



ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
15. Sitzung am 5. April 2011



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Inhalt

1. Einführung.....	5
2. Integration und Wohnen	6
2.1 Integration und Wohnen als kommunale Steuerungsaufgabe: der Münsteraner Ansatz (Jochen Köhnke, Stadt Münster).....	7
2.2 Integration und Wohnen: Beispiele aus der Praxis (Prof. Dr. Paul Reuber, Institut für Geographie der WWU Münster).....	12
3. Aktuelles aus Münster.....	20
3.1 Soziale Wohnraumförderung 2011 (Gabriele Regenitter, Stadt Münster).....	20
3.2 Fortschreibung des Handlungsprogramm Wohnen zu einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen (Christian Schowe, Stadt Münster).....	22
3.3 Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen (Christian Schowe, Stadt Münster)	24
3.4 Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf Bericht aus der Arbeitsgruppe (Achim Wiese, Studentenwerk).....	26
4. Verschiedenes und Ausblick.....	27
4.1 Fachtagung „Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster“	27
4.2 Aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Münster	28
4.3 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	28
4.4 Dokumentation und Internetpräsentation	28
5. Teilnehmende der 15. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	29

Anhang

Presseinfo „1520 neue Wohnungen für Münster - Wohnungsmarkt auf Wachstumskurs spricht für starken Standort / Baustatistik 2010 mit interessanten Zahlen“, Münster, 28.1.2011

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber BBSR/ TU Berlin



BPW Hamburg

Stadtplanung Forschung Beratung

Jochumsen Schneider GbR

Bearbeitung: Dipl. Ing.

Nicoletta Rehsöft



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ bietet seit 2004 die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Den zentralen Arbeitsrahmen bildet seit 2006 das „Bündnis für Wohnen“, in dem die Leitlinien, Ziele und Aufgaben des Arbeitskreises verbindlich festgelegt wurden.

In seiner 15. Sitzung beschäftigt sich der AK „Wohnen in Münster“ mit dem Thema „Integration“, das dieser Tage Mittelpunkt intensiver Debatten ist. Die gesellschaftliche Relevanz der 15 Mio. Migrantinnen und Migranten in Deutschland ist inzwischen unbestritten, die Integrationserfolge und politischen Strategien werden jedoch sehr kontrovers diskutiert. Integration ist ein wichtiges Thema für die Wohnstandortentwicklung, für die Vermeidung von Segregation und für die soziale Stabilisierung von Quartieren. Als eine der zentralen kommunalen Querschnittsaufgaben fordert Integration die Bündelung von Fachpolitiken auf der Quartiersebene, wo die Folgen der Zuwanderung besonders spürbar sind. In welchen Quartieren besteht welcher Integrationsbedarf? Wann führt das Zusammenleben von Einheimischen und Zuwanderern zu Konflikten? Welche Rolle spielt Segregation? Wie kann Integration gefördert werden? Ist Integration nicht nur ein Thema der kulturellen Auseinandersetzung, sondern vor allem auch eine Frage von Einkommen und stellt sich dort besonders intensiv, wo diese niedrig sind? Im ersten Teil der Sitzung werden bundesweite Erfahrungen mit lokalen Ansätzen zusammengeführt. Prof. Dr. Paul Reuber (Universität Münster) stellt Beispiele vor, bei denen die Förderung von Integration eine zentrale Rolle spielt. Jochen Köhnke (Stadt Münster) berichtet, mit welchem Ansatz sich die Stadt Münster dem Thema Integration als kommunale Steuerungsaufgabe stellt. Der geplante Vortrag von Frau Kocks (BBSR) zu den Ergebnissen einer ExWost-Studie zum Integrationsbedarf mit Praxisbeispielen auf Stadtteilebene muss aus Krankheitsgründen leider entfallen.

Im zweiten Teil der Sitzung wird über Aktuelles zum Thema „Wohnen“ aus Münster berichtet. Im Mittelpunkt stehen: die Soziale Wohnraumförderung 2011, der Einstieg in ein kommunales Handlungskonzept Wohnen, Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen und das Vorgehen zur „präventiven Quartiersentwicklung Pluggendorf“. Den Abschluss bildet ein Ausblick auf die Fachtagung am 12. April 2011, mit der der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ zum zweiten Mal an die Fachöffentlichkeit treten wird.

Die 15. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ findet in den Räumen der WGZ Immobilien+Treuhand statt. Herr Dr. Locklair, Geschäftsführer der WGZ, und Herr Stadtdirektor Schultheiß begrüßen die AK-Mitglieder. Als neues Mitglied ist in der Nachfolge von Herrn Elsner erstmals Herr Guski als Vertreter des Haus- und Grundeigentümergebietes anwesend.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

2. Integration und Wohnen

Frau Prof. Pahl-Weber übernimmt die Moderation und führt in das Thema der 15. Sitzung ein. Laut Mikrozensus 2005 haben 35 % der Kinder unter 5 Jahren einen Migrationshintergrund, der Anteil der 5- bis 10-Jährigen liegt bei 29 %. Diese Kinder gehen jetzt zur Schule, werden in ein paar Jahren Schulabgänger sein und in den Arbeitsmarkt einsteigen. Bekanntlich ist Bildung ein zentraler Punkt für Integration, gleichzeitig ist das Bildungsniveau im Durchschnitt betrachtet insbesondere in Klassen mit hohem Anteil an Migranten besonders niedrig. Es besteht die Notwendigkeit und Herausforderung, Quartiersentwicklung, Wohnungsangebot und Bildung zu verknüpfen. „Wie viel Ungleichheit verträgt die Stadt?“ lautete auch die Fragestellung einer Tagung des Deutschen Sparkassen- und Giroverband im Februar 2011, bei der es unter anderem um das Thema „Migration“ ging.

Laut innerstädtischer Raumbesichtigung des BBR hat bereits die Hälfte aller Ausländer in Münster die deutsche Staatsbürgerschaft, die Mehrstaatlichkeit nimmt zu. Dies wird als gutes Zeichen für die Integration in Münster gewertet. Die Zugehörigkeit zu einer Nation, die sich im Pass ausdrückt, mag auch ein Hinweis auf die Ausbildung von Heimat am Migrationsort sein. Nur Koblenz hat einen vergleichbar hohen Anteil doppelter Staatsbürgerschaften, während in allen anderen Städten der Anteil der Ausländer, die noch keinen deutschen Pass haben, sehr viel größer ist.

Gesamtstädtische Strategien und lokale Konzepte gehen in der Integrationspolitik Hand in Hand, das Thema Integration spielt auf Quartiersebene eine besondere Rolle. Aus der Beobachtung der Einkommen weiß man, dass ein Großteil der Migranten eher niedrige Einkommen hat. Je nach Ort und Zusammensetzung gibt es aber auch Migranten mit hohen bis mittleren Einkommen, die in der Regel gut integriert sind. Insbesondere bei mittleren Einkommen ist in Deutschland seit fünf Jahren eine Polarisierung festzustellen. Das Mittelstandseinkommen schrumpft, der Medianwert sinkt und der Anteil unterer Einkommen steigt. Wer es sich leisten kann, verlässt Quartiere, die allgemein als nicht stabil gelten, dies betrifft häufig auch Quartiere mit hohem Migrantenanteil. Die Segregation in den Wohnquartieren nimmt dadurch zu.

Die Unterstützung der Integration im Quartier ist auch ein Baustein des nationalen Integrationsplans der Bundesregierung. Das BBSR hat hierzu eine Studie unter Evaluierung von sechs Beispielen erarbeitet, über deren Ergebnisse Frau Kocks heute berichten sollte. Im jährlichen Europagespräch, das das BBSR im vergangenen Jahr zum Thema „Sport und Integration“ durchführte, wurde dem Sport, in dem viel persönliches Engagement zum Tragen kommt, als Tätigkeitsfeld zur Integration ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Für die Wohnstandortentwicklung und auch die Betrachtung der Wohnungsmärkte ist „Migration und Wohnen“ ein Thema, das insbesondere auf der Quartiersebene und hier auch mit Blick auf die infrastrukturellen Angebote und die Quartiersentwicklung weiter an Bedeutung gewinnt. Es muss bei der Erarbeitung von Strategien zur Entwicklung des Wohnstandorts Berücksichtigung finden.

ExWoSt-Studie
„Migration/ Integration
und Stadtteilpolitik“
M.Kocks/ BBSR 2009
ExWoSt-Informationen 34/1
und 34/2 2009



2.1 Integration und Wohnen als kommunale Steuerungsaufgabe: der Münsteraner Ansatz (Jochen Köhnke, Stadt Münster)

Ausgangssituation

Per Definition kommen „Menschen mit Migrationshintergrund“ bis zur zweiten Generation aus Migrantenfamilien. Aufgrund der höheren Geburtenrate von Migranten, geringem Altersdurchschnitt und dementsprechend niedrigerer Sterblichkeitsrate wird es in Zukunft in Deutschland mehr Menschen mit als ohne Migrationshintergrund geben – der „break even“ ist ca. 2040. In Münster haben 21 % der Bevölkerung eine Migrationsvorgeschichte, das sind insgesamt ca. 57.000 Menschen. Die Gründe für die Einwanderung und die Biografien der Migranten sind so unterschiedlich wie die Menschen selber. Diese können z.B. Flüchtlinge sein, die in Deutschland bleiben und selbständig werden, oder auch Mitarbeiter international tätiger Firmen.

Diversität gehört inzwischen zur Firmenphilosophie jeder größeren Firma in Deutschland. Menschen, die wir in Deutschland anwerben und halten wollen, müssen ein entsprechendes Klima vorfinden – Deutschland bietet hier vergleichsweise schlechte Rahmenbedingungen (z.B. muss anders als in den meisten europäischen Ländern in Deutschland alle fünf Jahre eine neue Arbeits- und Aufenthaltserlaubnis beantragt werden). Auch aus diesem Grund ist das Wanderungssaldo von Migranten inzwischen negativ: Es ziehen mehr Migranten aus Deutschland weg als neu zuwandern. Auch Münster muss und will international ausgerichtet sein, um erfolgreich zu sein, und braucht Migranten, um den Standort zu sichern. Eine erfolgreiche Integration ist dabei Voraussetzung für ein gutes soziales Klima und friedliches Zusammenleben der Kulturen. Integration bedeutet die gleichberechtigte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, kulturellen & politischen Leben in Münster. Wie kann dies gefördert werden?

Im Jahr 2008 wurde vom Rat einstimmig das Migrationsleitbild Münster beschlossen. In einem vierjährigen Prozess wurden unter Beteiligung unterschiedlicher Akteure Perspektiven, konkrete Ziele sowie Handlungsoptionen zur Förderung von Integration aufgezeigt, die schrittweise umgesetzt werden sollen. Eine wichtige Grundlage war die enge Zusammenarbeit von Ausländerbeirat und Verwaltung sowie die Beteiligung externer Partnern – u.a. auch Teilnehmer des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ sowie eine wissenschaftliche Begleitung. Das Migrationsleitbild umfasst u.a. das Handlungsfeld „Wohnen und Stadtentwicklung“. Zur bisherigen Integrationsarbeit in diesem Handlungsfeld werden drei gute Praxisbeispiele aus Münster vorgestellt.

