

Gut Wohnen im Münsterland

-Ein Praxisbericht-

Uwe Schramm

WohnBau Westmünsterland eG



Stadt Lüdinghausen

Ausschuss

für Bauen, Planen und Stadtentwicklung





/ Seit mehr als **110** Jahren Immobilienentwicklung und -verwaltung

/ Betreuung von: **4.649** eigenen  und **1.015** fremdverwalteten Wohnungen + Gewerbe

/  in den Kreisen

- / Borken
- / Coesfeld
- / Steinfurt
- / Warendorf
- / Unna

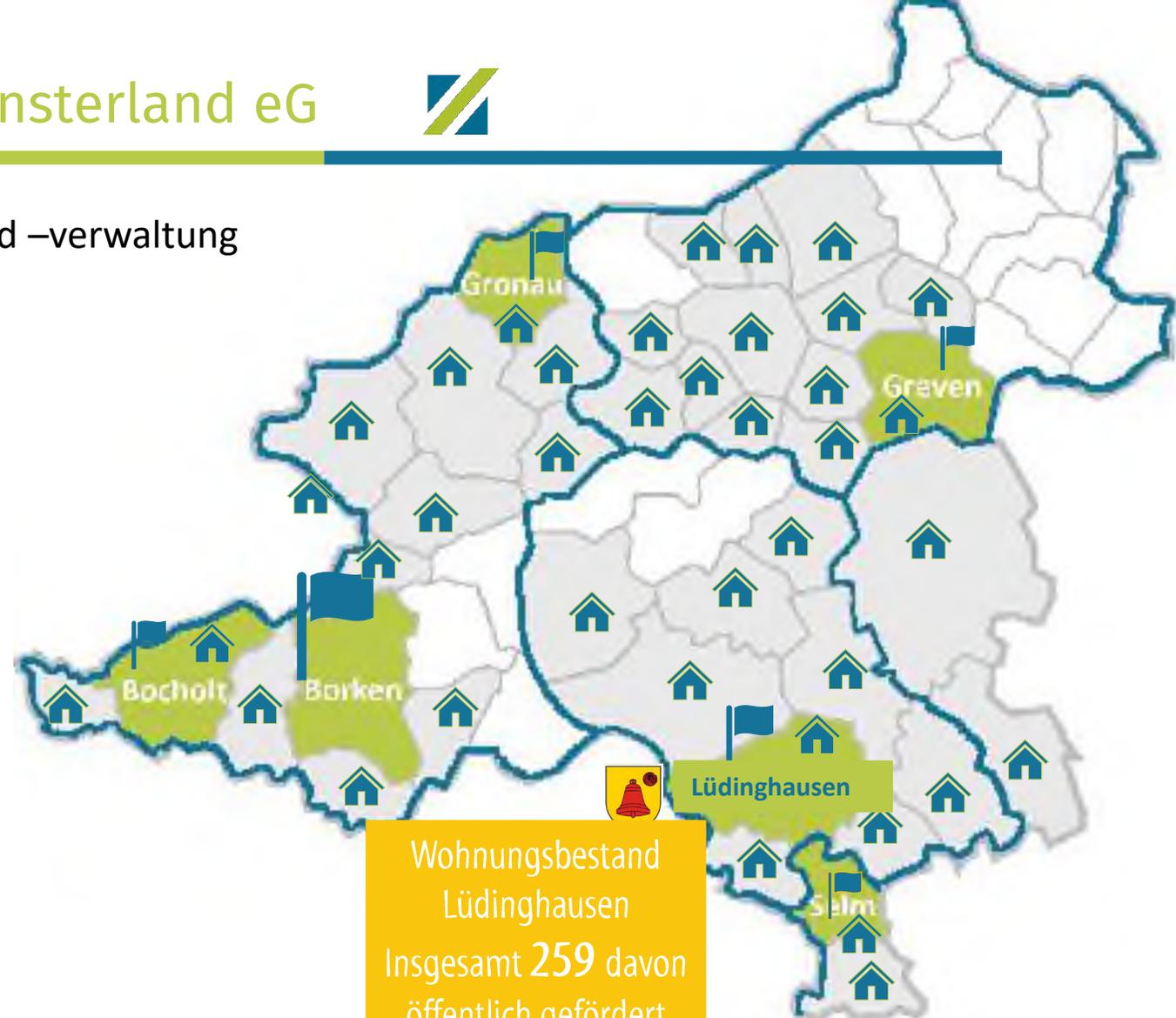
/  **6** Kundencenter im Münsterland

/ Bilanzsumme: **326.000.000 €**

/ Neubaufertigstellungen

(2015 -2022) : **810** Wohnungen

- davon **öffentlich gefördert: 441 WE**



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!

