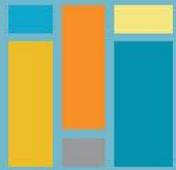


Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

## Dokumentation der 28. Sitzung am 14.11.2017



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Perspektiven für den Wohnungsbau in Münster, der Region und NRW</b> .....	<b>6</b>
2.1 Strategien der Wohnbauförderung im Land NRW (Sigrid Koeppinghoff, MHKBG NRW).....	6
2.2 Wohnungsmarkt NRW und Münster – aktuelle Entwicklung (Ulrich Kraus, NRW.BANK).....	13
<b>3. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>21</b>
3.1 Grundstücksmarktbericht Münster .....	21
3.2 Konditionen und Erfahrungen mit der Vergabe städtischer Grundstücke .....	26
3.3 Planungswerkstatt 2030 .....	30
3.4 Beschlussfassung zur Vorlage „Soziale Erhaltungssatzung für Münster?“ .....	31
3.5 Information zur Statistik für Münsters Stadtteile „Bevölkerungsindikatoren“ .....	32
<b>4. Verschiedenes und Ausblick</b> .....	<b>34</b>
4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ .....	34
4.2 Gäste der 28. Sitzung und neue AK-Mitglieder .....	35
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	35
<b>5. Teilnehmende der 28. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>36</b>
<b>6. Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>37</b>

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 28. Sitzung am 14. November 2017

## 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 28. Sitzung am 14. November 2017



## 1. Einführung

Münster wächst – vor diesem Hintergrund steht die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ auch bei der 28. 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.

Die Formulierung von Zielen und Rahmensetzungen für die „wachsende Stadt“ sind aktuelle Kernthemen der Stadt- und Wohnstandortentwicklung Münster, die derzeit intensiv in dem kooperativen Verfahren „Planungswerkstatt 2030“ bearbeitet werden und mit denen sich auch der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ in seinen Sitzungen beschäftigt.

In der 28. AK-Sitzung steht erneut die Frage, wie unter den Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt Wohnungsneubau und auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum gewährleistet werden kann, im Mittelpunkt der Diskussion. Nachdem im Mai konkrete Beispiele lokaler Wohnungsunternehmen diskutiert wurden, wird diesmal der Fokus auf die Strategien des Landes gelegt, dabei die regionale Perspektive mit in den Blick genommen und die Wohnungsmarktentwicklung von Münster im Landesvergleich betrachtet. Hierzu referieren Sigrid Koepplinghoff vom Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW und Ulrich Kraus, Referent für Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK.

Wie üblich stehen zudem aktuelle Themen aus Münster auf der Tagesordnung. Dieses sind neben den Berichten über die Grundstücksmarktentwicklung sowie die Konditionen und Erfahrungen zur Vergabe städtischer Grundstücke auch kurze Hinweise zum Arbeitsstand der „Planungswerkstatt 2030“, zum Beschluss der Vorlage „Soziale Erhaltungssatzung für Münster?“ sowie zur SMS „Bevölkerungsindikatoren“.

Stadtbaurat Robin Denstorff und die Moderatorin Prof. Elke begrüßen 36 Teilnehmende im Sitzungssaal des Stadthauses 2 in Münster. Die personelle Zusammensetzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ eignet sich aus ihrer Sicht hervorragend, um das heutige Schwerpunktthema „Bezahlbarkeit von Wohnen“ nicht nur breit zu diskutieren, sondern hier auch einen Schritt weiter in Richtung Umsetzung zu kommen. Neben bezahlbarem Wohnraum braucht Münster aber auch Angebote in anderen Preissegmenten, gefragt ist die Entwicklung eines möglichst breiten Spektrums. Hierfür geeignete Standorte zu bestimmen ist eine der Aufgaben der Planungswerkstatt 2030, mit deren Zwischenergebnissen sich die heutige Sitzung ebenfalls beschäftigt. Gleichzeitig findet in Münster seit langer Zeit ein erheblicher Teil des Wohnungsneubaus im Rahmen der Innenentwicklung statt, im Vergleich mit anderen Städten ist Münster hier sehr gut aufgestellt und auch der AK leistet hierzu seinen Beitrag!



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

## 2. Perspektiven für den Wohnungsbau in Münster, der Region und NRW

### 2.1 Strategien der Wohnbauförderung im Land NRW

(Sigrid Koepplinghoff, MHKBG NRW)

Sigrid Koepplinghoff ist Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, die seit dem Regierungswechsel in Nordrhein-Westfalen vor sechs Monaten im Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung verankert ist. Sie bedankt sich für die Einladung zum Arbeitskreis



„Wohnen in Münster“, dessen zupackende, frische Art, sich mit Themen des Wohnungsmarktes, der kommunalen Wohnungspolitik und Wohnraumförderung auseinanderzusetzen, sie sehr schätzt. Es macht Spaß, gemeinsam zu schauen, was wir bewegen können!

Mit der neuen Landesregierung wird sich auch die Wohnbauförderung in NRW in einigen Bereichen ändern. Aktuell werden die Schwerpunkte und Inhalte für die kommende Legislaturperiode sowie der Landeshaushalt für 2018 im Landesparlament diskutiert. Frau Koepplinghoff stellt vor, mit welchen Änderungen voraussichtlich in NRW und Münster zu rechnen ist, betont aber, dass die Beschlüsse hierzu noch ausstehen.

### **Bedeutung des Wohnungsmarkts in Münster**

Münster zählt zu den Bedarfsschwerpunkten des Wohnungsbaus in NRW. Die Hochschulen, das große Arbeitsplatzangebot in Wirtschaft und Verwaltung und eine hohe Lebensqualität sorgen auch weiterhin für Wachstum. Folge ist ein hochpreisiger angespannter Wohnungsmarkt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment fehlen Wohnungen. Nach den Vorausberechnungen zur Neubaunachfrage in Münster, die NRW.BANK und Ministerium gemeinsam erstellt haben, ist eine Bautätigkeit deutlich oberhalb des derzeitigen Niveaus erforderlich, wenn sich die Engpässe nicht verschärfen sollen. Auch in Münster „schwappt“ der Nachfragedruck ins Umland.

Das Land hat es daher sehr begrüßt, dass sich Münster und die Umlandgemeinden an dem Stadt-Umland-Wettbewerb beteiligt haben und mit dem Konzept von Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung längs der Velorouten auch ins Finale gegangen sind. Bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs hatte das Bauministerium in Aussicht gestellt, die prämierten Preisträger in besonderer Weise in seinen Förderprogrammen zu berücksichtigen. Vor einer Woche wurde gemeinsam mit den Räten der beteiligten Gemeinden im „Regionalen Zukunftsforum Mobilität und Wohnen“ über die weiteren Schritte beraten. Sichtbar wurde ein hohes Interesse der Umlandgemeinden, sich der Frage, wie Wachstum gestaltet werden kann, gemeinsam zu stellen. Die Verantwortlichen in Münster und dem Umland haben erkannt, dass es Zeit ist gemeinsam zu handeln. Dabei geht es nicht nur darum, dass die Kernstadt profitiert, indem z.B. Wachstumsdruck aufs Umland verlagert wird oder sich die Verkehrsanbindung für Einpendler verbessert. Sondern es geht auch darum, dass ländlichere

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Räume von der Dynamik eines Ballungsraums profitieren können. Das Land möchte Münster bei diesem Prozess gerne begleiten: Soweit in dieser regionalen Kooperation der Ausbau des geförderten Wohnungsbaus verbindlich vereinbart wird, wird dies bei der Landesförderung honoriert.

## Schwerpunkte der Wohnungspolitik der neuen Landesregierung

Im Zentrum der Wohnungspolitik der neuen Landesregierung steht die Schaffung eines neubaufreundlichen Klimas. Das richtet sich an Land, Bund und Kommunalverwaltungen, aber auch an die Stadtgesellschaft und Kommunalpolitik. Mehr Wohnungsbau muss man wollen! Die Zahlen zeigen, dass Münster hier auf einem guten Weg ist. Zu dem neubaufreundlichen Klima gehören:

- Pragmatismus bei den ordnungsrechtlichen Anforderungen, z.B. bei den **Vorgaben zur Barrierefreiheit/** Bau rollstuhlgerechter Wohnungen gemäß DIN. Aktuell wird im Landtag ein Moratorium zur gerade novellierten Landesbauordnung beraten, das den Übergangszeitraum bis zum Inkrafttreten der neuen LBO um ein Jahr verlängert. In dieser Zeit sollen die Regelungen zur Barrierefreiheit noch einmal unter dem Gesichtspunkt der Kosten auf den Prüfstand. Auf der anderen Seite sollen rollstuhlgerechte Wohnungen gezielt dort gefördert werden, wo ein Bedarf hierfür besteht – wir brauchen Transparenz über den Bedarf!
- Pragmatisch wird sich das Land auch zu den absehbaren Änderungen der Bundesvorgaben im Bereich des Energierechts und der **energetischen Anforderungen für den Wohnungsbau** verhalten. Hier setzt die neue Landesregierung mehr auf Erfolg in der Breite als auf Exzellenz in der Spitze.
- **Neubaufreundliche steuerliche Rahmenbedingungen:** In der Koalitionsvereinbarung ist festgelegt, dass sich das Land für eine verbesserte lineare Abschreibung im Wohnungsbau einsetzt, da die derzeitigen Raten von 2 % aufgrund der zunehmenden Aufwendungen für Gebäudetechnik dem realen Werteverzehr von Immobilien nicht mehr gerecht werden. Technik veraltet schneller als Steine – dies muss sich auch in der AfA spiegeln.
- Bundesratsinitiative für **Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer bei erstmaligem selbstgenutztem Wohneigentum**
- Skepsis gegenüber besonderen **mietrechtlichen Verordnungen**, die über das bundesgesetzliche Regelwerk hinausgehen: Diese Mietpreisbegrenzungen setzen letztlich nur an Symptomen an, adressieren aber nicht das Grundproblem, dass zu wenig gebaut wird.
- Zum **Wohnungsaufsichtsgesetz** sieht der Koalitionsvertrag eine Evaluation vor, die 2018 mit den kommunalen Spitzenverbänden unter externer Begleitung gestartet werden soll. Das Instrument wird von kommunaler Seite rege genutzt, das zeigen die bisherigen Abfragen bei den Kommunen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

Eine große Herausforderung, die Münster mit anderen wachsenden Städten teilt, ist, dass die derzeit noch zu geringe Bautätigkeit vor allem an einem unzureichenden Grundstücksangebot liegt. Die Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland unterliegt vielfachen Restriktionen. Bei der Bereitstellung von Bauland müssen öffentliche Verwaltungen bei allen Schwierigkeiten, die das aktuell in der Umsetzung hat, schneller werden. Das Land unterstützt Kommunen, die über keine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft verfügen, mit dem **Modell der kooperativen Baulandentwicklung**: Im Auftrag der Kommunen nimmt NRW.URBAN als Treuhänder Entwicklungsmaßnahmen vor, die aus Mitteln der NRW.BANK vorfinanziert werden (abgesichert über eine Landesbürgschaft). Dabei wird eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von mindestens 30 % vorausgesetzt. Voraussichtlich wird es das erste Pilotprojekt in Kürze im Umland von Münster geben. Darüber hinaus wird das Land weiterhin Kommunen und kommunalen Unternehmen ein **privilegiertes Zugriffsrecht auf seine Liegenschaften zugunsten des geförderten Wohnungsbaus einräumen und landeseigene Liegenschaften in Verbindung mit Quotenmodellen für den geförderten Wohnungsbau veräußern**.

## Situation in Münster

Die Stadt Münster spielt eine besondere Rolle bei der Wohnraumförderung in NRW. Mit Düsseldorf, Köln und Bonn gehört Münster zu den sogenannten M4-Plus Städten, denen das besondere Augenmerk der Wohnraumförderung gilt. Das Mietniveau der M4-Plus-Städte liegt deutlich oberhalb der anderen (z.T. auch wachsenden) Städte in NRW. Um dennoch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im geförderten Wohnungsbau zu sichern, sind hier höhere Bewilligungsmieten zulässig. Die Städte Münster, Köln, Düsseldorf und Dortmund sind zudem eine privilegierte Partnerschaft mit dem Land eingegangen und haben mit dem Ministerium Zielvereinbarungen über den Einsatz der Wohnraumförderungsmittel abgeschlossen. Voraussetzung auf Seiten der Kommunen war hierfür:

- ein kommunales Handlungskonzept Wohnen, das umsetzungsorientiert abgestimmte Ziele und Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik fixiert,
- selbst gesetzte Ziele zur jährlichen Förderleistung angegeben in Wohneinheiten mit einem korrespondierenden Mittelvolumen (Münster: 300 WE),
- eigene kommunale Maßnahmen zur Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus sowie
- eine kommunale Quote für den geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung von Baurechten.



Das Land stellt für diese Kommunen jeweils ein Globalbudget bereit, das etwas über dem ermittelten Bedarf liegt. Das Budget kann von den Kommunen eigenverantwortlich bewirtschaftet und flexibel zwischen den Förderschwerpunkten Miete, Eigentum und Bestandsinvestitionen eingesetzt werden. Münster erhielt seit 2014 ein Budget von jährlich 25 Mio. €. Darüber hinaus können Mittel zur Förderung von Wohnraum für Studierende, Menschen mit Behinderungen oder besondere Quartiersprojekte abgerufen werden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Aktuell wird ausgewertet, was mit den Zielvereinbarungen in den vier Städten erreicht wurde. Erste Erfahrungsberichte der beteiligten Städte liegen bereits vor und ermöglichen einen ersten Vergleich mit Münster:

- Eine Motivation für Zielvereinbarungen war, den Wohnungsbau und **geförderten Wohnungsbau als Chefsache** in den Städten zu verankern und Verwaltungshandeln auf **selbst gesetzte Ziele** in diesem Bereich auszurichten. Während dies für manche Städte noch Thema bleiben mag, scheint Münster hier gut aufgestellt.
- In allen Städten mit engen Märkten liegt die Bautätigkeit insgesamt noch unter den selbst gesetzten Zielen und dem aufgrund des Marktdrucks eigentlich erforderlichen Niveau, wobei die **Diskrepanz in Münster zwischen Bedarf und Neubauleistung im Vergleich nicht ganz so groß** ist. Das gilt auch für den geförderten Wohnungsbau, bei dem sich Münster schrittweise dem Zielwert von 300 Wohnungen pro Jahr annähert.
- Kennzeichnend ist ein hoher Druck im unteren Preissegment. Die **Vermittlungsquoten (wohnungssuchende Haushalte in Relation zur Erst- und zu Wiederbelegungen im geförderten Bestand)** liegen in Münster mit **etwa einem Drittel** unter dem Landesdurchschnitt (42 %), aber noch **deutlich über den Werten von Köln und Düsseldorf** (rund 18 %).
- Alle Kommunen haben Baulandmodelle verabschiedet und über ihre Ergebnisse berichtet. Mit seinem Modell der sozial gerechten Bodennutzung ist Münster auch im Städtevergleich auf einem guten Weg – die **SoBo Münster hat sich als wirksam und nicht entwicklungshemmend erwiesen**. Es zeigt sich, dass Baulandmodelle i.d.R. mehr Zeit in Anspruch nehmen, bis sie sich im zusätzlich geförderten Wohnungsbau niederschlagen, als anfangs von den Initiatoren gedacht. Zudem müssen sie klar formuliert sein, ohne „Weichmacher“ und Aussicht auf Ausnahmen. **Konsequenz und Klarheit** ist wichtig, damit sich alle Beteiligten verbindlich auf die Vorgaben einstellen können. Dies ist auch im Interesse von seriös kalkulierenden Investoren, um bereits beim Grunderwerb z.B. den erforderlichen Anteil geförderten Wohnungsbaus eindeutig einpreisen zu können. So können Situationen vermieden werden, in denen dann Quotenmodelle auf zu teuer gekauften Grundstücken umgesetzt werden müssen und ggf. Entwicklungen durch wirtschaftlich nicht darstellbare Vorgaben blockiert werden.
- **Frühe Kooperationen mit Bestandshaltern** sind hilfreich für die Umsetzung, auch und besonders für die Förderung. So kann der Bestandshalter bereits vor Baubeginn mit Hilfe vertraglicher Vereinbarungen mit dem Projektentwickler förderrechtlich die Bauherreneigenschaft übernehmen und sofort als Antragsteller fungieren.