Praxisbeispiel 1: Flüchtlingseinrichtungen im Quartier

Ziel war die Entwicklung eines Konzeptes zur Betreuung und Unterbringung von Flüchtlingen in Münster. Dabei sollte mit Hilfe eines Mediationsprozesses der vorhandene gesellschaftliche und politische Dissens überwunden werden. Wesentlicher Baustein des Konzeptes war die sozialverträgliche Verteilung der Flüchtlinge. Die Einrichtungen sollten klein gehalten und über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Dabei wurden klassische Mittelstandsgebiete bevorzugt, segregierte Gebiete wurden ausgeschlossen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Flüchtlingseinrichtungen in integrierten Lagen

zunächst freistehend, später eingebunden ins Quartier



- Bestehende Einrichtungen für Flüchtlinge
- Standort entfällt Ende 2010
- Standort entfällt 2011
- Gebiete mit besonderem Integrationsbedarf
- Neue Standorte laut Ratsbeschluss 2000 Realisierung nur nach Bedarf
- Neue Standorte laut Ratsbeschluss 2000 (realisiert)

Einrichtungen für Flüchtlinge in Münster

Die Karte zeigt, wie die Flüchtlingseinrichtungen, die bisher auf wenige feste Punkte konzentriert waren, auf das gesamte Stadtgebiet entzerrt wurden. Die Stadt Münster weist Bauland aus und bietet das Wohnheim Investoren als PPP-Modell an, das durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt refinanziert wird. Um Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden, werden die Flüchtlingsheime in Neubaugebieten errichtet, bevor die Wohnbebauung vermarktet und realisiert wird. Das Konzept ist aufgegangen: Es gab viele Interessenten, die ihre Häuser direkt neben den Einrichtungen gebaut haben. Die Beispiele zeigen, wie die Flüchtlingswohnheime zunächst alleine im Baugebiet stehen; auf dem zweiten Foto ist die Bebauung herangerückt, die Wohnheime liegen heute im bebauten Zusammenhang des Quartiers und sind räumlich im Quartier integriert. Die Unterbringung von Flüchtlingen im Stadtgebiet, die in Münster früher zu starken Konflikten geführt hatte, konnte mit Hilfe des integrierten Ansatzes gelöst werden.

Praxisbeispiel 2: Zuwanderer integrieren

Im zweiten Praxisbeispiel wurden Integrationsverläufe unter besonderer Berücksichtigung der Themen Wohnen, Netzwerkarbeit und Lotsenarbeit untersucht.

Für die Untersuchung wurden zwei Gruppen mit vergleichbarer Zusammensetzung hinsichtlich Alter, Familienstand, Nationalität usw. gebildet: eine „Lotsengruppe“, in denen die Zuwanderer besondere Unterstützung bei der Wohnungssuche erhielten, und eine „Kontrollgruppe“ ohne Wohnberatung. Während die Zugewanderten ohne Unterstützung überwiegend in segregierten Quartieren Unterkunft fanden, bevorzugte die Lotsengruppe Wohnlagen in gemischten, bürgerlichen Stadtteilen und fanden diese durch die Beratung auch (89 % der betreuten Haushalte lebte in nicht segregierten Gebieten).

Nach drei Jahren wurden die Integrationsergebnisse der beiden Gruppen untersucht, u.a. hinsichtlich ihrer Beschäftigung. Dabei zeigte sich, dass die Gruppe der betreuten Zuwanderer zweimal intensiver in Erwerbsarbeit war als die Kontrollgruppe. Während die betreute „Lotsengruppe“ zu 40 % einer Beschäftigung nachgingen, 25 % in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis, waren es von den Bewohnern der segregierten Quartiere insgesamt nur 24 % und nur 10 % waren sozialversicherungspflichtig beschäf-

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



	Lotsengruppe		Kontrollgruppe		Gesamt	
	N	%	N	%	N	%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	22	25	6	10	28	19
(Arbeit für) Selbständige	0	0	1	2	1	1
Sonstige bezahlte Beschäftigung	0	0	1	2	1	1
Mini-Jobber	11	12	4	7	15	10
Ein-Euro-Jobber	2	2	0	0	1	1
Auszubildende (mit Ausbildungsvergütung)	0	0	1	2	1	1
Beschäftigung (in einem bezahlten Praktikum)	1	1	1	2	2	1
Gesamt	36	40	14	24	50	34

**Erwerbstätige
nach Zielgruppe**
3. Messung 2006

tigt. Die Mitglieder der Lotsengruppe befanden sich insgesamt in einem individuell intensiveren Integrationsprozess, alle waren in Maßnahmen und es gab keine bekannten sozialen Auffälligkeiten - obwohl das durchschnittliche Bildungsniveau bei der Einreise nach Münster im Bereich der Lotsengruppe unter dem der Kontrollgruppe lag.

Diese Untersuchung brachte erstmals wissenschaftlich erhobene Hinweise auf die Rolle von Wohnen bei der Integration und Indikatoren, um Integrationsverläufe messen zu können. Unter anderem zeigte sich, dass Zugezogene keineswegs wie erwartet das Wohnen unter „Ihresgleichen“ bevorzugen. Wenn Sie Unterstützung und Beratung bei der Wohnungssuche bekommen, ziehen sie vielmehr dorthin, wo es ihnen am besten gehen wird - und zwar unabhängig von ihrer Herkunft.

Praxisbeispiel 3: „Xenia“ –Beispiel für erfolgreiche Netzwerkarbeit

„Xenia“ ist ein von der EU gefördertes Modellprojekt, in dem gesellschaftstragende Institutionen der Stadt Münster einen Konsens zum Thema Integration und Wohnen erarbeitet haben. Bei „Xenia“ haben Akteure aus allen gesellschaftlichen Bereichen der Stadt Münster mitgearbeitet (z.B. Mietervereine, Haus- und Grundeigentümergebiet Münster, Polizeipräsidium Münster, politische Parteien) und neben der Münsteraner Erklärung eine Verständigung auf folgende 4 Punkte erzielt:

1. Das Thema Wohnen ist, nach der Sprache, wichtigster Bestandteil des Integrationsprozesses.
2. Es wurde und wird weitläufig vernachlässigt und unterschätzt. Wohnbelegungsmanagement mit dem Ziel der Verminderung von Segregation und der Verstärkung individueller Sozialisation wird ein zentrales Thema.
3. Ein Nicht-Steuern des Themas Wohnen führt zu Segregation und damit zu einer Parallelgesellschaft.
4. Als Folge gibt es hier wenig Chancen zur Integration in den Arbeitsmarkt, es kommt zu vielfältigem auffälligen und abweichenden Verhalten.

**Xenia Münster
Erklärung 2005**



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Migrationsleitbild Münster

Das Handlungsfeld Wohnen ist eines von vielen Handlungsfeldern im Migrationsleitbild Münster. 2008 wurde Leit- und Teilziele beschlossen, die schrittweise umgesetzt werden sollen. Ziele im Handlungsfeld Wohnen sind:

Ziele des Migrationsleitbildes Münster, Handlungsfeld Wohnen

- | | |
|--------------------|---|
| Leitziele | <ul style="list-style-type: none">• Unser Ziel ist, eine ausgeglichene und selbstbestimmte (Durch-) Mischung in den Stadtteilen zu fördern, um aktiv gegen Ausgrenzungsprozesse zu arbeiten sowie• Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen und Diskriminierung zu vermeiden. |
| Teilziele (Auszug) | <ul style="list-style-type: none">• Öffentlichen Raum, Wohnumfeld und Nachbarschaften für lebensortnahe Integration nutzen• Partizipationsmöglichkeiten zur Gestaltung des Wohnumfeldes entwickeln• Dezentrale Wohnsitznahme von ZuwanderInnen bei gleichzeitiger Wertschätzung der segregierten Stadtteile |

Integration läuft über Interaktion: Es gilt, Räume im Quartier zu schaffen, an denen eine Begegnung der Kulturen besser funktionieren kann. Die Menschen brauchen Raum, um anzukommen, an dem an vorhandene Strukturen, wie z.B. Vereine oder Kirchen, angedockt werden kann. Grundlage ist die Teilhabe an der Gestaltung des Raumes, um ihn als etwas Gemeinsames wahrzunehmen. Partizipation muss organisiert werden; dies gilt ganz besonders für Migranten, die häufig nicht die Möglichkeiten zur Teilhabe haben. Ziel ist die dezentrale Verteilung von Migranten in der Stadt, gleichzeitig müssen bereits segregierte Stadtteile aufgefangen und gestützt werden.

Die Stadt Münster steht vor der großen Herausforderung, segregierte und nicht segregierte Quartiere zu gleichermaßen durchmischten Wohnstandorten zu entwickeln. Die Belegungsstruktur der Quartiere muss aktiv gesteuert werden, in dem auf Wohnungssuchende und Bauherren Einfluss im Sinne einer Mischung der Bevölkerung genommen wird. So gibt es in Münster bereits Neubaugebiete, in denen bevorzugt Migranten Eigenheime errichten - solchen Entwicklungen muss die Stadt beratend, handelnd und pro aktiv entgegen wirken.

Im Weiteren gilt es, ein **Integrationsmanagement Münster** aufzubauen. Die Ziele des Migrationsleitbildes Münster sollen auf die Arbeit der Wohnungsgesellschaften und der entsprechenden Fachämter konkretisiert werden und ggf. Jahresschwerpunkte herauskristallisiert werden. Messindikatoren zur Zielerreichung müssen identifiziert werden und eine strategische Ausrichtung mit allen Beteiligten entwickelt werden.



Rückfragen und Diskussion

Ist die Integration von Flüchtlingswohnheimen in Mittelstandsgebiete und die Verteilung im gesamten Stadtgebiet ein Münsteraner Spezifikum? Wie handhaben andere Städte die Unterbringung von Flüchtlingen?

Im Vergleich mit anderen Städten ist der Ansatz in Münster durchaus etwas Besonderes. In großen Städten liegen Flüchtlingsheime üblicherweise am Stadtrand (mit Ausnahme von Berlin mit seinen innerstädtischen Wohnheimen) und Zuwanderer leben meist in segregierten Stadtteilen.

Münster stellt sich damit bewusst gegen die Theorie von Siebel/ Häußermann, nach der Zuwanderer in segregierten Quartieren eine größere Chance haben, unter Ihresgleichen Stärke und Rückgrat zu entwickeln – was als Voraussetzung für ihre Integration in die fremde Gesellschaft gilt. Die Stadt Münster sieht Wohnquartiere keineswegs als „Durchlauferhitzer“ für soziale Kompetenz, in den „ein schwacher Mensch eingebracht und dann zugeschaut wird, ob er stark herauskommt“. Dazu gab es auch schon intensive Diskussionen mit Herrn Häussermann auf entsprechenden Veranstaltungen. Beide Ansätze haben, je nach Wohnquartier, ihre Berechtigung.

Die vorgestellten Projekte sind Modelle, aus denen Ziele für das Migrationsleitbild entwickelt wurden, sie spiegeln jedoch (noch) nicht die Lebenswirklichkeit in Münster. Auch Münster hat keineswegs ideale Bedingungen, auch hier gibt es segregierte Stadtteile wie z.B. Coerde und Kinderhaus. Die Ziele des Migrationsleitbildes müssen daher weiter in positive Projekte umgesetzt werden!

