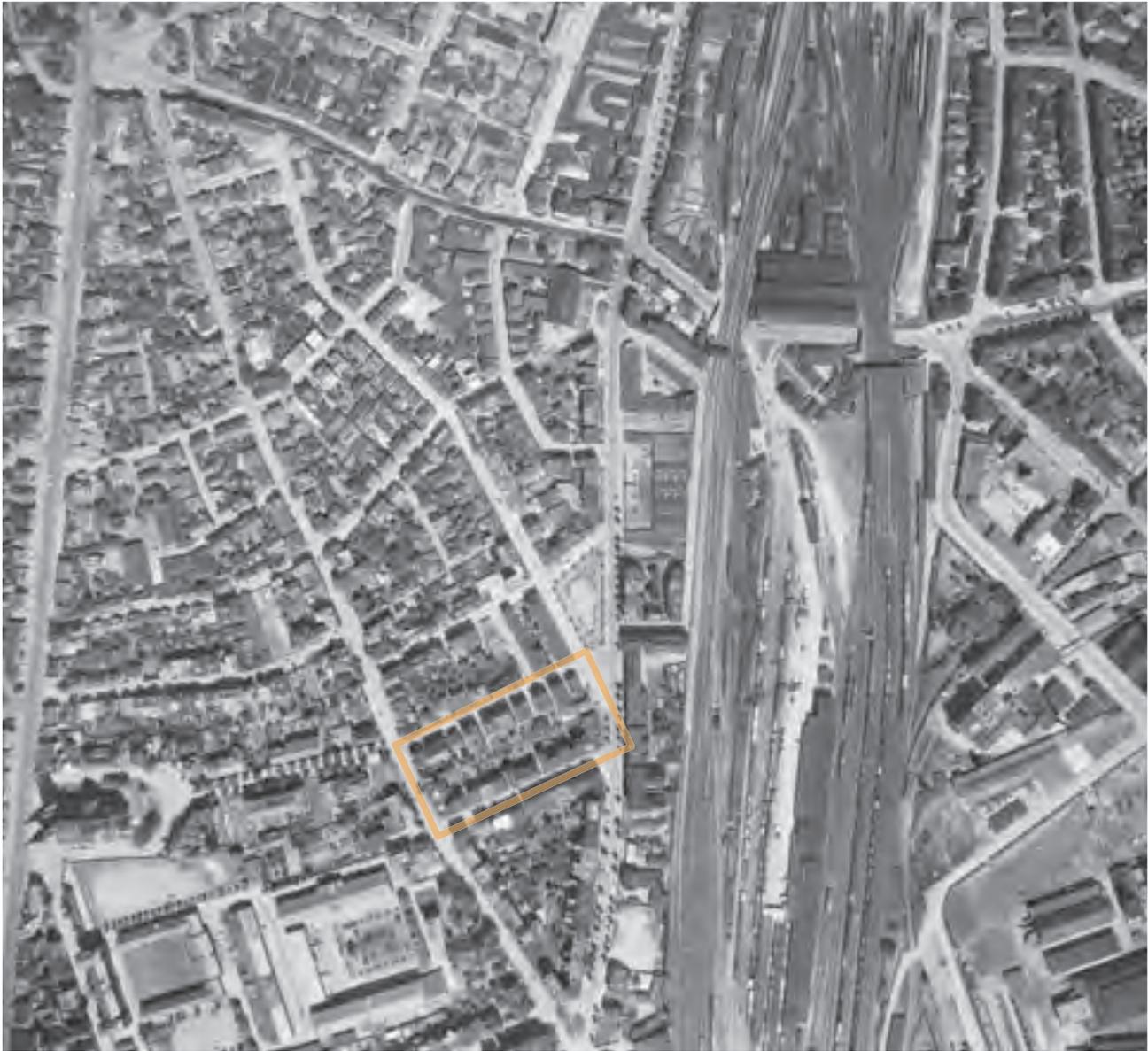




1893 – 2018:
125 Jahre genossenschaftliches
Bauen und Wohnen in Münster



Luftbild von 1935: Die alte Keimzelle des Wohnungsvereins auf der früheren „Eisenbahnwiese“ zwischen Annenstraße und Blücherstraße in Münsters Südviertel, im 2. Weltkrieg komplett zerstört und später als Baugrund an die Finanzverwaltung verkauft



1893 – 2018:

125 Jahre genossenschaftliches
Bauen und Wohnen in Münster



Seit mittlerweile 125 Jahren setzt sich der Wohnungsverein Münster eG nun schon engagiert für bezahlbares Wohnen in Münster ein. Ein Thema, das im Jahr 1893 für die 56 Gründungsmitglieder des damaligen Beamten-Wohnungs-Verein genauso aktuell war, wie es auch heute, im Jahr 2018, für die Menschen in den Städten und Metropolregionen unseres Landes wieder ist.

In der Kultur des Menschen nahm das Wohnen schon immer eine zentrale Rolle ein, es ist ein Grundrecht und ein Grundbedürfnis. Den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und ihrer Arbeit kommt damit eine hohe Bedeutung zu, denn politische, gesellschaftliche und demografische Entwicklungen erfordern auch auf dem Wohnungsmarkt zukunftsweisende Ideen und Konzepte für ganze Quartiere, einzelne Wohnungen und alle Menschen, die mit ihren ganz individuellen Lebensentwürfen darin leben. Neubau und Modernisierung, Energie und Nachhaltigkeit, klima- und generationengerechtes Wohnen sowie das Spannungsfeld von Stadt und Land sind die bestimmenden Themen, denen sich die Wohnungswirtschaft derzeit stellen muss.

Speziell im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen werden diese Herausforderungen wie unter einer Lupe fokussiert und vergrößert, denn die Anspannung auf den Wohnungsmärkten in NRW ist besonders hoch. In Münster, einem der Oberzentren des Landes, werden vor allem bezahlbare Wohnungen händeringend benötigt: Die hohe Lebens- und Freizeitqualität, das attraktive Arbeitsumfeld und das breit gefächerte universitäre Angebot sind nur einige der Gründe, die Paare und Familien, Alt und Jung sowie Studierende und Berufstätige ungebrochen und mit Begeisterung in die traditionsreiche Großstadt im Zentrum des Münsterlandes ziehen.

Wohnungsgenossenschaften wie der Wohnungsverein Münster eG leisten in diesem Umfeld und unter diesen Rahmenbedingungen einen enormen Beitrag für den Wohnungsmarkt. Sie errichten und bewirtschaften bezahlbare Wohnungen – in Menge und Miete sowie qualitativ zur heutigen Nachfrage und heutigen Wohnbedürfnissen passend. Darüber hinaus übernehmen sie gesellschaftliche Verantwortung für ein lebenswertes, generationenübergreifendes und soziales Miteinander in den Quartieren. Und sie interpretieren die traditionellen genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auf überzeugende und vor allem moderne Art und Weise. Dabei behalten sie auch die Zukunft fest im Blick.

Mit der Bewirtschaftung seiner rund 2.000 Wohnungen stellt sich der Wohnungsverein Münster eG jeden Tag seinen sozialen, gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben. Mit seinem Handeln gibt er den Menschen mehr als nur ein Dach über dem Kopf, er gibt Ihnen ein Zuhause und ist damit von unschätzbarem Wert für Münster und die Region. Der Wohnungsverein Münster eG und vor allem die Menschen, die dort arbeiten, können auf ihre bisherigen Leistungen mit Fug und Recht stolz sein.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert dem Wohnungsverein Münster eG herzlich zum 125jährigen Firmenjubiläum – verbunden mit den allerbesten Wünschen für viele gute Jahre, die noch kommen mögen.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen)



„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen und überlässt sie ihren Mitgliedern zu angemessenen Preisen.“

Mit diesen zwei einfachen Sätzen wird in § 2 Absatz 1 der Satzung unserer Genossenschaft der Unternehmenszweck beschrieben. Die Norm bedarf weder Auslegungen noch ergänzender Erläuterungen, für jeden Leser wird sofort deutlich, mit welchem Ziel der Wohnungsverein angetreten ist und antritt. Insbesondere anlässlich eines Jubiläums hinterfragt ein Jubilar gern, ob er die gesetzten Ziele umgesetzt, also den selbst gesteckten Anforderungen gerecht geworden ist. Gerade in Zeiten wie heute, in denen der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum lauter denn je geworden ist, fällt die Bedenkzeit kurz aus, die Antwort lautet: „JA!“.

Damit ist im Grunde genommen alles gesagt. Oder fast alles. Näher beleuchten könnte man noch die Frage, wie es gelungen ist, die Genossenschaft über einen doch nicht unerheblichen Zeitraum von 125 Jahren wirtschaftlich solide und zukunftsfähig zu halten. Verlässliche Partner und vernünftige Arbeit sind ein Teil des Erfolges, sich nicht an Spekulationsgeschäften zu beteiligen der andere Teil. Wer sich so lange am Wohnungsmarkt hält, muss aber auch Glück haben. Davon hatte der Wohnungsverein nicht wenig: Ohne die Gelegenheit zum Erwerb der heute bewirtschafteten Grundstücke und den Mut unserer Vorgänger zur Umsetzung der Bauprojekte wäre die Genossenschaft nicht so weit gekommen.

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Werkzeuge, die es allen Beteiligten über 125 Jahre hinweg gestatteten, zu dem zu werden, was wir heute sind: Mehr als ein Vermieter und auch ein guter Arbeitgeber. Allen, die dazu beigetragen haben, gilt unser Dank!

Die wichtigsten Personen in unserer Genossenschaft jedoch sind unsere Mitglieder. Mehr als 10.600 Personen haben sich in den letzten 125 Jahren entschlossen, Mitglied der Genossenschaft zu werden und dem Wohnungsverein einen Teil ihres Geldes anzuvertrauen. Die Betonung liegt auf VERTRAUEN. Wenn wir im täglichen Miteinander einander vertrauen und dem Anderen nur das zumuten, was wir selbst zu ertragen bereit sind, haben wir eine gute Basis für weitere Jahrzehnte genossenschaftlichen Wohnens gefunden.

Diese Jubiläumsschrift wurde nicht für uns, sondern für Sie geschrieben. Lassen Sie bewegende und interessante Jahrzehnte an sich vorbeiziehen. Es lohnt sich!

Herzlichst

Ihr

Bernd Sturm

Geschäftsführer

Wohnungsverein Münster von 1893 eG



Inhalt

Grußwort	2
Vorwort	3
Die Entstehung der modernen Genossenschaftsbewegung	6
Der Genossenschaftsgedanke in Münster	8
Unser Gründer Lothar Schücking: Patenkind einer großen Dichterin	9
Gründung und erster Aufschwung des Beamten-Wohnungsvereins	10
Maybach- und Gutenbergstraße: Unser ältestes noch erhaltenes Quartier	12
1. Weltkrieg, Nachkriegswirren und Inflation	14
Die „Goldenen 20er“: Kräftige Ausbreitung – Richtung Norden	17
Das „Schmachtendorfer“ Mühlenfeld	18
Im Kreuzviertel	20
Der „Bohlwegblock“	22
Das Schnorrenburg-Viertel	24
Nationalsozialismus und Krieg	26
Neuanfang und Wiederaufbau	27
Die 1960er/1970er Jahre: Jetzt aber – bauen, bauen, bauen!	29
An Pötterhoek und Kärntner Straße	30
Hoch im Norden: Die Lauenburgstraße	32
Im neuen Stil: Das Thomas-Morus-Quartier	34
Totalsanierung: Abriss und Neubau	36
Die 1980er Jahre: Modernisierung statt Neubau	38
1993 – das Jubiläum: 100 Jahre Wohnungsverein	39



Die 1990er Jahre: Mit neuem Elan in die Neubautätigkeit	41
Neubebauung am Niedersachsenring	42
Ein Sprung – nach Coerde	44
Mit vereinten Kräften: Die Bebauung des Schlachthofgeländes	46
Der Wohnungsverein seit 2000: Ein Riesenproblem – fehlendes Bauland	49
Eine Pioniertat: Solarsiedlung am Wismarweg	50
Ausgetüftelte Planung: Allensteiner Straße 86-94	52
Eine (fast) unendliche Geschichte: Die Goldstraße	54
Entwicklungen und Ereignisse seit 2000	56
Ausblicke in die nähere Zukunft: Perspektiven, Planungen, Projekte	58
125 Jahre Wohnungsverein	
Die langen Linien	60
Unser Wohnungsbestand heute	63
Die Mitgliedschaft	64
Der Aufsichtsrat	66
Der Vorstand und die Geschäftsführung	68
Geschäftsstelle und Verwaltung	70
Der Regiebetrieb	72
Der Genossenschaftsgedanke – vor 25 Jahren und heute	74
Impressum	76

Die Entstehung der modernen Genossenschaftsbewegung

Selbsthilfe gegen die „gewissenlosen und habgierigen Blutsauger“

Der Befund war schonungslos und dramatisch formuliert: „Wie das gierige Raubtier auf das gehetzte und abgemattete Wild, so stürzen sich die gewissenlosen und habgierigen Blutsauger auf die hilfsbedürftigen und ihnen gegenüber wehrlosen Landleute, deren Unerfahrenheit und Not ausbeutend, um sich allmählich in den Besitz ihres ganzen Vermögens zu setzen. Eine Familie nach der anderen wird zugrunde gerichtet.“

Der da Wucherer und Spekulanten so anklagte, am Abend des 1. Dezember 1849 im pfälzischen Flammersfeld, war nicht etwa ein ketzerischer Aufrührer. Nein, da sprach vielmehr eine Respektperson, preußischer Beamter sogar – nämlich der Bürgermeister des Amtsbezirks höchstselbst. Sein Name: Friedrich Wilhelm Raiffeisen.

An diesem Abend gründeten die etwa 60 Anwesenden unter seiner Leitung einen „Hilfsverein zur Unterstützung unbemittelter Landwirte“ und unterzeichneten sogleich eine gemeinsame Bürgschaft für aufzunehmende Kredite – jeder sollte für den anderen einstehen.

Diesen Abend hat Raiffeisen in der Rückschau als das eigentliche Gründungsdatum des Genossenschaftsgedankens bezeichnet. Und damit wurde der Chef einer kleinen preussischen Bürgermeisterei zu einem der großen Gründerväter des modernen Genossenschaftswesens in Deutschland.

Die Gründerväter

Doch Raiffeisen stand nicht alleine. Etwa zeitgleich beschäftigte sich ein zweiter Vordenker mit der Genossenschaftsidee: Ein Jurist aus dem brandenburgischen Delitzsch – und diesen Ortsnamen hängte der linksliberale Abgeordnete der Preußischen Nationalversammlung zur besseren Unterscheidbarkeit an den eigenen Namen an: Als Hermann Schulze-Delitzsch wurde er zum zweiten Stammvater der deutschen Genossenschaftsbewegung.

Es gab Unterschiede: Raiffeisen kümmerte sich vorwiegend um den ländlichen Bereich, Schulze-Delitzsch eher um die kleinen Handwerker in den Städten. Bis zu einem Zusammenfließen dieser Stränge der Genossenschaften war es noch ein langer Weg, und immer wieder gab es Streit um unterschiedliche Konzepte und Auffassungen. Aber der Grundgedanke war beiden gemeinsam: Solidarische Gegenseitigkeit, Selbsthilfe und Selbstverantwortung.

Das unterschied Raiffeisen und Schulze-Delitzsch übrigens von einer dritten großen Persönlichkeit, die ebenfalls genos-



Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888)

senschaftliche Organisationen propagierte: Ferdinand Lassalle, einer der Gründerväter der deutschen Arbeiterbewegung und enorm populär in der Industriearbeiterschaft. Nicht zuletzt durch seine Forderung nach allgemeinem Wahlrecht – und nach „gerechtem Lohn“, den er über die Organisation der Arbeiter in „Produktionsgenossenschaften“ zu erreichen hoffte. Dabei setzte er allerdings auf die helfende und leitende Hand des Staates – etwas, was den Grundideen der liberalen genossenschaftlichen Vordenker deutlich widersprach. Und auch in der Arbeiterbewegung setzte sich in der Folge eine andere Schwerpunktsetzung durch: Die Entwicklung von politischen Parteien und von Gewerkschaften, die sich vor allem mit der betrieblichen Situation des Arbeitslebens beschäftigten.

Auch wenn sich Genossenschafts- und Arbeiterbewegung in der Folge also zunächst getrennt und parallel entwickelten: Der Gedanke der solidarischen und gegenseitigen Selbsthilfe im Alltag blieb auch in der Arbeiterschaft populär. So ist es



Hermann Schulze-Delitzsch (1808 - 1883)



Ferdinand Lassalle (1825 - 1864)

wohl kein Zufall, dass in den politischen Organisationen der Arbeiterschaft die traditionelle Anrede bis heute „Genosse“ lautet...

Die Zeichen der Zeit

Alles andere als Zufall war es, dass die neuzeitliche Genossenschaftsbewegung ausgerechnet in dieser Zeit entstand und sich zu heutiger Bedeutung entwickeln konnte. Natürlich: So etwas wie Genossenschaften hatte es schon vorher gegeben, überall dort, wo sich Menschen gleichberechtigt zusammenschlossen, um gemeinsame Anliegen zu regeln – etwa in Alp- oder in Deichgenossenschaften.

Aber im 19. Jahrhundert waren es neue, mächtige Kräfte, die im Zuge von Industrialisierung und Geldwirtschaft die Gesellschaft von Grund auf umwälzten. Gerade die Landbevölkerung, aber auch die kleinen Handwerker sahen sich diesen Veränderungen oft schutzlos ausgeliefert. Sie verfügten als Einzelne kaum über die Mittel und Beziehungen, bei dieser neuen Form des Wirtschaftens mitzuhalten.

So fiel der Gedanke, die Kraft des Zusammenschlusses zu nutzen und in gegenseitiger Hilfe die Lebensbedingungen zu verbessern, in weiten Kreisen der „kleinen Leute“ auf fruchtbaren Boden und sorgte für ein rasches Anwachsen der Genossenschaftsbewegung. Auch wenn die ersten Genossenschaften sich oft „Hilfs-“ oder „Unterstützungsvereine“ nannten, war schon früh klar: Hier ging es nicht um Hilfe durch „Almosen von oben“, sondern um Selbstverantwortung und solidarische Selbsthilfe der Genossenschaftsmitglieder unter- und miteinander.

Genossenschaftliche Organisationen entstanden nun in den unterschiedlichsten Bereichen des alltäglichen Lebens: Insbesondere Konsum- und Einkaufsgenossenschaften, aber auch Kredit- und Sparvereine erfreuten sich rasch wachsender Beliebtheit. Und es war nur eine Frage der Zeit, bis auch die immer drängendere Wohnungsfrage in den Städten eine genossenschaftliche Antwort finden sollte.

Der Genossenschaftsgedanke in Münster

„Genossenschaft“? Aber nicht doch: Beamte gründen einen „Verein“.

Die Provinzialhauptstadt Münster war im 19. Jahrhundert – wie bis weit in die jüngere Vergangenheit – als Behördenzentrum von einer großen Beamtenschaft geprägt. Dass die Genossenschaftsbewegung hier zunächst nicht recht Fuß fasste, mag wohl auch damit zu tun gehabt haben.

Aus mehreren Gründen: Zu damaliger Zeit herrschte in der Beamtenschaft, bis hinunter zum kleinsten Hilfsbeamten, ein ausgeprägtes Standesdenken. Man hielt sich für etwas „Besseres“ und grenzte sich scharf ab von den Schichten der kleinen Handwerker und Arbeiter, die mit dem Begriff einer „Genossenschaft“ assoziiert wurden.

Ein zweites kam hinzu: Zwar hatte der preußische Staat bereits 1867 mit einem ersten Genossenschaftsgesetz auf die neue gesellschaftliche Bewegung reagiert. Das sah jedoch noch keine Möglichkeit der Haftungsbeschränkung vor – eine erhebliche Klippe für die Gründung einer Genossenschaft, gerade dann, wenn sie mit nicht unerheblichen Investitionen verbunden sein sollte. Besonders für Beamte, die angehalten waren, in ihrem persönlichen Lebenswandel auf Untadeligkeit zu achten und keine unabsehbaren Risiken einzugehen, war das ein schier unüberwindliches Hindernis.

Erst als 1889 ein neues, verbessertes Genossenschaftsgesetz auch eine Beschränkung der Haftung ermöglichte, führte das – in ganz Deutschland – zu einem rasanten Aufschwung an Neugründungen.

Beamter war nicht gleich Beamter

Und nun ließen sich auch Münsters Beamte nicht länger bitten: Ihre Standesorganisation, der Beamtenverein Münster, diente nicht bloß dem Zweck, das „gemeinsame geistige Leben des Beamtenstandes zu bilden“, etwa durch Konzerte oder Bildungsvorträge, wobei die „Erörterung politischer und konfessioneller Fragen ausgeschlossen“ blieb. Vor allem ging es nun darum, die „wirtschaftlichen Interessen der Beamten zu fördern“.

Zu diesem Zwecke entwickelte er – neben günstigen Versicherungen nach dem Vorbild des Preußischen Beamtenvereins zu Hannover von 1876 – „Sondereinrichtungen“ für seine Mitglieder: Dazu gehörten u.a. eine Medikamenten-Kasse, eine Spar- und Darlehenskasse sowie eine „Waaren-Verkaufsstelle“, bei der die Mitglieder durch gemeinsamen Einkauf vergünstigte Konsumgüter erstehen konnten.

Solche Unterstützung auf Gegenseitigkeit war durchaus sinnvoll. Denn auch wenn Beamte mehr verdienten und einen sichereren Beruf hatten als kleine Handwerker oder gar Arbeiter – Beamter war längst nicht gleich Beamter. Damals fasste man unter Beamte nicht nur Staatsbedienstete im engeren Sinne, sondern auch Angestellte von Dienstleistern und Privatunternehmen. Und zur Zielgruppe des Beamtenvereins gehörten insbesondere die „niedereren“ Unter- und Mittelbeamten, die alles andere als auf Rosen gebettet waren.

Schon bei den Gründervätern der Genossenschaftsbewegung war ja auffällig: Weder der Bürgermeister Raiffeisen noch der Richter Schulze-Delitzsch gehörten persönlich jenen hilfsbedürftigen Schichten an, deren Lebensumstände sie verbessern wollten.

Ähnlich verhielt es sich in Münster: Gegründet wurde Münsters Beamtenverein mitsamt seinen Sondereinrichtungen eben nicht von den „niedereren Beamten“, um deren Interessen es gehen sollte. Sondern durch einen hohen Beamten: Den münsterschen Landgerichtsrat Lothar Schücking.

Ein interessanter Mann: Dass er sich als höherer Beamter derart für „nicht standesgemäße“ Belange engagierte, passte wohl zu seinem nonkonformistischen Wesen. Gerne legte er sich mit der münsterschen Honoratiorenschaft an, insbesondere mit dem katholischen Klerus. So stellte er sich im Kulturkampf der Bismarckzeit geradezu erbittert – und in scharfem Gegensatz zu seinem sozialen Umfeld in Münster – auf die Seite des preußischen Staates. Dass er seine Söhne Lothar Engelbert, Walter und Levin Ludwig nach der Reihenfolge ihrer Geburt katholisch, altkatholisch und evangelisch taufen ließ, musste im damals stockkatholischen Münster als Provokation aufgefasst werden.

Und auch Münsters private Hausbesitzer dürfte sich der kampfeslustige Landgerichtsrat spätestens 1893 zum Feind gemacht haben: Da ging er nämlich daran, als weitere Sondereinrichtung des Beamtenvereins einen „Beamten-Wohnungsverein“ ins Leben zu rufen – jene Wohnungsbaugenossenschaft also, die sich heute als „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ 125 Jahre nach Gründung bester Gesundheit erfreut.



Lothar Schücking mit Frau Louise und seinen drei Söhnen vor dem Schückingschen Familiensitz in Sassenberg

Unser Gründer Lothar Schücking: Patenkind einer großen Dichterin

Das Nonkonformistische unseres Gründers Lothar Schücking lag vermutlich in der Familie. Er hatte einen prominenten Vater, als Autor und Literaturkritiker zu Lebzeiten sogar berühmt: Levin Schücking (1814 – 1883). Heute kennt man ihn vor allem als „Seelenverwandten“ und Intimus der berühmten Annette von Droste-Hülshoff. Mit der 17 Jahre älteren Dichterin verband den jungen Levin die Leidenschaft für Literatur und Poesie, in Münsters Rüschaus, dem Wohnhaus der Droste, trafen sie sich zu intensivem Austausch.

Im Oktober 1843 heiratete Levin Schücking die Schriftstellerin Louise von Gall, am 19. Dezember 1844 wurde das älteste von fünf Kindern geboren: Lothar Karl Levin Schücking. Und

auch wenn die Droste der mittlerweile etwas distanzierteren Seelenfreundschaft ein wenig nachtrauerte: Ehrensache, dass sie die ihr angetragene Patenschaft für Sprössling Lothar übernahm.

