage wird in der Stadtregion gedeckt.
- In Szenario B nimmt die Stadt die Herausforderungen des Wachstums an und deckt die Nachfrage nach Wohnraum - neben der Innenentwicklung - in einer Vielzahl kleinerer Außenbereichs-Wohngebiete. Diese gliedern sich wie Zwiebschalen an bestehende Stadtteile an. Dieses Szenario entspricht dem bisherigen Wachstumsmodell von Münsters (ca. 50 - 500 WE je Stadtteil).
- In Szenario C wird die Nachfrage nach Wohnraum neben der Innenentwicklung in einigen wenigen größeren Außenbereichs-Wohngebieten als großflächige Erweiterung eines bestehenden Stadtteils abgedeckt (ab ca. 1.000 WE je Erweiterung).
- In Szenario D begegnet die Stadt den Herausforderungen des Wachstums mit dem Bau eines neuen Stadtteils, mit dem neben der Innenentwicklung der Großteil der Wohnraumnachfrage gedeckt wird. Dieser Stadtteil stellt einen völlig neuen Siedlungsansatz im Außenbereich dar bzw. gliedert sich an untergeordnete Wohnsiedlungsstrukturen an (ab ca. 2.000 - 3.000 WE).

Die Stärken und Chancen bzw. Schwächen und Risiken der Szenarien wurden anhand von Leitfragen zunächst innerhalb von Kleingruppen und anschließend im Plenum diskutiert und ein zusammenfassendes Fazit abgeleitet.

**Zwischenfazit:** Die Stadt Münster möchte die Herausforderungen der wachsenden Stadt annehmen. Dabei wird der Stadtregion eine zunehmend wichtige Rolle im Rahmen regionaler Kooperationen und zur Profilierung zukommen. Das Zwiebschalenmodell kann das Stadtwachstum voraussichtlich in Zukunft nicht mehr alleine bewältigen, es wird jedoch weiterhin als ein sehr wichtiges ergänzendes Element verstanden. Als insgesamt am besten geeignetes Entwicklungsszenario für Münster werden großflächige Stadtteilerweiterungen bewertet, da diese im Vergleich zum Bau eines neuen Stadtteils ähnliche Vorteile aufweisen, aber gleichzeitig die damit verbundenen Risiken minimieren. Der Bau eines neuen Stadtteils sollte nur dann vertieft weiter verfolgt werden, wenn andere Potenzialflächen im Rahmen des Zwiebschalenmodells und von großflächigen Stadtteilerweiterungen nicht in ausreichendem Maße identifiziert werden können.



## Wachstumsszenarien

- A - Wohnen in der Stadtregion
- B - Fortsetzung des Zwiebschalenmodells
- C - Großflächige Stadtteilerweiterung(en)
- D - Bau eines neuen Stadtteils

## Leitfragen

Welche Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken hat das Szenario?

Wie entwickeln sich Siedlungsstruktur u. Städtebau?

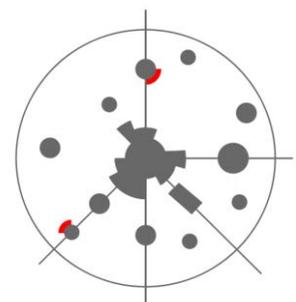
Welche Konsequenzen hat das Szenario für Zentren und soziale Infrastruktur?

Kann der Schutz von Natur und Landschaft gewährleistet werden?

Welche Anforderungen können für den Umweltschutz bestehen?

Gibt es Anhaltspunkte für die Folgen des Szenarios in Bezug auf Technische Infrastruktur?

Wie ist die Realisierbarkeit (zeitlich/ liegenschaftlich)?



Schema Szenario C



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Diskussion des Kriterienkatalogs in der 2. Werkstattstattsitzung am 21.9.2016

## Kriterienkatalog für die Flächenauswahl

Ebenfalls in der 2. Werkstatt wurde die Frage diskutiert, welche Kriterien bei der Flächenauswahl eine Rolle spielen. Aus den Ergebnissen wurde ein erster Kriterienkatalog erarbeitet, der aktuell noch konkretisiert wird. Er soll ausführlich mit der Öffentlichkeit diskutiert werden, um diese wichtigen Entscheidungsgrundlage nachvollziehbar und transparent zu gestalten.

**Zwischenfazit:** Begründete, objektive Bewertungskriterien für potenzielle Wohnbauflächen versachlichen die Diskussion und unterstützen Politik und Verwaltung bei der konkreten Flächenauswahl. Sie gewährleisten die Umsetzung der Leitziele einer flächenschonenden, sozial ausgewogenen und qualitätsvollen Stadtentwicklung, wie sie von der Stadt Münster bereits seit Jahrzehnten verfolgt und umgesetzt werden. Die Kriterien werden als Eckpunkte für die Flächenauswahl und deren Priorisierung verstanden - im Sinne von Förderfaktoren, Hemmnissen oder Tabukriterien.

Als nächster Schritt werden Anfang 2017 die politischen Gremien mit den Ergebnissen befasst, um anschließend über das öffentliche Forum in die Diskussion mit der Bürgerschaft einzusteigen. Die Diskussion konkreter Flächen anhand des Kriterienkatalogs erfolgt dann in der dritten Werkstattstattsitzung im zweiten Quartal 2017.

## 2.2 Konversion in Münster (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Die Konversionsflächen in Münster werden zukünftig Wohnraum für ca. 9.000 Menschen bieten und sind damit ein wichtiger Baustein für das Wachstum der Stadt Münster. Hinzu kommen die ehemaligen Briten-Wohnstandorte, die derzeit zum Teil der Unterbringung von Flüchtlingen dienen und sukzessiv vermarktet und in Teilen von der Wohn- und Stadtbau entsprechend dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Wohnstandorte Entwicklungskonzept erworben werden. Inklusive Nachverdichtungspotenziale bieten sie zukünftig an die 1.000 Wohnungen.

Mit der Entwicklung der Konversionsstandorte in Gievenbek und Gremmendorf soll 2018 begonnen werden. Mit der BimA finden regelmäßig Treffen statt, um die laufenden Verkehrswertgutachten intensiv zu begleiten und abzustimmen mit dem Ziel, ab dem 2. Quartal 2017 in die konkreten Kaufverhandlungen einzutreten. Parallel wurden notwendige Schritte (u. a. Kampfmittelräumung, Altlasten- und Schadstoffuntersuchung, weitere Konkretisierung der Planung) eingeleitet, um die Vorgabe für die Realisierung erster Hochbaumaßnahmen ab 2018 einhalten zu können. Planungsrechtlich ist bis Mitte 2017 die Offenlage beider Bebauungspläne vorgesehen, so dass anschließend die Erschließungsmaßnahmen ausgeschrieben werden können. Zudem ist die Gründung einer stadt-eigenen Projektgesellschaft vorgesehen – zunächst auf Grundlage vorhandener personeller Kapazitäten, die sich inhaltlich und in der personellen Besetzung in Abhängigkeit vom Prozessablauf entsprechend weiter aufstellen wird.

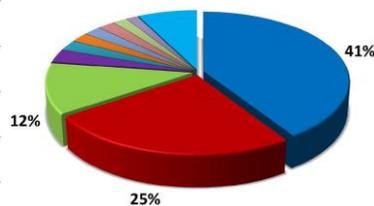
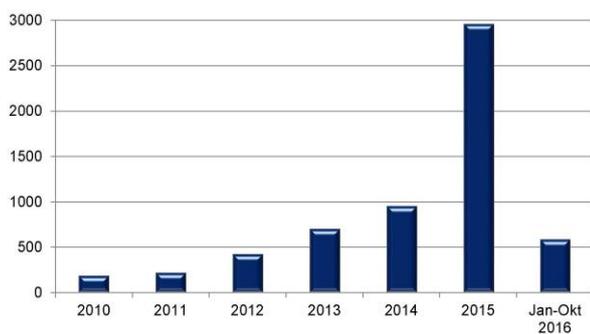
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## 2.3 Flüchtlinge in Münster (Verena Schulte-Sienbeck, Stadt Münster)

Der Zuzug und die Unterbringung von Flüchtlingen hat im Jahr 2015 Münster wie viele Städte in Deutschland vor außergewöhnliche Herausforderungen gestellt. Nach einem langsam steigenden Zuzug bis 2014 stieg die Zahl der Flüchtlinge im Jahr 2015 sprunghaft um das Dreifache von zuvor knapp 1.000 auf knapp 3.000 Zuwanderer. 2016 waren dagegen bis Ende Oktober nur 590 Zuzüge zu verzeichnen. Fast 80 % aller Zuwanderer kommen aus den drei Ländern Syrien (41 %), Irak (25 %) und Afghanistan (12 %). Fast die Hälfte der Flüchtlinge (43 %) sind Frauen, 44 % Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre – dies widerlegt das weit verbreitete Bild, dass hauptsächlich allein reisende Männer nach Deutschland flüchten.

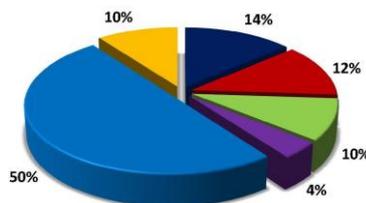
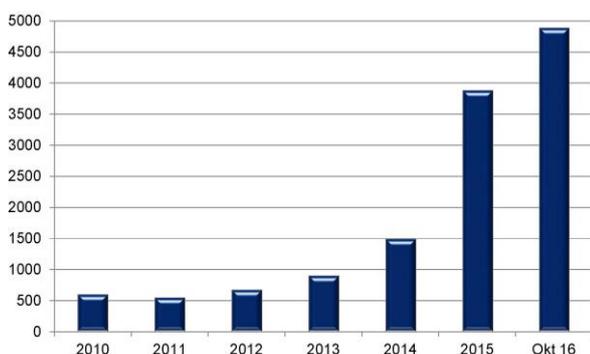


- Syrien
- Irak
- Afghanistan
- Iran
- Georgien
- Algerien
- Libanon
- Russ. Föderation
- Albanien
- Marokko
- Andere

2015 wurden enorme Anstrengungen unternommen, ausreichend Wohnraum für Flüchtlinge bereitzustellen – Ende 2015 standen fast 4.000 Unterkünfte zur Verfügung, 2.500 mehr als im Jahr zuvor. Bis Oktober 2016 wurden die Unterbringungskapazitäten nochmals um ca. 1.000 Plätze erhöht. Es gelang, jedem Flüchtling ein Dach über dem Kopf zu geben; auf Sammelunterkünfte wie Turnhallen, Zelte o.ä. musste in Münster nicht zurückgegriffen werden.

### Zuzug von Flüchtlingen nach Münster und Hauptherkunftsländer

Aktuell gibt es 70 Standorte sehr unterschiedlicher Größe und Art, die auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Ungefähr die Hälfte sind Landes- oder Bundes-Immobilien, die der Stadt Münster mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten gibt es eine bunte Mischung unterschiedlicher Typen und Nutzungen, darunter ehemalige Büro- und Verwaltungsgebäude oder auch ein früheres Fitnessstudio. Der größte Teil der Unterkünfte sind temporäre Einrichtungen. Aufgrund der Engpässe auf dem Containermarkt und der rapide steigenden Kosten wurden ab Ende 2015 Neubauten in Holzrahmenbauweise erstellt. Diese konnten schneller und kostengünstiger errichtet werden als Pavillonbauten und bieten eine höhere Wohnqualität.



- dauerhafte Einrichtungen in Massivbauweise
- Einrichtungen in Holzrahmenbauweise
- Pavillons
- Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe
- Immobilien des Landes und des Bundes
- Sonstige temporäre Einrichtungen

**Unterbringungskapazitäten für Flüchtlinge**  
Anzahl der Plätze seit 2010

**Gebäudearten von Flüchtlingsunterkünften**

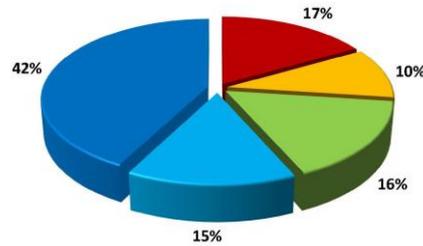


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## Bewohner der städtischen Unterkünfte nach Altersgruppen

- 0 - < 6
- 6 - < 10
- 10 - < 18
- 18 - < 25
- 25 und älter



Während zu Hochzeiten 4.200 Menschen in Flüchtlingseinrichtungen in Münster untergebracht waren sind es heute noch 3.300 Personen. Angesichts der sinkenden Zahlen und zugleich unklaren Prognose verfolgt Münster aktuell die Strategie, die zeitlich befristeten Lösungen sukzessiv abzubauen - insbesondere Einrichtungen, die

nicht den wünschenswerten Standard aufweisen (wie z.B. das ehemalige Finanzamt), Gebäude mit auslaufenden Mietverträgen oder Unterkünfte in Stadtteilen, in denen z.B. aufgrund großer BimA-Bestände bereits sehr viele Flüchtlinge untergebracht sind. Ziel ist dabei eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Flüchtlinge innerhalb des Stadtgebiets. 2016 wurden bereits einige Standorte aufgegeben, für 2017 ist die Aufgabe weiterer Einrichtungen nach bestimmten Kriterien geplant. Um ausreichende Belegungsreserven vorzuhalten, falls die Zuzugszahlen künftig wieder steigen sollten, sollen die wegfallenden Plätze durch flexible Gebäude in Holzrahmenbauweise ersetzt werden.

Grundsätzlich wird angestrebt, die Flüchtlinge möglichst schnell von der Erstversorgung in Übergangseinrichtungen dauerhaft in normalen Wohnungen unterzubringen. Der Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass zukünftig v.a. Haushalte mit Kindern und junge Menschen Wohnraum in Münster suchen werden: 33 % der Flüchtlinge, die in städtischen Unterkünften leben, sind keine 18 Jahre alt, 27 % jünger als 10 Jahre. Nur 42 % sind älter als 25 Jahre.

## 2.4 Wettbewerb „StadtUmland.NRW“

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Die Stadtregion Münster, eine langjährige Kooperation der Stadt Münster und 11 Umlandgemeinden, hat sich an dem im Mai 2016 vom Land NRW ausgelobten Wettbewerb StadtUmland.NRW beteiligt. In dem Exposé hat die Stadtregion entsprechend ihren originären Zielsetzungen zwei zentrale Entwicklungsauswirkungen der wachsenden Stadtregion Münster aufgegriffen, die aktuell in allen Kommunen erheblichen Handlungsdruck auslösen. In allen Gemeinden wird die dynamische Entwicklung des Wohnungsmarktes mit einer Verknappung des Wohnraumangebotes und einem überdurchschnittlichen Wachstum der Boden- und Immobilienpreise als große Herausforderung angesehen. Zugleich gilt es, dem erheblichen Verkehrsmengenwachstum beim MIV entgegenzutreten.

Die Stadtregion hat sich deshalb in dem Wettbewerb einerseits mit der Initiierung eines Dialog-, Verständigungs- und Entwicklungsprozess zur Identifizierung von stadtreionalen Handlungsansätzen zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum unter Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und bei der Erhaltung der Lebensqualität beworben. Und in einem zweiten Handlungsstrang soll die Implementierung der stadtreionalen Veloroutenkonzeption zur Erhöhung des Radverkehrsanteils und ihre Integration in die stadtreionale Mobilitäts-, Raum- und Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

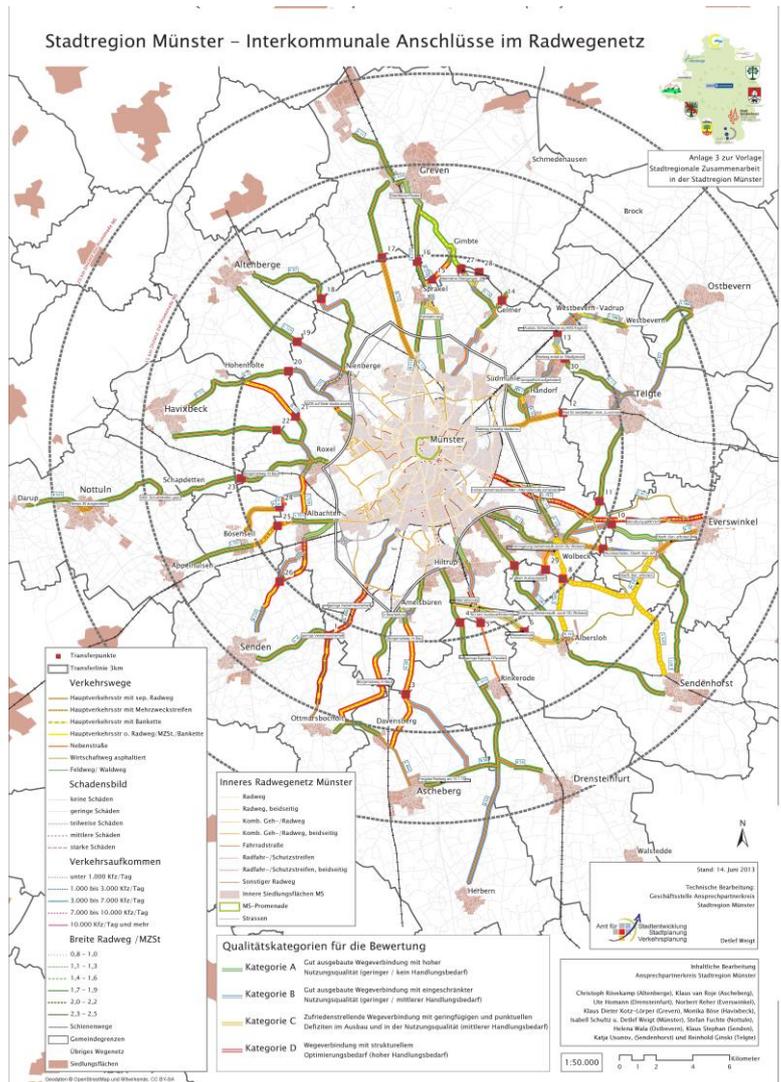
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Im ersten Schwerpunktthema stehen Fragen der Wohnungsmarktentwicklung im Mittelpunkt: Wie kann in einer Wachstumsregion gemeinsam bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, und das unter Begrenzung des Flächenverbrauchs? Welche Möglichkeiten einer gemeinsamen, abgestimmten Bereitstellung von Bauland gibt es? Wie kann eine sinnvolle Mischung von Ein- und Mehrfamilienhausbau nicht nur in der Stadt Münster, sondern auch in der Stadtregion abgebildet werden? Die Aktivitäten der Kommunen stehen in diesem Bereich bislang eher nebeneinander. Mit Unterstützung des Landes sollen im Rahmen des Wettbewerbs in einem Verständigungs- und Entwicklungsprozess sowohl organisatorische als auch inhaltliche Ansätze für eine langfristige Kooperationsstrategie zur Wohnsiedlungsentwicklung gefunden werden.

