



# BÜNDNIS FÜR WOHNEN

des AK "Wohnen in Münster"  
Aktualisierung am 19. April 2016





## „BÜNDNIS FÜR WOHNEN“ des Arbeitskreis Wohnen in Münster

Zur politischen Verankerung der strategischen Wohnstandortentwicklung in Münster traten die Mitglieder des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ am 31. Oktober 2006 in ein „Bündnis für Wohnen“ ein. Ziel des Bündnisses ist ein verantwortlicher Umgang mit dem „Gut Wohnen“ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung.

10 Jahre nach Unterzeichnung des Bündnisses wird dieses erneuert und den aktuellen wohnungspolitischen Zielen, der Situation am Wohnungsmarkt und den Schwerpunkten der Wohnstandortentwicklung einer wachsenden Stadt angepasst. Eine inhaltliche Basis dazu liefern die in den Jahren 2013 bis 2015 vom Rat der Stadt Münster beschlossenen zentralen Bausteine des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen.

Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ hat die Neuausrichtung und Erarbeitung des umfassenden Handlungskonzeptes Wohnen aktiv und beratend begleitet. Eine wesentliche Aussage ist dabei, allen Menschen, die in Münster leben und wohnen wollen, ein adäquates und ausreichendes Angebot an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zentrale Instrumente sind dabei u. a. eine offensive Baulandentwicklung, das Modell der sozial gerechten Bodennutzung und eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus.

Das Bündnis ist für weitere 10 Jahre angelegt und wird in dem Zeitraum fortlaufend in seinen Aussagen mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt reflektiert und bei Bedarf angepasst.

## Aufbau und Arbeit des „Bündnis für Wohnen“

---

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster, in dem die Wohnungsunternehmen, Vertreter der Münsteraner Architekten, der Mietervereine und der Haus- und Grundeigentümer, der Wohnungsbaufinanzierung, der Wissenschaft, der Verwaltung sowie die politischen Parteien vertreten sind, aktualisiert hiermit das „Bündnis für Wohnen“. Das Bündnis stellt sich den Herausforderungen der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung und des demografischen Wandels an den Wohnstandort und strebt an, den Wohnungsmarkt in Münster als einen starken und stabilen Standortfaktor zu erhalten, der nicht zu einem Hemmnis für die positive Bevölkerungsentwicklung werden darf. Dabei kann auf eine 10-jährige Bündniserfahrung und den Arbeiten des Arbeitskreises Wohnen aufgebaut werden.



■ **Die zentralen Ziele des Bündnisses sind**

- Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere
- Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik
- Schaffung von ausreichendem, bedarfsgerechtem Wohnraum in einer Größenordnung von mindestens 1.500 – 2.000 Wohneinheiten jährlich mit stetiger Anpassung an den Prognosezeitraum
- Schaffung von bezahlbarem, bedarfsgerechtem Wohnraum, u.a. durch die Förderung sozialen Wohnraums von mindestens 300 Wohneinheiten jährlich.
- Aufbau eines nachhaltigen Quartiersmanagements u. a. auf der Basis von Stadtteiluntersuchungen im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Infrastruktur
- Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung durch vorsorgende Gestaltung und Anpassungsstrategien an die Wirkungen des demografischen und klimatischen Wandels
- Verstärkung des stadtweiten Dialogs zum Wohnstandort Münster zur Sensibilisierung der Bevölkerung für die planerischen und wohnungspolitischen Herausforderungen einer wachsenden Stadt
- Vermittlung der Arbeitsergebnisse des Arbeitskreises nach Innen und Außen durch eine geeignete Öffentlichkeitsarbeit

■ **Das Bündnis wirkt durch**

- Vertrauensbildung durch Kommunikation in die und mit der Stadtgesellschaft
- Beratung von Verwaltung und Politik und Mitwirkung an der Meinungsbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen und Beschlüssen
- Selbstbindung der Mitglieder und Einbringen der eigenen Aktivitäten entsprechend der Ziele des Bündnisses
- Offenen Dialog zwischen den Akteuren der Wohnstandortentwicklung



## TEIL I

### Handlungsansätze des Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

---

Grundlage für die Handlungsansätze bilden das am 31.10.2006 geschlossene Bündnis für Wohnen, die Erkenntnisse aus der AK-Arbeit der vergangenen 10 Jahre sowie die Handlungsnotwendigkeiten für einen zukunftssicheren Wohnstandort Münster entsprechend der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung.