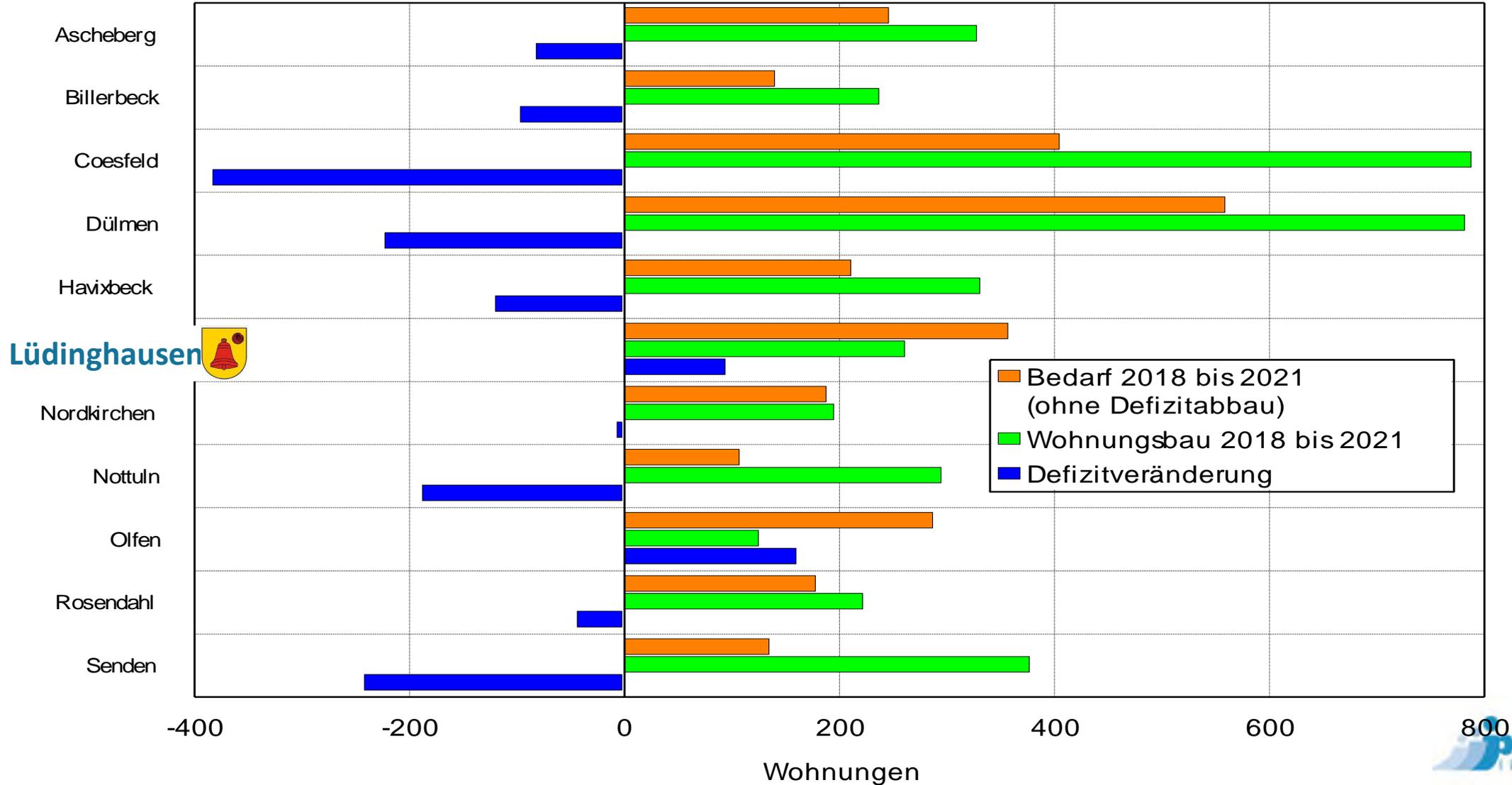
WohnBau Westmünsterland eG





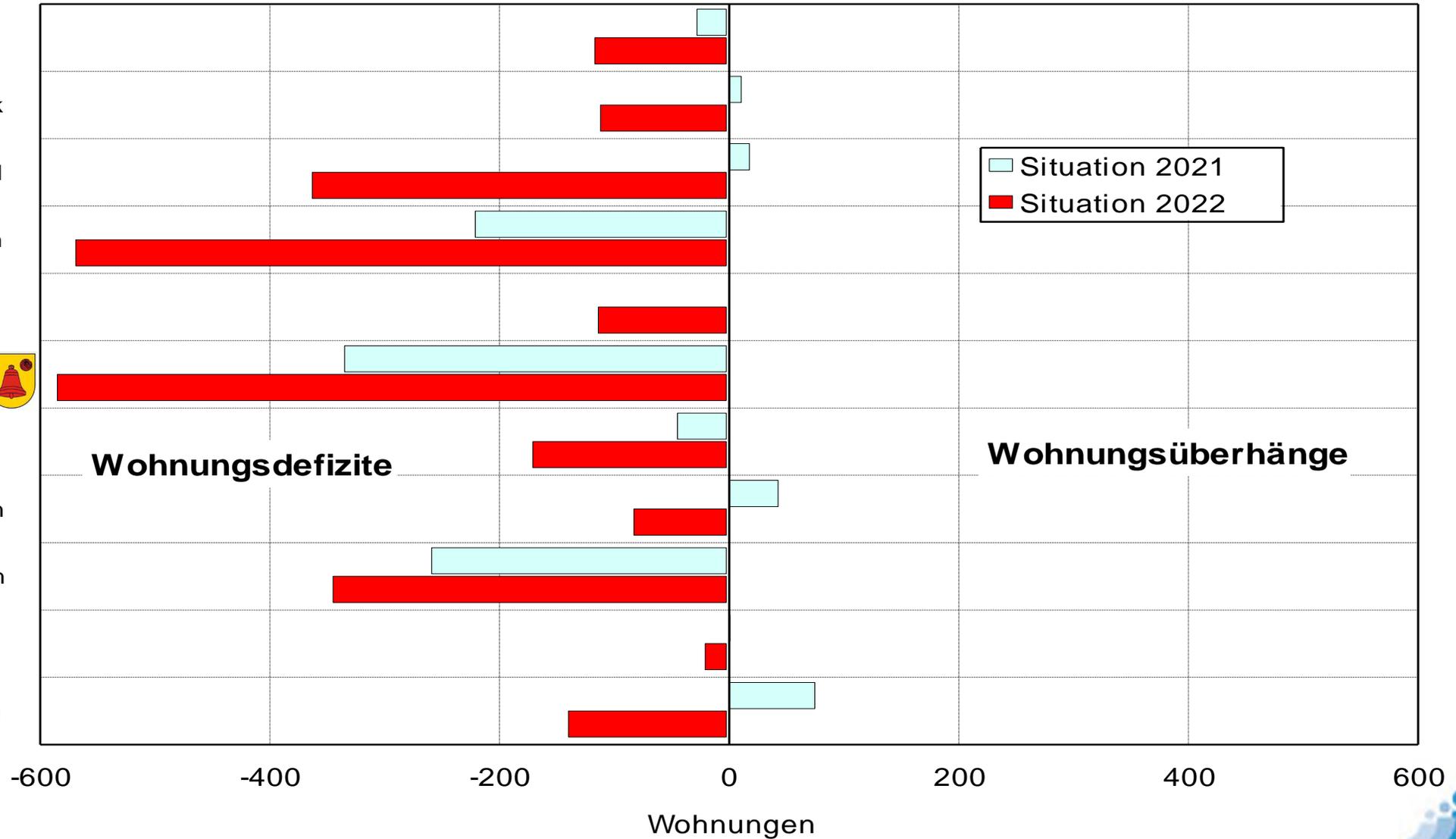
Auszüge aus der
Wohnungsmarktuntersuchung für den Kreis Coesfeld
- erstellt durch das **Pestel Institut**

Wohnungsdefizitveränderung im Kreis Coesfeld bei mittlerer Singularisierung von 2017 bis 2021



Wohnungsmarktsituation im Kreis Coesfeld von 2021 und 2022 bei Singularisierung

Lüdinghausen 



Wegbrechen öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand

	2021	2030	2035	2021 bis 2030	2021 bis 2035
 Lüdinghausen	390	160	110	-59,0 %	-71,8 %
Coesfeld	853	320	280	-62,5 %	-67,2 %
Dülmen	1.502	1.100	970	-26,8 %	- 35,4 %
Senden	208	140	120	-32,7 %	- 42,3 %