In manchen Biographien wird zu Lothar Schücking vermerkt, dass er – anders als sein Vater und so manche anderen aus seiner Familie – leider keinen Sinn für Künstlerisches gehabt und somit nichts Überdauerndes hinterlassen habe. Welch ein Irrtum! Mit dem Wohnungsverein hat er etwas tatsächlich Bleibendes gegründet – ein Erbe, dessen sich auch die berühmte Dichter-Patin wahrlich nicht schämen müsste.



Die Dichterin Annette von Droste-Hülshoff



Levin Schücking: Droste-Freund – und Vater unseres Gründers

Gründung und erster Aufschwung des Beamten-Wohnungsvereins

Alles beginnt in Münsters Süden

Das sprunghafte Ansteigen der Stadtbevölkerung im Zeitalter der Industrialisierung machte auch um Münster keinen Bogen. Lebten 1815 nur etwa 15.000 Menschen in der Stadt, explodierte die Zahl förmlich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts: Von 1871 mit 25.000 auf 57.000 in 1895 – gegenüber Anfang des Jahrhunderts hatte sich die Einwohnerzahl fast vervierfacht, allein innerhalb der letzten gut 20 Jahre mehr als verdoppelt.

Erschwerend kam hinzu: So etwas wie eine planende Wohnungspolitik gab es nicht. Ein Wohnhaus war ein Investitionsobjekt, das für den Hausbesitzer möglichst hohe Rendite abwerfen sollte. So entstanden entweder große und teure Wohnungen für entsprechend wohlhabende Mieter. Oder aber „Mietskasernen“: Schlichtwohnungen, dicht gedrängt, gerade gut genug für die „unteren Schichten“. Das Wohnungsproblem nahm in den Städten bedrohliche Formen an.

Zwar herrschte Ende des 19. Jahrhunderts in Münster keine so dramatische Wohnungsnot wie in manch anderen Großstädten, etwa mit Obdachlosigkeit oder Schlafgängertum. Aber auch hier war es für niedere Beamte mittlerweile fast unmöglich geworden, eine halbwegs passable Wohnung zu einem angemessenen Preis zu mieten.

Die Gründung...

Der Vorstand des Beamtenvereins um Lothar Schücking erkannte das Problem sehr wohl. In einem Rundschreiben vom Mai 1893 regte er die Gründung eines Wohnungsvereins an und lud Interessierte zu einer Versammlung ins Cafe Victoria. Dort wurde im Juni eine Gründungskommission gebildet, die – gestützt auf das Vorbild des Kasseler Beamten-Wohnungsvereins – die notwendigen Gründungsvorbereitungen treffen sollte.

Und dann war es so weit: Am Abend des 23. November 1893 wurde der Beamten-Wohnungsverein gegründet, eine Satzung verabschiedet, Vorstand und Aufsichtsrat gewählt. Ort der Handlung: Der Saal der „Waaren-Verkaufsstelle“ an der Engelstraße 32 a (heute etwa auf Höhe der Hausnr. 52).

Zunächst waren es 56 Mitglieder, die das Gründungsprotokoll unterzeichneten. Das waren noch nicht allzuviele, aber die möglichen Risiken ließen manche Beamten doch zögern: Die Einlage samt Haftungssumme betrug 250 Goldmark (in heutiger Kaufkraft ca. 1.600 €), zwar zahlbar in Raten, aber selbst die galten für Beamte damals als riskant und anrüchig – ganz

zu schweigen von einem Verlust im Haftungsfall. Doch die Überzeugungsarbeit des Vorstands trug langsam, aber sicher Früchte: Am Ende des Folgejahres waren es schon 116 Mitglieder, Ende 1895 schon 131.

Zum zwar langsamen, aber stetigen Wachstum dürfte beigetragen haben, dass der Verein unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt aktiv wurde: Er kaufte bereits im Frühjahr 1894 eine erste Immobilie – ein Dreifamilienhaus an der Frie-Vendt-Straße 17. Und noch im selben Jahr erwarb man ein 1.000 m² großes Baugrundstück vom Juwelier Osthues, hier entstanden in der Folge die ersten eigenen Bauten des Wohnungsvereins: die Häuser Annenstraße 20 – 21 a.

...und schon wird gebaut!

Dies war zugleich der Auftakt zur Bebauung der sogenannten „Eisenbahnwiese“, eines Geländes, das nach Schaffung des Central-Bahnhofs nicht mehr benötigt wurde und nach erfolgter Bebauung von Annen-, Blücher-, Süd- und Industriestraße (der heutigen Friedrich-Ebert-Straße) begrenzt wurde. Insgesamt errichtete der Verein in diesem Quartier 27 Häuser mit über 100 Wohnungen, auch seine eigene Geschäftsstelle befand sich schließlich im Haus Blücherstraße 23 (heute Ecke zur Friedrich-Ebert-Str.).

Zu den frühen Baugrundstücken gehörten aber schon im nächsten Schritt auch Parzellen im Ostviertel – an der Heistraße, entlang der neu angelegten Maybachstraße. Hier errichtete der Verein 13 Häuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Sie sind heute noch größtenteils vorhanden und stellen damit die „dienstältesten“ Gebäude des Wohnungsvereins dar.

Freilich war die Finanzierung all dieser Vorhaben – zumindest in der Anfangszeit der jungen Genossenschaft – alles andere als einfach. Zunächst galt sie noch als wenig kreditwürdig, aber die Ausgabe von Schuldverschreibungen erwies sich als voller Erfolg. Zudem erfolgten nun endlich erste Ansätze einer staatlichen Wohnbauförderung, auch die Stadt Münster ermöglichte einiges durch günstige Grundstücke.

Bei alledem erfuhr der Verein immer wieder kräftige Rücken- deckung durch die Eisenbahndirektion Münster – wohl nicht ganz zufällig, schließlich zählten gerade Bahn-Bedienstete in großer Zahl zur Mitgliedschaft. Und es ist bis heute – auch nach erfolgter Süd-Nord-Wanderung innerhalb des Stadtgebietes – sichtbar, dass der Gebäudebestand des Wohnungsvereins eine gewisse Nähe zu den Anlagen der Bahn aufweist.

Münster um die Jahrhundertwende



Münsters Stadtplan 1903: Die Stadt ist über ihren mittelalterlichen Grundriss hinausgewachsen, rege Bautätigkeit im Süden und Osten, im Norden ist das Kreuzviertel erst im Entstehen begriffen.

Die historischen Anfänge unseres Vorläufers, des „Beamten-Wohnungsvereins“, lagen zunächst im Süden der Stadt:



Gründungsversammlung
23.11.1893: Engelstr. 32 a
„Waaren-Verkaufsstelle“
des Beamtenvereins

Erster Hauserwerb 1894:
Frie-Vendt-Str. 17

Erstes Baugrundstück 1894:
Annenstr. 20-21a
(„Eisenbahnwiese“)

Erste Geschäftsstelle:
Blücherstr. 23

Maybachstraße (ca. 1898):
Das älteste heute noch
erhaltene Quartier



Gründerzeit-Bauten: An der Maybach-...



...und an der Gutenbergstraße

An Maybach- und Gutenbergstraße

Unser ältestes noch erhaltenes Quartier

Die eigentliche und früheste Keimzelle des Beamten-Wohnungsvereins lag im Südviertel, rund um die „Eisenbahnwiese“, an Annen-, Süd- und Blücherstraße. Doch nach der völligen Zerstörung im 2. Weltkrieg wurden die Grundstücke an die Finanzverwaltung verkauft, hier entstand in der Folge das Finanzamt Münster-Außenstadt. Damit schwanden die letzten Spuren des Wohnungsvereins im Süden der Stadt.

Doch nur kurze Zeit nach dem Erwerb der Eisenbahnwiese, gegen Ende der 1890er Jahre, hatte der Beamten-Wohnungsverein bereits in Münsters Osten Grundstücke erworben: Auf dem Gelände der Fockschen Besitzung an der Heisstraße. Von der zweigte eine neu angelegte Straße ab, die 1901 nach Albert von Maybach, einem preußischen Staatsminister und Eisenbahnpionier, benannt wurde. Sie kreuzte die erst 1904 benannte Gutenbergstraße und führte zur neu projektierten Ringstraße, seit 1906 der heutige Hohenzollernring.

Bis 1903 waren es bereits fünf Häuser mit 30 Wohnungen, die der Beamten-Wohnungsverein an der Maybachstraße errichtete, bis 1905 kamen weitere vier Häuser (15 Wohnungen) sowie „um die Ecke“ an der Gutenbergstraße ebenfalls vier Häuser mit 16 Wohnungen hinzu. Damit bilden die Gebäude an Maybach- und Gutenbergstraße das älteste, heute noch existierende Quartier unseres Wohnungsvereins.

Auch dieses Viertel ist im letzten Krieg von Zerstörungen nicht verschont geblieben: Einige der Häuser mussten nach 1945 in typisch schlichter Nachkriegsarchitektur wiederaufgebaut werden. Doch andere Gebäude haben ihren alten, gründerzeitlichen Charme bewahren können – sie zählen heute zu den Schmuckstücken in unserem Hausbestand.

Alt heißt natürlich nicht marode – immer wieder wurden hier umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, etwa 1996-97 und dann wieder 2015 an Dächern und Fenstern, oder Balkonanbauten an der Gutenberg- und zuletzt 2017 an der Maybachstraße, verbunden mit einer zeitgemäßen Fassadendämmung.

Und vor etwa einem Jahrzehnt gelang sogar eine Erweiterung und Arrondierung unseres dortigen Hausbestands: 2007 konnten an der Gutenbergstraße 23-25 und an der Sternstraße 50-56 zusätzlich 20 Wohnungen erworben werden. Sie schließen sich – um die Bodelschwingh-Schule herum – harmonisch an und bilden zugleich eine Brücke zu unseren weiteren Häusern im Osten und Südosten der Stadt: Nah an der Friedens- und Katharinenstraße, etwas weiter dann zu Libori-, Schiller- und Querstraße.

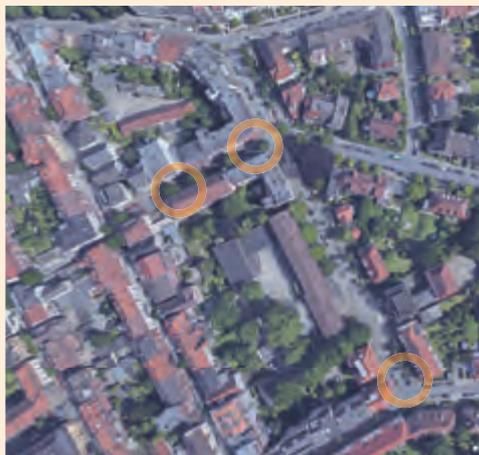
In diesem südöstlichen Bereich Münsters verfügt unser Wohnungsverein damit heute über insgesamt 177 Wohnungen.



Maybachstraße: Nach dem Krieg wiederaufgebaut



2017: Modernisiert – und erstmals mit Balkonen



1. Weltkrieg, Nachkriegswirren und Inflation

Erstes Wachstum – und erste Not

Mit den ersten sichtbaren Erfolgen des Beamten-Wohnungsvereins wuchsen auch Zutrauen und Mitgliederzahl – sieben Jahre nach Gründung durchbrach das Mitglieder-Guthaben die Grenze von 100.000 Mark. Damit war die Genossenschaft etabliert und nicht mehr existenziell bedroht.

An gewissen Anfeindungen fehlte es dennoch nicht. Insbesondere den privaten Hausbesitzern war die Tätigkeit der Genossenschaft ein Dorn im Auge. Kein Wunder: Sie stellte eine unliebsame Konkurrenz dar. Und zugleich wirkte sie mit ihrem Angebot an gesunden und billigen Wohnungen preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt – die Mieten lagen fünf bis zehn Prozent unter denen vergleichbarer Privathäuser.

Unterstützung durch die Stadt

Ungeachtet mancher Querschüsse wusste die Stadtspitze jedoch den Beitrag des Wohnungsvereins zum dringend erforderlichen Wohnungsbau in der wachsenden Stadt durchaus zu schätzen: Sie unterstützte die Vereinsbestrebungen etwa durch Abgabe von Grundstücken zum Selbstkostenpreis. Mit gutem Grund: Das explosive Wachstum Münsters hatte sich ungebrochen fortgesetzt. Am Vorabend des 1. Weltkriegs lag die Einwohnerzahl mit ca. 94.000 bereits kurz unter der offiziellen „Großstadt“-Grenze von 100.000 (die dann 1917 erstmals überschritten wurde).

Die reichsweite Wirtschaftskrise in den Jahren 1908/1910 brachte auch den Wohnungsverein kurzzeitig in Bedrängnis – Mitgliederzahl und Bautätigkeit gingen zurück, neue Schuld-



Rheinstraße: 1919 bezugsfertig, heute denkmalgeschützt

verschreibungen mussten ausgegeben werden, im Zuge nötiger Sparmaßnahmen verließ der technische Geschäftsführer nach Gehaltskürzung die Genossenschaft.

Zwar stieg die Mitgliederzahl ab 1911 wieder, doch der Ausbruch des verheerenden 1. Weltkriegs im August 1914 stellte eine tiefe Zäsur dar – auch für den Beamten-Wohnungsverein.

Im Krieg: Umschalten auf Notbetrieb

Zum einen personell: Auch Mitglieder und Vorstand hatten ihre „vaterländische Pflicht für Kaiser und Reich“ zu erfüllen. Damit war auch an eine Fortführung von Bautätigkeiten kaum noch zu denken: Arbeitskräfte waren rar, soweit nicht eingezogen, arbeiteten viele nun in den Rüstungsbetrieben. Und ab 1915 wurden auch Baumaterialien streng bewirtschaftet.

Kurz vor dem Krieg noch waren zwei Bauvorhaben fertiggestellt worden: Im Osten an der Liboristraße, im nördlichen, noch recht jungen Kreuzviertel an der Raesfeldstraße. Nun jedoch, unter Kriegsbedingungen, musste der Verein auf eine Art Notbetrieb umschalten.

Auch wenn der Krieg fern von Münster tobte – seine Auswirkungen waren auch vor Ort immer dramatischer spürbar. Neben den Beschränkungen der Bautätigkeit durch Materialrationierung bis hin zu einem allgemeinen Verbot privater Bauten 1916 trat für Baugenossenschaften ein neues Phänomen hinzu: Mietausfälle. Mehr und mehr Mitglieder waren eingezogen, Soldaten erhielten aber keine Lohnfortzahlung und waren sozial sehr schlecht abgesichert. Bei Beamten



Typische „Inflationsbauten“ an der Gartenstraße (später abgerissen)

waren solche Risiken zwar geringer als etwa bei Arbeiterbaugenossenschaften, dennoch trat der Verein aus genossenschaftlicher Solidarität einer Unterstützungskasse bei, die solche kriegsbedingten Risiken auffangen sollte.

Mit dem weiteren Fortschreiten des Krieges war auch in Münster der anfängliche Hurratriotismus fast völlig geschwunden. Doch als der Krieg 1918 dann endlich beendet war und sich die Republik mühsam durchgesetzt hatte, stand man sogleich vor neuen und schwerwiegenden Problemen.

Nach dem Krieg: Flüchtlingswellen und Inflation

Zum ersten erlebte Münster Zuzugs- und Flüchtlingswellen von beachtlichem Ausmaß: Demobilisierte Soldaten, Flüchtlinge aus den verlorenen West- und Ostgebieten sowie „Ruhrflüchtlinge“. Teile des Ruhrgebiets waren von Frankreich besetzt, und da die Reichsregierung zu Nicht-Kooperation und passivem Widerstand aufgerufen hatte, flohen nun tausende Menschen aus den besetzten Städten, viele von ihnen nach Münster, viele von ihnen waren Beamte und Angestellte.

Ein zweites Problem, das der deutschen Wirtschaft und auch der Genossenschaft arg zusetzte, war die schon während des Krieges einsetzende Inflation. Durch den Krieg schleppte der Staat eine gigantische Schuldenlast von 165 Billionen Mark mit sich. Nun missbrauchte er sein Recht, Geldnoten zu drucken. Die zunehmende Geldentwertung führte unter anderem zu einem Rückgang der Realmieten, die durch Teuerungszuschläge und Sonderabgaben je Zimmer ausgeglichen werden

sollten. Zugleich waren die Kosten für Neubau, insbesondere für Baumaterial, praktisch kaum noch zuverlässig zu berechnen.

Doch auch unter solch erschwerten, oft chaotischen Bedingungen war der Wohnungsbau als wichtigste Aufgabe im Nachkriegs-Münster zu leisten. Der Staat – das Reich, die Provinz Preußen und die Stadt – versuchte mit Baukostenzuschüssen, die Bauwirtschaft anzukurbeln.

Neue Anstrengungen – und Erfolge

Nicht zuletzt organisatorisch wurden verschiedenste Wege eingeschlagen – darunter auch genossenschaftliche: Vor 1914 hatten in Münster nur zwei Baugenossenschaften existiert, nach dem Krieg entstanden neun weitere, dazu fünf Baugesellschaften anderer Rechtsform. Einige äußerst kurzlebig, andere überlebten – ein Teil solcher Gesellschaften wurde Jahre später zusammengefasst: Zur städtischen Wohnungsgesellschaft Deutsches Heim, dem Vorläufer der heutigen Wohn+Stadtbau.

Es erscheint aus heutiger Sicht durchaus beachtlich, dass der Beamten-Wohnungsverein angesichts all dieser Erschwernisse damals nicht aufgab. Ganz im Gegenteil: In den zwanziger und frühen dreißiger Jahren entwickelte er sich zu einem der wichtigsten Bauträger in Münster. Und zugleich zur mitgliederstärksten Baugenossenschaft – bereits im Jahr 1925 hatte die Mitgliederzahl das erste Tausend überschritten.

Münster im Jahr 1921



- Hausbestand
- Bautätigkeit

Die „Goldenen 20er“

Kräftige Ausbreitung – Richtung Norden

Ungeachtet der chaotischen Ausgangsbedingungen von Krieg, Nachkrieg und Revolutionswirren, von Flüchtlingswellen und Inflation begann der Beamten-Wohnungsverein bereits 1918 wieder mit seiner Neubautätigkeit – auf ausdrückliches Bitten der Stadt.

Am Dortmund-Ems-Kanal wurde die sogenannte Blitzdorf-Siedlung ausgebaut. „Blitzdorf“ erhielt seinen Namen übrigens aus dem Volksmund: Hier waren viele Straßenbahner angesiedelt, deren Uniform am Revers ein Blitz-Symbol zierte. Die erste Bebauung war noch vor dem Krieg erfolgt, einige Häuser jedoch durch die gewaltige Explosion des gegenüberliegenden „Pulverschuppens“, des Munitionsdepots Mauriceheide, am 21. Dezember 1915 erheblich beschädigt.

Hier, an der Rheinstraße, errichtete der Wohnungsverein seine ersten Bauten nach dem I. Weltkrieg. Schon im Oktober 1919 waren sie bezugsfertig. Doch das war erst der Auftakt.

Die zwanziger bis in die frühen dreißiger Jahre markieren jenen Zeitabschnitt, in dem der Wohnungsverein die dynamischste Expansion in seiner 125jährigen Geschichte erlebte. Zu dieser Zeit entstanden große Baugebiete, die noch heute die Mitgliedschaft und den Wohnungsbestand des Vereins entscheidend prägen.

Bei dieser Entwicklung fallen mehrere Besonderheiten ins Auge. Zum ersten der Versuch, einigermaßen zusammenhängende Wohnquartiere zu schaffen, ein Prinzip, das der Wohnungsverein auch heute noch verfolgt. Oder zumindest dort, wo schon Einzelobjekte vorhanden waren, weitere Wohnungen in räumlicher Nähe zu schaffen.

Mit der Bebauung rund um die „Eisenbahnwiese“ zwischen Süd- und Industriestraße war vor dem Krieg ja bereits eine starke Kernzelle des Wohnungsvereins entstanden, eine kleinere im Osten an Maybach- und Gutenbergstraße.

Nun setzte sich das fort – aber quasi in Form einer „Nordwanderung“ innerhalb der Stadt. Die Rheinstraße blieb im Osten ein Einzelobjekt, ähnlich wie die Liboristraße. Doch weiter nördlich wurde der Wohnungsverein mächtig aktiv. Zunächst

mit der Bebauung des „Schmachtendorfer Mühlenfelds“ an der Gartenstraße, dem heutigen Quartier rund um den Enking- und Vinzenzweg.

Dann folgte ein Anlauf, den bis dahin verstreuten Häusern im Kreuzviertel – an Wermeling-, Raesfeld- und Finkenstraße – ein größeres Quartier an die Seite zu stellen: Mit der Bebauung der Görresstraße. Es entstand ein heute denkmalgeschütztes Ensemble. Doch letztlich wurde das Kreuzviertel – womöglich auf Grund dessen hochpreisigen Charakters – nie zur wirklichen Domäne des Wohnungsvereins.

Stattdessen rückten in der zweiten Hälfte der 1920er Jahre zwei Gebiete eher im Nordosten ins Zentrum des Interesses: Zunächst der „Bohlweg-Block“ an der heutigen Ostmarkstraße. Und sodann das Gebiet zwischen Niedersachsenring und Schnorrenburg.

Verfolgt man dieses Wachstum unseres Wohnungsvereins einmal auf dem Stadtplan, so lässt sich Interessantes beobachten: Zum einen die erwähnte Nordwanderung. Aber zugleich stoßen wir immer wieder auf eine auffallende Nähe zu den Hauptlinien der Eisenbahn.

Ein Zufall? Wohl nicht. Schließlich war der Beamten-Wohnungsverein, wie erwähnt, seit Bestehen eng mit der Bahn verbunden und wurde von ihr immer wieder wohlwollend unterstützt. Viele „Bahner“ waren unter den Mitgliedern – auch wenn in den 20er Jahren eine satzungsmäßige Erweiterung vorgenommen und die Beschränkung der Mitgliedschaft auf Beamte aufgehoben worden war. Was bisher eher als Ausnahme galt, wurde nun offiziell: Auch ein „Privatmann“ konnte Mitglied werden.



Rund um Vinzenz- und Enkingweg

Das „Schmachtendorfer“ Mühlenfeld

Unsere Bewohner am Lublinring haben es eigentlich direkt vor Augen: Auf der anderen Seite des Rings, an der Aa entlang, liegt eine hübsche Kleingartenanlage, über dem Eingang steht deren Name – Mühlenfeld.

Dieses Schild ist das letzte Überbleibsel eines einst weitläufigen Areals, benannt nach Haus Enkingmühle, einem früheren Herrnsitz mit Wassermühle direkt an der Aa, an dessen Stelle dann ab 1883 der städtische Schlachthof errichtet wurde.

Anfang des 20. Jahrhunderts war hier noch weitgehend „grüne Wiese“, die Straße, die dort hinführte, hieß nicht zufällig Gartenstraße. Und der heutige Niedersachsenring war noch ein bescheidener „Mühlenweg“. Im Volksmund hieß die Gegend auch „Schmachtendorf“ – angeblich, weil hier weit und breit nicht einmal eine Gaststätte zu finden war...

Mit dieser ländlichen Idylle war es spätestens nach dem 1. Weltkrieg vorbei: Münsters Wohnungsnot zwang zu rascher Bautätigkeit. Und der Beamten-Wohnungsverein war ganz vorne mit dabei: Entlang der Gartenstraße und dann östlich hinüber zur Goldstraße, am Enking- und Vinzenzweg, entstand in den 1920er Jahren eine neue Ansiedlung. Wobei die Bauqualität der allerersten Häuser – als sogenannte Inflationsbauten – später noch manche Probleme bereiten sollten.

Die Bebauung an Vinzenz- und Enkingweg beschränkte sich zunächst auf die jeweils nach außen hin gelegenen Straßen-

seiten – die Innenseiten wurden erst über 10 Jahre später bebaut. So entstand zunächst ein randbebautes Quartier mit großzügiger, grüner Innenfläche – und erinnerte fast ein bisschen an die etwa zeitgleich entstehende Gartenstadt am Grünen Grund. Doch hier blieb die Innenfläche nicht frei, sondern wurde bis zu ihrer Bebauung 1936 genutzt – als Kleingartenanlage.

Die Bautätigkeit des Beamten-Wohnungsvereins verlagerte sich durch die Anlage dieses ersten Quartiers im Nordosten der Stadt so stark, dass am Enkingweg in den 1920er Jahren zunächst ein provisorisches Baubüro eingerichtet werden musste. Hierhin übersiedelte nachfolgend auch die Verwaltung, so dass schließlich der Enkingweg 12 zur neuen Geschäftsanschrift der Genossenschaft wurde. Und das blieb so bis zur Errichtung der neuen Geschäftsstelle 1956 am heutigen Ort.