- Die Mitglieder des Bündnisses werden die Entwicklung im Bestand wie im Neubau entsprechend den Zielen des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen aktiv beeinflussen. Notwendige und wichtige Handlungsansätze werden dabei im Bereich der Kommunikation mit der Stadtgesellschaft und im Quartier gesehen, der eine Schlüsselrolle bei der Sensibilisierung der Bevölkerung insbesondere für die Entwicklungen im Bestand zukommt.
- In ausgewählten Quartieren sollen gemeinsam mit Investoren und Vor-Ort-Akteuren Projekte mit Vorbildfunktion entwickelt und begleitet sowie gemeinsame Studienprojekte (z.B. mit der msa oder WWU) durchgeführt werden. Dabei wird ein schrittweises, beispielhaftes Vorgehen empfohlen. Hierfür ist es notwendig, Chancen in den Quartieren konkret zu untersuchen (z. B. über Quartiersprofile) und dabei die positiven Aspekte einer Innenentwicklung zunächst in den Vordergrund zu stellen. Die Auswahl der Quartiere erfolgt anhand der Leitlinien und Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung (s.u.).
- Wichtige Aufgabe ist, Investoren als Kooperationspartner zu gewinnen und in den Prozess der Wohnstandortentwicklung mit einzubeziehen. Insgesamt gilt es, Neu- und Altbewohner (Nachbarschaft) über die Vorteile eines nachhaltigen Wohnungsbaus zu informieren und in den jeweiligen Entwicklungsprozess frühzeitig mit einzubeziehen.
- Qualitätsleitlinien sollen erarbeitet und anhand guter Beispiele illustriert werden (best Practice). Dabei kann der Arbeitskreis auf einen umfangreichen Fundus guter Beispiele seiner Teilnehmer zurückgreifen. Entsprechend dem Vorgehen in der Immobilienwirtschaft ist die Entwicklung einer „Argumentationslinie“ für nachhaltigen Wohnungsbau beabsichtigt.
- Auf Grundlage des breiten Expertenwissens der Bündnismitglieder sollen geeignete Fachdialoge und Expertengespräche initiiert und begleitet werden.



## TEIL II Themen und Kooperationsfelder

Mit der Aktualisierung und Fortschreibung des Bündnisses für Wohnen setzt sich der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ das Ziel, den Herausforderungen der wachsenden Stadt in einer adäquaten Wohnstandortentwicklung zu begegnen und ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnungsangebot zu schaffen, das allen Anforderungen an den Wohnungsmarkt gerecht wird. Dabei stehen insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes und die Berücksichtigung spezifischer Nachfragewünsche mit Blick auf die vielfältigen Bau- und Wohnformen im Fokus wie auch die Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen. Das Quartier ist die zentrale Betrachtungsebene. Über kommunikative, kooperative quartiersbezogene Arbeitsweisen ist die Gründung von „Quartiers-Interessens-Gemeinschaften“ (QIG) zu fördern.

<b>Strategische Wohnstandortentwicklung Fokus Quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokus: Quartiere im demografischen Wandel sowie mit besonderen Potenzialen für Haushalte mit Kindern/ Senioren</li> <li>▪ Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes durch Qualifizierung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale der Quartiere</li> </ul>
<b>Doppelstrategie Bestands- und Neubaulandentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offensive Bestandsentwicklung in den Quartieren: Schwerpunkt „Neues Wohnen im Bestand“, gleichzeitig Anpassung Wohnungsbestand</li> <li>▪ Aufwertung erneuerungsbedürftiger Quartiere durch Neues Wohnen; Bereitstellung stadtkonzeerner Grundstücke/ Immobilien für nachhaltige Bauvorhaben; Förderung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen</li> <li>▪ Parallel offensive Neubaulandentwicklung</li> </ul>
<b>Konversion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konversionsflächen als zentrale Entwicklungsareale für den Wohnungsmarkt und die vielfältigen Nachfragestrukturen aktivieren</li> </ul>
<b>Sozialverantwortliche und marktgerechte Wohnungsverorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsstrategien zur Bedarfsdeckung im preiswerten Angebotssegment notwendig (neben Familien v. a. auch für ältere Menschen/ 1-Personen-Haushalte); Forcierung des geförderten Wohnungsbaus</li> <li>▪ Schaffung marktgerechter, nicht ausschließlich hochwertiger Wohnungsangebote v.a. in innerstädtischen Quartieren als Mittel der Wohnstandortentwicklung</li> </ul>
<b>Zielgruppen: Haushalte mit Kindern, Senioren, Studenten, Menschen mit Behinderung, Flüchtlinge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokussierung auf Angebote für Haushalte mit Kindern in „familienfreundlichen“ Quartieren bzw. Orten mit einem hohen Anteil an Kindern</li> <li>▪ Wohnangebote für Senioren, infrastrukturell gut ausgestattete, zentrale Quartiere; Qualität und Flexibilität von Wohnen, Pflege und Betreuung</li> <li>▪ Synergieeffekte Familienförderung/ Seniorenwohnen durch Neues Wohnen im Bestand und Umzugsmanagement</li> <li>▪ Forcierung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen</li> <li>▪ Ausbau des Wohnungsangebotes für Studierende</li> <li>▪ Wohnraumbereitstellung für Flüchtlinge</li> <li>▪ Leitbild: gemischte Bevölkerungsstruktur in den Quartieren</li> </ul>