Wohnberechtigte Haushalte

Erwerbstätige



Arbeitslose



Rentner,
Pensionäre



sonstige nicht
Erwerbstätige



Einkommengrenzen der öffentlichen Förderung

- Mitte der Gesellschaft -

Personen	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto)
Alleinstehend	32.906 €
2 Personen	45.688 €
Alleinerziehend (1 Kind)	46.844 €
3 Personen (1 Kind)	49.438 €
4 Personen (2 Kinder)	59.438 €
5 Personen (3 Kinder)	69.438 €

Wohnungsbestand
WohnBau
49 % öffentlich gefördert
Ø Miete 5,90 €/m²

Öffentlich geförderte Mieten im Land NRW

5,90 Euro
bis 7,80 Euro



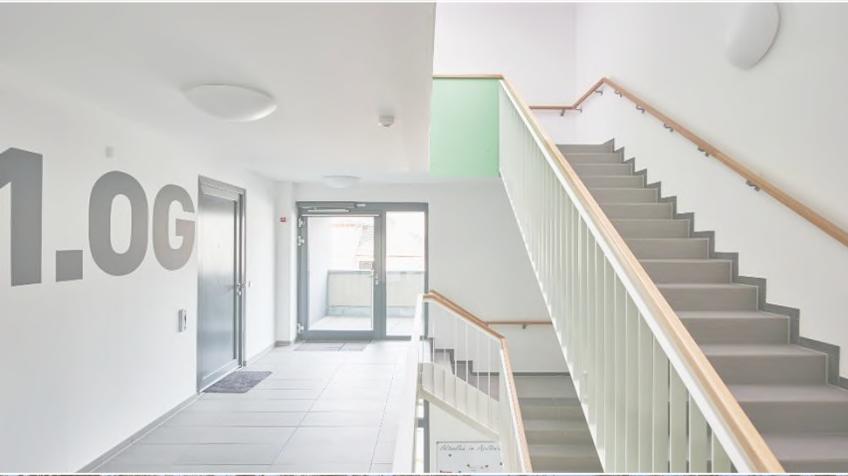
Best Practice Beispiele für gemischte Quartiere

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!





