

## ***Kommunale Wohnungspolitik in Münster – ein Politikfeld im steten Wandel***

Die Wohnungspolitik der Stadt Münster wurde in den letzten beiden Jahrzehnten durch das Handlungsprogramm Wohnen (HPW) mitgeprägt. Das HPW liefert die konzeptionellen Orientierungen für die Ausrichtung der wohnungspolitischen Aktivitäten in Münster. Es wurde erstmalig 1993 vom Rat beschlossen und seither dreimal fortgeschrieben. Die letzte Fortschreibung datiert aus dem Jahr 2005. Die Ratsbeschlüsse zum HPW erfolgten weitgehend einstimmig. Die Bezeichnung als Handlungsprogramm stammt aus der Erstaufgabe, mit der eine Reihe von Maßnahmen zur Linderung der damaligen massiven Versorgungsengpässe auf den Weg gebracht wurde. Die späteren Fortschreibungen des HPW hatten eher konzeptionellen Charakter und konzentrierten sich auf die Vorbereitung von Weichenstellungen für eine Neuausrichtung der kommunalen wohnungspolitischen Aktivitäten. Eine Neuausrichtung ist mehrfach erforderlich geworden, weil sich Rahmenbedingungen veränderten und neue Anforderungen an die Stadtpolitik gestellt wurden.

### ***1. Rückzug des Bundes und Liberalisierung des Wohnungsmarktes***

Die Anforderungen an die Wohnungspolitik sind in erster Linie von der demografischen Entwicklung abhängig. Mehr noch als die Einwohnerzahl ist die Entwicklung der Haushalte für den Wohnungsmarkt relevant. Aber auch die Einkommensentwicklung, Konjunkturzyklen, die Arbeitsplatzentwicklung, neue rechtliche Bestimmungen und nicht zuletzt der Erfolg der Hochschulen wirken sich auf die Wohnungspolitik in Münster aus. Für die gemeindliche Ebene ist dabei auch die Aufgabenteilung zwischen Bund, Land und Gemeinden von Bedeutung. Jahrzehntlang war die Wohnungspolitik vorwiegend eine Domäne der Bundespolitik. In den ersten Nachkriegsjahrzehnten sind mit massiver Unterstützung des Bundes Millionen von Wohnungen gebaut worden, um die Kriegsfolgen auszugleichen und „breite Schichten“ mit Wohnraum zu versorgen. Im Vergleich zu den damaligen Aufgaben der Wohnungspolitik sind die heutigen wohnungspolitischen Probleme gering. Bereits zur Mitte der 80er Jahre galt die Wohnungsfrage für den Bund als gelöst. Der Bund hat sich seither schrittweise aus der Verantwortung für die Wohnungsversorgung zurückgezogen und die Ausgestaltung der Wohnungspolitik im Verlauf der Jahre den Ländern und Gemeinden überlassen. Dieser Rückzug wurde durch einen Abbau von Subventionen begleitet, z. B.:

- Wegfall des Steuerprivilegs für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
- Abschaffung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungen
- Abschaffung der Eigenheimzulage

Gleichzeitig wurde ein neues Verständnis der wohnungspolitischen Aufgaben der öffentlichen Hand geprägt. Nicht mehr die Versorgung breiter Schichten, sondern „Hilfen für Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten“ wurde als öffentliche Aufgabe definiert. Der individuelle Anspruch auf Wohnraum rückt damit in den Hintergrund. Personen und Haushalte sollen stattdessen zum selbständigen Agieren am Wohnungsmarkt befähigt werden. Dazu werden individuelle Hilfen angeboten. Die Wohnungsversorgung ist dadurch zunehmend dem Markt überlassen worden. Die Wohnung wird immer mehr zu einer Ware, die unter Marktbedingungen gehandelt wird und Eingang findet in die Wertschöpfungsketten weltweit agierender Unternehmen.

## **2. Neue Wohnungsengpässe infolge der Ost-West-Wanderung**

Diese Entwicklungen werden überlagert von räumlichen Disparitäten, die zum Ende der 80er Jahre auf dramatische Weise deutlich wurden. Das Prosperitätsgefälle zwischen Ost und West hat nach Öffnung der Grenzen gewaltige Wanderungsbewegungen ausgelöst, die in den Zielregionen in kurzer Zeit zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt führten. Die Stadt Münster hatte in wenigen Jahren den Zuzug von 10.000 Einwohnern zu verkraften. Der Wohnungsneubau, der in der zweiten Hälfte der 80er Jahre auf ein Niveau von unter 1000 WE je Jahr gesunken war, konnte mit dem Ansturm der zusätzlichen Wohnungssuchenden nicht Schritt halten. Die Wohnungsversorgung der wachsenden Bevölkerung wurde für die Stadt Münster zu einem großen Problem. Die Stadtpolitik reagierte auf diese Herausforderung und verstärkte die Aktivitäten zur Baulandentwicklung und Wohnbauförderung. Mit der Erstauflage des Handlungsprogramm Wohnen von 1993 wurden diese Aktivitäten gebündelt und aufeinander abgestimmt.

## **3. Die Anfänge des Handlungsprogramm Wohnen**

Damals wurde im großen Stil der vorbereitende Grunderwerb durch die Stadt Münster forciert. Neue Instrumente wurden erprobt, um eine zügige und für die Gemeinde kostengünstige Flächenaktivierung zu ermöglichen. Im Rahmen einer „Baulandoffensive“ gelang es, viele neue Wohnbaugebiete, die teilweise heute noch in der Besiedlungsphase sind (Roxel Nord, Gievenbeck Südwest, Wolbeck Nord) anzustoßen. Bis heute wirken auch die organisatorischen Regelungen nach, die seinerzeit getroffen wurden, um die Schritte zur Baulandentwicklung zu koordinieren und die Wohnbautätigkeit anzukurbeln. Als Instrument zur Steuerung der Leistungen zur Baulandentwicklung wurde das Baulandprogramm etabliert, mit dem festgelegt wird, welche neuen Baugebiete zu welchem Zeitpunkt zur Baureife geführt werden sollen. Das Baulandprogramm ist Grundlage für die Koordination der städtischen Leistungen, die zur Baureife führen. Aus Effizienzgründen und um Verzettelung zu vermeiden wurde der Vorrang bei der Baulandentwicklung zunächst auf die großen Neubaugebiete gelegt. Als glücklicher Umstand erwies sich zu Beginn der 90er Jahre auch, dass einige Kasernenstandorte verfügbar wurden, die sich hervorragend für den Wohnungsbau eigneten.

## **4. Kontinuität statt einmaliger Anstrengung**

Der damalige Kraftakt war möglich, weil in Anbetracht der Versorgungsengpässe und der hohen öffentlichen Aufmerksamkeit ein großer politischer Konsens zwischen allen Fraktionen des Rates erzielt werden konnte, der lange genug anhielt, um die wichtigsten Maßnahmen gemeinsam auf den Weg zu bringen. Doch während über den kurzfristigen Handlungsdruck noch Einigkeit herrschte, traten bereits früh Meinungsverschiedenheiten zum langfristig angelegten Mengengerüst auf, das sich nicht mit der Engpassbeseitigung begnügte, sondern die argumentative Grundlage schuf für eine langfristig kontinuierliche Baulandentwicklung und die Erforderlichkeit einer anhaltend hohen Bautätigkeit begründete. In einem mehrjährigen Klärungsverfahren ist dann das Mengengerüst und die dahinter stehende fachliche Positionierung auf den Prüfstand gestellt worden. Im Verlauf des Klärungsverfahrens konnten die wohnungspolitischen Orientierungen der Stadt geschärft und gefestigt werden. Folgende Erkenntnisse haben sich seither als handlungsleitend durchgesetzt:

- Wohnungsbedarf ist kein kurzzeitiges Phänomen, das durch einmalige Aktionen bereinigt werden kann. Wohnungsbedarf entsteht permanent neu. Motor des Wohnungsbedarfs ist die Haushaltsentwicklung. Die Zahl der Haushalte wächst allein schon aufgrund der Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte und zusätzlich durch

Einwohnerzuzüge. Die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte ist ungebrochen. Deshalb ist Kontinuität in der Baulandentwicklung und im Wohnungsbau erforderlich.

