



# ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der  
1. Sitzung am 11. Februar 2004





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“


## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

### Inhalt

1. Einleitung .....	1
2. Ziele und Arbeitsweise des AKs „Wohnen in Münster“ .....	2
2.1 Ziele und Selbstverständnis .....	2
2.2 Arbeitsweise .....	2
3. Impulsreferat „Strategische Wohnstandortentwicklung in Münster“ (Frau Dr. H. Kreft-Kettermann) .....	3
3.1 Rahmenbedingungen: Zahlen – Daten – Fakten .....	3
3.2 Thesen zur Wohnungsmarktentwicklung .....	3
4. Themen des Arbeitskreises .....	4
4.1 Zielbestimmung und Themenfindung .....	4
4.2 Arbeitsform des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ .....	6
4.3 Themenfindung .....	7
5. Weiteres Vorgehen des Arbeitskreises .....	9
6. Abschluss der konstituierenden Sitzung .....	10
7. Teilnehmer .....	11
8. Anhang .....	12

### Impressum

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

 **Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik**  
Stadt Münster  
Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik  
Amt für Wohnungswesen

Ansprechpartner: Dr. H. Kreft-Kettermann

#### Moderation und Dokumentation

 **BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
Elke Pahl-Weber  
BPW Hamburg  
Stadtplanung Forschung Beratung  
Elke Pahl-Weber

Bearbeitung: Elke Pahl-Weber, Nicoletta Rehsöft, Jan Abt

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004



### 1. Einleitung

Die Etablierung des neuen Handlungsfeldes „Strategische Wohnstandortentwicklung“ ergänzend zu den bisherigen wohnungspolitischen Aktivitäten ist in Münster die wohnungspolitische Aufgabe der Stunde. Diese Neuorientierung wird notwendig, weil die Versorgungsengpässe der 90er Jahre überwunden zu sein scheinen und neue Herausforderungen sich am Wohnungsmarkt abzeichnen. Die Anforderungen an das Wohnen werden differenzierter und anspruchsvoller. Wohnen wird zunehmend zur Privatsache und die Wohnung zu einem Konsumgut, das unter Marktbedingungen gehandelt wird. Die Effekte des demographischen Wandels verstärken diese Tendenz und geben ihr eine eigene Dynamik.

Die komfortable Situation für die Wohnungsanbieter, bei der sich viele Bewerber um ein knappes Angebot reißen, scheint auf lange Sicht vorbei zu sein. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich in mehreren Segmenten zugunsten der Nachfrageseite. Auf dem freien Wohnungsmarkt bestimmen souveräne Kunden in Zukunft, wie sie wohnen wollen und suchen sich aus der Vielzahl der Wohnungsangebote das individuell Passende heraus. Die Wohnungsanbieter wetteifern mit attraktiven Angeboten um die Gunst der wählerischer werdenden Kunden, während gleichzeitig Engpässe im Segment des preiswerten Wohnungsangebotes bestehen.

Dabei wird das Produkt Wohnung komplexer. Die eigenen vier Wände sind nur ein Teil des Produktes. Das Umfeld, die Infrastruktur und ergänzende Serviceangebote gewinnen als weitere Qualitätsfaktoren an Bedeutung. Keiner der Marktakteure kann das Spektrum der nachgefragten Qualitäten alleine abdecken. Wenn die Stadt als Wohnstandort ihre Attraktivität erhalten will, dann ist die Zusammenarbeit der Marktakteure und die Bündelung privater und öffentlicher Kräfte angesagt. Der neue Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ bietet ein Forum zur Kooperation im Dienst der strategischen Wohnstandortentwicklung. Er bietet Gelegenheit, im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und der Profilierung des Wohnstandortes Münster mitzuwirken sowie wünschenswerte und notwendige Entwicklungen anzustoßen und zu begleiten.

Die Einrichtung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird von der Stadt Münster, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik in Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen initiiert und knüpft an den Workshop zur Wohnungsmarktentwicklung Münster vom Juli 2003 an. An seiner konstituierenden Sitzung, am 11. Februar 2004 im Stadtweinhaus Münster, nehmen 39 Personen teil, die Akteure aus allen Bereichen des Münsteraner Wohnungsmarktes repräsentieren. Herr Stadtdirektor Hartwig Schultheiß bekräftigt zur Eröffnung, dass weder Stadt noch einzelne Akteure sich den demographischen Veränderungen entziehen können, die auf den städtischen Wohnungsmarkt einwirken werden. Dies bildet die Grundlage für einen kooperativen Prozess, der durch den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ verankert und vorgebracht werden soll.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

### 2. Ziele und Arbeitsweise des AKs „Wohnen in Münster“

#### 2.1 Ziele und Selbstverständnis

Der Arbeitskreis legt in seiner konstituierenden Sitzung die zentralen Ziele und Aufgaben der weiteren Arbeit fest. Vier Punkte bilden die Grundlage und das Selbstverständnis des AK „Wohnen in Münster“:

- Zentraler Inhalt des Arbeitskreises ist die Verständigung über Tendenzen und Strategien im Bereich des Wohnungsmarktes Münster. Der Arbeitskreis bildet sich aus den Vertretern der Wohnungsmarktakteure der Stadt Münster.
- Eine Verständigung kann nur als kontinuierlich durchgeführter Prozess eine für alle Akteure hilfreiche Entscheidungsbasis schaffen. Der Arbeitskreis strebt daher eine Institutionalisierung der eigenen Arbeit an.
- Der Arbeitskreis versteht sich zum einen als Empfehlungsgeber für das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Münster, etwa im Sinne eines Trägers öffentlicher Belange.
- Die Verständigung über Handlungsfelder und Maßnahmen sollen zum anderen den Boden bereiten für konzertierte Aktionen aller Akteure zur Stärkung des Wohnstandortes Münster. Ziel des Arbeitskreises ist daher auch die gemeinsam Entwicklung von den öffentlichen, privaten sowie gemeinnützigen Akteuren getragenen Strategien/Konzepten und wo möglich auch konkreten Projekten.