<p><b>Wohnungstypen: Mengengerüst 2025</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung der Möglichkeiten zur Errichtung von 1500 bis 2000 Wohneinheiten jährlich</li> <li>▪ Forcierung des geförderten Wohnungsbaus, u.a. durch die Förderung sozialen Wohnraums von mindestens 300 Wohneinheiten jährlich</li> <li>▪ Schwerpunkt Geschosswohnungsbau: hohe Nutzungsqualitäten, Nachfragesteuerung, enge Zusammenarbeit mit Investoren</li> <li>▪ Einfamilienhaus-Bau als „stabile Größe“, Schaffung von Baugebieten für vielfältige Wohnformen und mit hohen Außenqualitäten</li> <li>▪ preisgünstiger Wohnraum, Angebote für Schwellenhaushalte; „bezahlbares“ Bauland in Münster als Alternative zum Umland</li> </ul>
<p><b>Schlüsselrolle Kommunikation und Kooperation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartiersbezogene und integrative Arbeitsweisen, Abstimmung Projekte auf lokal differenzierte Entwicklungschancen im Quartier</li> <li>▪ Zentrale Rolle Kommunikation/ Kooperation für Entwicklungen im Quartier, v.a. bei „Neuem Wohnen in Bestand.“ Einbindung Stadt und Investoren, Kommunikation vor Ort (Bewohner, Eigentümer, Vereine, Politik)</li> <li>▪ Verknüpfung städtischer Maßnahmen zum Wohnumfeld/ Versorgung mit privaten Ansätzen, Synergieeffekte; private Vorhaben als Impulsgeber</li> <li>▪ Anwendung „Kommunikationskonzept für Quartierssicherung im Bestand“ bei der Umsetzung von Wohnbaumaßnahmen im Quartier</li> <li>▪ Quartiers-Interessens-Gemeinschaft (QIG) als lokales Kooperationsnetzwerk zur Initiierung und Begleitung von Maßnahmen im Quartier</li> <li>▪ Sicherstellung der Erreichbarkeit im Kontext der Stadt-Umlandverflechtungen; Bewerbung der ÖPNV-Angebote</li> </ul>



### TEIL III

## Beiträge der Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster in ihrer Rolle als Wohnungsmarktakeure

---

Um die Handlungsfelder der strategischen, nachfragegerechten und zukunftsfähigen/ zukunftssicheren Wohnstandortentwicklung umzusetzen und die Handlungsansätze zu unterstützen, streben die Mitglieder des AKs an, sich mit folgenden Beiträgen zu engagieren:

- **Wohnungsunternehmen:** Modernisierung, Neubau und operative Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der Qualitätsleitlinien; Unterstützung von Projekten für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen; Multiplikator in die eigene Mieterschaft (z.B. Studentisches Wohnen, Wohnen für Hilfe); Praxispartner für wissenschaftliche Analysen und Projekte (z.B. Marktanalyse empirica, Uni-Projekt Quartiersentwicklung Bahnhof; Bestandsaufstockung...); Bau öffentlich geförderter Wohnungen auf angemessenen Grundstücken zu marktgerechten Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche
- **Mietervereine:** Mietrechtsberatung, Abwicklung von Mietverhältnissen und Neuabschluss von Mietverträgen
- **Haus- und Grundeigentümergeverein:** Erfassung der Bedürfnisse von Immobilieneigentümern; Kenntnisse über Quartiere, Kontakte in Quartieren; Mitgliederkontakte für Befragungen; Erkennen von Meinungen/ Strömungen bei Wohnungs- und Immobilieneigentümern
- **Wohnungsbaufinanzierung:** individuelle Beratung unter Beachtung von Fördermöglichkeiten – auch hinsichtlich Neugründung von Bewohnergenossenschaften -; Beratung und Begleitung der Wohnungsbaufinanzierung und -förderung; praxisnaher Wissenstransfer; Unterstützung bei Projekten; Einbringung der Kundensicht; Einbringung der Marktkenntnis und zukünftige Markteinschätzung für die Käufer- und Verkäuferseite; Einschätzung der aktuellen und künftigen Nachfragesituation; Ideengeber zur Umsetzung beabsichtigter Ziele am Markt; konzeptionelle Bauträgerberatung gemäß ermittelter Wohnraumnachfrage zur nachhaltigen Immobilienentwicklung; Netzwerker
- **Wissenschaft:** Wissenschafts- und Forschungstransfer in Ausbildung und Praxis, Begleitung der Diskussionen mit wissenschaftlichen Beiträgen, Unterstützung der Arbeit durch Vergabe bündnisaffiner Abschlussarbeiten und Unterstützung bürgerschaftlicher Diskussionsprozesse
- **Politik:** Vermittlung Inhalte und Ziele in die politischen Gremien und in die Bürgerschaft



- **Fachämter:** Baulandmonitoring und Baulandentwicklung über die Umsetzung und laufende Fortschreibung des Baulandprogramms 2020; Umsetzung des Modells der sozialgerechten Bodennutzung; Forcierung des sozialen Wohnungsbaus (Umsetzung der Zielvereinbarung mit dem Land NRW); zielgerichtete Angebotsausweitung im Segment gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bereitstellung stadtkonzern-eigener Grundstücke/Immobilien; Begleitung konkreter Projekte zugunsten gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen; Umsetzung der Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen sowie Einfamilienhäuser; Sicherstellen der notwendigen sozialen Infrastruktur
- **Makler:** individuelle Kundenberatung unter Berücksichtigung der Nutzungsqualität und Werthaltigkeit; Beratung von Bauträgern und Investoren unter soziodemografischen und ökologischen Gesichtspunkten
- **Architekten:** Konstruktive Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses durch die Verbände; Organisation von Veranstaltungen und Diskussionen zu Zielen des Bündnis Wohnen und deren Einbettung in eine gesamtstädtische Stadtentwicklungsstrategie; Aufzeigen von Potentialen der Stadtentwicklung und Stadterweiterung; Einbringung und Diskussion von einzelnen Projekten im Sinne der Ziele des Bündnis Wohnen; Weiterentwicklung des Modells der sozialgerechten Bodennutzung; Unterstützung und Entwicklung innovativer Wohnformen
- **Alle:** Aktive Mitwirkung bei öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen





## Unterzeichnung des „Bündnis für Wohnen“ am 19. April 2016

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Bauverein Ketteler eG	Jörg Dickmann (Vorstand)
LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster	Christian Mengler (Leiter der Niederlassung Münster)
Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH	Ewald Meyer-Hoock (Kaufmännischer Geschäftsführer)
Sparkassen Immobilien GmbH	Achim Friedrich (Geschäftsführer Geschäftsbereich Münster)
Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW	Eduard Reiter (Geschäftsf. Gesellschafter Reiter Wohnbau)
VIVAWEST Wohnen GmbH	Wilfried Born (Leiter Kundencenter Hamm)
Vereinigte Volksbank Münster eG	Dr. Oliver Altenhövel (Bereichsleiter Immobilien)
Wohn + Stadtbau GmbH	Sandra Wehrmann (Geschäftsführerin)
Wohnungsverein Münster von 1893 eG	Bernd Sturm (Geschäftsführer)

### Wohnungsbaufinanzierung

LBS West	Gregor Schneider (Leiter Kommunikation und Research)
----------	--

### Interessenverbände

Haus- und Grundeigentümerverschein Münster e.V. seit 1903	Peter Guski (Geschäftsführer)
Immobilienverband Deutschland	Manfred Roscik (Sprecher des IVD für Münster)
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.	Ulla Fahle (Juristin im Mieter/innen-Schutzverein)
Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB	Jutta Pollmann (Geschäftsführerin)
Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.	Sven Berg (Stellvertretender Vorsitzender)
Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.	Dr. Herbert Schorn (Vorsitzender)
Studierendenwerk Münster	Achim Wiese (Stellvertretender Geschäftsführer)

### Politische Vertreter

Ratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL	Helga Bennink
Ratsfraktion CDU	Georg Fehlauer
Ratsfraktion Die Linke	Ortrud Philipp
Ratsfraktion FDP	Wolfgang Klein
Ratsfraktion SPD	Thomas Fastermann
Ratsfraktion UWG-MS	Uwe Raffloer

### Wissenschaftliche Begleitung

Universität Münster, Institut für Geografie	Prof. Dr. Paul Reuber, Leiter des Bereichs Politische Geografie/ Sozialgeografie
Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung	Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Geschäftsführende Direktorin

### Stadt Münster

Stadt Münster	Stadtdirektor Hartwig Schultheiß, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
---------------	--



## Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft



■ **Bauverein Ketteler eG**

vertreten durch

**Jörg Dickmann**

Vorstand



■ **LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung  
Münster**

vertreten durch

**Christian Mengler**

Leiter der Niederlassung Münster



■ **Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH**

vertreten durch

**Ewald Meyer-Hoock**

Kaufmännischer Geschäftsführer



■ **Sparkassen Immobilien GmbH**

vertreten durch

**Achim Friedrich**

Geschäftsführer Geschäftsbereich Münster



■ **Verband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen NRW**

vertreten durch

---

**Eduard Reiter**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Reiter Wohnbau GmbH



■ **VIVAWEST Wohnen GmbH**

vertreten durch

---

**Wilfried Born**

Leiter Kundencenter Hamm



■ **Vereinigte Volksbank Münster eG**

vertreten durch

---

**Dr. Oliver Altenhövel**

Bereichsleiter Immobilien



■ **Wohn + Stadtbau GmbH**

vertreten durch

---

**Sandra Wehrmann**

Geschäftsführerin



■ Wohnungsverein Münster von 1893 eG

vertreten durch

---

**Bernd Sturm**  
Geschäftsführer

### Wohnungsbaufinanzierung



■ LBS West

vertreten durch

---

**Gregor Schneider**

Leiter Kommunikation und Research

### Interessenverbände



■ Haus- und Grundeigentümerverein  
Münster e.V. seit 1903

vertreten durch

---

**Peter Guski**  
Geschäftsführer



■ Immobilienverband Deutschland

vertreten durch

---

**Manfred Roscik**  
Sprecher des IVD für Münster





■ Mieter/innen Schutzverein Münster  
und Umgebung e.V.

vertreten durch

**Ulla Fahle**

Juristin im Mieter/innen-Schutzverein



■ Mieterverein Münster und  
Umgebung e.V. im DMB

vertreten durch

**Jutta Pollmann**

Geschäftsführerin



■ Münsterländer Architekten- und  
Ingenieursverein e.V.

vertreten durch

**Sven Berg**

Stellvertretender Vorsitzender



■ Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Münster e.V.

vertreten durch

**Dr. Herbert Schorn**

Vorsitzender



■ **Studierendenwerk Münster**

vertreten durch

**Achim Wiese**

Stellv. Geschäftsführer

**Politische Vertreter**



■ **Ratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL**

vertreten durch

**Helga Bennink**



■ **Ratsfraktion CDU**

vertreten durch

**Georg Fehlauer**



■ **Ratsfraktion Die Linke**

vertreten durch

**Ortrud Philipp**



■ Ratsfraktion FDP

vertreten durch

Wolfgang Klein



■ Ratsfraktion SPD

vertreten durch

Thomas Fastermann



■ Ratsfraktion UWG-MS

vertreten durch

Uwe Raffloer



## Wissenschaftliche Begleitung



- **Universität Münster, Institut für Geografie**  
vertreten durch

**Prof. Dr. Paul Reuber**

Leiter des Bereiches Politische Geografie/  
Sozialgeografie



- **Technische Universität Berlin, Institut für  
Stadt- und Regionalplanung**  
vertreten durch

**Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber**

Geschäftsführende Direktorin Institut für  
Stadt- und Regionalplanung

## Stadt Münster



- **Stadt Münster**  
vertreten durch

**Stadtdirektor Hartwig Schultheiß**

Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing