

Strategische Wohnstandortentwicklung

Inhalte

1. Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Wohnungsmarkt	2
2. Finanzielle Auswirkungen des Einwohnerrückgangs	4
3. Strategische Wohnstandortentwicklung im Dienste der Einwohnerentwicklung	5
4. Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern	7
5. Anforderungen an das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern	9
6. Neues Wohnen im Bestand	11
7. Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere	11
8. Kooperationserfordernis und städtisches Engagement	13
9. Zusammenfassung	14

Anhang: Empfehlungen des AK Wohnen in Münster zum Handlungsprogramm Wohnen

Strategische Wohnstandortentwicklung

1. Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt

Das Wohnungsmarktgeschehen bewegt sich zurzeit in einem relativ ruhigen Fahrwasser. Der Wohnungsmarkt gilt insgesamt als ausgeglichen, auch wenn die Neuschaffung von Wohnungen seit Jahren hinter der erforderlichen Bauleistung zurückbleibt. Die Bewohner der Stadt sind mit den Wohnverhältnissen weitgehend zufrieden, und auch die Wohnungsanbieter haben wenig Grund, die aktuelle Situation zu beklagen.

Wenn man allerdings die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahrzehnte verfolgt und anhand der derzeitigen Tendenzen auf die künftige Entwicklung blickt, dann kündigen sich Marktentwicklungen an, die auch die Stadtpolitik in Münster vor neue Herausforderungen stellen. 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 demografischen Entwicklungen verstärken diese Tendenz und machen sie unaufhaltsam. Die über viele Jahre andauernde komfortable Marktsituation für die Wohnungsanbieter, bei der sich viele Bewerber um ein knappes Angebot bemühen, scheint ein für allemal vorbei zu sein. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich zugunsten der Nachfrageseite. Souveräne Kunden bestimmen in Zukunft, wie sie wohnen wollen und suchen sich aus der Vielzahl der Wohnungsangebote das individuell Passende heraus. Den Wohnungsanbietern bleibt nichts anderes übrig, als mit attraktiven Angeboten um die Gunst der wählerischer werdenden Kunden zu wetteifern. Dabei wird das Produkt Wohnen komplexer. Die eigenen vier Wände sind nur ein Teil des Produktes. Das Umfeld, die Infrastruktur, ergänzende Serviceangebote gewinnen als weitere Qualitätsfaktoren an Bedeutung.

Nicht alle Wohnstandorte sind gut gerüstet, um im härter werdenden Wettbewerb bestehen zu können. Dies kann bedeuten, dass Städte, die vor wenigen Jahren noch mit Wohnungsengpässen zu kämpfen hatten, in Zukunft lernen müssen, mit Woh-

ungsüberhängen umzugehen. In den Großstädten des Ruhrgebietes ist dieses Entwicklungsstadium bereits erreicht. Auch der schrittweise Rückzug der öffentlichen Hand aus der Mitverantwortung für die Wohnungsversorgung bringt für die Städte eine neue Sachlage. Sofern Wohnen mehr und mehr zur Privatangelegenheit wird und den Marktmechanismen unterliegt, sind soziale Problemkonstellationen in einzelnen Gebieten immer weniger mit wohnungspolitischen Instrumenten lösbar.

Auch für die Stadt Münster sind vor diesem Hintergrund neue Orientierungen erforderlich. Die angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist nicht die einzige Aufgabe der städtischen Wohnungs- und Baulandpolitik. In Zukunft rückt der Wohnungsmarkt als Standortfaktor ins stadtpolitische Bewusstsein. Die Stadt Münster möchte als Wissenschafts-, Hochschul- und Wirtschaftsstandort attraktiv bleiben und hat günstige Aussichten, ihre Einwohnerentwicklung in einem Korridor zu halten, der stadtpolitisch beherrschbar bleibt. Eine Voraussetzung dafür ist jedoch ein attraktives, ausreichendes und nachfragegerechtes Wohnungsangebot. Um dieses Ziel bemüht sich die strategische Wohnstandortentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird zu fragen sein, wie die kommunalen wohnungspolitischen Aktivitäten im Kontext der Ziele der Stadtentwicklung besser positioniert werden können? Oder - welchen Stellenwert die Entwicklung attraktiver Wohnangebote in der Stadtpolitik erhält, wenn man vermeiden will, dass der Wohnungsmarkt in Münster ein limitierender Faktor für die Einwohnerentwicklung bleibt?

Die Stadtpolitik in Münster wird sich in den kommenden Jahren mit der „Gestaltung des demografischen Wandels“ beschäftigen (Vorlage V/0402/2005 „Demografischer Wandel in Münster - Konsequenzen und Optionen für die künftige Stadtentwicklung / Erster Sachstandsbericht“) Zugleich hat der stadtreionale Dialog zwischenzeitlich eine Qualität erreicht, die auch eine Synchronisierung der Entwicklungsziele erlauben könnte. Dabei hat die Stadt ein elementares Interesse daran, die Bevölkerung als wichtigstes Kapital in der Stadt zu halten und die Suburbanisierungstendenzen abzuschwächen. Attraktive Wohn- und Baulandangebote sind eine Voraussetzung dafür.

2. Finanzielle Auswirkungen eines Einwohnerrückgangs

Die Stadt Münster verliert seit Jahren im Zuge der Suburbanisierung Einwohner an die Nachbargemeinden. Ein Teil dieser Fortzüge ist wohnungsmarktbedingt. Die finanziellen Auswirkungen der Nahwanderung in die Nachbargemeinden sind in Münster bisher kaum wahrgenommen worden, da sie durch andere günstige Entwicklungen (Einwohner, Arbeitsplätze, Kaufkraft) kompensiert wurden. So können die bisherigen wohnungsmarktbedingten Wanderungsverluste als ungenutzte Entwicklungschancen angesehen werden. Sobald die Kompensationschancen geringer werden, werden sie zu schmerzhaften Verlusten:

- Bei rückgängigen Einwohnerzahlen sinken die Infrastrukturkosten einer Stadt keineswegs proportional. Vielmehr werden annähernd gleich bleibende Kosten auf immer weniger Köpfe verteilt. Im Bereich der leitungsgebundenen Infrastruktur kann Unterlastung sogar zu Mehrkosten führen. Gebührensteigerungen ohne Gegenleistung dürften den Bürgern der Stadt ebenso schwer zu vermitteln sein wie ein Infrastrukturrückbau.
- Im Durchschnitt verfügt jeder Münsteraner Bürger über rd. 5.000 € Kaufkraft im Jahr. Die Stadtbewohner geben 85 % - 90 % ihrer Kaufkraft in Münster aus. Von der Kaufkraft der Umlandbewohner sind nach der GMA-Studie¹ (Zone II und III) nur 8 % - 10 % auf Münster gerichtet. Der städtische Einzelhandel verlor im langjährigen Durchschnitt durch wohnungsmarktbedingte Kaufkraftverlagerung in die Nachbargemeinden rd. 7 Mio. € pro Jahr (= 0,5 % der Kaufkraft). Die seit 1992 summierten Nahwanderungsverluste verursachen beim Münsteraner Einzelhandel ein steigendes Umsatzminus, das sich im Jahr 2003 bereits auf rd. 70 Mio. € addierte (> 3 % des jährlichen Gesamtumsatzes).

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Einzelhandelsstudie Münster 2001, Köln 2001 (im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster)

- Die wohnungsmarktbedingten Fortzüge schwächen nicht nur den Einzelhandel. Ebenso betroffen sind auch andere Bereiche der örtlichen Wirtschaft (Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Wohnungsmarkt). Zahlen darüber liegen nicht vor.
- Bei den Zuweisungen für Städte und Gemeinden nach dem Gemeindefinanzierungsgesetz kann für jeden verlorenen Einwohner ein Verlust für den städtischen Haushalt von mehreren Hundert € je Jahr kalkuliert werden. Ohne die wohnungsmarktbedingten Fortzüge der 90er Jahre könnte die Stadt Münster jährlich 3 Mio. € mehr an Zuweisungen verbuchen.