#### 2.2 Arbeitsweise

Der AK „Wohnen in Münster“ organisiert sich in gemeinsamen Plenumveranstaltungen und einzelnen Arbeitsgruppen zu vorher festgelegten Themenbereichen. Zehn „Spielregeln“ sollen helfen, die inhaltliche und gemeinschaftliche Arbeit sicherzustellen:

1. Der AK „Wohnen in Münster“ ist ein Gremium zur Beteiligung der Fachkompetenz aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft und des Wohnungswesens.
2. Der AK arbeitet so erfolgreich, wie die Teilnehmenden engagiert sind.
3. Jeder Teilnehmende des Arbeitskreises kann Empfehlungen für die Entwicklung des Wohnstandorts Münster geben.
4. Der AK gibt Empfehlungen an die Stadt zum Handlungsprogramm Wohnen.
5. Die Wege politischer Entscheidungen werden durch den AK nicht ersetzt.
6. Zur Sitzung des AKs wird ein Protokoll erstellt, das alle Teilnehmenden erhalten.
7. Äußerungen, die im AK gemacht werden, unterliegen zunächst einem Vertrauensschutz; Mitteilungen an die Medien über die Arbeit des AKs werden von den Teilnehmenden lediglich bezogen auf gemeinsam erzielte Ergebnisse vorgenommen; die Dokumentation erfolgt über die Internetpräsentation durch das Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik.
8. Der AK ist in der Formulierung seiner selbst getragenen Handlungskompetenzen frei: z.B. Durchführung von Pilotprojekten.
9. Der AK bestimmt einen oder zwei Sprecher.
10. Das Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik übernimmt die Geschäftsführung des AKs.





### 3. Impulsreferat „Strategische Wohnstandortentwicklung in Münster“ (Frau Dr. H. Kreft-Kettermann)

Die inhaltliche Arbeit des Arbeitskreises wird eingeleitet durch das Impulsreferat von Dr. H. Kreft-Kettermann zur strategischen Wohnstandortentwicklung in Münster.

Im ersten Abschnitt ihres dreiteiligen Vortrags verdeutlicht sie die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wohnstandortes Münster anhand der Wohnungs- und Einwohnerentwicklung. Vor diesem Hintergrund skizziert sie im zweiten Teil thesenartig die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Offene Fragen schließen den Vortrag ab und leiten über in die Diskussion des Plenums. (Die Vortragsfolien und Datenblätter zum Vortrag befinden sich im Anhang.)



#### 3.1 Rahmenbedingungen: Zahlen – Daten – Fakten

In ihren Ausführungen zu den Rahmenbedingungen der Wohnstandortentwicklung thematisiert Dr. Kreft-Kettermann sowohl die Wohnungs- und Einwohnerentwicklung von 1993 bis 2002 in Stadt und Region als auch die prognostizierte demographische Einwohnerentwicklung bis 2013 für die Stadt Münster.

Die Zuwächse des Wohnungsbestands und der Einwohnerzahl der Vergangenheit lassen sich insbesondere im direkten Umland („Speckgürtel“) der Stadt Münster feststellen. Innerhalb der Stadt konnten hauptsächlich die südlichen Bereiche Zuwächse verzeichnen.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose bis 2013 zeigen sich für die Stadtteile Münsters deutliche Differenzierungen. Von Bevölkerungsverlust wird in Zukunft der Innenstadtbereich stark geprägt werden, während für die Außenbereiche der Stadt mit einem relativen Zuwachs gerechnet werden kann.

Diese unterschiedlichen Entwicklungsaussichten für verschiedene Stadtteile weisen auf divergierende Problemlagen und Chancen für eine strategische Wohnstandortentwicklung hin.

#### 3.2 Thesen zur Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist neben den statistisch erfassbaren Größen durch weitere Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Dr. Kreft-Kettermann greift diese in Form von Thesen für das Feld der Strategischen Wohnstandortentwicklung für Münster auf.

##### ■ Differenzierung des Wohnungsmarktes in Münster

Der Wohnungsmarkt einer Stadt wie Münster besteht aus verschiedenen Teilmärkten und Marktsegmenten mit unterschiedlichen Entwicklungen und Zielgruppen. Der Wohnungsmarkt kann sich in diesen Einzelsegmenten unterschiedlich darstellen. So zeichnet sich derzeit im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ein Mangel aus, während in anderen Bereichen Entspannungstendenzen zu beobachten sind.

##### ■ Wohnquartiere unterliegen einem Strukturwandel

Sozialräumliche, stadtökonomische und demographische Veränderungen prägen die Entwicklung der Stadtteile und müssen innerhalb einer Strategischen Wohnstandortentwicklung berücksichtigt werden.

Die demographische Entwicklung verstärkt den Wettbewerb – nicht nur von der Stadt zum Umland, sondern auch innerstädtisch. Inhalt einer Strategischen Wohnstandortentwicklung muss eine offensive und nachfragegerechte Bauland- und Wohnungsangebotspolitik sein mit dem Ziel, Bleibewillige in der





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

Stadt zu halten. Auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen ist dabei gezielt Bezug zu nehmen.

Der Strukturwandel der Quartiere beeinflusst auch die Nachfrage nach Diensten und Leistungen vor Ort. Ziel muss es sein, eine angemessene Infrastrukturausstattung der Quartiere zu sichern aber auch durch entsprechende Planung und Maßnahmen eine langfristig tragfähige Infrastrukturauslastung zu gewährleisten.

### ■ Qualitäten des Wohnstandorts Münster offensiver vermarkten

Die Qualitäten Münsters als Wohnstandort sind vielfältig und müssen im Wettbewerb herausgestellt werden. Die Standortstärken eines Oberzentrums wie Infrastrukturnähe und ein umfangreiches Angebotspektrum in den Bereichen Bildung, Arbeiten, Gesundheit, Versorgen, Freizeit bilden zusammen mit der bestehenden Vielfalt in den Wohnformen und Wohnangeboten mit hohem Wohnwert ein besonderes Standortprofil in der Region

### ■ Kennzeichen einer erfolgreichen Wohnungspolitik

Eine erfolgreiche und zukunftsfähige Bauland- und Wohnungspolitik ist damit die Summe aus:

- offensiver Baulandbereitstellung
- Vermarktungsoffensive für städtische Neubaugrundstücke
- Mut für neue Modelle der Baulandaktivierung
- Erprobung und Ausbau innovativer, qualitativvoller Wohnformen im Bestand
- aktiver und verantwortungsvoller Steuerung des Nutzungszyklus von Wohnraum
- breites, nachfragegerechtes Angebot im preiswerten, bezahlbaren Marktsegment
- verstärkte Zielgruppenorientierung, insbesondere unter Berücksichtigung der Lebensabschnittsansprüche (z.B. Studenten, junge Familien, Single- und Zwei-Personen-Haushalte, ältere Menschen ...)
- die Allianz der Marktakteure

## 4. Themen des Arbeitskreises

### 4.1 Zielbestimmung und Themenfindung

Aufgabe der konstituierenden Sitzung des Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ ist die Entwicklung konkreter inhaltlicher Arbeitsfelder. In Plenumdiskussion und Open Space werden die wichtigsten Themenbereiche und Fragestellungen herausgefiltert und zugespitzt.

### ■ Wirkung demographischer Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene für den Wohnungsmarkt in Münster

Anknüpfend an den Impulsvortrag „Strategische Wohnstandortentwicklung in Münster“ von Dr. H. Kreft-Kettermann wird die besondere Relevanz des Wissens über die zu erwartenden demographischen Veränderungen in der Stadt Münster und ihrer Teilräume im Arbeitskreis betont. Die Kenntnis der zu erwartenden Veränderungen bildet eine der Grundlagen bei der Entwicklung zukünftiger Strategien und Planungen insbesondere auf der kleinräumigen Ebene des Quartiers. Dabei geht es nicht ausschließlich um Anpassungsstrategien, sondern auch um Strategien, die negativen Tendenzen entgegen wirken und sich bietende neue Chancen aktiv ergreifen. Der Arbeitskreis sieht die



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004



Notwendigkeit des Informations- und Wissenstransfers zur demografischen Entwicklung, sowohl auf Ebene der Gesamtstadt, als auch kleinräumig als Grundlage für die weitere Arbeit. Aufgabe des AKs „Wohnen in Münster“ ist es, vor diesem Hintergrund Entwicklungen innerhalb der Stadt Münster positiv zu beeinflussen und zu lenken.

### ■ Verhältnis von „reinem Markt“ und „Regulation“

Die Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ ist durch das Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit und hoheitlicher Regulation gekennzeichnet. Strategien zur Stärkung des Wohnstandortes Münster müssen dabei sowohl sozial verträglich als auch wirtschaftlich tragfähig entwickelt werden.

#### Stichworte aus der Diskussion der Mitglieder des AKs zum Bereich „Markt und Regulation“

- Beobachtung von Angebot und Nachfrage
- sozialverträglich Modernisierung im Spiegel demografischer Entwicklung
- Möglichkeiten der Kostenreduzierung (z.B. Bodenpreise)?
- Rentabilität von marktgerechten Mieten?
- Langfristige Tragfähigkeit von Strategien der Quartierssicherung
- Zukünftiges Ausmaß von Leerstand – Bedeutung für Investitionsüberlegungen
- Bedeutung des Marktes im kleinräumlichen Bereich
- Politischer Rückhalt für Sozialwohnungsbau gefordert

### ■ Bedeutung der Bestandsentwicklung für den Wohnstandort Münster

Die Stärkung des Wohnstandortes Münster basiert maßgeblich auf der Qualitätssicherung und Entwicklung bestehender Quartiere. Die Notwendigkeit einer strategisch orientierten Bestandsentwicklung im Spannungsfeld von Einzelobjekt über das Quartier zur Gesamtstadt wird vom AK als zentraler Punkt der eigenen Arbeit aufgefasst.