## Wie geht es weiter mit der Wohnraumförderung?

Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 läuft dieses Jahr aus. Die Auflage eines mehrjährigen Förderprogramms hat sich bewährt, das gibt Planungssicherheit für Investoren und Kommunen. Eine aktive kommunale Bodenpolitik, die auf Grundstücksentwicklungen auch für den geförderten Wohnungsbau setzt und dies zum Gegenstand von städtebaulichen Verträgen macht, braucht eine verlässliche Förderperspektive. Letztlich schlie-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Ben die Städte städtebauliche Verträge mit der Maßgabe, dass das Land deren Inhalte zu einem (z.T. deutlich) späteren Zeitpunkt auch unterstützt. Das Land NRW wird deshalb weiterhin ein mehrjähriges Programm für diese Legislaturperiode auflegen und dies zum Jahresbeginn 2018 präsentieren. Das neue Wohnraumförderprogramm hat einige Besonderheiten und Neuerungen:

**Aktualisierung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung**, nach der die Förderintensität und die kommunalen Budgets gestaffelt sind. Das hat auf Münster praktisch keine Auswirkungen, da die Stadt unzweifelhaft zu der obersten Kostenkategorie und der höchsten Bedarfsstufe gehört.

**Ende der Mitfinanzierung des Bundes an der Wohnraumförderung:** Mit der Föderalismusreform I wurde die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in diesem Bereich auf die Länder übertragen. Nach einer Übergangszeit bis einschließlich 2019 darf der Bund nicht mehr mitfinanzieren. In der Föderalismusreform verankert (und in die Neuordnung der Bund-Länder-Finzen nach 2019 eingepreist), ist ein Grundbetrag von 518 Mio. € an Bundesmitteln, davon 97 Mio. € für NRW. Diese Mittel wurden 2015 und 2016 im Kontext von Flucht und Integration zwei Mal aufgestockt, sodass den Ländern bis 2019 deutlich höhere Beträge zur Verfügung stehen als in der Föderalismusreform verabredet. NRW wird auch weiterhin diese Bundesmittel vollständig für den geförderten Wohnungsbau einsetzen. In der mittelfristigen Finanzplanung ab 2020, die derzeit beraten wird, sind erstmals wieder Landesmittel verankert. Im Haushaltsentwurf 2018 ist über die Legislaturperiode ein **Programmvolumen von 800 Mio. €** vorgesehen – das entspricht den Mitteln, die mittelfristig auch in der vergangenen Legislaturperiode (ohne den Sondereffekt Zuwanderung) eingeplant waren.

**Bedarfsgerechte Verstärkung der Eigentumsförderung:** Warum ist trotz historisch niedriger Zinsen die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum nicht breiter möglich geworden? Seit Jahren liegt die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussektor stabil bei ca. 16.000 bis 18.000 Eigenheimen jährlich. Analysen deuten darauf hin, dass der Eigentumserwerb in weiten Teilen des Landes langfristig auch bei steigenden Preisen erschwinglich ist, da die Entlastung bei den Zinsen die Preissteigerung aufwiegt. Hemmnisse liegen eher in den anfänglichen Eigenkapitalanforderungen und Transaktionskosten: Junge Familien haben auch wegen des niedrigen Zinsniveaus kaum die Möglichkeit, das erforderliche Eigenkapital anzusparen. Diese Einstiegshürden sind natürlich auf engen Märkten besonders hoch. Anfang 2018 wird das Ministerium Vorschläge präsentieren, wie die Eigentumsförderung bedarfsgerecht verstärkt werden kann.

## Mietwohnungsbau

Der AK „Wohnen in Münster“ hat sich in der vergangenen Sitzung auch anhand von Projektbeispielen der Wohn- und Stadtbau mit der Förderung im Mietwohnungsbau auseinander gesetzt. Die Beispiele haben gezeigt, dass die Wohnraumförderung in NRW attraktiv und rentabel ist. Auch für das nächste Wohnraumförderungsprogramm kann von verlässlichen und rentablen Förderbedingungen ausgegangen werden. In der aktuellen Niedrigzinsphase geht dies nicht ohne den Einsatz von Tilgungsnachlässen beim geförderten Mietwohnungsbau. Das gilt gerade für angespannte Märkte, in denen aus Investorensicht der

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



geförderte Wohnungsbau mit hohen Mieterwartungen im freifinanzierten Bereich konkurriert. Die Wohnraumförderung in NRW wird attraktiv bleiben.

In Fortsetzung der privilegierten Partnerschaft zwischen Land und Stadt Münster sollen Anfang 2018 Gespräche zu Zielvereinbarungen über die Wohnraumförderung aufgenommen werden. Zur Vorbereitung wäre eine möglichst realistische Einschätzung der Stadt Münster über die zu erwartenden Förderbedarfe und deren zeitlicher Perspektive hilfreich, sowie Aussagen zum Bedarf und zur Investitionsbereitschaft für rollstuhlgerechten Wohnraum in Münster.

Mit dem AK „Wohnen in Münster“ hat die Stadt ein sachkundiges Forum, diese Fragen zu besprechen – ich wünsche gutes Gelingen für Ihre weitere Arbeit!

## Rückfragen/ Diskussion

Diskutiert werden die Themen Eigentumsbildung, Mieterschutz, Barrierefreiheit und Höhe des Förderbudgets für die Stadt Münster.

Laut empirica gehören zu den Gründen, warum Haushalte mit mittleren Einkommen trotz sehr guter Kapitalbedingungen Probleme bei der Eigentumsbildung haben, die zu hohen Nebenkosten beim Grunderwerb, die durch Maklergebühr, Notarkosten und Grunderwerbsteuer entstehen. Auch in NRW stellt die Grunderwerbsteuer mit einem Anteil von 6,5 % eine sehr hohe Einstiegschürde für den Eigentumserwerb dar, gerade für junge Haushalte ohne Eigenkapital: Bei einem Grundstückspreis von ca. 50.000 Euro würden allein auf die Grunderwerbsteuer über 3.000 Euro entfallen. Die Reduzierung von Transferkosten sollte aus Sicht von Stadtbaurat Robin Denstorff noch mit auf die Agenda der Landesregierung genommen werden!

Kritisiert werden auch die geplanten Änderungen zur Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und Regelungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, da dadurch wichtige Schutzvorschriften für Mieter abgeschafft und der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht wird. Eine Mieterhöhung von 15 % in drei Jahren, wie sie bisher möglich ist, ist bereits eine enorme Belastung! Der Verlust preisgünstiger Bestände kann durch den Neubau von 300 geförderten Wohnungen im Jahr keinesfalls kompensiert werden. Gerade in Kommunen mit hohem Marktdruck sollten bewährte Schutzvorschriften für Bestandsmieten nicht ohne Not gekappt werden. Der Mieterschutzbund hat zudem Vorschläge zur Nachjustierung der Mietpreisbremse unterbreitet, wobei diese bei Neubauten nicht greift. Der Mieterschutzbund erlebt täglich in seinen Mieterberatungen, dass das Thema bezahlbarer Wohnraum in Münster mittlerweile in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist – es sind keineswegs mehr nur Haushalte mit geringem Einkommen oder Bezieher von Transferleistungen, die umziehen müssen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Dem muss dringend entgegengewirkt werden!

Die DIN-Vorgaben zur Barrierefreiheit gehen aus Sicht der AK-Teilnehmer in den meisten Fällen zu weit. Sehr viele ältere Menschen benötigen zwar keinen Rollstuhl, allerdings einen Rollator. Wichtig sind daher auf jeden Fall schwellenfreie





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Wohnungen, die unabhängig von dem Förderrahmen bei jedem Neubau realisiert werden sollten. Sinnvoll sind zudem Optionen für einen späteren rollstuhlgerechten Ausbau – hierfür müssen z.B. ausreichende Türbreiten und Bewegungsräume, die sich nicht nachträglich herstellen lassen, beachtet werden.

Aus Sicht von Frau Koeppinghoff gibt es zum Thema Barrierefreiheit einige Unklarheiten. Der weitgehende Standard der DIN 1804-2 R (rollstuhlgerecht) ist nur für Bewohner mit großen Rollstühlen wirklich erforderlich, dieser Standard zieht entsprechend große Bewegungsflächen nach sich. Nach der bisher beschlossenen Novelle zur LBO sollte dieser Standard mit Quotenvorgaben verankert werden. Der R-Standard ist deutlich umfangreicher als der barrierefreie Komfort-Standard der Wohnraumförderung, der z.B. auch für Menschen mit Kinderwagen hilfreich ist. Elemente sind Bewegungsflächen, Türbreiten und Schwellenfreiheit, deren Mehrkosten sich in Grenzen halten, aber für ältere Menschen z.B. mit Rollator oder auch kleinem Rollstuhl enorm hilfreich sind. Dieser barrierefreie Standard wird seit 1998 im geförderten Wohnungsbau vorausgesetzt. Bei der Korrektur der LBO geht es um den weitergehenden R-Standard, der nicht mehr über Quoten vorgegeben werden soll und die Frage, wie Vorgaben der DIN für das barrierefreie Bauen in technische Baubestimmungen übernommen wird.

Prof. Elke Pahl-Weber verweist auf eine sehr gut aufbereitete Masterarbeit zum Thema Barrierefreiheit, die sie an der Hochschule in Berlin betreut. Hier wurde deutlich, dass es keine verlässlichen Zahlen und Informationen zum genauen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen gibt – zur Formulierung von Vorgaben für den Wohnungsneubau ist dies keine gute Basis. Auch laut Masterarbeit ist für die Mehrheit der Bewohner Barrierefreiheit nach DIN nicht erforderlich, Ziel sollte vielmehr ein „Design für alle“ sein. Die Arbeit beschäftigt sich sowohl mit dem Neubau als auch mit der Bestandsmodernisierung größerer Unternehmen und von Einzeleigentümern. Die Arbeit wird Ende des Jahres fertiggestellt und auf Anfrage kann dann gerne Kontakt zwischen AK und Verfasserin hergestellt werden.

Herr Peck bedankt sich bei Frau Koeppinghoff dafür, dass Sie den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ trotz der noch laufenden Abstimmungen über den Zwischenstand der Diskussion informiert und einen Einblick in die voraussichtliche Zukunft der Wohnraumförderung in NRW gegeben hat. Auch die Stadt Münster wird mit dem zugesagten Evaluationsbericht und konkreten Aussagen zum Neubaubedarf ihren Teil beitragen, zielführende Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau zu formulieren. Er freut sich, dass die gemeinsamen Gespräche fortgeführt werden und Münster weiterhin vom Land als Kommune mit hoher Priorität bei der Wohnraumförderung anerkannt wird – die steigenden Neubauzahlen zeigen, dass Münster den richtigen Weg eingeschlagen hat, zudem ist die Stadt intensiv auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig spürt man täglich den enormen Marktdruck, dem ohne Unterstützung des Landes nicht hinreichend begegnet werden kann. Um die jährlich 300 geförderten Wohnungen zu realisieren, wird Münster mehr Mittel als das bislang diskutierte Budget benötigen!

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## 2.2 Wohnungsmarkt NRW und Münster – aktuelle Entwicklung

(Ulrich Kraus, NRW.BANK)

Herr Kraus, Ansprechpartner für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bei der NRW.BANK, gibt einen Überblick über aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Münster im Vergleich zu anderen Städten in NRW.

### Entwicklung der Nachfrage

Das Wohnungsmarktbarometer gibt einen Einblick in die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt. Für das Wohnungsmarktbarometer werden jedes Jahr 370 Experten (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Haus und Grund usw.) zu ihrer Einschätzung des Wohnungsmarktes in ihrer Region und Segment befragt. Die letzte Befragung wurde im Sommer 2017 durchgeführt.

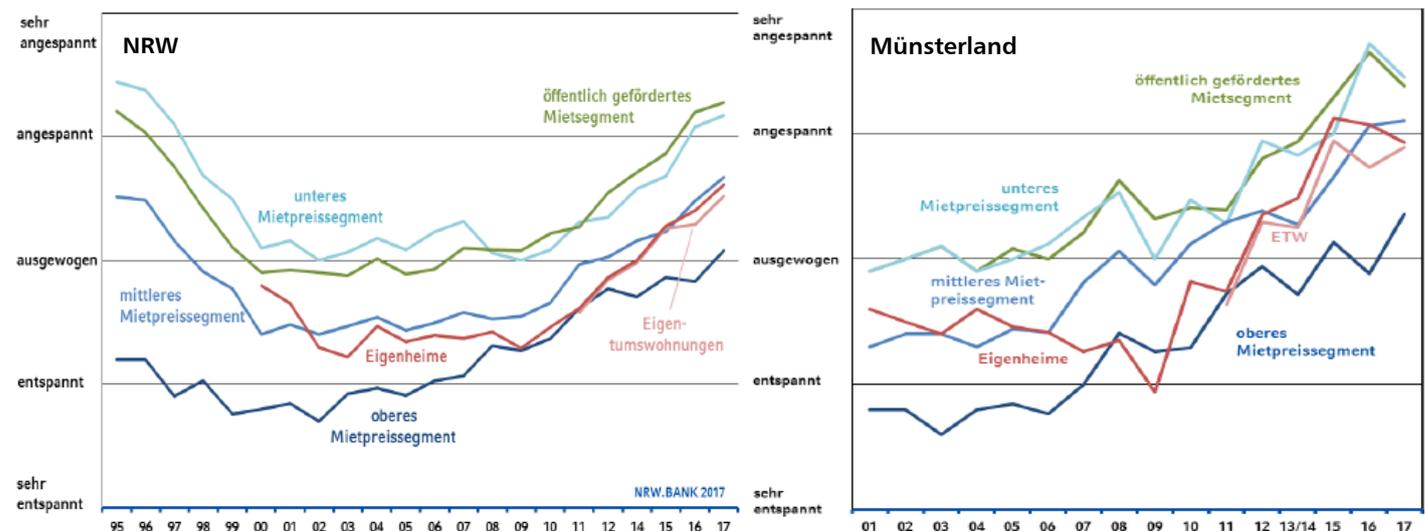
In NRW ist in den letzten Jahren eine eklatante Anspannung auf allen Marktsegmenten zu beobachten. Im Jahr 2017 stuften die befragten Experten die Marktlage als so angespannt wie zuletzt Mitte der 1990er Jahren ein. Der höchste Marktdruck wird im öffentlich geförderten Mietsegment sowie im frei finanzierten unteren Mietpreissegment konstatiert. Selbst im oberen Mietpreissegment ist aufgrund des starken Zuzugs in größeren Städten der Druck deutlich gewachsen.

Seit 2001 ist eine Auswertung des Wohnungsmarktbarometers nur für das Münsterland möglich. Da sich die Ergebnisse bislang auf einen beschränkten Personenkreis beziehen, schwanken die Angaben stärker als für NRW. Insgesamt zeigt das Münsterland aber ein ähnliches Bild, mit zunehmender Anspannung in allen Segmenten und Spitzenwerten beim unteren Mietpreissegment und öffentlich geförderten Mietwohnungen.