526 WE



Neubau 2020-2022



Transformation von Gewerbe in Wohnen



ASCHEBERGER STRASSE Lüdinghausen
neu / 26 WE davon 13 öffentlich geförderte WE



Innenverdichtung mit intensiver Bürgerbeteiligung



MÜHLENSTIEGE Senden
neu / 24 WE davon 16 öffentlich geförderte WE

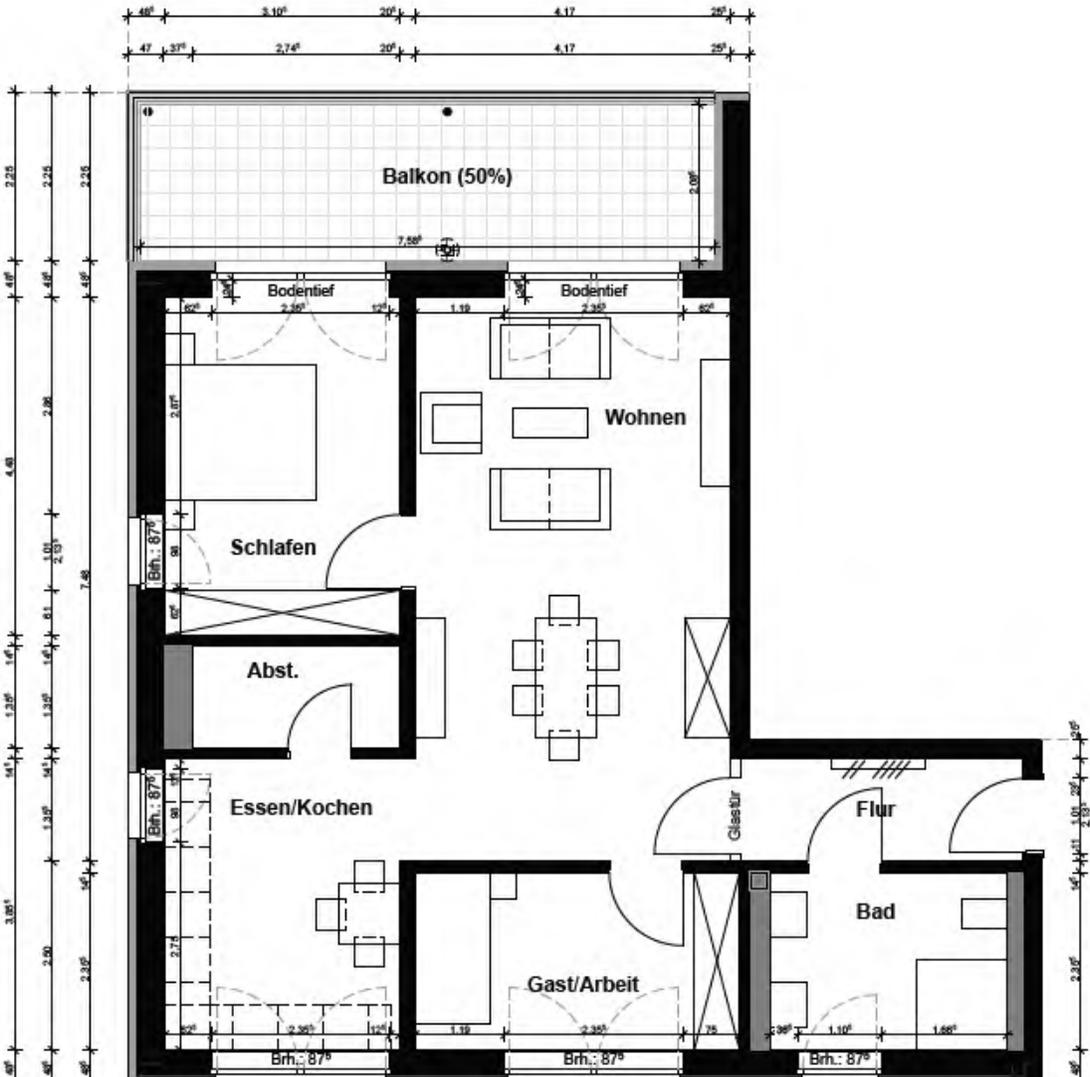
Revitalisierung einer Industriebrache



BISCHOF-KAISER-STRASSE Dülmen

neu / 187 WE davon 110 öffentliche geförderte WE

Investorenwettbewerb / Konzeptvergabe als Antwort auf demografische Herausforderungen

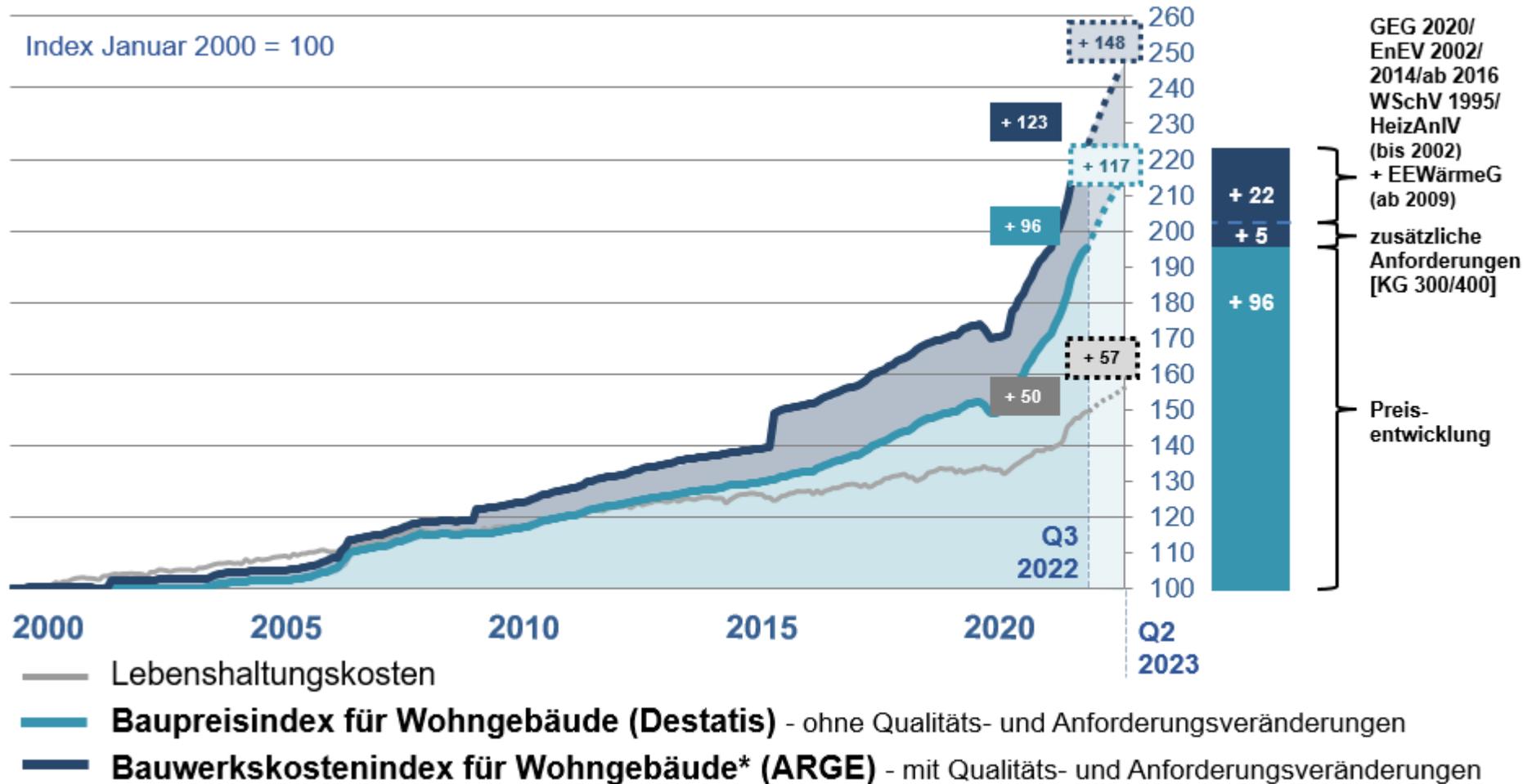


AM ALTEN SPORTPLATZ Senden
neu / 50 WE davon 25 öffentlich geförderte WE

Hemmnisse des Wohnungsbaus

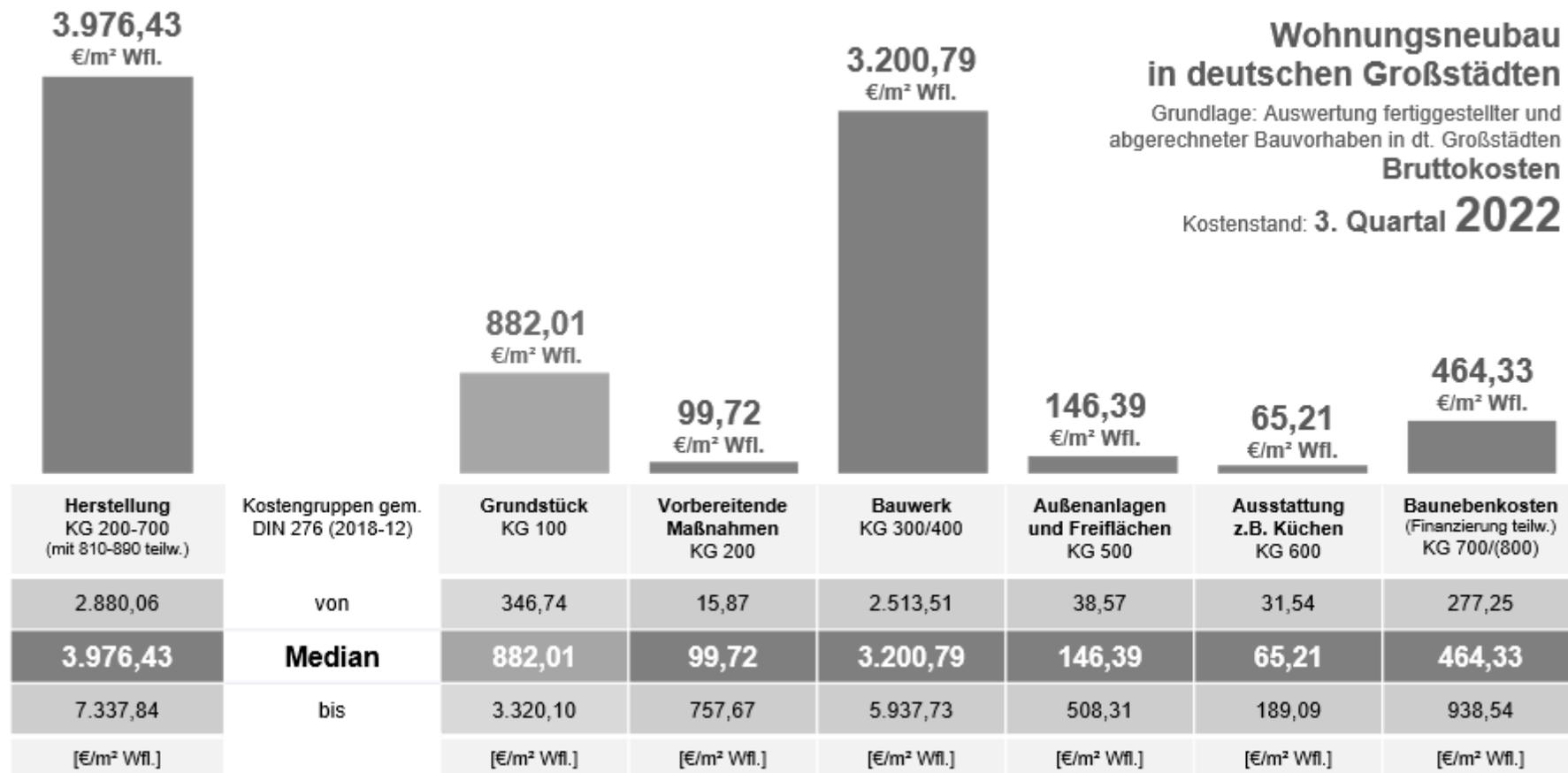


Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2022 + Prognose 2. Quartal 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
 * Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten Aktuelles Kostenniveau



WohnBau-Neubauprojekte in Planung und im Bau

Standort	Anzahl WE	Öffentlich gefördert	Grundstücksfläche	Investitionsvolumen
Rhede, Andersenstraße 1- 7	28	14	2.578 m ²	5,4 Mio. €
Borken, Hawerkämpe	138	69	15.147 m ²	38,0 Mio. €
Bocholt, Im Ellerbrock	4	4	1.016 m ²	1,4 Mio. €
Gronau, Westpark	15	15	1.866 m ²	4,0 Mio. €
Ascheberg, Windmühlenweg	9	9	2.304 m ²	3,2 Mio. €
Bocholt, Marliestraße (7Höfe)	375	235	36.196 m ²	130,0 Mio. €
Summe	569	346	59.107 m²	182,0 Mio. €

Bestandsersetzender Neubau

Veränderung	bisher	zukünftig
Wohneinheiten	83	138, davon 69 öffentlich gefördert
Wohnfläche	4.382 m ²	8.908 m ²
Ø Wohnungsgröße	52 m ²	65 m ²





Investitions-
volumen
38 Mio. €



Umgebung

42.000 Quadratmeter
bislang unzureichend genutztes