Die Entwicklungen, die innerhalb der Quartiere beobachtet werden können, wie beispielsweise der Verlust an günstigem Wohnraum oder die besonderen Anforderungen aufgrund demographischer Veränderungen, fordern zwar gesamtstädtische Strategien, konkrete Maßnahmen können jedoch nur direkt vor Ort entwickelt werden und sich als tragfähig erweisen. Die Entwicklung und Qualitätssicherung des Bestandes gilt als wichtiger Bestandteil für die Erhaltung funktionsfähiger Quartiere.

Zudem wird es auch darum gehen, Wohnungsangebote im Bestand zu mobilisieren. Insbesondere der Gruppe der expandierenden jungen Familien fehlen in ihren alten Quartieren angemessene Wohnungsangebote. Attraktive Angebote auch im Bestand zu aktivieren und neu zu schaffen, ist eine wichtige Aufgabe des AK „Wohnen in Münster“.

Dabei kommt dem Umbau und neuen Bauen im Bestand der Quartiere zentrale Bedeutung zu. Hierbei sind jedoch Fragen über die Art und den Umfang der Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Wahrung von Freiraum- und Architekturqualität zu klären. Für die Akzeptanz dieser bestandsbezogenen Maßnahmen ist die Kommunikation mit den ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine wichtige Voraussetzung.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

### Stichworte aus der Diskussion der Mitglieder des AKs zum Bereich „Bestandsentwicklung“

- Entwicklung von Standortprofilen für einzelne Quartiere in Zusammenarbeit von Wohnungsmarkttakteuren und Stadt (Demografische Daten der Quartiere, Mietenspiegel und Analyse der Baustruktur – Siedlungsstrukturtypen)
- Verknappung im unteren Mietsegment
- Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für alle (z.B. in der Innenstadt)
- Wohnungsangebot optimieren - Angebot für ältere Menschen
- Entwicklung im Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnraum – Rentabilität – hochwertiger Architektur
- Bestandsentwicklung als neues Wohnen im Bestand
- Formulierung politischer Rahmensetzungen für Bestandsentwicklung
- Nachverdichtung, Neues Wohnen im Bestand – Information / Kommunikation als Voraussetzung für Akzeptanz
- Bedeutung der Qualitätssicherung bei Bestandsentwicklung für die Bauobjekte und die Quartiere
- Nachverdichtung in großstädtischen Dimensionen/größerem Maßstab möglich

### ■ Profilierung des Wohnstandortes Münster

Der Wohnstandort Münster wird sich auch weiterhin in der Region profilieren müssen. Für den Arbeitskreis stellt sich damit auch die Frage nach den spezifischen Qualitäten der Stadt Münster.

Bei der Betrachtung des Standortes Münster in der Region kommt dem Infrastrukturangebot besondere Bedeutung zu. Die gute Ausstattung gilt als wichtiges Qualitätsmerkmal gegenüber dem Umland. Zu fragen ist, welche Infrastrukturleistungen an welchen Stellen im Stadtgebiet auch in Zukunft von der Stadt getragen werden können.

Für eine strategische Entwicklung des Wohnstandortes Münster spielt auch der Faktor „Zeit“ eine Rolle. Im AK wird darauf hingewiesen, dass Neubausweisungen in geringerem Umfang über die Jahre verteilt flexibler auf wechselnde Anforderungen des Marktes reagieren können, als großmaßstäbliche Ausweisungen.

### Stichworte aus der Diskussion der Mitglieder des AK zum Bereich „Stadt und Region“ und „Infrastruktur“

- Ausprägung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse – ländlicher / urbaner Raum
- Bedeutung des Faktor Zeit für adäquate Angebote auf dem Wohnungsmarkt Innen / Außen – Kritische Größe für Infrastruktureinrichtungen versus kleinteiliger Ausweisung der Gebiete über die Jahre
- Architektonische Vielfalt als besondere Qualität der Stadt
- Bedeutung demografischer Entwicklung für die Infrastruktur der Quartiere
- Anforderungen an Quartiere von Seiten der Mieter und privaten Eigentümer: Multifunktionalität / Privatfinanzierung von Infrastruktur?
- Stadt und Region: welche Infrastruktur / welches Wohnungsangebot wird in der Region angeboten/ kann vorgehalten werden
- Dialog mit den Umlandgemeinden, Kooperation z.B. Thema Infrastruktur
- Strategische Verknüpfung von Infrastrukturplanung und Bestandsentwicklung



### 4.2 Arbeitsform des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“

Aus der Diskussion der Schwerpunktthemen wird für die nächsten Sitzungen des Arbeitskreises eine Form der gemeinsamen Arbeit vereinbart.

Der Arbeitskreis teilt sich vorerst nicht in einzelne Arbeitsgruppen auf. Er trifft sich als gesamter Arbeitskreis zu einer weiteren Sitzung im Plenum. Erst im





Anschluss daran wird darüber entschieden, ob eine Aufteilung in spezifische Arbeitsgruppen erfolgt oder ob der Arbeitskreis sich weiterhin in regelmäßigen Abständen, etwa viermal im Jahr trifft und jede Sitzung von einer Gruppe Akteuren aus dem Arbeitskreis inhaltlich vorbereitet wird.

