



## Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Münsterland

Ein Praxisbericht der WohnBau Westmünsterland eG

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss, Gemeinde Rosendahl, 19.09.2019

# WohnBau Westmünsterland eG

- Betreuung von **4.371 eigenen und 939 fremdverwalteten Wohnungen**
- in den Kreisen  
Borken  
Coesfeld  
Steinfurt  
Warendorf  
Unna
- **6 Kundencenter im Münsterland**



# Strategie der WohnBau

- Klare Fokussierung auf preisgünstigen Wohnraum
- Kunden und Zielgruppe sind die Mitte der Gesellschaft
- Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum ist in der DNA der WohnBau verankert



Satzungsziel der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine **gute, sichere und sozial verantwortbare** Wohnungsversorgung!

**WohnBau Westmünsterland eG**



Auszüge aus der

# Wohnungsmarktuntersuchung

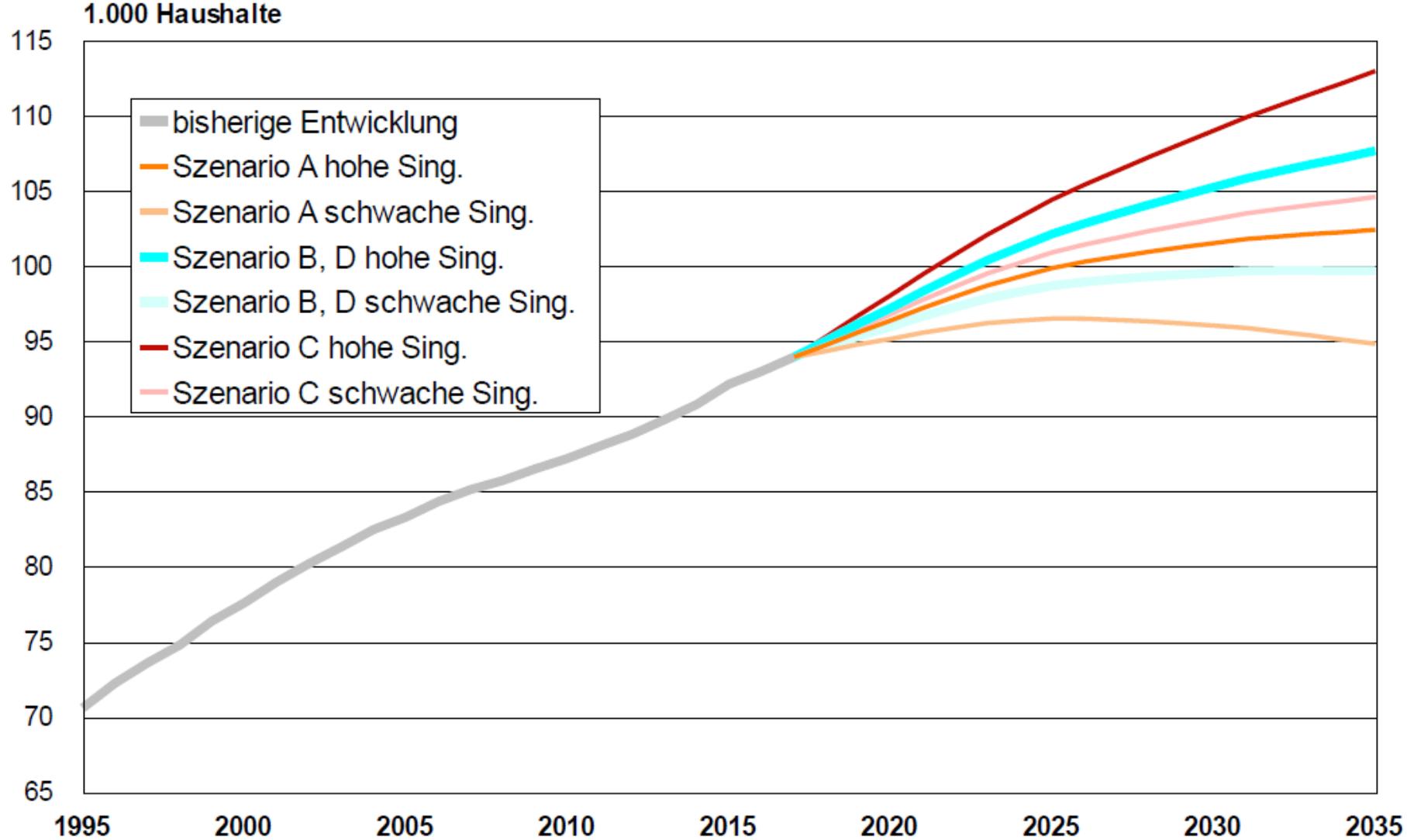
für die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf  
und Stadt Münster – erstellt durch das **Pestel Institut**



# Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2017

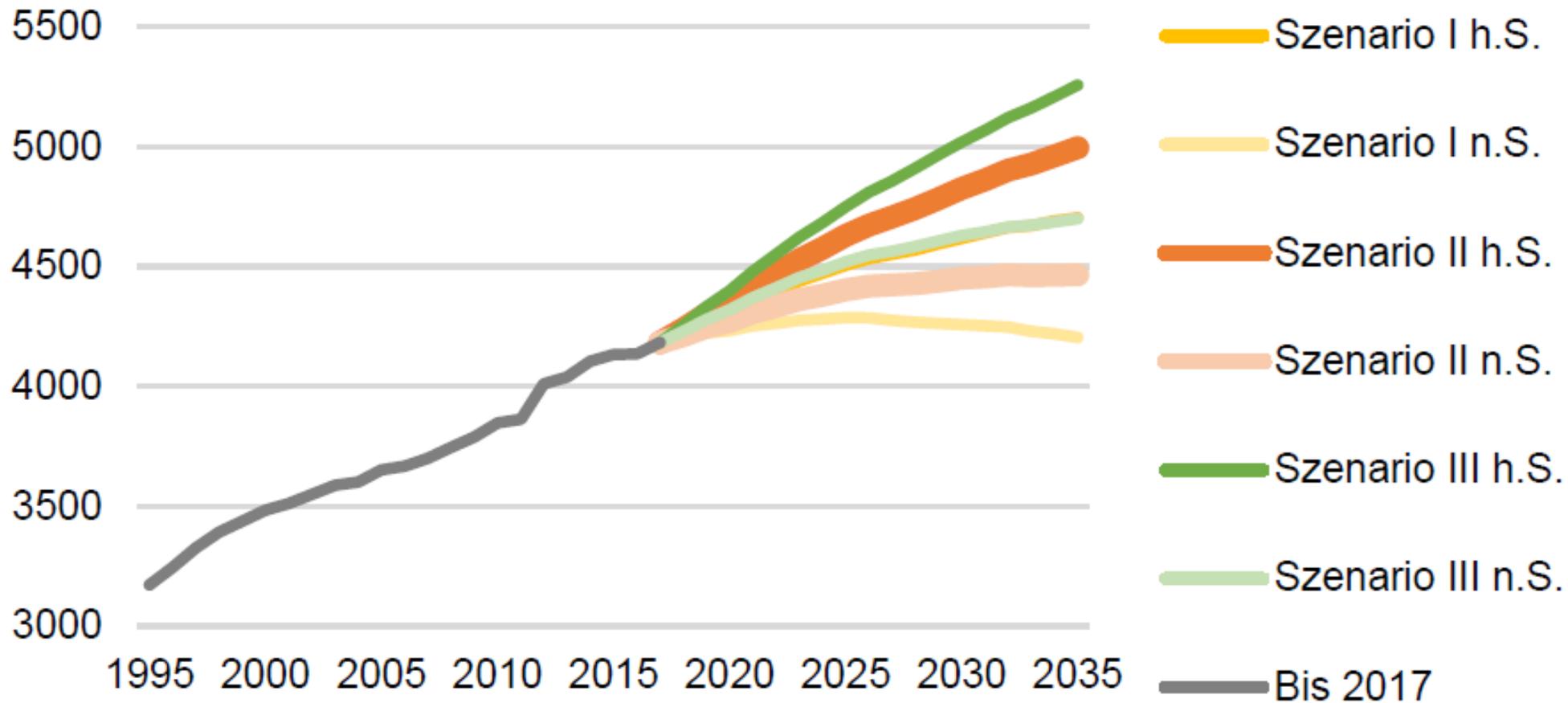
Jahr	Kreis BOR	Kreis COE	Kreis ST	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
1995	341.049	200.965	413.477	17.793.372	81.195.723
2017	370.223	219.404	446.541	17.906.530	82.824.244
Veränderung insgesamt	29.174	18.439	33.065	113.158	1.628.521
in v. H.	8,6 %	9,2 %	8,0 %	0,6 %	2,0 %