Industriegebiet



7 HÖFE

LEBEN AN DER AA

Leuchtturm-
Projekt mit
Strahlkraft



Wohneinheiten 375 Wohneinheiten,
davon 235 öffentlich gefördert

Fertigstellung abschnittsweise ab 2025

Investitionsvolumen 130 Millionen €

Zukunftsimpuls:

Ökonomisch, ökologisch und sozial: Alle Aspekte der Nachhaltigkeit bilden hier einen wohlklingenden Dreiklang für zukünftiges Wohnen



Empfehlung zu einer **sozial gerechten Bodennutzung**



Empfehlung zu einer sozial gerechten Bodennutzung

- / Nutzung der Erkenntnisse aus der PESTEL-Studie für **strategische Stadtentwicklung**, die Wirtschaft, Wohnen und Verkehr vernetzt; und insbesondere auch Innenentwicklungspotential hebt.
- / 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 **Standortfaktor** und integraler Bestandteil der **Stadtplanung**
- / **Intensivierung** der **Geschäftsbeziehung** mit **nachhaltigen Investoren**



Bündnisse



Kooperationen





”

Verantwortung fürs Münsterland!

Uwe Schramm

Vorstandsvorsitzender
WohnBau Westmünsterland eG



GESELLSCHAFT BRAUCHT GENOSSENSCHAFT



Wir gestalten die Zukunft des Wohnens. www.wohnungsbaugenossenschaften.de