3. Strategische Wohnstandortentwicklung im Dienste der Einwohnerentwicklung

Die Strategische Wohnstandortentwicklung soll der Handlungsansatz in der städtischen Wohnungs- und Baulandpolitik werden, der auf einen attraktiven Wohnstandort als Pendant zum attraktiven Wirtschafts- Wissenschafts- und Bildungsstandort Münster abzielt. Die strategische Wohnstandortentwicklung strebt an, den Wohnungsmarkt in Münster zu einem fördernden Faktor für die demografische Entwicklung zu machen. Dieser neue Ansatz ist sehr komplex und erfordert die Integration von siedlungsstrategischen, bevölkerungspolitischen und stadtökonomischen Anliegen. Er grenzt sich von der traditionellen wohnungspolitischen Aufgabe, Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen zu versorgen (s. Anlage 3), bewusst ab. Zielgruppe der strategischen Wohnstandortentwicklung sind alle Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Kaufkraft Wahlmöglichkeiten unter alternativen Wohnungsmarktangeboten haben. Dies betrifft die überwiegende Mehrzahl der Münsteraner Haushalte. Die Stadt Münster wird sich im Wettbewerb um die knapper werdende „Ressource Einwohner“ als attraktiver Wohnstandort positionieren müssen. Die städtische Wohnungs- und Baulandpolitik kann dabei nicht mehr den gleichen Orientierungen folgen wie bisher. Für Münster, einer Stadt mit anerkannt hoher Wohn- und Lebensqualität, stellt sich dabei neben eine Qualitäts- vor allem eine Quantitätsfrage.

In mehreren Studien der jüngsten Vergangenheit werden der Stadt Münster sowohl aufgrund der erwarteten Arbeitsmarktentwicklung als auch wegen der Attraktivität als Hochschulstandort bis zum Jahr 2020 günstige Einwohnerentwicklungsperspektiven eingeräumt. Dies berechtigt zu der Hoffnung, dass die Stadt Münster ihre derzeitige Einwohnerzahl (280 000) halten oder sogar noch leicht steigern kann, setzt allerdings voraus, dass die negative natürliche Einwohnerentwicklung durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Die Wanderungsbilanz der Stadt wird positiv beeinflusst, wenn die wohnungsmarktbedingten Fortzüge über die Stadtgrenze hinaus ins nahe Umland verringert werden. Ohne die Realisierung eines positiven Wanderungssaldos wird die Einwohnerzahl Münsters zurückgehen.

Nach den vorliegenden Studien zu den Entwicklungspotenzialen der Region ist es gerechtfertigt, für das Jahr 2020 für die Stadt Münster eine **Einwohnerzahl von 280.000 bis 285.000** (Wohnbevölkerung) den weiteren Überlegungen zur Wohnungsmarktentwicklung zugrunde zu legen². Dies entspräche einer Stabilisierung des aktuellen Einwohnerstandes mit einem leichten Zuwachs von bis zu 2 %. Der EW - Zuwachs für das Münsterland wird im gleichen Zeitraum mit über 5 % kalkuliert. Doch auch bei stagnierenden oder zurückgehenden Einwohnerzahlen, wird die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf weiter ansteigen. Motor dafür ist die anhaltende Tendenz zu kleineren Haushalten, die sich letztlich auch in der Wohnfläche je Einwohner niederschlägt. In den letzten 10 Jahren ist in Münster die Wohnfläche je Einwohner um 4 qm angestiegen. Unter der Annahme, dass die Tendenz zu kleineren Haushalten sich fortsetzt, sind **bis 2020 mehr als 20.000 zusätzliche Wohnungen** erforderlich, um den derzeitigen Einwohnerstand in etwa zu halten. Für jede Wohnung, die weniger gebaut wird, werden rd. zwei Einwohner fehlen. Der Wohnungsmarkt in Münster kann nur dann ein fördernder Faktor für die Einwohnerentwicklung sein, wenn es gelingt, im Durchschnitt ca. 1400 WE jährlich neu zu schaffen. Die strategische Wohnstandortentwicklung setzt sich dafür ein, dass diese zusätzlichen Wohnungen in Bezug auf Lage, Qualität und Preis marktgerecht bereitgestellt werden.

² Diese Aussage erfolgt in Kenntnis der Bevölkerungsprognose des LDS (-2,3% bis 2020) . Die LDS-Prognose arbeitet mit der Hauptwohnsitzbevölkerung und schreibt die derzeitigen Wanderungsmuster in die Zukunft fort. Ziel der Stadtentwicklung in Münster ist es, wohnungsmarktbedingte Fortzüge zu verringern.

4. Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Gegensatz zum Wohnungsbedarf nicht abhängig von normativen Versorgungszielen, sondern eher von ökonomischen Rahmenbedingungen, sowie gesellschaftlichen Wertschätzungen und Lebensstilen. Über einen längeren Zeitraum betrachtet ist die Nachfrageentwicklung in erster Linie abhängig von demografischen Entwicklungen und damit kalkulierbar.

Für die Abschätzung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es Näherungsverfahren, die auf der empirisch abgesicherten Erfahrung beruhen, dass ein relativ konstanter Anteil der 30 – 45 Jährigen (Nachfrageziffer) ein Einfamilienhaus erwirbt oder erbaut. Diese Berechnungen berücksichtigen allerdings nicht die bekannten zyklischen Nachfrageschwankungen. Zurzeit ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken relativ zurückhaltend und bewegt sich unterhalb langjähriger Mittelwerte und auch deutlich unter der rechnerischen Nachfrage. Es gibt Anzeichen dafür, dass bei der derzeitigen ökonomischen Verunsicherung der Haushalte der Wunsch nach einem Einfamilienhaus zurückgehalten wird. Andere Quellen begründen die Zurückhaltung bei der Bildung von Wohneigentum mit dem zunehmenden Zwang zur beruflichen Mobilität oder mit der Unsicherheit des Arbeitsplatzes. In eine langfristige Kalkulation fließen die derzeitigen ökonomischen Restriktionen allerdings nicht ein. Es wird davon ausgegangen, dass die langfristigen Tendenzen auch im Marktverhalten wieder durchschlagen. Daher empfiehlt es sich, die Baulandbereitstellung zu verstetigen und auch in Zeiten zurückhaltender Nachfrage ein wohl bemessenes Angebot vorzuhalten. Das Baulandangebot ist so zu gestalten, dass im Falle eines Nachfrageanstiegs, die auf Münster gerichtete Nachfrage nicht auf Nachbargemeinden ausweichen muss, weil dort schneller auf die Marktveränderungen reagiert werden kann.

Tendenziell ist jedoch davon auszugehen, dass der Umfang der Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern bis 2020 aus zwei Gründen zurückgehen wird:

1. die Zahl der Personen in den Altersjahrgängen, die traditionell Einfamilienhäuser errichten, ist auch in Münster rückläufig und
2. immer mehr Gebrauchtimmobilien kommen im Zuge des Generationswechsels auf den Markt und binden einen Teil der Nachfrage.

Für die Bereitstellung und Vermarktung von Neubaugebieten für Einfamilienhausbebauung in Münster werden daher die kommenden 5 bis 8 Jahre entscheidend sein. Noch ist die (kalkulierte) Nachfrage relativ hoch und die Chancen, Bauwillige durch attraktive Baulandangebote in der Stadt zu halten, sind noch nicht ausgeschöpft. Je näher das Jahr 2020 rückt, umso stärker kann die demografisch bedingt rückläufige Einfamilienhausnachfrage durch die vermehrten Einfamilienhausangebote aus dem Bestand gedeckt werden.

Allerdings ist anzunehmen, dass der individuelle Eigenheimbau eine Sockelgröße nicht unterschreiten wird, denn es wird stets Haushalte geben, die nur im selbst errichteten Einfamilienhaus ihre Wohnvorstellungen verwirklicht sehen. Nach einer Studie des Pestel Instituts³ ist zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 2020 eine Neubauleistung von ca. 5.600 WE erforderlich. Die Jahresraten nehmen dabei kontinuierlich ab. Im Gegenzug steigen die Angebote von Gebrauchtimmobilien.

Wenn man die Potenziale der Stadt Münster zur Einwohnerentwicklung nutzen will und davon ausgeht, dass die Größenordnung für den individuellen Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Pestel – Studie auch nur halbwegs plausibel ermittelt ist, dann besteht ein Bedarf von rd. 15.000 WE bis 2020, der nur durch zusätzlichen Wohnungsbau außerhalb des Eigenheimbaus gedeckt werden kann. Dies entspricht einer durchschnittlichen Jahresbauleistung außerhalb des individuellen Eigenheimbaus (knapp 1000 WE), die in Münster in den 90er Jahren gut erreicht worden ist. In den letzten 3 Jahren wurde dieser Wert (mit < 500 Mefa) allerdings deutlich verfehlt. Sollte