# Haushaltsentwicklung im Kreis COE bis 2017 und 2035



Szenario B: Steigerung auf 100.000 – 108.000 Haushalte

# Haushaltsentwicklung in Rosendahl bis 2017 und 2035



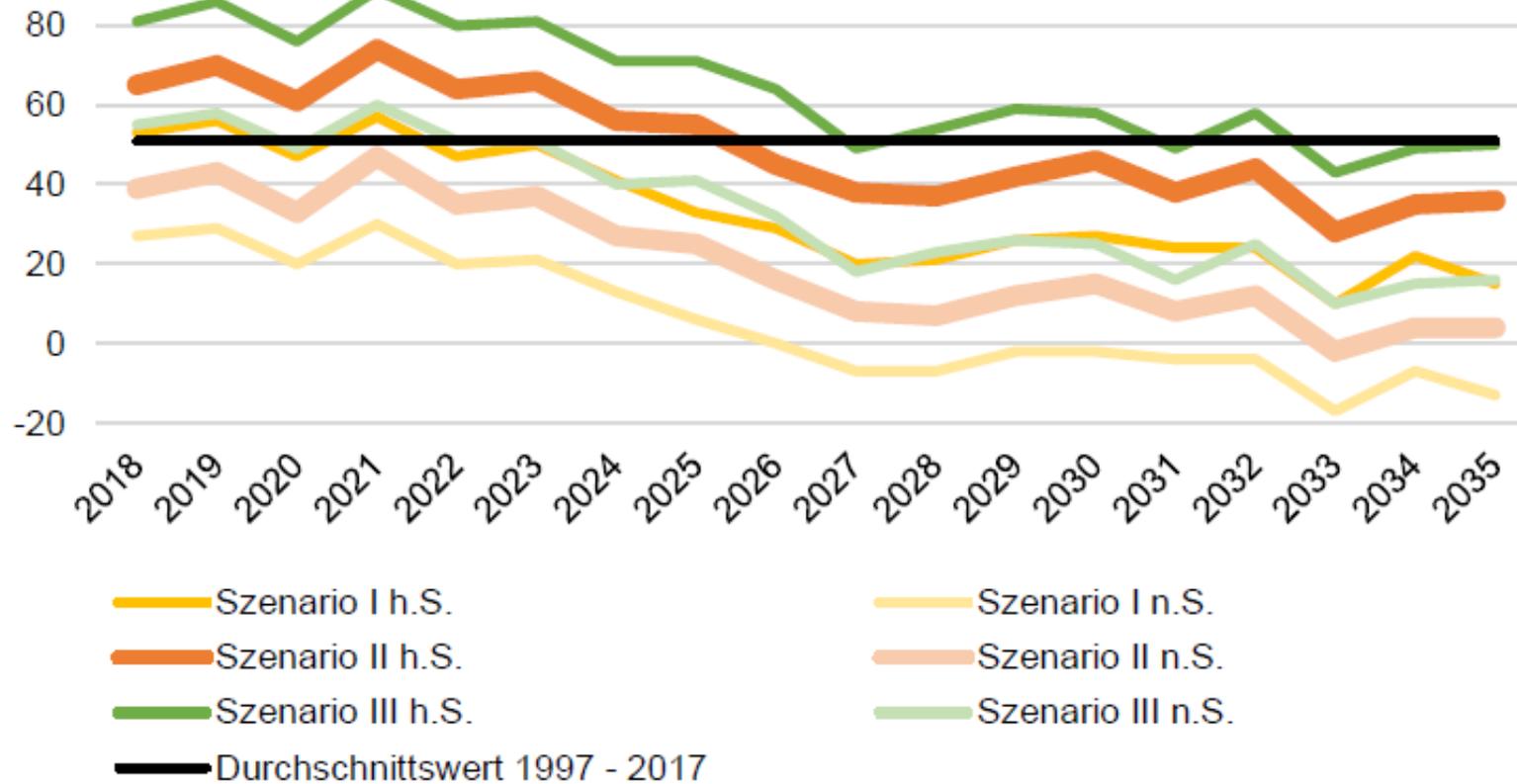
**Szenario II: Steigerung auf 4.500 – 5.000 Haushalte**

# Entwicklung der Angebotsmieten im Kreis Coesfeld

Ort	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung
	(€/m <sup>2</sup> )	In Prozent					
Ascheberg	5,10	5,48	5,44	5,53	5,74	5,99	17,5
Billerbeck	5,32	6,08	5,56	5,80	6,19	6,41	20,5
Coesfeld	5,81	5,88	6,15	6,15	6,53	6,55	12,7
Dülmen	5,86	5,73	5,85	5,96	6,16	6,31	7,7
Havixbeck	6,02	5,91	6,18	6,51	6,66	7,01	16,4
Lüdinghausen	5,88	6,08	5,96	5,91	6,05	6,50	10,5
Nordkirchen	5,54	5,63	5,78	5,52	5,76	6,20	11,9
Nottuln	5,93	5,76	6,04	6,10	6,15	6,65	12,1
Olfen	5,75	5,60	5,88	5,76	5,95	6,28	9,2
Rosendahl	5,05	5,10	5,56	5,80	5,76	5,58	10,5
Senden	5,76	6,02	5,93	6,22	6,16	6,92	20,1

Quelle: empirica-Preisdatenbank, ([www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de))

# Neubaubedarf in Rosendahl bis 2035



zusätzlicher Neubaubedarf  
(insgesamt/jährlich):

Szenario I h.S.	<b>602/33 Whg.</b>
Szenario I n.S.	<b>103/6 Whg.</b>
Szenario II h.S.	<b>900/50 Whg.</b>
Szenario II n.S.	<b>370/21 Whg.</b>
Szenario III h.S.	<b>1168/65 Whg.</b>
Szenario III n.S.	<b>611/34 Whg.</b>

Durchschnittliche Bautätigkeit 1997–2017: 51 Whg./Jahr



”

Unser Ziel ist, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen bezahlbaren Wohnraum finden können. **Dazu leistet die öffentliche Wohnraumförderung einen wichtigen Beitrag.**

**Ina Scharrenbach**

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



# Wegfall öffentlich geförderter Wohnungen

Kreis	Stadt	Bestand 2017	2030 (in %)	2035 (in %)
BOR	Bocholt	1.561	- 33,30	- 39,20
	Borken	1.167	- 41,70	- 61,40
COE	Coesfeld	853	- 51,90	- 55,50
	<b>Rosendahl</b>	<b>46</b>	<b>-78,30</b>	<b>-78,30</b>
	Lüdinghausen	390	- 56,40	- 56,40
ST	Greven	683	- 48,80	- 53,10
	Steinfurt	725	- 42,10	- 44,80
WAF	Ahlen	2.079	- 13,90	- 13,90
	Warendorf	522	- 52,10	- 59,80



## Wohnberechtigte Haushalte

Erwerbstätige

ca. 2 Mio.

Arbeitslose

ca. 0,5 Mio.

Rentner,  
Pensionäre

ca. 2 Mio.

sonstige nicht  
Erwerbstätige

ca. 0,5 Mio.

## Seit 01.01.2019 geltende Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze nach WoFG	Bruttoeinkommen
1-Personen-Haushalt	19.350 €	30.318 €
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	23.310 €	42.379 €
Alleinerziehend (1 Kind)	24.010 €	43.439 €
Ehepaar mit 1 Kind	29.370 €	45.500 €
Ehepaar mit 2 Kindern	35.430 €	54.682 €

Männer: 13.140 € Frauen: 7.644 €

**RENTEN IN NRW** durchschnittlich pro Jahr





## Förderpauschalen für Neubau

Mietenstufe	EK-Gruppe A	EK-Gruppe B *)
M 1	1.350 €	600 €
M 2	1.550 €	750 €
M 3	1.780 €	1.050 €
M 4	1.950 €	1.300 €
M 4 +	2.050 €	1.350 €

Rosendahl

\*) Überschreitung der Einkommensgrenze A um bis zu 40 %



## Zusatzdarlehen

- für kleine Wohnungen (bis 55 m<sup>2</sup>) + 5.000,00 €/WE
- pro Aufzug + 15.000,00 € (+ 10.000,00 €  
je erschlossenem Geschoss)
- Standortaufbereitung + 75 % der förderfähigen Kosten  
(maximal 20.000,00 €/WE)



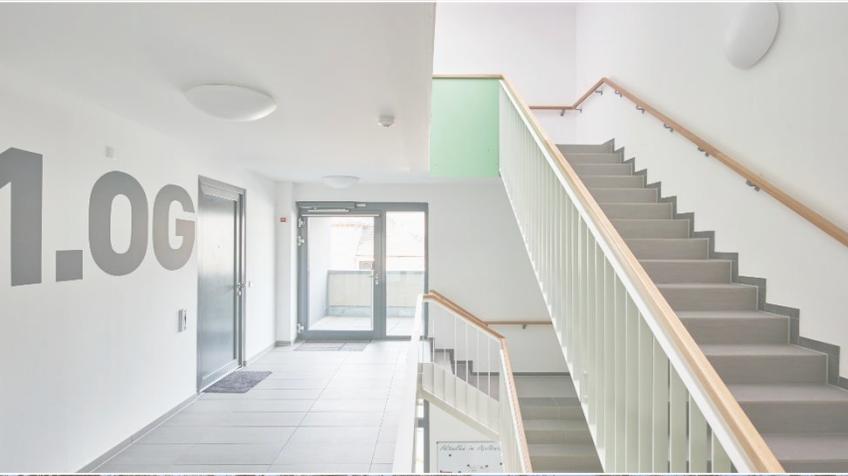
## Einsatzfelder von Tilgungsnachlässen

- |   |             |       |
|---|-------------|-------|
| ■ Grundpauschale M 1 bis 3  | Rosendahl → | 15 %  |
| ■ Grundpauschale M 4  |             | 25 %  |
| ■ Zusatzdarlehen für besondere<br>Ausstattungsmerkmale am Objekt<br>(u. a. kleine WE, Aufzug) |             | s. o. |
| ■ Darlehen für standortbedingte Mehrkosten<br>(z. B. Altlasten, Schallschutz)                 |             | 50 %  |



## Bewilligungsmieten

	Mietenstufe	EK-Gruppe A	EK-Gruppe B
	M 1	5,00 €	5,90 €
Rosendahl →	M 2	5,35 €	6,25 €
	M 3	5,70 €	6,40 €
	M 4	6,20 €	7,00 €
	M 4 +	6,80 €	7,60 €



Neubau in 2019



# WohnBau-Neubaustarts 2019

Standort	Anzahl WE	frei finanziert	öffentlich gefördert
Borken, Tempelmannsweg	16	0	16
Altenberge, Eisenbahnstraße	20	0	20
Dülmen, Bischof-Kaiser-Straße	187	76	111
Coesfeld, Auf der Hengte	21	12	9
Gronau, Vereinsstraße	12	12	0
Vreden, Eichenstraße	16	0	16
Lüdinghausen, Ascheberger Straße	26	13	13
Senden, Am Mühlenbach	24	8	16
Senden, Am Alten Sportplatz	50	26	24
<b>insgesamt</b>	<b>372</b>	<b>147</b>	<b>225</b>

1. Grundstückseinkauf
2. Innenentwicklung
3. Grundstücksausnutzung (GFZ / GRZ)
4. Enge, vertrauensvolle Kooperation mit Kommunen



Mit „**gemischten**“ Quartieren kommen wir als Wohnungsunternehmen sowohl unserer **wirtschaftlichen** als auch unserer **sozialen Verantwortung** nach!

# Coesfeld, Auf der Hengte

21 WE – davon 9 öff. gef.



# Dülmen, WQ am Haselbach

187 WE – davon 111 öff. gef.



# Emsdetten, QM St. Joseph

75 WE – davon 50 öff. gef.



- **Nutzung der Erkenntnisse aus der PESTEL-Studie für strategische Stadtentwicklung**, die Wirtschaft, Wohnen und Verkehr vernetzt.
- **Konsequente Abkehr von Höchstgebotsverfahren**  
dafür: Konzeptorientierte Ausschreibungen
  - Planerische und fiskalische Zielsetzungen werden mit diesem Instrument überwunden.
- **Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung**
  - Flächenpotentiale müssen durch kommunalen Zwischenerwerb gehoben werden, um nachhaltige Stadtentwicklung besser zu steuern.
- **Öffentlich geförderter Wohnungsbau als integraler Bestandteil der Planung**
- **Intensivierung der Geschäftsbeziehung mit nachhaltigen Investoren**



Bündnisse



Kooperationen



”

## Verantwortung fürs Münsterland!

**Uwe Schramm**

Vorstandsvorsitzender  
WohnBau Westmünsterland eG