Der zweite Themenschwerpunkt bezieht sich auf das Veloroutenkonzept, in dem 13 Velorouten von der Stadtregion bis zur Promenade in Münster geführt werden sollen. Ziel ist in einem Radius von 20 km um Münster das Fahrrad oder E-Bike als Alltagsverkehrsmittel zu etablieren und damit u.a. auch das Verkehrsmittelwahlverhalten der Pendler verstärkt auf das Fahrrad zu lenken und den aktuellen Trend zum E-Bike zu unterstützen. Hier kann bereits auf eine in allen Gemeinden der Stadtregion beschlossene Vorlage aufgebaut werden (V/0650/2016). Die Aufgabenstellung im Wettbewerbsbeitrag ist die Implementierung der Veloroutenkonzeption in die integrierte Mobilitäts- und Wohnsiedlungsentwicklung. Im Wettbewerb sollen darüber hinaus hierfür auch optimierte Organisationsstrukturen und konkrete Umsetzungskriterien entwickelt werden.



## Veloroutenkonzept der Stadtregion Münster

Die Stadtregion Münster wurde mit diesen beiden Expertisen aus 13 Bewerbungen ausgewählt und wird nun gemeinsam mit sieben weiteren stadtregionalen Verbänden in die zweite Wettbewerbsphase eintreten. Die Auftaktveranstaltung zur 2. Phase hat Anfang November in Solingen stattgefunden, bis zum 7. April 2017 müssen die Konzepte für beide Themen ausgearbeitet werden. Die wohnungspolitischen Fragestellungen sind dabei für das Land von besonderem Interesse und waren einer der Gründe für die Auswahl der Stadtregion Münster. Beim Veloroutenkonzept soll u.a. die Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln thematisiert werden. Insbesondere stellt sich hier



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

die Aufgabe, das Velokonzept mit der Stadt- und Wohnbauflächenentwicklung der Region zusammenzubringen. Organisatorisch wie inhaltlich anspruchsvolle Aufgaben, denen wir uns nun mit Hochdruck widmen werden! Auf Grundlage der Konzepte wird dann nach dem 7. April 2017 entschieden, welche drei Stadtregionen in die dritte Wettbewerbsphase aufgenommen werden. Es wurde jedoch bereits signalisiert wurde, dass auch die dann nicht ausgewählten Verbände weiter bei der Umsetzung ihrer Konzepte unterstützt werden.

## Rückfragen/ Diskussion

Im AK wird in diesem Kontext auch auf das stadtreionale Szenario in der 2. Planungswerkstatt 2030 hingewiesen. Die Städte stehen vor der enormen Aufgabe, einerseits der klassischen Suburbanisierung - bei der v.a. die Eigenheimbauer in die Stadtregion abwandern – zu begegnen und zugleich ausreichend bezahlbaren Wohnraum in der Stadt bereitzustellen. Hierfür müssen neue Konzepte entwickelt werden, gemeinsam und in Abstimmung mit der Region. Auf der anderen Seite stellt sich die Frage, ob Münster die Herausforderungen auch ohne die Stadtregion meistern und alle nachgefragten Wohnformen, von Einfamilienhäusern bis geförderten Geschosswohnungsbau, auf seinem Stadtgebiet ermöglichen kann, denn eine stadtreionale Kooperation hat immer auch Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung. Hierfür sind eigenständige Strategien erforderlich, die in der Planungswerkstatt entwickelt werden können. Die Rückkopplung mit der Region erfolgt innerhalb der Regionalkonferenz, die im Januar 2017 in Münster für das Münsterland stattfinden wird, und im Rahmen des Wettbewerbs mit weiteren stadtreionalen Veranstaltungen (u. a. Bürgermeisterunden und Einbindung der politischen Vertreter).

Frau Prof. Pahl-Weber führt dazu aus, dass die Förderung des Radverkehrs und die Verknüpfung mit der Siedlungsentwicklung bundesweit an Bedeutung gewinnt, z.B. auch bei der Smart City Berlin. Ein zentrales Thema sind dabei Maßnahmen zur Ermöglichung hoher Geschwindigkeiten, z.B. mit Hilfe von Fahrrad-Autobahnen. Hier werden gute Chancen für eine Etablierung von Fahrrad und E-Bike als umweltgerechte, zukunftsfähige Verkehrsmittel gesehen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## 3. Das Thema „Wohnen in Münster“ in aktuellen Bürgerumfragen

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Neben der jährlich stattfindenden verwaltungseigenen Bürgerumfrage in Münster hat die Stadt 2015 erstmals auch an einer bundesweiten Befragung zur Lebensqualität in 21 deutschen Städten teilgenommen. Daraus lassen sich neben der Binnensicht insbesondere auch interessante Aspekte durch den Vergleich mit anderen Städten ziehen.

### 3.1 Bürgerumfrage Münster 2016

Die Stadt Münster befragt jedes Jahr ihre Bürgerinnen und Bürger zur Zufriedenheit und Wichtigkeit bestimmter Aspekte in mehreren Themenbereichen. In der Befragung 2016 wurde auch nach den Herausforderungen für die Zukunft gefragt, die sich durch das Wachstum für die Stadt ergeben.

Versand: 5.250 Befragte  
 Nettostichprobe: 5.107 B.  
 Zeitraum: 12.1.- 16.2.2016  
 Rücklauf: 36% 1.863 Bögen

Bei der Bürgerumfrage handelt es sich um eine schriftliche Umfrage mit Zufallsstichprobe unter Bürgerinnen und Bürgern mit Hauptwohnsitz in Münster, die mindestens 18 Jahre alt sind. Die Befragung hat zu einem Zeitpunkt stattgefunden, an dem auch die Studierenden in Münster sind (Januar/ Februar). Der Rücklauf lag mit 36,5 % über dem sonstigen Rücklauf, was auch auf ein großes Interesse der Befragten für die gestellten Fragen hinweist. Zur Repräsentativität der Umfrage ist auszuführen, dass die Befragten hinsichtlich Alter, Geschlecht usw. die Bevölkerungsstruktur der Stadt Münster gut abbilden. Gefragt wurde nach:

- Stadtentwicklung Münster: Ziele für die nächsten Jahre/ Trends 2030
- Einkaufsstandort Innenstadt: Auswirkungen Online-Handel
- Parks und Grünanlagen: Nutzung und Bewertung
- Lebensbedingungen: Zufriedenheit mit Angeboten/ Einrichtungen und deren Wichtigkeit
- Digitale Stadt Münster: Zufriedenheit mit digitaler Infrastruktur, städtisches Online-Angebot



Münster 2016:  
 Welche Ziele soll Münster in den nächsten Jahren erreichen?

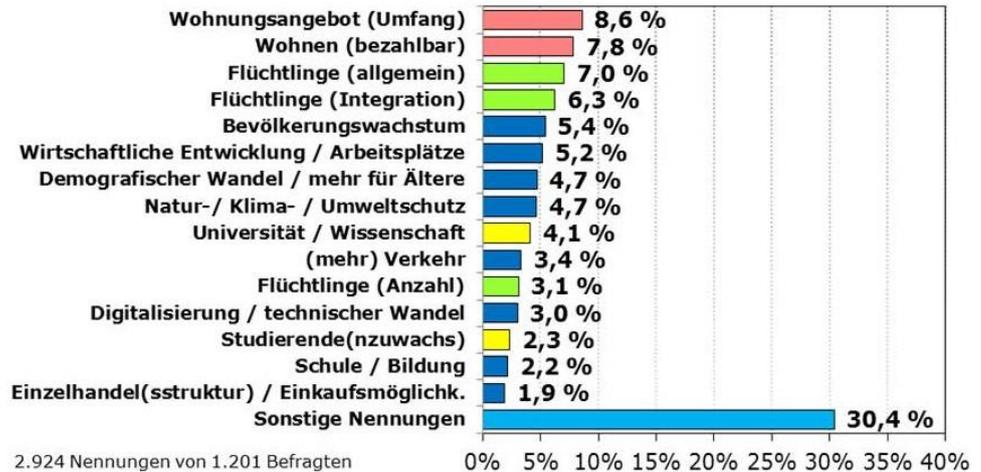
Bürgerumfrage 2016



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

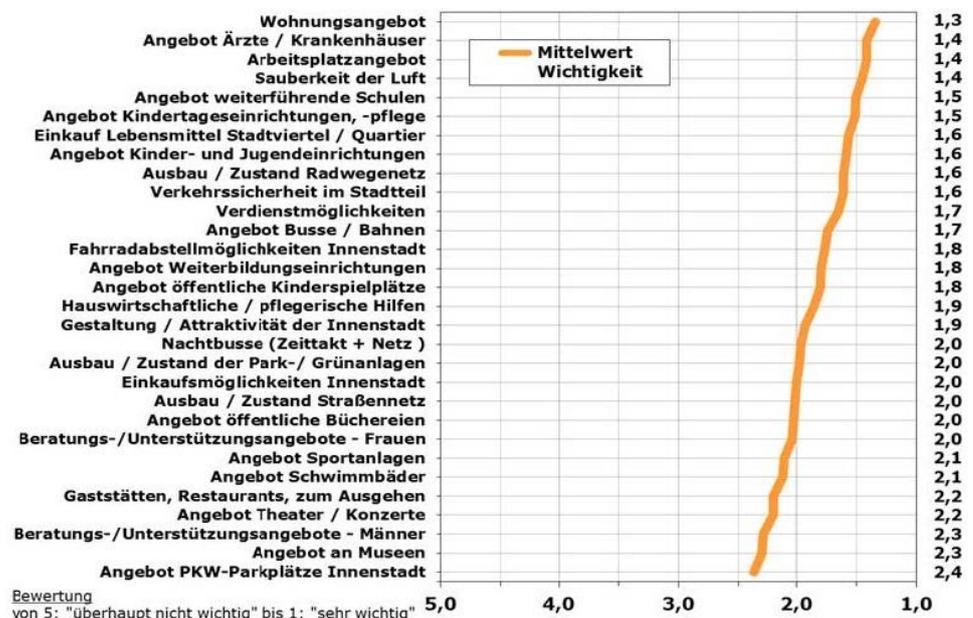
Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Entwicklungen, Faktoren und Trends, die die Stadtentwicklung von Münster bis zu Jahr 2030 beeinflussen werden? - TOP 15  
Bürgerumfrage 2016



Bei der Frage nach den Stadtentwicklungszielen für die nächsten Jahre (vorgegebene Antworten) steht „ausreichendes und bezahlbares Wohnen“ mit 71 % (soll unbedingt erreicht werden) an oberster Stelle. Nur 4 % fanden dieses Thema nicht wichtig bzw. erstrebenswert. Einen hohen Wert haben zudem Belange von Kindern/ Jugendlichen/ Familien (54 %), Kultur- und Freizeitangebote (52 %), Bildungs-/ Wissenschaftsstandort (51 %).

Nach den wichtigsten Entwicklungen, Faktoren und Trends der Stadtentwicklung bis 2030 wurde ohne Vorgabe von Antworten gefragt. Von 1.201 Befragten kamen zu diesem Thema 2.924 Nennungen, die soweit wie möglich zu Themenbereichen zusammengefasst wurden, wobei über 30 % nicht zu clustern waren. Auch hier spielt das Wohnungsangebot mit 8,6 % (Umfang) und 7,8 % (bezahlbar) die wichtigste Rolle, gefolgt von dem Thema „Flüchtlinge“ (hierbei ist der Befragungszeitraum Anfang 2016 zu beachten, wo das Thema eine deutliche Medienpräsenz hatte), Bevölkerungswachstum (5,4 %), Arbeitsplätze (5,2 %) und demografischer Wandel (4,7 %). Das Thema Wohnen im Kontext der wachsenden Stadt ist damit von zentraler Bedeutung.

Wichtigkeit der Lebensbedingungen in Münster  
Bürgerumfrage 2016

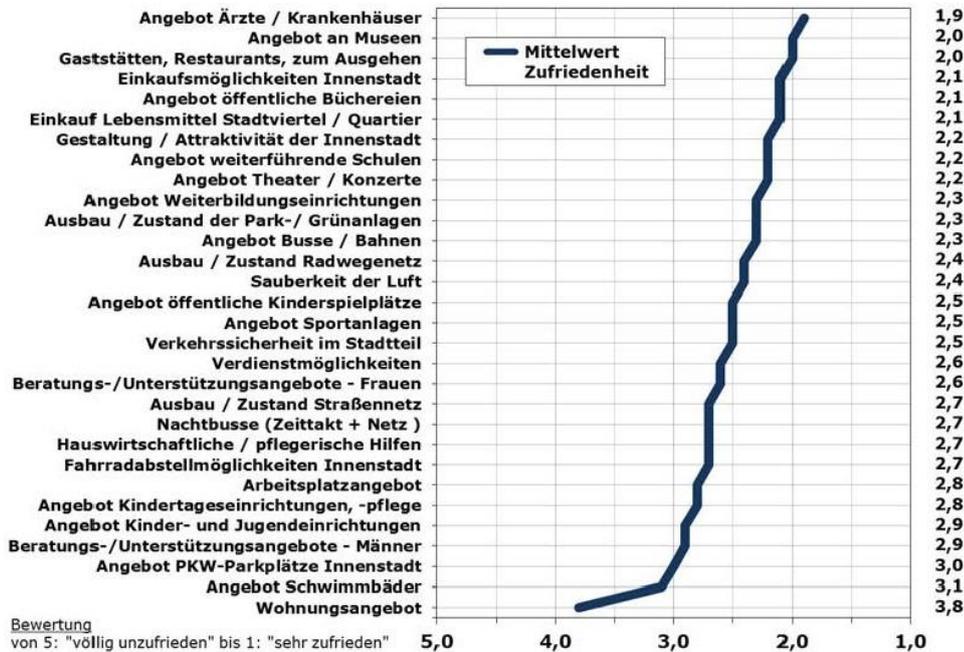


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Dies zeigt auch die Bewertung der Wichtigkeit von Lebensbedingungen, bei der Wohnen am oberster Stelle steht, während gleichzeitig die Zufriedenheit mit dem Wohnangebot mit Abstand am geringsten ist – hier liegen eindeutig die höchsten Handlungsbedarfe für die nächsten Jahre.