Wolfgang Overath

Investiert in den sozialen Wohnungsbau in NRW  
Werbeträger/ testimonial der NRW.Bank



Wohnungsmarktbarometer NRW.BANK „Wie schätzten Sie die aktuelle Marktlage in Ihrem Segment/ Ihrer Region ein?“



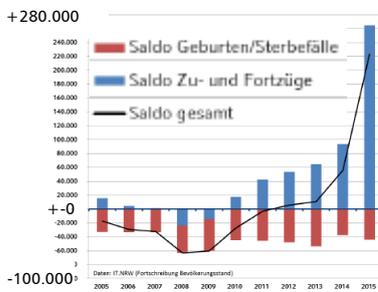
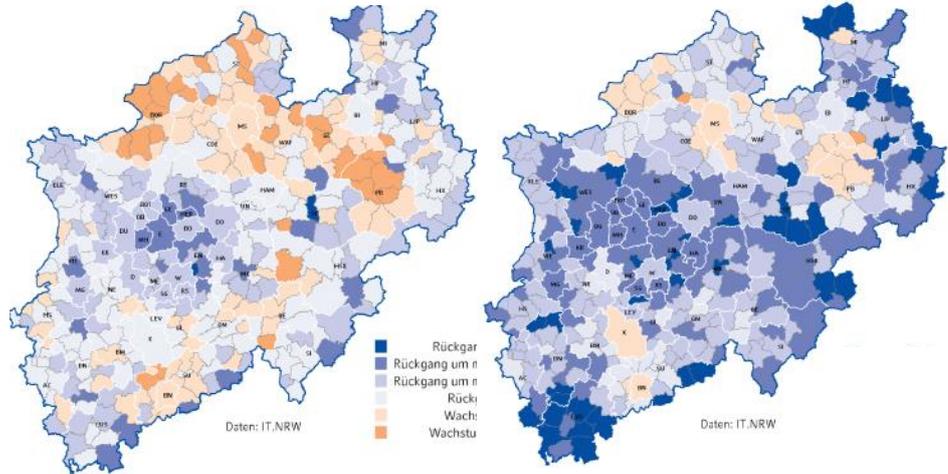
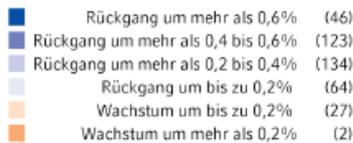
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

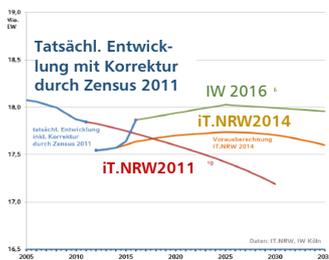
## Natürliche Bevölkerungsentwicklung in NRW

Saldo von Geburten und Sterbefällen, Daten: IT.NRW

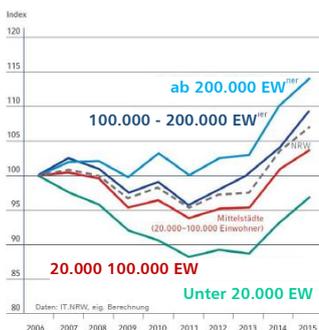
Links: 2003-2005  
Rechts: 2013-2015



## Bevölkerungsentwicklung NRW 2005-2015



## Bevölkerungsentwicklung u. -vorausberechnungen NRW 2006-2035



## Bevölkerungsentwicklung nach Einwohnerzahl NRW 2006-2015

### Woran liegt das?

Vor 10 bis 15 Jahren war das Land gespalten in junge Regionen mit Geburtenüberschuss und alte Regionen, in denen die Sterbefälle überwogen. Das Münsterland war damals Kern eines „fruchtbaren Halbmondes“ mit flächendeckenden Geburtenüberschüssen, der sich vom Kreis Kleve über das Münsterland hinaus bis zum Kreis Paderborn erstreckte. Heute dagegen verzeichnen die ländlichen Regionen kaum mehr Geburtenüberschüsse, sondern in erster Linie sind es die großen „Schwarmstädte“ wie Münster, Bonn, Köln, Paderborn.

Bevölkerungswachstum findet also inzwischen fast nur noch über Zuwanderung statt, d.h. sie entscheidet, ob eine Region wächst oder schrumpft. Die Zuwanderung hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Trendwende fand ab 2010 in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise statt: Durch den starken Zuzug zunächst aus Ost-, später Südeuropa und schließlich Bulgarien und Rumänien ist seit 2011 ein positives Bevölkerungssaldo zu verzeichnen. Ohne diesen Zuzug würde das Geburtendefizit in NRW immer noch zur Schrumpfung führen. 2015 kommt der Flüchtlingszuzug hinzu, was zu dem stärksten Wachstum seit den 1950er Jahren führt.

Von dem Wachstum profitieren vor allem Großstädte, da sich hier sowohl der Zuzug aus dem Ausland konzentriert als auch die Binnenwanderung in sogenannte „Schwarmstädte“, die durch die Landflucht und den doppelten Abiturjahrgang 2013 noch verstärkt wird. Am schwächsten haben sich bis 2013 kleine Gemeinden bis 20.000 Einwohner entwickelt. Erst der Flüchtlingszuzug seit 2014 wirkt hier insgesamt wieder ausgleichend. In Folge des Zuzugs hat NRW mittlerweile anstelle des jahrelang prägenden Bevölkerungsrückgangs eine Stabilitäts- oder mit Einrechnung des Flüchtlingszuzuges sogar eine Wachstumsperspektive (IW-Prognose 2016). Der Höhepunkt der Entwicklung wird für 2025 vorausgerechnet, dann gehen die Zahlen wieder leicht zurück, wobei eine solche langfristige Entwicklung schwer zu prognostizieren ist.

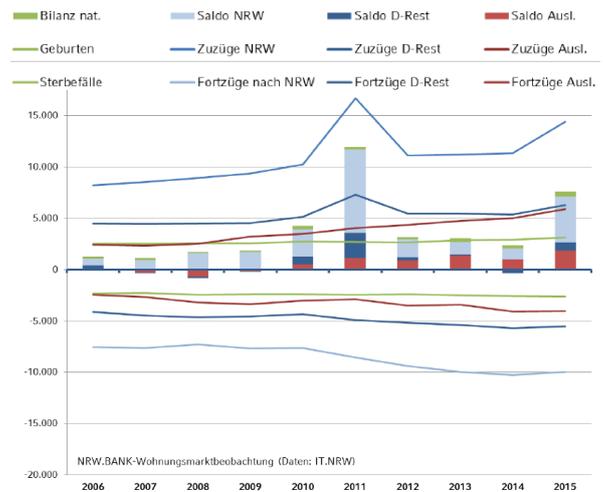
Auch die Haushalteprognose bis 2040/ 2060 fällt entsprechend deutlich höher aus als bisher. Anders als bei der Bevölkerung wird hier – aufgrund der zunehmenden Zahl kleiner Haushalte – jedoch ab 2025 kein Rückgang der Haushalte berechnet.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

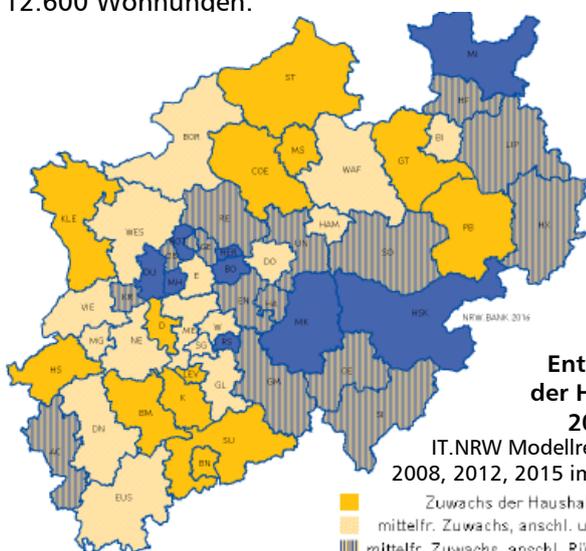


Für die Städte stellt sich die Frage, ob diese Prognosen als langfristige Planungsgrundlage verlässlich sind, da die Zuwanderung aus dem Ausland langfristig kaum seriös vorherzusagen ist. Hilfreich kann hier eventuell ein Vergleich der alten und der neuen Entwicklungsszenarien sein: In vielen Regionen sind die Perspektiven relativ eindeutig, da alte und neue Prognosen zumindest dieselbe Grundtendenz zeigen. Klare Wachstumsperspektiven haben bis 2030 u.a. die Großstädte Münster, Köln, Bonn und Düsseldorf; im Umland von Münster auch die Kreise Steinfurt und Coesfeld. In anderen Regionen, vor allem dem Ruhrgebiet, aber auch im Kreis Warendorf sind die Perspektiven nicht so eindeutig; hier gilt es, ergänzend zu den Prognosen auch die aktuellen Entwicklungen zeitnah zu beobachten. Wichtig ist dabei die Betrachtung der Einzelkomponenten der Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der einzelnen Wanderungsströme (möglichst differenziert nach Länder- und Motivgruppen). Hier gibt es große Unterschiede zwischen den Kommunen. So wächst z.B. die Stadt Duisburg, die durch eine langjährige Schrumpfungsgeschichte gekennzeichnet ist, aktuell nur durch Zuzug aus dem Ausland, während sich die übrigen Komponenten klar negativ darstellen. Das Wachstum wird hier nur so lange anhalten, wie der internationale Zuzug hoch bleibt. Die Stadt Münster, eine typische „Schwarmstadt“, gewinnt dagegen bei allen Komponenten, der Zuzug junger Haushalte führt sogar zu leichten Geburtenüberschüssen. Wichtigster Wanderungsstrom sind Zuzüge aus NRW, die aufgrund des Universitätsstandortes einen sehr stabilen Faktor darstellen, während der Zuzug aus dem Ausland der kleinste Faktor ist. **In Münster ist daher mit einer langfristigen Wachstumsperspektive zu rechnen.**



Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Münster 2006-2015

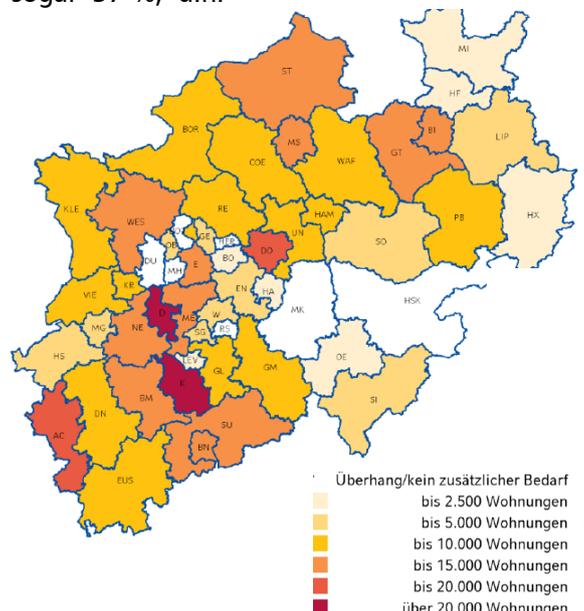
Der quantitative Neubaubedarf ist in den Wachstumsregionen von NRW enorm gewachsen und zeigt sich regional stark unterschiedlich. NRW-weit müssen jährlich 80.000 Wohnungen neu gebaut werden. In Münster und den Umlandkreisen ist der Neubaubedarf vergleichsweise hoch: Allein in Münster müssen 2016 bis 2020 ca. 12.000 Wohnungen neu gebaut werden, wobei 3.200 WE aufgrund des prognostizierten Flüchtlingszuzugs erforderlich sind und diese Zahl entsprechend unsicher ist. Im Münsterland (Kreise Coesfeld, Steinfurt, Warendorf) sind dies von insgesamt ca. 34.000 Wohnungen sogar 37 %, d.h. 12.600 Wohnungen.



## Entwicklung der Haushalte 2015-2030

IT.NRW Modellrechnungen 2008, 2012, 2015 im Vergleich

- Zuwachs der Haushalte-Zahl (13)
- mittelfr. Zuwachs, anschl. unsicher (16)
- mittelfr. Zuwachs, anschl. Rückgang (15)
- Rückgang (9)



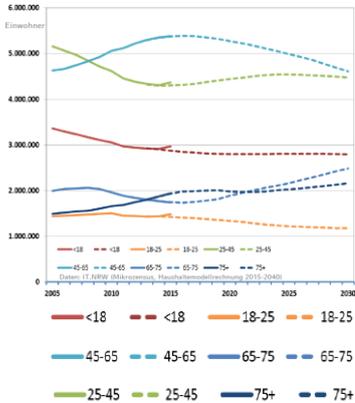
- Überhang/kein zusätzlicher Bedarf (7)
- bis 2.500 Wohnungen (7)
- bis 5.000 Wohnungen (10)
- bis 10.000 Wohnungen (14)
- bis 15.000 Wohnungen (11)
- bis 20.000 Wohnungen (2)
- über 20.000 Wohnungen (2)



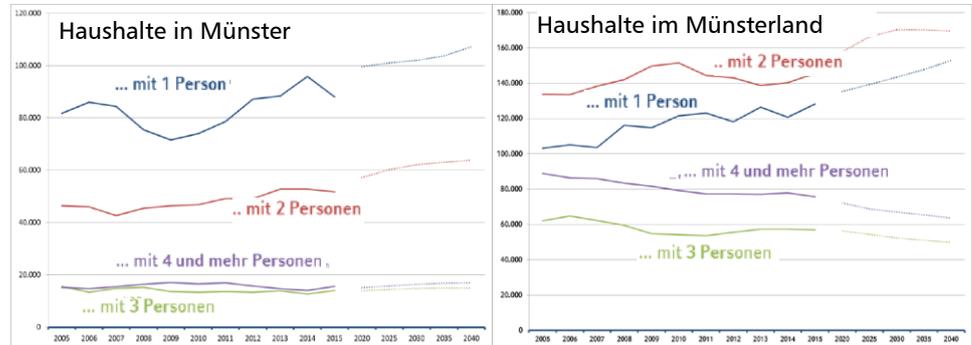
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

## Entwicklung der Haushaltsgrößen 2005-2040



Entwicklung der Altersgruppen 2005-2030 NRW

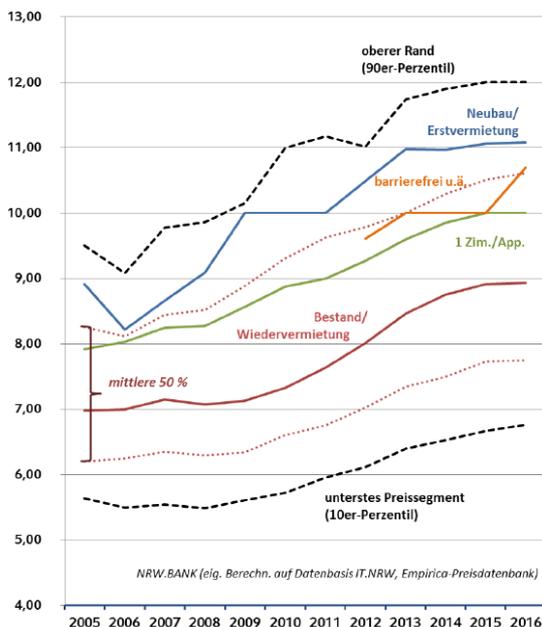


Gleichzeitig verändert sich die Struktur der Haushalte. Die Alterung setzt sich fort: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 25 ist weiter rückläufig und mit Übergang der Babyboomer ins Rentenalter wird die Zahl der über 65-Jährigen weiter zunehmen. Der lange Zeit starke Rückgang der Berufsstarter/ Familiengründer wurde vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland gestoppt, er wird jedoch ab 2025 wieder leicht sinken. Im Zuge des demografischen Wandels, zuletzt aber auch aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland, werden große Haushalte immer weniger, während kleine Haushalte zunehmen. Die aktuelle Prognose sieht einen Zuwachs gegenüber alten Prognosen in NRW fast ausschließlich bei 1- und 2-Personen-Haushalten. Auch in Münster sind die 1-Personen-Haushalte die wichtigste Nachfragegruppe, anders als im Umland sind aber auch die größeren Haushalte mit 3 oder 4 Personen zumindest stabil.

## Entwicklung der Preise

Seit 2006 sind die Mietpreise der Wohnungen, die NRW-weit im Internet angeboten werden, deutlich gestiegen: Höchste und stark zunehmende Preise gab es bei Neubaumieten (2016 bei 9,50 €/qm Nettokaltmiete). Grund war der Fokus von Investoren auf obere Preissegmente, zuletzt aber auch die steigenden

### Mietenentwicklung in Münster 2005-2016



Baukosten und Bodenpreise. Auch bei Wiedervermietung im Bestand ist seit 2011/ 2012 ein starker Anstieg zu verzeichnen, dies ist ein deutlicher Indikator für Wohnungsknappheit und gilt insbesondere auch für barrierefreie/ seniorengerechte Wohnungen, deren Mieten überproportional in den letzten Jahren gestiegen sind (2016 8 €/qm). Mietpreisgebundene Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein und stabilen Mieten um die 5€/qm werden im Internet kaum noch angeboten. Am besten wird das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von der Entwicklung der zentralen Preisspanne abgebildet, dem Mietkorridor, in dem die mittlere Hälfte der angebotenen Wohnungen liegt. Dieser lag 2006 zwischen 5,20 bis 6,70 €/qm Nettokaltmiete und ist bis 2016 um ca. 1 € auf 6 bis 7,80 €/qm gestiegen.