³ Vgl. *Pestel Institut für Systemforschung e. V.*, Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt, Die Entwicklung in der Stadt Münster bis 2020, Hannover, Oktober 2004 (Studie im Auftrag der Sparkasse Münsterland Ost und der LBS Münster)

es nicht gelingen, das Angebot an nachfragegerechten Wohnungen in „Mehrfamilienhäusern“ in der benötigten Größenordnung auszuweiten, dann wird der Wohnungsmarkt die Einwohnerentwicklung der Stadt weiterhin limitieren. Zurzeit konzentriert sich die Mefa - Nachfrage auf günstige Standorte und Angebote für den gehobenen Anspruch (Stadt villen, Eigentumswohnungen) sowie neue Angebotsformen für das Wohnen im Alter. Der klassische Mietwohnungsbau durchläuft derzeit eine Talsohle und in Anbetracht der Marktveränderungen ist nicht damit zu rechnen, dass der (geförderte) Mietwohnungsbau je wieder die Bedeutung früherer Jahre erreichen wird.

Mit der Baulandbereitstellung fördert die Stadt derzeit mit Vorrang den individuellen Eigenheimbau in Neubaugebieten. Zur Erreichung der Einwohnerziele wird es in zunehmendem Maße erforderlich, Angebote für nachfragegerechte Wohnungen auch außerhalb des individuellen Wohnungsbaus zu entwickeln.

5. Anforderungen an das Wohnungsangebot in „Mehrfamilienhäusern“.

Die erwartete Einwohnerentwicklung und die Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden die Zahl der Haushalte ansteigen lassen, deren Wohnpräferenzen eher auf Wohnangebote in städtischen Lagen gerichtet sind (kleinere Haushalte, Singularisierung, Lebensstile). Der drastische Rückgang der Einwohnerzahlen in innerstädtischen Quartieren in den letzten Jahren (Jahrzehnten) ist kein Beleg für die Abwendung der Nachfrage von der Innenstadt, sondern ein Resultat unzureichender Wohnungsangebote. Die Stadt Münster verfügt - historisch bedingt - über relativ wenig zusammenhängende Flächenpotenziale für nachfragegerechte Neubauprojekte in innerstädtischen Lagen. Die in den letzten Jahren realisierten Neubauvorhaben auf Post-, Militär- Gewerbebrachen oder in Baulücken auf innerstädtischen Standorten sind jeweils auf eine rege Nachfrage gestoßen.

Die innerstädtischen Wohnviertel werden auch in Zukunft begehrte Wohnstandorte bleiben. Gerade dieses Angebotssegment ist eine Stärke, mit der sich der Wohnstandort Münster vom Wohnungsmarkt der Nachbargemeinden abhebt. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern in neuen Baugebieten am Stadtrand kann ein unzureichendes

Angebot an halbwegs urbanen innerstädtischen Wohnstandorten nicht ersetzt werden. Der Teil der auf innerstädtische Standorte gerichteten Nachfrage, der kein entsprechendes Angebot in Münster findet, muss zwangsläufig auf andere Angebotssegmente ausweichen. Viele Stadtbewohner wählen dann die Münsteraner Stadtteile als neuen Wohnstandort. Für eine ebenso große Zahl von Haushalten ist das selbst errichtete oder auch gemietete Einfamilienhaus in der Nachbargemeinde die preisadäquate Alternative zur Mietwohnung in der Stadt. Die Nahwanderungsverluste der Stadt sind zum Teil auf derartige Ausweichwanderungen zurückzuführen. Der Erfolg der strategischen Wohnstandortentwicklung hängt daher maßgeblich davon ab, ob es gelingt, diese spezifische und demografiebedingt wachsende Nachfrage durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote in innerstädtischen Wohnquartieren zu bedienen. Hier liegt eine Herausforderung an den Münsteraner Wohnungsmarkt für die nächsten Jahre.

Ein weiteres Angebotssegment mit starkem Zuwachspotenzial stellen die verschiedenen Wohnformen für das Wohnen im Alter dar. Dieser Wohnungsbedarf entsteht weniger, weil die Anzahl der älteren Menschen zunimmt, sondern weil deren derzeitige Wohnungen nicht auf die Bedürfnisse älter werdender Menschen zugeschnitten sind. Für die Wohnungswirtschaft ist der Neubau im Segment Wohnen im Alter oft effektiver als der Umbau von bestehenden und teilweise unterbelegten Wohnungen. Die bevorzugten Standorte für Neubauten aus dem Segment Wohnen im Alter sind zentrale Lagen mit günstiger fußläufiger Zuordnung zu den Versorgungsangeboten. Mit dem Bezug altengerechter Wohnungen werden häufig Wohnungen frei, die für andere Nachfragegruppen aufbereitet werden können. Der Neubau von Wohnungen aus dem Segment Wohnen im Alter kann daher auch ein wichtiger Baustein der strategischen Wohnstandortentwicklung werden und dazu beitragen, das Wohnungsangebot in den begehrten innerstädtischen Lagen nachfragegerecht zu erhöhen.

6. Neues Wohnen im Bestand

Der Begriff „Neues Wohnen im Bestand“ schließt ein breites Spektrum von Handlungsmöglichkeiten ein, mit dem Ziel das Angebot an nachfragegerechten Wohnungen im Siedlungsbestand zu erhöhen. Neben Umbau-, Anbau-, Ausbaumaßnahmen schließt dies auch die Anpassung von Wohnungsgrundrissen und der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen oder die behutsame Integration von Neubauten in bestehende Strukturen ein. Darüber hinaus sind Maßnahmen denkbar, die eine verbesserte Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums anstreben und dabei die Spielräume ausnutzen, die durch eine Unterbelegung großer Wohnungen entstehen können (Umzugsmanagement). Die Mobilisierung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Bestand zielt sowohl darauf ab, Innenstadtbewohnern bei einem Wohnungswechsel den Verbleib in ihrem städtischen Quartier zu ermöglichen, als auch darauf, begehrte städtische Wohnlagen einem größeren Personenkreis zugänglich zu machen. Die städtischen Wohnlagen sind die Stärke des Wohnstandortes Münster. Keine Nachbargemeinde kann entsprechende Qualitäten bieten. Diese Stärke gilt es im Rahmen der strategischen Wohnstandortentwicklung zu nutzen. Es ist ein Anliegen im Rahmen der strategischen Wohnstandortentwicklung, Investoren zu ermutigen, zusätzliche Wohnungen in den bestehenden Siedlungen zu schaffen und bei der Beseitigung evtl. bestehender Restriktionen zu helfen. Ohne erfolgreiche Vorhaben zur Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote im Siedlungsbestand, kann die Einwohnerentwicklung nicht im wünschenswerten Korridor gehalten werden. Darüber hinaus hat die Teilstrategie „Neues Wohnen im Bestand“ noch eine weitere Funktion. Privat initiierte Neubauvorhaben sind auch als wichtige Impulsgeber für weitere Maßnahmen zur Stabilisierung von Wohnquartieren zu verstehen.

7. Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere

Der mit dem demografischen Wandel einhergehende Umbruch der Wohnungsmärkte wird sich nicht in allen Wohnquartieren gleichermaßen bemerkbar machen. Die Ausgangslage der Quartiere und ihre Entwicklungsperspektiven sind sehr unter-

schiedlich, so dass selektive Auswirkungen zu erwarten sind. Ebenso unterschiedlich sind die Möglichkeiten der einzelnen innerstädtischen Wohnquartiere, Beiträge zur Verbesserung und Erweiterung des städtischen Wohnungsangebotes zu leisten. Im Kontext der strategischen Wohnstandortentwicklung ist die langfristige Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere eine Teilstrategie.

Maßnahmen zur Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere werden in Quartieren notwendig, bei denen die seit Jahren anhaltenden Tendenzen der Einwohnerentwicklung (Schrumpfung, Kindermangel, hoher Anteil älterer Bewohner) bereits zu einseitigen Strukturen geführt haben. Sofern sich diese Tendenzen fortsetzen oder infolge des voran schreitenden demografischen Wandels sich sogar beschleunigen, ist mit einer Bereinigung der örtlichen Infrastruktur- und auch der kommerziellen Versorgungsangebote zu rechnen. Dadurch gehen ein für allemal Qualitäten verloren, die auch nach einem Generationswechsel nicht mehr herzustellen sind. Unter dem Ziel „Stabilisierung von Wohnquartieren“ wird angestrebt, diejenigen Angebotsqualitäten zu erhalten, die nötig sind, damit ein Wohnquartier die ihm zugedachte Wohnfunktion langfristig erfüllen kann.

Die Vielfalt der Münsteraner Wohnquartiere eröffnet Möglichkeiten, um die Wohnangebote auf unterschiedliche Nachfragepräferenzen auszurichten. Die Stadt Münster hat ein strategisches Interesse daran, besonders diejenigen Wohnquartiere zu stabilisieren und weiter zu entwickeln, die sich aufgrund der Umfeldqualitäten und der Ausstattung als Wohnstandort für Haushalte mit Kindern besonders gut eignen. In diesen Quartieren sind daher die kinderbezogenen öffentlichen Infrastrukturangebote eher zu erhalten, als in einem Wohnquartier, das sich durch Freizeit- und Gastronomieangebote auszeichnet und daher für andere Bewohnergruppen attraktiv ist. In einem Wohnquartier, dessen Entwicklungsziele auf das Seniorenwohnen ausgerichtet sind, braucht man sich weniger um fehlende Kinderspielplätze zu sorgen. Die Stabilisierung innerstädtischer Quartiere setzt daher stets einen **Konsens über die quartiers-spezifischen Entwicklungsziele** voraus.

Die Sicherung der auf diese Entwicklungsziele abgestimmten Infrastrukturangebote verlangt die Stärkung der spezifischen Nachfrage. Um z. B. einen Kindergarten oder eine Grundschule in der Innenstadt dauerhaft auszulasten, braucht man eine ausreichende Anzahl Kinder. Voraussetzung für Kinder in der Innenstadt, sind Wohnangebote, die sich für Haushalte mit Kindern eignen. Der überproportionale Rückgang der Kinderzahlen in innerstädtischen Wohngebieten in den zurückliegenden Jahrzehnten war auch eine Folge mangelnder familienfreundlicher Wohnungsangebote. Gerade in den begehrten Wohnlagen der Innenstadt gehören Haushalte mit Kindern zu den schwächeren Nachfragegruppen, die sich nur schwer gegen die Konkurrenz der kleineren Haushalte durchsetzen können. Für viele Vermieter ist es mit einem Renditeverzicht verbunden, wenn sie große Wohnungen preiswert an Haushalte mit Kindern vermieten. Dieser kurzfristige Verzicht würde sich nur dann langfristig auszahlen, wenn dadurch die günstigen Versorgungsstrukturen und damit die Wohnqualitäten des Quartiers dauerhaft gesichert werden könnten, so dass auch bei veränderten Marktbedingungen günstige Vermietungsaussichten bleiben. Dies ist jedoch nicht gewährleistet, solange Vermieter in der Nachbarschaft andere Prioritäten setzen. Die Stabilisierung von innerstädtischen Wohnquartieren verlangt daher konzertierte Aktionen zwischen den Wohnungsmarktakteuren untereinander und den Anbietern öffentlicher Infrastruktur und privater Leistungen (Einzelhandel, Dienstleistungen).

8. Kooperation und städtisches Engagement zur Bestandsentwicklung

Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung sind sehr begrenzt. Gerade deshalb kommt es darauf an, die vorhandenen Instrumente effizient einzusetzen werden. Insbesondere bei der Bestandsentwicklung liegen die Umsetzungsmöglichkeiten bei einer großen Zahl örtlicher Akteure. Der Ausgleich zwischen den lokalen und den gesamtstädtischen Interessen verlangt kommunikative Leistungen der Stadt. Das städtische Engagement wird gerechtfertigt, durch die Tatsache, dass die Quartiersentwicklung über die Interessen der Quartiersakteure hinausgeht und präventiven, gesamtstädtischen Zielen folgt, die letztlich stadtkonomisch motiviert sind.

Es ist ein hoher Anspruch, in einem noch intakten und für die derzeitigen Bewohner attraktiven Wohnquartier im Konsens mit allen Akteuren langfristige Entwicklungsziele festzulegen und das Handeln aller Akteure darauf auszurichten. Dazu sind besondere Arbeitsweisen erforderlich. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster, in dem Wohnungsmarktakeure zusammenarbeiten, hat es sich zur Aufgabe gemacht, für die Gefährdungen innerstädtischer Wohngebiete durch die erwarteten Auswirkungen des demografischen Wandels zu sensibilisieren und Möglichkeiten zur Stabilisierung und Weiterentwicklung innerstädtischer Wohnquartiere in Münster an praktischen Beispielen zu erproben.