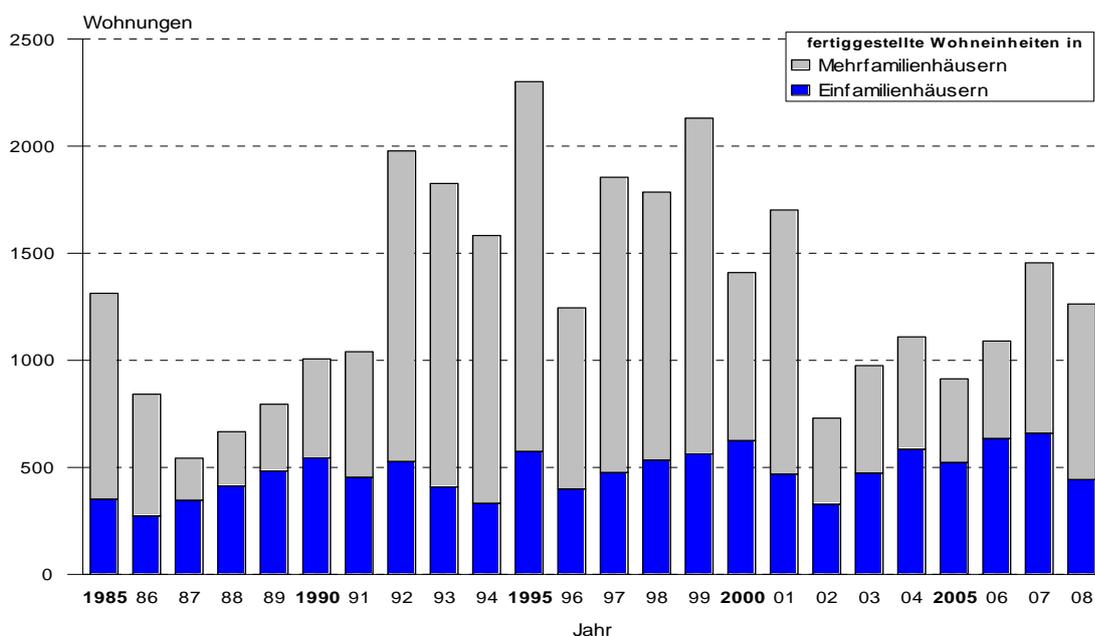
- Die Einwohnerentwicklung einer Stadt ist kein autonomer Prozess. Sowohl gesamtstädtische Fortzüge und Zuzüge, als auch kleinräumige Bewegungen in der Stadt sind durch die Stadtpolitik beeinflussbar. Auf der Grundlage einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung kann die Einwohnerentwicklung durch ein attraktives Bauland- und Wohnraumangebot gefördert werden.
- Es ist ein anerkanntes Ziel der Stadtentwicklung in Münster, für diejenigen, die in Münster arbeiten und wohnen wollen, auch entsprechende attraktive Wohnangebote bereitzustellen. Dadurch soll die Suburbanisierung und der Anstieg der Pendlerzahlen eingedämmt werden. Die Stadt kann an den Wanderungsgewinnen der Region partizipieren.

## 5. Entspannung durch Mietwohnungsbau

Nach Abschluss des Klärungsverfahrens sind mit dem HPW 1996 die mittel- und langfristigen Mengenziele neu bestimmt worden. Um die Ziele der Stadtpolitik zu erreichen, wurde eine jährliche Bauleistung von rd. 1800 WE, davon 2/3 im Mehrfamilienhausbau als Orientierungswert festgelegt. Für die jährliche Erschließungsleistung wurde ein Zielwert von rd. 1500 WE verabschiedet. In den langfristigen Planungen bis 2010 (GEP, FNP) sollten Flächen für 23.000 Wohnungen gesichert werden.

Diese Mengenziele konnten weitgehend erreicht werden<sup>1</sup>. Die Baufertigstellungen in Münster überstiegen sogar bis zur Jahrtausendwende den angestrebten Durchschnittswert von 1800 WE pro Jahr. Die Wohnungsengpässe konnten dadurch in wenigen Jahren überwunden werden.

**Abbildung 1: Wohnungsneubau seit 1985**



<sup>1</sup> Vgl. Karten und Liste im Anhang

Ausschlaggebend für diesen Erfolg waren die enormen Leistungen der Wohnungsunternehmen im Mietwohnungsbau. Vor allem in Hilstrup West, Gievenbeck (Toppheide, Gievenbeck Südwest), Coerde (Edelbach, Portsmouth-Kaserne) Gremmendorf (südlich Angelsachsen Weg, nördlich Gremmendorfer Weg) entstanden Wohnsiedlungen mit hohen Mefa-Anteilen. Ein gutes Drittel davon ist dem Sozialen Wohnungsbau zuzurechnen.

## **6. Qualitätsoffensive und Vorrang für Eigenheimbau**

Mit der Überwindung der quantitativen Versorgungsengpässe entstand zunehmend Spielraum, um den qualitativen und strukturellen Anforderungen mehr Gewicht zu verleihen. Für den Geschosswohnungsbau wurde bereits in der 2. Hälfte der 90er Jahre eine Qualitätsoffensive eingeleitet mit dem Ziel, nicht nur für ein Dach über'm Kopf zu sorgen, sondern verstärkt auch höherwertige Wohnanlagen zu schaffen, die dauerhaft attraktive Wohn- und Lebensbedingungen bieten. Es wurde nun verstärkt darauf geachtet, Wohnformen zu mischen, um einseitige Konzentrationen zu vermeiden. Auch die Erkenntnis, dass der Eigenheimbau in Münster hinter den Erfolgen der Nachbargemeinden zurückblieb, führte dazu, den eingeschlagenen Weg kritisch zu reflektieren.

Mit der 2. Fortschreibung des HPW im Jahr 2000 wurde der Focus der städtischen Wohnungspolitik daher stärker auf den Eigenheimbau gelegt. Ziel war es, die Münsteraner Neubaugebiete im Vergleich zu den Nachbargemeinden auch für den Einfamilienhausbau wettbewerbsfähig zu machen. Der angestrebte Efa-Anteil in neuen Baugebieten wurde auf 2/3 angehoben - zu Lasten der Potenziale für den Mehrfamilienhausbau. Eine Vielzahl kleinerer Baugebiete, die sich vorrangig für den Eigenheimbau eignen, wurde zusätzlich in das Baulandprogramm aufgenommen. Der Zielwert für die jährliche Bauleistung wurde auf 1500 WE und für die Erschließungsleistung auf 1200 WE herabgesetzt. Gleichzeitig wurde die liegenschaftliche Präsenz der Stadt im Vertrauen auf die Leistungsfähigkeit privater Unternehmen zurückgefahren, um die finanziellen Belastungen der Stadt zu senken. Diese Korrektur der wohnungspolitischen Orientierungen durch das HPW 2000 erschien opportun, weil sich zum Ende der 90er Jahre andeutete, dass die stürmische Phase der Siedlungsentwicklung, die von der starken Zuwanderung ausgelöst wurde und sich vor allem im Mietwohnungsbau niederschlug, zu Ende ging.

## **7. Rückgang des Mietwohnungsbaus und Boom beim Eigenheimbau**

Die positive Entwicklung, die sich seither im Eigenheimbau in Münster eingestellt hat, ist dieser Weichenstellung zu verdanken. Im Eigenheimbau konnte auch nach 2000 das Fertigstellungsniveau der 90er Jahre gehalten werden. Im Jahr 2007 wurde als Nachwirkung der ausgelaufenen Eigenheimzulage noch einmal ein Spitzenwert erzielt. Die Bauleistung im Mietwohnungsbau brach jedoch deutlich ein, so dass die zusätzlichen Wohnungsangebote insgesamt nicht ausreichten, um die auf Münster gerichtete Nachfrage zu decken. Der Rückgang des Mietwohnungsbaus ist aber keine Münster spezifische sondern eine bundesweite Erscheinung. Die Bauleistung in Münster liegt im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung und Struktur immer noch relativ hoch. Anders als vor 20 Jahren führt die in Relation zu den angestrebten Werten zu geringe Bauleistung heute nicht mehr zu gravierenden Versorgungsengpässen. Diejenigen, die in Münster keine passende Wohnung finden oder mit den Marktverhältnissen in der Stadt nicht zu recht kommen, wählen vielfach Wohnstandorte außerhalb Münsters und entlasten damit den Wohnungsmarkt der Stadt. Inzwischen führt der Wegfall der Eigenheimzulage auch in Münster zu einem Rückgang beim Eigenheimbau. Doch auch dies wird keine neue Wohnungsnot auslösen. Die Auswirkungen einer zu gerin-

gen Wohnbautätigkeit und der veränderten Rahmenbedingungen sind heute subtiler als früher, aber vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen keineswegs unbedenklich für die Stadtentwicklung.

