

Besser wohnen im Münsterland

P r o j e k t s k i z z e

Über mehrere Jahrzehnte hinweg hat im Münsterland die Neubautätigkeit das Baugeschehen dominiert und für alle Bedarfsgruppen trotz wachsender Ansprüche quantitativ ausreichende Wohnverhältnisse geschaffen. Dabei hat sich auch ein leistungsfähiges und im Vergleich zu anderen Regionen stark ausgeprägtes Bauhandwerk entwickelt, das die früher starke Nachfrage gut befriedigen konnte.

In den letzten Jahren haben sich die Verhältnisse grundlegend geändert. Die Baunachfrage ging bei geringer werdendem Bevölkerungswachstum und stark gewachsenem Wohnraumbestand zurück, so dass eine Verschiebung der Schwerpunkte auf die Sanierung und Modernisierung zwangsläufig ist. Das Bauhandwerk erlebt dabei einen durchaus schmerzhaften Anpassungsprozess, der sich dadurch ausprägt, dass zum einen die Zahl der Beschäftigten seit Mitte der neunziger Jahre kontinuierlich zurückging und sich in den verbliebenen Unternehmen die Aufgabenschwerpunkte allmählich verlagerten.

Dieser strukturelle Wandel ist aber bei weitem noch nicht bewältigt, weil zum einen ein Großteil der Gebäude nicht den heutigen Ansprüchen an ein energiesparendes und gleichwohl komfortables Wohnen entspricht. Zum anderen leiden viele Unternehmen der Bau- und Ausbaugewerke unter einer sehr starken Unterbeschäftigung und stehen noch vor der Aufgabe, sich auf ihrem Heimatmarkt und den überregionalen Absatzgebieten den geänderten Nachfragestrukturen besser anzupassen. Da ist es naheliegend, gemeinschaftliche Initiativen zu ergreifen, um mit verschiedenen Instrumenten und Initiativen eine Nachfragesteigerung zu erreichen.

Die Kommunen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, Kreishandwerkerschaften und Handwerkskammer gründen zu diesem Zweck die Initiative

„Besser wohnen im Münsterland“,

um mit Unterstützung weiterer Partner die nachhaltige Gebäudesanierung und Beschäftigung in den Baugewerben zu fördern. Sie nutzen dabei intensiv die im Kreis Steinfurt gemachten Erfahrungen der Initiative „Haus im Glück“ und die langjährigen Erfahrungen der Stadt Münster bei der Umsetzung des „Gesamtkonzeptes Altbausanierung Münster“, mit denen bereits in vielen Fällen erhebliche Investitionen angestoßen werden konnten.

A. Träger der Initiative

Viele Beteiligte sind in die Vorbereitung, Planung, Ausführung und Finanzierung von Baumaßnahmen eingebunden. Es bietet sich daher an, all diese Gruppen an der Initiative zu beteiligen und darauf zu setzen, dass sie auch aus Eigeninteresse wirkungsvolle Promotoren sein können. Im Einzelnen sollten eingebunden werden:

- Kreise und alle Städte und Gemeinden des Münsterlandes, die sich die Schaffung guter Wohnverhältnisse und die Verbesserung der Umwelt zu eigen machen,
- die kommunalen Wirtschaftsförderer, deren zentrale Aufgabe die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung ist,
- Sparkassen und Banken, deren Finanzierungsleistungen unverzichtbar sind
- Kreishandwerkerschaften und die Innung des Schornsteinfegerhandwerks, die die Stärkung des Angebotes unterstützen können
- Energieberater, deren Analysen für die Weckung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer unverzichtbar sind
- Architekten, deren Planungsleistungen für ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen benötigt werden,
- Makler und Grundbesitzerverbände als Multiplikatoren und Unterstützer der Gebäudeeigentümer
- Großhandelsstrukturen im Bau- und Ausbaubereich zur Information der ausführenden Unternehmen
- bauorientierte Gewerkschaften zur Beeinflussung der am Bau Tätigen
- die Wissenschaft zur Ausformung weiter verbesserter technischer und organisatorischer Verfahren
- die Verbraucherzentralen zur Aufklärung der Nachfrager
- Energielieferanten, die mit Spezialangeboten die Investionskraft der Eigentümer stärken können
- die Handwerkskammer, die durch Beratung und Bildung handwerkliche Anbieter unterstützt und den Gesamtprozess moderiert.