Die Mietenentwicklung in Münster zeigt ein ähnliches Bild, wobei der Zuwachs bei den Wiedervermietungsmieten früher begann und stärker als im Landesdurchschnitt ist und der oberste und unterste Rand der Durchschnittsmieten mit 12 bzw. 6,80 €/qm deutlich höher liegt (NRW: 8,80/ 5,40 €/qm). In Münster wurde das

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



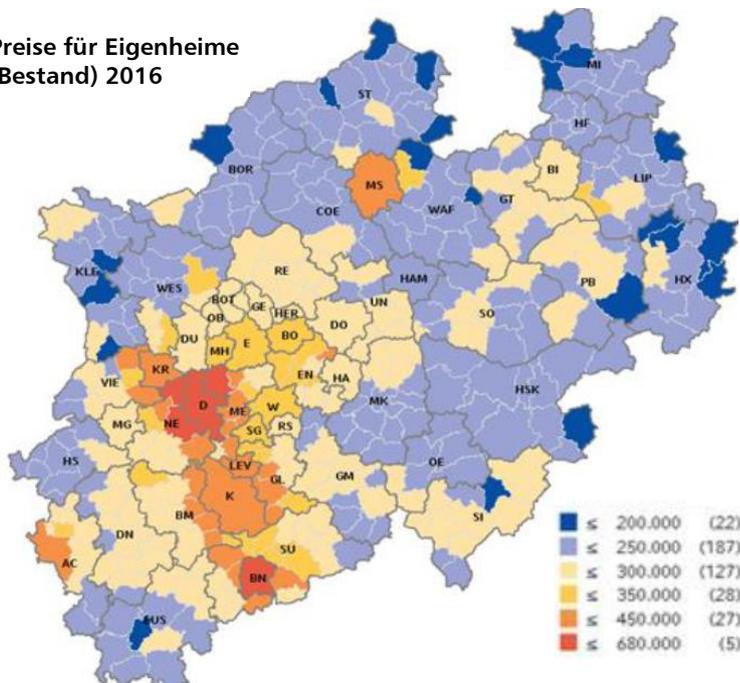
Segment der kleinen 1-Zimmer-Appartments separat betrachtet, da es gerade für eine Studentenstadt eine wichtige Rolle spielt. Die Mietpreise für Appartements lagen über den Betrachtungszeitraum ungefähr im Durchschnitt von Neubau und Bestand, wobei ihre Anzahl deutlich zugenommen hat. Auffällig ist, dass in Münster sowohl im Neubau als auch im Bestand in den letzten Jahren eine Abflachung der Mietzuwächse stattfand, was sehr ungewöhnlich ist und sich aus der Marktentwicklung nicht erklären lässt; ggf. ist eine Sättigung im obersten Segment erreicht oder teure Wohnungen werden nicht im Internet angeboten. Barrierefreie Wohnungen u.ä. liegen 2016 bei einem Mietpreis von fast 11 €/qm. Im Münsterland ist das Niveau insgesamt sehr viel niedriger und die Dynamik geringer, da sich die Nachfrage in dieser Region v.a. auf die Stadt Münster konzentriert. Aber auch im Umland sind kleine und altengerechte Wohnungen überdurchschnittlich teuer.

Anhand der Histogramme auf Grundlage der empirica Preisdatenbank wird deutlich, wie viele Wohnungen zu welchem Preis angeboten werden. In Münster wird das Mietangebot von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen dominiert, zudem gibt es viele 1-Zimmer-Wohnungen und -Appartements, mehr als in anderen Großstädten, aber eher im mittleren bis oberen Preissegment. Barrierefreie Wohnungen liegen mit ca. 10 €/qm noch höher. Miet-Einfamilienhäuser und große Wohnungen sind mit qm-Preisen um die 7 € günstiger als in anderen Großstädten.

Der Vergleich mit dem Münsterland zeigt das typische starke Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Umland: Das obere Segment in den Kreisen entspricht dem günstigen Segment in Münster, außerdem hat Münster ein weit differenzierteres Angebot mit einer deutlich breiteren Preisspanne.

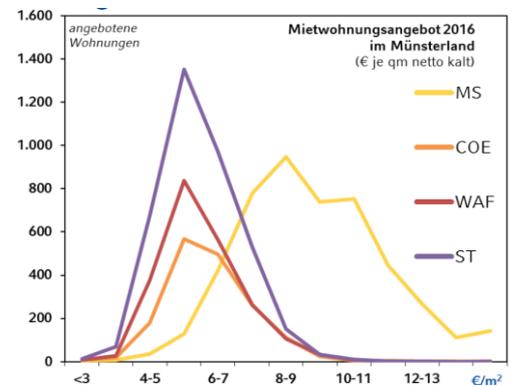
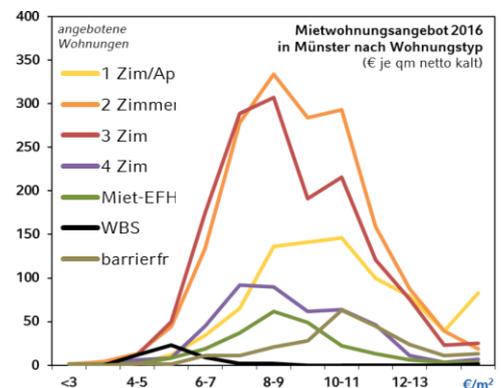
Bei den Eigenheimpreisen liegt Münster mit 350.000 bis 450.000 € zwar unter den Durchschnittspreisen von Düsseldorf und Bonn. Nirgendwo sonst in NRW ist jedoch das Preisgefälle zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden so groß, was auf die Attraktivität Münsters hinweist.

## Preise für Eigenheime (Bestand) 2016



## Angebotsstruktur Mietwohnungen 2016

Mietpreise in €/qm nach Wohnungstypen in Münster

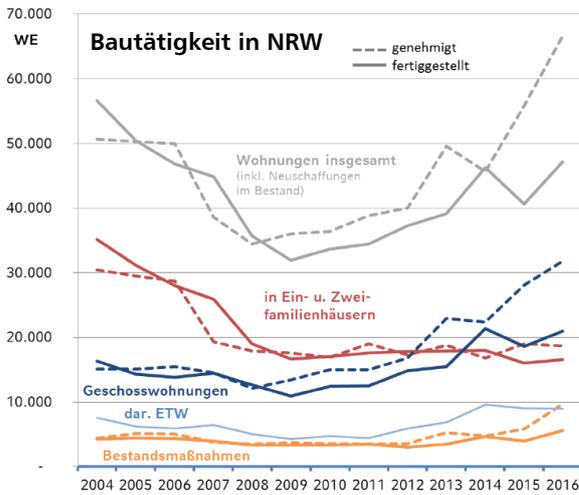


Angebotene Wohnungen in Münster und Münsterland (Coesfeld, Warendorf, Steinfurt) nach Mietpreisen



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## Bautätigkeit

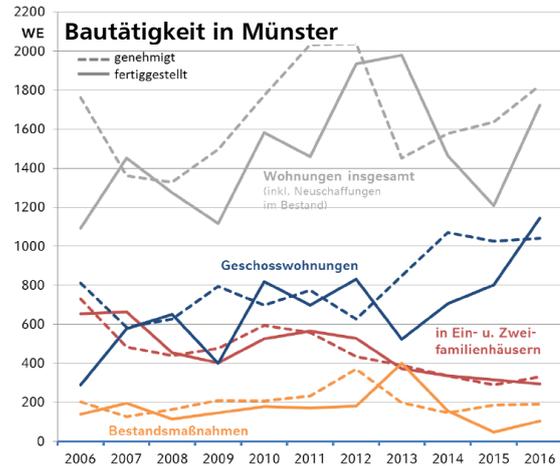
Die Bautätigkeit hat in NRW im vergangenen Jahr mit ca. 46.000 Wohnungen ein Rekordergebnis erzielt. 65.000 erteilte Baugenehmigungen im Jahr 2016 lassen für 2017 eine weitere Steigerung erwarten. Die erforderlichen 80.000 Neubauwohnungen pro Jahr werden damit jedoch noch nicht erreicht.

Der entscheidende Engpass für den Wohnungsneubau in NRW ist die Verfügbarkeit von Grundstücken: Dieses wurde von 86 % der Befragten im Wohnungsmarktbarometer als Hemmnis angegeben – gefolgt von den Baulandpreisen (76 %) und der kommunalen Planungs-/ Genehmigungspraxis (68 %), da aufgrund personeller Engpässe in den Verwaltungen Bauland nicht wie gewünscht bereitgestellt werden kann. An letzter Stelle wurde mit 35 % das Steuer- und Abschreibungsrecht genannt, das damit weit hinter die anderen Gründe zurückfällt.

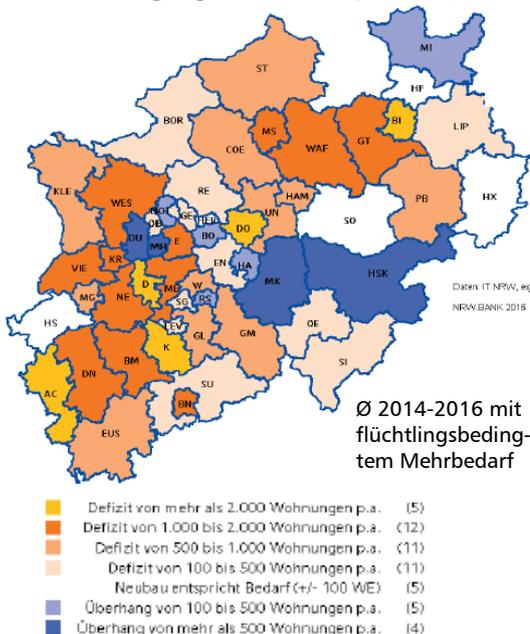
Getragen wird die aktuelle Bautätigkeit in NRW vom Geschosswohnungsbau (darunter wieder über 50 % Mietwohnungen) und vom Neubau im Bestand, wo das Baulandproblem entfällt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt seit einem starken Rückgang bis 2009 auf einem stabilen Niveau. Grund ist, dass die Nachfrage besonders in Metropolen steigt, die per se eher vom Geschosswohnungsbau geprägt sind, dieser auch von den Städten wohnungspolitisch gewünscht wird und gegen den sich Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem engen Grundstücksmarkt nicht durchsetzen können.

Die Stadt Münster weist im Vergleich zu anderen Großstädten eine sehr hohe Neubaurate auf, der Gipfel der Bautätigkeit wurde jedoch bereits 2012 erreicht. Der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in den letzten Jahren deutlich und weit stärker als in NRW gestiegen, während der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückging, ebenso wie die Bauvorhaben im Bestand. Sind die Potenziale ausgeschöpft?

Vergleicht man die Bautätigkeit mit dem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf bis 2020 hat **Münster bei einem Neubau von 1.250 WE/ Jahren ein jährliches Defizit von ca. 1.100 Wohnungen**. Diese Zahl geht von einem zusätzlichen Bedarf durch den Flüchtlingszuzug von ca. 650 WE/ Jahr aus. Auch im übrigen NRW gibt es unter dieser Voraussetzung nur wenige Regionen, die den jährlichen Neubaubedarf decken können oder sogar einen Überhang an Wohnungen aufweisen. In Köln, Düsseldorf, Dortmund, Aachen und Bielefeld entsteht sogar ein jährliches Defizit von über 2.000 WE. Für die betroffenen Städte und Regionen bedeutet dies einen wachsenden Marktdruck mit weiterhin steigenden Preisen. Ohne den Zusatzbedarf durch Flüchtlinge sind diese Regionen ebenfalls einem starken Marktdruck ausgesetzt, insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt NRW dann aber deutlich entspannter.

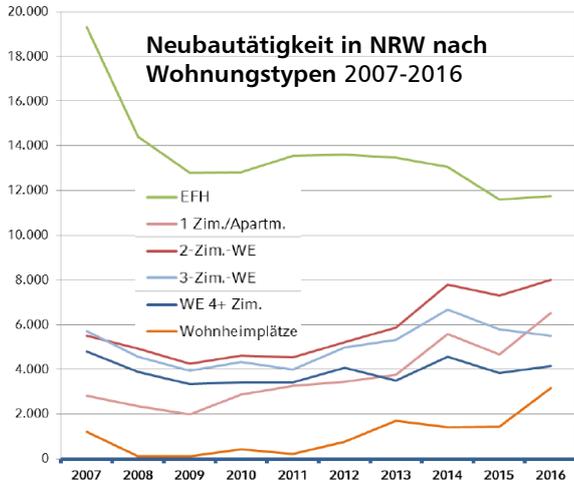


## Vergleich Neubaubedarf und Netto- Zugänge (Neubau abzgl. Abrisse)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Werden die richtigen Wohnungen fertiggestellt?

Mit dieser Frage beschäftigt sich ausführlich der Wohnungsmarktbericht 2017. Analog zur Entwicklung der Haushaltsstruktur steigen Zahl und Anteil kleiner Wohnungen an den Fertigstellungen. Die Preisentwicklung für kleine Wohnungen zeigt aber, dass dies nicht ausreicht.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Download Wohnungsmarktbericht unter:  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)>  
Publikationen>Wohnungsmarktbeobachtung

NRW.BANK Anstalt des öffentlichen Rechts Bereich Wohnraumförderung  
Kavalleriestraße 22 , 40213 Düsseldorf

Ulrich Kraus +49 211 91741-7656 [wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

## Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber fragt nach dem Anstieg der Preise bei kleinen 1-Zimmer-Wohnungen, den sie überraschend fand, da diese Art von Wohnungen in Münster v.a. von Studierenden nachgefragt werden.

Achim Wiese erläutert, dass aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen für Studierende und dem zu geringen Angebot die Preise v.a. von privaten Anbietern entsprechend erhöht wurden. Aber auch das Studierendenwerk Münster musste seine Preise z.T. an gestiegene Kostenfaktoren anpassen. Zudem hat das Studierendenwerk einen Teil des sehr einfachen und kostengünstigen Bestandes mit sehr kleinen Zimmern modernisiert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt. Diese Qualitätssteigerungen mit größeren Zimmern und WG-ähnlichen Wohnmodellen bringen auch höhere Kosten mit sich. Hinzu kommt, dass das Studierendenwerk heute 100 % der Baumaßnahmen durch Fremdkredite finanzieren muss, da es seit den 1980er Jahren keine Wohnungsbauzuschüsse mehr gibt. Um kostendeckend zu wirtschaften, müssen die Kreditkosten an die Mieter weitergegeben werden – auch dies hat die Preise nach oben getrieben.

Herr Kraus erläutert, dass kleine Wohnungen aufgrund der Zunahme von 1-Personen-Haushalten und des demografischen Wandels generell ein umkämpfter Markt sind. Infolge der insgesamt steigenden Preise sind zudem immer mehr Menschen gezwungen, ihre Wohnfläche zu beschränken, insbesondere Menschen mit geringem Einkommen oder Bezieher von Transferleistungen, von denen ca. die Hälfte alleine lebt. Dies betrifft nicht nur Universitätsstädte, wo die Studierenden als weitere Nachfragegruppe auftreten und in direkter Konkurrenz zu anderen alleinlebenden Wohnungssuchenden stehen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

Aus dem AK wird ergänzt, dass verstärkt Wohnkonzepte mit komplett ausgestatteten Mini-Appartements eine Rolle spielen, die mit Preisen um die 150.000 € für 22 qm und Mietpreisen von 23 €/qm warm ein interessantes Immobilieninvestment darstellten. Dies zielt nicht auf die „klassischen“ Studierenden sondern sehr zahlungsfähige Nachfrager mit hohem Komfortanspruch.