### **8. Marktliberalisierung mit sozialpolitischen Folgen**

Die sozialen Begleiterscheinungen der Liberalisierung des Wohnungsmarktes treten nach und nach in Erscheinung. Trotz individueller Unterstützung des Staates bilden sich Personengruppen heraus, die unter Marktbedingungen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Anders als der Bund kann sich die Stadt nicht aus der sozialen Verantwortung für die Unterbringung dieser Menschen zurückziehen. Da der Bestand an preisgebundenen Wohnungen künftig weiter schrumpfen wird, verengen sich die Spielräume zur Versorgung von Wohnungshilfefällen durch die Stadt weiter. Diese Problematik betrifft einen relativ kleinen Personenkreis und bedarf des ergänzenden Einsatzes sozialpolitischer Instrumente. Die große Masse der Bevölkerung in Münster verfügt dagegen über ausreichend finanzielle Spielräume, um individuelle Wohnvorstellungen unter Marktbedingungen realisieren zu können. Sie wählen als Marktakteure die Wohnangebote und Standorte aus, die ihren qualitativen Vorstellungen und ihrer Zahlungsfähigkeit entsprechen. Die Gemeinden, die ein Interesse haben, die zahlungsfähigen Bevölkerungsgruppen mit Wahlmöglichkeiten innerhalb der Stadtgrenzen zu halten, sind gezwungen, entsprechend attraktive Wohnangebote bereitzustellen.

### **9. Die Vorwirkung der demografischen Entwicklung**

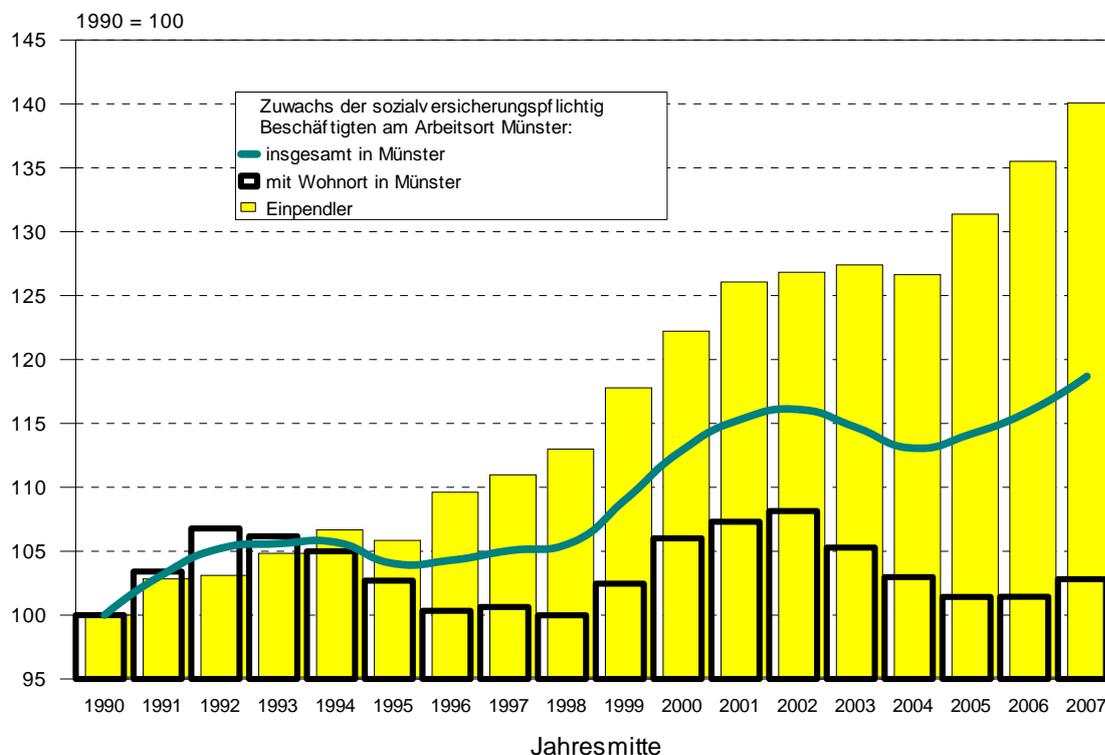
In Anbetracht der langfristig bevorstehenden demografischen Veränderungen werden die Möglichkeiten der zahlungsfähigen Bevölkerungsgruppen, unter den Wohnungsangeboten eine geeignete Wohnung (Wohnform und Standort) zu finden, voraussichtlich größer werden. Die langfristigen Entwicklungen werden auch in Münster dazu führen, dass Wohnungsanbieter um eine knapper werdende Nachfrage in Wettbewerb treten müssen. Viele professionelle Wohnungsanbieter stellen sich heute schon vorsorglich auf diese Entwicklung ein und achten verstärkt auf die langfristige Attraktivität ihrer Wohnungsangebote. Sie investieren in die Qualität der Bestände, verzichten aus Furcht vor künftigen Leerständen bereits heute auf Neubau und suchen sich die Mieter aus, die am ehesten den langfristigen Vermietungserfolg garantieren. Personen und Haushalte mit einer kritischen Mietvergangenheit werden immer weniger akzeptiert. Eine ganz andere Strategie verfolgen die Unternehmen, die Wohnungsbestände als Renditeobjekte erworben haben. Sie erwirtschaften ihre Erträge oft auf Kosten der Substanz und der Bewohner.

Auch das Themenfeld „Wohnen im Alter“ hat infolge der demografisch bedingten Nachfrageentwicklungen der letzten Jahre eine große Marktrelevanz erhalten. Bevorzugte Standorte für Neubauvorhaben aus diesem Marktsegment sind die Ortsmitten der Stadtteile. Neubauten für Geschosswohnungen entstehen nur noch an langfristig attraktiven Standorten und in der Regel im oberen Preissegment. Der Mietwohnungsbau an der Peripherie erscheint derzeit bereits zu riskant. Die zurückhaltende Schaffung von neuen Mietwohnungen hat eine tendenziell Preis steigernde Wirkung und trifft in erster Linie wiederum Haushalte mit wenig Geld. Gleichzeitig sorgen die strukturellen Effekte des demografischen Wandels dafür, dass die Anbieter von Gebrauchteigenheimen ihre Preisvorstellungen immer weniger realisieren können.

## 10. Wohnungsmarkt als Entwicklungshemmnis

Die Verhaltensweisen der Wohnungswirtschaft sind zwar betriebswirtschaftlich nachvollziehbar, aber aus Sicht der Stadtentwicklung in Münster suboptimal. Denn trotz stagnierender Einwohnerzahlen wird die Zahl der Haushalte in Münster noch lange anwachsen und zusätzlichen Wohnungsbau erfordern. Lediglich in den Haushaltstypen, die in der Regel Eigenheime erwerben (Familien, 30- bis 45-Jährige), gehen die Haushaltszahlen zurück. In diesem Segment kann der Bedarf zunehmend aus den Bestandsangeboten gedeckt werden. Münster hat aber noch auf lange Sicht die Chance, ein erfolgreicher Wirtschafts- und Hochschulstandort zu bleiben und dadurch Zuzüge in die Stadt zu bewirken. An der Hochschule und am Arbeitsplatz kann man aber nicht wohnen. Um aus Beschäftigten und Studenten auch Einwohner zu machen, braucht man die passenden Wohnungsangebote. In der Vergangenheit ist es in Münster nicht gelungen, den Beschäftigtenzuwachs in einen entsprechenden Einwohnerzuwachs umzuwandeln. Fehlende geeignete Wohnungsangebote haben die Einwohnerentwicklung limitiert.