Auch wenn das Quartier – nicht zuletzt durch Kriegszerstörungen – einige tiefgreifende Veränderungen erfahren hat, insbesondere durch die Neubebauung der Westseite des Vinzenzwegs (dazu später mehr): Seine Grundstruktur ist im wesentlichen erhalten. Umfangreiche Sanierungen z.B. an Dächern, Fenstern und Fassaden erfolgten zuletzt in den Jahren 1992, 2006, 2008 und 2014. Heute verfügt unser Wohnungsverein hier über 285 Wohnungen.



Der Vinzenzweg – die „Innenseite“



Kolpingstraße – 1992 in Originalfarben restauriert



Eine letzte stadtgeschichtliche Erinnerung: Das Namensschild der Kleingartenanlage



Einzelhäuser und das Görresstraßen-Ensemble

Im Kreuzviertel

Heute zählt das Kreuzviertel zu den begehrtesten – und teuersten – Wohngebieten in Münster. Nun: So war es eigentlich auch von Anfang an gedacht. Zum Ende des 19. Jahrhunderts, während der ersten großen Expansion Münsters über den historischen Stadtkern hinaus, entstanden hier prächtige Häuser, die vor allem für gehobene Beamte, Angehörige der Professorenschaft oder des Offizierkorps vorgesehen waren.

Der Klein- oder Schlichtwohnungsbau für die weniger Begüterten konzentrierte sich hingegen auf den Süden der Stadt. Insofern war es durchaus folgerichtig, dass der Beamten-Wohnungsverein hier seine ersten Schritte wagte.

Doch schon früh versuchte er, auch im wohlhabenden Kreuzviertel Fuß zu fassen. Das gelang zumindest punktuell: An der Finken- und der Raesfeldstraße entstanden Häuser, die sich vor der Gründerzeit-Pracht ihrer Nachbarn nicht zu verstecken brauchten. Für die Raesfeldstraße gilt das noch heute, während die zerstörte Finkenstraße in relativ schlichter Nachkriegsbauweise wiederaufgebaut wurde.

Noch älter war übrigens das Grundstück an der Wermelingstraße 7: Bereits 1899 stand hier ein Gebäude des Beamten-Wohnungsvereins. Nach 1945 völlig zerstört, wurde es als Trümmergrundstück dann an die Komba eG verkauft, die es neu bebaute. Erst 1994 erwarb der Wohnungsverein die Immobilie zurück.

Das alles blieb jedoch eher Streubesitz, bis dann auch das Kreuzviertel begann, über seinen engeren Kern hinauszuwachsen. Im Norden, jenseits der Melchersstraße, an der „verlängerten Kellermannstraße“, konnte der Beamten-Wohnungsverein günstiges Bauland erwerben und errichtete dort eine mittlerweile denkmalgeschützte Siedlung: Das Ensemble an der ab 1925 so benannten Görresstraße.

Die Art der Bebauung unterscheidet sich von den stolzen Bürgerhäusern im Zentrum des Kreuzviertels: Bescheidener und niedriger mit zweieinhalb Geschossen ähnelt sie anderen Hauszeilen am nördlichen Kreuzviertel-Rand, etwa in der parallel gebauten Kinderhauser Straße.

Schon früh zählte dieses Viertel zu den besonders beliebten Wohngebieten des Wohnungsvereins – wegen seiner innenstadtnahen Lage, aber auch wegen seiner sorgfältigen und geschlossenen Gestaltung, die dem Straßenzug seinen reizvollen Charme verleiht. Die Sanierungen und Modernisierungen – zuletzt 2011/2012 die Erneuerung der Fenster – hatten die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten.

Mit der Bebauung der Görresstraße war das Kapitel Kreuzviertel für den Wohnungsverein übrigens im wesentlichen abgeschlossen, wichtige Erweiterungen fanden künftig anderswo statt. Heute verfügt der Wohnungsverein im Kreuzviertel insgesamt über 78 Wohnungen.



Finkenstraße damals: Ansicht der ursprünglichen Bebauung



Finkenstraße heute: Wiederaufbau



Wermelingstraße 7: Nach dem Krieg als Trümmergrundstück an die Komba eG verkauft, heute wieder in unserem Besitz



An der Raesfeldstraße



Wiener Straße



Wiener Straße: Die Gartenseite

An der Ostmarkstraße

Der „Bohlwegblock“

In den älteren Unterlagen des Wohnungsvereins taucht die Bezeichnung immer wieder auf: „Bohlwegblock“. Und wer in historischen Quellen nachforscht, dürfte irritiert sein: Danach begann der Beamten-Wohnungsverein 1926 ein großes Bauvorhaben an der Ecke Bohlweg und Gelmerstraße. Wo, bitte? Auf dem heutigen Stadtplan wird man diesen Ort nicht finden.

Des Rätsels Lösung: Der östliche Teil des alten Bohlwegs, jenseits des Kaiser-Wilhelm-Rings, wurde 1938 umbenannt in Ostmarkstraße. Zur Feier des „Anschlusses“ Österreichs an das Deutsche Reich hatten die Nazis gleich mehrere Straßen umgetauft. So hieß nun auch die Gelmerstraße nach der Hauptstadt des neuen „Reichsgaues“ Wiener Straße. Hinzu kamen in dem entstehenden Baugebiet neu angelegte Straßen, etwa die Manfred- und die Lönsstraße, letztere benannt nach dem „Heidedichter“ Hermann Löns (1866-1914), der eine Zeitlang auch in Münster gelebt hatte.

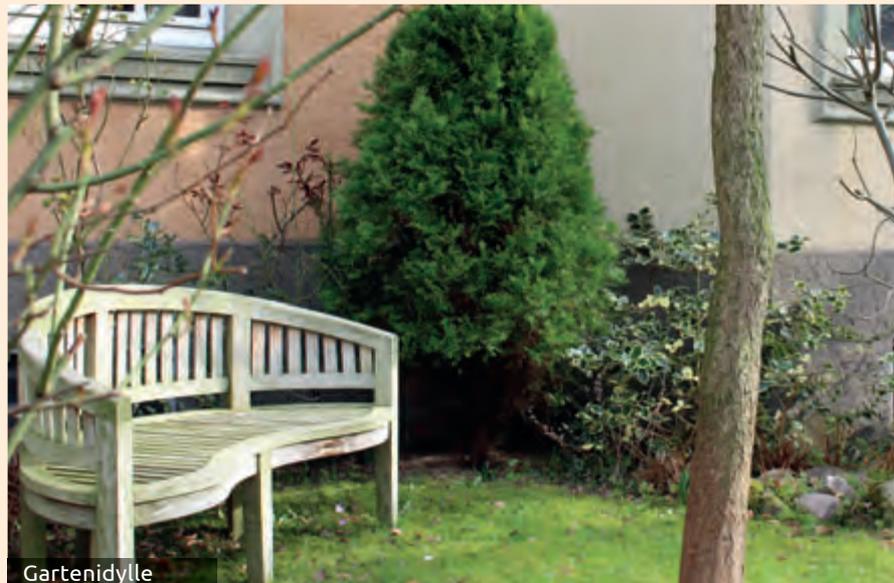
Die peinliche Geschichte der Umbenennung des alten Bohlwegs wurde übrigens 1958 „entschärft“ – der Rat der Stadt beschloss, hier werde fortan nicht mehr an die Nazi-Zeit, sondern an Karl den Großen erinnert, der in grauer Vorzeit die Ostmark zum Schutz seiner Reichsgrenze einrichtete.

Der zweite Teil des traditionellen Quartiersnamens leuchtet schon eher ein: Klassische Blockzeilen um einen großen Innenhof, hohe Häuser mit bis zu vier Geschossen an Ostmark-, Wiener- und Lönsstraße, etwas niedriger abgeschlossen an der Manfredstraße. Damit unterscheidet sich dieses Bauensemble deutlich von den vorherigen im Mühlenfeld und an der Görresstraße, die eher Reihenhausharakter aufweisen. Gerade am Bohlweg wurde in durchaus ambitionierter Architektur gebaut: Nicht mehr mit den historistischen Schnörkeln der Vorkriegszeit, sondern mit fast schon expressionistischen Elementen im Stil der neuen Zeit. So verwundert es nicht, dass auch dieser Hausbestand heute unter Denkmalschutz steht. Das warf übrigens einige Probleme auf, als die Gebäude in den 1980ern restauriert wurden: Gar nicht so einfach, Unternehmen zu finden, die noch die dafür benötigten Handwerkstechniken beherrschten.

Ganz in der Nähe, auf der gegenüberliegenden Seite der Ostmarkstraße, konnte der Wohnungsverein 2003 zwei Häuser mit 14 Wohnungen an der Beckhofstraße hinzuwerben. Damit verfügen wir im Gebiet rund um die Ostmarkstraße nunmehr über 115 Wohnungen.



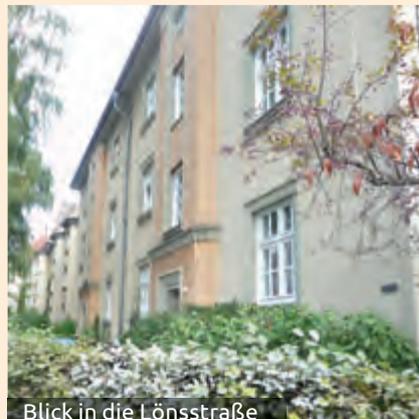
Etwas niedriger bebaut: Die Manfredstraße



Gartenidylle



Wiener Straße: Typische Fassade



Blick in die Lönnsstraße



Eckhaus an der Ostmarkstraße



Am Niedersachsenring

An der Nordseite des Niedersachsenrings

Das Schnorrenburg-Viertel

Heute ist der Niedersachsenring vielbefahrener Teil des mehrspurigen Tangentenrings, der – bis auf eine Lücke im Süden – die ganze Kernstadt Münsters umschließt. Doch in den 1920ern war das noch längst nicht so. Da hatte er sich eben erst vom Mühlenweg zu einer eher ruhigen Wohnstraße entwickelt, die die stadtauswärts führende Gartenstraße mit der neuen Piusallee verband. An seiner Nordseite begann der Beamten-Wohnungsverein 1927 mit dem Bau eines seiner größten Quartiere – dem Schnorrenburg-Viertel.

Am Niedersachsenring entlang, dann hinein in die Piusallee und in das Areal östlich davon bis zum Damm der Bahnlinie nach Rheine, an neu angelegten Straßen, die in Erinnerung an die Nachkriegs-Volksabstimmungen im dänisch-deutschen Grenzgebiet schleswig-holsteinische Namen bekamen.

Seinen „Rufnamen“ erhielt das Viertel nach dem Gräftenhof Schnorrenburg, der nördlich angrenzend lag, direkt hinter der heutigen Werkstatt unseres Regiebetriebs. Er gehörte den Grafen Korff-Schmising, von denen große Teile des Baulandes erworben werden konnten.

Der Ausbau dieses Viertels zog sich bis 1931 hin – und zeigte recht unterschiedliche Formen. Am Niedersachsenring dreieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser, im Kreuzungsbereich mit der Piusallee noch höhere, fast repräsentative Bauten im Stil des „Neuen Bauens“. Alte Entwürfe verraten: Ursprüng-

lich war hier sogar eine symmetrische Bebauung zu beiden Seiten der Piusallee geplant, mit je einem höheren Portalbau auf jeder Seite. Dieses Vorhaben des Wohnungsvereins kam dann jedoch nur auf der östlichen Seite zum Zuge. Hier entstand übrigens auch die Verkaufsstelle einer Konsumgenossenschaft, die über die Stationen GEG, Konsum und co op schließlich in die heutige Form einer Kaufmanns-Genossenschaft überging – als Supermarkt nach wie vor ein Anlaufpunkt für viele unserer Mitglieder im Quartier.

Für diese Planungen – wie für fast alle jener Zeit – zeichnete der Architekt Wilhelm Jung (1880-1965) verantwortlich, der wie wohl kaum ein anderer den Gebäudebestand des Wohnungsvereins geprägt hat: Fast alle der von ihm errichteten Siedlungen stehen heute unter Denkmalschutz.

So auch die etwas niedrigeren Zeilen von Ein- bis Zweifamilienhäusern entlang der Holsteiner, Flensburger, Apenrader und Schleswiger Straße. Letztere wurde, weil sie nicht durchgängig befahrbar war und das zu Behinderungen bei Rettungseinsätzen führte, Anfang 2000 in ihrem nördlichen Teilstück in Schnorrenburg umbenannt.

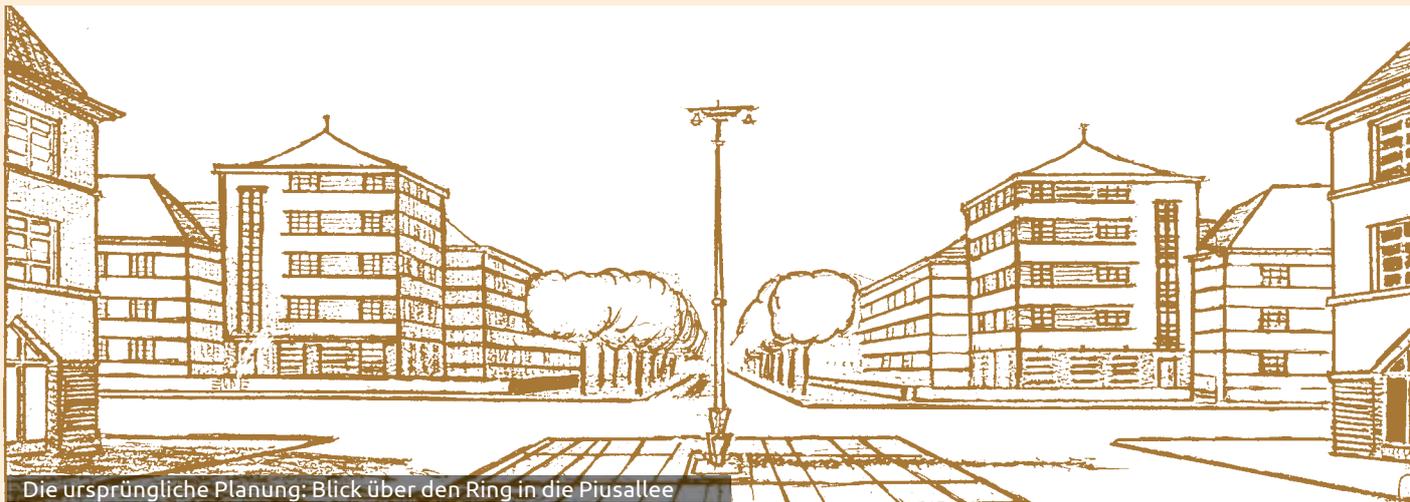
Auf der Nordseite des Niedersachsenrings und im Schnorrenburgviertel besitzt der Wohnungsverein heute 322 Wohnungen.



Die Apenrader Straße



Blick in die Schleswiger Straße



Die ursprüngliche Planung: Blick über den Ring in die Piusallee



Die Piusallee heute



Die Katharinenstraße 1937



Bombenschaden: Flensburger Straße

Nationalsozialismus und Krieg

Ein allmählicher Niedergang – bis hin zur Katastrophe

Die Machtübernahme durch die Nationalsozialisten 1933 stellte für Münster und auch für den Wohnungsverein eine tiefe Zäsur dar. Zwar hatte die NSDAP in Münster ihr reichsweit drittschlechtestes Kommunalwahlergebnis eingefahren. Das hinderte sie aber nicht, auch hier die Demokratie im Sturmschritt abzuschaffen. Nachdem die Gegner verhaftet oder vertrieben waren, die stärkste Opposition, das katholische Zentrum, sich selbst aufgelöst hatte, war spätestens zu Ende 1933 das „Führerprinzip“ durchgesetzt.

Wer den Parolen geglaubt hatte, jetzt werde endlich etwas für „das Volk“ getan, musste sich freilich enttäuscht sehen. Das galt nicht zuletzt für die Wohnungsfrage: Der dramatische Fehlbestand von ca. 8.000 Wohnungen zu Anfang der 30er Jahre vergrößerte sich nun sogar noch.

Auch der Beamten-Wohnungsverein hatte seine Schwierigkeiten: Zwar befleißigte man sich nun einer markigen Sprache, unterschrieb mit Heil Hitler und beflaggte zu offiziellen Anlässen mit Hakenkreuzfahnen. Nach Muster des Reichsverbandes wurde zudem 1939 per Satzung ausgeschlossen, dass Juden Mitglieder werden konnten.

Aber alle Anpasserei konnte nicht darüber hinweghelfen: Traditionelle Genossenschaften waren den Nazis ein Dorn im Auge. Man sprach wohl gerne und lautstark von „Volksgenossen“, aber verstand darunter etwas ganz anderes.

Kein Wunder: Der genossenschaftliche Dreiklang von „Selbsthilfe – Selbstverwaltung – Selbstverantwortung“ war mit der nazistischen Führer-Gefolgschafts-Ideologie zutiefst unver-

einbar. So ist selbst die Umbenennung des „Beamten-Wohnungsvereins“ in „Gemeinnütziger Wohnungsverein Münster eGmbH“ am 25. 5. 1939 letztlich vor dem Hintergrund zunehmender staatlicher Reglementierung zu verstehen.

Die prekäre Stellung der Genossenschaft spiegelte sich im deutlich nachlassenden baulichen Elan. In den 1930er Jahren reichte es nur noch zu einem einzigen Bauprojekt: Die Fläche zwischen Kolpingstraße, Vinzenz- und Enkingweg wurde im Innenbereich aufgefüllt, es entstanden 90 neue Wohnungen.

Der allmähliche Niedergang der Bautätigkeit hatte aber zugleich ganz handfest-materielle Gründe: Die Kriegsvorbereitungen führten bereits ab 1936 zu spürbaren Einschränkungen bei Ressourcen und Baumaterial. Das galt erst recht, nachdem der Krieg vom Zaun gebrochen war – private Bautätigkeit war ab sofort einzustellen.

Um so furchtbarer die Folgen, als dann die Kriegsflagge, mit der man ganz Europa in Brand gesteckt hatte, mehr und mehr auf das eigene Land zurückfiel. Die zunehmenden Luftangriffe stellten völlig neue Anforderungen: Luftschutz in notdürftig hergerichteten Kellern, Brandbekämpfung, Trümmerbeseitigung – es ging um das nackte Leben. Ein Ende mit Schrecken: Unzählige Tote und Verletzte, Ausgebombte und Geflüchtete.

Münster war zu über 50 % zerstört. Und der Wohnungsverein? 100 Häuser mit 279 Wohnungen komplett verloren, 225 Häuser mit 594 Wohnungen zum Teil schwer beschädigt – die Bilanz einer Katastrophe.



Trümmergrundstück an der Schleswiger Straße



Finkenstraße: Typischer Wiederaufbau im Nachkriegsstil

Neuanfang und Wiederaufbau

Nur Schadensbehebung: Vierzehn lange Jahre

Am schwersten von den Kriegszerstörungen betroffen war ausgerechnet die alte „Keimzelle“ des Wohnungsvereins im Süden der Stadt – rund um die Eisenbahnwiese, an Annen- und Blücherstraße, stand kein einziges Haus mehr. Auch die Geschäftsstelle am Enkingweg war in Mitleidenschaft gezogen, hier fiel im Juli 1941 ein Großteil der Akten und Unterlagen den Flammen zum Opfer – ein Verlust, der bis heute die Rekonstruktion der Vorkriegsgeschichte mühselig und lückenhaft macht.

„Wir müssen uns wie früher selbst helfen, wenn wir die Verluste wieder wettmachen und ausgleichen wollen. Nicht resigniert die Hände in den Schoß legen, sondern anpacken, wo geschafft werden kann.“ Mit diesem Schlusswort des ersten Nachkriegs-Geschäftsberichts appelliert der neue Vorstand an die Mitglieder, die alten Genossenschaftstugenden wiederzubeleben.

Die Geschäftsstelle zog provisorisch um – in den Aufenthaltsraum der damaligen Regiebetriebs-Werkstatt an der Schleswiger Straße, (heute ist dieser Teil in Schnorrenburg umbenannt). Von dort aus wurde der Wiederaufbau organisiert. Unter den Bedingungen der Mangelwirtschaft, der Knappheit von Material und Arbeitskräften fiel das alles andere als leicht.

Um der Wohnungsnot Herr zu werden, verfiel man in der Bauwirtschaft auf das Konzept der Schlichtwohnungen. Der Wohnungsverein beteiligte sich nur kurz an diesem Billig-Experiment. Generell gelten heute viele Bauten der Wiederaufbau- und Nachkriegsära nicht gerade als Zierde des

Städtebaus, sowohl hinsichtlich der baulichen wie auch der architektonischen Qualität.

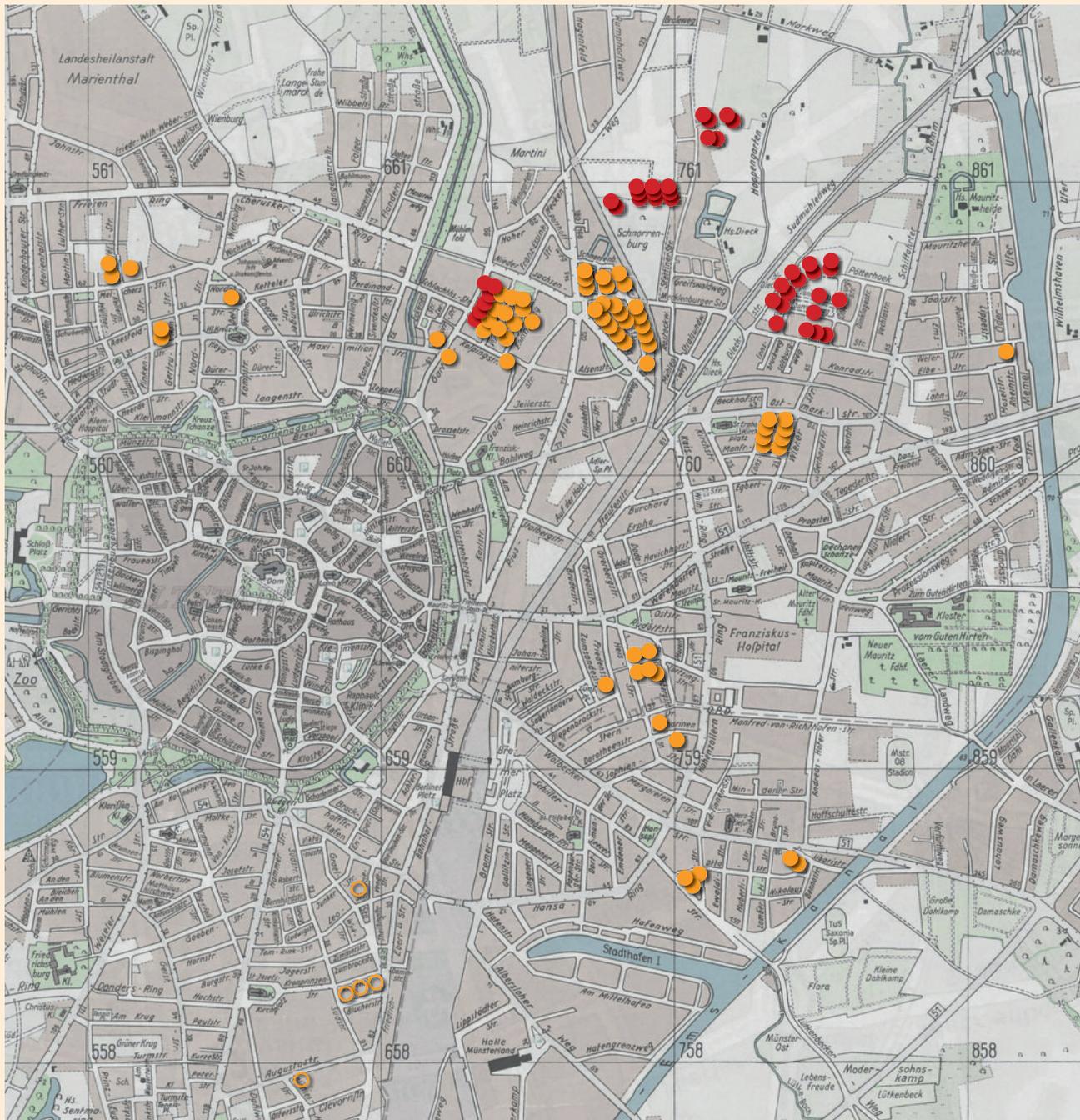
Für den Wohnungsverein traf das so pauschal nicht zu. Insbesondere in den zusammenhängenden Wohngebieten an Schnorrenburg, Enkingweg und Ostmarkstraße wurde darauf geachtet, die Neubauten in das bestehende Bild einzupassen. Bei einigen Wohngebäuden der Gründerzeit freilich, etwa an der Finken- oder der Maybachstraße, war eine originalgetreue Rekonstruktion nicht möglich – hier ersetzte zeittypische, funktionale Architektur die zerstörte Substanz.

Auch die Bauqualität stand durchaus im Fokus. Das spiegelte sich unter anderem darin wieder, dass die damals allgemein übliche Bauzeit von 6-7 Monaten um 2-3 Monate überschritten wurde. Damit sollten, wie der Vorstand begründete, die „häufig auftretenden Neubaumängel“ und damit nötig werdende frühe Instandsetzungsarbeiten vermieden werden.

Allmählich wurden so die Verluste wieder aufgearbeitet. Letztlich sollte es noch bis zum Jahre 1959 dauern, dass der Wohnungsverein den Wiederaufbau mit der Bebauung des letzten Trümmergrundstücks abschließen konnte.

Doch in der Zwischenzeit waren zugleich Weichen gestellt worden für die nächsten Aufgaben: Das Trümmergrundstück an der Eisenbahnwiese wurde 1954 an die Finanzverwaltung verkauft – hier entstand in der Folge das Finanzamt Münster Außenstadt. Und für den Kaufpreis wurde ein großes, unbebautes Grundstück im Norden erworben: 46.000 m² an der Kärtner Straße. Hier sollten bis zu 220 neue Wohnungen entstehen.

Münster im Jahr 1960



- Hausbestand (● ehemalig)
- Bautätigkeit

Die 1960er/1970er Jahre

Jetzt aber: Bauen, bauen, bauen!

Mit Beginn der 1960er Jahre setzt eine Entwicklung ein, die man – nach den 1920ern – als zweite große Expansion in der Geschichte des Wohnungsvereins bezeichnen kann. Bis zum Ende des vorangegangenen Jahrzehnts hatte der Wiederaufbau alle Kräfte beansprucht, gerade erst war der Wohnungsbestand der Vorkriegszeit wieder erreicht – nun waren Kapazitäten frei für Neues.

Die Bedingungen waren günstig. Zu Beginn der 60er Jahre brummte die deutsche Wirtschaft, noch immer bestand hoher Bedarf an Wohnraum, neue gesetzliche Regelungen lösten die alte Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegszeit ab – und der Wohnungsverein hatte ein großes, baureifes Grundstück.

Auch wenn ein Teil dieses Baugrunds an der Kärtner Straße wieder verkauft wurde – an die Evangelische Kirche, die hier die Epiphaniaskirche samt Pfarrzentrum und Kindergarten errichtete –, so blieb noch genug Raum für ein neues, großes Wohngebiet an Pötterhoek, Dammeweg und Cloppenburgstraße.

Nach dessen Fertigstellung bebaute der Wohnungsverein ab 1967 die Lauenburgstraße. Und pünktlich zum 75jährigen Jubiläum konnte 1968 der Grundstein für das Quartier am Thomas-Morus-Weg gelegt werden.

All diese Wohnquartiere lagen im Norden Münsters. Es fügte sich gut, dass die Stadt hier begonnen hatte, bisherige Brachflächen als Bauland auszuweisen. Und dass der Wohnungsverein hier bereits den Schwerpunkt seines Bestandes hatte – die neuen Wohngebiete fügten sich dem günstig an, sie lagen quasi nur auf der anderen Seite des Bahndamms...

Während an Pötterhoek und Lauenburgstraße noch eher traditionelle Bauformen dominierten, markierte das Thomas-Morus-Quartier bereits den Übergang zur Architektur der kommenden Jahre: Flachdachbauweise – darunter auch einige markant hohe Bauten mit acht Geschossen.

Im Verlauf der 60er Jahre wurde zugleich ein Problem immer drängender: Die schlechte Bausubstanz mancher Altbauten. Insbesondere die sogenannten „Inflationsbauten“, die Anfang der 1920er Jahre mit minderwertigem Baumaterial errichtet worden waren, befanden sich, etwa an der Liboristraße, der Gartenstraße und am Vinzenzweg, in einem praktisch nicht mehr vermietbaren Zustand: Gerissene Fundamente,

durchhängende Decken. Verhängnisvoll auch der sogenannte „Barbarastein“: Aus Hüttenschlacke gewonnen galt er zu Inflationszeiten als beliebtes, weil preiswertes Baumaterial – mit der Zeit aber hatten sich die Bindemittel zersetzt, der Stein wurde brüchig.

Weitere Reparaturen oder eine Teilsanierung erschienen unter diesen Bedingungen unvertretbar. Stattdessen wurde der Wohnungsverein zum ersten Wohnungsunternehmen in Münster, das eine „Totalsanierung“ durchführen musste: Die maroden Häuser wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Diese Maßnahmen beanspruchten den Wohnungsverein über den gesamten Zeitraum der 70er Jahre. Auch hierbei wurde natürlich kräftig gebaut, und zwar mehr, als sich das in der Zunahme des Wohnungsbestandes widerspiegelt. Schließlich mussten 67 Wohnungen abgerissen werden. Dafür entstanden aber schlussendlich 227 neue, auf dem damals aktuellen Stand der Bautechnik – eine Zunahme um immerhin 160 Wohnungen.

Zugenommen hatte in den 60er Jahren übrigens auch die Zahl der Mitglieder. Allerdings fast sprunghaft und über das vertretbare Maß hinaus: Wuchs der Wohnungsbestand in diesem Jahrzehnt um 32 % auf 1.322, so war die Mitgliederzahl auf 2.192 gewachsen – eine mehr als doppelt so hohe Wachstumsrate, nämlich um 67 %.

Auf die Dauer erschien ein solches Auseinanderklaffen unvertretbar, man beschloss, nur noch solche Mitglieder neu aufzunehmen, die auch mit einer Wohnung versorgt werden konnten – also quasi ein Aufnahmestopp. In den 70er Jahren pendelte sich die Mitgliederzahl dann bei einem Normalmaß von etwa 1.800 ein.

Zugleich tritt in den 70er Jahren erstmals in aller Deutlichkeit ein neues Thema in den Blickpunkt, das die Wohnungswirtschaft – und damit auch die Tätigkeit des Wohnungsvereins – mehr und mehr beschäftigen und nachhaltig prägen wird. Der „Ölpreis-Schock“ von 1973 macht deutlich: Energie ist endlich, sie kann knapp und teuer werden – wir alle müssen sparsamer mit Energie umgehen.



Impressionen: Das Pötterhoek-Quartier heute



Die 1960er/1970er Jahre

An Pötterhoek und Kärntner Straße

Auch wenn man unter zwei Eisenbahnbrücken hindurch musste – eigentlich lag er doch wirklich nah, der Pötterhoek. Von der Schnorrenburg einfach die Holsteiner Straße ein paar Meter weiter nach Osten, die wird zur Mecklenburger und dann zur Kärntner Straße – und schon sah man da zur Linken ein schönes, baureifes Großgrundstück. Das hatte sich der Wohnungsverein bereits 1954 gesichert, knapp 47.000 m² zum Preis von etwas über 240.000 DM. Leisten konnte man sich das, weil die völlig zerstörte Eisenbahnwiese, die alte Keimzelle des Wohnungsvereins im Süden, für über 200.000 DM an die Finanzverwaltung verkauft worden war.

Die Stadt hatte dieses Areal zwischen Bahn und Schiffahrter Damm als Baugrund freigegeben. Doch bald war klar: Ein Teil, nämlich knapp 5.000 m², sollte wieder abgegeben werden – an die Evangelische Kirche. Die errichtete hier 1961 die Epiphaniaskirche samt Kindergarten und Gemeindezentrum, ursprünglich auch als Garnisonskirche für die evangelischen Militärangehörigen gedacht.

Doch auch so blieb dem Wohnungsverein reichlich Platz für ein großes Wohngebiet: Entlang der Kärntner Straße, an Cloppenburgstraße und Dammweg, vor allem aber am Pötterhoek entlang, der zu diesem Zweck in einem schwungvollen

Bogen vom Schiffahrter Damm zur Kärntner Straße durchgeführt worden war.

In recht lockerer Zeilenbauweise entstanden hier zwei- bis dreigeschossige Klinkerbauten mit Satteldach, die Platz boten für etwa 220 Wohnungen. Lange Zeit schien dies ausreichend. Doch angesichts der Wohnungsknappheit Anfang der 1990er bat die Stadt Münster alle Bauträger und Wohnungsunternehmen, nach möglichen Raumreserven zu forschen.

Der Wohnungsverein verschloss sich diesem Appell nicht: Nach eingehender Prüfung der eigenen Möglichkeiten wurde eine Aufstockung der zweigeschossigen Häuser im Pötterhoek-Viertel geplant. Das stieß naturgemäß nicht auf Begeisterung bei den unmittelbaren Bewohnern. Erst nach viel Widerstand, Gerichtsprozessen und sogar einer Gesetzesänderung konnte die Planung 1994/1995 umgesetzt werden. So konnten hier letztlich 65 neue Wohnungen für unsere Mitglieder geschaffen werden.

Auch die Verbindung zum Altbestand im Schnorrenburg-Viertel fand neue „Zwischenstationen“: Durch Zukäufe an der Ecke zur Stettiner Straße (1985) und an der Mecklenburger Straße (2002). Insgesamt erhöhte sich dadurch unser Bestand in diesem Viertel auf heute 374 Wohnungen.



1994: Neuer Wohnraum durch Aufstockung



Blick in den Dammeweg



An der Kärntner Straße, rechts die Epiphanius-Kirche



Impressionen: Die Lauenburgstraße heute



Die 1960er/1970er Jahre

Hoch im Norden: Die Lauenburgstraße

Bereits zu Anfang der 1960er Jahre hatte die Stadt Münster begonnen, ein großes, bisher wenig erschlossenes Gelände als neues Bauland zu erschließen: Rund um Haus Dieck, zu beiden Seiten eingerahmt von den Bahnlinien nach Rheine und Osnabrück, im Süden begrenzt durch die Mecklenburger Straße, im Norden durch den Markweg. Die Bebauung dieses Areals erfolgte zunächst von zwei Seiten her: Vom Hohen Heckenweg aus nach Osten, vom Süden aus entlang der neu angelegten Stettiner Straße, die bis zum Markweg durchgeführt wurde.

Durch seine Lage war dieses Gebiet für den Wohnungsverein natürlich interessant. Vom Schnorrenburg-Viertel nur durch den Bahndamm getrennt, gehörte es ebenfalls zu Münster-Rumphorst, das als eigener Stadtteil eigentlich erst nach dem 2. Weltkrieg auf dem Gebiet der früheren Mauritzer Bauerschaft Kemper entstand.

Aber in der ersten Hälfte der 1960er band das Mammut-Projekt am Pötterhoek beim Wohnungsverein noch alle Kräfte und Mittel. Erst ab 1967 waren wieder Kapazitäten frei, um eine weitere Chance auf Neubautätigkeit zu nutzen: In Verlängerung der Kösliner Straße, die vom Hohen Heckenweg ostwärts führte, entstand die Lauenburgstraße, benannt übrigens – wie einige andere im Stadtteil Rumphorst – nach Städten in Pommern, heute teils deutsch, teils polnisch. Und an dieser Straße nun wurde ein Wohngebiet errichtet, das über etliche

Jahre hin das nördlichste im Bestand des Wohnungsvereins bleiben sollte.

Gebaut wurde das Lauenburg-Quartier auf Flächen, die von einem Gartenbaubetrieb am Markweg erworben werden konnten. Die Architektur war durchaus typisch für den sozialen Wohnungsbau der 60er Jahre: Zwei- bis dreigeschossige verklüftete Gebäude mit Satteldach, die Hauszeilen nicht ganz so offen angeordnet wie etwa am Pötterhoek, sondern so um Stichstraßen und Grünflächen gruppiert, dass sich ein locker geschlossener Siedlungsraum mit geschützten Innenbereichen ergibt.

Arrondiert wurde das Lauenburg-Viertel im Jahr 2003: Der Wohnungsverein kaufte von der Stadt Münster in der Nachbarschaft die Häuser Stettiner Straße 73/75 mit 12 Wohnungen. Damit verfügt der Wohnungsverein rund um die Lauenburgstraße heute über 104 Wohnungen.

Hier werden übrigens in absehbarer Zeit einige neu hinzukommen: In Verlängerung der Lauenburgstraße zweigt nach Süden der neue Auguste-Bispinck-Weg ab, an dem der Wohnungsverein drei Häuser mit 33 Wohneinheiten errichten will. Und der Baugrund dafür stammt – wie schon vor 50 Jahren – von der benachbarten Gärtnerei.



Erschließung 1967



Frisch fertiggestellt



Erschließung heute: Auguste-Bispinck-Weg



In unmittelbarer Nachbarschaft: Stettiner Straße 73/75



Nachbarschaftsfest 2014





Die 1960er/1970er Jahre

Im neuen Stil: Das Thomas-Morus-Quartier

Zeitlich war es diesmal nur ein Jahr, das die Bebauung der Lauenburgstraße vom Startschuss zum nächsten großen Vorhaben des Wohnungsvereins trennte. Bereits 1968 wurde feierlich der Grundstein gelegt für das neue Thomas-Morus-Quartier. Die Feierlichkeit hatte ihren guten Grund: Die Grundsteinlegung war das „Geburtstagsgeschenk“, das der Wohnungsverein sich und der Stadt zu seinem 75jährigen Bestehen machte.

Architektonisch jedoch war der Sprung erheblich größer, als der zeitlich geringe Abstand vermuten lässt. Im Unterschied zu den eher traditionell gebauten Quartieren am Pötterhoek und an der Lauenburgstraße hielt hier, zwischen Stettiner Straße und Hohem Heckenweg, eine – zumindest für den Wohnungsverein – neuartige Bauweise Einzug: Flachdächer statt Giebeln mit Satteldach! Und sogar „Hochhäuser“! Auch wenn man die drei damals entstandenen achtgeschossigen Punkthäuser aus heutiger Sicht eher als „hohe Häuser“ bezeichnen wird.

Doch der Stil der neuen Zeit war unverkennbar. Genau wie bei den drei in gleicher Bauweise, aber niedriger ausgeführten drei- bis viergeschossigen Hauszeilen, die sich zum Hohen Heckenweg hin anschlossen.

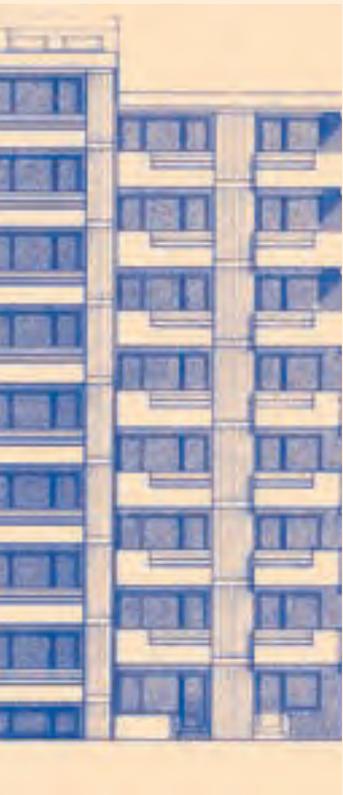
Dieser Aufbruch in die moderne Architektur passte im übrigen gut zur Namensgeberin des Quartiers, der hier Anfang der 1970er Jahre gebauten Thomas-Morus-Kirche samt Pfarrzen-

trum. Wie die Gemeinde in ihrer Selbstdarstellung hervorhob: „In Münster gibt es viele Kirchen, aber keine wirkt nach außen so wenig als Sakralbau wie die unsere. Einen Glockenturm sucht man vergeblich.“ Geplant vom Architekten-Team Rave/von Hausen unmittelbar nach dem 2. Vatikanischen Konzil, sollte ein neues, einladendes und menschnahes Kirchenverständnis Ausdruck finden.

Neu und alt standen hier noch geraume Zeit nebeneinander: Auf damaligen Fotos ist vor den ersten fertigen Häusern noch der alte Hof des Grundbesitzers erkennbar, der erst später einer weiteren Bebauung wich.

Innovatives brachten auch die Modernisierungen des Quartiers mit sich: 2002 entstanden zwei zusätzliche Wohnungen auf dem Flachdach von Nr. 36. Und bei den derzeit noch nicht ganz abgeschlossenen durchgreifenden Sanierungen von Fassaden, Balkonen und Bädern aller Häuser wurden erstmals in einer unserer Liegenschaften alle Bäder in bewohnten Wohnungen erneuert – auch bei noch so guter Planung eine Herausforderung für die Betroffenen, die jedoch in bemerkenswerter Geduld und genossenschaftlicher Solidarität ertragen wurde.

Heute kann der Wohnungsverein im Thomas-Morus-Quartier 170 Wohnungen sein eigen nennen.



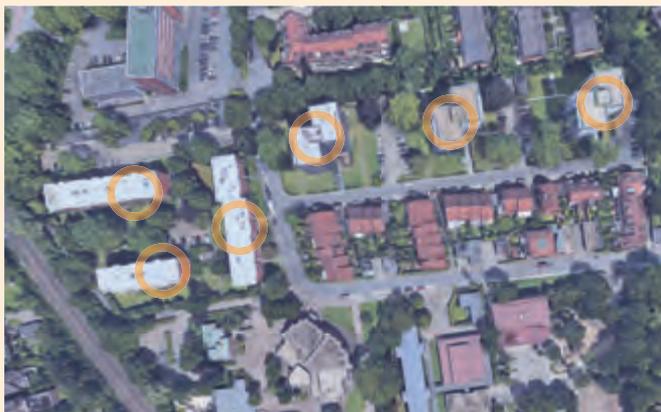
2017: Frisch modernisiert



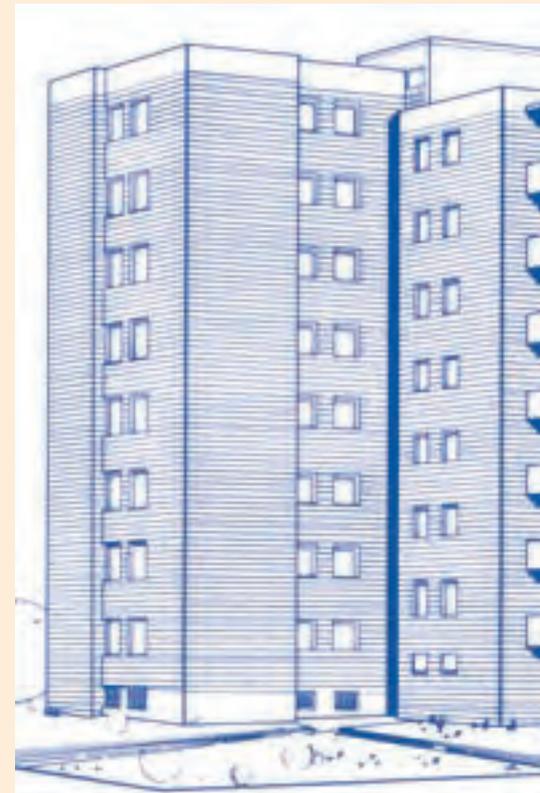
Aus der Bauphase - rechts am Bildrand noch zu erkennen:
Der alte Hof des ansässigen Landwirts



Nach der ersten Sanierung 2001



Die „hohen Häuser“ heute



An Gartenstraße und Vinzenzweg

Totalsanierung: Abriss und Neubau

Einst wurde Sankt Barbara von den Bergleuten als traditionelle Schutzheilige erwählt. Der wohl deshalb nach ihr benannte „Barbarastein“, ein aus Grubenschlacke gepresster Stein, war in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg ein gern verwendetes, weil billiges Baumaterial, gerade unter den Bedingungen der ruinösen Inflation jener Zeit.

Und auch wenn Barbara zugleich als Beschützerin der Architekten und Bauleute gilt – diese Verwendung erwies sich als verhängnisvoll: Unter Sauerstoffeinfluss verlor der Stein mit der Zeit seine Festigkeit. Die ohnehin zweifelhafte Bauqualität der rasch hochgezogenen „Inflationsbauten“ kam hinzu, verschärft wurde das Ganze noch durch schwere Kriegsschäden.

Ergebnis: Auch beim Wohnungsverein waren einige Teile des Wohnungsbestandes betroffen. Häuser an Gartenstraße und Vinzenzweg (aber auch an der Liboristraße), die aus den frühen 1920ern stammten, gerieten gegen Ende der 1960er Jahre in einen Zustand, in dem sie zunehmend unvermietbar wurden: Die Fundamente wiesen Risse auf, Decken hingen durch. Es stellte sich nach eingehender Prüfung heraus: Die Gebäudesubstanz war mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu renovieren.

Es blieb nur eine Lösung – die „Totalsanierung“: Abriss der völlig maroden Häuser und Neubebauung der Grundstücke. Das rief Proteste hervor, Hausbesetzungen wurden angedroht.

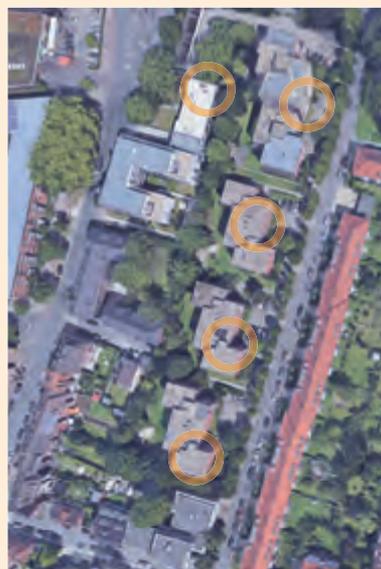
Wobei hier wohl ein Missverständnis vorlag: Schließlich wurde ja nicht etwa ein profitgieriger Spekulant tätig, sondern eine Genossenschaft, die bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder bauen wollte...

Die Umsetzung der Pläne nahm dennoch einige Zeit in Anspruch: Schließlich mussten die verbliebenen Bewohner sozialverträglich in alternative Wohnungen umgesetzt werden. Abgerissen wurden insgesamt 24 Häuser mit 67 Wohnungen.

Stattdessen konnten dann sehr viel mehr Wohneinheiten, nämlich 227, neu errichtet werden – in solider Qualität und moderner Architektur. Wobei letztere, insbesondere unser achtgeschossiges Haus am Vinzenzweg, auch Kritik auf sich gezogen hat: Als unmaßstäblich und wenig passend zum Charakter der Siedlung.

Doch das ist dem Wohnungsverein kaum anzulasten: Seine Vorschläge für eine angepasstere Bebauung fanden keine Gegenliebe bei den Genehmigungsbehörden. Wenn es nach deren Vorstellungen gegangen wäre, stünden heute sogar noch ein paar mehr achtstöckige Gebäude am Vinzenzweg...

Unser Wohnungsverein hatte mit dieser Maßnahme übrigens Neuland betreten – eine solche Totalsanierung mit Neubebauung hatte zuvor kein münstersches Wohnungsunternehmen durchgeführt.





Seltene Neubauten der 80er: Bröderichweg...



...und Querstraße

Die 1980er Jahre

Modernisierung statt Neubau

Zu Beginn der 80er Jahre wandelte sich der Wohnungsmarkt: Allmählich wurde er von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt. Ein tendenzielles Überangebot von Wohnungen erlaubte es den Mietern, sich die ihnen genehme Wohnung auszusuchen. Es kam zu Leerständen, nicht zuletzt bei jüngeren, teuren Sozialwohnungen. Zudem erlitten der soziale Wohnungsbau und insgesamt das Prinzip der Gemeinnützigkeit durch den Skandal um den gewerkschaftseigenen Wohnungsriesen „Neue Heimat“ einen schweren Ansehensverlust.

All das betraf den Wohnungsverein jedoch eher am Rande. Er hatte mit anderen Problemen zu kämpfen: Es fehlten bezahlbare Grundstücke, auf denen gebaut werden konnte. So wurden in den 80ern nur sehr wenige Neubauten realisiert: Am Bröderichweg 10-12 oder an der Querstraße. Außerdem kam es zu einigen Zukäufen fertiger Immobilien, etwa an der Stettiner, Friedens- und Goldstraße.

Modernisierung – mit Hindernissen

In Ermangelung von Neubau-Möglichkeiten verlagerten sich die Hauptaktivitäten vielmehr auf Sanierung, Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung. In manchen Fällen erwies sich das als gar nicht so einfach: Die Restaurierung des Bohlweg-Blocks etwa war an denkmalpflegerische Vorgaben gebunden. Und es gab Schwierigkeiten, Handwerker zu finden, die noch über entsprechende Kunstfertigkeiten verfügten.

Modernisierung bedeutete aber auch die Erneuerung von Fenstern und Bädern. Und neue Technik hielt Einzug: Der gesamte Bestand des Wohnungsvereins wurde bis 1984 an das TV-Kabelnetz der damaligen Bundespost angeschlossen. Zur gleichen Zeit erfolgte auch die Einführung der EDV in die

Verwaltung des Wohnungsvereins – die Umstellungsschwierigkeiten waren zunächst beträchtlich: Am Anfang dauerte die Datenverarbeitung nun länger als vorher...

Das hatte sich (natürlich!) längst gebessert, als fünf Jahre später die Geschäftsstelle ihr neugestaltetes Gebäude an der Schnorrenburg beziehen konnte – endlich, nach 95 Jahren, Schluss mit den ewigen Provisorien!

Der Wegfall der Gemeinnützigkeit

Mit Ende des Jahrzehnts ging zugleich eine Epoche zu Ende: Vom Bundestag wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Immerhin hatte sie seit 1930 bestanden und war 1940 noch einmal kodifiziert worden. Doch nun erschien ihr Nutzen, zumal nach allerlei Skandalen und Ungereimtheiten, verzichtbar.

Für den Wohnungsverein hatte das Gesetz zuletzt eher Nach- als Vorteile gebracht: Insbesondere war die eigentlich genossenschaftliche, also freie und selbstverantwortete Tätigkeit tendenziell behindert. Man entschied sich nun für die Unternehmensform einer steuerbegünstigten Vermietungsgenossenschaft, das hieß: Wirtschaftliche Betätigung ausschließlich oder doch ganz überwiegend für die eigene Mitgliedschaft, im Gegenzug steuerliche Erleichterungen.

Für die Mitglieder änderte sich wenig bis nichts: Die Mieten blieben auf gewohnt niedrigem Niveau, am Service wurde auch weiterhin nicht gespart. Ach ja, natürlich, der neue Name: Seit dem 1.1.1990 heißt die Genossenschaft so wie heute – „Wohnungsverein Münster von 1893 – eingetragene Genossenschaft“.



Festakt 1993 mit Enthüllung der Skulptur



1993 – das Jubiläum: 100 Jahre Wohnungsverein

Am 23. November 1993 jährte sich die Gründung unseres Wohnungsverein zum 100. Mal. Schon vorher waren die runden Geburtstage begangen worden. Der 50. im Jahr 1943 allerdings recht schlicht und formlos – unter Kriegsbedingungen und in Anwesenheit einiger Nazi-Parteibonzen.

Der 75. Geburtstag im Jahr 1968 bot da schon wesentlich mehr Grund zu Freude und Feierlichkeit: Damals wurde aus diesem Anlass – passend zur Phase einer dynamischen Neubautätigkeit – der Grundstein zum neuen Quartier am Thomas-Morus-Weg gelegt. Aufsichtsrat und Vorstand, zahlreiche Mitglieder der Genossenschaft sowie Vertreter der Stadt nahmen an diesem freudigen Ereignis teil.

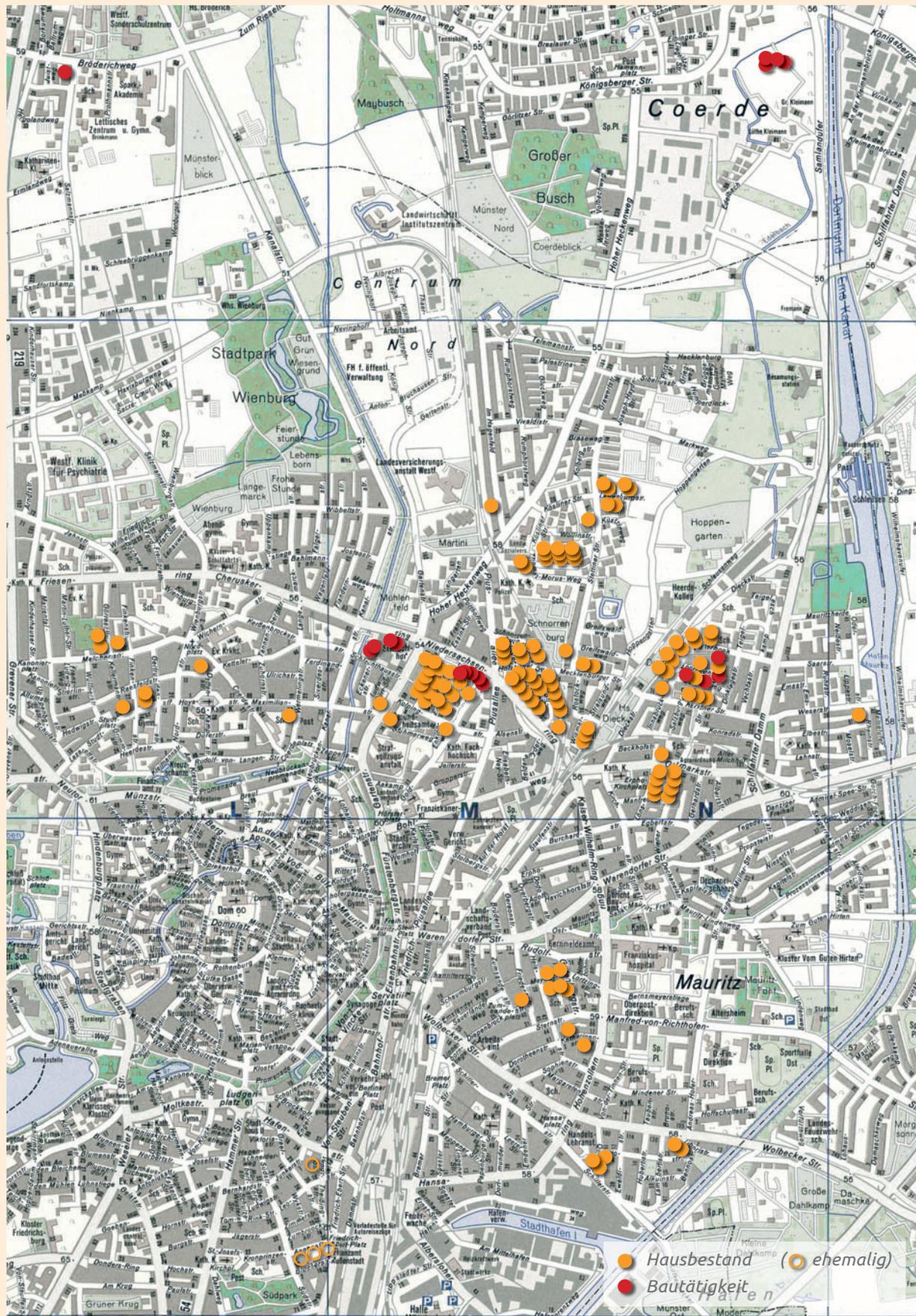
Gerade einmal vier Jahre im Amt als Geschäftsführer war damals Bernhard Kuhlmann – und er war es auch, der dann 25 Jahre später den Festakt zum 100. Geburtstag organisieren durfte. Der Wohnungsverein hatte sich etwas Besonderes ausgedacht: Ein Kunstwerk des münsterschen Bildhauers Adolf Knüppel wurde enthüllt.

Seine Skulptur trägt den beziehungsreichen Titel „Der Einzelne in der Gemeinschaft“ und lässt sich deuten als ein stilisierter Baum, eine Kopfweide als „Charakterbaum der westfälischen Landschaft, Symbol für Bewahren – Wachsen – Verändern – Verbundenheit, immer wieder neues Leben in und aus dem alten Baum,“ wie Bernhard Kuhlmann in seiner Festrede hervorhob.

Zugleich erschien aus diesem Anlass eine Festschrift, die die 100jährige Geschichte des Wohnungsvereins nachzeichnete. Erarbeitet vom langjährigen Genossenschafts- und Aufsichtsratsmitglied Dipl.-Volkswirt Wolfgang Hoffmann, ist sie heute nur noch in wenigen Exemplaren einsehbar. Leider – denn für Interessierte ist sie eine ergiebige und spannende Quelle. Auf die ersten 100 Jahre unserer Genossenschaft geht sie sehr viel detaillierter ein, als das in der hier vorliegenden Festschrift möglich ist.



Münster im Jahr 1988



Die 1990er Jahre

Mit neuem Elan in die Neubautätigkeit

Neuer Schwung kam in die Bautätigkeit des Wohnungsvereins im Verlauf der 1990er Jahre – eigentlich erst in deren zweiter Hälfte. Auch wenn die Gemeinnützigkeit nun offiziell aus dem Namen gestrichen war, übernahm der Wohnungsverein damit weiterhin Verantwortung im Sinne des städtischen Gemeinwesens.

Denn der Wohnungsmarkt in Münster war erneut angespannt. Verschiedene Entwicklungen trafen dabei zusammen: Auf Seiten der Wohnungsnachfrage ging der Trend, auch auf Grund der gewachsenen Studierenden-Zahlen, schon länger zu kleineren oder Einpersonen-Haushalten. Zudem stieg in der Folge des gefallen Eisernen Vorhangs und der deutschen Wiedervereinigung die Einwohnerzahl Münsters durch Zuzüge. Dem stand ein nur unzureichendes Angebot an Bauland gegenüber.

Die Stadt appellierte deshalb an alle Bauträger und Wohnungsunternehmen, bereits vorhandene Grundstücke besser auszunutzen, also eine maßvolle Nachverdichtung anzustreben – etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Wohngebäude.

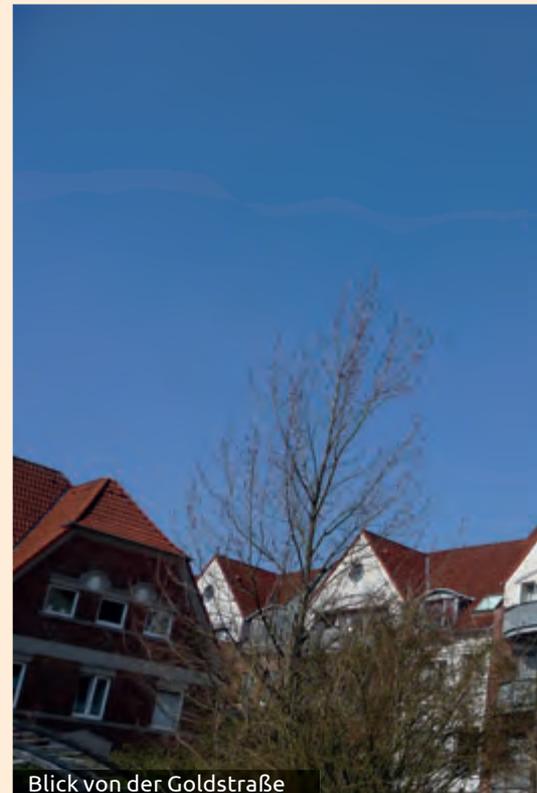
Diesem Appell verschloss sich auch unser Wohnungsverein nicht. Bereits zu Beginn der 90er lagen Planungen vor, um im Pötterhoek-Quartier durch Aufstockungen neuen Wohnraum zu schaffen. Realisiert werden konnte das Vorhaben allerdings erst ab Mitte der 90er, nachdem zahlreiche Bedenken und Einwände der unmittelbaren Be- und Anwohner – bis hin zum Rechtsweg – ausgeräumt waren. Letztlich entstanden an Pötterhoek, Dammeweg und Cloppenburgetraße 65 neue Wohnungen.

Die eigentliche Neubautätigkeit setzte dann am Niedersachsenring ein: Nach dem Zukauf von Grundstücken der Komba eG und dem Abbruch von Altbauten wurde die Häuserzeile entlang des Rings zwischen Goldstraße und Enkingweg mit öffentlichen Mitteln 1997 fertiggestellt. Sieben dreieinhalb-geschossige Häuser umfassten nun 61 neue Wohnungen, unterkellert von einer Tiefgarage mit 61 Stellplätzen.

Im selben Jahr begann der Neubau von Häusern auf neuem, bisher vom Wohnungsverein „unbeackerten“ Terrain: Am Edelbach im Stadtteil Coerde. Hier entstanden 67 Wohnungen in zwei Baukörpern an der Allensteiner Straße, auch hier mit Tiefgarage.

Der Schritt vom 20. ins 21. Jahrhundert erfolgte schließlich auf neuen Wegen, wenn auch auf naheliegenderem Terrain: Das alte Schlachthofgelände sollte bebaut werden. Der Wohnungsverein schloss sich mit der städtischen Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau und der WGM (Wohnungsgesellschaft Münsterland, heute Bestandteil der LEG) zu einer Bietergemeinschaft zusammen, die dann den Zuschlag für das gesamte Areal erhielt.

An Lublinring und Rjasanstraße konnte der Wohnungsverein so zwei Baukomplexe mit insgesamt 49 Wohnungen errichten. Der erste Spatenstich erfolgte noch 1999, die Fertigstellung dann im neuen Jahrtausend: Ab dem 1. August 2001 konnte vermietet werden.



Die 1990er Jahre

Neubebauung am Niedersachsenring

Nach den Aufstockungen am Pötterhoek dauerte es bis zum September 1995: Dieses Datum markiert die Wiederaufnahme der eigentlichen Neubautätigkeit – mit der Bebauung am Niedersachsenring zwischen Enkingweg und Goldstraße. Der Anlauf hierzu lag schon einige Zeit zurück: Bereits 1990 waren die Häuser Goldstraße 67- 85 von der Baugenossenschaft „Komba“ erworben worden.

Und schon seit 1987 bestand ein Bebauungsplan für die Grundstücke Enkingweg / Niedersachsenring / Goldstraße zur zügigen Bebauung mit ausschließlich öffentlich gefördertem Wohnraum. Der Plan setzte allerdings den Abbruch von Altsubstanz voraus – an den Enden von Enkingweg und Goldstraße zum Niedersachsenring hin. Hierzu existierten Auflagen, die eine sozialverträgliche Umsetzung der Bewohner in alternative Wohnungen vorsahen.

Dies alles war geschafft, als mit dem Abbruch gegen Ende 1994 begonnen werden konnte. Der Startschuss für den Neubau der geplanten dreieinhalbgeschossigen Häuserzeile, die quasi die Rückseiten von Goldstraße und Enkingweg zum Niedersachsenring hin erfassen und abschließen sollte, fiel im September 1995.

Um den Außenbereich in dieser innerstädtischen Lage von Garagen und Einstellplätzen freizuhalten, waren letztere in Form einer Tiefgarage im Kellergeschoss unterzubringen. Dafür wanderten die Nebenräume der Wohnungen auf die Dachböden.

Doch kaum hatte man frisch begonnen, zeigten sich Hindernisse: Nach den Erdarbeiten und der Fertigstellung eines Teils der Kellersohle fehlten termingerechte Pläne des Statikers. Wegen weiterer Mängel musste der Auftrag entzogen und neu vergeben werden – eine Bauverzögerung war die unvermeidliche Folge.

Doch im Frühjahr 1997 war es soweit: Abschnittsweise konnte nun der neue Wohnraum bezogen werden. Insgesamt waren 61 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden – unter den sieben Adressen Goldstraße 85, Niedersachsenring 77-85 und Enkingweg 46. Drei der Wohnungen wurden behindertengerecht erstellt, die Erdgeschosswohnungen sind – gemäß den Auflagen der öffentlichen Förderung – barrierefrei zugänglich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Rings kam im August 2008 schließlich noch eine Ergänzung hinzu: Das Haus Niedersachsenring 90 mit 3 Wohneinheiten wurde erworben.



Am Niedersachsenring

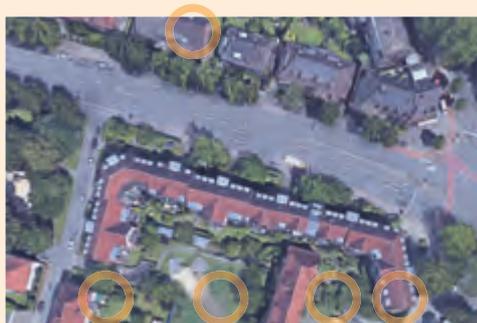
Gut zu erkennen: Bis 1994 waren die Gartenseiten von Goldstraße und Enkingweg noch zum Niedersachsenring hin offen.



1994: Abriss am Enkingweg



1994: Abriss am Enkingweg



1997: Nach Fertigstellung am Enkingweg



Impressionen von der Allensteiner Straße: 2001...



...und 2018

Edelbach/Allensteiner Straße

Ein Sprung – nach Coerde

Lange blieb die in den 1960ern errichtete Lauenburg-Siedlung der nördlichste Schwerpunkt des Wohnungsvereins in Münsters Stadtgebiet. Immerhin: Ende der 80er Jahre zählte dann ein Gebäude am Bröderichweg zu den wenigen Neubauten in jenem Jahrzehnt. In Richtung Kinderhaus gelegen blieb dies jedoch ein Einzelfall, eine weitere Ausbreitung in die nördlicheren Stadtteile erfolgte nicht.

Das änderte sich erst etwa zehn Jahre später. Da hatte die Stadt Münster ein Angebot zu machen: Es werde ein neues Baugebiet erschlossen – vielleicht habe der Wohnungsverein ja Interesse. Und wo? Am Edelbach, im Stadtteil Coerde.

Damit stand der Wohnungsverein vor einer nicht ganz leichten Entscheidung. Traditionell hatte er stets versucht, seine Wohngebiete möglichst in nachbarschaftlicher Nähe zusammenzuhalten. Auch war der bisherige Bestand ja im wesentlichen als (kern-)stadtnah zu bezeichnen. Ein Quartier im Stadtteil Coerde – das war da schon etwas Neuartiges.

Doch nach etlicher Überlegung und Diskussion entschied sich der Wohnungsverein, den Sprung zu wagen – nicht zuletzt auch aus „politisch-moralischen“ Erwägungen: Schließlich hatte man der Stadt Münster über Jahre in den Ohren gelegen – mit dem nur zu verständlichen Drängen auf geeignetes und günstiges Bauland.

So erfolgte denn am 11. November des Jahres 1997 der erste Spatenstich zu einem Bauvorhaben an der neu angelegten Allensteiner Straße, in schöner Lage unweit des Dortmund-Ems-Kanals. Zwei Baukörper mit vier Hauseingängen sollten 67 Wohnungen umfassen, viele von ihnen barrierefrei erreichbar, weil zwei Häuser mit Fahrstuhl versehen wurden.

Richtfest konnte man im August 1998 feiern, fertiggestellt waren die Häuser Allensteiner Straße 102/104 und 118/120 im Jahr 1999, fertig bezogen Ende 2000. Auch hier waren übrigens die Stellplätze – wie am „neuen“ Niedersachsenring – in einer Tiefgarage untergebracht.

Und die war es dann, die den Bewohnern und dem gesamten Wohnungsverein einen bitteren Moment bescherte: Der katastrophale Starkregen, der am 28. Juli 2014 Münster mit deutschlandweiten Rekordmengen an Niederschlag heimsuchte, setzte die Tiefgarage komplett unter Wasser. Damit zählte die Allensteiner Straße zu den am stärksten betroffenen Adressen des Wohnungsvereins. Die Schäden waren natürlich erheblich, ihre Beseitigung musste in großer genossenschaftlicher Solidarität gemeistert werden.

Zur Festigung dieses Nachbarschaftsdenkens trägt nicht zuletzt der beliebte „Bewohnertreff“ bei, der 2008 eingerichtet wurde und vielfältigen Aktivitäten für Alt und Jung dient.



1997: Erster Spatenstich



2014: Nach der Flut



1998: Richtfest





Lublinring und Rjasanstraße: Die Bebauung des Schlachthofgeländes

Mit vereinten Kräften

Das hatte es vorher so wohl noch nie gegeben: Dass der Wohnungsverein sich mit zwei anderen Bauträgern zu einer regelrechten Investorengemeinschaft zusammenschloss. Nun: Das Bauprojekt, um das es gegen Ende der 1990er Jahre ging, war allerdings auch ehrgeizig – und an einem prominenten Ort. Es handelte sich um die Neubebauung des alten Schlachthofgeländes: Ein großes Areal in bester Stadtlage, angrenzend an das Kreuzviertel auf der einen – und auf der anderen Seite an den Bestand des Wohnungsvereins.

Es traf sich zudem gut, dass auch die anderen damaligen Mit-Investoren auf ähnlicher Wellenlänge funkten. Beide stammten wie der Wohnungsverein aus der „gemeinnützigen“ Tradition: Die Wohn+Stadtbau als städtisches Wohnungsunternehmen und die WGM, in Münster u.a. Träger der autofreien Weissenburg-Siedlung.

Für das gesamte Bauprojekt war 1997 ein öffentlicher Wettbewerb der Stadt Münster zum „Vorhaben- und Erschließungsträger“ ausgeschrieben – den gewann die Investorengemeinschaft. Nach umfangreichen Planungen konnte schließlich am 20. August 1999 der symbolische erste Spatenstich erfolgen.

Für die Gesamtbebauung des Areals waren Wohn- und Geschäftsbauten, Kindertagesstätte und Parkanlage vorgesehen. Der Part des Wohnungsvereins bestand in zwei Gebäudekomplexen zu Wohnzwecken: Entlang des Lublinrings mit den Hausnummern 6-10 sowie im rückwärtigen Teil an der Rjasanstraße 1-3.

In den viergeschossigen Häusern entstanden insgesamt 49 öffentlich geförderte Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Bau- und Wohnqualität, auch der Schall- und Wärmeschutz konnten als überdurchschnittlich gelten, 35 der 49 Wohnungen waren barrierefrei über Aufzüge zu erreichen.

Eine im Bebauungsplan festgeschriebene Auflage: Zwar nicht autofrei, aber doch „autoarm“ sollte das Wohnen hier sein. Entsprechend wurde für etwa ein Drittel der Wohnungen mietvertraglich der Verzicht auf das Halten eines PKW festgelegt.

2001 waren die Gebäude fertiggestellt, im August konnte dann die Vermietung der Wohnungen beginnen.



Rückseite Lublinring; Blick aus der Grünanlage



In der Rohbauphase

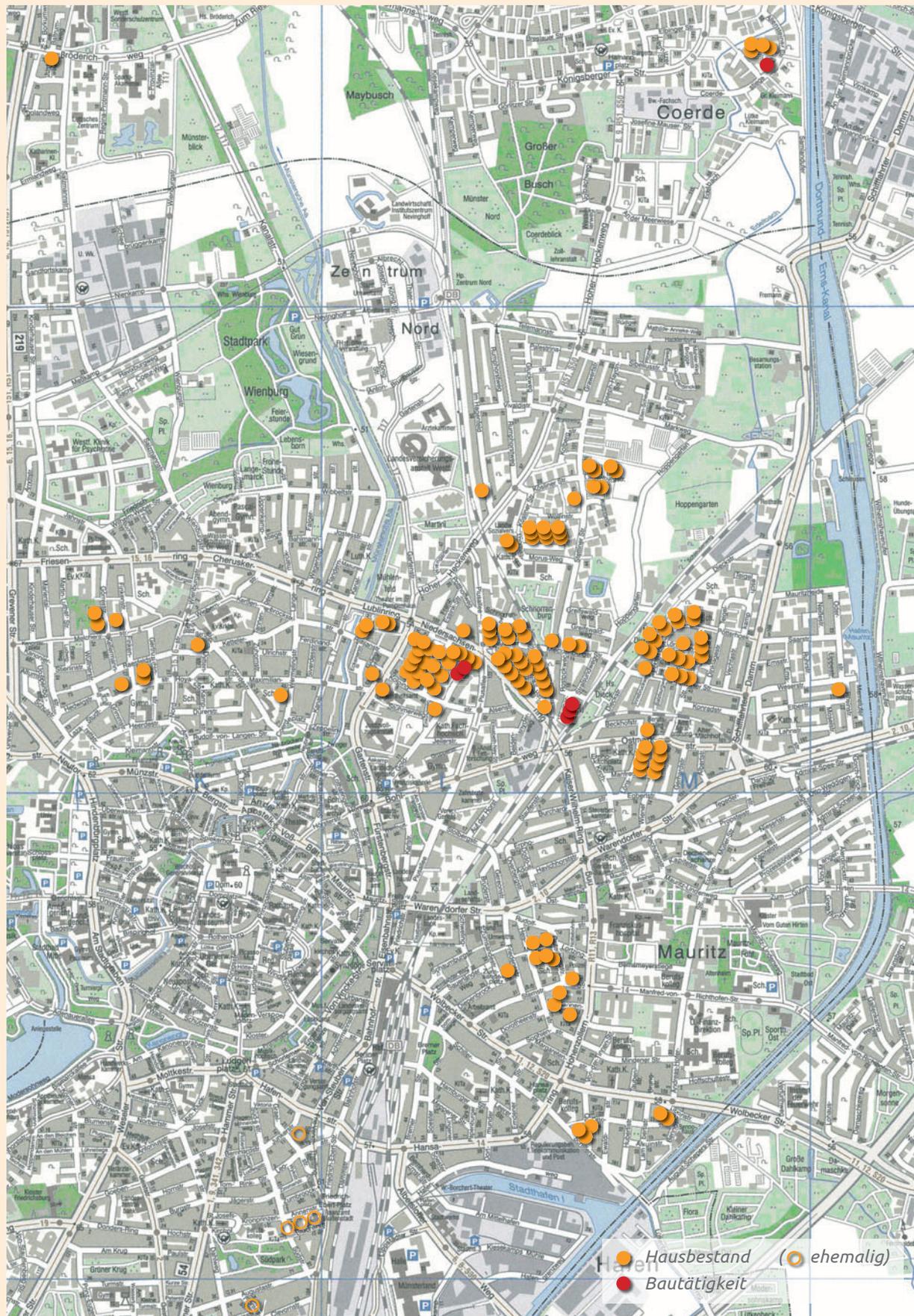


Rjasanstraße, von der Aaseite



Beim symbolischen Richtfest

Münster im Jahr 2003



Der Wohnungsverein seit 2000

Ein Riesenproblem: Fehlendes Bauland

Nach Abschluss der Bebauung am Lublinring 2001 wuchs der Wohnungsverein auch im neuen Jahrtausend kontinuierlich weiter – die Zahl der Mitglieder nahm um 330 zu, auch die Zahl der Wohnungen stieg um etwa 160.

Doch hinter diesen auf den ersten Blick erfreulichen Zahlen verbarg sich ein neuartiges und sogar bedenkliches Phänomen: Der Zuwachs an Wohnungen war nur etwa zur Hälfte aus eigener Neubautätigkeit entstanden – die andere Hälfte der neuen Wohnungen stammte aus Zukäufen, mit denen geeignete Objekte erworben wurden.

Einen solchen Umfang an Zukäufen fertiger Gebäude hatte es in der Geschichte des Wohnungsvereins zuvor nicht gegeben. Einerseits war diese Entwicklung in jedem Einzelfall gut begründet: Die zugekauften Häuser fügten sich dem Bestand der Genossenschaft harmonisch an und wurden für bezahlbares Wohnen langfristig gesichert.

Doch neuer Wohnraum – der entstand damit natürlich nicht. Hier spiegelte sich eine fatale Entwicklung wider: Der Grundstücksmarkt in der wachsenden Stadt Münster war (und ist) dermaßen verknappt und überteuert, dass Bauen unter genossenschaftlichen Gesichtspunkten – also zu vertretbaren Kosten und nachfolgend maßvollen Mieten – kaum noch möglich war.

Mittlerweile ist das Problem der Knappheit von Bauland und bezahlbarem Wohnraum – verschärft seit 2010 – in der gesamten Stadt brennend fühlbar geworden und steht im Mittelpunkt intensiver Diskussionen.

Um so erfreulicher, dass der Wohnungsverein zumindest noch über einige wenige Grundstücke verfügte, auf denen in den vergangenen Jahren neuer Wohnraum geschaffen werden konnte.

Den Anfang machten zunächst allerdings neu erworbene Grundstücke – ab 2006 mit der Bebauung am Wismarweg: Zunächst wurde das Haus Nr. 16 mit fünf Wohnungen errichtet, sodann eine architektonisch und energietechnisch anspruchsvolle Solarsiedlung mit 39 Wohnungen, die 2010 bezogen werden konnten.

Das Weiterbauen auf unseren Grundstücken an der Allensteiner Straße in Coerde erfolgte dann ab 2014 mit zwei Neubauten, die 18 Wohnungen waren 2016 bezugsfertig.

Und schließlich die Goldstraße: Nach einer geradezu unendlichen Vorgeschichte, die bereits in unserer 100-Jahre-Chronik beklagt wurde und sogar schon die vormaligen Besitzer der Komba eG beschäftigt hatte, konnte schließlich – ebenfalls 2014 – mit dem aufwendigen Bauvorhaben begonnen werden. Aufwendig und teuer, weil umfangreiche und detaillierte Vorgaben des Denkmalschutzes für die Entkernung und Restaurierung des Altbaus beachtet werden mussten. Trotz all dieser Schwierigkeiten: 2017 war es so weit, 24 neue Wohnungen wurden bezogen.

Zugekauft wurden in diesen Jahren, insbesondere in der ersten Hälfte des Jahrzehnts, 32 Wohnungen an der Mecklenburger Straße, an der Beckhofstraße – in Nachbarschaft zum historischen Bohlwegblock – waren es 15 Wohnungen, 12 kamen an der Stettiner Straße hinzu. Die vorerst letzten Zukäufe: 20 Wohnungen an der Ecke Stern- und Gutenbergstraße, die seit 2007 unser dortiges Quartier abrunden, sowie 2008 am Niedersachsenring 90 drei Wohnungen, unserer Neubebauung aus den 1990ern direkt gegenüberliegend.



Solarsiedlung am Wismarweg

Eine Pioniertat

Die erstmalige Neubautätigkeit im neuen Jahrtausend begann 2006 zunächst recht unspektakulär: Mit dem Erwerb eines Grundstücks am Wismarweg 16 samt marodem Gebäudebestand, der durch einen Neubau mit fünf Wohnungen ersetzt und 2007 bezugsfertig wurde.

Aber dann! Direkt gegenüber, am Wismarweg 28, hatte der Wohnungsverein im gleichen Jahr das rund 4.700 m² große Grundstück einer Gärtnerei erwerben können, die ihren Betrieb einstellte. Und hier sollte in der Folge ein Projekt entstehen, für das es in der Geschichte des Wohnungsvereins kein Beispiel und auch in der Stadt Münster kaum Vorbilder gab: Eine Passivhaus-Siedlung.

Schon vor dem ersten Spatenstich am 6. Juli 2009 hatte das Projekt Aufsehen erregt und war innerhalb wie außerhalb der Genossenschaft auf großes Interesse gestoßen: Bei einer Informationsveranstaltung im Januar 2009 versammelten sich über 100 interessierte Personen.

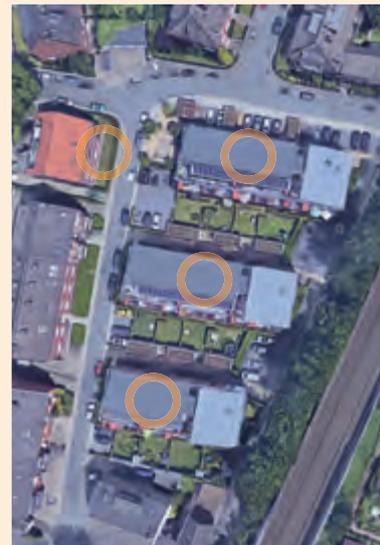
Baufachlich und klimapolitisch stand das Vorhaben auch überregional im Fokus: Es wurde vom Passivhausinstitut Darmstadt zertifiziert und vom Wirtschaftsministerium NRW als „Solarsiedlung“ gefördert.

Passivhaus – was genau heißt das eigentlich? An ein paar Beispielen aus dem Wismarweg: Heizkörper befinden sich ausschließlich in den Bädern der Wohnungen – die übrigen Räume werden durch Lüftungsanlagen mit Wärme versorgt. Ergebnis: Gegenüber einem normalen Neubau liegt der Bedarf an Heizenergie noch einmal um ca. 80 % niedriger. Eine Zusatzheizung wird mit Holzpellets betrieben, die Warmwasserversorgung geschieht im Wesentlichen über Sonnenkollektoren. In einem ehemaligen Bunker auf dem Gelände wird das Regenwasser gesammelt und z.B. für Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwandt.

Keine Frage: Nicht nur für uns als Bauträger, sondern auch für die Bewohner ist ein Passivhaus etwas Innovatives und (zunächst) „Un-gewohntes“. Deshalb werden den Mietern die Besonderheiten dieses Wohnens sogar in einem eigens dazu geschaffenen Handbuch erläutert.

Fertiggestellt wurde die Siedlung mit den Adressen Rostockweg 1-1f, Wismarweg 4-4c und 6-6f im Jahr 2010, bis September des Jahres war sie fertig bezogen.

Insgesamt verfügt der Wohnungsverein damit rund um den Wismarweg über 44 Wohnungen.



Noch „vor-solar“: Wismarweg 16





Die beiden Neubauten

Allensteiner Straße 86-94

Ausgetüftelte Planung nötig

Genau: Da war doch noch was... Ein Grundstück an der Allensteiner Straße, ursprünglich wohl als Reserve erworben, um für unseren angrenzenden eigenen Wohnungsbestand „Schlimmeres zu verhüten“.

Lange blieb unklar, was mit dem Grundstück geschehen sollte. Ein Problem: Der Bebauungsplan sah an dieser Stelle eigentlich Einfamilienhäuser vor. Aber die passten nun nicht zum Selbstverständnis und Angebot des Wohnungsvereins. Deshalb wurde zwischenzeitlich sogar an einen Verkauf des Areals gedacht.

Aber angesichts der sich verschärfenden Wohnungssituation und der explodierenden Grundstückspreise in Münster wurde ab 2012 ein Anlauf unternommen, hier nun doch Neubauten zu errichten, die für die Mitglieder des Wohnungsvereins geeignet waren. Zunächst mit einer Voranfrage, denn das Vorhaben machte umfangreiche Abstimmungen mit der Stadtverwaltung nötig.

Die Lösung lag letztlich in einer ausgetüftelten Planung: Die Neubauten hielten sich in Fläche, Kubatur und Zahl der Wohneinheiten an die Vorgaben des Bebauungsplans – also quasi wie Einfamilienhäuser, nur mit weniger Eingängen. So war das Vorhaben genehmigungsfähig – und gleichzeitig kompatibel mit den Ansprüchen des Wohnungsvereins.

Doch nach Baugenehmigung durch die Stadt Münster und Beginn der Baumaßnahmen 2014 fühlten sich einige Nachbarn durch den genehmigten Baukörper gestört und erhoben Klage gegen die erteilte Baugenehmigung.

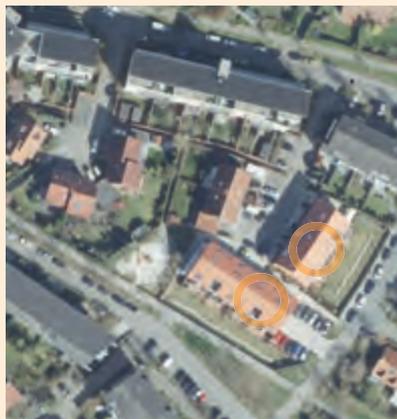
Der Wohnungsverein war als Beigeladener beteiligt, ließ die Bautätigkeit jedoch nicht unterbrechen. Denn gestützt auf das Gutachten einer qualifizierten Rechtsanwaltspraxis war man sehr sicher, dass die Baugenehmigung vor Gericht Bestand haben würde. So kam es dann auch. Und damit wurden die beiden Gebäude Allensteiner Straße 86-94 mit insgesamt 18 Wohnungen termingerecht im März 2016 bezugsfertig erstellt und konnten umgehend vermietet werden.

Kein Wunder – die Wohnungen selbst weisen hohes Niveau auf: Im Erdgeschoss sieben barrierefreie Wohnungen, darüber sieben Wohnungen in Maisonette-Bauart und vier Dachgeschosswohnungen. Zu jeder Wohnung gehört ein großer Wohnbereich, in vierzehn Wohnungen bestehend aus einer Kombination aus Wohn-, Esszimmer und Küche. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Hinzu kommt: Die Gebäude liegen in einer der schönsten Ecken Coerdes – unmittelbar am Grünzug entlang des Kanals. In diesem Quartier verfügt der Wohnungsverein nun insgesamt über 85 Wohnungen.



Im Hintergrund: Unsere älterer Bestand



2014: Beginn der Erdarbeiten



2016: Frisch fertiggestellt



Neu (vorne) und alt (hinten)



Neue Wintergärten und Balkone

Eine (fast) unendliche Geschichte: Die Goldstraße

Ende gut, alles gut

Ob dem Wohnungsverein klar war, auf was er sich da eingelassen hatte? Das lässt sich heute nicht mehr recht rekonstruieren. Schon im Jahr 1990 hatte er von der Baugenossenschaft Komba eG Grundstücke erworben, am Ende der Goldstraße, zum Niedersachsenring hin. Ein kleinerer Teil dieser Flächen war 1995 in die Neubebauung entlang des Niedersachsenrings eingegangen.

Doch da waren noch die beiden mächtigen Altbauten an Goldstraße 67-81: Imposant anzuschauen, aber nach fachlicher Einschätzung von zweifelhafter Bausubstanz. Bereits seit 1966 hatte hier die Komba Pläne zu einer Um- oder Neubebauung verfolgt. Doch die waren immer wieder an Widrigkeiten und Widerständen unterschiedlichster Art gescheitert.

Als der Wohnungsverein sich näher mit Planungen zu diesem Standort befasste, waren die Bedingungen nicht eben günstiger geworden. Eine „Totalsanierung“ der ca. 100 Jahre alten Gebäude scheiterte an der städtischen Erhaltungssatzung.

Da eine gründliche Sanierung insbesondere der Goldstraße 67-73 aber mittlerweile unaufschiebbar war und außerdem eine bessere Nutzung der Grundstücke durch zusätzliche Neubauten mehr als sinnvoll erschien, begab sich der Wohnungsverein 2010 an die konkrete Planung und Abstimmung.

Im Herbst 2012 konnten aktualisierte Pläne im Rahmen einer Quartierskommunikation allen Bewohnern, den Anwohnern

und den Vertretern der im Rat vertretenen Parteien vorgestellt werden. Angesichts der überwiegend positiven Resonanz wurde in der Folge ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zugleich mussten Vereinbarungen zur Umsetzung mit den Mietern der acht Wohnungen des Altbaus geschlossen werden.

Im Frühjahr 2014 konnte schließlich mit den Arbeiten begonnen werden, noch im Jahr 2016 wurden die Wohnungen bezogen. Zwölf der insgesamt 24 Wohnungen befinden sich in den drei vorgelagerten eleganten Neubauten: Im Erdgeschoss barrierefrei, darüber teilweise in Maisonette-Bauweise.

Doch als besonders aufwändig und teuer erwies sich die vorgeschriebene Kernsanierung des Altbaus – die Fassade musste erhalten bleiben, aber im Inneren wurde der Gebäudekomplex praktisch komplett entkernt und neu eingerichtet. Immerhin entstanden so zwölf statt der vorherigen acht Wohnungen. Die Kosten pro m² Wohnfläche lagen hier jedoch um mehr als 600 € höher als im Neubau. Zumindest lässt sich angesichts der wunderschön restaurierten Fassade sagen: Hier ist ein echtes Schmuckstück des Wohnungsvereins entstanden.

Insgesamt befinden sich an der Goldstraße nunmehr 36 Wohnungen unserer Genossenschaft.



Sorgfältig restauriert



Altbau vor der Sanierung



Bauphase: Vollständig entkernt





Energieeffizient: Neuer Fernwärmeanschluss



Altersgerecht modernisiert: Dusche statt Wanne

Ereignisse und Entwicklungen seit 2000

Genossenschaftlich wohnen und leben im neuen Jahrtausend

Demographischer Wandel

Älter, weniger, bunter: So lautete zur Jahrtausendwende die Prognose für unsere Gesellschaft. In Münster und auch im Wohnungsverein ist sie nur teilweise eingetreten.

Weniger? Es sind heute deutlich mehr Menschen, die in Münster – und auch beim Wohnungsverein – eine Wohnung suchen.

Bunter sind wir tatsächlich geworden: Der Anteil von Vermietungen an Personen mit Migrationshintergrund erhöhte sich zuletzt von 16,2 % (2010) auf 19,7 % (2015).

Und älter? Auch wenn sich das Durchschnittsalter unserer Mitglieder seit 1993 von 53,09 Jahren auf heute 53,54 nur unwesentlich verändert hat – das Thema „Wohnen im Alter“ steht bei uns weit oben auf der Agenda. Wichtige Ergebnisse unserer Fragebogen-Aktion zu diesem Thema wurden aufgegriffen: Nicht nur bei Neu-, sondern auch bei Umbauten spielt Barrierefreiheit eine immer größere Rolle, etwa in der Badrenovierung, wo Badewannen durch Duschen ersetzt werden. Den für manche beschwerlichen Winterdienst haben wir an externe Dienstleister vergeben. Und mit dem Arbeitersamariter-Bund wurde ein Vertrag über Hausnotrufe geschlossen, den viele unsere älteren Mitglieder nutzen.

Wohntrends

Nicht nur die Demographie unterliegt dem Wandel – auch die Ansprüche an das Wohnen verändern sich. Angefangen bei den Wohnungsgrößen: Bereits seit den 1980er Jahren, erst recht aber im neuen Jahrtausend ist der Abschied von der Großfamilie unübersehbar – kleinere Wohnungen sind heute deutlich mehr gefragt als früher. Veränderungen auch im Zuschnitt: So ist die separate kleine Arbeitsküche schon lange passé – heute sind großzügigere Wohnküchen beliebt, wenn auch gerne mit der Möglichkeit zur Abtrennung nach Bedarf. Und auf einen Balkon zur Wohnung möchte heute kaum noch jemand verzichten.

Energieeffizienz und Klimaschutz

Schon seit den Ölschocks der 1970er ist die „zweite Miete“ in Form der Energiekosten unaufhaltsam gestiegen – heute ist Energieeffizienz längst ein Megathema. Nicht nur, um den Geldbeutel, sondern auch, um das weltweite Klima zu schonen, hat der Wohnungsverein sich dieses Themas schon früh angenommen: Einbau neuer Fenster und Türen, Dämmung von Dächern und Fassaden, moderne Heizungen und Fernwärme. So konnten z.B. 2006 die Häuser am Enkingweg 21-37 durch Sanierung den Niedrigenergie-Standard erreichen und wurden von der Stadt Münster als Beste ihrer Baualtersklasse ausgezeichnet.



Eines unserer vielen Nachbarschaftsfeste



Schleswiger Straße: Erinnerung an Familie Saul

Modernisierungen

Die Werterhaltung und Zukunftssicherheit des Wohnungsbestandes, Klimaschutz durch energetische Sanierungen, Barrierefreiheit, altersgerechtes Wohnen, Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse – all diese Aufgaben bearbeitet der Wohnungsverein unter dem Stichwort „Modernisierung und Instandhaltung“. Wie sehr dieses Thema in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen hat, lässt sich prägnant an einer einfachen Zahl ablesen – dem Betrag, der jährlich in die Instandhaltung des Wohnungsbedarfs investiert wurde.

Pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche lag diese Zahl Anfang des Jahrtausends bei rund 23,40 € (2002), was damals bereits einen Spitzenwert für die davorliegenden 10 Jahre darstellte. Doch bis 2017 ist dieser Betrag auf nunmehr 34,80 € gestiegen – eine Steigerung um knapp 49 %!

Kein Wunder: Zu der schon immer vorgenommenen Einzelmodernisierung jeder Wohnung im Rahmen eines Mieterwechsels sind mehr und mehr Maßnahmen in deutlich größerem Maßstab getreten – mit ganz neuen Herausforderungen. So wurden bei der Modernisierung des Thomas-Morus-Quartiers ab 2010 erstmals alle Bäder in bewohnten Wohnungen einer Liegenschaft erneuert. Eine Herausforderung für die Planung, besonders aber für die Bewohner, die die damit verbundenen Unannehmlichkeiten in großer Geduld mitgetragen haben.

Vom Nebeneinander zum Miteinander

Dass in den Quartieren des Wohnungsvereins ein besonderes Klima zu spüren ist, eine spezielle Art von Achtsamkeit, Nachbarschaft und Zusammenhalt – das ist gelegentlich zu hören von Menschen, die den Wohnungsverein aus der Nähe miterleben.

Nachbarschafts-, Kennenlern- oder Fast-fertig-Feste, Bewohnertreff und Initiativen – all das festigt das Wir-Gefühl. Und

lässt sich um so zwangloser organisieren, je mehr räumlicher Zusammenhang und Nähe gegeben sind – worauf beim Ausbau unseres Wohnungsbestandes stets Wert gelegt wurde.

Und darüberhinaus: Die soziale Mieterbetreuung ist seit 2003 systematisch auf- und ausgebaut worden. Die seit 2000 halbjährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift „WV-aktuell“ berichtet aus dem „Innenleben“ der Genossenschaft und wird gern gelesen. Und seit 2003, zuletzt aufgefrischt 2017, bietet www.wohnungsverein-muenster.de vielfältige Informationen, Kontaktmöglichkeiten und Service-Leistungen im Netz.

Und noch etwas war besonders

Der Starkregen am 28. Juli 2014

ergoss in Deutschland noch nie dagewesene Wassermassen über die Stadt Münster: 300 Liter je Quadratmeter in sieben Stunden. Allein auf die Grundstücke des Wohnungsvereins gingen 71 Millionen Liter nieder. Bei allem Übel war aber erfreulich, wie viele unserer Hausgemeinschaften sich gegenseitig in der Beseitigung der Schäden unterstützt haben. Für unsere Genossenschaft entstand ein Schaden von rund 330.000 €, als Konsequenz wurde eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen.

„Stolpersteine“ – eine Erinnerung an Familie Saul

Seit Januar 2006 erinnern vor unserem Haus Schleswiger Straße 25 vier ins Pflaster eingelassene Messingtafeln an Friedrich und Hedwig Saul mit ihren Töchtern Ingeborg und Ruth, die dort wohnten, 1942 deportiert und im Lager Majdanek/Trawniki ermordet wurden. Zu diesem Gedenken, das von großer Anteilnahme in unserer Mitgliedschaft begleitet war, konnten einige unserer älteren Mitglieder noch persönliche Erinnerungen und Fotos beitragen.



Erschließung am Auguste-Bispinck-Weg



Planung am Auguste-Bispinck-Weg: Gebäudeansicht

Ausblicke in die nähere Zukunft

Perspektiven, Planungen, Projekte

Miethöhe

Ein Blick in die Zukunft, auch in die nähere, hat natürlich seine Tücken – eine simple Fortschreibung der bisherigen Trends trägt zumeist nicht weit. Beginnen wir deshalb mit etwas Einfachem: der Entwicklung des Mietniveaus.

Wie in der Vergangenheit ist der Wohnungsverein auch in Zukunft nicht von der wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt. So hat sich die Netto-Kaltmiete von 2,61 €/m² in 1993 über 3,82 €/m² im Jahre 2003 bis zu 4,49 €/m² im Jahre 2016 entwickelt. Damit bleibt aber unser Mietzins deutlich unterhalb der münsterschen Mietspiegelmiete. Der aktuelle, 2017 erschienene Mietspiegel weist einen Durchschnittswert von 7,25 €/m² aus – Münster ist ein teures Pflaster.

Der Wohnungsverein hingegen ist und bleibt weiterhin ein Garant für „bezahlbaren Wohnraum“. Hinter uns stehen eben keine Investoren, die hohe Renditen oder Gewinnausschüttungen erwarten. Es genügt, den Anforderungen unserer Satzung zu entsprechen: „Die Preise sollen die Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglichen.“ Das ist der Fall – und gilt auch für die Zukunft.

Öffentliche Förderung

Der soziale Wohnungsbau hat in den letzten 25 Jahren höchst unterschiedliche Entwicklungen durchgemacht. In den 70er Jahren verzeichnete er eine Hochkonjunktur, auch in unserer Genossenschaft wurden damals zahlreiche öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Die anschließend oft geäußerte Kritik, es seien soziale Brennpunkte geschaffen worden, traf auf den Wohnungsverein kaum zu. Dafür jedoch eine Besonderheit: Aufgrund der äußerst moderaten Mietpreispolitik in unserem frei finanzierten Wohnungsbestand ergab sich, dass die Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau höher waren als im übrigen Hausbesitz. Hinzu kam, dass Mitglieder, bei denen sich die finanziellen Voraussetzungen soweit verbesserten, dass ihnen eine Sozialwohnung eigentlich nicht mehr zustand, eine Fehlbelegungsabgabe zahlen mussten.

Um diese missliche Lage zu beenden und gleichzeitig bei der Vergabe der Wohnungen völlig frei zu sein, wurden in den 90er Jahren öffentliche Mittel in Höhe von mehr als 10 Millionen DM zurückgezahlt. Es galt eine Nachbindungsfrist von zehn Jahren, danach zählten die betroffenen Wohnungen zum frei finanzierten Hausbesitz. So verringerte sich der Anteil von Sozialwohnungen an unserem Wohnungsbestand von 1993 noch 47,6 % drastisch auf 14,6 % im Jahre 2007 und zuletzt auf 7,2 % in 2018.

Angesichts der neu aufgetretenen Wohnungsknappheit sind nunmehr bundesweit Anstrengungen unternommen worden,



Gartenstraße/Niedersachsenring: Wohnen statt Garagen

die fast völlig zum Erliegen gekommene öffentliche Förderung des Wohnungsbaus erneut anzukurbeln. Von welcher Bedeutung die jüngst anvisierten Fördermaßnahmen auch für unsere speziellen Bedingungen als Wohnungsgenossenschaft sein können, werden wir sorgfältig und auch vor dem Hintergrund bisher gemachter Erfahrungen zu bewerten haben.

Neue Bauprojekte

Nach wie vor beschäftigt uns der überhitzte Immobilienmarkt in der wachsenden Stadt Münster, insbesondere der Mangel an verfügbarem Bauland. Derzeit lassen sich die Chancen, die sich hier dem Wohnungsverein in Sachen bezahlbares Wohnen eröffnen, an einer Hand abzählen:

Auf einem ehemaligen Gärtnerigelände an der Lauenburgstraße konnte 2014 östlich hinter unserer dort vorhandenen Bebauung ein Grundstück in Größe von 3.538 m² gesichert werden. Das Grundstücksgeschäft stand allerdings zunächst unter der auflösenden Bedingung der Bestandskraft des Bebauungsplanes „Markweg Süd“. Diese Bestandskraft kam im Sommer 2017 endgültig zustande.

Damit konnten die Planungen zur Bebauung des Grundstücks aufgenommen werden, das Ende 2017 auch einen Namen erhalten hat: Es liegt nunmehr am Auguste-Bispinck-Weg. Hier wollen wir drei Häuser mit 33 Wohneinheiten errichten, 2019 soll mit dem Bau begonnen werden, die Bezugsfertigkeit erwarten wir für das Jahr 2020.

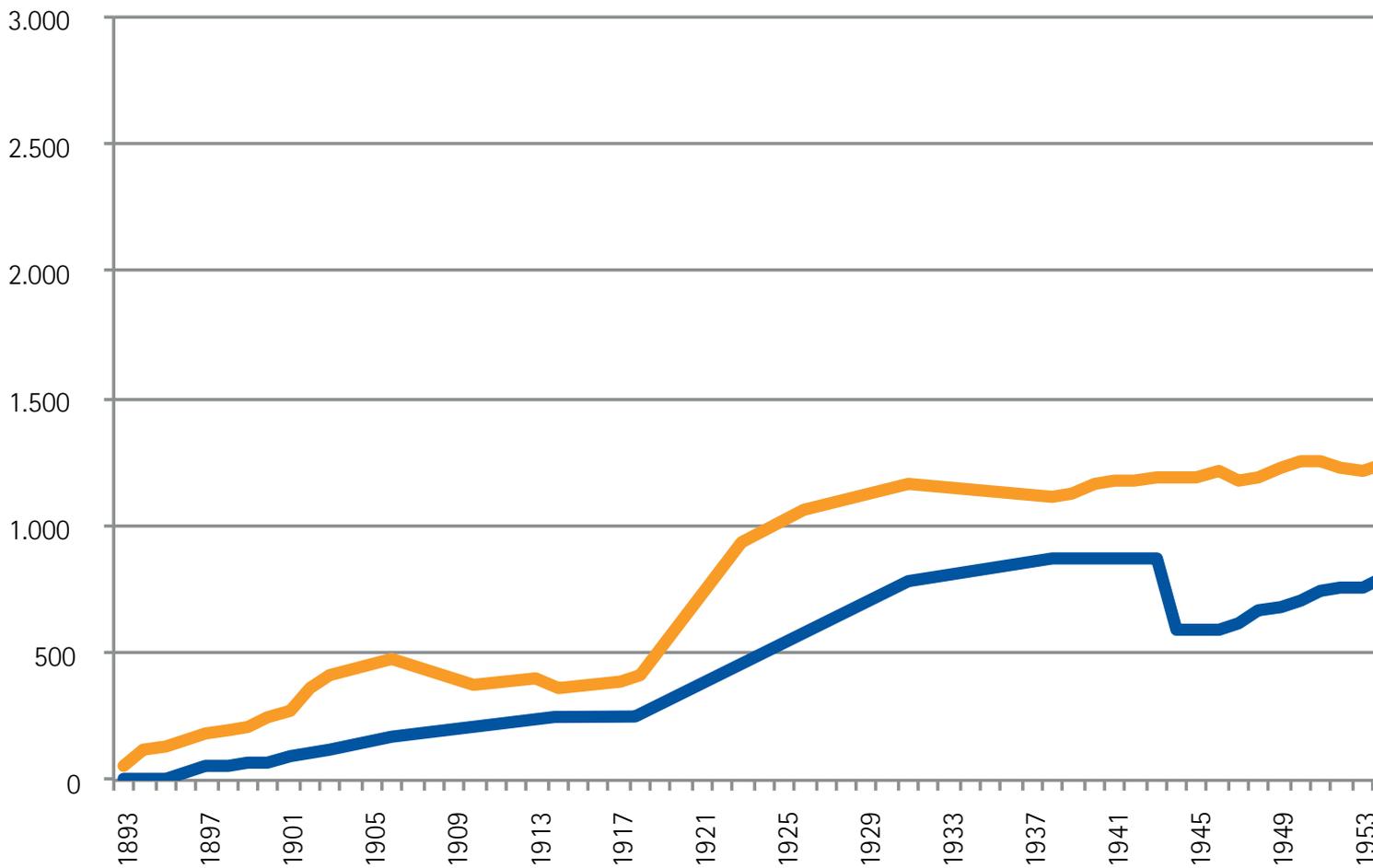
Eine weitere Möglichkeit hat sich im Bereich Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg ergeben: Unser dortiges Garagenareal soll für Wohnzwecke genutzt werden, ein entsprechendes Verfahren zur Bebauungsplanänderung läuft derzeit. Hier könnten etwa 55 Wohnungen errichtet werden, der Baubeginn kann frühestens 2021 erfolgen.

Verantwortung in unserer Stadt

Nicht nur gegenüber der eigenen Mitgliedschaft, sondern auch als Akteur auf dem Wohnungsmarkt unserer Stadt nimmt der Wohnungsverein bewusst Verantwortung wahr. Seit Februar 2004 sind wir Mitglied im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“. Gemeinsam mit Vertretern aus Stadtverwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft wurde 2006 das „Bündnis für Wohnen“ unterzeichnet.

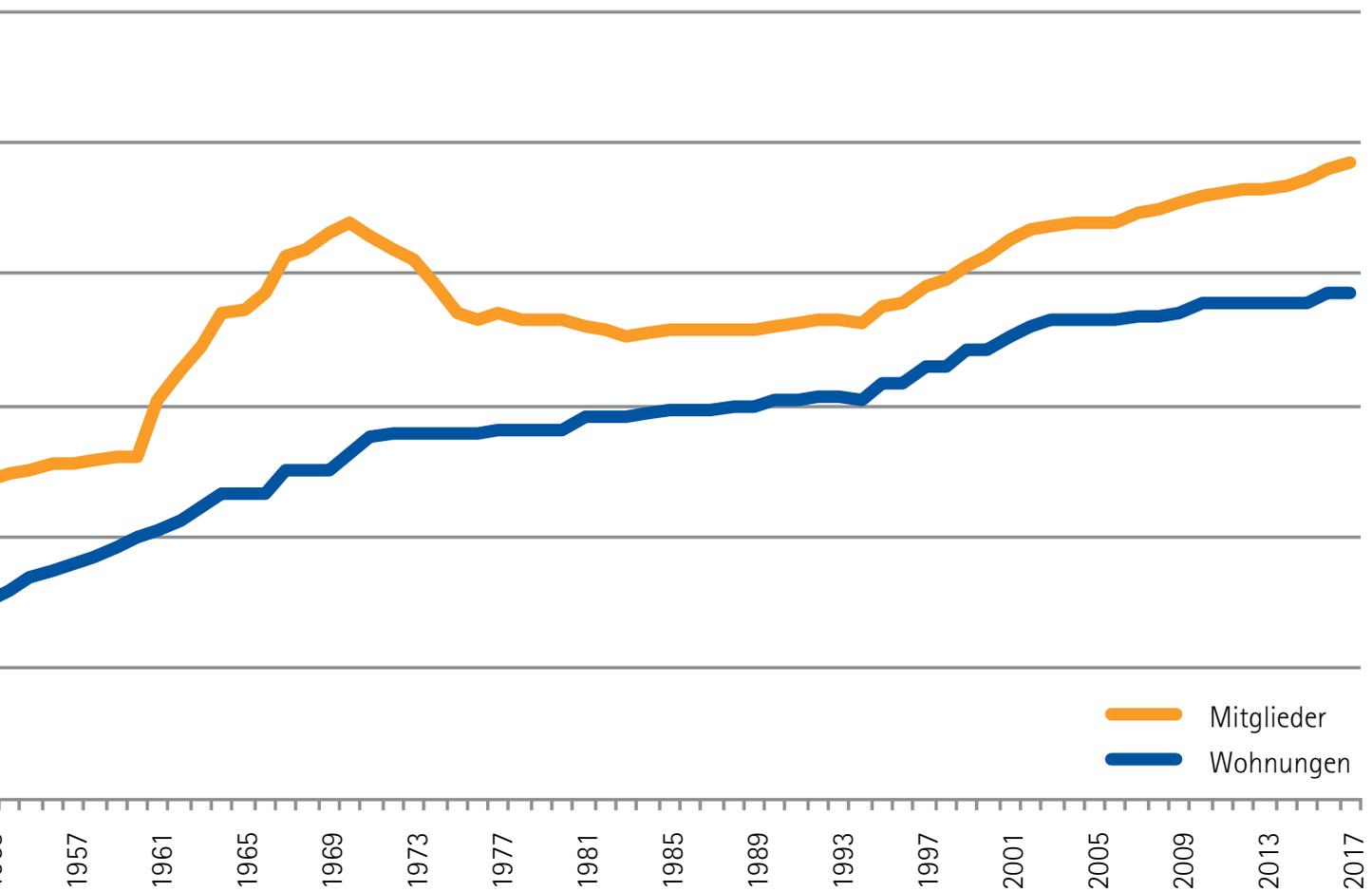
Die starke Vernetzung aller wesentlichen Akteure am Markt und der damit verbundene aktuelle Informationsaustausch haben sich bisher als sehr nutzbringend erwiesen – eine Stärke, auf die wir auch in den kommenden Jahren setzen wollen.

125 Jahre Wohnungsverein: Die langen Linien



Die Zahlen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg liegen nur bruchstückhaft vor. Da der Aktenbestand in der alten Geschäftsstelle am Enkingweg bei einem Luftangriff zu größten Teilen ein Opfer der Flammen wurde, mussten entsprechende Angaben aus verstreut vorliegenden historischen Dokumenten und Publikationen zusammengesucht werden. Entsprechende Lücken im Datenbestand sind im Diagramm durch einfache Linienverlängerung geschlossen.

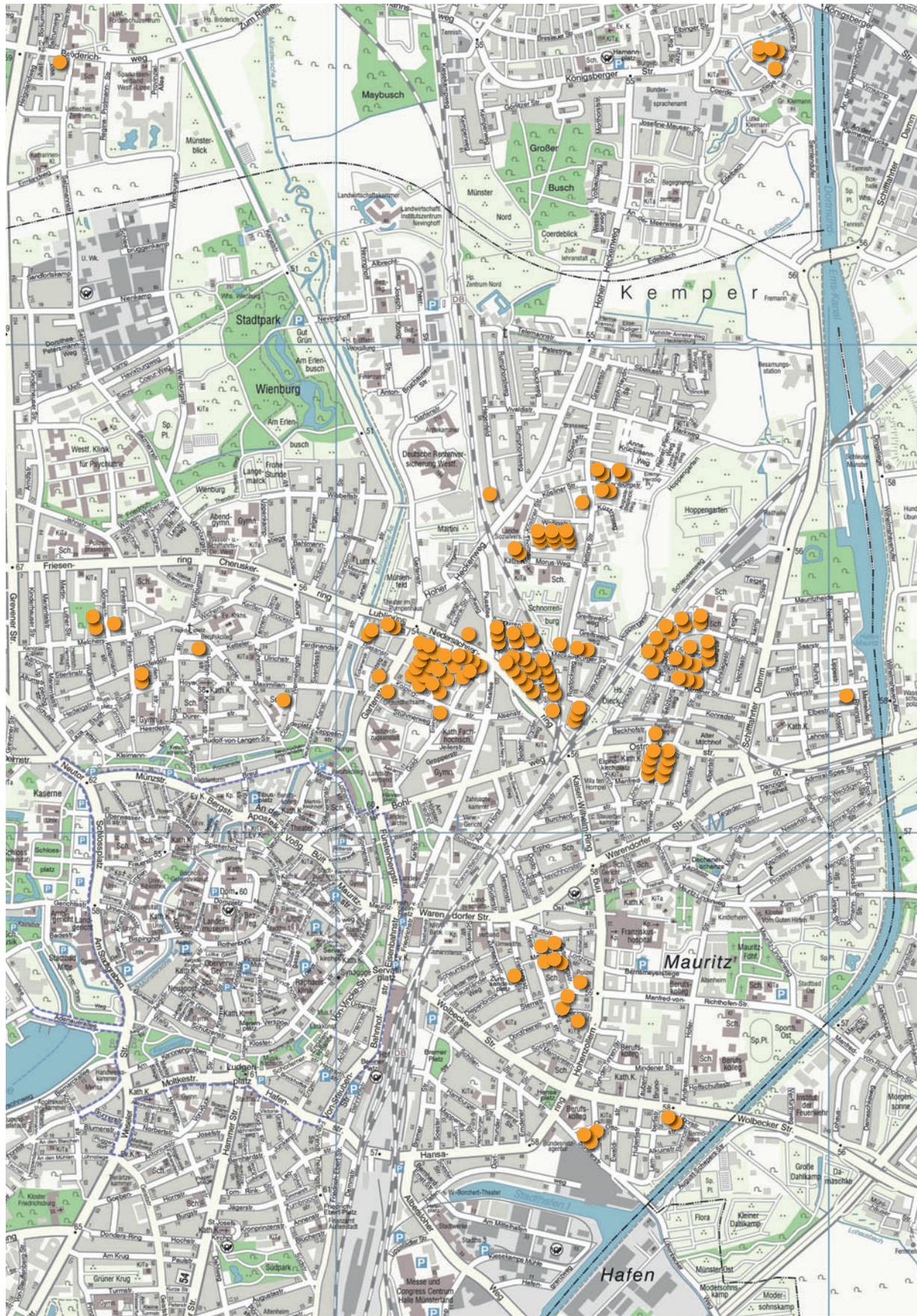
Dennoch ergibt sich ein recht guter Überblick. Interessant zu beobachten, dass in den beiden ersten Expansionsphasen der Genossenschaft, in den 1920er und mehr noch in den 1960/70er Jahren, die Mitgliederzahl deutlich stärker stieg als der Zuwachs an Wohnungen. Offenbar weckte die sichtbar verstärkte Bautätigkeit jener Jahre bei vielen Menschen Hoffnungen auf das Erlangen einer guten und preiswerten Wohnung – bei mehr jedenfalls, als realistisch zu verantworten war.



Der starke Zuwachs in den 60er Jahren führte 1970 quasi zu einem Aufnahmestopp: Es durfte nur noch Mitglied werden, an wen auch unmittelbar eine Wohnung vermietet werden konnte. Im Verlauf der 70er Jahre pendelte sich daraufhin das Verhältnis von Mitgliedschaft und Wohnungsbestand wieder auf verträgliche Proportionen ein.

Erkennbar ist auch, dass sich der Wohnungsverein mit heute 1.927 Wohnungen langsam, aber stetig der „Schallmauer“ von 2.000 Wohnungen annähert. Die ersten 1.000 waren 1960 vollendet, also nach 67 Jahren des Bestehens. Die zweiten dürften wohl in etwas kürzerer Zeit erreicht sein...

Münster im Jahr 2018



125 Jahre Wohnungsverein: Unser Wohnungsbestand heute

Die Adressen unseres aktuellen Wohnungsbestandes, hier in etwa gegliedert nach räumlichen Zusammenhängen und historischen Abfolgen, wie in der vorliegenden Festschrift dargestellt (*in Klammern jeweils die Zahl der Wohnungen*).

Maybachstraße 5-11, 4-12	(48)	Schnorrenburg 19-47, 26-34	(35)
Gutenbergstraße 6-12	(20)	Schleswiger Straße 4-32, 9-33	(76)
Gutenbergstraße 23/25	(8)	Niedersachsenring 20-60	(74)
Sternstraße 50-56	(12)	Flensburger Straße 5-27, 20-26	(46)
Katharinenstraße 5-17, 14/16	(27)	Apenrader Straße 4-14, 5-13	(31)
Friedensstraße 28	(7)	Holsteiner Straße 3-17	(15)
Schillerstraße 99-109	(28)	Piusallee 130-134, 138-152	(45)
Querstraße 24	(9)		
Liboristraße 8, 12, 16	(18)	Pötterhoek 9-43, 22-34	(149)
		Dammeweg 11-15, 10-20	(66)
Rheinstraße 31-41	(12)	Cloppenburgstraße 19/21, 29-35	(39)
		Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45	(67)
Enkingweg 10-44, 21-37	(88)	Stettiner Straße 1-5	(21)
Vinzenzweg 7-29, 2-18	(133)	Mecklenburger Straße 18-24	(32)
Kolpingstraße 29, 52-58	(15)		
Niedersachsenring 95-101	(18)	Lauenburgstraße 1-17, 2-12	(88)
Gartenstraße 40/46, 59/61, 94	(31)	Stettiner Straße 73-75, 86	(16)
Niedersachsenring 77-85, 90	(47)		
Goldstraße 85	(8)	Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36	(160)
Enkingweg 46	(9)	Im Hagenfeld 9/11	(10)
Goldstraße 67-81	(36)		
		Allensteiner Straße 102/104, 118/120	(67)
Görresstraße 1-23, 2-22	(40)	Allensteiner Straße 86-94	(18)
Finkenstraße 24-30	(24)		
Raesfeldstraße 8/10	(6)	Bröderichweg 10/12	(12)
Wermelingstraße 7	(8)		
		Lublinring 6-10	(24)
Ostmarkstraße 46-58	(27)	Rjasanstraße 1, 3	(25)
Wiener Straße 31-47	(40)		
Lönsstraße 3-17	(29)	Wismarweg 4-4c, 6-6f, 16	(30)
Manfredstraße 23-29	(4)	Rostockweg 1-1f	(14)
Beckhofstraße 27, 29	(15)		



Mitgliederversammlung 1997: Im Thomas-Morus-Saal



2004: Erstmals an der Meerwiese

Die Mitgliedschaft

Die Mitgliederzahl unserer Genossenschaft hat sich in den letzten 25 Jahren stetig aufwärtsentwickelt:

Ausgehend von 1.824 Mitgliedern in 1993 wurde bereits 1999 mit 2.036 die 2.000er-Grenze überschritten, von wo sich die Zahl über 2.201 (2004) auf den heutigen Stand von 2.469 Mitgliedern entwickelte.

Im gleichen Zeitraum veränderte sich der Altersdurchschnitt der Mitgliedschaft nur leicht von 53,09 Jahren (1993) auf heute 53,54 Jahre. Doch zugleich wohnen heute mehr Hochbetagte in unseren Wohnungen: Heute sind immerhin 40 unserer Mitglieder über 90 Jahre alt.

Am anderen Ende der Altersskala hingegen: Sabrina Wortmann, die wir im April 2011 als insgesamt 10.000. Mitglied seit Bestehen unserer Genossenschaft begrüßen durften.

Gestiegen ist erfreulicherweise auch die aktive Teilnahme an den Mitgliederversammlungen, immerhin dem satzungsgemäß höchsten und wichtigsten Organ unserer Genossenschaft. Schwankte die Teilnahmequote während der 1990er Jahre – von vereinzelten Aufreger-Anlässen abgesehen – eher zwischen 8 und 10 %, so strömen unsere Mitglieder heute in Rekordzahlen auf die Versammlungen: Zuletzt waren stets 18 - 20 % der Mitgliedschaft vertreten – und das bei ja insgesamt gewachsener Mitgliederzahl!

Kein Wunder, dass eine solche Aufwärtsentwicklung irgendwann dann auch Raumgrenzen sprengte: Bis 2003 hatten die Mitgliederversammlungen traditionell (seit 1992) im Thomas-Morus-Gemeindesaal stattgefunden – der erwies sich endgültig als zu klein. Seit 2004 trifft sich die Mitgliedschaft nunmehr jährlich im Begegnungszentrum An der Meerwiese, um ihre Beschlüsse zu fassen.

Doch noch weit mehr Aktivitäten sind es natürlich, in denen sich das lebendige Miteinander unserer Genossenschaft spiegelt: Die zahlreichen Nachbarschaftsfeste, Seniorennachmittage, Weihnachtsfeiern, Ausflugsfahrten, Ferienaktionen oder vielfältige Freizeitaktivitäten in unserem Bewohnertreff an der Allensteiner Straße 102 – all das organisiert von unserer Mitgliederbetreuung und unter Mitarbeit vieler engagierter Mitglieder. Auch unsere zweimal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift „WV aktuell“ erfreut sich großer Beliebtheit.

Das alles zeigt: Auch wenn die Mitgliederzahl ständig gewachsen ist – zu einem anonymen Massenbetrieb hat sich unser Wohnungsverein keineswegs entwickelt. Nach wie vor ist seine große Stärke die aktive und solidarische Teilnahme unserer Mitglieder am Genossenschaftsleben.



April 2011 – das 10 000. Mitglied: Sabrina Wortmann

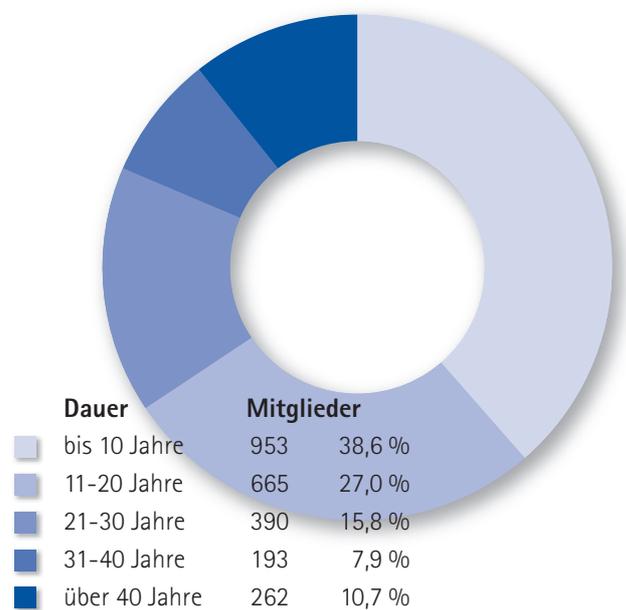
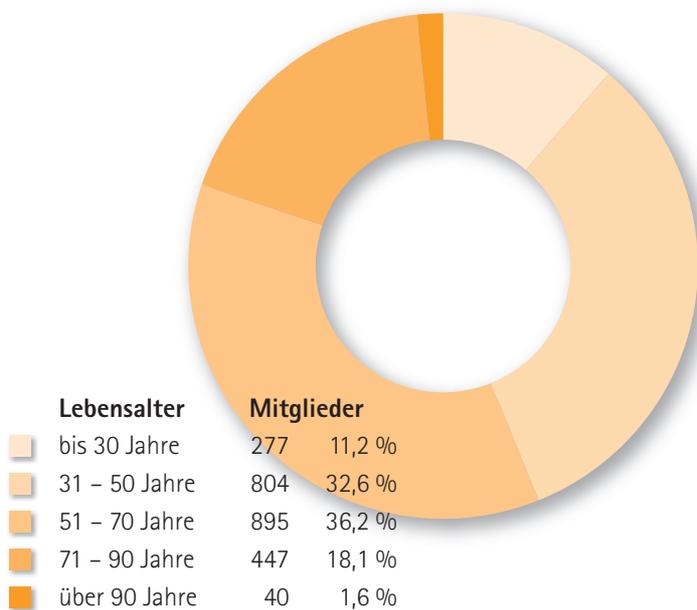


Auf der Mitgliederversammlung 2018



Nachbarschaftsfest am Pötterhoek

Unsere Mitglieder: Lebensalter und Mitgliedschaftsdauer

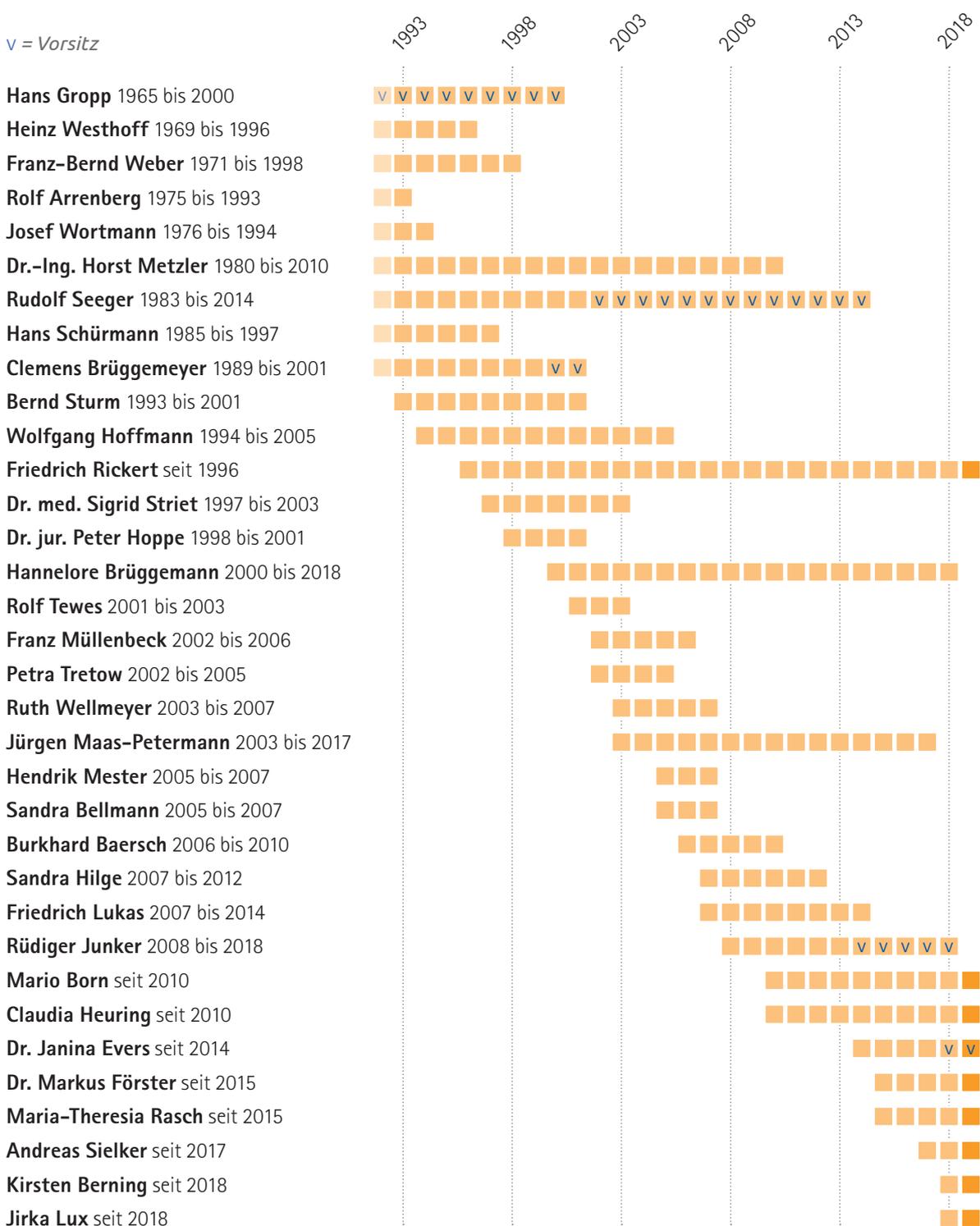


Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat: In einer Genossenschaft wie unserem Wohnungsverein ist das nicht – wie vielleicht anderswo – ein Ort für hochbezahlte Pöstchensammler. Sondern das sind Mieterinnen und Mieter, die ihr eigenes Unternehmen kontrollieren. Sie wohnen im Bestand, haben das Ohr an den Mitgliedern. Oft lassen sich so auch einmal Anliegen unkompliziert und rasch erledigen.

Gewählt wird der Aufsichtsrat jährlich von der Mitgliederversammlung. Als Vertretung der Mitgliedschaft hat er satzungsgemäß die Pflicht, „den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen“. Die drei Ausschüsse Rechtsausschuss, Prüfungsausschuss und Wohnungsausschuss bereiten jährlich in etwa 15 Sitzungen die Arbeit des Aufsichtsrats vor. Aufsichtsrat und Vorstand tagen gemeinsam fünf bis sechs Mal jährlich.

Mitglieder des Aufsichtsrats in den Jahren 1993 bis 2018





Der Aufsichtsrat im Jahr 1993: v.l.n.r. - hinten: Rudolf Seeger, Josef Wortmann, Hans Schürmann, Rolf Arrenberg, Heinz Westhoff; vorne: Clemens Brüggemeyer, Franz-Bernd Weber, Hans Gropp (Vorsitzender), Dr.-Ing. Horst Metzler



... und im Jahr 2000: v.l.n.r. - hinten: Bernd Sturm, Dr.-Ing. Horst Metzler, Dr. Peter Hoppe, Wolfgang Hoffmann; vorne: Hannelore Brüggemann, Dr. Sigrid Striet, Friedrich Rickert, Rudolf Seeger (Vorsitzender), Clemens Brüggemeyer

Unser Aufsichtsrat 2018



V.l.n.r.: Kirsten Berning, Maria-Theresia Rasch, Friedrich Rickert, Dr. Markus Förster, Dr. Janina Evers (Vorsitzende), Andreas Sielker, Claudia Heuring, Jirka Lux, Mario Born

Dr. Janina Evers, seit 2014, Beraterin für Personalmanagement, Vorsitzende

Friedrich Rickert, seit 1996, Rentner, stellv. Vorsitzender

Kirsten Berning, seit 2018, Verwaltungsfachangestellte

Mario Born, seit 2010, Architekt

Dr. Markus Förster, seit 2015, Dipl.-Mathematiker

Claudia Heuring, seit 2010, Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux, seit 2018, Architekt

Maria-Theresia Rasch, seit 2012, Verwaltungsangestellte

Andreas Sielker, seit 2017, Rechtsanwalt



Der Vorstand 1993 – v.l.n.r.: Bernhard Brockhoff, Bernhard Kuhlmann (geschäftsführend), Werner Banke

2002 frisch im Amt: Geschäftsführer Bernd Sturm

Der Vorstand und die Geschäftsführung von 1993 bis heute

Der Vorstand der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat bestellt und führt die Geschäfte eigenverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Auch seine Mitglieder sollen im Hausbesitz wohnen. Die turnusmäßige Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt mindestens drei und höchstens fünf Jahre. In den letzten 25 Jahren gehörten bzw. gehören ihm an:

- **Bernhard Kuhlmann** 1964 bis 2003
- **Werner Banke** 1987 bis 2001
- **Bernhard Brockhoff** 1977 bis 2001
- **Bernd Sturm** seit 2002
- **Gabriele Brüggemeyer** 2002 bis 2014
- **Rolf Tewes** 2003 bis 2018
- **Friedrich Lukas** seit 2015
- **Rüdiger Junker** seit 2018

Der Vorstand tritt in der Regel wöchentlich in Sitzungen zusammen.

Zum **Geschäftsführer** wurden vom Aufsichtsrat bestellt:

- **Bernhard Kuhlmann** 9.10.1964 bis 31.8.1998 (mit Unterbrechung in 1997)
- **Dr. Achim Zeidler** 1.3.1997 bis 23.5.1997
- **Ralf Reisener** 1.9.1998 bis 28.2.1999
- **Ralf Reisener** kaufmännischer und **Hubert Zumbusch** technischer Geschäftsführer: 1.3.1999 bis 30.8.1999
- **Hubert Zumbusch** 1.9.1999 bis 30.9.2002
- **Bernd Sturm** 1.10.2002 bis heute



*Der Vorstand 2011 – v.l.n.r.: Rolf Tewes, Gabriele Brüggemeyer, Bernd Sturm;
am Pult: der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Rudolf Seeger*

Der Vorstand 2018



Bernd Sturm Rechtsanwalt, geschäftsführend
Rüdiger Junker Diplom-Betriebswirt, nebenamtlich
Friedrich Lukas Bankkaufmann, nebenamtlich

*V.l.n.r.:
Friedrich Lukas, Bernd Sturm, Rüdiger Junker*



1993: Das Verwaltungsteam vor 25 Jahren



Enkingweg 12: Standort der Geschäftsstelle bis 1956

Geschäftsstelle und Verwaltung

Eine eigene Verwaltung mit einer funktionierenden Geschäftsstelle? Das war lange keine Selbstverständlichkeit in unserer Genossenschaft. Ein frühestes „Geschäftszimmer“ des Beamten-Wohnungsvereins befand sich, soweit das heute noch zu rekonstruieren ist, vor dem 1. Weltkrieg im Wohngebiet an der „Eisenbahnwiese“, genauer im Haus Blücherstraße 23, an der Ecke zur Industriestraße (heute Friedrich-Ebert-Straße). In den 1920er Jahren zog man, der eigenen Bautätigkeit folgend, Richtung Norden, zunächst als „Baubüro“ an den Enkingweg. Hier etablierte sich in der Nr. 12 das „Verwaltungs- und Neubaubüro“, das allerdings im Krieg schweren Bombenschaden erlitt.

Verwaltet wurde der Wohnungsverein nach dem Krieg zunächst reichlich provisorisch – vom Pausenraum der Regiebetriebs-Werkstatt an der Schleswiger Straße, dann wieder vom Enkingweg 12 aus. Ein eigenes Gebäude zog man erst 1956 auf einem Trümmergrundstück an der Schleswiger Str. 60 hoch. Dessen typische Nachkriegsarchitektur wirkte als Fremdkörper im Siedlungsbild und wurde schließlich in einem Umbau 1987 dem Umfeld optisch angeglichen.

Im Jahr 2000 änderte sich erneut die Adresse – allerdings nicht das Gebäude: Durch die städtische Umbenennung eines Teil-Straßenzugs wurde aus der „Schleswiger Straße 60“ nunmehr die heutige „Schnorrenburg 21“.

Steigender Verwaltungsaufwand und Platzbedarf machten zuletzt 2016 eine Erweiterung unausweichlich, die gleichzeitig zu einer Modernisierung und Aufwertung insbesondere des Eingangsbereichs genutzt wurde – eine offene und freundliche Gestaltung, die seitdem die Eintretenden willkommen heißt.

Aber eine offene und freundliche Atmosphäre – die ist natürlich nicht in erster Linie eine Frage des Gebäudes. Sie hängt vor allem von den Menschen ab, die dort arbeiten. Das Verwaltungsteam unseres Wohnungsvereins sorgt dafür, dass unsere Mitglieder sich mit ihren Anliegen jederzeit gut aufgehoben und kompetent betreut fühlen.

Nicht zuletzt der Bereich der Vermietungsangelegenheiten und der Mitgliederbetreuung ist in den vergangenen 25 Jahren ausgebaut worden. So ist seit 2003 eigens eine Mitarbeiterin für die soziale Mieterbetreuung verantwortlich.

Bei aller Freundlichkeit und Zugewandtheit im Umgang: Die fachliche Professionalität der Arbeit steht dahinter selbstverständlich nicht zurück. Und das nicht nur auf dem Gebiet der technischen und wirtschaftlichen Baubetreuung, wo wir als Baugenossenschaft ja bereits über lange Erfahrung verfügen.

Auch neue Herausforderungen wurden und werden gemeistert: So hat etwa die Einführung und schubweise Weiterentwicklung der EDV unsere Verwaltung immer wieder vor neue Anforderungen gestellt, die aber letztendlich professionell bewältigt wurden.

Die Umstellung auf den neu eingeführten Euro gelang problemlos: Im Geschäftsbericht 1999 wurde die Bilanz erstmals nachrichtlich in Euro vorgelegt. Am 19. August 2000 erfolgte dann rückwirkend zum 01. Januar 2000 die Umstellung des Rechnungswesens auf den Euro, wobei noch bis zum 31.12.2001 Zahlungen in DM geleistet werden konnten. Komplikationen, die vielfach im EDV-Bereich durch die Umstellung befürchtet worden waren, sind nicht eingetreten.



Die Geschäftsstelle an der Schnorrenburg: 2001 umgebaut...



...und der aktuelle Zustand nach dem Umbau 2016



V.l.n.r. André Schneemann, Johannes Pott, Michael Voß, Marina Nottenkämper, Norbert Sommer, Vanessa Trotzke, Karin Flee, Maria Winkel, Thomas Teigeler, Bernd Sturm (es fehlen: Hanna Hermann, Marvin Kösters, Anujan Suvendran)

Das Verwaltungsteam 2018

Vermietung Mitgliederbetreuung	Rechnungswesen	Technische Betreuung
Maria Winkel mit Handlungsvollmacht gem. § 42 Abs. 2 GenG	André Schneemann mit Handlungsvollmacht gem. § 42 Abs. 2 GenG	Johannes Pott
Karin Flee	Hanna Hermann	Norbert Sommer
Vanessa Trotzke	Marina Nottenkämper	Thomas Teigeler
Marvin Kösters	Auszubildender: Anujan Suvendran	Michael Voß



1993: Das Team des Regiebetriebs vor 25 Jahren



Der Regiebetrieb heute: Straßenansicht

Der Regiebetrieb

Der Wohnungsverein unterhält einen eigenen Regiebetrieb für die im Hausbesitz durchzuführenden Reparaturen. Und das schon ziemlich lange: Bereits 1906 wurde am Verwaltungssitz des Beamten-Wohnungsvereins in der Blücherstraße eine kleine Werkstatt eingerichtet. Seitdem gehört es quasi zum Selbstverständnis unserer Genossenschaft, dass unsere eigenen Handwerker bei Reparaturen und Modernisierungen eine wichtige Rolle spielen.

Heute – und schon seit Jahrzehnten – sitzt der Regiebetrieb an der Schnorrenburg in einem eigenen Gebäude mit vollständig eingerichteter Schreinerei, weiteren Werkstätten und Lagerräumen. Im Jahr 2004 freilich mussten die Räumlichkeiten dringend renoviert, umgebaut und erweitert werden – sie waren doch sehr in die Jahre gekommen, außerdem zu klein: Die Mitarbeiterzahl war kontinuierlich gewachsen, parallel zu den steigenden Anforderungen durch den größer gewordenen Wohnungsbestand. Auch die Sozialräume wurden neu ausgebaut. Hierzu wurden Lagerflächen umgewandelt und in die Nutzung des Regiebetriebs einbezogen.

Zwar erfreuen sich die schnellen, freundlichen und professionellen Handwerker des Regiebetriebs großer Beliebtheit bei unseren Mitgliedern. Aber unumstritten war der Regiebetrieb nicht durchgängig: Er stand einige Jahre im kritischen Fokus unseres Prüfungsverbands. Der war der Meinung, dass ein betriebseigener Regiebetrieb zu kostenaufwändig und somit für die Genossenschaft auf Dauer nicht wirtschaftlich sein könne.

Diesen Bedenken konnten Vorstand und Aufsichtsrat das Ergebnis eigener Prüfungen entgegenhalten: Die Kosten je

Stunde lagen stets unter denen vergleichbarer Firmen. Die Akzeptanz des Regiebetriebs bei unseren Mitgliedern und das Vertrauen in unsere Handwerker sind groß. Der Regiebetrieb beseitigt gemeldete Mängel in der Regel innerhalb von 1-2 Tagen. Am Ort ansässige Firmen könnten unsere Mitglieder nicht in dieser kurzen Zeit bedienen; oftmals sind Kleinaufträge zu erledigen, die bei diesen Firmen kein Interesse wecken.

So waren es gerade wirtschaftliche Überlegungen, die in den letzten Jahren sogar zu einer deutlichen personellen Verstärkung des Regiebetriebs geführt haben. Dieses weitsichtige Verhalten des Vorstands erspart dem Wohnungsverein finanzielle Ressourcen, die anderweitig sinnvoll einzusetzen sind. Angesichts dieser Faktenlage hat der Prüfungsverband seine früheren Bedenken verworfen. Damit ist und bleibt der Regiebetrieb auch zukünftig ein wichtiger wirtschaftlicher und aus vielen anderen Gründen unverzichtbarer Teil unseres Wohnungsvereins.

Vor 25 Jahren, also 1993, waren noch neun Handwerker beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl stieg im Laufe der Zeit dann kontinuierlich bis auf 18 Mitarbeiter an. Dieser hundertprozentige Zuwachs resultierte aus den in diesen Jahren erfolgten Neubauten, Modernisierungen und Zukäufen von Liegenschaften sowie der vollständigen Auslastung unserer Handwerker.

Beschäftigt werden in unserem Regiebetrieb aktuell vier Tischler, sechs Maler, vier Maurer, zwei Elektriker und zwei Hausmeister.



Der Regiebetrieb heute: Blick in den Innenhof



Unsere Handwerker: Mit Montagewagen unterwegs



Der Regiebetrieb 2018

Tischler	Timo Bung, Tobias Bußmann, Josef Gilhaus, Patrick Masiak
Maler	André Adorf, Carsten Dorn, Lars Dorprigter, Michael Grening, Felix Poppenborg, Thomas Sterna
Maurer	Ulrich Bendel, Rainer Bußmann, Michael Quitsch, Heinz Reher
Elektriker	Holger Meyer, Marco Santillo
Hausmeister	Jochen Eck, Stefan Heinz

*V.l.n.r. hinten: Michael Quitsch, Marco Santillo, Ulrich Bendel, Carsten Dorn, Timo Bung, Thomas Sterna, Tobias Bußmann, Holger Meyer, Heinz Reher, Josef Gilhaus, André Adorf;
vorne: Patrick Masiak, Michael Grening, Rainer Bußmann, Jochen Eck, Felix Poppenborg, Lars Dorprigter (es fehlt: Stefan Heinz)*



Der Genossenschaftsgedanke – vor 25 Jahren und heute

Für unseren Wohnungsverein gäbe es wohl kaum ein passenderes Jahr, den eigenen 125. Geburtstag zu feiern: 2018 ist – im Gedenken an den vor 200 Jahren geborenen Gründer der modernen Genossenschaftsbewegung – das „Raiffeisenjahr“. Der Grundgedanke Friedrich Wilhelm Raiffeisens „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“ klingt so einfach, ja fast selbstverständlich. Und doch musste er erst einmal formuliert und dann – vor allem! – in die Tat umgesetzt werden.

Die genossenschaftlichen Grundprinzipien von solidarischer Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung – sie haben bis zum heutigen Tag eine ungeheure Anziehungs- und Überzeugungskraft: Allein in Deutschland sind derzeit etwa 22 Millionen Menschen Mitglied in einer Genossenschaft.

Nicht zuletzt die Wohnungsgenossenschaften spielen dabei eine wichtige Rolle. Unter ihnen gehören wir wohl zu den älteren – allein in diesem Jahr feiern gemeinsam mit uns elf andere Wohnungsgenossenschaften ihren 125. Geburtstag, den insgesamt erst 33 von 423 erreicht haben.

So ist unser Wohnungsverein schon lange Teil einer starken Bewegung, die unsere Gesellschaft nachhaltig prägt. Denn das Genossenschaftsprinzip gibt Antworten auf drängende Fragen – mit ungeahnter Aktualität. So verwundert es nicht, dass die UNO im Jahr 2016 die „Genossenschaftsidee“ in das Immaterielle Weltkulturerbe aufnahm. Bereits 2012 hatte sie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Aus diesem Anlass hat die Wirtschaftswissenschaftlerin Prof. Dr. Theresia Theurl ein bemerkenswertes Fazit formuliert: „Gäbe es Wohnungsgenossenschaften nicht schon, dann würden sie mit einer hohen Wahrscheinlichkeit heute erfunden

werden – und zwar als eine organisatorische Innovation. Die Begründung könnte lauten: Es war notwendig, eine Organisationsform zu schaffen, die die Menschen in den Mittelpunkt stellt, sich an deren Bedürfnissen orientiert und sie teilhaben lässt, nicht nur an den Leistungen, sondern auch an den Entscheidungen, die für Menschen wichtig sind und für die sie bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, eine Organisation, die sich nicht an den Menschen bereichern will. Und dies alles nachhaltig, verantwortungsbewusst und wirtschaftlich.“

Vor 25 Jahren, an unserem 100. Geburtstag, formulierte unser damaliger Geschäftsführer Bernhard Kuhlmann ganz ähnliche Gedanken. In der aus diesem Anlass enthüllten Skulptur „Der Einzelne in der Gemeinschaft“ sah er Symbolisches verkörpert – „Wunden und Narben, und doch ein Ganzes, gelebte und gelittene Zeiten durch ein Jahrhundert, auf gewachsenem Grund zu Stein gewordene Vergangenheit, mit der Pflicht, niemals aufzuhören, Gegenwart und Zukunft neu zu gestalten, Verantwortung dafür zu übernehmen, nicht in Kleinmut zu verharren, sondern als Teil der Gemeinschaft aller Menschen nicht aufzuhören, die Welt zu verbessern.“

Unser Wohnungsverein ist in den seither vergangenen Jahren diesem genossenschaftlichen Anspruch treu geblieben, ja, hat ihn immer wieder mit neuem Leben erfüllt. Das spiegelt sich nicht zuletzt auch in unserem Leitbild, das wir uns in diesem Jahr gegeben haben. Und das uns leiten soll, wenn wir gemeinsam – in bewährter genossenschaftlicher Solidarität und mit viel frischem Elan – die Aufgaben der nächsten 25 Jahre angehen.

LEITBILD

Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Präambel: „Mehr als ein Vermieter“

Wir, der Wohnungsverein Münster von 1893 eG, sind

ein vertrauenswürdiger Partner für unsere Mitglieder und deren Familien.

Hierbei verstehen wir uns als sozial verantwortliche, moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, die Verantwortung für das Gemeinwesen übernimmt.

Wir sind vor Ort erreichbar und ansprechbar.

Unsere Zielgruppen: Mitglieder und ihre Familien

Wir gewährleisten

lebenslangen Wohnraum in guter Qualität zu fairen Preisen.

Die Genossenschaft fördert ein sicheres und dauerhaftes Wohnen in einem Wohnungsbestand, der fortlaufend instandgehalten und modernisiert wird. Hierbei bieten wir Wohnungen in unterschiedlicher Ausstattung und Größe an. Dabei können wir mit unserem Dienstleistungsangebot flexibel auf die Wünsche der Mitglieder reagieren. Unser Bestreben ist die wohnliche Zufriedenheit der Mitglieder.

Unser Service

Wir bearbeiten

mit einem kompetenten Team in Handwerk und Verwaltung die Anliegen unserer Mitglieder .

Die Mitarbeiter/innen der Genossenschaft sind bereit, sich eigenverantwortlich und im Team zu engagieren, Kompetenzen auszubauen und mit ihren Leistungen zum Erfolg der Genossenschaft beizutragen.

Die Genossenschaft fördert die sozialen Kontakte, den Informationsaustausch und die gegenseitige Wertschätzung unter den Mitgliedern im Sinne des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Wir legen Wert auf eine positive Wohnumfeldgestaltung. Wir bauen und modernisieren im Rahmen der Möglichkeiten auch unter energetischen Gesichtspunkten und den sich verändernden Bedürfnissen.

Unsere Genossenschaft in der Zukunft

Wir entwickeln

seit 125 Jahren zukunftsgerechten Wohnraum unter sozialen und wirtschaftlichen Aspekten.

Wir gestalten Werte im genossenschaftlichen Sinne, die das Vertrauen unserer Mitglieder in uns fördern. Auch in Zukunft werden wir Lebensraum und Lebensqualität sichern. Wir sind verlässlicher Arbeitgeber und Geschäftspartner und wollen auch in Zukunft sein:

... MEHR ALS EIN VERMIETER

Impressum

Herausgeber Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Schnorrenburg 21, 48147 Münster

Verantwortlich Der Vorstand: Rüdiger Junker, Friedrich Lukas, Bernd Sturm

Redaktion Dr.-Ing. Horst Metzler, Friedrich Rickert, Vorstand

Konzept und Text Thomas Seifert – LFS Münster

Grafik und Layout LFS Münster

Druck Burlage, Münster

Fotos Wohnungsverein (Archiv); Ralf Emmerich, Sigrun Fels, Thomas Seifert, Bernd Sturm; ULB Münster; Aschendorff-Verlag/Sammlung Krause; Wikipedia/Creative Commons 3.0 BY SA; Luftbilder: Google Earth

Luftbild 1935, Stadtpläne 1903, 1921, 1960, 1988, 2003, 2018: Vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Münster vom 4.10.2018; Kontrollnummer: 6222.386.18

Diese Jubiläumsschrift verdankt der Festschrift zum 100. Geburtstag des Wohnungsvereins aus dem Jahre 1993 sehr viel. Sie wurde damals verfasst von Wolfgang Hoffmann, dem noch einmal ein ausdrücklicher Dank gilt.



1893 – 2018:

125 Jahre genossenschaftliches
Bauen und Wohnen in Münster