Dennoch ist der Münsteraner Integrationsansatz, der vor ein paar Jahren gemeinsam gewählt wurde, einmalig. Dabei gab es durchaus die Gefahr, dass zwar neue Baugebiete entwickelt werden, die geplanten Flüchtlingsheime letztendlich aber doch „unter den Tisch fallen“. Aber der Erfolg hat gezeigt, dass der Ansatz richtig war, auch wenn es immer noch Quartiere mit einem hohen Segregationsindex gibt. In bereits segregierten Quartieren eine stärkere Durchmischung hinzubekommen, erweist sich als sehr schwierig. Bisher gibt es noch kein abgeschlossenes Beispiel in Münster, in dem eine Gegenentwicklung in einem bereits segregierten Quartier eingeleitet werden konnte. Deshalb macht es Sinn, auf vielen verschiedenen Ebenen gleichzeitig anzusetzen, auch im Bereich des Städtebaus. Dies betrifft insbesondere städtebaulich problematische Quartiere aus den 70er Jahren, auch wenn es in Münster davon nicht viele gibt. Wie gehen wir mit diesen Quartieren um? Kümmern wir uns nur um die Mieter? Oder greifen wir auch in die städtebauliche Struktur ein, z.B. mit Rückbaumaßnahmen? Dies könnte durchaus auch als Thema für den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ aufgegriffen werden.

Wie wirkt der Faktor Bildung auf die Integrationserfolge?

Bei dem Lotsenprojekt stand Bildung nicht im Fokus der Untersuchung, so dass hierzu keine Aussagen gemacht werden können. Im Migrationsleitbild ist Bildung eines der Handlungsfelder.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Der Ansatz, Flüchtlingsheime in Neubaugebiete zu integrieren, hat offensichtlich sehr gut funktioniert. Was genau ist mit den Zuwanderern passiert, für die Lotsen eingesetzt wurden? Wurden sie aus den Einrichtungen herausgenommen und einzeln im Stadtgebiet verteilt? Wie hat sich das auf längere Sicht entwickelt, sind die Leute später wieder in die Nähe von Landsleuten gezogen?

Leider konnte die Beobachtung aufgrund der befristeten Mittel nur drei Jahre lang weitergeführt werden, in dieser Zeit wurden aber sehr gute Erfahrungen gemacht. Erfolgsgarant war der direkte Kontakt zu Mietern, Verwaltung und Vermietern, so dass bei Problemen sofort Ansprechpartner da waren und die Rahmenbedingungen auf den konkreten Fall abgestimmt werden konnten. Spätaussiedler konnten so aus Übergangseinrichtungen an normale Wohnungen vermittelt werden, das hat sehr gut funktioniert.

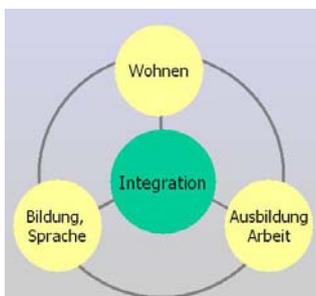
Wie stellt sich die Integration quantitativ dar, wie viele von den 57.000 Migranten leben in Problemquartieren, wie viele haben es geschafft, in durchmischten Quartieren Fuß zu fassen?

Aktuell liegen noch keine quartierssscharfen Zahlen für Münster vor, das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung ist jedoch derzeit dabei, die Migrationsvorgeschichte von Zuwanderern kleinräumig zu erheben. Die Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) mit den Themen Haushalte und Bevölkerung enthält bereits Zahlen zu Ausländern und wird in den nächsten Wochen um das Thema Migrationshintergrund ergänzt. Grob geschätzt lebt jedoch der überwiegende Teil der Zuwanderer in unauffälligen Quartieren. Rechnet man die Einwohnerzahl der problematischen Quartiere zusammen, sind dies auf jeden Fall weniger als die Hälfte der 57.000 Migranten in Münster.

Insgesamt zeigt sich, dass Migranten nicht mit armen oder problembehafteten Menschen gleichzusetzen sind. Unter den Migranten in Münster sind auch viele qualifizierte Experten, die von international tätigen Firmen nach Münster geholt wurden, z.B. amerikanische oder indische Fachleute. In segregierten Stadtteilen ist Armut dagegen ein präsent Thema. Ziel ist deshalb eine stärkere Durchmischung in der Stadt, um Wohnquartiere zu schaffen, in denen Migranten dauerhaft leben können.

2.2 Integration und Wohnen: Beispiele aus der Praxis

(Prof. Dr. Paul Reuber, Institut für Geographie der WWU Münster)



Laut nationalem Integrationsplan gibt es drei zentrale Faktoren, die für den Verlauf und den Erfolg von Integration verantwortlich sind: Wohnen, Bildung/Sprache und Ausbildung/Arbeit. Zum Wohnen schreibt der nationale Integrationsplan: „In den Kommunen und in den Wohnquartieren sind die Auswirkungen der Zuwanderung am deutlichsten spürbar. Für Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen hat – neben den Faktoren Arbeit und Bildung – das unmittelbare Wohn- und Lebensumfeld zentrale Bedeutung.“

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



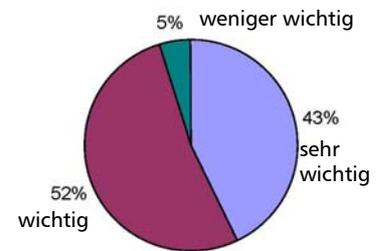
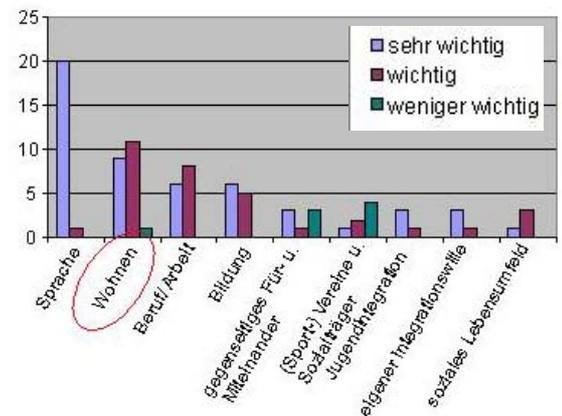
Auch in Münster wird das Wohnen als zentraler Faktor für die Integration gesehen. Dies zeigt eine Befragung der Akteure vom Runden Tisch des „Xenia“-Projektes: 95 % der Befragten bewerten das Wohnen als „wichtig“ oder „sehr wichtig“ für die Integration. Damit steht Wohnen an zweiter Stelle hinter dem Faktor Sprache – ähnlich wie im Integrationsplan.

Gleichzeitig ist das Thema „Wohnen und Integration“ aber häufig ein sensibler Bereich, in dem es auf Seiten der Öffentlichkeit, in den Medien und teilweise auch bei verantwortlichen Akteuren eine Vielzahl von Vorurteilen und Stereotypen gibt. Ursache dafür sind u.a. die öffentlichen Debatten und Schlagzeilen, die immer wieder über diese Thematik geführt werden. „Architektur und Wohnungswesen haben eine Mitverantwortung an der Förderung von Gewaltproblemen“, schreibt die Süddeutsche; „In Frankreich verbindet sich das soziale Draußen mit dem räumlichen Draußen“ liest man in *Die Zeit* vor dem Hintergrund der Unruhen in den Pariser Banlieus 2005. Solche Schlagzeilen prägen sich ein und werden reproduziert. Das Ergebnis: In der kollektiven Vorstellung entstehen häufig sehr homogen abgegrenzte Gruppen des Eigenen und des Fremden: hier die deutsche Mehrheitsgesellschaft, dort die Menschen mit Migrationsvorgeschichte, die integriert werden sollen. Diese Form der Wahrnehmung korreliert im Bereich des Wohnens häufig mit räumlichen Stereotypisierungen über hoch segregierte Stadtteile, wie man sie z.B. in Berlin oder Köln findet.

Auch die ExWost-Studie im BBSR unter der Projektleitung von Frau Kocks stützt die allgemeine Diagnose: „Es sind bestimmte Stadtteile/ Quartiere, in denen Migrantinnen und Migranten mit unterdurchschnittlicher Qualifikation und Teilhabe, die eine Integration erschweren, gehäuft leben. Es sind Quartiere, die bauliche und infrastrukturelle Mängel aufweisen und im unteren Mietpreissegment anzusiedeln sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben meist eine geringe Bildung und Qualifikation und sind - daraus resultierend - oft sozial und wirtschaftlich schwach. Die Kinder in diesen Stadtteilen besuchen Schulen mit hohen Migrantenanteilen. Die Lernleistungen liegen unter dem Durchschnitt.“ (Quelle: „Migration/ Integration und Stadtteilpolitik“, M.Kocks/ BBSR 2009, ExWoSt-Informationen 34/1+2, www.bbsr.bund.de)

Solche Diagnosen sind zweifellos bezogen auf die Mehrheit statistisch richtig, sie bilden aber trotzdem nur einen Teil der vorhandenen „Integrationslagen“ ab. Stereotypen und Vorurteile erschweren teilweise den Blick auf Potenziale, die das Thema „Wohnen und Integration“ birgt - einerseits für die zu integrierenden Menschen, andererseits aber auch für die aufnehmende Gesellschaft. Dies können zum Beispiel ganz konkrete funktionale und ökonomische Vorteile sein. Dieser Punkt betrifft auch die Bereiche des Wohnens, des Wohnumfeldes und der Wohnquartiere, die Schwerpunkte dieses Arbeitskreises sind, so dass die Darstellung sich im Folgenden auf diese Bereiche konzentriert.

Xenia: Integrationsaspekte im Vergleich



Stellenwert von Wohnen bei der Integration

Migration in den Medien



Döner, Schleier, Moscheen? Kreuzberg ist mehr Imagekampagne in Berlin



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

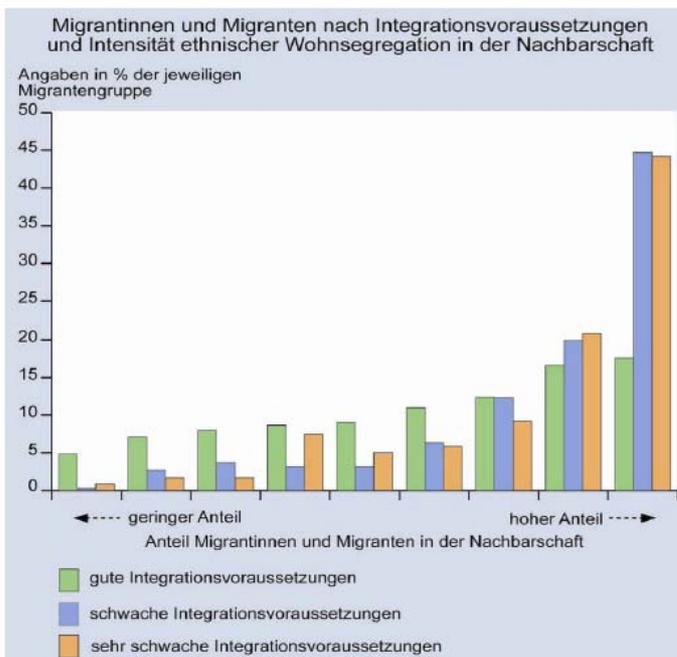
In diesem Segment ist der Vortrag in gewisser Weise als ein Plädoyer für Differenzierungen gedacht: Lassen Sie sich nicht von den Stereotypen zum Thema Integration und Wohnen verunsichern! Schauen Sie auch auf Ausnahmen und Besonderheiten, auf die Spezifik und die Potenziale spezifischer Gruppen und einzelner Fälle, dort wird es spannend! Ganz besonders in Münster, wo die Gesamtproblematik längst nicht in der Schärfe vorhanden ist wie in vielen anderen großen Städten. Im Folgenden sollen deshalb einige Positivbeispiele präsentiert werden, wie zum einen auf der Ebene der Nachbarschaft (Quartier/ Wohnumfeld) und zum anderen auf der Ebene der Wohnung Aktivierungsmöglichkeiten für Integration bestehen. Schließlich ist „*Integration ein komplexes, multidimensionales Handlungsfeld, dass nur im Zusammenwirken sehr unterschiedlicher Akteure sinnvoll bearbeitet werden kann*“ (Nationaler Integrationsplan).