Abbildung 2: Beschäftigte und Einwohner



Viele Münsteraner Beschäftigte sind aus Münster in die Nachbargemeinden abgewandert oder haben sich als Zuziehende sofort vor den Toren der Stadt nieder gelassen und kommen nun Tag für Tag als Pendler in die Stadt. Der relative Anstieg der Einpendlerzahlen seit 1990 ist doppelt so groß wie das relative Arbeitsplatzwachstum. Für jede Wohnung, die in Münster zu wenig gebaut wurde, fehlen heute der Stadt zwei Einwohner. Dabei sind die Einwohner das wichtigste Kapital einer Stadt, nicht nur weil an jedem Einwohner auch ein wirtschaftliches Potenzial (Kaufkraft, Zuweisungen, u. a.) hängt, sondern weil nur Menschen Vitalität und Vielfalt in die Stadt bringen und das städtische Leben mit ihren Aktivitäten bereichern. Schrumpfende Städte sind Städte im Niedergang. Die Stadtpolitik in schrumpfenden Städten wird in die Defensive gedrängt und verliert Gestaltungsspielräume. Das Regieren in schrumpfenden Städten ist weitaus unangenehmer als in prosperierenden Städten. Münster hat aber gute Voraussetzungen, um langfristige Schrumpfungsprozesse in beherrschbaren

Grenzen zu halten. Mit steigender Aussicht der Stadt Münster, ihre günstigen wirtschaftlichen Entwicklungschancen auch für eine positive Einwohnerentwicklung nutzen zu können, schwinden die Gründe für die Zurückhaltung der Investoren im Mietwohnungsbau.

### **11. Neuausrichtung durch HPW 2005**

Diese Überlegungen haben dazu geführt, mit dem HPW 2005 die Aufmerksamkeit auf die bevorstehenden demografischen Veränderungen und den resultierenden Handlungsbedarf für die städtische Wohnungspolitik und den Wohnungsmarkt als Standortfaktor zu lenken. Mit Beschluss des HPW 2005 hat die Stadtpolitik daher eine neue Weichenstellung vorgenommen und die städtische Wohnungspolitik in den Kontext der Stadtentwicklung gestellt. Die städtische Wohnungspolitik soll nicht auf die Aufgaben der sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung und die Baulandentwicklung für den Eigenheimbau beschränkt bleiben und den Rest dem Markt überlassen. Die Wohnungspolitik soll vielmehr Beiträge leisten, um die strategischen Ziele der Stadtentwicklung zu erreichen und den Standort Münster zu stärken. Als neues Handlungsfeld ist mit dem HPW 2005 die „strategische Wohnstandortentwicklung“ beschlossen worden mit der Aufgabe, den Wohnungsmarkt in Münster zu einem fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung zu machen. Diese Aufgabe erfordert die Zuversicht aller Akteure in die Stärken der Stadt und ihre langfristig günstigen wirtschaftlichen Chancen. Nur mit der Aussicht auf anhaltende Prosperität, können ausreichend Investitionen für ein attraktives und nachfragegerechtes Wohnungsangebot in allen Marktsegmenten akquiriert und realisiert werden. Der Soziale Wohnungsbau vermag dazu nur einen geringen Beitrag zu leisten. Weniger als 8 % des Wohnungsbestandes in Münster sind derzeit sozial gebunden – mit rückläufiger Tendenz. Seine große Bedeutung ergibt sich aus der sozialen Verantwortung der Stadt für die Wohnungsversorgung marktschwacher Personen und Haushalte, aber nicht aus den Überlegungen zur Wohnstandortentwicklung.

### **12. Handlungsfelder der strategischen Wohnstandortentwicklung**

Mit der strategischen Wohnstandortentwicklung hat die Stadt wohnungspolitisches Neuland betreten. Es geht dabei im Kern um die Beeinflussung des Marktgeschehens im Interesse der Stadtentwicklung. Grundlage ist die Erkenntnis, dass die Stadt zwar nicht direkt ins Marktgeschehen eingreifen kann, aber durchaus Chancen hat, Marktakteure zu stimulieren, bei ihren betriebswirtschaftlich determinierten Entscheidungen die positiven Rückwirkungen einer prosperierenden Stadtentwicklung einzubeziehen – nach dem Motto „wenn die Stadt weiterhin attraktiv bleibt und prosperiert, dann lassen sich auch in der Wohnungswirtschaft gute Geschäfte machen“. Daher liegt es im Eigeninteresse der Wohnungsmarktakteure, die erfolgreiche wirtschaftliche und demografische Entwicklung der Stadt zu unterstützen und mit der Stadt zu kooperieren, um den Wohnstandort zu stärken. Die Bereitschaft dazu haben die heimischen Akteure des Wohnungsmarktes im Arbeitskreis Wohnen in Münster (AK WiM)<sup>2</sup> mehrfach erklärt. Die Arbeitsteilung zwischen den Kooperationspartnern ist durch die originären Zuständigkeiten unter Marktbedingungen vorgeprägt. Die Stadt – mit Ausnahme ihres städtischen Tochterunternehmens Wohn+Stadtbau - baut selbst keine Wohnungen und kann auch nicht Marktakteure zu bestimmten Handlungsweisen verpflichten. Investive Maßnahmen (Wohnungsneubau und Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde

---

<sup>2</sup> Der AK WiM bietet eine Plattform zum regelmäßigen Austausch zwischen Politik, Verwaltung und den Wohnungsmarktakteuren. <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html>

Nachfrage) sind Sache der Wohnungswirtschaft, während die öffentliche Hand die wichtige Funktion hat, günstige Rahmenbedingungen für stadtentwicklungspolitisch erwünschte wohnungswirtschaftliche Aktivitäten zu schaffen. Von der Stadt dominierte Handlungsfelder sind z.B.

- die Flächen- und Standortentwicklung für den Wohnungsneubau in nachfragegerechten Lagen,
- die Unterstützung und Begleitung von Wohnbauvorhaben der Wohnungswirtschaft, deren Realisierung im öffentlichen Interesse liegt,
- Initiativen und Koordinationsleistungen zur qualitativen Bestandsentwicklung in Quartieren mit identifiziertem Handlungsbedarf,
- die Profilierung des Wohnstandortes in Verbindung mit dem Wirtschaftsstandort Münster,
- das Aufzeigen und die Vermittlung von langfristigen Tendenzen der Einwohnerentwicklung und deren Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage
- Information und Sensibilisierung der Öffentlichkeit über die Handlungserfordernisse zur Wohnstandortentwicklung.

Seit Beschluss der strategischen Wohnstandortentwicklung mit dem HPW 2005 ist es jedoch nicht voll gelungen, die neuen städtischen Handlungsfelder mit dem erforderlichen Nachdruck zu besetzen. Die Stadtpolitik tut sich noch schwer, ihre Rahmen setzende Rolle im Gefüge der Marktakteure zu akzeptieren. Sehr erfolgreich verlaufen aber die Aktivitäten, um den Wohnstandort Münster nach außen hin zu profilieren und das Interesse auswärtiger Investoren zu wecken. Heimische Wohnungsunternehmen vermissen jedoch zuweilen Unterstützung bei der Realisierung gesamtstädtisch zielkonformer aber lokal sensibler Vorhaben und bedauern, dass langfristige strategische Ziele allzu schnell kurzfristigen Erfolgen geopfert werden. Die strategische Wohnstandortentwicklung in Münster kann bisher noch wenig Konkretes vorweisen.

### **13. Aufschrecken durch Heuschrecken und Hartz IV**

In Öffentlichkeit und Politik traf das neue Handlungsfeld „strategische Wohnstandortentwicklung“ in den vergangenen Jahren kaum auf Resonanz. Die wohnungspolitische Diskussion wurde weiterhin von Fragen zur sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung dominiert. Folgende Sachverhalte zogen das öffentliche und das politische Interesse auf sich:

- Die Furcht vor dem Verlust von Steuerungspotenzialen zur sozialen Wohnraumversorgung durch die anhaltende Schrumpfung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes.
- Die Furcht vor anhaltenden finanziellen Belastungen durch die hohen Wohnkostenzuschüsse nach SGB II.
- Die Furcht vor dem Eindringen weltweit agierender, ausschließlich renditeorientierter Unternehmen auf den heimischen Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund stellten die im Rat vertretenen Fraktionen mehrere Anträge, in denen das Bemühen im Vordergrund stand, der absehbaren Schrumpfung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes in Münster entgegen zu wirken, damit die Stadt weiterhin ihren sozialpolitischen Verpflichtungen nachkommen kann. In den Anträgen wurden allerdings die kommunalen Handlungsspielräume der Sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung sehr

optimistisch eingeschätzt. Die Handlungserfordernisse der strategischen Wohnstandortentwicklung, die sich aus der Beschlusslage zum HPW 2005 ableiten lassen, wurden in Relation dazu wenig bedacht. Angesichts dieses Sachverhaltes sah sich die Verwaltung gegenüber der Politik in der Pflicht, über die eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten der Sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung zu informieren und stärker für die Aufgaben der strategischen Wohnstandortentwicklung zu sensibilisieren. Mit dieser Zielsetzung wurde ein Interfraktioneller Arbeitskreis gebildet, um im Dialog zwischen allen Beteiligten aus Politik und Verwaltung die grundlegenden Positionen zu klären und auf problemgerechte Lösungen hinarbeiten zu können.