Umfassende Eigentumsbildung findet auch im Bestand statt, z.B. bei der Privatisierung der Bestände großer Gesellschaften oder dem Wiederverkauf älterer Eigenheime. Während bei Wohnungen häufig ganze Häuser von einem Kapitalanleger gekauft werden, werden ältere Eigenheime v.a. durch private Einzelpersonen erworben, gerade in den begehrten Lagen oft ohne Makler. Neben den Eigennutzern werden auch Einfamilienhäuser verstärkt als Kapitalanlage erworben und vermietet – oder auch von Bauträgern durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt. Angesichts des anstehenden Generationenwechsels bei den Eigenheimen der 1960er und 1970er Jahre werden in den nächsten Jahren immer mehr Bestände auch in Münster auf den Markt kommen. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, sind attraktive Alternativen für die Alteigentümer wichtig, d.h. seniorengerechte Wohnungen in attraktiven Lagen und Preisen, die sich durch den Verkauf der Altimmoblie bezahlen lassen.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass angesichts des demografischen Wandels und der Struktur des Altbestandes die Schaffung seniorengerechten Wohnraums eine der zentralen Herausforderungen für die Städte ist – die Babyboomer-Generation wird jetzt 65 Jahre alt, in den nächsten 10 bis 15 Jahren wird die Nachfrage enorm steigen! Für ein selbstbestimmtes, eigenverantwortliches Leben muss dieser Wohnraum mit entsprechenden Service-Angeboten verbunden sein, hier besteht Handlungsbedarf auf verschiedenen Ebenen.

Nach Herrn Kraus gibt es keine Daten zum quantitativen Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Klar sei nur, dass er höher ist als das Angebot. Angesichts des bevorstehenden Generationenwechsels ist es aus seiner Sicht jedoch sehr interessant, auch den Eigentumserwerb im Bestand zu messen und der Eigentumsbildung im Neubau gegenüberzustellen. Landesweite Zahlen dazu sind im Wohnungsmarktbericht verfügbar.

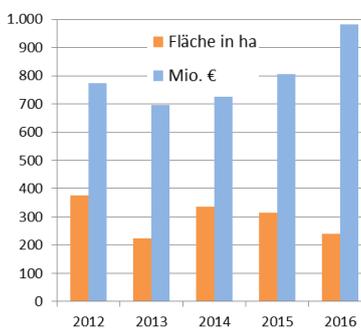




## 3. Aktuelles aus Münster

### 3.1 Grundstücksmarktbericht Münster (Karl Wendland, Stadt Münster)

Karl Wendland ist stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, der für die amtliche Wertermittlung von Grundstücken zuständig ist. Aufgabe der amtlichen Wertermittlung ist, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen, das ist einzigartig in Europa. Mit Ausnahme von Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse keine kommunalen Ausschüsse. NRW hat 77 Gutachterausschüsse in den Kreisen, kreisfreien Städten und großen kreisangehörigen Städten. Die Mitglieder in den Ausschüssen werden von den Bezirksregierungen bestellt.



Seit Einführung des Bundesbaugesetzbuches 1961 sind Notare verpflichtet, den Gutachterausschüssen ein Exemplar jedes abgeschlossenen Kaufvertrages zukommen zu lassen. In den letzten 15 Jahren wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Münster jährlich ca. 2.500 bis 3.200 Grundstückskaufverträge vorlegt (ca. 1/100 der Einwohnerzahl, was auch in anderen Städten der Relation von EW-Zahl und Kaufverträgen/ Jahr entspricht). Seit 2011 nimmt die Zahl der Grundstücksverkäufe in Münster tendenziell ab; 2016 lag sie bei 2.500 Verkäufen. Fläche und erzielter Umsatz sind bei der Betrachtung sämtlicher Grundstücksverkäufe stark schwankend, da die Verträge sowohl Baugrundstücke als auch Landwirtschafts- oder Waldflächen im Außenbereich umfassen. Auch die Zahl der Kaufverträge für unbebautes Wohnbauland nimmt seit 2010 kontinuierlich ab und liegt auf dem niedrigsten Wert seit 20 Jahren; allerdings war die Zahl der Grundstücksverkäufe in Münster schon im Betrachtungszeitraum seit 1995 stark schwankend. Erst seit 2010 wird ausgewertet, wie viele Grundstücke genau pro Vertrag veräußert werden (z.T. Verkauf mehrerer Grundstücke pro Vertrag, z.B. bei Reihenhausgrundstücken). 2010 wurden 500 Wohnbauplätze verkauft, 2016 nur noch 160 – bezogen auf die Einwohnerzahl ist dies recht wenig, liegt aber in NRW durchaus noch im oberen Bereich.

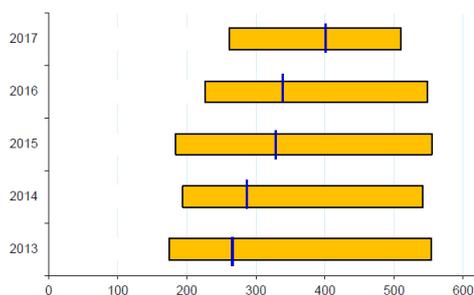
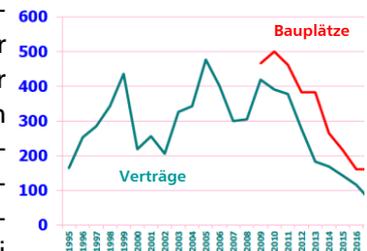
2010 wurden 500 Wohnbauplätze verkauft, 2016 nur noch 160 – bezogen auf die Einwohnerzahl ist dies recht wenig, liegt aber in NRW durchaus noch im oberen Bereich.

### Grundstücksverkäufe insgesamt in Münster

Fläche/ Umsatz 2012-2016

### Verkäufe Wohnbauland

Anzahl Kaufverträge und Bauplätze 1995-2016



### Verkauf unbebauter Grundstücke in Münster (außerhalb 2. Tangentenring)

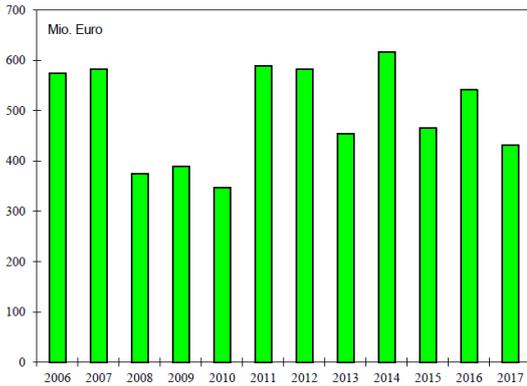
Preisspanne in €/qm, in der 80 % der Grundstücke liegen (2012-2017)

Der Großteil der unbebauten Grundstücke, die außerhalb des 2. Tangentenrings liegen, wurde 2013 in einer Preisspanne zwischen 180 und 550 €/qm verkauft (die Preisspanne wird ohne die oberen und unteren 10 % angegeben, um Extreme herauszufiltern). Zurzeit liegt die Spanne bei ca. 250 bis 520 €/qm. Die höchsten Preise sind demnach zurückgegangen, der Median (über bzw. unter dem jeweils die Hälfte der Grundstücke liegt) ist aber in nur vier Jahren von 270 auf 400 €/qm deutlich gestiegen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

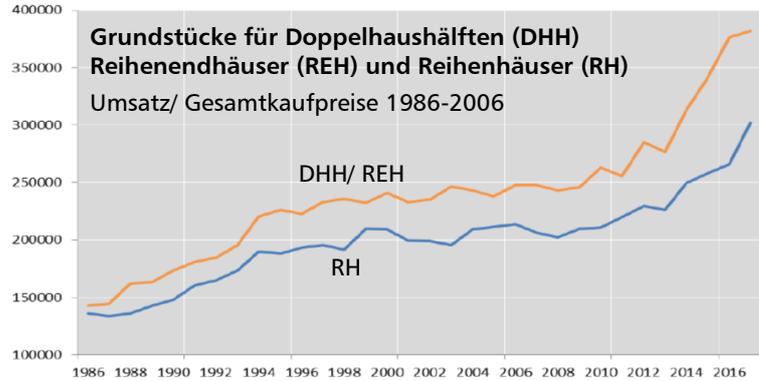
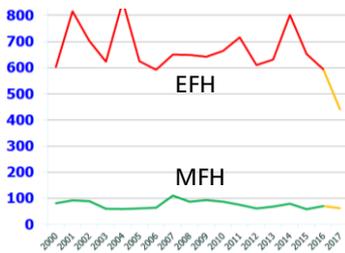
Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## Verkauf bebauter Grundstücke 2006 – 2017

Oben: Gesamtumsatz

Unten: Anzahl der Verträge

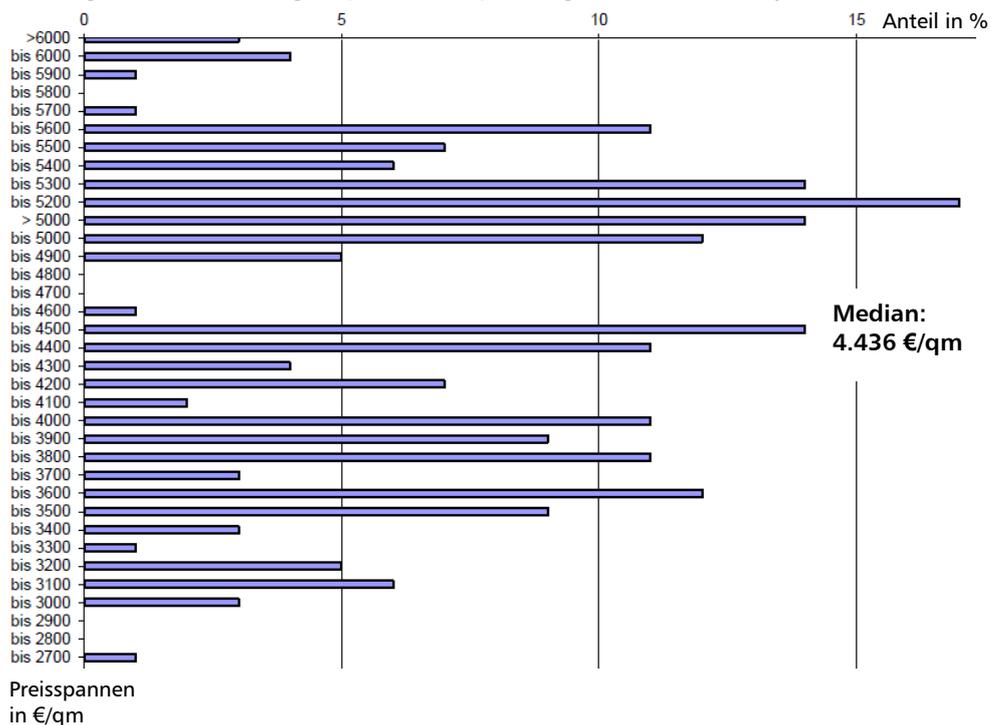


Für bebauter Grundstücke wurde dieses Jahr bisher über 400 Mio. Euro umgesetzt, davon war der weit überwiegende Teil mit Einfamilienhäusern (EFH) bebaut (ca. 600 Verträge) und ca. 80 Verträge mit Mehrfamilienhäusern (MFH). Insgesamt sind auch hier die Zahlen v.a. bei den EFH stark schwankend und rückläufig, die Spitzenwerte lagen bei den EFH bei ca. 850 Verträgen (2004) und bei den MFH bei über 100 Verträgen (2007). 2017 wird die Zahl der EFH voraussichtlich noch weiter zurückgehen (bislang 420 Verträge), bei den MFH jedoch konstant bleiben. Die Preisentwicklung kann bis zum Jahr 1986 zurückverfolgt werden, im Diagramm dargestellt sind die Durchschnittspreise für bebauter Grundstücke mit Doppel-/ Reihenhäusern (übergreifend für alle Lagen). Man sieht deutlich, wie ab 2010 die Preise explosionsartig gestiegen sind, von Anfangspreisen um die 150.000 Euro im Jahr 1986 bis zu 350.000 Euro im vergangenen Jahr (DHH/ REH) bzw. 300.000 Euro (RH).

Seit 10 Jahren haben Eigentumswohnungen den größten Anteil an den Kaufverträgen. Aber auch in diesem Segment ist die Zahl der Verträge von einem Spitzenwert 2010 (1.700 Verträge) bis 2016 deutlich gesunken (1.300). Gleichzeitig ist die Kaufpreissumme in den letzten 10 Jahren merklich gestiegen und liegt seit 2013 zwischen 250 und 300 Mio. €. Der Median für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Ersterwerb) beträgt 2017 4.436 €/qm.

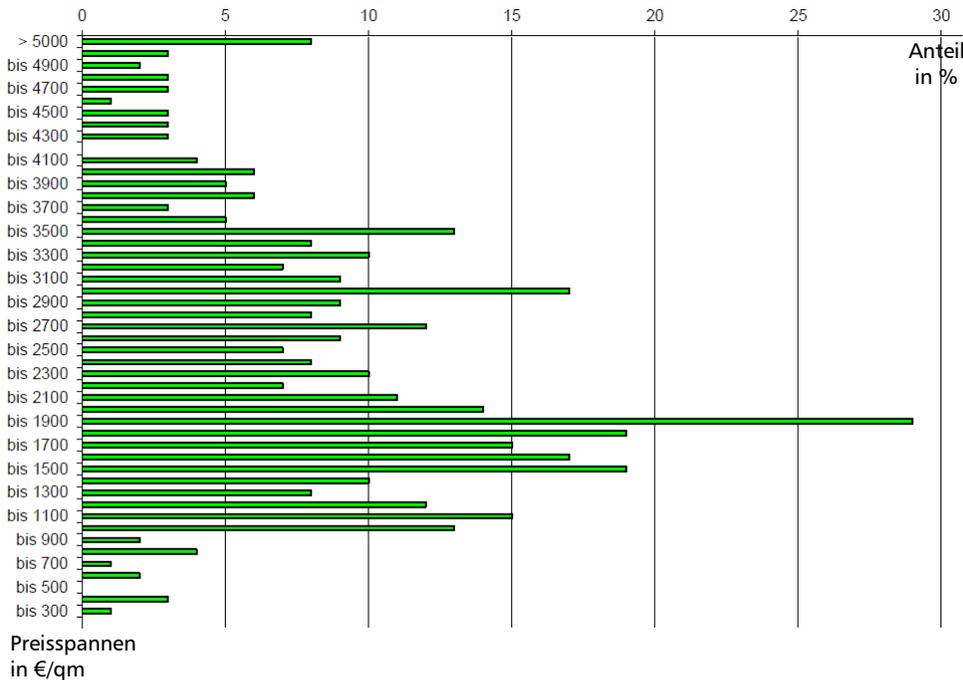
## Eigentumswohnungen Kaufpreise beim Ersterwerb 2017

Anteil der Wohnungen nach Preisspannen in €/qm



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

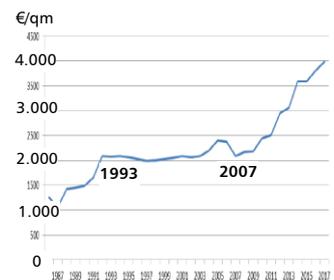
Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



**Eigentumswohnungen Kaufpreise beim Weiterverkauf 2017**  
Anteil der Wohnungen nach Preisspannen in €/qm

Im Weiterverkauf sieht die Lage etwas anders aus, auch hier werden 2017 vereinzelt Quadratmeterpreise über 5.000 € aufgerufen, der Median liegt jedoch nur bei ca. 2.000 €/qm. Dies zeigt die großen Preisunterschiede je Marktsegment, denen die pauschalen Schlagzeilen in der Presse nicht gerecht werden.

Außerhalb des 2. Tangentenrings kosten Eigentumswohnungen im Ersterwerb im Durchschnitt ca. 4.000 €/qm – fast doppelt so viel wie 1993 bis 2007, als der Kaufpreis 20 Jahre lang mehr oder weniger stabil um die 2.000 €/qm lag. Insgesamt lässt sich in Auswertung der Verträge eine deutliche Preissteigerung in allen Segmenten erkennen, und zwar parallel im Ersterwerb und Wiederverkauf. So ist z.B. der Preis für bebaute Grundstücke und Bestands-Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 8 % gestiegen, beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen sogar um 11 %. Die größten Unsicherheiten in der Preisentwicklung sind bei baureifen, unbebauten Grundstücken zu verzeichnen, weil es die geringe Anzahl der Verkaufsfälle schwierig macht, zur Zeit genaue und belastbare Aussagen zu machen.