B. Die Ziele

Erstes Ziel: Die Verbesserung der Markttransparenz

Angeichts knapper finanzieller Ressourcen kann nicht erwartet werden, dass großvolumige Förderprogramme zur Stärkung der Wohnungssanierung und -modernisierung aufgelegt werden können. Vielmehr muss es gelingen, über Information und Aufklärung das Interesse der Nachfrager zu wecken und sie zu motivieren, sich hinlänglich mit den Möglichkeiten der Wohnraumverbesserung und Energieeinsparung auseinanderzusetzen. Mögliche Instrumente können sein:

- Internetauftritte, die die Aufklärung interaktiv unterstützen und Interessenten einen leichten Zugang zur ganzen Breite des Themas vermitteln
- Broschüren und Informationspakete, die einen ersten niedrighschwelligen Einstieg in die Problematik ermöglichen
- Anbieterverzeichnisse und Firmenpräsentationen, um für Nachfrager die Angebotstransparenz zu schaffen
- Medienarbeit zur Behandlung der Themen in redaktionellen Bereichen
- Wanderausstellung zur Information
- lokale und auch regionale Messen und Ausstellungen

Einige dieser Angebote sind bereits vorhanden und bedürfen lediglich der Verbreiterung über das gesamte Münsterland. Andere sind völlig neu zu entwickeln, wobei sich eine breite Trägerschaft anbietet.

Zweites Ziel: Instrumente zur Überzeugung der Nachfrager entwickeln und bereitstellen

Werbung allein wird nicht reichen, um eine hinreichende Entwicklung des Marktes zu gewährleisten. Vielmehr müssen Überzeugungen durch Analysen und Präsentation geschaffen werden, die Hauseigentümern den wirtschaftlichen und ökologischen Sinn der Baumaßnahmen verdeutlichen. Dafür bieten sich an:

- die Thermographie, die bei guter Bewerbung und Koordination zu äußerst günstigen Preisen angeboten werden kann und energetische Schwachstellen deutlich macht
- Fachveranstaltungen zur Wohnungsmodernisierung

- die Durchführung von Mustersanierungen mit kontinuierlicher Öffentlichkeitsarbeit
- die Entwicklung und Bereitstellung von Gütesiegeln
- thematisch orientierte Aktionstage
- internetgestützte Analysen wie zum Beispiel der bereitstehende „Heizspiegel“, weil hierdurch ein einfacher Zugang zur Thematik möglich wird
- preisgünstige Finanzierungsangebote
- (Eigenleistungsseminare, soweit sie nicht in irgendeinem Zusammenhang zur illegalen Beschäftigung stehen)

Drittes Ziel: Anbieterschulung

Aufgrund der bisherigen Schwerpunktbildung in der Bauwirtschaft besteht die Notwendigkeit, im Handwerk die Kompetenz für die Wohnungsmodernisierung weiter zu stärken. Das ist eine zentrale Aufgabe, die sich die Handwerkskammer und die Kreishandwerkerschaften im Rahmen ihrer Bauinitiative gestellt hat.

Mögliche Maßnahmen sind auf der einen Seite die weitere Verbesserung der technischen Kompetenz einschließlich der Energieeinsparung und Verwendung ökologisch geeigneter Materialien, auf der anderen Seite eine Verbesserung des Baubetriebes und der Bauabwicklung durch verbesserte Koordination und Ausbildung von Leistungsverbünden

Viertes Ziel: Sicherstellung der Finanzierung

Nur in den wenigsten Fällen wird die Finanzierung größerer Gebäudesanierungen ausschließlich aus Eigenmitteln möglich sein, so dass der Bereitstellung günstiger Finanzierungen eine strategische Bedeutung beikommt. Die mittelstandsorientierten Banken und Sparkassen sind dabei aufgefordert, zum einen für ihre Kunden den Zugang zu einschlägigen Förderprogrammen (beispielsweise der KfW) zu ermöglichen und darüber hinaus aus eigenen Mitteln günstige und bequeme Finanzierungsmöglichkeiten bereitzustellen. Die von etlichen Banken und Sparkassen mitgetragene Initiative im Sommer 2005 könnte beispielgebend sein, bei der mehr als 150 Millionen Euro zu sehr günstigen Zinsen und in einem sehr einfachen Verfahren bereitgestellt wurden.

Die Umsetzung dieser Ziele kann nur arbeitsteilig gelingen. Wichtig ist eine klare Zuweisung und Übernahme von Aufgaben und eine gute Kommunikation. Sinnvoll dürfte sein, wesentliche Aktivitäten auf teilregionaler Ebene zu entwickeln, gleichzeitig aber zur Unterstützung und zur Vermeidung von Mehrfacharbeit eine regionale Arbeitsplattform zu schaffen. Dann sollte eine effiziente und gleichzeitig arbeitssparende und aufwandsarme Umsetzung möglich sein.

Mittels der vorgenannten Maßnahmen kann sich eine Initiative entwickeln, die aufgrund des umfänglichen Engagements vieler Akteure reiche Früchte tragen kann. „Besser wohnen im Münsterland“ ist im besten Sinne eine nachhaltige Aktion, weil sich die energetische Effizienzsteigerung, die Verbesserung der Wohnverhältnisse und die Stärkung der mittelständischen Bauwirtschaft miteinander verbinden lassen. Dafür lohnen sich alle Anstrengungen.

C. Organisation

Mit dieser Initiative wird kein absolutes Neuland betreten. In einigen Gebietskörperschaften wurden schon erfolgreich unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt. Deshalb sollte die Organisationsstruktur sehr flexibel sein und ein unverbindliches regionales Unterstützungsangebot darstellen.

Vorgesehen ist, eine zentrale Lenkungsgruppe einzurichten, der je ein Vertreter eines jeden Kreises bzw. der Stadt Münster (Bauverwaltung oder Umweltverwaltung oder Wirtschaftsförderung) und je ein Vertreter der fünf münsterländischen Kreishandwerkerschaften angehören. Elftes Mitglied sollte die Handwerkskammer Münster als Moderatorin des gesamten Prozesses sein. Aufgabe dieser gemeinsamen Lenkungsgruppe ist es, für gemeinsame und teilregionale Initiativen Unterstützung durch Bereitstellung von Informationen, Konzepten und Materialien zu leisten und die Initiative mit dem Ziel umfassender Aktivitäten im gesamten Münsterland fortzuentwickeln.

Unter diesem gemeinsamen Dach können sich teilregionale Initiativen entwickeln in den vier Landkreisen und der Stadt Münster, die ihrerseits mit den verschiedenen lokalen Partnern zusammenarbeiten.

Wenn immer möglich, soll das gemeinsame Motto „Besser wohnen im Münsterland“ Verwendung finden. Entweder dient es dort als eigenständige Marke, wo noch nichts eigenes vorhanden ist, oder es wird in geeigneter Form auf anders benannte Initiativen der Träger verwiesen (z.B.: Eine Maßnahme der Initiative „Besser wohnen im Münsterland“).

Für die Finanzierung werden schwerlich erhebliche Mittel aus Kommunen, Kreishandwerkerschaften oder der Handwerkskammer Münster gewonnen werden können. Ziel muss vielmehr sein, wesentliche Leistungen mit eigenen Kräften zu erbringen und wo immer möglich auf externe Zuschussmittel zuzugreifen.