#### **14. Der Interfraktionelle Arbeitskreis**

Der Interfraktionelle Arbeitskreis hat inzwischen seine Arbeit wieder eingestellt. Über die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen konnte in einigen zentralen Punkten kein Einvernehmen erzielt werden. Als strittig erwiesen sich sowohl das Maß und die Konsequenz, mit denen die Stadt den Sozialen Wohnungsbau unterstützen soll, als auch der Stellenwert der mittelbar wirkenden Leistungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau in Münster. Es gibt daher keine gemeinsame Perspektive, um einen breiten wohnungspolitischen Konsens zu erzielen. Trotzdem deuten sich bereits heute zu Teilaspekten eine Reihe von Gemeinsamkeiten an, die erwarten lassen, dass die Stadtpolitik zu gemeinsamen Positionen findet, die das Vertrauen der Marktakteure in die heutigen Stärken bekräftigen und auch die günstigen Entwicklungsperspektiven des Wohnstandorts Münster fördern. Einen wichtigen Beitrag dazu haben die Erkenntnisprozesse zum demografischen Wandel geleistet, dessen Relevanz für die Wohnungspolitik immer stärker erkannt wird.

#### **15. Offene Fragen zur langfristigen Entwicklung**

Die erwartete demografische Entwicklung liefert heute bereits wichtige Orientierungen für die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft. Aus Sicht der Stadtentwicklung sollten jedoch wohnungswirtschaftliche Investitionen nicht nur in Reaktion auf die Nachfrageentwicklung erfolgen. Die Schaffung attraktiver Wohnungsangebote ist geradezu eine Vorleistung zur Einwohnerentwicklung. Diese Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik (Wohnstandortentwicklung) ist ein integrativer Bestandteil der Stadtentwicklung in Münster und damit ihren strategischen Entwicklungszielen verpflichtet. Dabei ist sich die Stadt Münster ihrer günstigen Entwicklungsperspektiven als Wirtschafts-, Hochschul- und Wohnstandort bewusst. Gerade wegen der stadtspezifischen Chancen benötigen die für die Wohnstandortentwicklung maßgeblichen, qualitativ umschriebenen strategischen Ziele zu ihrer Wirksamkeit auch eine stadtspezifische quantitative Ausprägung und Differenzierung. Die Orientierung an Bundes- und Landestrends wird der spezifischen Situation des Wohnungsmarktes in Münster selten gerecht. Auch in den von Bund und Land gefertigten Prognosen zur Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung werden die spezifischen Verhältnisse Münsters nur unzureichend aufgegriffen. Die stadteigene Bevölkerungsprognose bildet die Einwohnerentwicklung stets treffender und schärfer ab, als die Prognosen des LDS.

Für die Wohnungsmarktentwicklung in Münster fehlt derzeit ein solides und ausreichend differenziertes Mengengerüst, das den strategischen Zielen der Stadt vor dem Hintergrund der demografisch bedingten Nachfrageentwicklung gerecht wird. Die derzeitigen quantitativen Orientierungen beruhen auf Erfahrungswerten unter Einbeziehung erkennbarer Entwicklungstendenzen mit einer begrenzten Reichweite. Unsicherheiten bestehen jedoch hinsicht-

lich der Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage im Hinblick auf Standorte, Wohnformen, Eigentumsformen u. ä., als auch in Bezug auf die realisierbaren Wanderungsgewinne vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung. Auch die künftige Aufgabenteilung zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau bedarf einer Klarstellung. Es deutet viel darauf hin, dass die Stadt Münster im Mietwohnungsbau immer weniger mit dem öffentlich geförderten Wohnungsbau rechnen kann. Die Stadt Münster muss sich voraussichtlich weitgehend selbst helfen und günstige Rahmenbedingungen für den Bau von freifinanzierten Mietwohnungen schaffen.

Solange die Stadt kein robustes, abgestimmtes und fachlich untermauertes Mengengefüge hat, bleibt ein weites Feld für Spekulationen und Meinungsbekundungen und den Marktakteuren fehlt eine verlässliche Orientierung. Es wäre daher auch für Münster an der Zeit, sich von Expertenseite fundierte Grundlagen zur langfristigen Absicherung und Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik erarbeiten zu lassen.

### ***16. Von der Entwicklung von Neubaugebieten zur Standortentwicklung im Siedlungsbestand***

Das klassische Instrument der Stadtpolitik zur Ankurbelung des Wohnungsbaus ist die Flächenbereitstellung durch Planungsrecht und Erschließung. Die Bauland- und Liegenschaftspolitik orientiert sich dabei an bewährten Handlungsmustern. Jahrzehntelang musste auf die Entwicklung der Wohnungsbedarfe und der Nachfragepräferenzen mit einer Ausweitung der Siedlungsbereiche reagiert werden. In der Wohnbaulandentwicklung in Münster stand die Umwandlung von Ackerland in Wohnsiedlungsflächen im Vordergrund und das sog. „Zwiebelschalenmodell“ lieferte dafür das räumliche Leitbild. Neubaugebiete sollten sich an die vorhandenen Siedlungen anschmiegen und mit dem Altbestand zusammenwachsen. Tatsächlich ist es der Stadt sehr gut gelungen, die Außenstadtteile durch dosierte Zuwächse zu robusten und attraktiven Siedlungseinheiten zu entwickeln, die ihre Eigenständigkeit wahren konnten und hohe Lebensqualität bieten. Die Liegenschaftspolitik hat diese Entwicklungen – solange es erforderlich war – vorbereitet und unterstützt.

Die Entwicklungsaussichten, die mit dem demografischen Wandel verbunden sind, bringen nun die alten Leitbilder ins Wanken. Allein die Tatsache, dass die Haushalte, die für den Eigenheimbau infrage kommen, weniger werden, während gleichzeitig die Angebote an Gebraucheigenheimen infolge des Generationswechsels deutlich zunehmen werden, macht aus großen neuen Eigenheimsiedlungen an der Peripherie ein Auslaufmodell. Die Bodenbevorratung zur Vorbereitung neuer Wohnbaugebiete am Stadtrand konnte mit dem absehbaren Ende der stürmischen Phase der Siedlungsentwicklung zu recht zurückgefahren werden.

Die Haushaltstypen, die in den kommenden Jahren zahlenmäßig zulegen und Wohnungen nachfragen werden, suchen Standorte in einem städtischen Umfeld, mit kurzen Wegen zu den Versorgungs- oder Freizeitangeboten. Standorte mit diesen Qualitäten liegen fast ausschließlich innerhalb der vorhandenen Siedlungsbestände. Die derzeit bevorzugten Standorte im Mehrfamilienhausbau spiegeln diese Nachfragepräferenz bereits wider. Das künftige liegenschaftliche Engagement und auch die Planungsleistungen der Stadt sollten nun darauf ausgerichtet werden, die von der Nachfrage geforderten wohnbaulichen Entwicklungen zu flankieren. Die Baulandentwicklung wird folglich ihren Schwerpunkt von der Entwicklung von Neubaugebieten für den Eigenheimbau auf die Standortentwicklung für den Mehrfamilienhausbau verlagern müssen. Darüber herrscht in der Wohnungspolitik in Münster bereits ein breiter Konsens.

Die Umstellung ist bereits in vollem Gang. In den letzten Jahren sind die Chancen zur Standortentwicklung, die sich im Zuge der Konversion (Militär-, Post-, Gewerbeflächen) ergeben haben, konsequent genutzt worden. In einigen Fällen hat die Stadt selbst Umbauprozesse initiiert (Schulstraße). Mit dem Votum der Politik werden derzeit die wenigen unbebauten städtischen Liegenschaften in innerstädtischen Lagen für die Wohnbebauung vorbereitet. Auf diesen Flächen soll verstärkt der Soziale Wohnungsbau zum Zuge kommen. Doch die Potenziale auf städtischen Flächen bringen nur geringe Mengeneffekte. Die Stadt ist weiterhin angewiesen auf die Standortentwicklungen, die von privater Seite initiiert und realisiert und von städtischen Leistungen begleitet werden (z.B. Osmo-Gelände). Doch wie bisher, werden diese Aktivitäten voraussichtlich allein nicht ausreichen, um die Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen zu decken.

Angesichts dieser Sachlage stellt sich die Frage, wie die Entwicklung von nachfragegerechten Standorten forciert und auf die Preisbildung Einfluss genommen werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es nicht zwingend ist, dass die Initiativen und Projektentwicklungen im Siedlungsbestand überwiegend der privaten Initiative überlassen bleiben. Die Stadt kann ihr Engagement in der Flächenentwicklung und Standortaktivierung im Siedlungsbestand verstärken und selbst Entwicklungschancen im Raum erkennen und tatkräftig angehen. Dazu wäre neben den Planungsleistungen und dem Einsatz kommunikativer Instrumente auch ein verstärkter Einsatz liegenschaftlicher Instrumente, wie z.B. eines revolvingierenden Bodenfonds erforderlich, die -auch im Rahmen liegenschaftlicher Verhandlungen mit Grundstückseigentümern- der Stadt wieder mehr Einflussmöglichkeiten verschaffen. Die Leistungen der Stadt auf diesen Gebieten sind in den vergangenen Jahren zugunsten der privaten Seite - u.a. zur Entlastung des städtischen Haushalts im Rahmen des kameralistischen Systems- zurückgeführt worden. Denn nur durch die Kopplung von planerischen und liegenschaftlichen Instrumenten ist es denkbar, nicht nur auf die Standortentwicklung für den Wohnungsbau sondern auch auf die Preisgestaltung (hier Miethöhe) Einfluss zu nehmen.

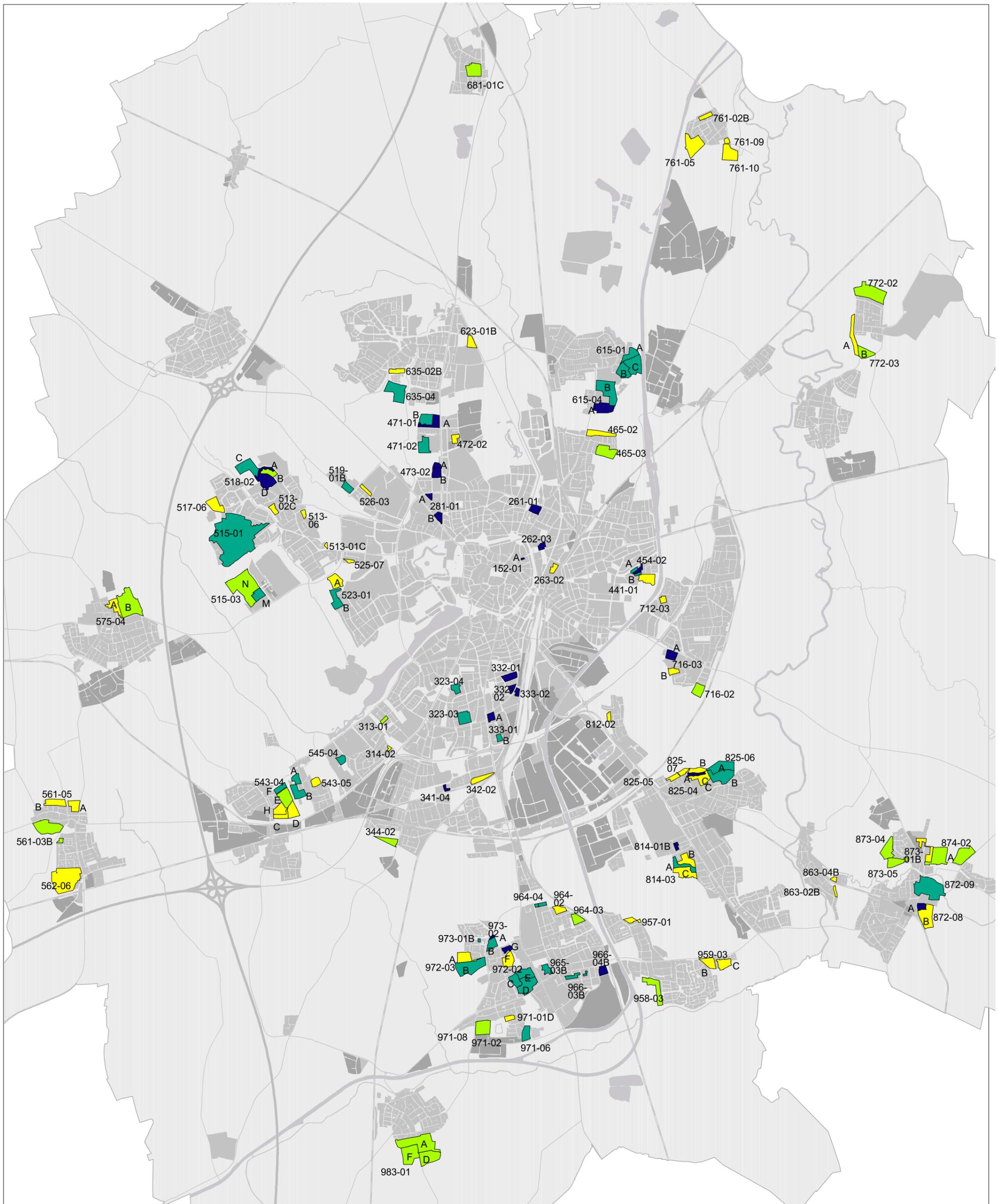
Die zur Standortentwicklung im Bestand erforderlichen Verfahren sind aufwendiger als die Verfahren zur Baulandentwicklung auf unbebauten Ackerflächen. Entwicklungsaufgaben dieser Art sind nur mit einem stärkeren finanziellen und personellen Engagement zu bewerkstelligen. In den kommenden Monaten wird zu klären sein, mit welchem Einsatz und mit welcher Intensität die Standortentwicklung für den Wohnungsbau in Münster unterstützt werden soll. Der Zwischenerwerb entwicklungsfähiger (bebauter und minder genutzter) Grundstücke ist die Eintrittskarte in eine erfolgreiche Standortentwicklung.

Kennziffer Gebiet		baureif seit	Fertigstellungen		verbleibendes Potenzial am 01.01.2008	
			Efa in WE	Mefa in WE	Efa in WE	Mefa in WE
152-01A	Hörster-/Sonnen-/Korduanenstr., Teil 1	1990	0	18		
341-04	Clemenshospital/Sternbusch	1990	0	62		
519-01B	Horstmarer Landweg/Wasserw., Teil B	1990	22	93		
635-02B	Heidkamp, südl. Teil / B	1990	43	0		
872-09	Wolbeck-Wigbold	1990	6	60	8	8
973-01B	Hünenburg, 1. Änderung	1990	4	12		
513-02C	Gievenbach/Gronauweg, 1.Änd.,2.Teil	1991	27	1		
814-01B	Keltenweg, westl. Teil	1991	0	35		
972-02C	Westfalenstr./Albertsheide, 3. Teil	1991	33	81		
973-02A	Hünenburg/Meesenstiege, nördl. Teil	1991	0	0		
513-06	Waldorfschule	1992	8	1		
518-02A	Toppheide, Randbereiche	1992	0	124		
635-04	Südlich der Westhoffstr.	1992	97	137	39	20
959-03B	Osttor/Am Herzkamp, westl.Teil	1992	50	0		
966-03B	Marktallee/DEK, Teil I, Blockinnenb.	1992	1	83	1	10
972-02D	Westfalenstr./Albertsheide, 4. Teil	1992	40	185	24	9
314-02	Östlich Reinhold-Friedrichs-Str.	1993	4	2	6	0
332-01	Südpark/Clevornstr.	1993	0	28		
333-01A	Friedr.-Ebert-Str./Scheibenstr.	1993	0	30		
513-01C	Enschedeweg/von-Esmarch-Str./1.Ä.	1993	0	12		
761-02B	Gelmerheide, Ergänzung	1993	24	0	4	0
863-02B	Östlich Twenhövenweg	1993	4	0	7	0
964-04	Nördl. Im Dahl	1993	18	21	6	0
972-02E	Westfalenstr./Albertsheide, 5. Teil	1993	37	70	10	49
281-01A	Yorkring/ Gasselstiege	1994	0	84		
281-01B	Grevener Str./Steinfurter Str.	1994	0	33		
333-01B	Scheibenstr./Eichsfelder Str.	1994	0	6	26	57
441-01	Südlich Zum Guten Hirten	1994	70	0		
518-02B	Toppheide, innerer Teil	1994	53	11		
518-02C	Toppheide, nördl. Erweiterung	1994	69	141		
518-02D	Toppheide, südl. Teil	1994	0	316		
543-04A	Mecklenbeck - Mitte, nordöstl. Teil	1994	23	45		
615-01A	Edelbach/Samlandufer, nördl. Teil	1994	15	80		
716-02	Östlich Schmittingheide/ Umgehungsbahn	1994	49	42		
812-02	Boelckeweg/Umgehungsstr.	1994	19	0		
863-04B	Östlich Am Kolk	1994	17	0		
872-08A	Am Steintor/Juffernkamp, nördlicher Teil	1994	0	61		
873-01B	Münsterstr./Grenkuhlenweg mittlerer Teil	1994	26	7	21	0
964-03	Am Hagen	1994	48	10		
965-03B	Friedhofstr./Marktallee, innerer T.	1994	0	91	3	21