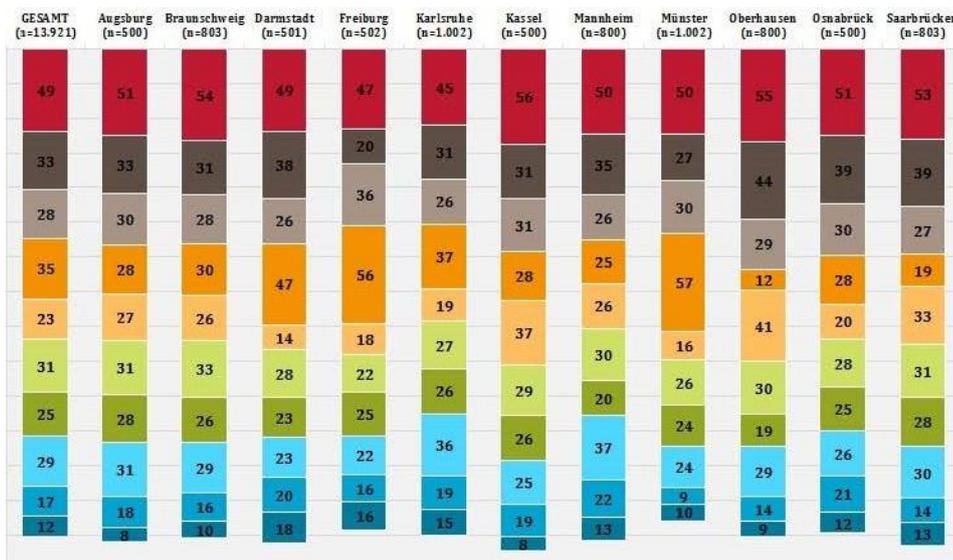
## Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen in Münster

Bürgerumfrage Münster 2016

### 3.2 Urban Audit D - 4. Koordinierte Bürgerbefragung 2015: Lebensqualität in deutschen Städten

Der Verband deutscher Städtestatistiker und die KOSIS-Gemeinschaft Urban Audit haben 2015 die vierte koordinierte Bürgerbefragung zur Lebensqualität in deutschen Städten durchgeführt, bei der in 21 deutschen Städten unterschiedlicher Größe eine Vielzahl von Lebensbereichen abgefragt wurden. 2015 hat auch Münster sich beteiligt

Telefonische Befragung von 21 deutschen Städten  
Stichprobe Münster: 1000 durchgeführte Interviews  
Zeitraum: 12.8.-1.12.2015  
IFAK Institut GmbH Co.KG, Taunusstein



Welche der folgenden Themen sind Ihrer Meinung die drei wichtigsten für Ihre Stadt? Urban Audit D



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

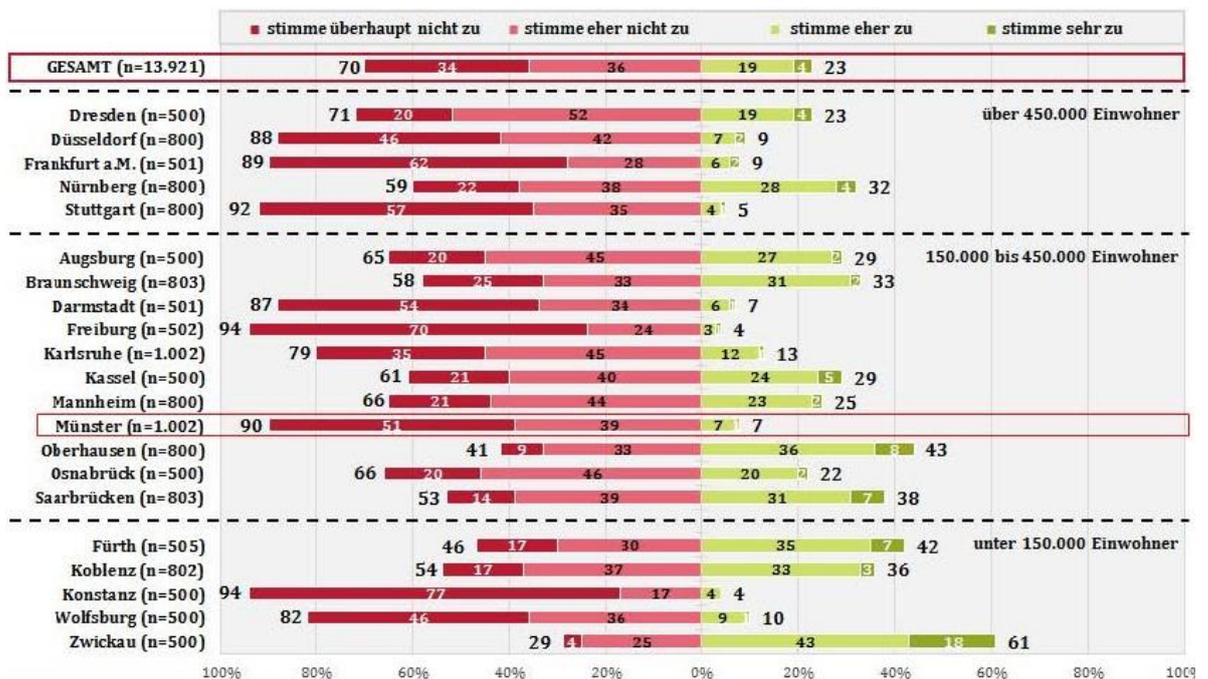
Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

Gefragt wurde nach den wichtigsten Themen der Stadt sowie nach der Zufriedenheit mit:

- öffentlichen Dienstleistungen (z.B. zu öffentlichen Flächen, Grünflächen, Schulen, öffentlicher Nahverkehr, Gesundheitsversorgung, Sportanlagen, kulturellen Einrichtungen)
- örtliche Gegebenheiten (z.B. zum Lärmpegel, Luftqualität, Sauberkeit)
- Aspekten der Lebensqualität (Wahrnehmung) (z.B. Wohnraum, Dienstleistungen der Stadtverwaltung, Zukunftsperspektiven des Lebens in der jeweiligen Stadt, Sicherheit, Armut, Arbeitsmarkt)

Münster hat in fast allen Sparten Spitzenwerte erreicht und im Gesamtranking den anderen Städten den Rang abgelaufen – auch Freiburg und Karlsruhe, die bisher immer auf den vordersten Plätzen lagen. Der Aussage „es ist leicht, in Münster eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden“ stimmten jedoch 90% der Befragten überhaupt nicht (51 %) und eher nicht zu (39 %) – im Städtevergleich ist das einer der schlechtesten Werte, nur übertroffen von Freiburg (94%), Konstanz (94%) und Stuttgart (92 %). Gefragt nach den wichtigsten Themen in der Stadt lag das Wohnungswesen mit 57 % an vorderster Stelle – eine vergleichbare Bedeutung hat es sonst nur noch in Freiburg.

Ergebnisse der Bürgerumfrage 2016 der Stadt Münster und Urban Audit D: [www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/kommunale-umfragen.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/kommunale-umfragen.html)



„Es ist leicht, in Münster eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden“  
Urban Audit D



## 3.2 Rückfragen/ Diskussion

Die Umfragen bestätigen, dass die Zufriedenheit der Münsteraner mit ihrer Stadt insgesamt sehr hoch ist, die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum jedoch eine der zentralen Herausforderungen für die Stadtentwicklung darstellt und dies auch so von der Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Die hohen Zufriedenheitswerte mit anderen Aspekten wie z.B. dem Arbeitsmarkt bedeuten jedoch nicht, dass in diesen Bereichen kein Handlungsbedarf besteht – dies wurde auch bei der Präsentation der Ergebnisse in der AG Demografie deutlich. Grundsätzlich hängen Wirtschafts- und Wohnstandortentwicklung eng zusammen. Zum einen spielen die Angebote und Qualitäten des Wohnungsmarktes eine immer wichtigere Rolle für die Wirtschaft selber. Matthias Bartmann berichtet, dass Umfragen bei in Münster ansässigen Unternehmen deutlich gemacht haben, dass adäquater Wohnraum für ihre Mitarbeiter ein entscheidender Standortfaktor ist. Zum anderen wirkt sich die Änderung der Arbeitswelt direkt auch auf die Anforderungen der Wohnstandortentwicklung aus. So lässt z.B. die zunehmende Flexibilität des Arbeitsortes (Telearbeit, aber auch häufiger werdende Arbeitsplatzwechsel) Fragen der Nähe von Wohnen und Arbeiten und des Arbeitsweges unter Umständen in einem anderen Licht erscheinen, wie Prof. Elke Pahl-Weber einwirft. Zudem wächst durch die zunehmende Automatisierung sowohl der Anteil der geringfügig oder gar nicht Beschäftigten, für die die Bezahlbarkeit von Wohnraum grundlegend ist, als auch der Hochqualifizierten, die neben hohen Qualitäts- und Lageansprüchen u.a. flexible Wohntypen nachfragen, die ihren mobilen Lebensstil unterstützen. Dieses Thema beschäftigt z.B. seit bereits einiger Zeit die Stadt Wolfsburg, die sich aufgrund der Bündelung des Volkswagen-Managements am Standort Wolfsburg mit neuen Wohnraumansprüchen und einem hohen Anteil Multilokaler konfrontiert sieht.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, die Auswirkungen geänderter Arbeitswelten auf die Wohnstandortentwicklung in einer der künftigen AK-Sitzungen zu behandeln.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## 4. Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW

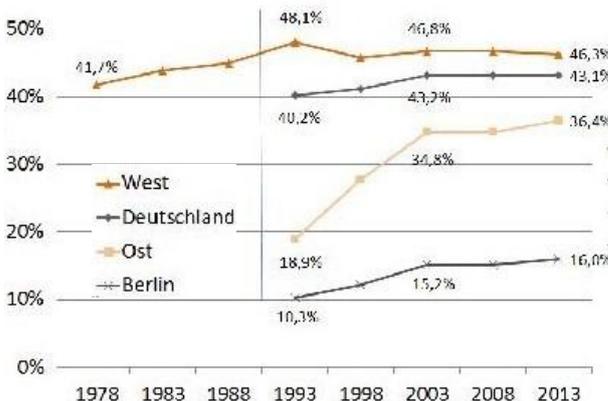
Die Westdeutsche Landesbausparkasse hat zusammen mit empirica eine Studie erarbeitet, die sich dem Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in Nordrhein-Westfalen beschäftigt. „Wie kann auch in attraktiven Städten bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?“ erläutert einleitend Frank Demmer (LBS) die Fragestellung des Gutachtens. Konkret sollte untersucht werden, ob in Folge des privaten Eigenheimbaus über Umzugsketten letztlich auch preiswerte Mietwohnungen frei werden. Es geht also um die Überprüfung der Theorie der Sickereffekte anhand konkreter Fallbeispiele. Hierfür wurden die Städte Münster, Dortmund und Köln vergleichend untersucht. Dr. Reiner Braun von empirica stellt die Ergebnisse der Studie vor, die im Anschluss ausführlich im AK diskutiert wird.

### 4.1 Ergebnisse der LBS-Studie „Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW“ (Dr. Reiner Braun, empirica)

#### Entwicklung des Wohneigentums

#### Wohneigentumsquote in Deutschland

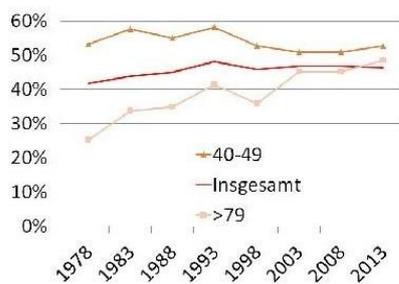
Quelle: Vermögensbildung in Deutschland, empirica 2016



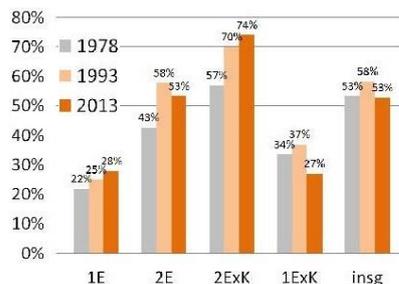
Entgegen der weit verbreiteten Annahme, dass das Wohneigentum in Deutschland kontinuierlich zunimmt, zeigt sich nach einer starken Zunahme in den 1970er- und 80er Jahren seit 1993 eine Stagnation der Eigentumsquote. Im Westen ist der Anteil des Wohneigentums nach einem starken Anstieg bis Mitte der 1990er Jahre rückläufig und liegt 2013 bei 46,3 %. Im Osten ist nach einer Aufholphase bis 2003 ebenfalls eine Stagnation festzustellen, noch liegt die Quote jedoch knapp 10 Prozentpunkte unter der im Westen. Insgesamt liegt die Eigentumsquote im Jahr 2013 in Deutschland bei 43,1 %.

Dabei ist eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersklassen festzustellen. Während jüngere Haushalte zunehmend mietaffin sind, steigt die Eigentumsquote bei den Älteren kontinuierlich.

So ist der Eigentumsanteil bei den jeweils 40- bis 49-Jährigen, der in den 1980er Jahren bis auf nahezu 60 % gestiegen war, seit Mitte der 1990er rückläufig und liegt seitdem knapp über 50 % (Westdeutschland). Bei der Altersgruppe 80 Plus hat sich die Quote dagegen seit 1978 fast verdoppelt und liegt mittlerweile ebenfalls bei nahezu der Hälfte (wobei die Eigentumsbildung selber in der Regel 20 bis 30 Jahre zurückliegt, da sie von den meisten Haushalten bis zu einem Alter von ca. 50 Jahren getätigt wird).



Verschiebungen zeigen sich auch bei den Haushaltstypen. Bei den Singles hat die Eigentumsquote bei den 40- bis 49-Jährigen deutlich zugenommen und liegt 2013 bei 28 %. Bei den 2-Personen-Haushalten ohne Kinder sowie Alleinerziehenden ist sie dagegen nach einer Steigerung bis 1993 deutlich zurückgegangen; bei den Alleinerziehenden liegt sie heute mit 27 % unter der Quote der Singles. Bei Familien ist die Eigentumsquote nach wie vor am höchsten und nimmt zu: 2013 leben fast drei Viertel der Familien mit 2 Erwachsenen und Kindern im Eigentum. Da die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte steigt und der Anteil der Familien mit Kindern weniger wird, geht die Eigentumsquote jedoch insgesamt zurück.



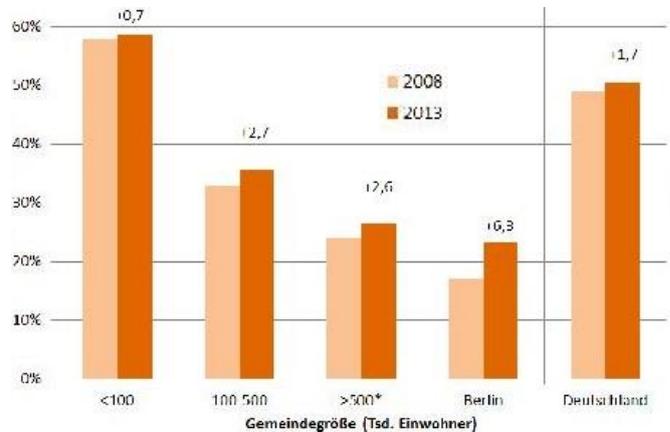
Anteil der Haushalte mit Eigentum nach Altersgruppen (oben) und Haushaltstypen (unten)

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Deutliche Unterschiede in der Eigentumsbildung zeigen sich hinsichtlich der Stadtgröße. Während die Eigentumsquote bei den 40- bis 49-Jährigen in Städten bis 100.000 Einwohner bei fast 60 % liegt, nimmt sie mit der Größe der Stadt immer weiter ab und liegt z.B. in Berlin unter 25 %. Angesichts der zunehmenden Verstädterung und Landflucht v.a. junger Leute ist dies eine der Hauptursachen für die stagnierende Eigentumsquote in Deutschland – obwohl gerade Großstädte hier die größte Wachstumsrate verzeichnen (+6,3 Prozentpunkte in Berlin 2008-2013). Gerade in den Wachstumsregionen spielt die Preisentwicklung eine zentrale Rolle und spricht häufig gegen eine Eigentumsbildung. Auch wenn die Kreditbedingungen aktuell sehr günstig sind, führen doch die stetig steigenden Baukosten, Grundstücks- und Immobilienpreise zu hohen, oft nicht mehr tragbaren laufenden Belastungen, wenn der Kredit spätestens zum Renteneintritt abbezahlt sein soll. Dabei stehen junge Familien in direkter Konkurrenz zu (institutionellen) Kapitalanlegern, die aufgrund steuerlicher Vorteile und fehlender Anlagealternativen weit höhere Preise zahlen können und v.a. in Ballungszentren zu stark überhöhten Grundstücks- und Immobilienpreisen führen.