Beispiele 1 - Integration auf der Ebene des Quartiers/ des Wohnumfeldes

2009 wurde eine Studie des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung „Ungenutzte Potenziale – Zur Lage der Integration in Deutschland“ veröffentlicht. „*Was bei dieser wie bei vergleichbaren Studien nicht betrachtet wird, sind die sozialräumlichen Hintergründe und Wirkungszusammenhänge.*“, kritisiert Frau Kocks in der BBSR-Veröffentlichung (in: ExWost-Info 34/2, 2009). Ihrer Meinung nach verpasst man durch solche Verallgemeinerungen die wichtigsten Aspekte des Themas Integration. Auch der nationale Integrationsplan betont: „*In den Wohnquartieren sind die Auswirkungen der Zuwanderung am deutlichsten spürbar*“.

Die Forderung des BBSR nach mehr räumlicher Differenzierung ist in zweierlei Hinsicht wichtig. Migranten bilden eine Gruppe, die bezogen auf ihre Wohnansprüche und Anforderungen an das Wohnumfeld außerordentlich unterschiedlich ist. Die Unterscheidung der Migranten hinsichtlich ihrer Herkunft,

Bildung, Berufsstand usw. ist sehr wichtig. Ein hochqualifizierter Professor mit Migrationsvorgeschichte lässt sich kaum mit einem Zuwanderer ohne Schulabschluss vergleichen. Es gibt sicherlich Zuwanderer, die besser in einem segregierten Umfeld an die Mehrheitsgesellschaft anknüpfen können. Allerdings präferieren keineswegs alle Familien mit ungünstigeren Integrationsvoraussetzungen segregierte Quartiere. Gleichzeitig bieten die unterschiedlichen Quartiere jeweils verschiedene Potenziale zur Integration von Migranten. Mit Blick auf eine Optimierung von Ansprüchen und Angebot ist entsprechend ein differenzierter Blick gefragt. In dieser Hinsicht hat die Stadt Münster in den vergangenen Jahren durch eine Reihe von Pilotprojekten interessante Erfahrungen gemacht, auf die nachfolgend mit einigen kurzen Beispielen hingewiesen werden soll.



Integrationsdefizite und Wohnsegregation

Quelle: Vortrag M.Kocks/ BBSR, 2010

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Erfolge bei der Integration in nicht segregierten Gebieten zeigt ein von der EU gefördertes **Interreg-3a Pilotprojekt in Münster**: Russischen Zuwanderern wurden mit Hilfe von Lotsen und einzelfallspezifischen Zielvereinbarungen Wohnungen in nicht segregierten Quartieren vermittelt. Die Begleitforschung von Prof. Tränhardt aus Münster konnte die Erfolge dieses Ansatzes wissenschaftlich nachweisen: Die Bildungserfolge bei Kindern der entsprechenden Haushalte sowie der berufliche Einstieg verbesserten sich signifikant, die Arbeitslosigkeit konnte verringert werden.

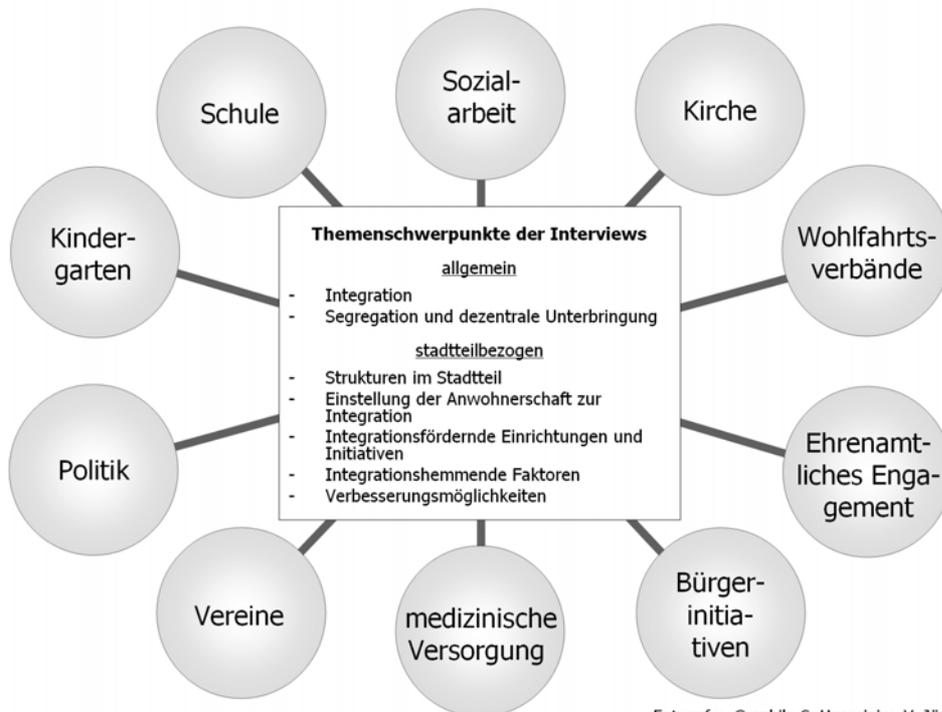
Ein zweites Beispiel bietet eine **Studie zur „Analyse von Integrationspotenzialen unterschiedlicher Münsteraner Stadtquartiere“**. Ausgehend von den Thesen, dass Integration nicht nur von den Zuwanderern, sondern auch von den sozialen Strukturen und der Anwohnerschaft vor Ort abhängt und dass diese in verschiedenen Stadtvierteln sehr unterschiedlich ausgeprägt sind, wurden drei sehr unterschiedliche Stadtteile in Münster untersucht: Coerde, Erpho und Gremmendorf. In den Stadtteilen wurden die strukturellen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Integration analysiert, konkrete integrationsfördernde Einrichtungen ermittelt und integrationsbezogene Ansichten und Engagements der ortsansässigen Bevölkerung untersucht. Hierfür wurden Leitfadeninterviews mit Schlüsselakteuren durchgeführt.

Insgesamt zeigen sich sehr unterschiedliche Integrationspotenziale der Stadt-



Studie „Analyse von Integrationspotenzialen unterschiedlicher Münsteraner Stadtquartiere - Untersuchte Stadtteile

www.muenster.de/stadt/zuwanderung/pdf/2007_endbericht_integrationspotenziale.pdf (Download)



Entwurf u. Graphik: S. Husseini u. V. Jörg

teile. Der in vielen Teilen eher **ländlich anmutende Stadtteil Gremmendorf** ist geprägt von starken sozialen Netzen, stabilen Nachbarschaften und einem ausgeprägten Zusammengehörigkeitsgefühl. Kirchen, Vereine, Grundschulen, Kindergärten, Jugendzentren und Stadtteilhäuser sind gut vernetzt und bieten vielfältige Anknüpfungspunkte für Integration, insbesondere auch für Zuwan-

Interviews/ Schlüsselpersonen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Integrationsprofil Erpho



Integrationsprofil Gremmendorf



Integrationsprofil Coerde

derer-Familien mit Kindern. Zentraler Knotenpunkt ist der Stadtteilarbeitskreis, wo viele Aktivitäten zusammenlaufen. Das Integrationsprofil im **eher städtisch geprägten Erpho-Viertel** bietet dagegen auf der strukturellen Ebene nur wenig Verknüpfungspunkte der Einrichtungen untereinander. Entscheidende Einrichtungen sind zwar auch hier Kirchen, Kindergärten, Grundschulen und Vereine, aber das Viertel wirkt insbesondere auf solche Zuwanderer attraktiv, die noch als Singles einen eher ungebundenen urbanen Lebensstil bevorzugen, zu dem auch ein gewisses Maß an Anonymität gehört. Das **segregierte Coerde** zeigt dagegen aufgrund des hohen Anteils an Menschen mit Migrationsvorgeschichte ein sehr eng vernetztes Netz sozialer Strukturen und besondere städtische Beratungs- und Begegnungsangebote, die gerade für Zuwanderer, die sich am Anfang eher unsicher fühlen, durchaus ein gewisses „Sicherheitsnetz“ bereitstellen können.

Welche Strukturen in welchen Vierteln zu einer besseren Integration führen, hängt dann auch stark von den differenzierten personen- oder familien-spezifischen Anforderungen der Zugewanderten ab. Dörfliche Strukturen mit stärkeren sozialen Netzen und Zusammengehörigkeitsgefühl, intensiver Nachbarschaftshilfe und hohen Selbsthilfepotenzialen bieten das richtige Umfeld für Menschen, die sich ein ländliches Umfeld und Eigenheim wünschen – dies trifft z.B. auf viele Spätaussiedler zu. Urbane Strukturen bieten dagegen eine höhere Durchlässigkeit, Offenheit und Akzeptanz von „Fremden“ sowie geringere soziale Kontrolle und stellen daher ein besseres Umfeld für zuwandernde „Urbaniten“ dar. Quartiere mit geringeren Anteilen an Zuwanderern unterstützen die Integration von Zugewanderten, da diese schneller die deutsche Sprache und Gepflogenheiten lernen, die Migranten nicht aufgrund ihres Wohnortes stigmatisiert und bei vielen Teilen der deutschen Bevölkerung auf diese Weise besser akzeptiert werden. Segregierte Stadtteile wie Coerde bieten im Gegenzug eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, intensivere Vernetzung und mehr Angebote, die dezidiert auf Integration ausgerichtet sind. Durch die Nähe zu anderen Migranten haben die Zugezogenen am Anfang weniger das Gefühl „fremd“ zu sein.

In der angesprochenen ExWoSt-Studie identifiziert Frau Kocks vier zentrale Handlungsfelder zur Unterstützung von Integration in den Quartieren:

- **Kindertagesstätten und Schulen als Orte der Bildung**
Nachbarschaftsschulen mit zusätzlichen Angeboten für Weiterbildung, Berufsvorbereitung, Sport- und Freizeitgestaltung sowie als Treffpunkt und Kommunikationsort wirken integrationsfördernd.
- **Aufwertung von Wohnen, Wohnumfeld und öffentlichem Raum**
Die „Wiederbelebung des Raums“ durch Umgestaltung des Wohnumfeldes, die Sanierung der Wohngebäude, aber auch die Wohneigentumsbildung haben positive Effekte für das Zusammenleben im Quartier.
- **Verbesserung der quartierbezogenen Beteiligungsstrukturen**
Eine gezielte Ansprache und Information hilft der Integration der Bewohnergruppen.



