



Empfehlungen des AK **WOHNEN IN MÜNSTER** für das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt

Diese Empfehlungen hat der AK Wohnen erarbeitet, um die strategische Wohnstandortentwicklung zu fördern. Es sind nicht alle Handlungserfordernisse der Wohnungsversorgung in die Handlungsempfehlungen einbezogen worden, vielmehr wurden Schwerpunkte gesetzt. Ausgehend von der These, dass sich die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsbeständen vor allem in der Zukunftsfähigkeit von Quartieren ausdrücken wird, ist der Quartiersbezug in den Mittelpunkt der ersten Arbeitsphase des AK Wohnen gestellt worden.

- 1 Der **AK WOHNEN IN MÜNSTER** hat sich gezielt zur Aufgabe gestellt, strategische Fragen der Wohnungs- und Baulandpolitik zu bearbeiten. **Er empfiehlt, angesichts der demografischen Entwicklung das Handlungsprogramm Wohnen für die nächsten Jahre verstärkt auf die Doppelstrategie mit einer Belebung des Bestandes sowie einer angepassten Neubaulandstrategie auszurichten.** Die Qualitäten des Bestandes zu stärken und den künftigen Anforderungen anzupassen sowie attraktive Bauland- und Wohnungsangebote sind Voraussetzung, um die Bevölkerungsentwicklung innerhalb eines wünschenswerten Korridors entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele zu halten und vorzeitige Schrumpfungsprozesse zu vermeiden. Die Chancen der Stadt für eine erfolgreiche Wohnstandortpolitik im Dienste demografischer Ziele werden als günstig eingeschätzt. Ein attraktiver Wohnstandort ist das Pendant zu einem attraktiven Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsstandort.
- 2 Die Doppelstrategie schließt ein, dass die Wohnungsversorgung von Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten – gerade im Hinblick auf die Auswirkungen von Hartz IV – auch dauerhaft eine Aufgabe der Stadt bleiben wird. Es wird durchaus damit gerechnet, dass im preiswerten Angebotssegment neue Handlungsbedarfe entstehen. Die Doppelstrategie schließt auch – und gerade im Sinne einer Erhaltung vorhandener Qualitäten – eine gezielte Wohnstandortentwicklung ein. Der AK ist der Auffassung, dass es für den ökonomischen Erfolg der Stadt in Zukunft verstärkt darauf ankommt, sich im Wettbewerb um Bevölkerungsgruppen mit marktrelevanter Nachfrage zu positionieren. **Der AK empfiehlt, die städtische Wohnungs- und Baulandpolitik stärker an marktwirtschaftlichen Erfordernissen zu orientieren.** Eine besondere Nachfragegruppe ergibt sich unter Berücksichtigung des Profils als Wissenschaftsstadt.
- 3 Die Nachfrageentwicklung ist sehr schwer zu prognostizieren. Sie ist abhängig von (berechenbaren) demografischen Entwicklungen, vor allem aber von ökonomischen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Wertschätzungen. Zurzeit ist die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken relativ zurückhaltend und bewegt sich unterhalb langjähriger Mittelwerte. Dies kann sich aber, möglicherweise auch rasch, wieder ändern. **Der AK empfiehlt der Stadt, Vorsorge zu treffen und die Baulandbereitstellung zu verstetigen, um flexibel und schnell auf zu erwartende Nachfragesprünge reagieren zu können.**
- 4 Der Einfamilienhausbau ist geringeren konjunkturellen Schwankungen unterworfen als der Mehrfamilienhausbau. Auch in Zeiten geringer Bautätigkeit ist der Bau von Einfamilienhäusern eine relativ stabile Größe. Gerade die Nachfragegruppen, die unabhängig von konjunkturellen Rahmenbedingungen ihre Wohnwünsche realisieren



können, verlangen besondere Angebotsqualitäten und keine 08/15-Angebote. **Der AK empfiehlt, in Zeiten zurückhaltender Nachfrage, kleinere, überschaubare Baugebiete mit hohen „Außenqualitäten“ zu entwickeln, um dieses Angebotssegment zu bedienen.** Gleichzeitig gibt es deutliche Signale, dass auch die Nachfrage der Schwellenhaushalte wieder spürbar ansteigen wird. **Der AK empfiehlt daher, auch weiterhin für preissensible Nachfragegruppen ausreichend geeignete Grundstücke (auch für Doppel- oder Reihenhausbauung) vorzuhalten.** Bauland in Münster soll eine bezahlbare Alternative zum Umland bleiben.

- 5 Die Mitglieder des AK weisen darauf hin, dass nach wie vor die innerstädtischen Wohnquartiere in Münster äußerst begehrte Wohnstandorte für unterschiedliche Personengruppen sind. Das Wohnungsangebot in städtischen Strukturen ist jedoch deutlich geringer als die Nachfrage. Mit der Änderung der Haushaltsstrukturen gehen deshalb die Einwohnerzahlen in innerstädtischen Quartieren zurück. Dieser Einwohnerrückgang ist kein Hinweis auf eine Abwendung der Nachfrage von innerstädtischen Standorten. Münster hat jedoch im Vergleich zu anderen Städten wenig zusammenhängende Brachflächen und Umstrukturierungsflächen in innerstädtischen Lagen, um zusätzliche Wohnangebote in einem Umfang zu schaffen, der die durch die Verkleinerung der Haushalte bedingten Einwohnerrückgänge ausgleichen könnte. Als Folge dieser Entwicklung ist zu erwarten, dass Kaufkraft für kommerzielle Angebote fehlt und die öffentlichen Infrastrukturangebote nicht voll ausgelastet sind. **Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen in innerstädtischen Lagen bedienen zu können, empfiehlt der AK, die Chancen zur Entwicklung zusätzlicher Wohnangebote in innerstädtischen Wohnlagen konsequent zu nutzen und neue Möglichkeiten zu erschließen. Dazu sind die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der inneren Entwicklung auszuschöpfen. Der AK empfiehlt die Erarbeitung eines Kommunikationskonzeptes zur Auslotung der Möglichkeiten für Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung von Quartieren.**