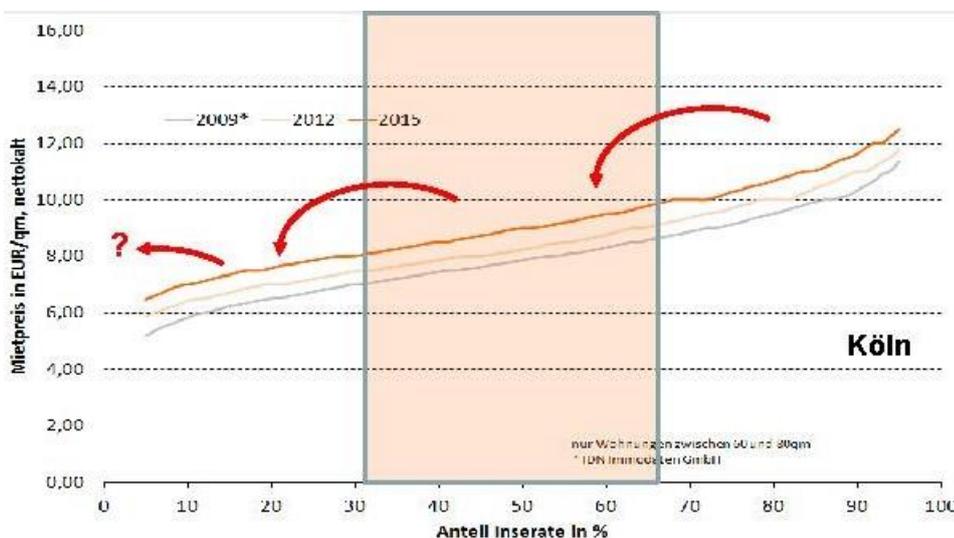


Anteil der Haushalte mit Eigentum nach Gemeindegröße

Bezahlbarer Wohnraum ist aktuell eines der Schwerpunktthemen der Wohnungspolitik von Bund und Ländern und wurde u.a. im Bündnis für bezahlbares Wohnen behandelt. Im Mittelpunkt stand dabei der Mietwohnungsbau, während Selbstnutzer kaum eine Rolle spielten. Um in diesem Kontext auch zu einer Förderung von Wohneigentum zu gelangen ist v.a. die Frage von Interesse, in welchem Umfang eine Eigentumsförderung auch der Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen zugute kommt. Hier spielen die sogenannten Sickereffekte eine zentrale Rolle.

## Wirkungsweise von Sickereffekten

Aktuell lassen sich v.a. in Wachstumsregionen Sickereffekte beobachten, die sozusagen in die falsche Richtung laufen. Die Grafik zeigt die Mietpreisentwicklungen von inserierten Wohnungen in Köln mit einer Größe zwischen 60 und 80 qm. Je nach Nettokalt-Miete lassen sich die angebotenen Wohnungen dem unteren, mittleren und oberen Preissegment zuordnen. Die Nettokaltmieten



Wohnungsmarktsegmente

Wechselwirkung der bei zu geringem Angebot



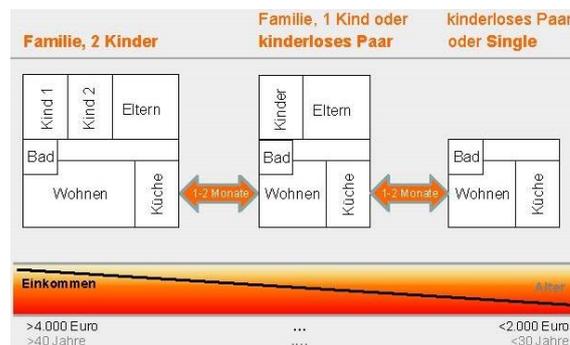
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

sind in dem Beispiel Köln seit 2009 in allen drei Segmenten deutlich gestiegen, was an sich schon auf einen knappen Wohnungsmarkt hinweist. Knappheit und Preissteigerung führen dazu, dass Haushalte mit hohem Einkommen, die sich zuvor aus dem oberen Segment versorgt hätten, auf das mittlere Segment ausweichen und dort Haushalte verdrängen, die sich daraufhin wiederum im unteren Segment versorgen. Dort verdrängen sie Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Ausweichmöglichkeit haben. Die Versorgungsprobleme von Haushalten mit geringem Einkommen resultieren in diesem Fall aus einer Knappheit auf allen Wohnungsmärkten, nicht nur im Bereich preisgünstigen Wohnraums. Es ist daher in diesem Fall sinnvoll, das Angebot in allen Segmenten zu erhöhen.

## Umzugsketten und Sickereffekte

bei Bau eines Einfamilienhauses für eine Familie mit 2 Kindern



Die Idee der Sickertheorie geht davon aus, dass mit dem Bau eines Eigenheims über Umzugsketten auch indirekt Wohnraum für Geringverdiener frei wird. Dabei steht am Anfang der Kette z.B. der Neubau eines relativ großen und hochpreisigen Einfamilienhauses, das von einem Haushalt mit mehreren Kin-

dern bezogen wird. Diese macht dadurch eine Wohnung im Bestand frei – z.B. für ein kinderloses Paar, das bisher in einer kleineren, günstigen Wohnung gewohnt hat, die nun von einem jungen Studenten bezogen werden kann. Schon um doppelte Mietzahlung zu vermeiden, dauern solche Umzugsketten in der Regel nur zwei bis vier Monate.

Solche Effekte kennt jeder aus seiner eigenen Wohnbiografie: Die meisten Haushalte verbessern im Laufe ihres Lebens mit steigendem Einkommen auch ihre Wohnsituation. Auf engen Wohnungsmärkten besteht jedoch die Tendenz, eine Neuvermietung zur Anhebung des Quadratmeterpreises zu nutzen. Dies hemmt Umzüge und damit den Sickereffekt an sich. Darüber hinaus verteuert es auch Wohnungen am Ende der Kette, die dann ggf. für Geringverdiener nicht mehr bezahlbar sind. Ein funktionierender Sickereffekt ist demnach nur möglich, wenn ausreichender Wohnraum auf allen Segmenten geschaffen wird.

## Untersuchungsmethodik

Es wurden drei Städte untersucht, die durch unterschiedliche Wohnungsmarktsituationen gekennzeichnet sind: Köln, Münster und Dortmund. Köln und Münster haben angespannte Wohnungsmärkte, wobei Köln durch eine starke Suburbanisierung und Abwanderung in die Region geprägt ist, während Münster sich eher durch seine Insellage und starke Zuzüge in die Stadt auszeichnet. Dortmund ist dagegen eher durch Leerstände geprägt. Da die angespannten Märkte bei der Untersuchung überwiegen, wird davon ausgegangen, dass die nachgewiesenen Umzugsketten ein Mindestmaß des Sickereffektes darstellen, wie er auch auf anderen Märkten zu erwarten ist.

Die Untersuchung wurde in zwei Stufen durchgeführt:

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



In **Stufe 1** wurden an alle Haushalte, die in den letzten zwei Jahren ein Eigenheim gebaut haben, Fragebögen geschickt. Gefragt wurde u.a. nach der Wohnsituation (vor/ nach Umzug), der Umzugsmotivation und einem Vergleich alter zu neuer Wohnung. Es wurden 231 auswertbare Fragebögen zurückgeschickt. Dieser relativ schlechte Rücklauf wird auch darauf zurückgeführt, dass die Befragung selber zwar anonym war, als Grundlage für die weitere Arbeit jedoch die letzte Wohnadresse angegeben werden sollte. Die Auswertungsmöglichkeiten für Münster sind entsprechend eingeschränkt.

In **Stufe 2** wurden Interviews mit den Nachmietern der Eigenheimbauer und allen weiteren Nachmietern der Umzugskette geführt, die soweit wie möglich zurückverfolgt wurden und mindestens 4 Kettenglieder umfassen sollten. Dies war erforderlich, um auch Haushalte mit geringem Einkommen zu erreichen. Insgesamt wurden 32 Ketten mit durchschnittlich 3 und bis zu 5 Gliedern nachverfolgt und die Bewohner interviewt. Dies ist ein sehr aufwändiges Verfahren, dass zuletzt in den 1970er Jahren in München durchgeführt wurde.

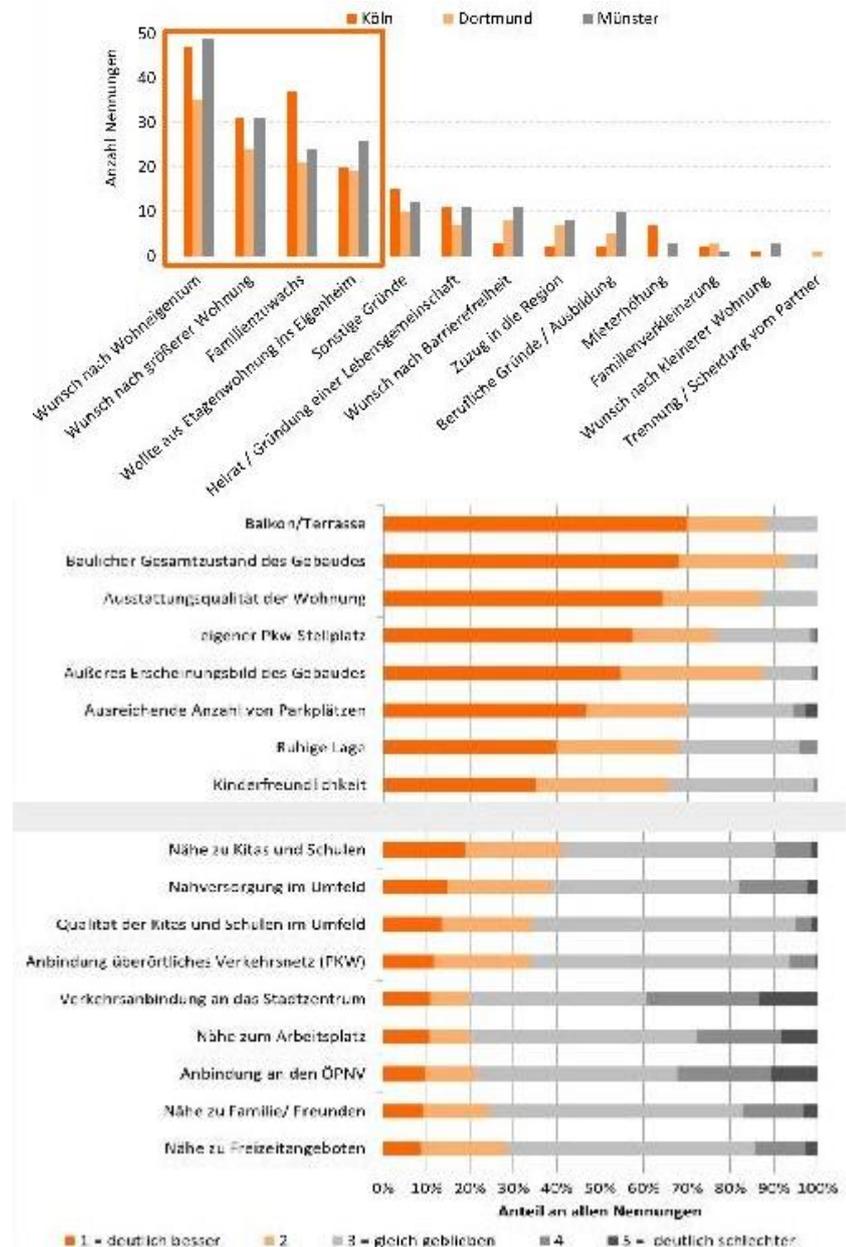
## Untersuchungsergebnisse: Stufe 1

In der ersten Stufe ist der Eigentumserwerb das Hauptmotiv für den Umzug, an zweiter Stelle steht der Wunsch nach mehr Wohnfläche aufgrund des Familienzuwachses und einem ebenerdigen Zugang zum Garten für die Kinder. Als Verbesserungen durch den Umzug wurden die Wohnqualität (u.a. Terrasse, baulicher Zustand, Ausstattung, Pkw-Stellplatz) und das Wohnumfeld (ruhige, kinderfreundliche Lage) genannt. Nicht verbessert oder verschlechtert haben sich nach Angaben der Befragten die Versorgungssituation und Anbindung (Nähe Kitas/Schulen, Nahversorgung, Kfz-/ÖPNV-Anbindung u.a.), die aus der häufig peripheren Lage von Einfamilienhäusern resultieren. Insgesamt sind die Befragten nach dem Umzug zufriedener mit ihrer Wohnsituation als vorher.

Daraus kann abgeleitet werden, dass innerstädtische Einfamilienhausformen wie z.B. kleine Stadtvillen oder Einfamilienhaus-ähnliche Formen für diese Zielgruppe eine attraktive Alternative darstellen würden und Wohnbauprojekte innerhalb der Stadt sich nicht nur auf Mietwohnungsbau konzentrieren sollten.

## Ergebnisse der Haushaltsbefragung (Stufe 1)

Umzugsmotiv (oben) und Veränderungen durch Bezug des Eigenheims (unten)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

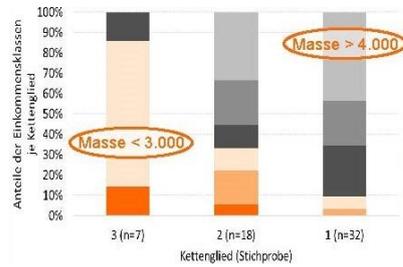
Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## Ergebnisse Stufe 2

Insgesamt wurden 32 lange Umzugsketten näher betrachtet, wobei 11 bis ins letzte Kettenglied zurückverfolgt werden konnten. 18 Umzugsketten hatten zwei Kettenglieder, sieben Ketten konnten bis ins dritte Glied nachverfolgt werden. Die Fallzahlen zur Ableitung von Untersuchungsergebnissen sind demnach entsprechend gering.

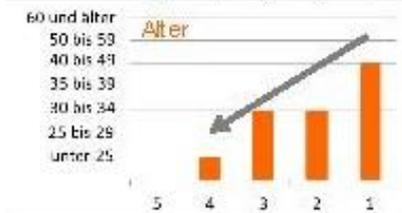
Bei Betrachtung der Einkommensverteilung innerhalb der Umzugsketten zeigt sich, dass über die Hälfte der Eigenheimbauer Gutverdiener mit einem Haushaltseinkommen über 4.000 Euro sind, während der Anteil von Einkommen unter 3.000 Euro mit ca. 10 % sehr gering ist. Beim zweiten Umzugsglied stellen diese Haushalte bereits 30 % der Befragten, während einen Umzug weiter der weit überwiegende Teil der Haushalte unter 3.000 Euro verdient (ca. 85 %). Geringstverdiener mit unter 1.000 Euro machen im dritten Kettenglied ca. 15 % der Befragten aus.

Dies zeigt, dass Eigenheime durch Umzugsketten bereits nach drei Umzügen Wohnraum für Geringverdiener schaffen.



## Ergebnisse Stufe 2

Einkommen entlang der Kettenglieder



## Beispiel einer Umzugskette in Münster mit 4 Gliedern

- **Glied 1:** 40 bis 50 Jähriges Paar ohne Kinder, Einkommen: 4.000-5.000 Euro  
Neubau freistehendes Einfamilienhaus im Eigentum, Wohnfläche: 130 qm  
Lage: südliche Außenbezirke (Amelsbüren)  
Umzugsgrund: Nachbarschaftsprobleme
- **Glied 2:** Familie mit Kleinkind, Einkommen: über 5.000 Euro  
Reihenhaus im Eigentum, Wohnfläche 105 qm  
Lage: südlicher Stadtrand (Hiltrup), Umzugsgrund: Haushaltsvergrößerung
- **Glied 3:** Junges Paar ohne Kinder, Einkommen: 2.000-3.000 Euro  
Mietwohnung, Wohnfläche 49 qm, Lage: Stadtmitte, Umzugsgrund: erste gemeinsame Wohnung, 1 Partner neu nach Münster gezogen
- **Glied 4:** Student, Einkommen unter 1.000 Euro  
Mietwohnung, Wohnfläche: 32 qm, Lage: Stadtmitte  
Umzugsgrund: Studium/ Auszug von Zuhause (außerhalb Münsters)

Auch das Beispiel aus Münster zeigt, dass der Bau eines großen Eigenheims bereits nach vier Umzugsgliedern eine günstige, kleine Mietwohnung für einen Studenten mit geringem Einkommen frei werden lässt, die ansonsten nicht zur Verfügung gestanden hätte. Ein Teil des Knappheitsproblems kann also durchaus durch Neubau auch im Eigenheimsegment gelöst werden.

## Schlussfolgerungen für die Wohnungspolitik

Um bezahlbares Wohnen in Wachstumsregionen zu schaffen ist die Wohnbauförderung nicht ausreichend. Solange es nicht gelingt, ausreichendes Bauland bereitzustellen, verpufft diese durch stetig steigende Baulandpreisen. Die Wohnraumversorgung von Geringverdienern kann nicht nur durch den Bau von Sozialwohnungen oder mit Wohngeld unterstützt werden, dies ist jedoch für die öffentliche Hand allein nicht finanzierbar. Kostengünstiger ist die Förderung von Eigentumsbildung, die, wie gezeigt wurde, über Sickereweite auch den Geringverdienern zugute kommt. Kontraproduktiv sind dabei Abschreibungsmög-

## Beispiel einer Umzugskette mit 4 Gliedern in Münster

Entwicklung verschiedener Parameter entlang der Kettenglieder

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



lichkeiten für Kapitalanleger, wie sie aktuell diskutiert werden. Diese treiben die Preise, so dass die Eigentumsbildung z.B. für junge Familien teurer und damit auch unattraktiver wird. Hier ist eine Kompensation durch entsprechende Eigenheimförderung erforderlich.

