



# Bündnis für Wohnen

des AK Wohnen in Münster  
31. Oktober 2006





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

Mit Aufnahme der Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises in das HPW 2005 wurde ein erster Schritt zur politischen Verankerung der strategischen Wohnstandortentwicklung in Münster gemacht. Um diesen Prozess fortzuführen, inhaltlich zu gestalten und zu stärken, treten die Mitglieder des AKs in ein „Bündnis für Wohnen“ ein, mit dem Ziel eines verantwortlichen Umgangs mit dem „Gut Wohnen“ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung.

### Aufbau und Arbeit des „Bündnis für Wohnen“

---

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster, in dem die Wohnungsunternehmen, Vertreter der Münsteraner Architekten, des Mietervereins und der Haus- und Grundeigentümer, der Wohnungsbaufinanzierung, der Verwaltung, die politischen Parteien und zahlreiche Institutionen aus Wirtschaft und Gesellschaft Münsters vertreten sind, gründet das „Bündnis für Wohnen“. Das Bündnis stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels an den Wohnstandort und strebt an, den Wohnungsmarkt in Münster als einen starken Standortfaktor zu erhalten und zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen. Dabei kann auf den vorangegangenen Arbeiten des Arbeitskreises Wohnen aufgebaut werden.

#### ■ Die zentralen Ziele des Bündnisses sind

- Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere
- Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung durch vorsorgende Gestaltung und Anpassungsstrategien an die Wirkungen des demografischen Wandels
- Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik

#### ■ Das Bündnis wirkt durch

- Beratung von Verwaltung und Politik und Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen.
- Selbstbindung der Mitglieder und Einbringen der eigenen Aktivitäten entsprechend der Ziele des Bündnisses

Der Zeitrahmen für das Bündnis wird vorläufig auf fünf Jahre befristet. Eine Evaluation der Aktivitäten und Ergebnisse wird angestrebt.



## TEIL I

### Handlungsansätze des Arbeitskreis Wohnen in Münster

---

Grundlage für die Handlungsansätze bilden die gemeinsamen Vereinbarungen des 4. AK vom 25. Oktober 2005:

- Die Mitglieder des Bündnisses werden die Entwicklung im Bestand wie im Neubau entsprechend den Zielen des HPW aktiv beeinflussen. Gute Handlungsansätze werden dabei im Bereich der **Kommunikation im Quartier** gesehen, der eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung im Bestand zugestanden wird.
- In ausgewählten Quartieren sollen gemeinsam mit Investoren und Vor-Ort-Akteuren **Projekte mit Vorbildfunktion** entwickelt werden. Dabei wird ein schrittweises, beispielhaftes Vorgehen empfohlen. Hierfür ist es notwendig, Chancen in den Quartieren konkret zu untersuchen 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 erreichen** und in den Prozess der Wohnstandortentwicklung mit einzubeziehen. Gleichzeitig muss die **Nachfragerseite über die Vorteile eines nachhaltigen Wohnungsbaus informiert werden**, um die Vermarktbarkeit dieser Projekte zu gewährleisten.
- Grundlage zur Umsetzung von Projekten sowie zur Erarbeitung einer Handlungsstrategie ist eine genaue **Bestimmung der Qualitätsziele sowie der Zielgruppe**.
- **Qualitätsleitlinien** sollen erarbeitet und anhand guter Beispiele illustriert werden. 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.
- Eine gute Chance zur Überprüfung der Qualitätsleitlinien und gleichzeitiger Werbung für nachhaltigen Wohnungsbau wird in dem **Bau von „Musterhäusern“** gesehen. In Bündelung der Kompetenzen der AK-Mitglieder kann dieser unterstützt und begleitet werden (z.B. Vorplanung, Bereitstellung von Grundstücken, Finanzierung, Marketing, Evaluierung.)



## TEIL II

### Qualitätsleitlinien für die strategische Wohnstandortentwicklung

Im „Bündnis für Wohnen“ setzt sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster das Ziel, Qualitätsleitlinien für die strategische Wohnstandortentwicklung zu formulieren. Grundlage sind die Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen, in denen Schwerpunktthemen definiert und die **Quartiersentwicklung im Dialog** in den Mittelpunkt der Betrachtung gestellt wird.

Durch die Förderung kommunikativer, quartiersbezogener Arbeitsweisen wird die Gründung von „**Quartiers-Interessens-Gemeinschaften**“ (QIG) im Sinne von Standort-Interessens-Gemeinschaften des Landes NRW vorbereitet.

Zur Entwicklung der Leitlinien werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

<b>Strategische Wohnstandortentwicklung Fokus Quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokus auf Quartiere im demografischen Wandel sowie mit besonderen Potenzialen für Haushalte mit Kinder/ 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>▪ Bestandsentwicklung in den Quartieren: Schwerpunkt „Neues Wohnen im Bestand“, gleichzeitig Anpassung Wohnungsbestand</li> <li>▪ Aufwertung erneuerungsbedürftiger Quartiere durch Neues Wohnen; Bereitstellung von Grundstücken für nachhaltige Bauvorhaben</li> <li>▪ Parallel Neubaulandentwicklung</li> </ul>
<b>Sozialverantwortliche und marktgerechte Wohnungsversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsstrategien zur Bedarfsdeckung im preiswerten Angebotssegment notwendig (neben Familien v.a. auch ältere Menschen/ 1-Personen-Haushalte;)</li> <li>▪ Förderung marktgerechter, hochwertiger Wohnungsangebote v.a. in innerstädtischen Quartieren als Mittel der Wohnstandortentwicklung</li> </ul>
<b>Zielgruppen: Haushalte mit Kindern und Senioren</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>▪ Leitbild: gemischte Bevölkerungsstruktur in den Quartieren</li> </ul>
<b>Wohnungstypen: Mengengerüst 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konkretisierung Mengengerüst 2020 für Wohnungsneubau (HPW 2005)</li> <li>▪ Schwerpunkt Geschosswohnungsbau: hohe Qualitätsstandards, Nachfragesteuerung, enge Zusammenarbeit mit Investoren wichtig</li> <li>▪ hochwertige Stadthäuser als Ein- und Mehrfamilienhäuser „neuen Typs“ (flexibel, vielfältig, Gartenbezug, Eigentum); Zielgruppe: finanzkräftige Familien und Senioren</li> <li>▪ Hochwertiger Einfamilienhaus-Bau als „stabile Größe“, kleinere, überschaubare Baugebiete mit hohen Außenqualitäten</li> <li>▪ preisgünstiger Wohnraum, Angebote für Schwellenhaushalte; „bezahlbares“ Bauland in Münster als Alternative zum Umland</li> </ul>
<b>Schlüsselrolle Kommunikation und Kooperation</b>	<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> </ul>



### TEIL III

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

---

Um die Leitlinien der strategischen Wohnstandortentwicklung umzusetzen und die Handlungsansätze zu unterstützen, streben die Mitglieder des AKs an, sich mit folgenden Beiträgen zu engagieren:

- **Wohnungsbaugesellschaften:** Umsetzung der vereinbarten Leitlinien/ Qualitätsstandards bei Wohnungsbauprojekten, Einbinden eigener Projekte in die Schwerpunktsetzungen der strategischen Wohnstandortentwicklung, Förderung von Projekten mit Beispielcharakter z.B. als „Musterhäuser“, Bereitstellung innerstädtischer Grundstücke für nachfragegerechte „Stadthäuser“
- **Mieterverein:** Beratung von Mietgliedern im Sinne der strategischen Wohnstandortentwicklung, Information über die Ziele der Wohnstandortentwicklung, Unterstützung beim Umzugsmanagement im Quartier
- **Haus- und Grundeigentümergeverein:** Information der Mitglieder über die Ziele und Rahmenbedingungen der strategischen Wohnstandortentwicklung, Unterstützung beim Aufbau von Netzwerken im Quartier
- **Wohnungsbaufinanzierung/Banken:** Vermittlung von Qualitätsleitlinien (z.B. mit Hilfe der Qualitätsbroschüre) im Rahmen der Finanzierungsberatung; Unterstützung des Baus von Musterhäusern
- **Universität:** Unterstützung des Themas strategische Wohnstandortentwicklung auf der wissenschaftlichen Ebene im Rahmen des Wissenstransfers
- **Politik:** Vermittlung der Inhalte und Ziele des Bündnisses für Wohnen in die politischen Gremien
- **Fachämter der Stadtverwaltung:** Unterstützung der strategischen Wohnstandortentwicklung im Rahmen der fachlichen Zuständigkeiten, Übernahme von koordinatorischen Aufgaben für das Bündnis für Wohnen, Information von Neubürgern und/oder Wohnungssuchenden
- **Immobilienmakler:** Kundenberatung im Sinne der strategischen Wohnstandortentwicklung, Information über die Nutzungsqualitäten und Werthaltigkeit nachhaltiger Objekte (z.B. Barrierefreiheit, Balkon/ Garten, Flexibilität, Vielfalt)
- **Architekten:** Fachliche Beratung/ Vermittlung der Qualitätsleitlinien durch die Architektenkammer (Fortbildungsveranstaltungen für Mitglieder, Information von Bauherren); Unterstützung bei Beispielprojekten



## Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft



■ **Aachener Siedlungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH**

vertreten durch

---

**Herrn Ingo Lang**  
Niederlassungsleiter



■ **Bauverein Ketteler e.G.**

vertreten durch

---

**Herrn Gerd Mikulski**  
Geschäftsführer



■ **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Nordwestdeutschland GmbH**

vertreten durch

---

**Herrn Dipl.- Ing. Josef Teigeler**  
Geschäftsführer



■ **Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH**

vertreten durch

---

**Herrn Ewald Meyer-Hoock**  
Kaufmännischer Geschäftsführer





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

vertreten durch

*Eduard Reiter*

**Herrn Eduard Reiter**

Geschäftsführender Gesellschafter Reiter Wohnbau GmbH



■ **Wohnbau August Victoria GmbH**

vertreten durch

*J. Kimpel*

**Herrn Jürgen Kimpel**

Abteilungsleiter für Vermietung und kfm. Wohnungsverwaltung



■ **Wohn + Stadtbau GmbH**

vertreten durch

*Klemens Nottenkemper*

**Herrn Dipl.-Kfm. Klemens Nottenkemper**

Geschäftsführer



■ **Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH**

vertreten durch

*Josef Rehring*

**Herrn Dipl.-Kfm. Josef Rehring**

Geschäftsführer



■ **Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.**

vertreten durch

**Herrn Bernd Sturm**  
Geschäftsführer

### Wohnungsbaufinanzierung



■ **Immobilienverband Deutschland**

vertreten durch

**Herrn Josef Kröger**  
Inhaber Kröger Immobilien



■ **Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Münster e.V.**

vertreten durch

**Herrn Dr. Herbert Schorn**  
Vorsitzender



■ **Sparkassen Immobilien GmbH**

vertreten durch

**Herrn Dr. Oliver Althenhövel**  
Geschäftsführer





■ **Westdeutsche Landesbausparkasse**

vertreten durch

**Herrn Dr. Hans-Ulrich Gruß**

Leiter der Vorstandsstäbe LBS West



■ **WGZ e.G. Immobilien- und Treuhand GmbH**

vertreten durch

**Herrn Dipl.-Geograph Ludwig Eickenbusch**

Abteilungsleiter Baulanderschließung

## Interessenverbände



■ **Haus- und Grundeigentümerverschein Münster  
Stadt und Land e.V. seit 1903**

vertreten durch

**Herrn Ass.iur. Rolf Elsner**

Geschäftsführer



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

vertreten durch

**Frau Ulla Fahle**

Juristin im Mieter/ innen-Schutzverein



■ **Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.  
im Deutschen Mieterbund**

vertreten durch

---

**Herrn Otto Steil**

Vorsitzender



■ **Münsterländer Architekten- und  
Ingenieursverein e.V.**

vertreten durch

---

**Herrn Dr. Ing. Wolfgang Echelmeyer**

Vorsitzender



■ **Westfälische Wilhelms-Universität Münster  
Institut für Geografie**

vertreten durch

---

**Herrn Prof. Dr. Paul Reuber**

Geschäftsführender Direktor

### Politische Vertreter



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

vertreten durch

---

**Frau Helga Bennink**



■ Ratsfraktion CDU

vertreten durch

---

Herrn Dieter Maeger



■ Ratsfraktion FDP

vertreten durch

---

Herrn Wolfgang Klein



■ Ratsfraktion SPD

vertreten durch

---

Frau Verena Marzinkewitz

Stadt Münster



■ Stadt Münster

vertreten durch

---

Herrn Stadtdirektor Hartwig Schultheiß  
Beigeordneter für Planung und Marketing