- 6 Die Leidtragenden der unzureichenden Wohnungsangebote in städtischen Wohnquartieren sind tendenziell Haushalte mit Kindern, die an den Rand der Stadt oder über die Stadtgrenze hinaus gedrängt werden. **Der AK empfiehlt, Haushalten mit Kindern das Wohnen in städtischen Quartieren zu ermöglichen und zu erleichtern, ein strategischer Baustein der Wohnstandortentwicklung soll das kinderfreundliche Münster sein.** Als wichtiger Baustein ist dabei zu beachten, dass die Quote der innerstädtischen familiengerechten Wohnungen, das sind besonders die eher knappen großen Wohnungen mit eigenem Zugang zu persönlich kontrollierten Außenflächen, systematisch quantitativ und qualitativ weiterentwickelt werden sollte. Die bisherige Arbeit des AK hat gezeigt, dass die Voraussetzungen in den einzelnen Quartieren unterschiedlich sind und quartiersbezogene Betrachtungen erfordern. Den Mitgliedern des AKs ist auch bewusst, dass die öffentliche Hand nur wenige Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Entscheidungen von Eigentümern in innerstädtischen Quartieren hat und dass es äußerst schwierig ist, die Interessen aller Akteure in einem Quartier „unter einen Hut“ zu bringen. Deshalb kommt es darauf an, die wenigen bestehenden Handlungsmöglichkeiten zu nutzen und neue Handlungsmöglichkeiten zu erschließen. Dazu gibt der AK einige Anregungen:
 - a. Mit Hilfe empirischer Methoden könnten sowohl die fördernden als auch die restriktiven Faktoren für den Verbleib von Familien in der inneren Stadt von Münster identifiziert werden.



- b. In einem weiteren Schritt könnte ermittelt werden, welche Quartiere bereits eine besondere Eignung für Haushalte mit Kindern aufweisen oder
 - c. welche Gebiete mit vertretbarem Aufwand familien- und kinderfreundlich gestaltet und ausgestattet werden können
 - d. In diesen Gebieten sollten dann mit Vorrang Chancen erarbeitet werden, um zusätzliche Wohnungsangebote zu schaffen. Dazu gehört zum Beispiel
 - Anpassung der bestehenden Wohnungsstrukturen und -qualitäten an nachfragegerechte Standards
 - Nutzung der Potenziale für neues Wohnen im Bestand
 - Rückwidmung nicht mehr marktgängiger Büroflächen für Wohnzwecke
- 7 Nicht alle Wohnquartiere dieser Stadt sind mit vertretbaren Mitteln so weiter zu entwickeln, dass sie kinder- und familienfreundlich werden können. In Münster werden sich auch Quartiere für andere Nachfragepräferenzen herausbilden und zu einer Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes beitragen. **Die Ausdifferenzierung des Wohnangebots soll insgesamt zu einer Profilierung des Wohnstandorts Münster beitragen. Für die zunehmende Zahl alter Menschen soll dabei mit dem Ziel, ein Wohnen im Quartier auch unter Bedingungen abnehmender Selbständigkeit und erforderlicher Pflege zu ermöglichen, ein integriertes Angebot geschaffen werden.** Dazu gibt der AK einige Anregungen:
- a. Umbaukonzeptionen für bestehende Mietwohnungen/ Wohngebiete durch die Wohnungsbaugesellschaften, die im AK vorgestellt bzw. entwickelt wurden und damit Teil der Wohnstandortentwicklung sind, werden bei der Realisierung durch die Stadt bevorzugt unterstützt. Denkbar sind etwa Moderationsverfahren zur Gewinnung von nachbarschaftlicher Zustimmung vor Ort, Prämierung besonders gut gelungener Projekte.
 - b. Die Bereitstellung integrierter Wohnkonzepte „aus einer Hand“ gerade für die ältere Bevölkerung, die den Wohnstandort mit Versorgungsqualitäten unterschiedlicher Bedarfe kombiniert und bei Aufgabe bisher bewohnter Immobilien zugunsten neuer generationengerechter Wohnungen organisatorische Unterstützungsleistungen anbietet, wird durch die Wohnungsbaugesellschaften und Akteure des AK organisatorisch und wirtschaftlich geprüft; Aufgaben der Regie und der Organisation sowie des Informationstransfers übernimmt die Stadt im Rahmen des AK Wohnen.
- 8 **Die Stadt hat eine primäre Zuständigkeit für das Wohnumfeld und die öffentlichen Versorgungsangebote. Der AK empfiehlt, diese verstärkt mit privaten Ansätzen zu verknüpfen, um Synergien und Mehrwerte zu erzeugen.** Private Vorhaben können daher Impulsgeber für Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und integrative Arbeitsweisen sein. Gemeinsam mit dem AK verfolgt die Stadt das Ziel, bessere Angebotsbedingungen zu schaffen, um den Wohnstandort Münster in seinen bestehenden Qualitäten zu sichern, weiterzuentwickeln und durch finanzielle Anreize zu unterstützen.