Ein großer Teil der Wohnungsknappheit in den Städten entsteht durch die Abwanderung aus den ländlichen Regionen. Menschen, die aus der Region in die Städte ziehen sind häufig Besserverdiener, die in direkter Konkurrenz zur dort ansässigen Bevölkerung stehen und über Eigentumserwerb und Bestandssanierungen zur Gentrifizierung der Quartiere führen. In Wachstumsregionen sollte deshalb auch das Wohnen außerhalb der Städte attraktiver gemacht werden und unter u.a. über Baukindergeld und Eigenheimzulage auch der Wohnungsbau auf dem Land gefördert werden, der sich dort zudem ggf. unproblematischer realisieren lässt.

Auch in Schrumpfungsräumen sind Maßnahmen zur Verhinderung von Abwanderung erforderlich, wobei bezahlbares Wohnen durch den Erwerb von Bestandswohnraum gefördert werden und Zersiedlung vermieden werden sollte. Auch hier kann Wohneigentum also Teil der Lösung sein.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## **empirica ag**

Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin 0308847950  
berlin@empirica-institut.de  
Zweigniederlassung Bonn,  
Kaiserstr. 29, 53113 Bonn  
0228914890  
bonn@empirica-institut.de

## **komet-empirica gmbh**

Regionalentwicklung, Stadtentwicklung, Immobilienforschung GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 33  
04109 Leipzig 03419600820  
leipzig@empirica-institut.de

## **4.2 Diskussion: Bedeutung des Eigenheimbaus in Münster**

Diskutiert wird, ob die Förderung von Einfamilienhäusern wohnungspolitisch sinnvoll ist und ob nicht auch Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau – sowohl im hochpreisigen wie auch im geförderten Segment - die gewünschten Sicker-effekte bringen.

### **Eigenheimförderung contra sozialer Wohnungsbau**

Im AK wird die Meinung vertreten, dass die direkte Förderung von bezahlbarem Geschosswohnungsbau schneller und in größerem Umfang Haushalten mit geringem Einkommen zugute kommt als der Neubau von Eigenheimen. Außerdem ist fraglich, ob über Sicker-effekte auch Familien mit Kindern versorgt werden können. In dem betrachteten Beispiel aus Münster wurden die Wohnungen innerhalb der Sickerkette immer kleiner – am Ende stand eine günstige Wohnung, die von einem Single mit geringem Einkommen bewohnt wurde. Zur Versorgung von Familien mit geringem Einkommen ist der Bau von Sozialwohnungen daher unerlässlich.

Dr. Reiner Braun erläutert, dass die Effekte von Geschosswohnungsbau in der Studie nicht untersucht wurden, aber jede neue Wohnung Umzugsketten verursacht und durch eine Erweiterung des Angebotes die Preissteigerungen dämpft. Je hochpreisiger der Neubau ist, desto länger dauert es, bis die Sicker-effekte auch bei Haushalten mit geringen Einkommen ankommen – bei einer Umzugskette mit sechs Gliedern bis zu ca. einem Jahr, wobei steigende Preise eher zu einer Beschleunigung der Umzüge führen. Die Subventionierung von Sozialwohnungsbau kommt in der Tat Geringverdienern direkter zugute und fördert ebenso Sicker-effekte wie in höheren Segmenten. Eine Untersuchung in Hamburg hat z.B. gezeigt, dass der Neubau von seniorenrechtlichen Sozialwohnungen auch Familien zugute gekommen ist, weil durch den Umzug familien-



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



gerechte Wohnungen frei wurden. Geförderter Wohnungsbau ist für die öffentliche Hand jedoch weit teurer als die Unterstützung des Eigenheimbaus, weil die hohen Bau- und Grundstückspreise im Neubau hohe Subventionierungen erforderlich machen, um Sozialmieten zu ermöglichen. Zudem können auch im sozialen Wohnungsbau gerade die Haushalte mit dem höchsten Unterstützungsbedarf häufig nicht versorgt werden. Weil die Einkommensschwellen relativ großzügig bemessen sind, sind in Städten wie Berlin oder Hamburg 40 % bis 50% aller Haushalte sozialwohnungsberechtigt. Da das Angebot von Sozialwohnungen bei Weitem nicht zur Versorgung all dieser Haushalte reicht, entsteht eine Konkurrenzsituation, bei der die Haushalte am untersten Einkommensende häufig nicht zum Zuge kommen. Dies wird verstärkt durch die Quotenregelung für Sozialwohnungen, wenn innerhalb eines Hauses frei finanzierte und geförderte Wohnungen gemischt werden. Gerade in solchen Modellen tendieren Vermieter dazu, die geförderten Wohnungen an Haushalte zu vergeben, die sich an der oberen Einkommensgrenze bewegen. Bei Auszug der Kinder oder steigendem Einkommen werden diese schnell zu Fehlbelegern. Frei finanzierte und geförderter Wohnungsbau sollte aus diesem Grund nicht im Gebäude, sondern im Stadtteil gemischt werden.

## **Unterstützung des Generationenwechsels durch Geschosswohnungsbau**

Einige AK-Mitglieder sehen im Geschosswohnungsbau weit größere Chancen für Sockereffekte als im Eigenheimbereich, v.a. wenn dieser zur Unterstützung des Generationenwechsels genutzt wird. An der Peripherie von Münster gibt es viele ältere Eigenheime, die von alleinstehenden Senioren oder älteren Paaren bewohnt werden und bei entsprechenden seniorengerechten Angeboten in der Stadt für junge Familien frei gemacht werden könnten. Wenn man bedenkt, dass nicht wenige Senioren alleine auf 160 qm wohnen, liegen hier enorme Wohnbauflächenpotenziale, mit denen ein großer Teil des Neubaus kompensiert werden könnte. Erforderlich sind daher seniorengerechte Wohnungen unterschiedlicher Preisniveaus und Ausstattung, die im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden können.

Dr. Reiner Braun bestätigt, dass in der Förderung des Generationenwechsels im Eigenheimbestand sehr große Flächenpotenziale liegen, da mit steigendem Alter die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt. Darüber hinaus hält er jedoch den Neubau von Eigenheimen für erforderlich, gerade innerhalb der Stadt, die von immer mehr Menschen als Wohnort bevorzugt wird. Im Mietwohnungsbau kann der Generationenwechsel mit Hilfe von Tauschbörsen unterstützt werden, wie sie bereits von einigen Wohnungsgesellschaften eingerichtet wurden und die v.a. innerhalb eines Unternehmens sehr praktikabel sind. Gerade in Wachstumsregionen wird jedoch der Generationenwechsel durch die hohen Preisniveaus erschwert. Bei einem Umzug müssen insbesondere bei älteren Mietverträgen oder Eigenheimen deutliche Einbußen in der Wohnungsgröße oder stark erhöhte Wohnkosten hingenommen werden, was für Viele nicht akzeptabel oder auch nicht finanzierbar ist. Häufig verhindert dies einen Umzug (Lock-In-Effekt). Verstärkend wirkt die Mietgesetzgebung, die Bestandsmieten auf einem niedrigen Niveau hält und zu hohen Aufschlägen bei Neuvermietung führt. In einer Untersuchung zu Wanderungsbewegungen (siehe hierzu „Schwarmstädte in Deutschland“, empirica Studie, Berlin 2016) wurde deutlich, dass viele ältere

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Menschen zwar einen Umzug erwägen, sich diesen jedoch nicht leisten können. Senioren mit entsprechenden finanziellen Möglichkeiten ziehen zudem bevorzugt in touristisch interessante Regionen wie den Bodensee, das Alpenvorland, die Ost- und Nordsee. In die Großstädte ziehen dagegen aktuell v.a. junge Menschen.

Aus dem AK wird angemerkt, dass der beschriebene Lock-In-Effekt zumindest bei Mietwohnungen durch eine fest gelegte Staffelmiete abgemildert werden könnte. Dadurch würden die Mieten zwar steigen, sich aber parallel zum Marktpreis von Neuvermietungen entwickeln. Sprunghafte Mietsteigerungen bei Neuvermietungen wären dann nicht mehr erforderlich, auch würde sich ein Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell eher lohnen. Für Eigenheimbesitzer könnten z.B. Umzugsprämien einen wirksamen Anreiz darstellen. Bestes Umzugsargument für Senioren sind aber letztendlich gute, fußläufig erreichbare Versorgungsangebote. Parallel zum nachfragegerechten Wohnraum sollten deshalb speziell auf die Anforderungen älterer Menschen abgestimmte Angebote in den Stadtteilen entwickelt werden.

Jochen Köhnke berichtet, dass 2013 im Amt für Wohnungswesen eine halbe Stelle eingerichtet wurde, die aktiv Umzüge älterer Menschen in kleinere Wohnungen gefördert hat. Gerade ältere Menschen benötigen hierfür umfangreiche Unterstützung, gleichzeitig sind Attraktivität und Preis der neuen Wohnung entscheidend – ein Umzug darf keinesfalls zu höheren Wohnkosten führen. Deutlich wurde dabei auch, dass die meisten Menschen es bevorzugen, in ihrem alten Stadtteil wohnen zu bleiben – zumindest so lange sie noch mobil sind. Nach Standorten für solche Angebote sollte daher nicht gesamtstädtisch, sondern kleinräumig im Quartier gesucht werden. Mit nur einer halben Stelle werden pro Jahr 1.000 qm Wohnraum im Bestand aktiviert, die z.B. jungen Familien zur Verfügung gestellt werden können!

Gabriele Regenitter ergänzt, dass mittlerweile eine weitere halbe Stelle für die Umzugshilfen eingerichtet wurde, die auch aus sozialpolitischen Aspekten weiter gefördert werden sollen. Denn es geht hier nicht nur um die Aktivierung von Wohnfläche, sondern auch um den Erhalt oder Wiedererlangung von selbständigem Wohnen. Wenn sich der Bestand nicht umbauen lässt, ist dies häufig nur durch einen Umzug in barrierefreien Wohnraum möglich ist. Die Effekte dieser Umzugshilfen werden im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung zukünftig auch evaluiert werden ([www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/hilfen-beim-umzug.html](http://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/hilfen-beim-umzug.html)).

Dr. Reiner Braun sieht ebenfalls beste Chancen in einer persönlichen Beratung einzelner Haushalte, auch wenn dies relativ aufwändig ist. Sehr gute Erfahrungen hat z.B. eine Konstanzer Bürgerinitiative gemacht, die durch die passgenaue Auswahl Flüchtlinge in leer stehenden Einliegerwohnungen untergebracht hat. So konnten z.B. zwei Schachspieler zusammengebracht werden oder ein Gärtner wohnt bei einer Witwe mit sehr großem Garten, den sie nicht mehr alleine versorgen konnte.

## **Eigentumsförderung als integrierter Baustein**

Aus Sicht von Dr. Reiner Braun ist es wichtig, dass die gesamte Bandbreite nachgefragter Wohnungsqualitäten angeboten wird. Dabei sollten v.a. auch die





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

Präferenzen von Zugewanderten berücksichtigt werden, um Verdrängung oder Suburbanisierung zu vermeiden. Aktuell werden jährlich in ganz Deutschland 150.000 Wohnungen zu wenig gebaut und dadurch eine enorme Wohnungsknappheit produziert, für die sich auch unter Beachtung der üblichen Wohnungsmarktzyklen kein Ende abzeichnet. Dem müssen alle verfügbaren Instrumente entgegengesetzt werden - gerade auch zur Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum. Der Eigenheimbau ist dabei nur einer von vielen Bausteinen, dessen positive Effekte die Studie nachgewiesen hat.

Aus dem AK wird ergänzt, dass es bei einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie aber auch um zukunftsfähige Wohnformen gehen muss. So bevorzugen z.B. Familien in 30 oder 40 Jahren nicht zwingend das klassische Einfamilienhaus. Vielmehr sind Wohntypen sinnvoll, die z.B. durch barrierefreies Nachrüsten und Abtrennung von Einliegerwohnungen nicht den Umzug im Alter erzwingen. Ein wichtiges Ziel ist dabei, das stetige Wachstum der Pro-Kopf-Wohnfläche zu bremsen.

## Fazit/ Zusammenfassung

Prof. Elke Pahl-Weber fasst die Diskussion zusammen: Überzeugend war für sie die Argumentation, dass es gegen die Wohnungsknappheit nicht ausreicht, auf dem günstigen Marktsegment tätig zu sein, da auch ein Mangel in den höheren Marktsegmenten zur Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen führt. Nachfragegerechte Angebote müssen daher auf allen Marktsegmenten geschaffen werden. Gezeigt wurde zudem, dass der Neubau von höherpreisigem Wohneigentum über Umzugsketten auch das Angebot auf dem preisgünstigen Mietwohnungsmarkt erhöhen kann. Am Ende der Kette stehen jedoch v.a. kleine Wohnungen für kleine Haushalte, zudem steigen die Quadratmeterpreise auf dem freien Wohnungsmarkt bei jedem Mieterwechsel. Auch Wohnraum des günstigen Preissegments kann dann unter Umständen für Haushalte mit geringem Einkommen nicht mehr bezahlbar sein – während die Grenze üblicherweise bei 30 % des Haushaltseinkommens gezogen wird, müssen Geringverdiener häufig bis zu 50 % für die Miete aufbringen. Um in ausreichendem Umfang bezahlbaren Wohnraum für alle Haushaltstypen anzubieten, sind daher zusätzlich kommunale Förderprogramme im preiswerten Segment erforderlich. Die stetige Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche ist im Grunde ein Wohlstandsproblem, dem – auch unter dem Aspekt des Gemeinwohls – geeignete Instrumente entgegengesetzt werden müssen. Neben der Unterstützung des Generationenwechsels ist auch die Entwicklung attraktiver, flächensparender Wohnformen, z.B. im Rahmen von Wettbewerben, und die Auflage entsprechender Förderprogramme ein wichtiger Baustein, durch den auch die Baukostensteigerungen kompensiert werden könnten.<sup>1</sup> Beide Themen sollten vom Arbeitskreis Wohnen in einer der nächsten Sitzung aufgenommen werden.



<sup>1</sup> Die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf entspricht ungefähr der Steigerung der Lebenshaltungskosten und ist höher als die Baukostensteigerungen.



## 5. Bezahlbares Wohnen in Münster: Wie rechnet sich der soziale Wohnungsbau?

Ewald Meyer-Hoock stellt anhand von Modellrechnungen die Rentabilität von gefördertem im Vergleich zu frei finanziertem Wohnungsbau in Münster vor. Mit der Sahle Baubetreuungsgesellschaft stellt ein zweites Unternehmen seine Berechnungsgrundlagen dem AK zur Verfügung, wie dies vor einigen Jahren bereits Herr Nottenkemper mit Projekten der Wohn- und Stadtbau gemacht hatte (s. Dokumentation der 21. Sitzung des AK am 25. März 2014).

### 5.1 Vergleichende dynamische Investitionsrechnung über 25 Jahre

(Ewald Meyer-Hoock, Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH)

Die vergleichende Investitionsberechnung sollte nicht nur die Frage beantworten, ob öffentlich geförderter Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen rentabel ist, sondern auch, wie er sich wirtschaftlich im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau darstellt. Der Betrachtungszeitraum von 25 Jahren entspricht der Bindungsdauer von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Gerechnet wird eine 70 qm große Wohnung mit Aufzug, die unter den Rahmenbedingungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bis 2015 errichtet und den Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB) 2016 gefördert wird.

Die Berechnungsblätter für beide Modellrechnungen befinden sich im Anhang.

#### Modellrechnung öffentlich geförderter Wohnungsbau (WFB 2016)

Bindung:	25 Jahre
Miete:	6,25 €/qm, jährliche Steigerung: 9 ct/qm (Mietstufe 4+)
Förderdarlehen:	118.800 € (88.275 € Darlehen / 30.525 € Tilgungsnachlass)
	- Grundpauschale (70 qm x 1.650 €/qm): 115.500 €
	86.625 € Darlehen / 28.875 € Tilgungsnachlass (25 %)
	- Aufzug (1 WE x 3.300 €/WE): 3.300 €
	1.650 € Darlehen / 1.650 € Tilgungsnachlass (50 %)
	Zinsen: 10 J. 0 % / 15 J. 0,5%    VKB <sup>2</sup> : 0,5 %    Tilgung: 1 %
Eigenkapital:	36.400 € (20 %)
Kapitalmarkt:	26.800 €    Zinsen: 2 %    Tilgung: 1 %
Bewirtschaftung:	Verwaltung 320 €/Jahr (nach 25 Jahren: 457 €, Infl. 1,5 %/a)
	Instandhaltung 700 € (nach 25 Jahren: 1.000 €)
	Mietausfall: 3 %    Prozentsatz Barwert: 4 %
Afa	2.469,50 € (1,6 % der Baukosten/ 2 % ohne Tilgungszuschuss)
Restschuld:	83.263 € (1.189 €/qm)
Liquidität/ Ertrag:	59.741 € (nach Steuern: 46.324 €/ Steuersatz 45 %)
Eigenkapitalverzinsung:	5,34 % (Jahr 1) bis 7,96 % (Jahr 25)

<sup>2</sup> Verwaltungskostenbeitrag



#### Rahmenannahmen für das Modellprojekt

Wohnfläche: 70 qm  
EnEV bis 2015, Aufzug  
Baukosten: 2.000 €/qm  
Baunebenkosten 200 €/qm  
Grundstückskosten:  
400 €/qm Wohnfläche  
Ges: 2.600 €/qm, 182.000 €



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Münster hat mit der Mietstufe 4+, an der sich die Höhe der Fördermiete bemisst, mit Abstand die besten Konditionen für geförderten Wohnungsbau in ganz Nordrhein-Westfalen. Interessant ist der soziale Wohnungsbau v.a. deshalb, weil die öffentliche Förderung außer einem für zehn Jahre zinsfreien Darlehen auch einen Tilgungsnachlass umfasst, der im Grunde genommen einen auf 25 Jahre verteilten Baukostenzuschuss darstellt (der auch von der Abschreibungssumme abgezogen werden muss). Die Lücke zum Eigenkapital schließt ein Kapitalmarktdarlehen mit festen Zinsen, dessen Restschuld nach Ablauf der 25 Jahre bei ca. 18.200 € liegt.

Die Betrachtung der Zahlungsströme innerhalb von 25 Jahren zeigt die Rentabilität von gefördertem Wohnungsbau: Im ersten Jahr wird ein Liquiditätsüberschuss von knapp 2.000 € und Eigenkapitalverzinsung von 5,34 % erzielt, die sich in 25 Jahren bis auf 2.900 € und fast 8 % entwickeln. Insgesamt liegt der Liquiditätsüberschuss bei ca. 59.700 €. Bei einem Steuersatz von 45 % sind dies nach Steuern rund 46.300 € bei einer Restschuld von ca. 83.200 €.

## Modellrechnung frei finanzierter Wohnungsbau

Bindung:	25 Jahre
Miete:	9 €/qm, jährl. Steigerung: 1 % (11,43 €/qm nach 25 Jahren)
Eigenkapital:	36.400 € (20 %)
Kapitalmarkt:	145.600 € Zinsen: 2 % (25 Jahr fest) Tilgung: 1 %
Bewirtschaftung:	Verwaltung 320 €/ Jahr (nach 25 Jahren: 457 €, Infl.1,5 %/a) Instandhaltung 700 € (nach 25 Jahren: 1.000 €) Mietausfall: 3 % Prozentsatz Barwert: 4 %
Afa	3.080 € (2 % der Baukosten)
Restschuld:	98.964 € (1.414 €/qm)
Liquidität/ Ertrag:	67.249 € (nach Steuern: 50.651 €/ Steuersatz 45 %)
Eigenkapitalverzinsung:	5,34 % (Jahr 1) bis 9,57 % (Jahr 25)

Bei der Modellrechnung im frei finanzierten Wohnungsbau wurde von der gleichen Wohnung (Größe, Kosten, Standard) ausgegangen, wobei angesichts des Ausstattungsstandards eine Marktmiete von 9 €/qm und einer jährlichen Steigerung von 1 % angesetzt wurde, d.h. die Wohnung kostet nach 25 Jahren 11,43 €/qm. Alle anderen Rahmenbedingungen wie Eigenkapital, Konditionen für das Kapitalmarktdarlehen, Bewirtschaftungskosten, Mietausfall usw. werden wie bei der ersten Modellrechnung angenommen. Das Kapitalmarktdarlehen entwickelt sich von anfangs 140.000 € auf eine Restschuld von knapp 99.000 €.

Im Ergebnis ist der Liquiditätsüberschuss anfangs genauso hoch wie bei der öffentlich geförderten Wohnung, liegt im Jahr 25 aber um ein Fünftel höher. Auch die Verzinsung entwickelt sich deutlich schneller und liegt am Ende bei 9,57 %, das sind 1,61 % mehr. Der Ertrag nach Steuern liegt mit rund 50.600 € gut 4.300 € über dem geförderten Wohnungsbau. Dafür ist die Restschuld nach 25 Jahren um 15.700 € höher, das sind pro Quadratmeter 225 € mehr.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Unter rein wirtschaftlichen Aspekten kann also der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit dem frei finanzierten Wohnungsbau mithalten – trotzdem ist die Investitionsbereitschaft sowohl bei privaten als auch institutionellen Bauherren eher gering. Ein anderer Grund könnten die Mietpreis- und Belegungsbindungen sein. Die Berechnungen haben jedoch gezeigt, dass die Deckelung der Fördermiete gerade in Münster, das sehr gute Konditionen bietet, die Rentabilität nicht beeinträchtigt. Auch die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungsberechtigte führen nicht zu Belegungsschwierigkeiten, da die Zahl der Wohnberechtigten bei weitem das Sozialwohnungsangebot übersteigt. Letztlich ist das Vermietungsrisiko sogar geringer als im frei finanziertem Segment, da der Mietpreis mit Sicherheit unter dem Marktniveau liegt und sich so immer auf dem Markt durchsetzen kann, während hier beim frei finanziertem ein gewisses Risiko liegt. Auf der anderen Seite fällt bei dem frei finanzierten Wohnungsbau die Deckelung der Mieten weg, so dass bei entsprechender Marktlage Mieterhöhungen durchgesetzt werden und damit der Ertrag erhöht werden kann. Auch bei den Belegungsrechten konnten in der Vergangenheit immer einvernehmliche Lösungen mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung erzielt werden.

Zusammenfassend zeigt sich der geförderte Wohnungsbau als rentable und risikoarme Investition, die durchaus als Alternative zum frei finanzierten Wohnungsbau empfohlen werden kann. In diesem Kontext ergänzt Herr Meyer-Hoock, dass er allerdings in den Belegungsrechten zugunsten der zuständigen Stelle ein großes Handicap im öffentlich-geförderten Wohnungsbau sieht, da sie letztendlich dazu führen, dass sich der Eigentümer seine Mieter nicht mehr selbst aussuchen kann und somit „nicht mehr Herr im eigenen Haus sei“.

## 5.2 Erfahrungen der AK-Mitglieder

Diskutiert wird zunächst die von Herrn Meyer-Hoock angesprochene und kürzlich beschlossene Benennungsrechtssatzung für Sozialwohnungen, nach deren Hintergründen Herr Meyer Hoock fragt. Die Sahlé Wohnungsbau konnte bisher alle Wohnungen frei an Sozialwohnungsberechtigte vergeben und hat dies immer einvernehmlich mit dem Wohnungsamt getan. In der Vergangenheit gab es da nie Probleme, eine Satzung ist deshalb aus seiner Sicht nicht erforderlich.

Darüber hinaus formuliert er einige Kritikpunkte an der Benennungsrechtssatzung in Verbindung mit der Belegungsvereinbarung, wie zum Beispiel die Tatsache, dass ein so wesentlicher Eingriff in die Modalitäten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht vorab im AK „Wohnen“ vorgestellt und diskutiert wurde. Auch sieht er die „Belegungsvereinbarung“ nicht als „Vereinbarung“ an, sondern als Diktat, wobei er die Quote von 30 % Vermietung aus dem Kreis der normal Wohnberechtigten als viel zu niedrig wertet.

Gabriele Regenitter erläutert die Hintergründe der Satzung. Mit der Einführung ist keine Zwangsbewirtschaftung geplant. Die Satzung geht zurück auf einen politischen Auftrag aus dem Jahr 2013. Im Fokus standen damals ca. 5.000 Wohnungen, die sich zwar noch in der Sozialbindung befanden, bei denen jedoch die Mieterbenennungsrechte der Stadt abgelaufen waren. Es sollten Möglichkeiten gefunden werden, auch diese Wohnungen weiterhin v.a. für am





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte nutzen zu können. Mit der Benennungsrechtssatzung könnte die Stadt im Prinzip jede geförderte Wohnung im ersten Förderweg bzw. Fördertyp A zur Unterbringung von Dringlichkeitsfällen nutzen. Dies verursacht jedoch einen hohen bürokratischen Aufwand, sowohl für die Unternehmen als auch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung. Deshalb hat die Stadt Münster die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit genutzt, anstelle einer ausnahmslosen Mieterbenennung durch die Stadt Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungseigentümern zu schließen, um dringend wohnungssuchende Haushalte zu versorgen. Die vom Rat beschlossene Belegungsvereinbarung sieht vor, dass 15 % der frei werdenden geförderten Wohnungen in Kooperation mit dem städtischen Belegungsmanagement vermietet werden. 55 % sollen vom Vermieter selbst nach bestimmten Dringlichkeitskriterien vergeben werden. 30 % der Wohnungen sind für den Vermieter frei vermietbar. Bei den Haushalten, die nach den Dringlichkeitskriterien versorgt werden sollen, handelt es sich meistens um Haushalte in zu großen oder zu kleinen Wohnungen oder mit z.B. fehlender behindertengerechter Ausstattung. Die jahrzehntelange Erfahrung mit „Dringlichkeitsfällen“ zeigt, dass sich Vermieter keine Sorge machen müssen, dass es sich hierbei insbesondere um Mieter mit problematischem Verhalten handelt. Die Kooperationsvereinbarung hat den Vorteil, dass die Vermieter die Sozialmieter passgenau innerhalb ihrer Bestände unterbringen können. Die Stadt verzichtet mit der Kooperationsvereinbarung auf das Mieterbenennungsrecht, das ihr durch die Satzung ausnahmslos für jede frei werdende Wohnung in deren Geltungsbereich eingeräumt wird. Zudem können auf Grundlage der Satzung auch private Vermieter von Sozialwohnungen mit ins Boot geholt werden, während die Kooperation sich bislang auf die großen Wohnungsbauunternehmen beschränkte. Gabriele Regenitter hofft, dass bald gemeinsam erste Erfahrungen gesammelt und so die Bedenken von Herrn Meyer-Hoock ausgeräumt werden können.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, das Thema in einer der nächsten Sitzungen im AK zu behandeln, wenn die Kooperationsverträge geschlossen sind und auch schon hinreichende Erfahrungen zu deren Umsetzung vorliegen.

Aus Sicht der AK-Teilnehmenden ist die Modellrechnung von Herrn Meyer-Hoock nachvollziehbar und entspricht auch den Rechenmodellen anderer Wohnungsbauunternehmen. Allerdings verdeutlicht sie ein paar Hebelpunkte, die entscheidend für die Rentabilität beider Modelle sind.

Einer dieser Hebel sind die Grundstückskosten, die in Münster häufig höher liegen als in den Modellrechnungen angenommen. 400 €/qm Wohnfläche wird auch von einigen anderen AK-Mitgliedern als Obergrenze für den sozialen Wohnungsbau gesehen. Günstige, ggf. subventionierte Wohnbauflächen sind daher Grundvoraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau, aber insbesondere die zulässigen baulichen Dichten entscheiden über den Kostenanteil des Grundstücks, wie Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt. Die Frage der Siedlungsdichten wurde in der Planungswerkstatt ausführlich diskutiert und sollte dort ggf. auch unter dem Aspekt des kostensparenden Bauens noch einmal betrachtet werden.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Wichtiger Faktor sind zudem die Baukosten, die von energetischen und anderen Standards abhängen und z.B. bei einer erforderlichen Tiefgarage über den genannten Summen liegen werden. Angesichts der Ergebnisse aktueller Ausschreibungsverfahren sind die Baukosten aus Sicht von Herrn Sturm mit 2.200 €/qm in den Modellrechnungen insgesamt zu niedrig angesetzt. Herr Meyer-Hoock erläutert, dass die Sahle Baubetreuungsgesellschaft die meisten Gewerke durch eigene Unternehmen abdecken kann und so zusätzlich die Umsatzsteuer von 19 % auf einen Teil der Baukosten spart. Sandra Wehrmann ergänzt, dass die Frage der Baukosten auch eine des persönlichen Wohnflächenbedarfs und -anspruchs ist, die in der Wohlstandsgesellschaft immer weiter gestiegen sind. Bei kleinen, einfachen Wohnungen sind bezahlbare Mieten von 8 €/qm durchaus machbar.

Höhere Bau- und Grundstückskosten schlagen im frei finanzierten Modell aufgrund der fehlenden Förderung stärker zu Buche als im öffentlich geförderten Modell – je mehr, desto schlechter die Kapitalmarktbedingungen sind. Darlehenszinsen befinden sich aktuell auf einem historischen Tief, so dass eine künftige Steigerung nicht unwahrscheinlich ist. Allerdings gibt es im frei finanzierten Modell auch noch einen größeren Puffer. Für die Rentabilität von Sozialwohnungen spielen die Förderbedingungen eine entscheidende Rolle, die mit dem neuen Tilgungszuschuss momentan sehr gut sind. Das ist gerade vielen privaten Investoren noch nicht bekannt, worauf auch ein Teil der Investitionszurückhaltung zurückzuführen ist.

Im frei finanzierten Wohnungsbau lassen sich aus Sicht von Dr. Oliver Altenhövel durchaus auch höherer Mietsteigerungen als im Modell angenommen durchsetzen, er sieht hier wie im geförderten Wohnungsbau eine jährliche Steigerung von 1,5 % für realistisch. Die Erträge im frei finanzierten Modell würden dann entsprechend steigen.

Diskutiert wird, ob das Mietausfallwagnis bei frei finanzierten Wohnungen und öffentlich geförderten gleich hoch anzusetzen ist. 3 % werden bei frei finanziertem Wohnungsbau als realistische Größe angesehen, während Dr. Oliver Altenhövel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau u.a. aufgrund der Wohngeldzahlungen oder der sozialhilferechtlichen Übernahme der Mieten eher ein geringeres Risiko sieht. Sandra Wehrmann bewertet dagegen auf Grundlage der Erfahrungswerte bei der Wohn- und Stadtbau die Gefahr eines Mietausfalls im geförderten Wohnungsbau höher als auf dem freien Markt.

Die Eigenkapitalverzinsung ist in beiden Modellen vergleichsweise hoch, während die Tilgungsraten mit 1 % sehr gering sind. Dies führt in beiden Modellen zu einer sehr hohen Restschuld. Der Wohnungsverein Münster von 1893 eG rechnet im Regelfall mit einer Kapitalverzinsung von 2,8%, so dass z.B. höhere Tilgungsraten möglich wären. Dr. Reiner Braun weist darauf hin, dass Eigenkapitalverzinsung nicht der Rendite entspricht und ihre Höhe nicht mit einer Kapitalverzinsung auf dem Finanzmarkt vergleichbar ist. Je höher das Eigenkapital in dem Rechenmodell ist, desto geringer ist unabhängig von den anderen Parametern dessen Verzinsung. Die im Rechenmodell angenommenen 20 % entsprechen den Mindestvorgaben der NRW Bank, wobei z.B. die LBS durchaus auch Wohnbaudarlehen bei einem geringen Eigenkapitalanteil vergibt. Zur Ermittlung der Rendite müsste ein vollständiger Finanzplan erstellt werden, der u.a. den Restwert der Immobilie und die Restschuld nach 25 Jahren berück-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



sichtig. Entscheidend ist dabei u.a. der Zustand der Immobilie nach 25 Jahren, der je Wohnverhalten der Mieter sehr unterschiedlich aussehen kann. Die Wohn- und Stadtbau stellt für ihre Immobilien entsprechende Finanzpläne auf.

Darüber hinaus werden die Vor- und Nachteile beider Modelle aus wohnungswirtschaftlicher Sicht erörtert.

Im frei finanzierten Modell bleibt nach Ablauf der 25 Jahre eine Restschuld von 80 % des Darlehens bestehen, was angesichts der aktuell extrem günstigen Zinssituation für die Nachfinanzierung ein hohes Risiko darstellt. Die Restschuld ist im öffentlich geförderten Modell aufgrund des Tilgungszuschusses um 15.700 € niedriger; in 25 Jahren kann fast die Hälfte der Darlehen abbezahlt werden. Wenn in 25 Jahren die Zinsen wieder auf ein Niveau von 6 oder 8 % steigen, wie dies lange Zeit üblich war, liegt hier jedoch ebenfalls ein Finanzierungsrisiko. Je nach Zustand der Immobilie ist zudem nach Ablauf der Bindungsfrist zunächst eine Grundsanierung erforderlich, d.h. neue Investitionen. Auf der anderen Seite bietet die Möglichkeit der Anpassung der Mieten an den freien Markt nach Ablauf der Mietpreisbindungen gute Ertragschancen. Gerade beim sozialen Wohnungsbau ist es daher wichtig zu prüfen, wie sich die Rentabilität nach Ablauf der Bindungen darstellt und ggf. eine höhere Tilgungsrate anzusetzen, um die Restschuld zu reduzieren.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass in Berlin einige Projektentwickler mit Baugenossenschaften und Baugruppen arbeiten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Diese Gruppen haben ein besonderes Interesse daran, den Bestand selber zu erhalten, wodurch das Investitionsrisiko sinkt.