Kennziffer Gebiet	baureif seit	Fertigstellungen		verbleibendes Potenzial am 01.01.2008		
		Efa in WE	Mefa in WE	Efa in WE	Mefa in WE	
971-01D	Hi 14, 6. Änd. (Hospitaliterweg)	1994	25	0		
971-02	Südl. Langestr./Meesenstiege	1994	95	52		
972-02G	Westfalenstr./Albertsheide, 7. Teil	1994	0	101		
973-02B	Hünenburg/Meesenstiege, südl. Teil	1994	37	121		
313-01	Bischopinkstr./Canisiusweg	1995	4	11	5	0
454-02A	Prozessionsweg/Zum Guten Hirten, äußer	1995	1	63		
825-05	Nördl.Erbdrostenweg	1995	40	0		
872-08B	Am Steintor/Juffernkamp, südlicher Teil	1995	84	37	7	0
465-03	Markweg/Sibeliusstr.	1996	98	54		
615-01B	Edelbach/Samlandufer, südl. Teil	1996	26	66	3	20
615-01C	Edelbach/Samlandufer, östl. Teil	1996	32	227	7	0
814-03A	Südl. Angelsachsenweg, mittl. Teil	1996	40	66		
814-03B	Südl. Angelsachsenweg, nördl. Teil	1996	58	0		
814-03C	Südl. Angelsachsenweg, südl. Teil	1996	106	0	1	0
825-04A	Erbdrostenweg/ Loddenbach,mittlerer Teil	1996	9	63		
825-04B	Erbdrostenweg/ Loddenbach, nördl. Teil	1996	21	2		
825-04C	Erbdrostenweg/ Loddenbach, südl. Teil	1996	86	18		
873-05	Goldbrink/Eschstr.	1996	66	29	0	12
958-03	Südl. Tulpenweg / Westl. Nelkenweg	1996	63	30	5	0
543-04C	Mecklenbeck - Mitte, südwestl. Teil	1997	52	0		
543-04F	Mecklenbeck - Mitte, nordwestl. Teil	1997	33	27		
615-04A	Portsmouth-Kaserne/Hoher Heckenweg, B	1997	0	202		
957-01	Im Hain/ Grosse Lodden	1997	28	1		
972-03A	Westl. Meesenstiege, nördl. Teil, 1. Teil	1997	75	0		
471-01A	Lincoln-Kaserne Umbau	1998	0	174		
515-01	Gievenbeck Südwest (VEP), nördl. Teil	1998	501	579	74	383
517-06	Östlich Nünnigweg	1998	77	8	7	0
615-04B	Portsmouth-Kaserne/Hoher Heckenweg, N	1998	106	167	14	0
623-01B	Kanalstr./Wangeroogeweg (neu)	1998	36	0	7	0
873-04	Goldbrink III, Lerschmer	1998	64	16		
471-01B	Lincoln-Kaserne Neubau	1999	62	120		
523-01B	Südl. Schmeddingstr.	1999	65	72		
543-04E	Mecklenbeck - Mitte, innerer Teil	1999	112	41		
543-05	Mecklenbeck-Schlautstiege	1999	26	0	2	0
545-04	Mecklenbeck Ossenkampstiege südl. HBZ	1999	12	35	0	12
772-02	Dorbaum, Kerkamp	1999	170	2	14	0
825-06A	Gremmendorfer Weg/Südl. Loddenbach, r	1999	81	22	6	18
971-06	Malteserstr	1999	55	16		
972-03B	Westl. Meesenstiege, nördl. Teil, 2. Teil	1999	133	29	16	12
261-01	Schlachthofgelände	2000	0	154		
323-03	Weißenburgstr.	2000	10	120	16	71

Kennziffer	Gebiet	baureif seit	Fertigstellungen		verbleibendes Potenzial am 01.01.2008	
			Efa in WE	Mefa in WE	Efa in WE	Mefa in WE
332-02	"Post-Gelände" Friedrich-Ebert-Str	2000	0	77		
454-02B	Prozessionsweg/Zum Guten Hirten, innere	2000	1	30	4	0
523-01A	Soetenkamp	2000	27	0	7	0
543-04B	Mecklenbeck - Mitte, östl. Teil	2000	32	54	0	25
716-03A	"Post Gelände" Wolbecker Straße, nördl..	2000	0	50		
825-06B	Gremmendorfer Weg/Südl. Loddenbach, s	2000	87	15	23	26
972-02F	Westfalenstr./Albertsheide, 6. Teil	2000	24	0	31	0
465-02	Nördl. Hacklenburg	2001	94	0		
526-03	Rudolf-Harbig-Weg/ Technologiepark	2001	37	0		
959-03C	Osttor/Am Herzkamp Erweiterung	2001	49	0	13	0
525-07	Sentrup, nördl. Fliednerstraße	2002	24	0		
561-03B	Südlich Dülmener Str.	2002	37	69	75	24
561-05A	Albachten, nördl. Erweiterung , östl. Teil	2002	48	0	15	0
561-05B	Albachten, nördl. Erweiterung , westl. Teil	2002	65	1	7	0
323-04	Haus Sentmaring	2003	27	36	0	7
515-03M	Gievenbeck Südwest (VEP), Ramertsweg	2003	0	32	17	43
515-03N	Gievenbeck Südwest (VEP), Ramertsweg	2003	248	1	80	56
543-04D	Mecklenbeck - Mitte, südl. Teil	2003	56	26		
562-06	Albachten / Nördl. DB-Strecke	2003	113	5	178	0
964-02	Im Dahl	2003	44	0	3	0
333-02	Friedrich-Ebert-Str	2004	0	28		
344-02	westl.Kappenberger Damm / Buswende	2004	21	7	5	0
575-04A	Roxel Nord, Teil 1	2004	47	0	12	0
716-03B	"Post Gelände" Wolbecker Straße, südl. Te	2004	47	0		
761-09	Gelmer, Zur Eckernheide / Gittruperstraße	2004	4	0	8	0
966-04B	Südl. Marktallee/Bahnhofsbereich	2004	0	0	0	60
983-01A	Amelsbüren-Süd., nördl. und nordöstl. Teil	2004	132	16	23	36
263-02	Stolbergstr.	2005	44	0	1	0
575-04B	Roxel Nord, Teil 2	2005	129	8	45	108
681-01C	Ortskern Sprakel	2005	46	0	53	40
712-03	Merschkamp / Braunsbergstr.	2005	27	0		
983-01D	Amelsbüren-Süd, südöstl. Teil	2005	96	0	7	34
342-02	Duesbergweg / Werlandstr.	2006	0	0	70	0
473-02A	Germania, nördl. Teil	2006	0	0	0	122
543-04H	Mecklenbeck - Mitte, westl.. Erweiterung	2006	2	1	36	0
772-03A	westlich Dorbaumstraße	2006	41	0	28	3
874-02A	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, 1. Te	2006	9	22	205	57
262-03	ehem. Franziskaner Kloster	2007	0	0	0	93
471-02	westl. Prinz-Claus-Kaserne	2007	23	0	39	100
472-02	westl. Salzmannstr.	2007	14	0	50	0
473-02B	Germania, südl. Teil	2007	0	0	0	200