• Die ethnische Ökonomie

Eine hohe Gründungsdynamik, Beschäftigungs- und Ausbildungspotenziale und die Diversifizierung des Angebotes kennzeichnen Migrantenökonomien. Es fehlt noch häufig die offensive Unterstützung/ Beratung der kommunalen Wirtschaftsförderung.

Dem Hinzufügen ist ein meines Erachtens ein weiterer wichtiger Punkt: Die **Aktivierung ehrenamtlicher und semi-formeller Formen der Integrationsarbeit** aus vorhandenen sozialen Quartiers-Netzwerken heraus, wie sie auch in dem Münsteraner Modellprojekt „Xenia-Gutes Wohnen, Guter Start“ erfolgreich aktiviert wurden.

Modellprojekt „Xenia-Gutes Wohnen, Guter Start“

www.muenster.de/stadt/zuwanderung/pdf/2005_xenia_projekt.pdf

Beispiele 2 – Integration auf der Ebene der Wohnungen

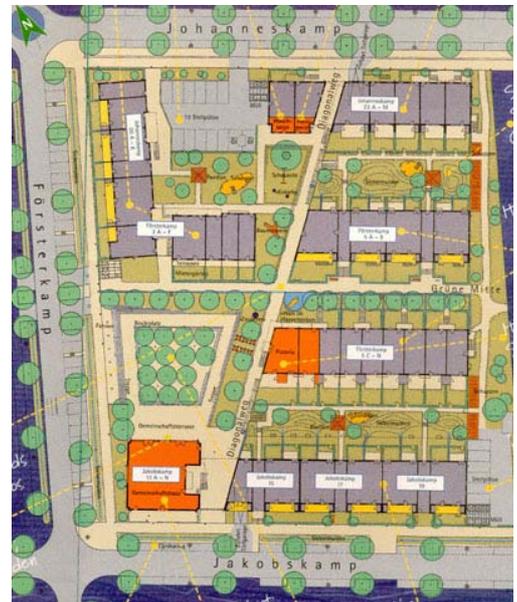
Bezogen auf die konkreten Wohn- und Wohnungsansprüche darf man, wie bereits mehrfach angesprochen, nicht vergessen, dass es sich um ein höchst differenziertes Klientel handelt, mit sehr unterschiedlichen finanziellen Ressourcen, Vorstellungen bzgl. Miete oder Eigentum, Erwartungen an Wohnstandards, Wohnungsgröße sowie kulturspezifische Wohnausstattung und Flexibilität der Wohnung.

Ein sehr gutes Beispiel, wie diesen unterschiedlichen Anforderungen von Migranten im Kontext eines gemischten Quartiers Rechnung getragen werden kann, ist „**Habitat – Internationales Wohnen**“ in Hannover Kronsberg. Das Musterprojekt veranschaulicht, wie eine anspruchsdifferenzierte Planung in einem realisierten Projekt funktionieren kann. Als Teil des EXPO-Projektes "Stadt als sozialer Lebensraum" wurden hier in exemplarischer Weise die sozialen und ökologischen Ziele der Habitat II Konferenz der UNO (Istanbul 1996) umgesetzt. Ziel ist u.a. die Förderung des multikulturellen Zusammenlebens von Deutschen und Migranten.

Das Projekt umfasst insgesamt 93 Wohnungen:

- 1- bis 7-Zimmer-Wohnungen in 44 verschiedenen Typen, die meisten davon als "Allraum"wohnungen mit zentraler Wohnküche, Zimmern ähnlicher Größe und flexiblen Innenwänden
- Grundrisse z.T. nach moslemischen Glaubensregeln, u.a. optische Trennung von WC und Waschbecken und Sichtschutz vor dem Schlaftrakt (10 %)
- Gemeinschaftshaus mit Service-Büro, Versammlungsraum, Teestube, Fitnessraum und Sauna

Das Projekt wurde 2000 realisiert und wird heute allgemein als Erfolg bewertet: Die Bewohnerschaft ist wie beabsichtigt multikulturell, etwa 30 % der Einwohner sind Menschen mit Migrationsvorgeschichte. Die Fluktuation ist gering und die Nachfrage nach den Wohnungen nach wie vor groß. Die konsequente Beachtung unterschiedlicher Kulturen unterstützt das nachbarschaftliche Leben von Migranten und Deutschen.



Internationales Wohnquartier „Habitat“ Hannover Kronsberg (Lageplan)

www.werkstatt-stadt.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Vorteile der Integration von Menschen mit Migrationsvorgeschichte für die Quartiere

Gerade für nicht segregierte Quartiere bietet die Aufnahme von Menschen mit Migrationsvorgeschichte nicht nur Herausforderungen, sondern angesichts des demografischen Wandels auch Vorteile. Mit ihrem Zuzug kann insbesondere in schrumpfenden Quartieren ein demografischer Ausgleich der Bevölkerungsstruktur gefördert werden. In ländlichen Räumen, die von einem Verlust wichtiger Versorgungs- und Dienstleistungsangebote bedroht sind, kann dadurch die funktionale Struktur und Tragfähigkeit von Quartier und Wohnumfeld gesichert werden. Nachfrageverluste auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt können durch eine verstärkte Nachfrage zumindest in Teilsegmenten kompensiert werden. Dies bedeutet, dass Migration helfen kann, schrumpfende Quartiere zu stabilisieren.

Fazit: „Integration und Wohnen“ ist auch zukünftig ein Thema für den AK „Wohnen in Münster“

Vor dem Hintergrund der hier nur in Auszügen und entsprechend verkürzt vorgestellten Befunde und Beispiele ist deutlich geworden, dass das Thema Integration und Wohnen ein spannendes Diskussions- und Handlungsfeld für den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ darstellt, denn hier sitzt eine sehr gemischte, sich aus allen relevanten Segmenten speisende Akteursgruppe am Runden Tisch, die mit ihren heterogenen Aufgabenfeldern und Erfahrungen genau das richtige „Knowhow“ mitbringt, um dieses für die Stadtentwicklung und Stadtgestaltung wichtige Thema in einer vernetzten und integrierten Weise zu betrachten und zu diskutieren, denn:

- Integration ist eine typische kommunale Querschnittsaufgabe: *„Nachhaltige und dauerhafte Integrationsstrategien erfordern integrierte Gesamtkonzepte auf kommunaler und Quartiersebene“* (Nat. Integrationsplan).
- Integration erfordert nicht nur das Zusammenwirken städtischer und anderer öffentlicher Akteure, sondern auch die Einbindung privater Akteure aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft und der Privateigentümer: *„Integration muss ein gesamtkommunales Anliegen sein und als gemeinschaftliches Konzept entwickelt werden, das alle kommunalen Handlungsfelder und alle Akteure einbezieht und vernetzt“*.
- Integration und Wohnen sollte nicht nur als Problembereich gesehen werden, sondern durchaus auch im Sinne einer Potenzialdiskussion, im Bereich des Zusammenlebens und der sozialen Situation, aber auch im Bereich von Aktivierungsstrategien zur Erschließung möglicher wirtschaftlicher Potenziale.



Notwendig dafür ist – so noch einmal mein Plädoyer zum Schluss – ein differenziertes Denken und die Auflösung stereotyper „Schubladen“ beim Umgang mit dem Thema der Integration von Menschen mit Migrationsvorgeschichte.



Rückfragen und Diskussion

Die hohe Qualität des Projektes Kronsberg wird allgemein bestätigt, einige AK-Mitglieder haben sich Kronsberg bereits persönlich angeschaut. „Hier ist ein Quartier entstanden, wo jeder wohnen möchte, mit viel Glas und Wasser“, Kronsberg „funktioniert hervorragend“. Kontrovers diskutiert wird, ob Kronsberg auch als Beispiel für Münster dienen kann. Sind die Ansätze von Kronsberg auf andere Stadtteile übertragbar? Werden in Münster solche Angebote nachgefragt? Welche Rolle kann Eigentumsbildung spielen?

Nach Ansicht von Prof. Reuber hat Kronsberg als Pilotprojekt eine Sonderstellung, die nicht auf Münster übertragbar ist, zumal in Kronsberg vergleichsweise viel Geld investiert wurde. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit sehr großer Nachfrage, wie wir ihn in Münster haben, ist so ein Projekt seiner Meinung nach nicht realisierbar. Als best practice kann Kronsberg jedoch für Siedlungen mit schwieriger Belegungssituation, z.B. in schrumpfenden Stadtteilen im Ruhrgebiet, herangezogen werden. Wenn die Bestandsgrundrisse im Quartier ausreichend flexibel sind, kann Kronsberg z.B. als Vorbild für eine optimierte Grundrissgestaltung genommen werden.

Herr Guski ergänzt, dass es seiner Erfahrung nach in Münster insgesamt eine vergleichsweise geringe Nachfrage von Ausländern nach Wohnraum gibt. Anders ist dies z.B. in Gelsenkirchen, da gibt es bereits Quartiere, in denen von besonders vielen Ausländern Eigentum erworben wird.

Herr Köhnke ist dagegen sehr wohl der Meinung, dass Kronsberg ein spannendes, hochmodernes Projekt ist, das auch für Münster denkbar wäre. Kronsbergs anspruchsvollen Gebäude sind bis heute in Vollvermietung, es gibt sogar Wartelisten von Menschen aus anderen Quartieren – obwohl es in der direkten Umgebung durchaus einige Leerstände und Vermarktungsschwierigkeiten gibt. Eine genauere Betrachtung wäre aus seiner Sicht daher sehr interessant: Warum funktioniert Kronsberg so gut, liegt das allein am Konzept? Neben 30 % Migranten wohnen hier z.B. auch viele Behinderte. Liegt es an der Kombination von Miete und Eigentum?

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass Angebote wie in Kronsberg, die die besonderen Anforderungen von Migranten berücksichtigen, durchaus auch für Deutsche interessant sind. Sie bearbeitet aktuell für die TU Berlin ein Newtown-Projekt im Iran, in dem u.a. auch die Anforderungen von Muslimen an Wohnungsgrundrisse aufgegriffen werden. Von besonderer Bedeutung in muslimischen Wohnungen ist die Gewährleistung von Privatheit, d.h. private Räume dürfen nicht einsehbar sein, Gäste dürfen nicht in die Schlafräume blicken können. Es hat sich gezeigt, dass solche Anforderungen mit normalen Mitteln hergestellt werden können und keineswegs erhöhte Baukosten bedeuten müssen. Eine Grundrissgestaltung, die mehr Privatheit bietet, ist zudem für jeden Mieter angenehm und somit allgemein vermarktbar.

Herr Schultheiß greift noch einmal das Thema des semiprofessionellen sozialen Engagements im Quartier auf, wie es von Herrn Prof. Reuber eingebracht wurde. Seiner Meinung nach hat es eine extrem hohe Bedeutung für die Integration von Migranten – und das nicht nur wegen der Knappheit der Kommunalfinanzen. Durch den direkten Kontakt und die gegenseitige Hilfe von



Internationales Wohnquartier Hannover Kronsberg
www.werkstatt-stadt.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Deutschen und Migranten entsteht eine große Befriedigung und Motivation auf beiden Seiten, was einen großen Streueffekt mit sich bringt. Dieses Engagement sollte deutlich gestärkt werden.

Prof. Reuber kann dies nur unterstützen. Auch im Xenia-Projekt wurde die Vielfalt und Tragweite solch persönlichen Engagements deutlich: die pensionierte Lehrerin gibt Migrantenkindern Nachhilfeunterricht, der Sportlehrer kümmert sich um Neuzugänge im Sportverein, auch über den Sport hinaus. Es hat sich gezeigt, dass gerade wohl situierte, konservative Mittelstandsfamilien ein großes Interesse daran haben, in solchen Bereichen mitzuarbeiten.

Herr Schultheiß ergänzt, dass das Ehrenamt häufig von Frauen ausgeübt wird, dabei sind gerade auch die Männer gefordert, z.B. als Trainer im Sportverein als Vorbild für junge Männer zu dienen.

Nur mit aktiver Teilhabe kann man sich mit der Gesellschaft identifizieren – eine Voraussetzung, um soziale Konflikte und gewalttätige Ausschreitungen wie in den Pariser Banlieus zu vermeiden.

3. Aktuelles aus Münster

3.1 Soziale Wohnraumförderung 2011

(Gabriele Regenitter, Stadt Münster)

Aktuelle Entwicklungen bei der Eigenheimförderung 2011

Seit Jahren liegen die Ergebnisse der Eigenheimförderung mit durchschnittlich 180 geförderten Wohneinheiten im Jahr auf sehr hohem Niveau. Grundlage hierfür sind attraktive Angebote an baureifen Grundstücken, niedrige Zinsen und deutlich verbesserte Förderkonditionen des Landes. So konnte z.B. eine Familie mit zwei Kindern bei Einhaltung der Einkommensgrenze der Einkommensgruppe A (Jahresbruttoeinkommen von rund 48.000 €) ein zinsloses Förderdarlehen über 122.000 € erhalten. Bis zum Jahr 2010 garantierte das Land NRW, dass für alle förderfähigen Maßnahmen Bewilligungen ausgesprochen werden konnten.

Im August letzten Jahres signalisierte das zuständige Ministerium, dass das für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen landesweit zur Verfügung stehende Budget von 500 Mio. € bei weitem nicht ausreichen würde, alle Antragsteller zu bedienen. Daraufhin wurde ein Förderstopp veranlasst, so dass ab Mitte September 2010 keine neue Antragstellung mehr möglich war.

Für das Jahr 2011 wurde das landesweite Budget auf 290 Mio. € im Jahr zurückgefahren - 200 Mio. € für den Ersterwerb und 90 Mio. € für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien. Dies führte zu einer Neujustierung der Eigentumsförderung: Ab 2011 werden Förderdarlehen um rund 5 % gekürzt, Haushalte der Einkommensgruppe B (Bruttojahresverdienst von rund 67.000 € für eine Familie mit 2 Kindern) erhalten keine Förderung mehr – hierzu gehörte in Münster bisher ein Viertel der Förderempfänger. Erstmals wird den Städten ein begrenztes Budget zugewiesen, das heißt es gibt keine förderpolitische Zusage der Förderung aller Maßnahmen mehr.

Vorlage 0141/2011
„Förderung des Neubaus
und des Erwerbs von selbst
genutztem Wohneigentum“

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Für 2011 erhält Münster ein Budget von knapp 11 Mio. €, damit können schätzungsweise 100 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Aufgrund des Förderstopps liegen in Münster noch 78 offene Anträge von 2010 vor - dieses Jahr können also nur 20 bis 25 neue Anträge mit Fördermitteln bedient werden! Erwartet werden aber rund 190 Neuanträge, so dass nur jeder achte Antrag für eine Förderung ausgewählt werden kann.

Gleichzeitig gibt es keinerlei Weisungen des Landes, nach welchen Maßstäben die knappen Fördermittel verteilt werden sollen. Am 6. April 2011 wurden deshalb Richtlinien für die Vergabe von Fördermitteln vom Rat der Stadt Münster beschlossen. Auswahl und Reihenfolge der Förderanliegen werden demnach überwiegend nach Dringlichkeit der antragstellenden Haushalte getroffen - Kriterien sind Anzahl der Kinder, derzeitige Wohnverhältnisse, Schwerbehinderung oder gesundheitliche Beeinträchtigungen. Berücksichtigung finden auch lokalpolitische Interessen, wie z.B. die Begrenzung von Pendlerströmen oder Entlastungseffekte im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Für Anträge, die bis zum 31. Mai eingehen, wird das Mittelkontingent nach diesen Richtlinien vergeben, gleichzeitig wird versucht, weitere Mittel beim zuständigen Landesministerium nachzufordern. Über Anträge, die nicht berücksichtigt werden können, wird im nächsten Jahr entschieden. Sollten anderslautende Weisungen des Wohnungsbauministeriums relevant werden, wird die Stadt flexibel reagieren.

Aktuelle Entwicklungen bei der Förderung von Mietwohnungen

Die Nachfrage nach Fördermitteln für Projekte im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau übersteigt seit Jahren das der Stadt Münster vom Land zugeteilte Mittelbudget von rund 6 Mio. €. Eine zumindest annähernd nachfrageorientierte Mittelbewilligung war nur möglich, weil das Land der Stadt Münster aus dem Finanzvolumen des Wohnraumförderprogramms nachträglich noch Mittel für bestimmte Vorhaben und damit projektgebundene Mittel, u.a. im Rahmen studentischen Wohnens, zur Verfügung gestellt hat. So wurde z.B. 2009 das Förderbudget von 6,5 Mio. € um 30 Mio. € nachträglich aufgestockt, dies entsprach 470 Wohneinheiten. 2010 betrug das Fördervolumen ursprünglich 6 Mio. € und wurde um 7,5 Mio. € nachträglich aufgestockt, d.h. es konnten 123 Wohneinheiten mehr gefördert werden.

Auch 2011 ist ein erheblicher Nachfrageüberhang zu erwarten. In einer nicht öffentlichen Ratsvorlage wurde über projektierte Vorhaben informiert und wurden die zu fördernden Projekte anhand folgender Kriterien ausgewählt:

- Umsetzung wohnungs-/stadtentwicklungspolitischer Beschlüsse und Ziele
- Einhaltung öffentlich-rechtlicher vertraglicher Vereinbarungen





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

- Wartezeit seit Antragstellung bzw. Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens
- Zeitrahmen zwischen anvisierter Förderung und Realisierbarkeit des Vorhabens

Bisher beträgt das Budget für die Förderung von Mietwohnungsbau im Jahr 2011 6 Mio. €, das entspricht 70 Wohneinheiten. Darüber hinaus wird beim zuständigen Ministerium eine Aufstockung der Mittel für weitere 75 Wohneinheiten beantragt.

Das Land NRW geht seit Jahren dazu über, die Aufstockung von Fördermitteln über das jährlich zugewiesene Budget an das Vorhandensein eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen zu knüpfen. Um die Chancen auf eine Aufstockung der Fördermittel in Münster zu erhöhen, ist deshalb die Weiterentwicklung des Handlungsprogramms Wohnen zu einem kommunalen Handlungskonzept unter Berücksichtigung der vom Land gestellten Anforderung erforderlich.

3.2 Fortschreibung des Handlungsprogramm Wohnen zu einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen

(Christian Schowe, Stadt Münster)

Vorlage 0041/2011
„Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen zu einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen“

Das Handlungsprogramm Wohnen (HPW) soll zu einem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen fortgeschrieben werden. Zentraler Aspekt ist dabei weiterhin die Wohnraumversorgung, wobei aber insbesondere die strategische Ausrichtung der Wohnstandortentwicklung an Bedeutung gewinnen soll.

Das erste Handlungsprogramm Wohnen für Münster wurde 1993 aufgestellt. Hintergrund war ein enormer Nachfragedruck nach Wohnraum, der relativ kurzfristig durch die innerdeutsche Grenzöffnung und starke Zuwanderungen aus Osteuropa ausgelöst wurde, und dem die Stadt Münster sowohl quantitativ als auch qualitativ gerecht werden musste. Gleichzeitig wurden in den 1990er Jahren umfangreiche militärische Liegenschaften als Konversionsflächen zur Verfügung gestellt, auf denen neue Wohngebiete in enger Anknüpfung an den Bestand generiert werden konnten, wie z.B. die Lincoln-Kaserne am nördlichen Stadtrand. Zu diesem Zeitpunkt wurde das erste Handlungsprogramm Wohnen aufgelegt. Das HPW wurde seitdem dreimal fortgeschrieben. Zuletzt geschah dieses im Jahr 2005, wobei Mengengerüste und qualitative Aussagen angepasst wurden (z.B. zur Vier-Jahres-Bauleistung, Anteile von Eigenheimen und geförderten Wohnungsbau).

Aktuell ist eine erneute Fortschreibung geplant, um das HPW an geänderte Rahmenbedingungen sowie die aktuellen Anforderungen der Landesförderung anzupassen. Dabei soll der tradierte Ansatz zu einem noch stärker umsetzungsorientierten Konzept weiterentwickelt werden. Strategisch-räumliche Aussagen stehen dabei im Mittelpunkt. Das Handlungskonzept Wohnen umfasst drei Schwerpunkte: Erstens benennt es konkrete Zahlen zur notwendigen jährlichen Bauleistung, um den Bedarf bis 2030 zu decken. Bisher geht die Stadt davon aus, dass bis 2030 25.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich sind. Zweitens macht es in Reaktion auf die Landesvorgaben kleinräumig



**Konversion
Lincoln Kaserne**
[www.werkstatt-stadt.de/
de/projekte/147/](http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/147/)



differenzierte Aussagen zu den Versorgungsbedarfen in Münster, ausgehend von der Annahme unterschiedlicher Bedarfsniveaus der einzelnen Stadtteile. Drittens sollen die Akteure noch stärker als bisher in die Wohnstandortentwicklung eingebunden werden – nicht nur die Bürger, sondern insbesondere auch die Akteure des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“.

Das Handlungskonzept Wohnen wird in einem mehrstufigen Verfahren aufgestellt. Der erste Schritt ist eine differenzierte Analyse der Ausgangslage und der zukünftigen Bedarfe. Wie ist der Wohnstandort Münster aufgestellt? Wie gehen wir mit zukünftigen Wohnungsbedarfen um, die wir aufgrund von Prognosen abgreifen können? Dabei wird es v.a. darum gehen, die bisher noch sehr groben Prognosen der Stadt Münster, die mittelfristig von einem erheblichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Münster ausgehen, jedoch bisher keine qualitative Aussagen machen, weiter zu differenzieren. Schwerpunktthemen sind die quartiersbezogene Betrachtung sowie die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung; dazu gehört neben der Bestandsqualifizierung auch die weitere Entwicklung von Konversionsstandorten.

Zur Qualifizierung der Wohnungsbedarfe soll ein externes Gutachten beauftragt werden. Bis zum Herbst 2011 wird das Untersuchungsprofil vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung erarbeitet. Geplant ist, auch den Arbeitskreis Wohnen in die Diskussion einzubeziehen. Die Bearbeitung des Gutachtens wird schwerpunktmäßig im Jahr 2012 stattfinden, so dass Ansatz und erste Ergebnisse ggf. bereits in der Frühjahrssitzung 2012 des AKs vorgestellt werden können. Die Fertigstellung des Gutachtens ist für 2013 geplant.