Aus Sicht von Wolfgang Klein müssen dringend private Investoren in den Wohnungsbau einbezogen werden, da die Unternehmen die erforderliche Neubaulistung nicht alleine meistern können. Auch der Kleinunternehmer, der auf seinem Grundstück im Speckgürtel Münsters für seine Rente mehrere Einfamilienhäuser baut, leistet einen wichtigen Beitrag – 70 % des Bestandes sind heute im privaten Eigentum! Private Investoren ziehen es nach Erfahrung von Dr. Oliver Altenhövel in der Regel vor, ihre Mieter auszusuchen; die Wohnungszuweisung im Fördermodell A ist daher eher abschreckend. Ein großer Nachteil ist auch die schlechte Veräußerbarkeit älterer Sozialwohnungen auf dem Zweitmarkt, diese Erfahrung hat die Sparkassen Immobilien GmbH selber gemacht. Gerade für private Investoren ist es wichtig, bei Bedarf ihre Wohnungen auch verkaufen zu können, was bei frei finanziertem Wohnraum in der Regel kein Problem darstellt.

Sandra Wehrmann ergänzt, dass jeder Investor andere Rahmenbedingungen für seine Investitionen hat und andere Zielvorgaben verfolgen muss. So muss die Wohn- und Stadtbau als städtisches Wohnungsbauunternehmen mit ihren Projekten nicht dieselbe Rendite erwirtschaften wie freie Wohnungsunternehmen. Auch für Unternehmen, die in den lokalen Wohnungsmarkt einsteigen wollen, um in ihrem Portfolio Wohnungen in Münster zu haben, spielt die Rendite keine entscheidende Rolle. Solche Investoren sind dann ggf. auch bereit, weit höhere Grundstückspreise zu bezahlen. Für große Unternehmen ist zudem

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



eine Quersubventionierung möglich, die Verluste bei einigen Projekten in anderen Sparten wieder ausgleichen lässt.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die sehr interessante Diskussion und schlägt vor, Modellrechnungen auch anderer Wohnungsbauunternehmen in eine der nächsten Sitzungen zu diskutieren. Sandra Wehrmann erklärt sich bereit, eine Modellrechnung der Wohn- und Stadtbau vorzustellen.



## 6. Verschiedenes und Ausblick

Abschließend werden verschiedene aktuelle Bekanntmachungen und Themen für die kommenden Sitzungen erörtert.

Andreas Nienaber berichtet kurz zur Umsetzung der „Sozialgerechten Bodennutzung“, die 2014 als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vom Rat beschlossen wurde. Es ist vorgesehen, im 1. Quartal 2017 den Rat mit einer Vorlage über erste Zwischenergebnisse zu informieren. So viel kann bereits vorweggenommen werden: Die bisherigen Ergebnisse sind sehr ermutigend. SoBoMü ist mittlerweile bei den Wohnungsbauinvestoren und in der Verwaltung verankert und wird sehr positiv unter den Aspekten konsequente und transparente Durchführung sowie Gleichbehandlung der beteiligten Akteure wahrgenommen. Die Ergebnisse sollen auch in der nächsten AK-Sitzung vorgestellt werden.

Jochen Köhnke berichtet von einer Initiative der Stadt und der Hochschule, Prof. Paul Reuber, zum Thema ‚Wohnraumversorgung von Flüchtlingen‘. Aktuell leben in Münster 6.000 Flüchtlinge. Wie viel in Zukunft noch kommen werden, ist sehr schwierig vorherzusagen. Wenn die Dublin-4-Regelungen mit Einschränkung des Zuzugs nach Deutschland greifen, wird davon ausgegangen, dass dauerhaft 500 bis 1.000 Menschen pro Jahr untergebracht werden müssen. Angesichts der engen Wohnungsmarktsituation in Münster stellt die dauerhafte Wohnraumversorgung für Flüchtlinge die Stadt vor eine enorme Herausforderung. Während ein Großteil der Flüchtlinge bisher in normalen Wohnungen untergebracht werden konnte, sind diese Angebote mittlerweile komplett ausgelastet. Für neu hinzukommende Flüchtlinge muss deshalb wieder auf temporäre Einrichtungen zurückgegriffen werden - dies ist sehr unbefriedigend. Die Stadt plant deshalb insbesondere zu dieser Fragestellung eine intensive und konsequente Zusammenarbeit mit der hiesigen Wohnungswirtschaft unter Begleitung von Prof. Reuber, bei der auf das Flüchtlingsthema fokussiert wird. Er schlägt vor, einen entsprechenden Vorschlag gemeinsam mit



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



Prof. Reuber zu erarbeiten und in einem der nächsten AK-Sitzung vorzustellen und gemeinsam weiter zu entwickeln. Es muss dringend ein dauerhaftes und tragfähiges Konzept gefunden werden, trotz angespannter Wohnungsmarktsituation zu einer adäquaten Wohnraumversorgung von Flüchtlingen zu gelangen.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, dieses Thema auf die Tagesordnung der nächsten AK-Sitzung zu setzen. Hierzu können auch die Wettbewerbsergebnisse des Bundesverbandes der Landesentwicklungsgesellschaften sowie eines Seminars von Berliner Masterstudenten, dies sich mit Kriterien für dauerhaftes Wohnen für Flüchtlinge beschäftigt haben, herangezogen werden.

Christian Schowe gibt einen Ausblick auf das Fachhearing zur Fragestellung „Milieuschutzsatzung für Münster?“ am 17. November 2016. Eingeladen sind die Fraktionsvertreter, die wohnungspolitischen Sprecher sowie die Arbeitskreismitglieder. Das Thema Milieuschutzsatzung wurde auch im AK bereits sehr intensiv diskutiert. Die Moderation des Abends übernimmt Dr. Franke vom Deutschen Institut für Urbanistik. Für die Podiumsdiskussion wurden Expertinnen und Experten verschiedener Städte mit einschlägigen Erfahrungen zum Erlass und zur Anwendung einer „sozialen Erhaltungssatzung“ eingeladen, so aus Freiburg, Frankfurt, Hamburg und Köln, und auch ein Jurist, um eine recht breite Diskussion zu ermöglichen und die politische Meinungsbildung zu befördern. Wir würden uns sehr freuen, wenn die AK-Mitglieder möglichst zahlreich teilnehmen würden! Die Masterarbeit von Greta Riebelmann und Niklas Fluss zum Thema Milieuschutz in Münster wurde mittlerweile gedruckt und an interessierte AK-Mitglieder verteilt.

Dr. Helga Kreft-Kettermann verweist auf die Ergebnisse der aktuellen Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015 bis 2025, die ab Ende November 2016 online gestellt werden. Die KBP umfasst wie die gesamtstädtische Prognose, die bis zum Zieljahr 2030 vorausgerechnet wurde, zwei Szenarien: eine Basisvariante und eine Maximalvariante bis zum Jahr 2025 unter Einbeziehung unterschiedlicher Annahmen zum Flüchtlingszuzug.

Darüber hinaus informiert sie über ein neues Themenfeld im Produkt der Statistik für Münsters Stadtteile, der SMS. Mit der SMS Bevölkerungsindikatoren wurden für die sechs Stadtbezirke und die 45 Stadtteile die Themen „Alter“, „Dichte“, „Erwerbstätigkeit“, „Geschlechterverhältnis“, „Haushalte“, „Migration“ und „Soziales“ kleinräumig aufbereitet. Gerade die SMS sind wichtige Planungsgrundlagen und werden von vielen AK-Mitgliedern genutzt.

[www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html)



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

Die **27. und 28. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **16. Mai und 14. November 2017 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben.

Als mögliche Themen für die nächsten Sitzungen wurden genannt:

- Erfahrungen mit der Sozialgerechten Bodennutzung Münster
- Auswirkungen geänderter Arbeitswelten auf die Wohnstandortentwicklung, u.a. Multilokalität, Wohnstandards- und Lagen, Erreichbarkeit
- Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels
- Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen
- Benennungsrechtssatzung und Kooperationsverträge zwischen Stadt und Vermietern im sozialen Wohnungsbau
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen in Kooperation von Stadt, Hochschule und Investoren
- Modellrechnung Wohn- und Stadtbau für geförderten Wohnungsbau
- Ergebnisse aus der Planungswerkstatt 2030

## 6.2 Neue Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Die LBS wird ab heute von Frank Demmer vertreten, der das langjährige Ak-Mitglied Gregor Schneider ablöst, der zum 30.09.2016 in den Ruhestand getreten ist. Frau Helga Bennink hat ihr Ratsmandat abgegeben, für das Bündnis 90/Die Grünen nimmt künftig Frau Dr. Rita Stein-Redent am Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ teil (sie ist heute verhindert und wird von Herrn Thomas Maczinkowski vertreten). Herr Schultheiß ist seit dem 1.11.2016 nicht mehr im Amt, seine Nachfolge ist noch nicht bekannt.

## 6.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 26. 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.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## 7. Teilnehmende der 26. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Eduard Reiter	Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Manfred Rosczik	Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Sandra Wehrmann	Wohn + Stadtbau GmbH
Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Frank Demmer	Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS)
Dr. Marcel Leez	Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS)

### Interessenverbände

Ulla Fahle	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster
Jutta Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Wissenschaftliche Begleitung

Prof. Dr. Paul Reuber	Universität Münster, Institut für Geographie
-----------------------	--

### Politische Vertreter

Georg Fehlauer	CDU
Wolfgang Klein	FDP
Thomas Marczinkowski	Bündnis 90/Die Grünen/GAL, i.V. Dr. Rita Stein-Redent
Ortrud Phillip	Die Linke

### Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Mattias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Jochen Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Verena Schulte-Sienbeck	Sozialamt
Thomas Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Achim Specht	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Birgit Wildt	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, i.V. Heiner Bruns

### Gäste

Dr. Reiner Braun	empirica
------------------	----------

### Moderation und Dokumentation

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

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## 8. Anhang

### Modellrechnungen der Sahle Wohnungsbaugesellschaft gmbh

#### Modell 1:

Öffentlich geförderter Wohnungsbau  
WFB 2016 / Mietenstufe 4+  
(Bindung 25 Jahre, EnEv bis 2015)

Wng - Größe	70	qm					
<b>Kosten</b>							
		pro m <sup>2</sup>		pro WE			
Grundstück		400,00 €		28.000,00 €			
Baukosten		2.000,00 €		140.000,00 €			
Baunebenkosten		200,00 €		14.000,00 €			
		2.600,00 €		182.000,00 €			
<b>Finanzierung</b>							
	€/qm-Wfl.		Zinsen	VKB	Tilgung		€ pro WE
			ab Jahr	%	ab Jahr	%	
Öffentl. Darl. / KfW	1.261,07 €		1		0,50%	1	1,00%
			11	0,50%			
Zuschuss	436,07 €						30.525,00 €
Bestandsfinanz.							
Kapitalmarkt	382,86 €		1	2,00%		1	1,00%
Eigenkapital	520,00 €						36.400,00 €
Summe	2.600,00 €						182.000,00 €
<b>Bewirtschaftung</b>							
Verwaltung		320,00 €		infl.	1,50%		
Instandhaltung m <sup>2</sup> / Jahr		10,00 €		infl.	1,50%		
Mietausfall		3,00%					
Prozentsatz Barwert		4,00%					
AfA			ab Jahr	%			
			1	1,60%			
Steuersatz		45,00%					
<b>Einnahmen</b>							
		Miete pro m <sup>2</sup> /M.	6,25 €				
		festе Mieterhöhungen		jährliche Mieterhöhungen			
	im Jahr	%	€	ab Jahr	%	€	
				2	0,09		

Jahr	Einnahmen			Erhöhung zum Vj.		Ausgaben		öffentliche Mittel / KfW					
	Miete/Jahr	Miete/mtl.	Miete/qm/mtl.	in %	€	VKB	Zins in €	Zins in %	Tilg. in €	Tilg. in %	Annuität	Restschuld	
1	5.250,00	437,50	6,25			441,37			882,75	1,00%	1.324,12	87.392,25	
2	5.328,75	444,06	6,34	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	86.509,50	
3	5.407,50	450,63	6,44	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	85.626,75	
4	5.486,25	457,19	6,53	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	84.744,00	
5	5.565,00	463,75	6,63	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	83.861,25	
6	5.643,75	470,31	6,72	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	82.978,50	
7	5.722,50	476,88	6,81	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	82.095,75	
8	5.801,25	483,44	6,91	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	81.213,00	
9	5.880,00	490,00	7,00	0,09		441,37			882,75	1,00%	1.324,12	80.330,25	
10	<u>5.958,75</u>	<u>496,56</u>	<u>7,09</u>	<u>0,09</u>		<u>441,37</u>			<u>882,75</u>	<u>1,00%</u>	<u>1.324,12</u>	<u>79.447,50</u>	
11	6.037,50	503,13	7,19	0,09		441,37	397,24	0,50%	926,89	1,00%	1.765,50	78.520,61	
12	6.116,25	509,69	7,28	0,09		441,37	392,60	0,50%	931,52	1,00%	1.765,50	77.593,09	
13	6.195,00	516,25	7,38	0,09		441,37	387,95	0,50%	936,18	1,00%	1.765,50	76.652,91	
14	6.273,75	522,81	7,47	0,09		441,37	383,26	0,50%	940,86	1,00%	1.765,50	75.712,05	
15	6.352,50	529,38	7,56	0,09		441,37	378,56	0,50%	945,56	1,00%	1.765,50	74.766,49	
16	6.431,25	535,94	7,66	0,09		441,37	373,83	0,50%	950,29	1,00%	1.765,50	73.816,19	
17	6.510,00	542,50	7,75	0,09		441,37	369,08	0,50%	955,04	1,00%	1.765,50	72.861,15	
18	6.588,75	549,06	7,84	0,09		441,37	364,31	0,50%	959,82	1,00%	1.765,50	71.901,33	
19	6.667,50	555,63	7,94	0,09		441,37	359,51	0,50%	964,62	1,00%	1.765,50	70.936,71	
20	<u>6.746,25</u>	<u>562,19</u>	<u>8,03</u>	<u>0,09</u>		<u>441,37</u>	<u>354,68</u>	<u>0,50%</u>	<u>969,44</u>	<u>1,00%</u>	<u>1.765,50</u>	<u>69.967,27</u>	
21	6.825,00	568,75	8,13	0,09		441,37	349,84	0,50%	974,29	1,00%	1.765,50	68.992,98	
22	6.903,75	575,31	8,22	0,09		441,37	344,96	0,50%	979,16	1,00%	1.765,50	68.013,82	
23	6.982,50	581,88	8,31	0,09		441,37	340,07	0,50%	984,06	1,00%	1.765,50	67.029,77	
24	7.061,25	588,44	8,41	0,09		441,37	335,15	0,50%	988,98	1,00%	1.765,50	66.040,79	
25	<u>7.140,00</u>	<u>595,00</u>	<u>8,50</u>	<u>0,09</u>		<u>441,37</u>	<u>330,20</u>	<u>0,50%</u>	<u>993,92</u>	<u>1,00%</u>	<u>1.765,50</u>	<u>65.046,87</u>	



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## Modell 1 – öffentlich geförderter Wohnungsbau

### WFB 2016 / Mietenstufe 4+ (Bindung 25 Jahre, EnEv bis 2015)

Jahr	Ausgaben								
	Kapitalmarkt					Bewirtschaftung			
	Zins in €	Zins in %	Tilg. in €	Tilg. in %	Annuität	Restschuld	Ver- waltung	Instand- haltung	Miet- ausfall
1	536,00	2,00%	268,00	1,00%	804,00	26.532,00	320,00	700,00	157,50
2	530,64	2,00%	273,36	1,00%	804,00	26.258,64	324,80	710,50	159,86
3	525,17	2,00%	278,83	1,00%	804,00	25.979,81	329,67	721,16	162,23
4	519,60	2,00%	284,40	1,00%	804,00	25.695,41	334,62	731,97	164,59
5	513,91	2,00%	290,09	1,00%	804,00	25.405,32	339,64	742,95	166,95
6	508,11	2,00%	295,89	1,00%	804,00	25.109,42	344,73	754,10	169,31
7	502,19	2,00%	301,81	1,00%	804,00	24.807,61	349,90	765,41	171,68
8	496,15	2,00%	307,85	1,00%	804,00	24.499,76	355,15	776,89	174,04
9	490,00	2,00%	314,00	1,00%	804,00	24.185,76	360,48	788,54	176,40
10	<u>483,72</u>	<u>2,00%</u>	<u>320,28</u>	<u>1,00%</u>	<u>804,00</u>	<u>23.865,47</u>	<u>365,88</u>	<u>800,37</u>	<u>178,76</u>
11	477,31	2,00%	326,69	1,00%	804,00	23.538,78	371,37	812,38	181,13
12	470,78	2,00%	333,22	1,00%	804,00	23.205,56	376,94	824,56	183,49
13	464,11	2,00%	339,89	1,00%	804,00	22.865,67	382,60	836,93	185,85
14	457,31	2,00%	346,69	1,00%	804,00	22.518,98	388,34	849,49	188,21
15	450,38	2,00%	353,62	1,00%	804,00	22.165,36	394,16	862,23	190,58
16	443,31	2,00%	360,69	1,00%	804,00	21.804,67	400,07	875,16	192,94
17	436,09	2,00%	367,91	1,00%	804,00	21.436,76	406,08	888,29	195,30
18	428,74	2,00%	375,26	1,00%	804,00	21.061,50	412,17	901,61	197,66
19	421,23	2,00%	382,77	1,00%	804,00	20.678,73	418,35	915,14	200,03
20	<u>413,57</u>	<u>2,00%</u>	<u>390,43</u>	<u>1,00%</u>	<u>804,00</u>	<u>20.288,30</u>	<u>424,62</u>	<u>928,87</u>	<u>202,39</u>
21	405,77	2,00%	398,23	1,00%	804,00	19.890,07	430,99	942,80	204,75
22	397,80	2,00%	406,20	1,00%	804,00	19.483,87	437,46	956,94	207,11
23	389,68	2,00%	414,32	1,00%	804,00	19.069,55	444,02	971,29	209,48
24	381,39	2,00%	422,61	1,00%	804,00	18.646,94	450,68	985,86	211,84
25	<u>372,94</u>	<u>2,00%</u>	<u>431,06</u>	<u>1,00%</u>	<u>804,00</u>	<u>18.215,88</u>	<u>457,44</u>	<u>1.000,65</u>	<u>214,20</u>
26									

Jahr	Auswertungen									
	Liquiditäts- überschuß	EK - Rentab.	Barwert	AFA - Betrag	Afa in %	Ergebnis vor Steuern	Steuer	Ergebnis nach Steuer	EK - Rentab.	Barwert
	1	1.944,38	5,34%	1.944,38	2.469,50	1,60%	625,63	281,53	1.662,84	4,57%
2	2.005,46	5,51%	1.928,33	2.469,50	1,60%	692,07	311,43	1.694,03	4,65%	1.628,87
3	2.066,32	5,68%	1.910,43	2.469,50	1,60%	758,40	341,28	1.725,04	4,74%	1.594,90
4	2.126,95	5,84%	1.890,85	2.469,50	1,60%	824,60	371,07	1.755,88	4,82%	1.560,97
5	2.187,33	6,01%	1.869,74	2.469,50	1,60%	890,68	400,80	1.786,53	4,91%	1.527,13
6	2.247,48	6,17%	1.847,27	2.469,50	1,60%	956,63	430,48	1.817,00	4,99%	1.493,44
7	2.307,39	6,34%	1.823,56	2.469,50	1,60%	1.022,45	460,10	1.847,29	5,07%	1.459,94
8	2.367,05	6,50%	1.798,76	2.469,50	1,60%	1.088,14	489,66	1.877,38	5,16%	1.426,66
9	2.426,45	6,67%	1.772,99	2.469,50	1,60%	1.153,71	519,17	1.907,28	5,24%	1.393,63
10	<u>2.485,60</u>	<u>6,83%</u>	<u>1.746,36</u>	<u>2.469,50</u>	<u>1,60%</u>	<u>1.219,14</u>	<u>548,61</u>	<u>1.936,99</u>	<u>5,32%</u>	<u>1.360,90</u>
11	2.103,12	5,78%	1.420,79	2.469,50	1,60%	887,20	399,24	1.703,88	4,68%	1.151,08
12	2.161,75	5,94%	1.404,23	2.469,50	1,60%	957,00	430,65	1.731,10	4,76%	1.124,49
13	2.220,12	6,10%	1.386,68	2.469,50	1,60%	1.026,69	462,01	1.758,11	4,83%	1.098,11
14	2.278,21	6,26%	1.368,24	2.469,50	1,60%	1.096,26	493,32	1.784,90	4,90%	1.071,96
15	2.336,03	6,42%	1.349,00	2.469,50	1,60%	1.165,72	524,57	1.811,46	4,98%	1.046,07
16	2.393,58	6,58%	1.329,07	2.469,50	1,60%	1.235,06	555,78	1.837,80	5,05%	1.020,46
17	2.450,83	6,73%	1.308,52	2.469,50	1,60%	1.304,29	586,93	1.863,91	5,12%	995,15
18	2.507,81	6,89%	1.287,44	2.469,50	1,60%	1.373,39	618,03	1.889,78	5,19%	970,16
19	2.564,49	7,05%	1.265,90	2.469,50	1,60%	1.442,38	649,07	1.915,42	5,26%	945,50
20	<u>2.620,87</u>	<u>7,20%</u>	<u>1.243,98</u>	<u>2.469,50</u>	<u>1,60%</u>	<u>1.511,24</u>	<u>680,06</u>	<u>1.940,81</u>	<u>5,33%</u>	<u>921,19</u>
21	2.676,96	7,35%	1.221,73	2.469,50	1,60%	1.579,98	710,99	1.965,97	5,40%	897,24
22	2.732,74	7,51%	1.199,22	2.469,50	1,60%	1.648,60	741,87	1.990,87	5,47%	873,66
23	2.788,21	7,66%	1.176,50	2.469,50	1,60%	1.717,09	772,69	2.015,52	5,54%	850,46
24	2.843,37	7,81%	1.153,63	2.469,50	1,60%	1.785,45	803,45	2.039,91	5,60%	827,65
25	<u>2.898,21</u>	<u>7,96%</u>	<u>1.130,65</u>	<u>2.469,50</u>	<u>1,60%</u>	<u>1.853,69</u>	<u>834,16</u>	<u>2.064,05</u>	<u>5,67%</u>	<u>805,23</u>
26										
27										
28										
29										
30										
	59.740,72		37.778,24				13.416,96	46.323,76		29.707,73

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## Modell 2:

Frei finanziert  
Wohnungsbau  
9 Euro/ qm

Wohnungsgröße		70	qm					
<b>Kosten</b>		pro m <sup>2</sup>		pro WE				
Grundstück		400,00 €		28.000,00 €				
Baukosten		2.000,00 €		140.000,00 €				
Baunebenkosten		200,00 €		14.000,00 €				
		2.600,00 €		182.000,00 €				
<b>Finanzierung</b>		€/qm-Wfl.	Zinsen	VKR	Tilgung	€/pro WE		
			ab Jahr	%	ab Jahr	%		
Öffentl. Darl. / KfW								
Zuschuss								
Bestandsfinanz.								
Kapitalmarkt		2.080,00 €	1	2,00%	1	1,00%		145.600,00 €
Eigenkapital		520,00 €						36.400,00 €
Summe		2.600,00 €						182.000,00 €
<b>Bewirtschaftung</b>								
Verwaltung		320,00 €		infl. 1,50%				
Instandhaltung m <sup>2</sup> /Jahr		10,00 €		infl. 1,50%				
Mietausfall		3,00%						
Prozentsatz Barwert		4,00%						
AfA			ab Jahr	%				
			1	2,00%				
Steuersatz		45,00%						
<b>Einnahmen</b>			Miete pro m <sup>2</sup> /M.	9,00 €				
	im Jahr	feste Mieterhöhungen %	€		jährliche Mieterhöhungen ab Jahr %	€		
					2	1,00		

Jahr	Einnahmen				
	Miete/Jahr	Miete/mtl.	Miete/qm/mtl.	Erhöhung zum Vj.	
				in %	€
1	7.560,00	630,00	9,00		
2	7.635,60	636,30	9,09	1,00%	
3	7.711,96	642,66	9,18	1,00%	
4	7.789,08	649,09	9,27	1,00%	
5	7.866,97	655,58	9,37	1,00%	
6	7.945,64	662,14	9,46	1,00%	
7	8.025,09	668,76	9,55	1,00%	
8	8.105,34	675,45	9,65	1,00%	
9	8.186,40	682,20	9,75	1,00%	
10	8.268,26	689,02	9,84	1,00%	
11	8.350,94	695,91	9,94	1,00%	
12	8.434,45	702,87	10,04	1,00%	
13	8.518,80	709,90	10,14	1,00%	
14	8.603,99	717,00	10,24	1,00%	
15	8.690,03	724,17	10,35	1,00%	
16	8.776,93	731,41	10,45	1,00%	
17	8.864,69	738,72	10,55	1,00%	
18	8.953,34	746,11	10,66	1,00%	
19	9.042,87	753,57	10,77	1,00%	
20	9.133,30	761,11	10,87	1,00%	
21	9.224,64	768,72	10,98	1,00%	
22	9.316,88	776,41	11,09	1,00%	
23	9.410,05	784,17	11,20	1,00%	
24	9.504,15	792,01	11,31	1,00%	
25	9.599,19	799,93	11,43	1,00%	



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016

## Modell 2: Frei finanziert Wohnungsbau (9 Euro/ qm)

Ausgaben									
Jahr	Kapitalmarkt						Bewirtschaftung		
	Zins in €	Zins in %	Tilg. in €	Tilg. in %	Annuität	Restschuld	Ver-waltung	Instand-haltung	Miet- ausfall
1	2.912,00	2,00%	1.456,00	1,00%	4.368,00	144.144,00	320,00	700,00	226,80
2	2.882,88	2,00%	1.485,12	1,00%	4.368,00	142.658,88	324,80	710,50	229,07
3	2.853,18	2,00%	1.514,82	1,00%	4.368,00	141.144,06	329,67	721,16	231,36
4	2.822,88	2,00%	1.545,12	1,00%	4.368,00	139.598,94	334,62	731,97	233,67
5	2.791,98	2,00%	1.576,02	1,00%	4.368,00	138.022,92	339,64	742,95	236,01
6	2.760,46	2,00%	1.607,54	1,00%	4.368,00	136.415,38	344,73	754,10	238,37
7	2.728,31	2,00%	1.639,69	1,00%	4.368,00	134.775,68	349,90	765,41	240,75
8	2.695,51	2,00%	1.672,49	1,00%	4.368,00	133.103,20	355,15	776,89	243,16
9	2.662,06	2,00%	1.705,94	1,00%	4.368,00	131.397,26	360,48	788,54	245,59
10	<u>2.627,95</u>	<u>2,00%</u>	<u>1.740,05</u>	<u>1,00%</u>	<u>4.368,00</u>	<u>129.657,21</u>	<u>365,88</u>	<u>800,37</u>	<u>248,05</u>
11	2.593,14	2,00%	1.774,86	1,00%	4.368,00	127.882,35	371,37	812,38	250,53
12	2.557,65	2,00%	1.810,35	1,00%	4.368,00	126.072,00	376,94	824,56	253,03
13	2.521,44	2,00%	1.846,56	1,00%	4.368,00	124.225,44	382,60	836,93	255,56
14	2.484,51	2,00%	1.883,49	1,00%	4.368,00	122.341,95	388,34	849,49	258,12
15	2.446,84	2,00%	1.921,16	1,00%	4.368,00	120.420,78	394,16	862,23	260,70
16	2.408,42	2,00%	1.959,58	1,00%	4.368,00	118.461,20	400,07	875,16	263,31
17	2.369,22	2,00%	1.998,78	1,00%	4.368,00	116.462,42	406,08	888,29	265,94
18	2.329,25	2,00%	2.038,75	1,00%	4.368,00	114.423,67	412,17	901,61	268,60
19	2.288,47	2,00%	2.079,53	1,00%	4.368,00	112.344,15	418,35	915,14	271,29
20	<u>2.246,88</u>	<u>2,00%</u>	<u>2.121,12</u>	<u>1,00%</u>	<u>4.368,00</u>	<u>110.223,03</u>	<u>424,62</u>	<u>928,87</u>	<u>274,00</u>
21	2.204,46	2,00%	2.163,54	1,00%	4.368,00	108.059,49	430,99	942,80	276,74
22	2.161,19	2,00%	2.206,81	1,00%	4.368,00	105.852,68	437,46	956,94	279,51
23	2.117,05	2,00%	2.250,95	1,00%	4.368,00	103.601,73	444,02	971,29	282,30
24	2.072,03	2,00%	2.295,97	1,00%	4.368,00	101.305,77	450,68	985,86	285,12
25	<u>2.026,12</u>	<u>2,00%</u>	<u>2.341,88</u>	<u>1,00%</u>	<u>4.368,00</u>	<u>98.963,88</u>	<u>457,44</u>	<u>1.000,65</u>	<u>287,98</u>

Auswertungen										
Jahr	Liquiditäts-überschuß	EK - Rentab.	Barwert	AFA - Betrag	Afa in %	Ergebnis vor Steuern	Steuer	Ergebnis nach Steuer	EK - Rentab.	Barwert
1	1.945,20	5,34%	1.945,20	3.080,00	2,00%	321,20	144,54	1.800,66	4,95%	1.800,66
2	2.003,23	5,50%	1.926,18	3.080,00	2,00%	408,35	183,76	1.819,47	5,00%	1.749,49
3	2.061,77	5,66%	1.906,22	3.080,00	2,00%	496,59	223,47	1.838,30	5,05%	1.699,61
4	2.120,81	5,83%	1.885,39	3.080,00	2,00%	585,93	263,67	1.857,14	5,10%	1.650,99
5	2.180,37	5,99%	1.863,79	3.080,00	2,00%	676,39	304,37	1.875,99	5,15%	1.603,61
6	2.240,44	6,16%	1.841,48	3.080,00	2,00%	767,98	345,59	1.894,85	5,21%	1.557,43
7	2.301,03	6,32%	1.818,54	3.080,00	2,00%	860,72	387,32	1.913,70	5,26%	1.512,43
8	2.362,14	6,49%	1.795,03	3.080,00	2,00%	954,63	429,58	1.932,56	5,31%	1.468,59
9	2.423,78	6,66%	1.771,03	3.080,00	2,00%	1.049,72	472,37	1.951,41	5,36%	1.425,88
10	<u>2.485,96</u>	<u>6,83%</u>	<u>1.746,60</u>	<u>3.080,00</u>	<u>2,00%</u>	<u>1.146,01</u>	<u>515,70</u>	<u>1.970,25</u>	<u>5,41%</u>	<u>1.384,27</u>
11	2.548,66	7,00%	1.721,79	3.080,00	2,00%	1.243,52	559,58	1.989,08	5,46%	1.343,75
12	2.611,91	7,18%	1.696,65	3.080,00	2,00%	1.342,26	604,02	2.007,89	5,52%	1.304,29
13	2.675,70	7,35%	1.671,24	3.080,00	2,00%	1.442,26	649,02	2.026,68	5,57%	1.265,86
14	2.740,04	7,53%	1.645,60	3.080,00	2,00%	1.543,53	694,59	2.045,45	5,62%	1.228,45
15	2.804,93	7,71%	1.619,78	3.080,00	2,00%	1.646,09	740,74	2.064,19	5,67%	1.192,02
16	2.870,38	7,89%	1.593,82	3.080,00	2,00%	1.749,97	787,48	2.082,90	5,72%	1.156,56
17	2.936,39	8,07%	1.567,76	3.080,00	2,00%	1.855,16	834,82	2.101,56	5,77%	1.122,04
18	3.002,96	8,25%	1.541,64	3.080,00	2,00%	1.961,71	882,77	2.120,19	5,82%	1.088,45
19	3.070,10	8,43%	1.515,49	3.080,00	2,00%	2.069,63	931,33	2.138,77	5,88%	1.055,76
20	<u>3.137,81</u>	<u>8,62%</u>	<u>1.489,34</u>	<u>3.080,00</u>	<u>2,00%</u>	<u>2.178,93</u>	<u>980,52</u>	<u>2.157,30</u>	<u>5,93%</u>	<u>1.023,94</u>
21	3.206,11	8,81%	1.463,22	3.080,00	2,00%	2.289,64	1.030,34	2.175,77	5,98%	992,99
22	3.274,98	9,00%	1.437,17	3.080,00	2,00%	2.401,79	1.080,80	2.194,17	6,03%	962,88
23	3.344,44	9,19%	1.411,20	3.080,00	2,00%	2.515,38	1.131,92	2.212,51	6,08%	933,58
24	3.414,48	9,38%	1.385,35	3.080,00	2,00%	2.630,45	1.183,70	2.230,78	6,13%	905,09
25	<u>3.485,13</u>	<u>9,57%</u>	<u>1.359,62</u>	<u>3.080,00</u>	<u>2,00%</u>	<u>2.747,01</u>	<u>1.236,15</u>	<u>2.248,97</u>	<u>6,18%</u>	<u>877,37</u>
26										
27										
28										
29										
30										
	67.248,75		41.619,13				165.98,19	50.650,56		32.305,98

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 26. Sitzung am 8. November 2016



## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

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

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Demmer	Westdeutsche Landesbausparkasse
-------------	---------------------------------

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnen 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	Studierendenwerk Münster

### Politische Vertreter

Herr Fehlauer	CDU
Frau Dr. Stein-Redent	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Fastermann	SPD
Frau Philipp	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG

### Wissenschaftliche Begleitung

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

### Stadt Münster

Herr Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Bruns	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
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 Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Menke	Sozialamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
NN	Dezernat für Planung, Bau und Wirtschaft