Kennziffer Gebiet		baureif seit	Fertigstellungen		verbleibendes Potenzial am 01.01.2008	
			Efa in WE	Mefa in WE	Efa in WE	Mefa in WE
761-05	Gelmer, Gelmerheide	2007	7	0	69	0
761-10	Westl.Schiffahrter Damm/ Südl. Eckernheide	2007	0	0	21	0
772-03B	Dorbaum, südl. Immelmannstr.- 1. Teil	2007	0	0	27	15
825-07	Erbdrostenweg/ nördl. Kreisverkehr	2007	0	0	26	0
983-01F	Amelsbüren-Süd, südwestl. Teil	2007	0	0	93	16
272-01	Schulstraße	2008	0	0	0	110
291-01	Pottkamp	2008	0	0	0	80
583-06	Nienberge Waltruper Weg	2008	0	0	126	0
614-02	Portsmouth-Kaserne, Sportplatz	2008	0	0	53	28
772-03C	Dorbaum, südl. Immelmannstr.- 2. Teil	2008	0	0	158	0
863-06	Östlich Twenhövenweg	2008	0	0	76	24
874-02B	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, mittl.	2008	0	0	91	0
964-07	Am Hagen / Brucknerstr.	2008	0	0	14	0
971-08	Sternkamp	2008	0	0	40	0
321-02	Metzer Str. / Südbad	2009	0	0	0	50
523-02	Schmeddingstr., Nord	2009	0	0	55	0
634-05	Kinderhaus, nördl. Wilkinghege/westl. Gas	2009	0	0	30	0
716-05	Wolbecker Str. / Niederbeckmann	2009	0	0	75	35
763-03	Sudmühle, östl. Erweiterung	2009	0	0	30	0
263-03	Auf der Horst	2010	0	0	0	90
464-05A	Südl. Markweg, 1. Teil	2010	0	0	50	20
543-04G	Mecklenbeck - Mitte, südöstl. Teil	2010	0	0	19	108
575-04C	Roxel-Nord, Teil 3	2010	0	0	110	0
632-05	Erweiterung Zentrum Kinderhaus	2010	0	0	0	95
681-05	Sprakel, östl. Sprakeler Str /westl. DB	2010	0	0	80	0
712-02	Maikottenweg	2010	0	0	50	0
774-06	Kirschgarten / Bäder	2010	0	0	30	0
871-09	Wolbeck Am Steintor /Petersheide	2010	0	0	100	80
874-02C	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, nord	2010	2	5	187	0
972-04B	Westl. Meesenstiege, südl. Teil 1	2010	0	0	100	70
152-01B	Hörster-/Sonnen-/Korduanenstr., Teil 2	2011	0	0	0	130
464-05B	Südl. Markweg, 2. Teil	2011	0	0	80	0
574-03B	Roxel Bahnhof	2011	0	0	60	40
681-04A	Sprakel, westl. Erweiterung, nördl. Landwe	2011	0	0	133	0
761-07	Gelmer, nördl. Wulferdingheide/östl. DEK	2011	0	0	50	0
972-04C	Westl. Meesenstiege, südl. Teil 2	2011	0	0	170	0
972-05	Westfalenstr (ehemalige Baumschule Esc	2011	0	0	0	40
585-05	Häger, nördl. DB	2012	0	0	32	0
716-04	Westl. Schmittingheide	2012	0	0	20	0
981-06	Nördl. Deermannstr.	2012	0	0	30	0



## Wohnbaulandbereitstellung 1990 bis 2007

- Einfamilienhausgebiete
- Gebiete mit wenigen Mehrfamilienhäusern
- Gebiete mit Mehrfamilienhäusern
- Mehrfamilienhausgebiete

Anteil der Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern

- 0 bis unter 7 %
- 7 bis unter 50 %
- 50 bis unter 100 %
- 100 %

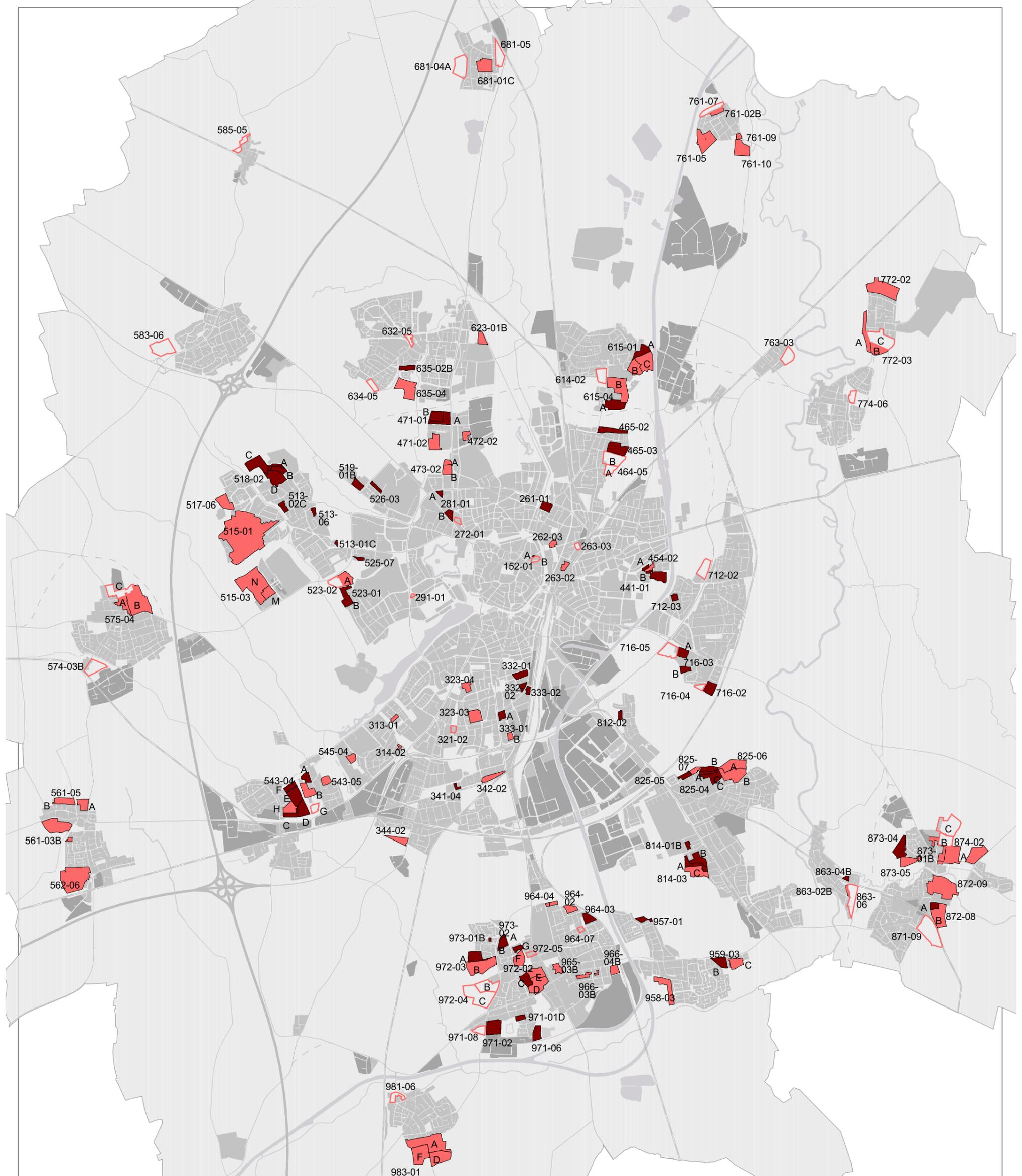
STADT MÜNSTER



Wohnbaumonitoring

Kartografie  
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 01.01.2008



## Fortschritt der Wohnbaulandnutzung

-  bereitgestellte Gebiete seit 1990
-  vollständig bebaut
-  Gebiete mit verbleibendem Potenzial am 01.01.2008
-  geplante Baureife 2008 bis 2012

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Verkehrsplanung

Wohnbaumonitoring

Kartografie  
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 01.01.2008