**Kaufpreise Eigentumswohnungen Ersterwerb außerhalb des 2. Tangentenrings 1987-2017**  
in €/qm Wohnfläche

## Rückfragen/ Diskussion

Auf Rückfrage aus dem AK erläutert Herr Wendland verschiedene Aspekte des Wohnungsmarktberichtes näher. Schwerpunkt der Diskussion liegt auf der Frage, wie die langfristige Markt- und Preisentwicklung in Münster eingeschätzt wird. Befindet Münster sich an der Spitze einer historischen Grundstückspreisentwicklung, entstanden durch günstige Zinsen, Bevölkerungswachstum und knappem Grundstücksangebot? Hierauf weisen ggf. die rückläufigen Grundstücksverkäufe hin. Oder muss sich die Stadt langfristig auf ein hohes Niveau oder sogar weitere Steigerungen einstellen – unabhängig von Förderprogrammen und Baulandaktivierung?



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

Hauptgrund für den auffälligen Rückgang der Anzahl der Kaufverträge ist nach Herrn Wendland v.a. ein Rückgang bei den Eigentumswohnungen, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken relativ stabil geblieben sind. Aufgrund des Rückgangs der Kaufverträge stagniert auch die Kaufpreissumme bei den Eigentumswohnungen. Daraus lässt sich jedoch nicht auf ein Ende der Preissteigerungen in diesem Segment schließen, im Gegenteil sind die Quadratmeterpreise in den letzten Jahren hier deutlich gestiegen. Entwicklungen in anderen Städten in NRW zeigen, dass durchaus noch höhere Preise möglich sind, in Düsseldorf werden z.B. deutlich mehr als 6.000 €/qm für Eigentumswohnungen aufgerufen. Je zentraler die Lage, desto größer ist auch in Münster die Bereitschaft, selbst überteuerte Preise zu bezahlen! Auf der anderen Seite kann aber auch nicht zwingend von einer immer weiteren Preissteigerung ausgegangen werden, auch in der Vergangenheit gab es immer wieder Einbrüche in bestimmten Segmenten. Auch wenn es den Anschein hat, dass die Spitze der Preisentwicklungen erreicht ist und diese Entwicklung wohl „nicht ewig so weitergehen wird“, fällt eine langfristige Einschätzung schwer.



Die stark steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen bestätigt auch Herr Friedrichs: So hat sich z.B. der Wert von Eigentumswohnungen, die 2005 von der Sparkassen Immobilien GmbH an der IHK gebauten wurden und deren Verkauf lange Zeit sehr schleppend lief, mittlerweile verdoppelt.

Herr Kraus ergänzt, dass bei den Preisentwicklungen zwischen Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu unterscheiden ist. V.a. bei Kapitalanlegern ist der Preis vom Kapitalmarkt abhängig und stark schwankend. Anfang der 2000er Jahre gab es eine Phase, in der die Preise für Bestandseigentumswohnungen gesunken sind, weil Investitionen im Aktienmarkt interessanter waren. Durch die Zinsentwicklungen sind dann Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser im Preis gestiegen, und zwar deutlich stärker als Eigenheime. Gleichzeitig sinken in Regionen mit stabiler Nachfrage wie z.B. dem Sauerland immer noch die Eigenheimpreise, und auch die Kaufpreise für Wohnungen sind dort stabiler.

Herr Klein verweist auf den sog. „Schweinezyklus“<sup>1</sup>, dem auch der Immobilienmarkt unterworfen ist und der schon mehrfach zu starken Preisrückgängen geführt hat – zuletzt in den 1980er Jahren. Ältere Menschen, die diese Schwankungen bereits mehrfach erlebt haben, sehen dieses Problem. Für private Investoren kann dies zu enormen Schwierigkeiten führen, v.a. wenn sie zu 100 % fremdfinanziert haben.

---

<sup>1</sup> Der Schweinezyklus beschreibt das Problem der Zeitverzögerung bei der Anpassung des Angebots auf einem Markt. Der Begriff geht auf den Ökonomen Arthur Hanau und dessen Dissertation „Die Prognose der Schweinepreise“ von 1928 zurück ([www.diw.de](http://www.diw.de)).

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Herr Wendland erläutert, dass Hinweise, wonach der Anteil von Kapitalanlegern bei Grundstückskäufen – wie aus dem AK vermutet – in Münster zunimmt, aus der Herkunft der Käufer gewonnen werden könnte. Bei der Auswertung der Verträge werden auch Informationen zur Käufer- und Verkäuferstruktur und deren Herkunft aufgenommen (z.B. aus Münster oder von auswärts, Stadt, Kirche, Wohnungsbaugesellschaften), diese wurden jedoch bislang nicht dezidiert ausgewertet. Auch könnte so nachvollzogen werden, ob große Immobilienunternehmen verstärkt ihre Bestände veräußern. In anderen Städten in NRW wie z.B. Dortmund oder Düsseldorf ist dies eine offensichtliche Entwicklungstendenz: Dort werden z.T. auf einen Schlag 100 Wohnungen verkauft und es treten verstärkt ausländische Investoren auf. In Münster war dies bislang zumindest noch nicht auffällig, könnte aber nachgeprüft werden.

Grundsätzlich ist bei solchen Auswertungen zu beachten, dass den Gutachterausschüssen nicht lückenlos alle Verträge vorliegen – bekannt geworden sind Transaktionen ausländischer Notare, die sich z.T. nicht dem BauGB verpflichtet fühlen und Verträge zurückhalten. Aber auch sonst kann es Lücken geben: So ist z.B. ein Gesellschafter-/ Eigentümerwechsel nicht immer transparent nachzuvollziehen oder spezielle Transaktionen werden nicht an den Ausschuss weitergegeben. Bei einem Fall mit Erbbaurechten wurden z.B. auf Nachfrage des Ausschusses von nur einem Notar gleich 50 Verträge nachgeliefert.

Herr Schorn ist überzeugt davon, dass mit Aussetzen der Billigzinspolitik auch der Grundstücks- und Immobilienmarkt wieder „zur Normalität“ zurückkehren wird. Das jetzige Preishoch ist für ihn v.a. ein Ausdruck der enorm gestiegenen Nachfrage von Käufern, die eine sichere Anlagemöglichkeit suchen und Alternativen wie z.B. Aktien misstrauen. Aktuell findet eine Umschichtung von Bargeld in Immobilien statt, dass zeigt sich auch an der steigenden Zahl von Immobilienkäufen, die ohne bzw. mit einem geringen Anteil von Fremdkapital erworben werden. Die derzeit aufgerufenen Preise sind aus seiner Sicht reine „Verzweifelungspreise“ – je besser der Standort desto weniger entspricht der Kaufpreis dem realen Wert der Immobilie. Auch empirica hat davor gewarnt, dass mit Anpassungen auf dem Kapitalmarkt auch die Immobilienpreise wieder sinken können.

„Prognosen sind deshalb so schwierig, weil sie mit der Zukunft zu tun haben“, schließt Prof. Elke Pahl-Weber die Diskussion mit einem Zitat. Die Frage, wie sich die Preise in Zukunft entwickeln werden, können wir heute nicht beantworten. Sehr wohl beeinflussen kann die Stadt jedoch die Bedingungen, zu denen städtische Grundstücke vergeben werden – welche Erfahrungen die Stadt Münster hiermit gemacht hat, berichtet im folgenden Herr Andrzejewski.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

## 3.2 Konditionen und Erfahrungen mit der Vergabe städtischer Grundstücke (Christoph Andrzejewski)

Die Vergabekonditionen für städtische Grundstücke sind ein Baustein der sozialgerechten Bodennutzung (SoBo) Münster und Teil des kommunalen Handlungskonzeptes Münster. Nach dem Beschluss der SoBo im April 2014 liegen mittlerweile breite Erfahrungen für verschiedene Grundstückstypen vor, die insgesamt auf eine sehr erfolgreiche Anwendung verweisen.

### Vergaberichtlinien für Einfamilienhausgrundstücke

Aus der SoBo Münster gibt es eine besondere kommunale Selbstverpflichtung, städtische Einfamilienhausgrundstücke grundsätzlich anhand von vereinbarten Richtlinien zu vergeben. Ziel ist, Münster als attraktiven Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischen Gleichgewicht zu erhalten. Durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Münster sollen Pendlerströme ins Umland reduziert, die Zersiedlung der Landschaft vermieden und die Wohneigentumsbildung für breite Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden.

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke werden die Einkommensverhältnisse der Bewerber berücksichtigt mit dem Ziel, unteren Einkommensgruppen möglichst viel Eigentumsbildung zu ermöglichen. 70 % der Grundstücke gehen an Haushalte mit geringerem Einkommen (Gruppe 1, Einkommen unterhalb von 130 % der Grenze für den sozialen Wohnungsbau) und 30 % an Haushalte oberhalb dieser Einkommensgrenze (Gruppe 2). Die Auswahl der Haushalte erfolgt innerhalb der beiden Gruppen anhand eines Punktesystem, das neben Anzahl und Alter der Kinder auch Behinderungen/ gesundheitliche Beeinträchtigungen sowie aktuelle Wohnverhältnissen und Lebensschwerpunkt berücksichtigt (z.B. Aufgabe öffentlich geförderter Wohnung, Hauptwohnsitz/ Arbeitsplatz in Münster bzw. Stadtteil, Wohnsituation, ehrenamtliches Engagement im Stadtteil). Besondere Wertigkeit hat dabei die Zahl minderjähriger Kinder, so dass familienreiche Kinder bei der Grundstücksvergabe ganz oben stehen und v.a. in kleinen Baugebieten die Haushaltsgrößen insgesamt stark steigen. Dies zeigt sich aktuell z.B. in dem Baugebiet Malteserstraße in Hilstrup.

Die Kaufpreise hängen ebenfalls von dem Einkommen ab: In Bezug auf einen Basiskaufpreis (i.d.R. 20 % unterhalb des Bodenrichtwerts BRW) werden je nach Bewerbergruppe und Einkommen Ermäßigungen bzw. Aufschläge festgelegt. In der Bewerbergruppe 1 (geringeres Einkommen) wird pro minderjährigem Kind eine Ermäßigung von 3.000 EUR gewährt. In der Bewerbergruppe 2 wird ein einkommensabhängiger Aufschlag auf den Basispreis festgesetzt (maximal bis zum gültigen BRW). In jüngeren Baugebieten wurden mit diesem Vorgehen Durchschnittspreise erzielt, die insgesamt ca. 20 % unter dem gültigen BRW liegen (die Preise für Gruppe 1 liegen dabei aufgrund der Kinderermäßigungen z.T. noch deutlich unter dem Basiskaufpreis).

Seit 2017 findet das Bewerbungsverfahren online statt. Die Interessenten registrieren sich online mit Angabe aller wichtigen Informationen und werden per email über den Start des Bewerbungsverfahrens benachrichtigt. Vorteil dieses

### Vergabe städtischer Einfamilienhaus-Grundstücke

70 % Haushalte mit geringem Einkommen  
30 % oberhalb der Grenze

Punktebewertung innerhalb der Einkommensgruppe:

- Lebensschwerpunkt/ Wohnverhältnisse
- Kinder (Anzahl u. Alter)
- Behinderungen/ gesundheitl. Beeinträchtigungen

### Kaufpreise in aktuellen Baugebieten (Beispiele)

Ø Preis in Relation zum gültigen BRW

- Amelsbüren: 86 %
- Schmittingheide: 79 %
- Sprakel: 73 %





zeitgemäßen Verfahrens sind kurze Kommunikationswege, eine schnellere Datenerfassung, automatisierte Auswertung und Vergabe der Grundstücke. Für Menschen ohne Internetzugang oder email ist eine Bewerbung auch weiterhin analog möglich. Nach einer ersten Anwendung in Hilstrup, bei der 300 Bewerbungen bearbeitet wurden, gab es durchweg positives Feedback. Sowohl für die Interessenten als auch die Stadtverwaltung ist dieses neue Online-Verfahren sehr anwenderfreundlich, unkompliziert und ermöglicht eine schnelle Bearbeitung. Auch die Auswertung des recht komplexen Punktesystems ist dank der Automatisierung einfach und schnell zu handhaben.

## Vergaberichtlinien für Mehrfamilienhausgrundstücke

Städtische Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Mefa) werden in Münster nicht mehr nach Höchstgebot vergeben, sondern anhand von Konzeptverfahren. Ziel ist eine verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen sowie preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt. Konzeptverfahren ermöglichen eine nachhaltige Steuerung der Angebots- und Quartiersentwicklung und gewährleisten Gleichbehandlung aller Marktakteure sowie Transparenz im Vermarktungsprozess.

Beim Konzeptverfahren wird i.d.R. zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städtischer Zielvorgaben ausgeschrieben; Grundlage ist ein Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss der politischen Gremien. Der Verkehrswert wird durch ein unabhängiges Gutachten ermittelt und berücksichtigt allgemeine und standortbezogene Ziele und Vorgaben. Interessenten für Mefa-Grundstücke bieten i.d.R. auf den Startpreis der zukünftigen Miete – bei gefördertem Wohnraum grundsätzlich, z.T. auch bei frei finanziertem Geschosswohnungsbau. Zuschlag bekommt nicht mehr, wer den höchsten Preis bezahlt, sondern die niedrigste Miete realisiert.

Die Verwaltung entwickelt konkrete Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück. Dabei wird die Förderung besonderer Zielgruppen und Wohnformen ebenso berücksichtigt wie die kommunale Selbstverpflichtung, 60 % der Nettowohnfläche auf kommunalen Grundstücken als geförderter Wohnraum zu realisieren. In besonderen städtebaulichen Lagen wird ein mehrstufiges Qualifizierungsverfahren z.B. im Rahmen eines Wettbewerbs durchgeführt.

Erste Erfahrungen aus der Anwendung dieses neuen Vermarktungsweges waren sehr positiv. In Mecklenbeck wurden z.B. fünf städtische Grundstücke ausgeschrieben, für die 40 Gebote abgegeben wurden. Die Zielvorstellungen zur Quartiersentwicklung (Zielgruppen/ Wohnungsmix) wurden sehr positiv aufgenommen. Mit dem Konzept „Gebot auf Startmiete“ wurden sowohl im geförderten als auch frei finanzierten Segment Startmieten erreicht, die deutlich unter dem üblichen Mietniveau lagen. Im geförderten Wohnungsbau werden die vereinbarten Mieten im Förderbescheid über die Zweckbindungsdauer festgeschrieben. Bei frei finanziertem Wohnungsbau bekommt die Stadt die abgeschlossenen Mietverträge, um auch die Mietenentwicklung beobachten zu können.

## Vergabe städtischer Mefa-Grundstücke

Konzeptverfahren  
Gebot auf Startmiete  
Ausschreibung 2-4 Monate

Zielgruppen/ Wohnformen:

- Barrierefreies Wohnen
- Bezahlbares Wohnen
- Familienfreundliche W.
- Studentisches Wohnen
- senioren- und behindertengerecht
- Wohnen im Eigentum
- Bes. städtebauliche/ architektonische Qualitäten
- Gemeinschaftliches W.

## Beispiel Mecklenbeck

Startmieten Wohnungsbau

- frei finanzierter WB :  
<6,90 statt 9,50 €/qm
- öff. geförderter WB/ EK B:  
<6,30 statt 7,50 €/qm
- öff. geförderter WB/ EK A:  
<5,60 statt 6,25 €/qm

Grundstück: 350 €/qm  
GRZ 1,2



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

## Grundstücke für Gemeinschaftswohnformen

- Interessenbekundung
- Ausschreibung/ Bewerberauswahl (ca. 4 Monate)
- Anhandgabe (bis 12 Mo.)
- Abschluss Kaufvertrag

## Vergaberichtlinien für Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen

Städtische Grundstücke für Gemeinschaftswohnformen werden ebenfalls über das Konzeptverfahren und zum Festpreis vergeben, hier gibt es jedoch besondere Verfahrensschritte. Gemeinschaftswohnformen sind z.B. genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung, selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen/ Baugemeinschaften oder gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“).