9. Zusammenfassung

Die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ soll ein neues Handlungsfeld der Stadtpolitik werden. Dieses neue Handlungsfeld erhält seine Bedeutung durch die Rolle des Wohnungsmarktes für die künftige Einwohnerentwicklung. Mit der strategischen Wohnstandortentwicklung wird die bisherige städtische Bauland- und Wohnungspolitik, die primär sozialpolitische Ziele verfolgt (Versorgung) lediglich ergänzt und nicht ersetzt. Ziel der strategischen Wohnstandortentwicklung ist es, den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung zu machen. Dieser Ansatz ist letztlich stadtökonomisch motiviert und geht davon aus, dass Bevölkerung das wichtigste „Kapital der Stadt“ ist.

Die Strategische Wohnstandortentwicklung erfordert eine Doppelstrategie. Ein wichtiges Standbein bleibt die Verstetigung der Baulandbereitstellung und eine offensive Vermarktung. Zweites Standbein soll die Mobilisierung von Wohnungsangeboten in bestehenden Quartieren werden. Die verstärkte Entwicklung von Wohnungsangeboten in attraktiven Stadtlagen ist aufgrund der zu erwartenden Nachfrageentwicklung der Schlüssel zum Erfolg. Es ist daher ein städtischer Ansatz zur Bestandsentwicklung erforderlich, der sowohl die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die Nachfrageentwicklung, als auch neue, zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote innerhalb des Siedlungsbestandes anstrebt.

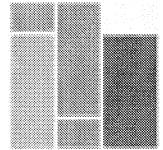
Für die Bestandsentwicklung werden – aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen und Chancen der einzelnen Quartiere – quartiersbezogene Arbeitsweisen unter Einbeziehung der örtlichen Wohnungsmarktakeure empfohlen. Die Stadt hat dabei in erster Linie eine initiiierende und moderierende Funktion mit dem Ziel des Interessenausgleichs und der Wegbereitung für Projekte, die der Bestandsstabilisierung und -weiterentwicklung dienen. Private Vorhaben werden dabei als Impulsgeber und Ansatzpunkte für die Quartiersentwicklung verstanden.

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster, in dem die Akteure des Wohnungsmarktes regelmäßig zusammentreffen, bietet ein Forum zum Austausch von Informationen und zum Abgleich von Positionen zur Wohnungsmarktentwicklung. Gleichzeitig zielt der Arbeitskreis darauf ab, konkrete Projekte zur Quartiersentwicklung zu initiieren und zu unterstützen. Die Arbeit des Arbeitskreises ist exemplarisch und punktuell. Es sollen gute Beispiele geschaffen werden, die sich zur Nachahmung anbieten.

Die Arbeiten zum neuen Handlungsfeld „strategische Wohnstandortentwicklung“ stehen noch am Anfang. Voraussetzung für künftige Erfolge ist zunächst die Verankerung des neuen Ansatzes in der Stadtpolitik. Dazu ist eine Verständigung über den Beitrag der Einwohnerentwicklung zur Stadtökonomie sowie über die Rolle des Wohnungs- und Baulandmarktes für die Einwohnerentwicklung zu erzielen. Die Beratungen zum HPW 2005 können dafür den formalen Rahmen bieten. Erst auf der Grundlage einer klaren Positionierung ist eine Unterstützung der strategischen Wohnstandortentwicklung durch die politischen Gremien zu erwarten. Diese ist jedoch notwendig, um auch weiterhin Ressourcen für die Zwecke der strategischen Wohnstandortentwicklung einsetzen zu können.

Anhang:

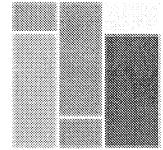
Empfehlungen des AK Wohnen in Münster



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“**

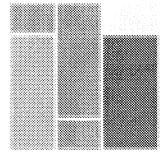


zu entwickeln, um dieses Angebotssegment zu bedienen. Gleichzeitig gibt es deutliche Signale, dass auch die Nachfrage der Schwellenhaushalte wieder spürbar ansteigen wird. Der AK empfiehlt daher, auch weiterhin für preissensible Nachfragegruppen ausreichend geeignete Grundstücke (auch für Doppel- oder 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.

Beschlossen vom AK Wohnen in seiner 3. Sitzung am 06.04.05.