### 4.3 Themenfindung

Die inhaltliche Arbeit des AKs soll sich für die nächste Arbeitsphase aus dem gesamten diskutierten Spektrum auf drei Bereiche fokussieren, die in ihrem Inhalt als aufeinander aufbauend verstanden werden:

#### ■ Themenfeld 1: Vertiefung der Kenntnisse zur Situation und demografischen Entwicklung Münsters und die Bildung von Quartiersprofilen

Angestrebtes Ziel ist der Informations- und Wissenstransfer zur Lage und demografischen Entwicklung der Stadt Münster und seiner Teilräume. Aufbauend auf den von Dr. Kreft-Kettermann vorgestellten Daten soll eine kleinräumige Betrachtung erfolgen, die es erlaubt, unter der Beachtung der demographischen Entwicklung Quartiersprofile zu bilden. Die besonderen Kenntnisse der Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsunternehmen, des Grundeigentümergebietes und des Mieterbundes über Marktentwicklung und Trends, den Wohnungsbestand und die Bedürfnisse und Belange der Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren ergänzen dieses Bild, das allen Akteuren als Grundlage weiterer Strategieentwicklung dienen kann. So können die Quartiersprofile ergänzt werden, die auch eine gute Ausgangsbasis für die laufende Beobachtung und die Erfolgskontrolle von Maßnahmen in den Quartieren darstellen.

Die Produkte dieses Themenfeldes sind:

- Die Herstellung von Grundlagenmaterial zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung, Marktentwicklung und Wohnungsbestand für alle weiteren Themen des Arbeitskreises
- Die Entscheidung über den Aufbau von Quartiersprofilen oder einer ähnlichen Struktur zur Dokumentation der Ausgangslage für Handlungsstrategien und Umsetzungsmöglichkeiten in den Quartieren im Sinne eines „Bündnis für Wohnen“ in Münster
- Die Bestimmung von besonderen räumlichen Gefährdungspotenzialen oder Herausforderungen, die als Schwerpunkte in der weiteren Arbeit des Arbeitskreises stehen sollen
- Die Entwicklung eines kontinuierlichen Monitorings zur Früherkennung von sich entwickelnden Problemlagen in den Quartieren

#### ■ Themenfeld 2: Bestandsentwicklung im Quartier

Inhalt des Themenfeldes ist es, auf konkreter und kleinräumiger Ebene Maßnahmen zur Stärkung einzelner Quartiere und damit des gesamten Wohnstandorts Münster zu entwickeln. In diesem Handlungsfeld gibt das erarbeitete Grundlagenmaterial Anhaltspunkte für die Strategieentwicklung auf Quartiersebene. Die Entwicklung und Umsetzung von Strategien sind sowohl gesamtstädtische Elemente als auch ganz konkrete auf das Quartier bezogene Ausprägungen, wie etwa der Umbau bestehender Wohnungen für ältere Menschen, die Anpassung des Wohnumfeldes an sich verändernde Ansprüche, die Mobilisierung und Sicherung des Angebots an Wohnungen für Familien mit niedrigen Einkommen aber auch eines Angebots an Wohnformen mit Gartenbezug. Die Sicherung von Wohneigentum als Altersvorsorge bedarf der





## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

Vorsorge in der Quartiersentwicklung, um den Wert der einzelnen Immobilie zu sichern.

Die Produkte dieses Themenfeldes bilden die strategische Grundlage für die Umsetzung eines „Bündnis für Wohnen“ in Münster:

- Erarbeitung von Leitbildern auf der Grundlage der Quartiersprofile
- Entwicklung von Kooperationsmodellen der Wohnungseigentümer (Unternehmen und Einzeleigentümer) für eine abgestimmte und integrierte Quartiersentwicklung sowie die Verstärkung der Zusammenarbeit der betroffenen Wohnungsmarktakteure für einzelne Quartiere
- Die Entwicklung konkreter und integrativer Handlungsstrategien für ausgewählte Quartiere und der Auswahl von Best-Practice-Beispielen
- Die Analyse und Wirksamkeitsbewertung von Instrumenten der Wohnungsentwicklung (z.B. Belegungsrechte kaufen, Umwandlung von Wohnungen mit Belegungsrechten)

Die Entwicklung von Handlungsstrategien für einzelne Quartiere legt die Behandlung in Arbeitsgruppen nahe.

### ■ Themenfeld 3: Profilierung des Wohnstandortes Münster

Gegenstand des Themenfeldes ist der Wohnstandort Münster als Gesamtheit und in Konkurrenz zu den Nachbargemeinden der Region. Zur Profilierung sind die besonderen Qualitäten und Angebotskompetenzen Münsters herauszuarbeiten und in Wert zu setzen.

Der Schwerpunkt des Themenfeldes liegt auf dem Feld der Infrastruktur der Stadt Münster. Hierbei sind die Fragen der Infrastrukturausstattung mit der Strategischen Wohnstandortentwicklung eng verknüpft. Es gilt in diesem Zusammenhang Ansätze zu finden, die beispielsweise die Konflikte zwischen fehlender Auslastung von Infrastruktur im Innenbereich und dem gleichzeitigen notwendigen Neubau in Außengebieten oder zwischen städtischen und dörflichen Strukturen lösen helfen.

Trotz eines möglichen Wettbewerbs mit den Umlandgemeinden im Bereich des Wohnungsmarktes gilt jedoch, dass viele Fragen der kommunalen und regionalen Entwicklung nur in Kooperation benachbarter Gemeinden gelöst werden können. Dies betrifft das Feld der sozialen und technischen Infrastruktur ebenso wie die vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote, die als Qualitätsmerkmale für das Wohnen ausschlaggebende Bedeutung besitzen.

Die Produkte dieses Handlungsfeldes sind:

- Die Herausarbeitung spezifischer Qualitäten der Stadt Münster gegenüber ihrem Umland und Möglichkeiten zur Wahrung und dem Ausbau dieser Vorzüge
- Infrastrukturangebote der Stadt Münster – Herausarbeitung der Bedeutung für die Stadt, die Quartiere und die Region
- Die Entwicklung von Marketingstrategien für die Stärkung des Wohnstandortes Münster
- Bausteine für eine Strategie Stadt – regionale Wohnungsmarktentwicklung

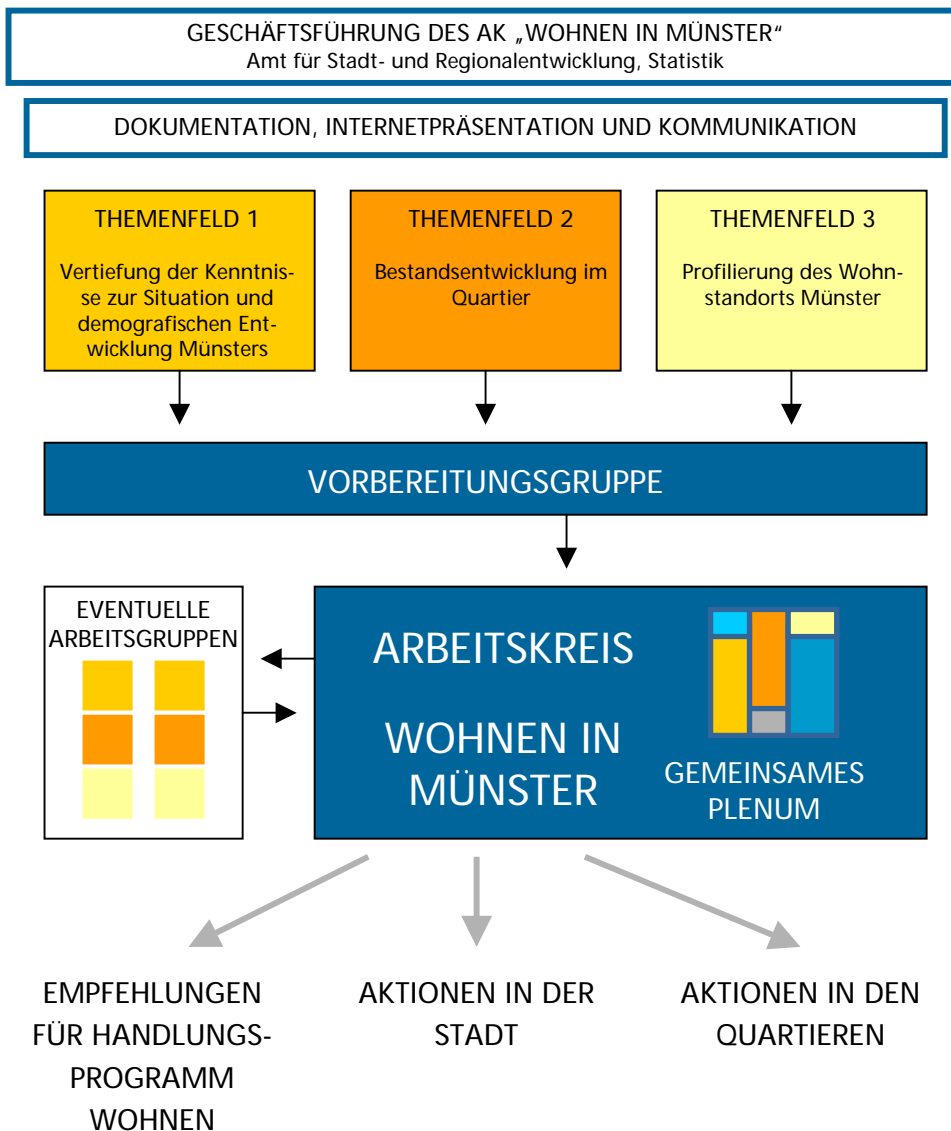




## 5. Weiteres Vorgehen des Arbeitskreises

### ■ Organisation des Arbeitskreises

Auf der Grundlage der Vereinbarungen lässt sich folgende Organisationsstruktur des AK „Wohnen in Münster“ vorschlagen:



Die weitere inhaltliche Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ baut auf den entwickelten Themenfeldern der konstituierenden Sitzung auf.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

### ■ Weiteres Vorgehen

Die nächste Veranstaltung wird vor der Sommerpause gegen Ende Juli 2004 stattfinden. Sie wird von einer Gruppe des Arbeitskreises inhaltlich vorbereitet. Zur Mitwirkung erklärten sich bereit:

- Herr Dr. Altenhövel (Sparkassen Immobilien GmbH)
- Herr Elsner (Haus- und Grundeigentümergeverein)
- Herr Nottenkemper (Wohn- und Stadtbau GmbH)
- Herr Rehring (WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH)
- Herr Reiter (Reiter Wohnbau GmbH, Verband Freier Wohnungsunternehmen)
- Herr Steil (DMB Deutscher Mieterbund)

Die vorbereitende Arbeitsgruppe wird sich dabei an den Themen orientieren, die in der konstituierenden Sitzung des Arbeitskreises herausgearbeitet wurden:

- Themenfeld 1: Vertiefung der Kenntnisse zur Situation und demografischen Entwicklung Münsters und die Bildung von Quartiersprofilen
- Themenfeld 2: Bestandsentwicklung im Quartier
- Themenfeld 3: Profilierung des Wohnstandortes Münster

Aufgabe der Vorbereitungsgruppe ist die thematische und inhaltliche Vorstrukturierung der nächsten Sitzung des Arbeitskreises.

### ■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der konstituierenden Sitzung wird dem Büro BPW Hamburg übertragen. Die Internetpräsentation und die Außendarstellung obliegt dem Amt für Stadt- und Regionalentwicklung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs.

## 6. Abschluss der konstituierenden Sitzung

Herr Stadtdirektor Schultheiß schließt die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises. Er dankt den Teilnehmern für ihr Engagement und ihre Bereitschaft zur konstruktiven Zusammenarbeit. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ ist bereits zu diesem Zeitpunkt zur Institution geworden. Diese sich abzeichnende Kontinuität der Arbeit legt den Grundstein für eine erfolgreiche strategische Wohnstandortentwicklung in Münster.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004



Teilnehmer

### ■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Evertz	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Frau Glaubrecht	Wohnbau Auguste Victoria GmbH
Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Kimpel	Wohnbau Auguste Victoria GmbH
Herr Mikulski	Bauverein Ketteler e.G.
Herr Nottenkemper	Wohn- und Stadtbau GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893
Herr Teigeler	AK Münsteraner Wohnungsunternehmen
Herr Reiter	Reiter Wohnbau GmbH, Verband Freier Wohnungsunternehmen

### ■ Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Althenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ Immobilien + Treuhand GmbH
Herr Fechtner	LBS
Herr Dr. Schorn	RDM

### ■ Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümerverschein
Frau Fahle	Mieter/Innen Schutzverein e.V.
Herr Grahl	MAIV/BDA
Herr Steil	DMB Deutscher Mieterbund, Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.
Frau Woldt	Stadt MS, Stiftungsverwaltung

### ■ Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Hubert	SPD
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU

### ■ Stadt Münster

Herr Schultheiß	Stadt MS, Stadtdirektor
Frau Dr. Klein	Stadt MS, Dezernentin für Jugend, Soziales, Gesundheit und Wohnen
Herr Bartmann	Stadt MS, Dezernent für Planungs- und Baukoordination





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

## Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

<b>Frau Dr. Kreft-Kettermann</b>	Stadt MS, Leiterin des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
<b>Frau Regenitter</b>	Stadt MS, Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
<b>Herr Buth</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Frau Fahl</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Frau Harjans</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Herr Krause</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Herr Philipp</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Herr Schulze-Schwienhorst</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Herr Termath</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Herr Uplawski</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Frau Vogel</b>	Stadt MS, AG Wohnen
<b>Frau Kneip</b>	Stadt MS, Städtebaureferendarin
<b>Frau Pleper</b>	Stadt MS, Städtebaureferendarin

### ■ Moderation und Dokumentation

<b>Frau Pahl-Weber</b>	BPW Hamburg
<b>Frau Rehsöft</b>	BPW Hamburg
<b>Herr Abt</b>	BPW Hamburg

## 7. Anhang

■ **Strategische Wohnstandortentwicklung in Münster**  
(Vortrag Frau Dr. Kreft-Kettermann) - Textfolien

■ **Wohnungsbestand und Wohnungszuwachs 1993 – 2002**  
(Vortrag Frau Dr. Kreft-Kettermann) - Tabelle

■ **Einwohner und Einwohnerveränderung in Münster 1993 - 2002 (Rückblick) und 2003 - 2013 (Prognose) - Tabelle**  
(Vortrag Frau Dr. Kreft-Kettermann)

■ **Einwohner und Einwohnerveränderung in Münster 1993 - 2002 (Rückblick) und 2003 - 2013 (Prognose) - Karten**  
(Vortrag Frau Dr. Kreft-Kettermann)





Strategische  
Wohnstandortentwicklung in  
Münster

Inputreferat Dr. H. Krieff-Kettermann

1

RAHMENBEDINGUNGEN: ZAHLEN - DATEN - FAKTEN

- Wohnungs- und Einwohnerentwicklung 1993 bis 2002  
- Im regionalen Kontext  
- Im Stadtgebiet Münster
- Einwohnerentwicklung in Münster 2003 bis 2013 nach Stadtteilen (Prognose)
- Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen 1993 - 2003 - 2013 in der Gesamtschau
- Die Alterung der Wohnbevölkerung, ein demographischer Faktor

2

THESEN zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen  
Anspruch - Strategie - Botschaft

- Der Wohnungsmarkt besteht aus verschiedenen Teilmärkten und Marktsegmenten mit unterschiedlichen Entwicklungen und Zielgruppen!
- „Wohnungsknappheit“  
„Preiswerte Wohnungsbestände werden Mangelware“  
versus
- „Entspannung am Wohnungsmarkt“  
„Mehr Angebot als Nachfrage“, „Leerstand“  
„Die Nachfrageseite bestimmt den Markt“  
(Widerspruch oder Wirklichkeit?)
- Haushaltslagen, finanzielle Ressourcen werden enger die Ausgaben bewusster, dadurch verstärkte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

3

THESEN zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen  
Anspruch - Strategie - Botschaft

- Die demographische Entwicklung verzerrt den regionalen Wettbewerb - nicht nur von der Stadt zum Umland, sondern auch innerstädtisch!
- Positive Entwicklungsperspektiven nur bei offensiver und nachfragegerechter Wohnungsangebots- und Baupolitik!
- Der Kreislauf zum Erfolg: Wohnbaulandausweisung → Bautätigkeit und Angebotsmobilisierung im Bestand → Einwohnerentwicklung (Bleibewillige halten!)
- Wohnsiedlungsentwicklung im regionalen / stadt-regionalen Kontext erfordert Verständigung auf Ziele, Qualitäten, Rollen / Funktionen, auch im Kontext der Landesförderung - „Mit der Region gewinnen“

4



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 1. Sitzung am 11. Februar 2004

**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

**Wohnquartiere unterliegen Strukturwandel**

In der Innenstadt verstärken sich sozialräumliche und stadtlökonomische Auswirkungen, der demographische Strukturwandel greift ein!

Altbau → Preisverfall → Problemquartier oder  
Altbau → Sanierung / Renovierung → Preisanstieg →  
wohnaffine / wohlfremde Folgenutzung →  
Quartiersüberformung aber auch Quartierssicherung

Infrastrukturauslastung und Infrastrukturbedarf langfristig absichern!

- Sprunginvestitionen vermeiden
- Erstinvestitionen multifunktional absichern (von der Kinderkrippe über das Jugendheim, der Familienbildungsstätte bis hin zum Seniorentreff)

5

**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

Der demographische und gesellschaftliche Wandel führt zur Stärkung und Ausdifferenzierung der Nachfrageseite

die Zahl der Haushalte wächst die Single-Haushalte boomten

der Lebensabschnitt bestimmt den Anspruch an Wohn- und Wohnungsqualitäten Wohnausstattung und Wohnumfeld

„Wohnen im Alter“ eine Herausforderung an den Wohnungsmarkt WG statt Altenheim?

6

**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

**Wohnen ist mehr als Daseinsvorsorge!**

Wohnen als Statussymbol

Wohnen als Konsumgut mit Ansprüchen an Raum und Ausstattung

Wohnen als „ökonomische Größe“ der Stadt Münster

Wohnen mit Anspruch an Service und Qualität

7

**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

**Wohnsiedlungsentwicklung und Wohnungsbau stehen emanzipiert, souveränen Nachfragern / Kunden gegenüber**

Qualität ist gefragt, auch im Geschosswohnungsbau

Service ist gefragt

Wohnumfeld und Infrastruktur müssen stimmen

8





**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

Wohnen in Münster ein harter Standortfaktor für die künftige Stadtentwicklung durch

- die Standortstärken eines Oberzentrums, insbesondere bei innerstädtischem Wohnen
- die Vielfalt in den Wohnformen und Wohnangeboten (vom Einfamilienhaus über die Wohnung im Jugendstilhaus bis zum Loft am Hafen)
- Qualität, hoher Wohnwert
- Erreichbarkeit
- Infrastrukturnähe und Angebotspektrum in den Bereichen Bildung, Arbeiten, Gesundheit, Versorgung, Freizeit

9

**THESEN** zur Wohnungsmarktentwicklung Münster zwischen Anspruch - Strategie - Botschaft

Eine erfolgreiche und zukunftsfähige Bauland- und Wohnungspolitik ist die Summe aus

- Offensiver Baulandbereitstellung + aktive und verantwortungsvolle Steuerung des Nutzungszyklus vom Wohnraum
- Vermarktoffensive für städtische Neubaugrundstücke + breites, nachfragegerechtes Angebot im preiswerten, bezahlbaren Marktsegment
- Mut für neue Modelle der Baulandakquisition + verstärkte Zielgruppenorientierung, insb. unter Berücksichtigung der Lebensabschnittsansprüche
- Erprobung und Ausbau innovativer, qualitativer Wohnformen im Bestand + die Allianz der Marktakteure

10

**OFFENE FRAGEN**  
 Verschiedene Akteure mit unterschiedlichen Ansprüchen und Interessen

1. Wie sehen die Steuerungsinstrumente aus? Wie ausreichend sind sie und wie erfolgreich?
2. Was kann die Stadt leisten? Was die privaten Partner? Welche Funktion hat das Handlungsprogramm Wohnen?
3. Wie groß ist das Wissen über die zu erwartenden Entwicklungen am Wohnungsmarkt? Über Chancen, Risiken und Handlungserfordernisse?
4. Wie groß und wichtig ist das Wissen um kleinräumige Entwicklungen? Bestehen hier Informationsdefizite?
5. Wie groß ist der Handlungsdruck in einzelnen Marktsegmenten bereits heute und mittelfristig?

11

**OFFENE FRAGEN**  
 Verschiedene Akteure mit unterschiedlichen Ansprüchen und Interessen

6. Wie transparent und bekannt sind innovative Modellprojekte?
7. Wie wichtig sind Allianzen? Und wie bedeutend sind Synergien?
8. Wie notwendig ist eine integrative Quartiersentwicklung?
9. Wie entscheidend sind Kommunikation, Information und Kooperation zwischen den Wohnungsmarktakteuren? Und auch mit den Partnern der Stadtregion?
10. Wie kann eine „strategische Wohnstandortentwicklung“ belebt werden?

12