Der Ausschreibung und Bewerberauswahl ist in der Regel ein Interessenbekundungsverfahren vorgeschaltet, das sich in Form eines Fragebogens an potenzielle Bauherren richtet, um die standortbezogene Nachfrage grundsätzlich geeigneter Grundstücke abzuschätzen zu können.

In der Ausschreibung werden neben Festpreis sowie einzureichende Unterlagen die städtischen Ziele und Erwartungen dargestellt: Das Exposé enthält eine Beschreibung des Grundstücks, Planungsrecht und Restriktionen sowie die Bewertungsmatrix, die Grundlage für die Bewerberauswahl ist.

Qualität der Projektidee	50%
Unterkriterien:	
▪ Leitmotiv für das gemeinschaftliche Wohnen	35%
▪ Art der Wohnform/Organisation der Grundrissgestaltung	25%
▪ Qualität der Architektur inkl. Freiraumgestaltung/Städtebaulicher Bezug	20%
▪ Strahlkraft für den gesamten Sozialraum/Stärkung des Quartiers	20%
<b>Qualität des gruppenbezogenes Konzeptes</b>	<b>50%</b>
Unterkriterien:	
▪ Projektorganisation/ Prozessmanagement	30%
▪ Verbindlichkeit der Interessentenzusage	30%
▪ Qualifizierung beteiligter Akteure/ Referenzen	25%
▪ Einschaltung einer professionellen Projektbetreuung	15%

Die Auswahl der Bewerber erfolgt kriteriengeleitet, nach dem veröffentlichten, gewichteten Punktesystem, das u.a. die Qualität der Projektidee und des gruppenbezogenen Konzeptes berücksichtigt.

Vor Abschluss des Kaufvertrags wird eine Phase der Anhandgabe eingeräumt, die bis zu 12 Monate dauern kann. Diese dient der Konkretisierung des Vorhabens, u.a. zur Gruppenbildung, Abstimmung der Angebots- und Nutzungsqualitäten, Ausarbeitung einer genehmigungsfähigen Projektplanung

## Kriterien für die Auswahl von Bewerbern mit Gewichtung

und zur Sicherung der Finanzierung sowie zum Abschluss einer verbindlichen kooperativen Vereinbarung der Gruppenmitglieder.

Im Kaufvertrag werden städtische Zielsetzungen berücksichtigt (Bauverpflichtung, energetische/ ökologische/ technische Anforderungen u.a.). Auf Antrag ist auch die Bestellung eines Erbbaurechtes möglich. Bislang wurde ein Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete vergeben, weitere Vergaben sind in der Vorbereitung.

## Christoph Andrzejewski

Amt für Immobilienmanagement  
 Andrzejewski@stadt-muenster.de  
 0251/492-2305

Konzeptorientierte Ausschreibungsverfahren, Gebote auf die Startmiete und andere hier präsentierte Verfahren sind z.T. Neuland für die Stadt Münster. Sie werden daher begleitend evaluiert und laufend weiterentwickelt. Zu Erfahrungen mit Gemeinschaftswohnformen steht Münster zudem im Austausch mit anderen Städten; dabei geht es insbesondere auch um die Frage, wie viel man den Mitgliedern von Baugruppen abverlangen kann. Damit bereitet sich die Stadt Münster auf die wachsende Zahl städtischer Bauflächen vor, die mit dem Baulandprogramm der Stadt schrittweise zur Verfügung stehen werden.

Welche Erfahrungen weiterhin mit der Vergabe – insbesondere auch im mehrjährigen Rückblick – gemacht werden, soll gerne weiterhin im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ berichtet und diskutiert werden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## Rückfragen/ Diskussion

Ausführlich erörtert wird, wie sich bei einem Gebot auf die Startmiete die Mietentwicklung auch langfristig kontrollieren lässt. Angesichts der überraschend geringen Startmieten, die in dem vorgestellten Beispiel geboten wurden, ist die Gefahr einer Mieterhöhung groß, sobald diese im Rahmen der Verträge möglich ist.

Herr Andrzejewski erläutert, dass bei öffentlich geförderten Wohnungen die Miete und deren Steigerungen während der Bindungsdauer gedeckelt sind. Bei frei finanzierten Wohnungen ist die Startmiete vertraglich für ein Jahr festgeschrieben. Wird diese überschritten, werden Vertragsstrafen fällig, die sich aus der Differenz zwischen der gebotenen Startmiete und der ortsüblichen Miete über die Laufzeit berechnen, hinzu kommt eine nicht unerhebliche Strafzahlung. Zudem enthält der Kaufvertrag eine Verpflichtung, nach einer bestimmten Zeit die Mietverträge an die Stadt weiterzugeben. Dies dient insbesondere auch der Evaluation des Verfahrens: Wohnt noch der Erstmieter in der Wohnung? Wie hoch ist die Fluktuation? Wie entwickelt sich die Miete bei Weitervermietung? Noch hat die Stadt Münster keine Langzeiterfahrung mit dem Gebot auf die Startmiete – erst in den nächsten Jahren wird sich zeigen, wie sich dieses Verfahren auswirkt.

Von Seiten des Aks wird befürchtet, dass diese Regelungen nicht ausreichen, um die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Nach Ablauf des ersten Jahres kann die Miete um 15 % erhöht werden. Wenn die nächste Mieterhöhung fällig wird (rechtlich ist dies alle 3 Jahre möglich), werden sich die Mieter diese Wohnung evtl. nicht mehr leisten können und ausziehen. Bei Neuvermietung sind dann Preise entsprechend Mietenspiegel zulässig. Die Bezahlbarkeit der Wohnung ist dann nicht mehr gewährleistet.

Das Verfahren muss zudem auch bei einer deutlichen Zunahme der öffentlichen Grundstücksverkäufe, die mit Umsetzung des Baulandprogramms absehbar und wünschenswert ist, funktionieren. Die Mieter selber sollen daher in die Lage versetzt werden, die vereinbarte Mietpreisdämpfung zu kontrollieren – Grundlage hierfür sind Transparenz der Vorgaben und umfassende Information der Mieter. Bislang hat die Überprüfung der Mietverträge eher die Funktion einer Evaluation, das ist langfristig nicht ausreichend.

Es wird vorgeschlagen, sich bereits realisierte Projekte in einer späteren AK-Sitzung konkret anzuschauen und dazu die Eigentümer in den AK einzuladen. Interessant ist neben den Preisentwicklungen auch die Frage der realisierten Qualitäten: Wurden trotz der geringen Mieten hochwertige Wohnqualitäten geschaffen?

Herr Peck betont, dass die Vergabeverfahren sich noch im „Versuchsstadium“ befinden, die Stadt aber bereits einige positive Erfahrungen sammeln konnte. Positiv überraschend ist das große Interesse von Investoren – zum großen Teil erfahrene Akteure auf dem Wohnungsmarkt, mit denen die Stadt seit vielen Jahren zusammenarbeitet. Auch konnte gezeigt werden, dass es möglich ist, die Preisspirale aufzuhalten und die Grundstückspreise wirksam zu senken. Aktuell findet ein Umdenken bei den Kommunen statt, unterstützt auch durch Erfahrungsberichte der Stadt Münster. Ein Schwerpunkt soll auch weiterhin bei den Gemeinschaftswohnformen gesetzt und die Auswahlkriterien/ Gewichtung





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

weiter geschärft werden: Welche Zielgruppen sollten verstärkt gefördert werden, welche Wohnformen bekommen „Bonuspunkte“? Diese Diskussion soll auch mit dem AK geführt werden. Aktuelle Projekte zeigen, dass Gemeinschaftswohnformen u.a. auch besondere Potenziale zur Reduzierung der Pro-Kopf-Fläche bieten und damit ein wichtiger Baustein sind, um den Druck auf den Grundstücksmarkt zu begegnen.

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt abschließend vor, die Ergebnisse aus den Konzeptverfahren zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal im AK zu thematisieren, wenn ausreichend Erfahrungen mit diesem Instrument gesammelt werden konnten. Dabei sind die Themen Preisentwicklung, Projekt-Qualitäten und Sicherung der Zielvorgaben von besonderem Interesse. Sehr zu befürworten ist auch eine Vorstellung konkreter Bauprojekte im AK, wobei jedoch die Frage des Datenschutzes geklärt sein muss.

## 3.3 Planungswerkstatt 2030 (Christian Schowe)



1. Werkstatt 2.6.2016



2. Werkstatt 21.9.2016



Bürgerforum 1.3.2017

Dokumentation:  
[www.stadt-muenster.de](http://www.stadt-muenster.de)



3. Werkstatt 28.9.2017

Seit 2016 läuft die „Planungswerkstatt 2030“, in der in einem kooperativen Prozess und kriteriengeleitet die künftigen Wohnbauflächen der Stadt Münster vorbehaltlich abschließender Ratsentscheidungen identifiziert werden. Ausgangspunkt ist das vom Rat am 17.05.2017 beschlossene fortgeschriebene „Baulandprogramm 2017 – 2025“, mit dem ein Neubaubedarf von jährlich 2000 Wohnungen und Bauflächen bis 2025 definiert sind. Die „Planungswerkstatt 2030“ konzentriert sich auf einen nachfolgenden Bedarfszeitraum nach 2025. Es können sich aus den Ergebnissen der „Planungswerkstatt 2030“ aber auch Tauschpotenziale mit Flächen der Stufe 2 des Baulandprogramms 2017 – 2025 ergeben, was zum Beispiel unter liegenschaftsstrategischen Gesichtspunkten eine noch größere Flexibilität einräumen würde.

Wo stehen wir im Prozess? In den ersten beiden Werkstätten 2016 wurden gemeinsam mit Vertretern aus Fachöffentlichkeit, Politik und Verwaltung u.a. strukturelle Neubauziele, Dichtewerte, vier Wachstumsmodelle (1. Zwiebschalenmodell, 2. Großflächige Stadtteilerweiterung, 3. Neuer Stadtteil, 4. Regionale Kooperation) erörtert und fachorientierte Kriterien für die Flächenauswahl bestimmt. Dabei wurde unterschieden zwischen Tabukriterien (z.B. Grundwasserschutz höchster Stufe), Kriterien, die einer Abwägung unterliegen (z.B. Eingriff in Grünsystem) und begünstigenden Faktoren (z.B. Nahverkehr).

Die Werkstatt-Ergebnisse wurden in einem Bürgerforum 2017 mit der Öffentlichkeit diskutiert. Dabei wurde der vorgeschlagene Umfang des Wohnraumbedarfs von der Bürgerschaft nachvollzogen und bestätigt, jedoch wurde für eine noch stärkere Innenentwicklung plädiert. Ebenso gab es einzelne Hinweise zur Ergänzung der Auswahlkriterien (z.B. Aspekt Fahrradanhänger). Als zukünftiges Wachstumsmodell wurde eine Kombination von bisherigem Zwiebschalenmodell (1.) mit großflächigen Stadtteilerweiterungen (2.) bestätigt, wobei auch die interkommunale Kooperation eine wichtige Rolle spielen muss.

In der 3. Werkstattsitzung fand gemeinsam mit Politik und Verwaltung der Einstieg in die Diskussion konkreter Entwicklungsflächen statt mit dem Ziel, neue Wohnbauflächen für den Horizont 2026 bis 2030 in einem Umfang von ca. 50



bis 70 ha zu definieren. Das von der Verwaltung zusammengestellte Flächenportfolio wurde anhand der Kriterien bewertet und die Ergebnisse in differenzierten Flächensteckbriefen dargestellt. Im Rahmen dieses iterativen Prüfprozesses wurden Potenzialflächen mit der Gesamtbewertung „gut geeignet“ in einer Größe von rund 160 ha identifiziert, was bereits einem Faktor von 2,3 bis 3,2 (abhängig von den konkreten Dichtezielen) bezogen auf die o. g. Zielgröße von ca. 50 bis 70 ha entspricht. Die Potenzialgröße von rund 160 ha kann noch wachsen, sofern im Rahmen der Abwägung weitere bisher lediglich als „bedingt geeignete“ Flächen für eine Wohnsiedlungsentwicklung aufgenommen werden.

Die bisherigen Ergebnisse einschließlich der Flächenbewertungen werden derzeit in den Fraktionen diskutiert, um in der 4. Werkstattsitzung Anfang 2018 zu einem möglichst abgestimmten Ergebnis zu gelangen, das sodann Grundlage für eine entsprechende Ratsentscheidung werden soll.

Ziel ist ein nach stadtplanerischen Gesichtspunkten definiertes Flächenportfolio, das deutlich über dem prognostizierten Bedarf liegt, um ausreichend zum Beispiel strategischen Handlungsspielraum bei liegenschaftlichen Verhandlungen zu haben. Aus diesem Grund ist das Flächenportfolio vorerst auch nicht öffentlich. Der Ratsbeschluss über die Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030 ist für das 2. Quartal 2018 geplant.

## Rückfragen/ Diskussion

Auf die Frage nach der Berücksichtigung der Wohnraumbedarfe der 59.000 Studierenden in Münster, die erhebliche Versorgungsprobleme haben, erläutert Herr Schowe, dass das Flächengerüst bislang keine Aussagen zu Zielgruppen und Wohnungstypen macht; es gehe im Rahmen der „Planungswerkstatt 2030“ insbesondere um die Wohnflächenpotenzialermittlung. Grundsätzlich sollen jedoch alle Haushaltsgrößen und Nachfragegruppen Berücksichtigung finden. Die steigende Zahl von 1-Personen-Haushalten, von denen die Studierenden einen großen Teil ausmachen, ist in den Bedarfsberechnungen enthalten. Welche Zielgruppe an welchem Standort bevorzugt wird bzw. Berücksichtigung findet, wird später auf städtebaulicher Ebene diskutiert.

## 3.4 Beschlussfassung zur Vorlage „Soziale Erhaltungssatzung für Münster?“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Die Frage, ob für Münster eine Soziale Erhaltungssatzung eingeführt werden soll, wurde vom AK zwei Jahre lang intensiv begleitet. Die Stadtverwaltung hat sich sehr ausführlich mit den Chancen und Hemmnissen eines solchen Instrumentes beschäftigt und im November 2016 ein Experten-Hearing durchgeführt. Ergebnis war eine Empfehlung der Verwaltung an die Politik, dieses Instrument aufgrund nicht erwiesener Signifikanz, dementsprechend sehr begrenzten Effizienzperspektiven im Verhältnis zu anderen Instrumenten des „Handlungskonzeptes Wohnen“ sowie aufgrund der sehr hohen Kosten und des hohen Personalbedarfs auch vor dem Hintergrund der Haushaltslage derzeit nicht einzuführen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

Auf der anderen Seite liegt der Verwaltung eine sehr gute Datenbasis für Verdrängungsindikatoren vor, die kleinräumig auch im Rückblick der letzten fünf Jahre analysiert wurde und bislang keine belastbaren Entwicklungen in Richtung „Verdrängung“ aufzeigt. Im Fokus der Betrachtung stehen hier insbesondere u. a. die Stadtteile Pluggendorf, Hansaviertel und Herz Jesu.

Auf der Basis der Beschlusslage zur Vorlage V/0481/2017 wird in enger Kooperation mit dem Bauordnungs- sowie Vermessungs- und Katasteramt aktuell ein Instrument erarbeitet, das vorliegende Daten zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlungen in Eigentum zusammenführt und in seiner Aussagekraft für die Aufwertung von Quartieren analysiert werden soll. Es ist vorgesehen, im ersten Halbjahr 2018 die ersten Analyseergebnisse der Politik mit einer Berichtsvorlage vorzustellen und auch den AK mit den Ergebnissen zu befassen.