Rückfragen/ Diskussion

Diskutiert werden die Perspektiven für große Bestandswohnungen, wenn in Zukunft bei konstanter Bevölkerung die kleinen Haushalte zunehmen. Der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnungen durch die steigende Haushaltszahl muss nicht unbedingt durch Neubau geschaffen werden, sondern kann zum Teil auch durch die Aufteilung großer Wohneinheiten befriedigt werden, so dass die Anzahl der Wohnungen insgesamt steigt. Auch gibt es das Phänomen, dass bei Verkleinerung von Haushalten, z.B. bei Trennung, Auszug von Kindern oder im Sterbefall, nicht zwingend die großen Wohnungen aufgegeben werden, wobei hierbei oftmals persönliche Bindungen und das gewohnte Wohnumfeld zum Tragen kommen. Findet in großen Wohnungen jedoch ein Generationenwechsel statt und an Stelle z.B. einer alleinstehenden Seniorin zieht eine große Familie ein, kehrt sich der aktuell beobachtete Effekt um und die Wohnfläche pro Person wird kleiner. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Lage des Wohnstandortes innerhalb des Stadtgebietes.

Insgesamt muss der Neubaubedarf weiter ausdifferenziert werden, um zielgerichtet Neubauf Flächen ausweisen zu können. In diesem Zusammenhang wird auf ein Gutachten von empirica im Auftrag des Landes NRW verwiesen, in dem die tatsächlichen Nachfragebedarfe auch vor einem qualitativen Hintergrund betrachtet werden, jedoch keine kleinräumige Vertiefung auf Quartiersebene stattfindet. Auch die vorliegenden Prognosen der Stadt können nur als grobes Mengengerüst dienen, da sie keine differenzierten Ergebnisse lie-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

fern, wie sich die Haushalteentwicklung tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt auswirkt. Wie verhalten sich Haushalte, die sich verkleinern, auf dem Markt? Werden Bestandswohnungen an die kleineren Haushaltsgrößen angepasst? Auch wurden keine Berechnungen zum Ersatzbedarf erstellt.

Weitere Datenquellen liefern die vorliegende kleinräumige Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020 der Stadt Münster sowie die Haushalteprognose 2020, die zur Zeit in Bearbeitung ist. Neben diesen Kenntnissen zur künftigen Entwicklung ist aber eine weitere Ausdifferenzierung zum Wohnungsbedarf qualitativ und kleinräumig wichtig. Aus diesem Grund soll mit Hilfe externer Unterstützung ein tragfähiges Gerüst für die weitere Arbeit entwickelt werden. Insbesondere in Rückkopplung der Fragestellung und Ergebnisse mit der Wohnungswirtschaft erhofft sich die Stadt neue Erkenntnisse, die als fundierte Grundlage für politische Entscheidungen dienen können.

Festgehalten wird das Interesse des Arbeitskreises, sich an der Diskussion der Studie zu beteiligen und deren Erarbeitung zu begleiten.

3.3 Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen (Christian Schowe, Stadt Münster)

Die Stadt Münster folgt seit langem dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Ziel ist eine kompakte Stadtform und die Vermeidung einer flächenhaften Entwicklung. Zwar mussten in den 1990er Jahren einige Wohngebiete in Stadtrandlage ausgewiesen werden, um auf den enormen Nachfragedruck zu reagieren. Dennoch hatten parallel Maßnahmen zur inneren Entwicklung einen zentralen Stellenwert in der Stadtentwicklung, so u.a. die Konversion von Militär- oder Gewerbearealen. Inzwischen werden auch z.B. Bürogebäude für Wohnraumnutzung umfunktioniert. Angeführt werden kann hier das sehr gelungene Projekt „ehemaliges Arbeitsamt“ an der Kreuzung Wolbecker Straße/ Sternstraße. Darüber hinaus fördert die Stadt Münster seit über zehn Jahren „Neues Bauen im Bestand“, schafft rechtliche Voraussetzungen und motiviert die Wohnungswirtschaft, neue Wohnangebote in bestehende Quartiere zu integrieren. Auch hier können wir auf sehr gelungene Projekte zurückblicken. Nicht unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle aber auch, dass gerade bei Planungen und Projekten im Bestand die Einbindung der Bevölkerung sehr wichtig ist und oftmals Nachbarschaftswiderstände zu erwarten sind, wie das Beispiel Schulstraße gezeigt hat. Dieser Widerstand beeinflusst leider auch die politischen Entscheidungsträger in ihrem Votum, diese Projekte noch stärker zu forcieren.

Aktuell ist im März vom Planungsausschuss eine Vorlage zur Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen (V/0006/2011) beschlossen worden. Ziel des „Konzeptes Innenentwicklung“ ist eine erneute Stärkung des Ansatzes, neue Wohnangebote in bestehenden Strukturen zu etablieren, Freiflächenpotenziale zu nutzen, Baulücken zu schließen und Gewerbe o.a. andere Funktionen - auch geschossweise - für Wohnen umzunutzen.

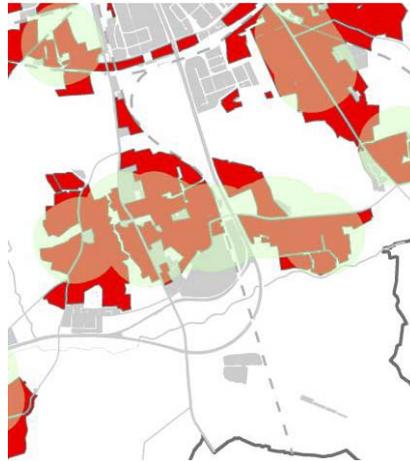
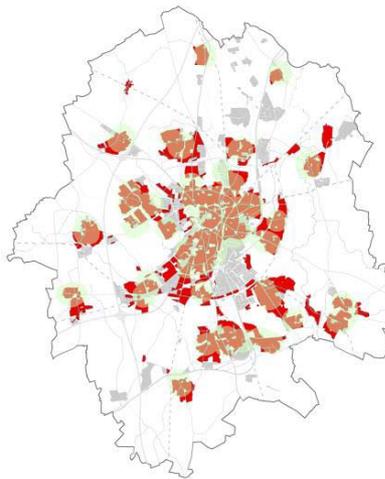
Vorlage 0006/2011

„Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



-  Innenentwicklungsraum Wohnen
-  Fußläufiger Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche
-  Überlagerung Innenentwicklungsraum Wohnen und fußläufige Einzugsbereiche = prioritärer Raum für die Potenzialerschließung

Innenentwicklungsraum Münster

Neben der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs in Folge städtischen Wachstums hilft die Innenentwicklung, Versorgungsfunktionen in Quartieren, die durch den demografischen Wandel gefährdet sind, zu sichern.

In der Gesamtstadt wurden Flächen identifiziert, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen der Innenentwicklung bzw. Mischgebiete mit hohem Wohnanteil dargestellt sind. Diese wurden mit dem fußläufigen Einzugsbereich der Stadtteilzentren/ Versorgungskerne überlagert (500 m). In der Schnittmenge liegen die Räume, in denen prioritär nach Potenzialen für Neues Wohnen im Bestand gesucht werden soll. Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass in den letzten zehn Jahren bereits 75 % des Wohnungsbau in diesen Prioritätenräumen entwickelt wurden, und sogar 90 % im Innenentwicklungsraum Wohnen: Innenentwicklung ist in Münster also bereits Realität!

Gute Potenziale und eine Herausforderung für Neues Wohnen im Bestand bietet z.B. Hilstrup Ost, das durch den natürlichen Quartierszyklus nicht nur eine stark überalterte Bevölkerungsstruktur, sondern gleichzeitig auch eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel aufweist: Die Menschen möchten in Hilstrup Ost wohnen bleiben, das wurde bereits im Jahr 2005 in einem Gespräch mit einem Vertreter der Zentralrendantur Hilstrup deutlich. Und so stellen sich aktuell die Fragen: Wie können in der Einfamilienhausbebauung neue Wohnangebote geschaffen werden? Wie kann eine neue, jüngere Bevölkerung ins Quartier geholt werden? Welche Potenziale bieten die Bestandsgebäude selber? Hilstrup Ost hat hier Beispielcharakter in Münster für den Typus des locker bebauten, überalterten Einfamilienhausquartiers.

Ein weiteres Fallbeispiel ist das Quartier um den Hauptbahnhof Münster, das für ein urbanes, mischgenutztes Quartier mit hohem Anteil an Handel, Dienstleistung, Freizeit und Gastronomie steht, in dem die Gefahr der Verdrängung der Wohnfunktionen besteht und das stark von Verkehr belastet ist. Ziel ist eine Stärkung des Wohnens als stabilisierender Faktor, auch über eine Misch- und Umnutzung von Bestandsgebäuden. Hohe Zentralität und kurze Wege sind hier sehr positive Standortmerkmale, auf die aufgebaut werden kann. Im Bahnhofsquartier wurde bereits Kontakt zur lokalen Immobilien-Standortgemeinschaft (ISG) aufgenommen, die mit hohem persönlichen und finanziellen Engagement im Quartier aktiv tätig ist.



Modellquartiere in Münster für „Neues Wohnen im Bestand“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Ziel ist es in zwei Quartieren zunächst modellhaft zu starten, um die Effektivität des Ansatzes zu erproben. Weitere Bausteine sind insbesondere auch Gespräche mit Schlüsselpersonen zu Potenzialen und möglichen Ansätzen im Quartier. In der nächsten Arbeitskreissitzung wird zum Zwischenstand der Arbeit berichtet und werden Möglichkeiten der Umsetzung von Beispielprojekten erörtert. Die Durchführung ist für 2012 geplant.

Diskussion/ Anmerkungen

Um Neues Wohnen im Bestand tatsächlich realisieren zu können, benötigt die Stadt einen Konsens und Rückhalt von allen Akteuren, insbesondere auch von der Politik und der Wohnungswirtschaft. Es reicht nicht, in der Theorie hinter dem Prinzip Innenentwicklung zu stehen, es muss auch in der Praxis konsequent verfolgt und gegen Widerstände verteidigt werden. Die Stadt wird dabei verantwortungsvoll mit dem Umfeld umgehen und nur Standorte benennen, in denen Neues Wohnen verträglich ist. Für die Umsetzung braucht sie eine breite Unterstützung und auch Argumentationshilfe von Seiten des Arbeitskreises.

Im Vergleich zur „Nachverdichtung“, die sehr negativ besetzt ist, sind die heutigen Ansätze sehr viel maßvoller und verträglicher. Neues Wohnen im Bestand, wie es auch in der Vorlage formuliert ist, bietet Raum für viele Haushaltstypen, für neue, junge und alte Bewohner, und stärkt die vorhandenen Strukturen. Unter welchen Bedingungen Altbauten wirtschaftlich saniert werden können ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und Thema einer sehr aktuellen Debatte zur Fördermittelvergabe. Zentrales Element ist der kommunikative Ansatz, der den Dialog im Quartier als Voraussetzung sieht.

3.4 Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf

Bericht aus der Arbeitsgruppe (Achim Wiese, Studentenwerk)

Aus der letzten Arbeitskreissitzung wurde die Aufgabe formuliert, ein Beispielquartier auszusuchen, in dem der Ansatz der vorsorgenden Quartiersentwicklung erprobt werden kann. Dabei sollte bewusst kein „Problemstadtteil“, sondern ein unproblematisches Quartier ausgewählt werden. Die Wahl fiel auf Pluggendorf, ein gewachsenes zentrales Wohnquartier, das stark vom demografischen Wandel betroffen ist. 75 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, nur 5 % der Haushalte haben Kinder. Die Eigentümerstruktur ist geprägt von vielen Einzeleigentümern, außerdem ist die Wohn- und Stadtbau in Pluggendorf aktiv. Mit der Handwerkskammer und dem Studentenwerk sind zwei wichtige Münsteraner Einrichtungen in Pluggendorf ansässig.

Aus dem AK bildete sich eine Unterarbeitsgruppe, die in einem ersten Treffen Grundlagen und weitere Arbeitsschritte erarbeitet hat. Im März 2011 hat ein erstes Treffen mit Schlüsselpersonen im Quartier stattgefunden, in dem Potenziale und Handlungsansätze diskutiert wurden.

AG „Pluggendorf“

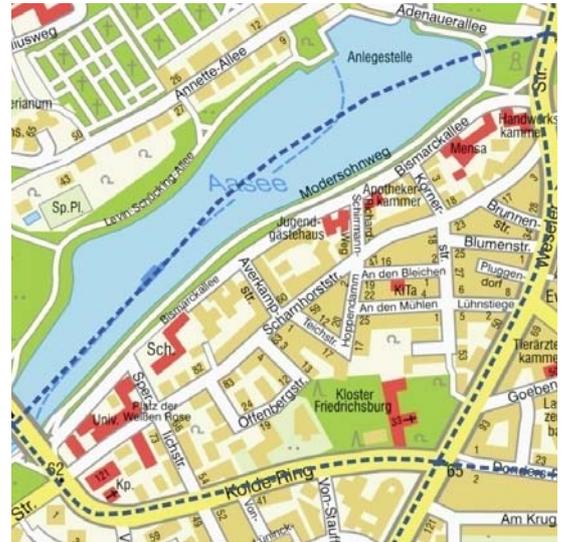
Frau Fahle
Herr Guski
Herr Steil
Herr Raffloer
Herr Wiese
Frau Sprickmann,
Frau Philipp
Herr Uplwaski
Frau Peuling-Heerstraß,
Frau Dr. Kreft-Kettermann
entschuldigt: Herr Steil, Frau Fahle, Herr Raffloer

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Pluggendorf wird von den Ortskennern als gut funktionierendes und lebenswertes Quartier empfunden. Pluggendorf ist ein gewachsenes Viertel, viele Bewohner leben schon sehr lange im Quartier. Identifikationspunkte sind der traditionelle Schützenverein und die „Friedrichsburg“ (Provinzhaus der Vorsehungsschwestern und Altenheim), deren großer Park allen Besuchern offen steht. Während früher eine Vielzahl von Versorgungsangeboten und Läden im Quartier vorhanden war, dient es heute hauptsächlich dem Wohnen. Zwei Gruppen werden als besonders prägend im Quartier empfunden: ältere, allein wohnende Damen und studentische Wohngemeinschaften. Viele Bewohner sind älter als 70 Jahre; die starke Überalterung wird durchaus als problematisch gesehen und ein stärkerer Zuzug von Familien mit Kindern gewünscht. Hiefür fehlen jedoch Angebote wie Grundschulen oder Spielplätze. Sanierete Wohnungen sind i.d.R. sehr teuer ausgebaut und für junge Familien mit Kindern nicht bezahlbar. Wohnungen, die lange von Wohngemeinschaften bewohnt wurden, sind dagegen oft im schlechten baulichen Zustand. Als problematisch bewertet wird außerdem die Verkehrsbelastung mit überhöhten Geschwindigkeiten auf der Bismarckallee, der Busverkehr zum Jugendgästehaus sowie der fehlende Stellplatzraum für PKW und Fahrräder.



Zentrales Entwicklungsziel ist nach Ansicht der Schlüsselpersonen die Sicherung von preiswerten Wohnungsangeboten für Jung und Alt, besonders jedoch für Familien zur Stabilisierung des Quartiers. Bei der Sanierung von Altbauten soll auf den Erhalt und auch die Schaffung finanziell tragfähiger Angebote geachtet werden. In Verbindung von Bestand und Neubau können in Zusammenarbeit mit den Eigentümern innovative Wohnprojekte initiiert werden. Die Vielfalt und Lebendigkeit des Quartiers soll weiter ausgebaut werden. Insgesamt gibt es jedoch nur wenig Flächenpotenziale in Pluggendorf., so dass der Fokus auf die qualitative Bestandssicherung und den qualitativen Bestandsausbau (energetische und barrierefreie Aspekte) wie auch auf die Aufwertung von Raumstrukturen gelegt wird. Von besonderer Bedeutung ist die intensive Einbindung der Bewohner und Eigentümer in die weitere Arbeit, ebenso wie eine offensive Information über die Angebote und Projekte (u. a. auch best-practice in der Bestandsentwicklung) in Pluggendorf. Das nächste Treffen der Arbeitsgruppe „Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf“ ist für den 24. Mai 2011 terminiert.



Gespräch am 31.03.2011 mit Schlüsselpersonen

Frau Reismann
Frau Wassmann
Schwester Ansveris
Schwester Sabine
Herr Knoche
Herr Merpohl
verhindert: Herr Wermes,
Herr Prof. Hohmeier, Frau Bülow (HWK)

4. Verschiedenes und Ausblick

4.1 Fachtagung „Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster“

Frau Dr. Kreft-Kettermann stellt den Vorbereitungsstand zur zweiten Fachtagung des Arbeitskreises Wohnen in Münster vor, die am **12. April 2011** Rathausfestsaal stattfinden wird. Aktuell liegen knapp 100 Anmeldungen vor, eine sehr gute Resonanz. Ein ausdrücklicher Dank geht an die Sponsoren der



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Fachtagung, die WGZ Immobilien+Treuhand, den AK Münsteraner Wohnungsunternehmen, die Sparkassen Immobilien GmbH und das Studentenwerk Münster. Eine inhaltliche Reflektion wird der Arbeitskreis in seiner nächsten Sitzung am 11.10.2011 vornehmen. Die Dokumentation wird an alle AK-Mitglieder und Teilnehmer verschickt und ist auch abrufbar unter:

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html.

4.2 Aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Münster

- Mietspiegel Münster 2011, Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen
- Flyer „Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster, 2009 bis 2020“, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Dezember 2010
- Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) – Bevölkerung in Münster, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Februar 2011
- Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) – Haushalte in Münster, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, März 2011
- „1520 neue Wohnungen in Münster“ - Presseinfo der Stadt Münster vom 28.1.2011, www.presse-service.de/data.cfm/static/785709.html
- Weitere Zahlen, Daten Fakten unter:
www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html

4.3 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die 16. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **Dienstag, den 11. Oktober 2011**, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie üblich im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt und die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten. Mögliche Themen sind

- Ergebnisse der Fachtagung 2011
- AG-Bericht: Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf
- Forderung des Handlungsprogramm Wohnen zu einem kommunalen Handlungskonzept: Vorstellung der Eckpunkte für das Leistungsprofil zur Vergabe eines externen Gutachtens
- Bearbeitungsstand in der Umsetzung der Vorlage „Bausteine zur Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“

4.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der fünfzehnten AK-Sitzung und der Fachtagung wurde vom Büro **BPW Hamburg Schneider GbR** übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter: www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html



5. Teilnehmende der 15. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e. V.
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr Willamowski	Sozialamt

Gast

Frau Kocks	BBSR (entschuldigt)
------------	---------------------

Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BBSR/ TU Berlin
Frau Rehsöft	BPW Hamburg



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Anhang

„1520 neue Wohnungen für Münster - Wohnungsmarkt auf Wachstumskurs spricht für starken Standort / Baustatistik 2010 mit interessanten Zahlen“

Presseinfo Münster, 28. Januar 2011

Münster (SMS) "Wachsender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort, wachsende Bevölkerung und wachsender Wohnungsmarkt - dieser attraktive Dreiklang passt zu Münster und spiegelt die Standortstärken der Stadt", kommentiert Oberbürgermeister Markus Lewe das Ergebnis der Baustatistik 2010. Mit 1520 neuen Wohnungen weist die Statistik für Münster eine überaus rege Bautätigkeit und im Vergleich zu 2009 einen Anstieg um 21,5 Prozent aus.

"Damit knackt Münster seit 2001 erstmals wieder die 1500er Marke für neue Wohnungen am Markt, eine rechnerische Zielgröße, die durchschnittlich pro Jahr erreicht werden muss, um den Wohnungsbedarf zu decken. Diese Bauleistung gilt es zu halten, um die aus der positiven Arbeitsmarkt- und Hochschulentwicklung resultierende Chance auf wachsende Einwohnerzahlen zu nutzen", erläutert Stadtdirektor Hartwig Schultheiß. Er lenkt den Blick auch auf die Strukturen hinter dem Gesamtwert. Hier gelte es, auf der Basis demografisch bedingter Veränderungen in den Haushaltsstrukturen und im spezifischen Nachfrageverhalten nach unterschiedlichen Haushaltstypen detaillierter in die Baustatistik 2010 einzusteigen: Wie ist die Entwicklung der Wohnungsgröße, wo gab es die größte Bautätigkeit und wie war die Entwicklung in den Nachfragesegmenten des Ein- und Mehrfamilienhausbaus?

Die Antworten geben die Statistiker im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung. Sie haben die Bautätigkeit 2010 detailliert ausgewertet und folgende Daten ermittelt: 29 Prozent der fertig gestellten Wohnungen haben ein oder zwei Räume; 34,7 Prozent haben fünf und mehr Räume. Aber nicht immer sagt die Anzahl der Räume etwas über die Wohnungsgröße aus. Im Jahr 2010 hatte eine fertig gestellte Wohnung in Münster durchschnittlich 95 Quadratmeter. Allerdings war die Spannweite sehr groß: Die kleinste Wohnung maß nur 17, die größte 478 Quadratmeter. 520 Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, das sind 29,4 Prozent mehr als im Jahr zuvor und auch bei den Mehrfamilienhäusern konnte mit 1000 fertig gestellten Wohnungen ein Plus von 17,8 Prozent erreicht werden. Mehr als die Hälfte (59,1 Prozent) der 1520 fertig gestellten Wohnungen wurde 2010 von Wohnungsunternehmen gebaut, gut ein Drittel (35,5 Prozent) von privaten Bauherren. Die meisten Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Mitte (603 Wohnungen), gefolgt vom Stadtbezirk West (563 Wohnungen). Auch die Anzahl der Wohnungen, die bereits 2010 genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt waren, liegt im Gesamtwert um 181 oder 10,2 Prozent höher als am Ende des Jahres 2009. Eine Tatsache, die bereits einen positiven Ausblick auf 2011 gibt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011



Dass der Blick in die Baustatistik immer eine Momentaufnahme darstellt und auch so zu werten ist, zeigt die Betrachtung des gesamten Wohnungsbestandes. Trotz der 1520 fertig gestellten Wohnungen stieg der Bestand von 148 864 in 2009 nur auf 149 733 Wohnungen in 2010. Der Grund: 651 Wohnungen wurden 2010 abgerissen. Davon befanden sich allein 535 Wohnungen in Studentenwohnheimen. Als Ersatz für die abgerissenen Wohnheime liegen bereits Baugenehmigungen für neue studentische Wohnungen vor, so dass man schon auf die Zahlen für 2011 gespannt sein darf.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 15. Sitzung am 5. April 2011

Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rehring	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Röttcher	Evonik Wohnen GmbH
Herr Reiter	Bund freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Götz	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Winter	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Herr Philipp	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