## 3.5 Information zur Statistik für Münsters Stadtteile „Bevölkerungsindikatoren“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

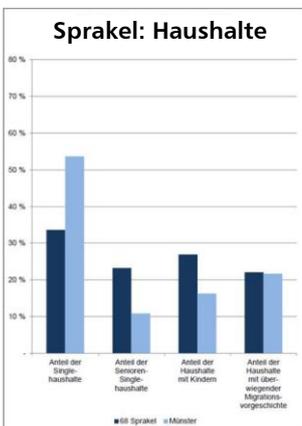
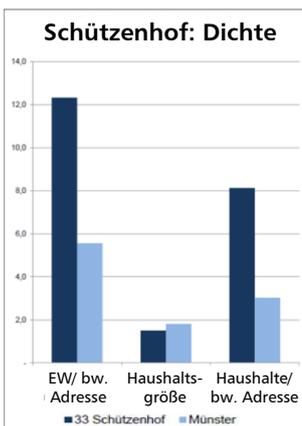
Münster erhebt sehr ausführlich Daten zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung und stellt die Auswertung allen Interessierten online zur Verfügung. Auch für die AK-Mitglieder sind diese Daten, die bis auf Stadtteilebene ausgewertet werden, sehr interessant – ein Großteil der Mitglieder des AK Wohnen bezieht daher auch bereits regelmäßig den Newsletter zur Statistik, in dem stets auf aktuelle Veröffentlichungen hingewiesen wird.

2016/ 2017 wurde die Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) erweitert. Bei Daten, die von der Stadt Münster erhoben werden, werden diese unter Beachtung des Datenschutzes als open data online zur Verfügung gestellt, so dass jeder damit weiterarbeiten kann. In dieser offenen Form liegen z.B. Daten zur Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen bis auf Stadtteilebene vor. Themenbereiche der SMS sind:

- Arbeitslose, Haushalte, Migration, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Wohnungsbautätigkeit, Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, Geschlecht und 1. Staatsangehörigkeit (absolute Daten)
- Bevölkerungsbewegungen (Geburt/ Tod, Umzug, Fort-/ Zuzug, Sonstiges) und Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen (saldiert)
- Bevölkerungsindikatoren – Alter, Dichte, Erwerbstätigkeit, Geschlechterverhältnisse, Haushalte, Migration, Soziales (relativ)

Neu hinzugekommen sind die SMS zu verschiedenen Bevölkerungsindikatoren.

Datenblätter für Schützenhof und Sprakel zeigen beispielhaft, wie diese Bevölkerungsindikatoren kleinräumig für einzelne Stadtteile ausgewertet werden können und die Unterschiedlichkeit der Stadtteile deutlich abbilden. Dabei wird der entsprechende Stadtteil einerseits entsprechend dem abgebildeten Indikator in einer fünfjährigen Entwicklung dargestellt und andererseits wird auch der entsprechende Wert der Gesamtstadt gegenübergestellt. An den Datenblättern zu Haushalten und Dichte kann man z.B. ablesen, dass Schützenhof eine sehr hohe Anzahl Single-Haushalte hat, während der Anteil von Senioren geringer ist als im städtischen Durchschnitt. Der Anteil Kinder sowie Haushalten mit



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

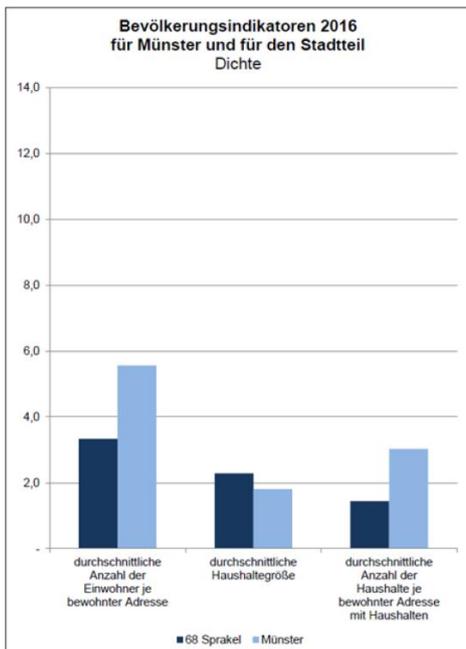
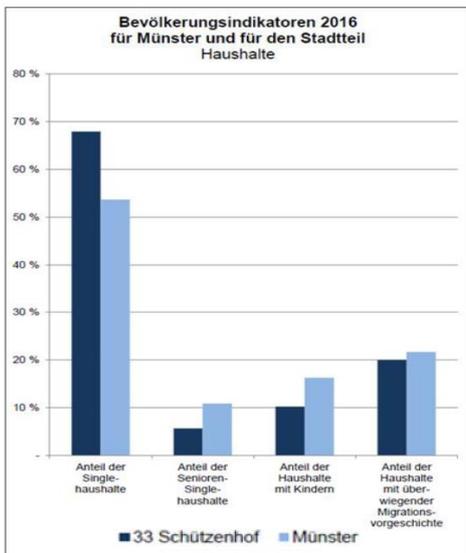
Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



Migrationshintergrund ist geringer. Gleichzeitig ist die Zahl der Einwohner und Haushalte pro Adresse sehr hoch (hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern), die Haushaltgröße jedoch relativ gering. In Sprakel ist der Single-Anteil deutlich geringer, während der Anteil Senioren und Kinder deutlich höher liegt. Die Haushalte sind größer und die Dichte (EW und Haushalte je bewohnter Adresse) ist geringer. Mit den Daten lassen sich Quartiersstrukturen und Quartiersentwicklungen sehr gut abbilden.

## Rückfragen/ Diskussion

Für Prof. Elke-Pahl Weber ist die umfassende Datenerhebung der Stadt Münster ein hervorragendes Beispiel, welche Potenziale kleinräumige Erhebungen und Auswertungen bis auf Stadtteilebene für die Stadt- und Quartiersentwicklung haben. Sie hat deshalb Frau Dr. Kreft-Kettermann auch gebeten, ihren Studierenden in Berlin über die statistischen Instrumente und den Auswertungsmöglichkeiten zu berichten.



## 33 Schützenhof

Am 31.12.	Indikatoren der Wohnberechtigten Bevölkerung im Stadtteil - Haushalte -				Personen
	Anteil der Single-Haushalte	Anteil der Senioren-Single-Haushalte	Anteil der Haushalte mit Kindern	Anteil der Haushalte mit überwiegender Migrationsvorgeschichte	
	in %				
2012	68,40	6,18	9,46	19,00	1,47
2013	69,25	6,14	9,89	18,78	1,47
2014	68,73	6,07	10,17	18,46	1,48
2015	68,42	5,85	10,50	19,43	1,49
2016	67,94	5,65	10,21	20,03	1,50

Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Informationsmanagement und Statistikdienststelle

### Wohnberechtigte Bevölkerung

Ab 2011 wird die Wohnberechtigte Bevölkerung durch die Auszählung aller gemeldeten Wohnsitze (Haupt- und Nebenwohnsitze) des Melderegisters der Stadt Münster abgebildet.

### Haushalte

Der Begriff „Haushalt“ wird hier als „Personen, die aufgrund von Indizien, die aus dem Melderegister gewonnen wurden, zusammen wohnen und leben“ verstanden. Diese so zu Haushalten zusammengeführten Personen entsprechen dem Typ des Wohnhaushaltes. Gemeinsames Wirtschaften kann bei dieser Form der Bildung von Haushalten nicht unterstellt werden. Bei der vorliegenden Betrachtung werden Personen ohne eigene Haushaltsführung („Personen in Anstalten“) von der Generierung ausgeschlossen.

### Anteil der Singlehaushalte

Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten

Anteil der Senioren-Single-Haushalte

Anteil der 1-Personen-Haushalte im Alter von 75 und mehr Jahren an allen Singlehaushalten

### Anteil der Haushalte mit Kindern

Anteil der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, an allen Haushalten

### Anteil der Haushalte mit überwiegender Migrationsvorgeschichte

Anteil der Haushalte, bei denen mindestens 50 % der Haushaltmitglieder eine Migrationsvorgeschichte haben, an allen Haushalten

### durchschnittliche Haushaltgröße

Anzahl der Personen, die durchschnittlich einen Haushalt bilden

[zurück zur Internetseite](#) [Karte der Stadtteile](#) [Nutzungsbedingungen](#)

## 68 Sprakel

Am 31.12.	Indikatoren der Wohnberechtigten Bevölkerung im Stadtteil - Dichte -				Personen
	durchschnittliche Anzahl der Einwohner je ha	durchschnittliche Anzahl der Einwohner je km <sup>2</sup>	durchschnittliche Anzahl der Einwohner je bewohnter Adresse	durchschnittliche Anzahl der Haushalte je bewohnter Adresse mit Haushalten	
2012	1,36	136,80	3,43	2,32	1,46
2013	1,36	136,11	3,38	2,27	1,48
2014	1,38	138,30	3,40	2,25	1,49
2015	1,42	141,55	3,37	2,28	1,46
2016	1,46	145,83	3,33	2,28	1,44

Quelle: Stadt Münster - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Informationsmanagement und Statistikdienststelle

### Wohnberechtigte Bevölkerung

Ab 2011 wird die Wohnberechtigte Bevölkerung durch die Auszählung aller gemeldeten Wohnsitze (Haupt- und Nebenwohnsitze) des Melderegisters der Stadt Münster abgebildet.

### ha

Hektar; Fläche von 100 m mal 100 m

### km<sup>2</sup>

Quadratkilometer; Fläche von 1 000 m mal 1 000 m

### bewohnte Adresse

Straße mit Hausnummer und gegebenenfalls mit Hausnummernzusatz, an der Personen gemeldet sind.

### Haushalte

Der Begriff „Haushalt“ wird hier als „Personen, die aufgrund von Indizien, die aus dem Melderegister gewonnen wurden, zusammen wohnen und leben“ verstanden. Diese so zu Haushalten zusammengeführten Personen entsprechen dem Typ des Wohnhaushaltes. Gemeinsames Wirtschaften kann bei dieser Form der Bildung von Haushalten nicht unterstellt werden. Bei der vorliegenden Betrachtung werden Personen ohne eigene Haushaltsführung („Personen in Anstalten“) von der Generierung ausgeschlossen.

[zurück zur Internetseite](#) [Karte der Stadtteile](#) [Nutzungsbedingungen](#)

## Standardindikatoren SMS

Geschlechterverhältnis

- Bevölkerung
- Single-Haushalte
- Senioren-Single-Haushalte
- SGB-II-Empfänger
- Beschäftigten

Alter

- Jugendquotient
- Altenquotient
- Billeter J
- Greying-Index
- Durchschnittsalter

Migration

- Ausländeranteil
- Ausländer-Jugendquotient
- Ausländer-Altenquotient
- Migrationsanteil
- Haushalte mit überwiegender Migrationsvorgeschichte

Haushalte

- Anteil der Singlehaushalte
- Senioren-Singlehaushalte
- Haushalte mit Kindern
- Ø Haushaltgröße

Dichte

- Ø Anzahl EW/ ha und km<sup>2</sup>
- Ø EW je bewohnter Adresse
- Ø Haushaltgröße
- Ø Haushalte je bew. Adresse

Erwerbstätigkeit

- Anteil der Beschäftigten an EW 15 bis 64 Jahre
- Anteil der Beschäftigten 15 bis 24 J. an EW 15 bis 24 J.
- Verhältnis der Beschäftigten zu den Arbeitslosen
- Anteil der Arbeitslosen an EW 15 bis 64 Jahre
- Anteil der Langzeitarbeitslosen an EW 15 bis 64 Jahre

Soziales

- Anteil SGB II-Empf. an EW
- Anteil SGB II-Empf. 0 bis 14 J an EW 0 bis 14 Jahre
- Anteil SGB II-Empf. 15 bis 64 Jahre an EW 15 bis 64 J.
- Anteil Langzeitarbeitslose an EW 15 bis 64 Jahre
- Verhältnis Kinder mit Migrationsvorgeschichte zu Kindern ohne Migrationsvorg.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017

## 4. Verschiedenes und Ausblick



Prof. Elke Pahl-Weber und Stadtbaurat Robin Denstorff bedanken sich bei den Referenten für Ihre Vorträge. Frau Koeppinghoff hat dem AK einen wichtigen Überblick über die zu erwartenden Änderungen der Landesförderung gegeben, obwohl diese noch mitten im Erarbeitungsprozess stecken. Dies zeigt die Wertschätzung des Landes für dieses Gremium! Sehr erfreulich ist, dass die Stadt Münster weiterhin mit Wohnraumförderung durch das Land rechnen kann. Zudem haben die Vorträge von Herrn Kraus und Herrn Wendland gezeigt, dass Münster Anziehungspunkt in der Region bleiben wird, und sehr interessante Zahlen zum Wohnungs- und Grundstücksmarkt geliefert. Es wurde aber auch deutlich, wie schwierig die Interpretation und Verfügbarmachung solcher Daten und Zahlen ist. Sehr gespannt darf man auf die weiteren Erfahrungen mit dem Vergabemodell für städtische Grundstücke sein, die den AK sicherlich noch einige Zeit begleiten werden. Die Bildung von Eigentum ist offensichtlich für breite Teile der Bevölkerung ein wichtiges Thema. Herr Denstorff schlägt deshalb vor, das Thema Eigentumsbildung auf die Agenda des AKs zu nehmen. Wie kann Wohneigentum für breite Teile der Bevölkerung zu vertretbaren Preisen ermöglicht werden? Welche Rolle spielen dabei Grundstücks- und Transferkosten, wie kann eine nachhaltige Arbeitsteilung mit der Region aussehen?

Dr. Helga Kreft-Kettermann liegt eine Anfrage von Frau Langenkamp, Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Ortsvereinigung Münster e. V. vor, die gerne das Projekt „Wohnen im Drubbel“ im AK vorstellen würde. Die dortige „AG Wohnen“ beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung der Lebenswelten von Menschen mit geistigen Behinderungen. Der AK nimmt dieses Angebot gerne an, zumal das Thema barrierefreies Wohnen ohnehin auf der Tagesordnung einer der nächsten Sitzungen stehen wird.

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

Die **29. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **17. April 2018 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können. Mögliche Themen für die nächste Sitzung sind:

- Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten
- qualitative Anforderungen an barrierefreies Wohnen
- offene Punkte aus der 27. AK Sitzung:
  - Bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens, Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
  - Zukunft der Bautechnik, des Wohnens und der Stadterneuerung, Energie und Mobilität, alternative Wohntypen und Lebensstile, smart city
  - Caring community: Seniorengerechte Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur und Pflege (s.o., barrierefreies Wohnen?)
  - Erfahrungen mit den Belegungsvereinbarungen

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



- offene Vorschläge AK 26: Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels, Flächensparende Wohn- und Siedlungstypen, Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

## 4.2 Gäste der 28. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder sind Frau Faust als Vertreterin des Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), die in der letzten Sitzung aufgenommen worden ist, und Herr von Olberg, der für die SPD Ratsfraktion im AK ist und damit die Nachfolge von Herrn Fastermann antritt, der aus privaten Gründen Münster verlassen hat. Gäste der 28. Sitzung sind die Referenten Frau Koepfinghoff (MHKBG NRW), Herr Kraus (NRW.BANK) und Herr Wendland (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster).

## 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 28. 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 28. Sitzung am 14. November 2017

## 5. Teilnehmende der 28. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Interessenverbände

Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Nama Hajar	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Jutta Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Eduard Reiter	Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Manfred Rosczik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Christoph Thiel	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieursverein, i.V. Sven Berg
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster
Frank Olivier	Studierendenwerk Münster

### Politische Vertreter

Georg Fehlauer	CDU
Wolfgang Klein	FDP
Robert von Olberg	SPD
Dr. Rita Stein-Redent	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL

### Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Anette Fahl	Amt für Wohnungswesen
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
Simone Peuling-Heerstraß	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Verena Schulte-Sienbeck	Sozialamt, i.V. Dagmar Arnkens-Homann
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Achim Specht	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination

### Gäste

Sigrid Koeppinghoff	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau u. Gleichstellung NRW
Ulrich Kraus	NRW.BANK
Karl Wendland	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Münster

### Moderation und Dokumentation

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

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 28. Sitzung am 14. November 2017



## 6. Anhang: 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 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.
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Reiter	Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
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 von Olberg	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
Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Bruns	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
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
Frau Peuling-Heerstraß	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten