

15

Bauen und Wohnen im ländlichen Raum

Forschungsdokumentation der MHKBD-Workshop-Reihe 2022/2023

ILS-WORKING PAPER

Von: Dr. Michael Kolocek



Impressum

Herausgegeben vom

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Brüderweg 22–24
44135 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0
www.ils-forschung.de
poststelle@ils-forschung.de

Dortmund, Deutschland, Januar 2025,
© ILS 2025, alle Rechte vorbehalten.

ISSN 2701-0112 (online)
<https://doi.org/10.58122/5x2m-zh43>



Die Institute der Johannes-Rau-Forschungsgemeinschaft
werden vom Land NRW institutionell gefördert.

Autor

Dr. Michael Kolocek

Foto

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (Titel)

Kooperation

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Zitierempfehlung

Kolocek, Michael (2025): Bauen und Wohnen im ländlichen Raum. Forschungsdocumentation der MHKBD-Workshop-Reihe 2022/2023. ILS-Working Paper 15, Dortmund. <https://doi.org/10.58122/5x2m-zh43>

Über den Autor

Dr. Michael Kolocek ist stellvertretender Leiter der Forschungsgruppe Sozialraum Stadt.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Ausgangslage und Zielsetzung der Workshopreihe.....	6
Welche Wohnungen brauchen wir wo? Das GEWOS-Gutachten zur zukünftigen Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen	6
Ländliche Räume in Nordrhein-Westfalen: Ein Blick in die Forschung.....	9
Ansätze und Ziele der Veranstaltungsreihe.....	10
Allgemeines zu den Workshops	11
Übersicht aller Workshops und Infoveranstaltungen	12
2 Die Vielfalt der Interessen: Der Auftaktworkshop	13
Kurz und knackig: Essentials zum GEWOS-Gutachten.....	13
Fallbeispiel: Wohnquartier Kloostergarten Kevelaer	14
Fördermittel und Förderinstrumente: Die Vorzüge der Wohnraumförderung.....	14
Weiterführende Links	15
3 Wohnraumförderung im ländlichen Raum (VA 1).....	16
Wussten Sie schon? Herr Peter erläutert	16
Breakout-Sessions: Diskussionen um gute Argumente für die Förderung.....	16
Wohnraumförderung im Kreis Steinfurt (Beitrag von Jürgen Blömker)	17
Zusammenfassung: Was es zum Gelingen braucht.....	18
Erste Lösungen und offene Fragen	18
Weiterführende Links	18
4 Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand (VA 2 und VA 3).....	19
Simulationsbeispiele: Armin, Bettina und die neue Bürgermeisterin.....	19
Simulationsbeispiel 1: Armin und Bettina	19
Simulationsbeispiel 2: Die neue Bürgermeisterin.....	19
Diskussion der Simulationsbeispiele in den Breakout-Sessions.....	20
Fallbeispiel Lebendiges Quartier Brunsheide, Leopoldshöhe	21
Fallbeispiele Johanneshof und Pöstenhof, Kreis Lippe.....	21
Wohnprojekt Johanneshof, Leopoldshöhe	22
Mehrgenerationenwohnen im Pöstenhof, Lemgo.....	22
Unterstützungsangebote des Landes.....	22

Zusammenfassung	22
Weiterführende Links	23
5 Die Wohnungsnachfrage junger Familien (VA 4).....	24
Simulationsbeispiel: Sinan und Lisa suchen ein Haus.....	24
Sinan und Lisa suchen ein Haus.....	24
Wohnstandortentscheidungen im Lebensverlauf – Forschungsergebnisse aus dem „Projekt KoBaLd“	26
Hiddenhausen: Förderprogramm „Jung kauft Alt“	26
Weiterführende Links	27
6 Investor*innen ansprechen und für die Förderung gewinnen (VA 5 & VA 6)	28
Wie kommen Kreise & Kommunen mit Investor*innen in Kontakt?	28
Diskussionsrunden zu Potenzialen und Hindernissen.....	29
Wer kommt als Investor*in oder Projektpartner*in infrage?.....	29
Wer kann helfen und vermitteln?.....	29
7 Wohnungsbau im Zeichen der Krise(n) (VA 7)	31
Aktuelle Trends aus dem Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK.....	31
„Welche Entwicklungen stellen Sie in Ihrer Region fest?“ – So sieht es in den Kommunen aus	31
Die Lage aus Sicht des Bauträgers Büscher & Büscher aus Rheine.....	35
Unterstützung und Hilfsangebote des Landes.....	35
Diskussion: Verbesserungspotenziale bei der Umsetzung der Wohnraumförderung.....	35
Weiterführende Links	36
8 (Wieder-)Einstieg in die Wohnraumförderung? (VA 8)	37
Beitrag „Wiedereinstieg in die Wohnraumförderung“ und Bildershow zu erfolgreichen Beispielprojekten (MHKBD).....	37
Teilnehmendenumfrage „Was würden wir mit den Fördermitteln tun...?“	38
Grundprinzipien der Förderung – Systematik, Konditionen und Organisation (MHKBD & NRW.BANK)	38
Eigentumsförderung des Landes (NRW.BANK)	39
Förderung von Mietwohnraum	40
Modernisierung und Stadtreparatur mit Wohnraumförderung (MHKBD)	40
Fallbeispiele: Sanierung eines Gründerzeithauses, Projekt BOB CAMPUS, Wuppertal und Villa Nowa, Kreis Steinfurt.....	41
Reflexion und weiteres Vorgehen	42
Weiterführende Links	42

9	Einschätzung des Wohnungsbedarfs für Kreise und kreisangehörige Kommunen (VA 9)	44
	Beitrag MHKBD: Welche Orientierung geben Gutachten und Berichte des Landes?	44
	Informationen zum Bedarf aus dem Wohnungsmarktbericht NRW und den kommunalen Wohnungsmarktprofilen (NRW.BANK)	45
	Die kommunale Bedarfsbestätigung im Rahmen der Bewilligung von Wohnraum- fördermitteln (MHKBD).....	46
	Bedarf an sozialer Infrastruktur im Quartier ermitteln (G.I.B.NRW).....	47
	Praxiserfahrungen mit Sozialraumanalysen und Bürgerbefragungen bei Neubau-vorhaben (Hermann Hengstermann)	47
	Chat und Breakout-Sessions.....	48
10	Teilnehmende	49
11	Literatur.....	50
12	Tabellenverzeichnis.....	51
13	Abbildungsverzeichnis.....	51

1 Ausgangslage und Zielsetzung der Workshopreihe

Die vorliegende Forschungsdokumentation fasst zentrale Ergebnisse einer Veranstaltungsreihe zusammen, die das nordrhein-westfälische Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) in den Jahren 2022 und 2023 zusammen mit verschiedenen Partnern (NRW.BANK, ILS, Kommunen) durchgeführt hat. Im Verlauf der Veranstaltungen erhielt die Reihe den Titel „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“.

Die Vielfalt Nordrhein-Westfalens wird beim Blick in die ländlichen Räume sichtbar. Während einige Regionen wirtschaftlich prosperieren und ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, haben andere mit Schrumpfungprozessen zu kämpfen. Dies hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Wohnraumentwicklung. Die Instrumente der Wohnraumförderung können auf diese Prozesse unterschiedlich reagieren.

Das Ziel der Öffentlichen Wohnraumförderung des Landes ist es, bezahlbaren – und dabei modernen und qualitätvollen – Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen und zu erhalten. Die wesentlichen Förderbausteine sind die Neuschaffung von Mietwohnungen, die Förderung der Eigentumsbildung für Selbstnutzende und die Modernisierungsförderung. Weitere Bausteine sind Maßnahmen der Quartiersentwicklung, Standortaufbereitung und Wohnumfeldgestaltung, die Verlängerung und der Ankauf von Bindungen an bestehenden Wohnungen sowie Wohnraum für besondere Zielgruppen, z. B. Menschen mit Behinderung, Studierende und/oder Auszubildende oder bewohnergetragene Wohngruppenprojekte.

Förderinstrumente sind zinsgünstige Darlehen mit Zuschusselementen, die die NRW.BANK, die Förderbank des Landes, nach erfolgtem Förderbescheid der zuständigen Bewilligungsbehörden auszahlt. Die Bewilligungsbehörden sind Kreise und kreisfreie Städte. Dort können juristische Personen (z. B. Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) oder natürliche Personen (Privatpersonen, z. B. bei der Eigentumsförderung) die Förderung beantragen.

Im Gegensatz zu z. B. Dorferneuerungsprogrammen oder der Städtebauförderung kann die Wohnraumförderung landesweit beansprucht werden, sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen. Als besonders erfolgreich haben sich Vorhaben erwiesen, in denen Maßnahmen der Wohnraumförderung mit Maßnahmen der Städtebauförderung kombiniert wurden.

Welche Wohnungen brauchen wir wo? Das GEWOS-Gutachten zur zukünftigen Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen

Anlass für die Workshopreihe war das *Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040*, kurz GEWOS-Gutachten (GEWOS 2020). In diesem Gutachten hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung für alle Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens ermittelt, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in den kommenden Jahren sein wird: Bis zum Jahr 2040 werden in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich rund 45.900 neue Wohnungen pro Jahr benötigt (GEWOS 2020: 18).

Das Gutachten unterscheidet hierbei zwischen einem quantitativ bedingten Neubaubedarf und einer qualitativ bedingten Neubaunachfrage. Zusammen ergeben beide den insgesamt notwendigen Neubau. Für die Berechnung des quantitativen Bedarfs wird der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) das Wohnungsangebot (ohne Neubautätigkeit) mengenmäßig gegenübergestellt und berechnet, wie viele Wohnungen zukünftig mehr benötigt werden als heute. Bei der qualitativ bedingten Nachfrage wird davon ausgegangen, dass die Nachfragenden aufgrund veränderter Bedarfe und Präferenzen andere Wohnungen nachfragen als die, die es vor Ort schon gibt.

In der Regel deckt der quantitativ erforderliche Neubau auch die qualitative Nachfrage ab, weil neue Wohnungen meistens auch der aktuellen Nachfrage entsprechen. Das bedeutet, dass in Regionen, in denen quantitativ bedingt viel Neubau erforderlich ist, keine oder kaum zusätzliche qualitativ bedingte Nachfrage entsteht.

Insgesamt ist der notwendige Neubau in wachsenden Städten und Kreisen überwiegend quantitativ bedingt, während er sich in Kreisen mit Bevölkerungsrückgängen überwiegend bis ausschließlich aus einer qualitativ bedingten Nachfrage ergibt. Dies bedeutet, dass es dort eigentlich genug Wohnungen gibt, diese allerdings nicht zu den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden passen. Zugleich bedeutet jede neue Wohnung zusätzlichen Leerstand im Bestand. Für die betroffenen Regionen bedeutet das eine Gratwanderung: Wer neu baut, erhöht den Leerstand, aber wer es lässt, riskiert, dass der Ort als Wohnstandort an Attraktivität verliert. Der Neubau muss daher zielgerichtet auf den jeweiligen Bedarf ausgerichtet sein. Und: Um die „Leerstände von morgen“ soweit wie möglich zu vermeiden, sollten die gesuchten Neubauqualitäten idealerweise durch zeitgemäßen Umbau oder als Ersatzneubau entstehen, d. h. nach Abriss eines nicht mehr marktgängigen Bestandsgebäudes (siehe hierzu Kapitel 9).

Zur besseren Veranschaulichung drei Beispiele (siehe Tabelle 1):

- Für die kreisfreie Stadt Bochum wurde ein notwendiger Neubau von 430 Wohnungen pro Jahr (im Zeitraum 2018–2040) ermittelt, der sich aus einem quantitativen Bedarf von durchschnittlich 240 Wohnungen und einer qualitativen Nachfrage von durchschnittlich 190 Wohnungen zusammensetzt.
- Für die kreisfreie Stadt Münster wurde im GEWOS-Gutachten ermittelt, dass es für den Zeitraum 2018–2040 ein Neubau von jährlich 1.390 Wohnungen notwendig ist, der sich ausschließlich aus einem quantitativen Bedarf ergibt (GEWOS 2020: 24).
- Im Kreis Olpe wiederum besteht der notwendige Neubau von 240 Wohnungen pro Jahr ausschließlich aus einer qualitativen Nachfrage.

Tabelle 1: Neubaubedarf für drei Beispielkreise bzw. kreisfreie Städte für den Zeitraum 2018–2040, Szenario 0
(Quelle: GEWOS 2020: 23–24)

	Ø Notwendiger Neubau (pro Jahr)	Ø Quantitativer Bedarf (pro Jahr)	Ø Qualitative Nachfrage (pro Jahr)
Stadt Bochum	430	240	190
Stadt Münster	1.390	1.390	0
Kreis Olpe	240	0	240

Welche Qualitäten genau benötigt werden, hat das GEWOS-Gutachten nicht für jede einzelne Region im Detail ermittelt. Besonders in den vom Eigenheim dominierten ländlichen Wohnungsmärkten spielen dabei jedoch folgende Aspekte eine Rolle:

- mehr Nachfrage nach kleineren Wohnungen für kleinere Haushalte sowie nach großen Mietwohnungen oder Miet-Einfamilienhäusern für Familien, die sich kein Eigenheim leisten können
- im Einzugsbereich wachsender Großstädte eine größere Eigenheimnachfrage, häufig auf Grundstücken, die eher kleiner sind als vor Ort bisher üblich
- eine zunehmende Nachfrage nach modernen Mietwohnungen für Menschen, die zuziehen, ohne gleich zu planen, langfristig in der Region zu bleiben

- besonders aber – und das gilt für alle Regionen – ein hoher Zusatzbedarf an altengerechten Wohnungen (aller Preisklassen) für die stark wachsende Zahl alter Menschen

Zum Thema altersgerechtes Wohnen hat GEWOS nicht nur den zukünftigen Zusatzbedarf errechnet, sondern auch das sogenannte theoretische Freisetzungspotenzial. Ausgangspunkt für die Ermittlung sind Seniorinnen und Senioren, die derzeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen. Das Potenzial beschreibt die Anzahl der freiwerdenden Eigenheime, wenn für Seniorinnen und Senioren, die ihr Haus verlassen wollen oder – aus gesundheitlichen Gründen – verlassen müssen, ein geeignetes Angebot an barriere reduziertem Wohnraum vorhanden wäre (GEWOS 2020: 49). Für Nordrhein-Westfalen wurde im Ausgangsjahr 2018 ein theoretisches Freisetzungspotenzial von rund 356.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt. Werden genug altengerechte Wohnungen gebaut, kommen diese Eigenheime dann auf den Markt und können von jungen Familien bezogen werden. So lassen sich mit einer Strategie zwei Zielgruppen gleichzeitig bedienen. Auch wenn es sich vor allem um eine theoretische, rechnerische Größe handelt, wurde im Laufe der Workshopreihe das Ausmaß und die Bedeutung dieses Freisetzungspotenzials immer wieder deutlich.

Für die Diskussionen innerhalb der Workshops waren vor allem die Kernaussagen des GEWOS-Gutachtens von Bedeutung (siehe Abbildung 1). Für die einzelnen Vertreter*innen der teilnehmenden kreisfreien Städte und Kreise lohnte sich ein kritischer Blick auf die detailreichen Zahlen und Erläuterungen für die entsprechenden Regionen.

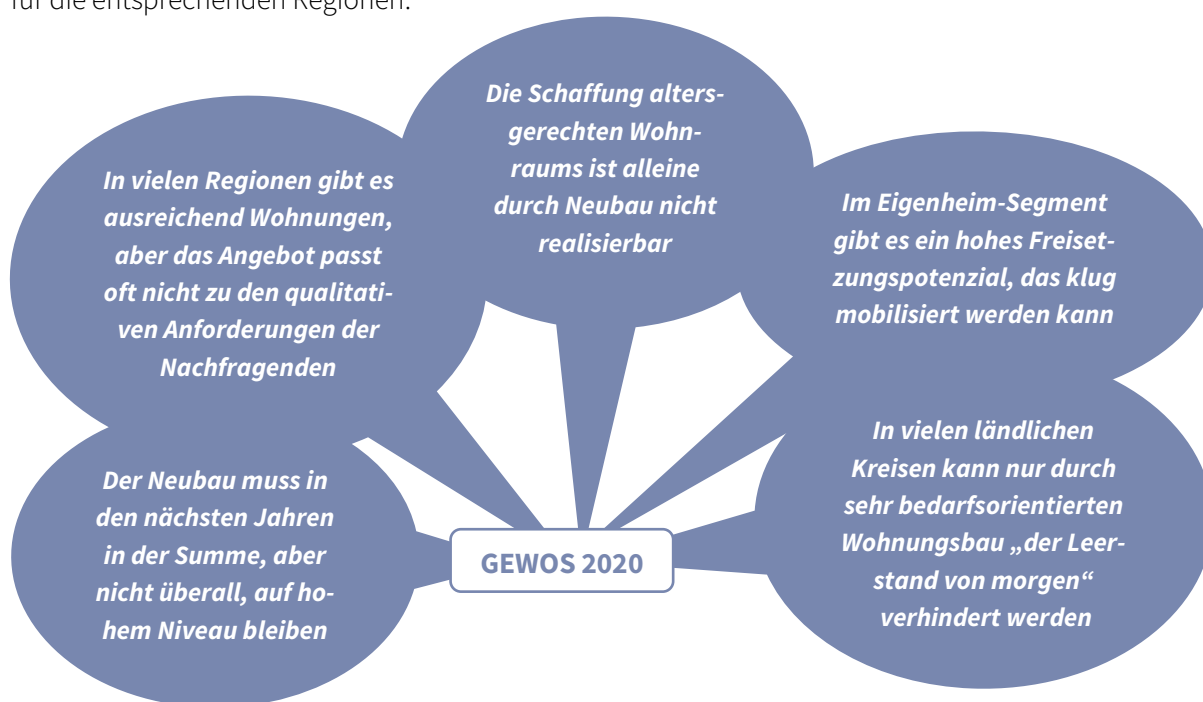


Abbildung 1: Kernbotschaften des GEWOS-Gutachtens (Eigene Darstellung)

Eine erste wichtige Schlussfolgerung aus dem GEWOS-Gutachten ist, dass es mit Blick auf den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen viel zu tun gibt – in wachsenden wie in eher schrumpfenden Regionen. Adressiert sind Planende, Entscheidungsträger*innen und Investor*innen. Dies gilt sowohl für die kommunale als auch für die Landesebene. Eine zweite Schlussfolgerung ist, dass insbesondere auf dem Land die Akteur*innen diese Herausforderungen nur gemeinsam und im Dialog angehen können. An dieser Stelle setzte die Workshopreihe an.

Ländliche Räume in Nordrhein-Westfalen: Ein Blick in die Forschung

Ländliche Räume sind seit jeher Gegenstand wissenschaftlicher Forschungen. Im Fokus stehen dabei oftmals Fragestellungen der Daseinsvorsorge. Aber auch das Thema Wohnen wird aus unterschiedlichen Perspektiven (Bezahlbarkeit, Flächenmanagement, Wohnstandortwahl) behandelt. Im Folgenden werden einige aktuelle Ergebnisse und Trends umrissen.

(1) Es gibt nicht *den* ländlichen Raum und keine eindeutige Klassifikation, ab wann ein Raum als ländlich eingestuft wird. Daher ist es angebrachter, von ländlichen Räumen im Plural zu sprechen. Nach der Klassifikation des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist Nordrhein-Westfalen aufgrund seiner hohen Siedlungsdichte überwiegend städtisch geprägt. Nur der Hochsauerlandkreis und der Kreis Höxter gelten danach als wirklich ländlich. Dagegen stuft das Thünen-Institut ungefähr 65 % der Landesfläche Nordrhein-Westfalens als *ländlich* oder *eher ländlich* ein. In diesen Räumen leben 30 % der nordrhein-westfälischen Bevölkerung. Die Übergänge zwischen ländlichen und städtischen Räumen sind häufig fließend (zur Abgrenzung ländlicher Räume siehe Küpper 2016). Die Abgrenzung von Großstadtregionen des BBSR zeigt, dass sich die ländlichen Regionen in Nordrhein-Westfalen auch danach unterscheiden, ob sie funktional mit Großstadtregionen verbunden sind (Pendlereinzugsbereiche) oder fernab davon liegen (siehe dazu NRW.BANK 2022).

(2) Die im GEWOS-Gutachten verwendeten Bevölkerungsprognosen lassen für ganz Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 eine Schrumpfung von ca. 2–5 % erwarten. Allerdings gibt es starke regionale Unterschiede. Für einige Landkreise im Sauerland und im Weserbergland wird ein Bevölkerungsrückgang von teilweise über 10 % erwartet, während im Südwesten Nordrhein-Westfalens sowohl die Großstädte Bonn, Köln und Düsseldorf als auch zahlreiche Umlandkreise mit einem Bevölkerungswachstum rechnen (Website Demografieportal).

(3) Mit Blick auf Binnenwanderungen konnten ländliche Räume in der Vergangenheit gegenüber nicht-ländlichen Räumen eine Zunahme verbuchen. Die Zunahmen der Binnenwanderung können als ein Indiz für ein wachsendes, zum Teil durch hohe Wohnkosten und mangelnde Grundstücksverfügbarkeit in den Kernstädten getriebenes Interesse an ländlichen Räumen als potenzielle neue Wohnstandorte betrachtet werden. Sie reichen allerdings nicht aus, um die hohen Sterbefallüberschüsse in ländlichen Räumen zu kompensieren (Osterhage/Albrecht 2022: 11).

(4) Wohnbedürfnisse jüngerer Menschen (Generation Y, Jahrgänge 1980–2000) deuten ebenfalls auf einen leichten Trend zugunsten ländlicher Räume hin, insbesondere bei längerfristigen Wohnstandortentscheidungen. So können sich laut einer Umfrage unter Studierenden fast 50 % der Befragten vorstellen, längerfristig in eine kleine oder mittelgroße Stadt oder „auf das Land“ zu ziehen (Seyfarth et al. 2021: 463).

(5) Das (neu gebaute) Ein- oder Zweifamilienhaus im Grünen hat in den letzten Jahren einen Imageverlust in medialen und politischen Diskursen erfahren, der sich allerdings nicht auf die Bautätigkeit auswirkt. Das Ein- oder Zweifamilienhaus ist weiterhin die dominante Wohnform in ländlichen Räumen. Nach wie vor gilt: Je größer die Städte und Gemeinden, desto kleiner die Wohnungen; und je kleiner (bzw. ländlicher) die Gemeinden, desto höher der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (GEWOS 2020: 59–61).

(6) Die Angebotsmieten steigen in den urbanen Räumen (insbesondere in Großstädten) deutlich schneller als in ländlichen Räumen. Auch wenn die Preise zuletzt auf dem Land etwas nachgezogen haben, geht die Preisschere weiter auseinander (Münter et al. 2021; NRW.BANK 2022).

(7) Trotz der großen Bedeutung finanzieller Aspekte geht der Wohnstandortwahl von Menschen eine lange und intensive Abwägung voraus, die viele weitere Komponenten (bisherige Wohnenerfahrungen,

Arbeitssituation, Alter, Lebensphase) und normative Überzeugungen miteinschließt; die Menschen zielen dabei grundsätzlich auf eine stetige Verbesserung ihrer Wohnsituation (Peter et al. 2022).

(8) Um die Verfügbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in (westlichen) ländlichen Räumen ist es oftmals gut bestellt. Eine bundesweite Befragung hat ergeben, dass die meisten Einrichtungen der wohnortnahen Versorgung im Umkreis von zehn Kilometern für den Großteil der Befragten verfügbar sind (Steinführer/Küpper 2020: 19). Dennoch sind insbesondere in ländlichen Räumen viele Bereiche der Daseinsvorsorge deutlich stärker auf ehrenamtliches Engagement und Eigeninitiative angewiesen als in städtischen Räumen.

(9) Der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft ist auch in eher ländlichen und sehr ländlichen Räumen mit höchstens 3 % mittlerweile gering. Dafür verfügen diese Raumkategorien über einen vergleichsweise hohen Erwerbstätigenanteil in der Bauwirtschaft (7 %) und im (oftmals spezialisierten) produzierenden Gewerbe (22–24 %) (Hundt et. al 2020: 30).

(10) Bislang gibt es noch keine eindeutig belastbaren Studien, ob die Coronapandemie und ihre Folgen (z. B. Homeofficeerweiterung) sowie der Bedeutungszuwachs digitaler Informations- und Kommunikationstechnologien eher kurzfristige Effekte hatten oder tatsächlich auch langfristig zu einem Wiedererstarken der ländlichen Räume führen (Neumann et al. 2021; Siedentop 2021).

Ansätze und Ziele der Veranstaltungsreihe

Nach Veröffentlichung des GEWOS-Gutachtens im Jahr 2020 führte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung in den fünf Regierungsbezirken Nordrhein-Westfalens sowie für den RVR gemeinsam mit der NRW.BANK insgesamt sechs Regionalkonferenzen durch. Ziel dieser Veranstaltungen war es, die Gutachtenergebnisse auf die regionale Situation herunterzubrechen und im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung NRW zu diskutieren. Aus den Diskussionen wurde deutlich, dass insbesondere in den ländlichen Regionen ein Bedarf besteht, die örtlichen Wohnungsmarkttrends, die sich daraus ergebenden Herausforderungen sowie erste Lösungsansätze intensiver zu diskutieren.

Die Reihe von Workshops und Infoveranstaltungen verfolgte mehrere Ansätze und Ziele:

- **„Förderprogramme auf Bedarfe abstimmen“:** Die Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein verlässliches und gleichzeitig dynamisches Instrument, das in regelmäßigen Abständen auf neue Ausgangslagen und Bedarfe reagiert. Das Hauptziel, mehr Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensgruppen zu schaffen, wird regelmäßig an aktuelle Marktentwicklungen sowie die Bedarfe der Bevölkerung angepasst.
- **„Wo drückt der Schuh?“:** Ziel war es, im Austausch mit den Kommunen und weiteren Akteur*innen zu erfahren, an welchen Stellschrauben gedreht werden muss, um die Wohnraumförderung in ländlichen Räumen bekannter zu machen und stärker zu positionieren.
- **„Voneinander lernen“:** Bereits jetzt gibt es zu geförderten wie frei finanzierten Wohnungsbauprojekten auch in ländlichen Räumen zahlreiche Erfolgsgeschichten. Einige dieser Erfolgsgeschichten wurden in den Workshops präsentiert und können in ähnlicher Form in anderen Kommunen erprobt werden. Voneinander lernen bedeutete allerdings auch, über die Aspekte zu sprechen, die nicht gelungen sind. Für eine offene Kommunikation der Hürden und Probleme waren die lockere und unverbindliche Gesprächsatmosphäre in kleinen, sogenannten Breakout-Sessions, sowie interaktive Möglichkeiten eines digitalen Whiteboards (Miro-Board) für die Online-Gruppenarbeit von großer Bedeutung.
- **„Stärkere und nachhaltige Vernetzung“:** Ziel war und ist es, den regen Austausch der Teilnehmenden innerhalb der Workshops nach Ablauf fortzusetzen.

- **„Aktuelle Entwicklungen kommunizieren und diskutieren“:** In der zweijährigen Workshopphase, die ihren Anfang noch in Zeiten der Coronapandemie nahm, haben sich nicht nur gesetzliche Rahmenbedingungen verändert. Auch aktuelle Entwicklungen, insbesondere globale Ereignisse und Krisen sowie deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, wurden regelmäßig thematisiert.

Die Dokumentation fasst den Verlauf und die wesentlichen Erkenntnisse der Workshopreihe zusammen. Sie soll auf Grundlage der Workshopergebnisse Hilfestellungen zu zentralen Herausforderungen des ländlichen Raums geben. Im Zentrum stehen hierbei die Herausforderungen der Wohnraumentwicklung. Gleichwohl ist insbesondere in ländlichen Räumen das Thema Wohnen eng verknüpft mit den zahlreichen Handlungsfeldern der Daseinsvorsorge, mit Flächenbedarfen, insbesondere vor dem Hintergrund nachhaltiger Zielsetzungen aus der Boden- und Umweltpolitik, sowie mit den wirtschaftlichen Entwicklungen in den unterschiedlichen Teilräumen.

Dabei gibt es für viele Herausforderungen nicht die eine Standardlösung. Auch die Dokumentation zeigt, dass es häufig vieler kleiner Schritte bedarf. Im Fokus der Diskussionen steht die Wohnraumförderung NRW, die ihre volle Wirkung oftmals in Kombination mit anderen Instrumenten und Maßnahmen entfalten kann.

Allgemeines zu den Workshops

Die Workshops fanden in unregelmäßigen Abständen vormittags statt und dauerten in der Regel drei Stunden. Die Moderation übernahm Dr. Wiebke Borgers mit ihrem Team (www.wiebke-borgers.de). Stefan Peter als Referatsleiter des Referats 403 sowie Ulrich Kraus und Elisabeth Wintergalen (beide ebenfalls Referat 403) übernahmen die Organisation der Workshops. Als wissenschaftliche Berater fungierten Dr. Michael Kolocek und Dr. Jörg Plöger vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung.

Die inhaltliche Ausgestaltung erfolgte in enger Abstimmung zwischen den Mitarbeitenden des Referats 403, Wiebke Borgers und den Mitarbeitenden des ILS. Gelegentlich wurde das Team von weiteren Mitarbeitenden des MHKBD oder den für die entsprechenden Workshops vorgesehenen Inputgebenden beraten. Eine wichtige Rolle bei der Beratung und Mitgestaltung übernahm Hermann Hengstermann, ehemaliger Vorsitzender des Caritasverbands Geldern-Kevelaer e.V.

Engagiert haben sich auch viele Akteur*innen aus den Kreisen, Kommunen und der Wohnungswirtschaft, die in den Workshops ihre Projekte vorgestellt haben und mit der Teilnehmerschaft in einen engen Austausch getreten sind.

Tabelle 2: Die Beteiligten

Die Beteiligten	Funktion
Dr. Wiebke Borgers und Team	Moderation
Stefan Peter	Referatsleiter
Ulrich Kraus	Referat 403 (MHKBD): Staatsaufsicht NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung, Beirat für Wohnraumförderung, Wohnungsmärkte, Steuerrecht
Elisabeth Wintergalen	
Dr. Michael Kolocek	ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund
Dr. Jörg Plöger	
Hermann Hengstermann	Ehemals Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V.

Übersicht aller Workshops und Infoveranstaltungen

Nr.	Datum	Themenschwerpunkt
0	22.02.2022	Auftaktworkshop: Einstieg und Themensammlung
1	08.03.2022	Wohnraumförderung im ländlichen Raum – Vorbehalte und gelungene Projekte
2	29.03.2022	Altengerechter Wohnungsbau und Generationswechsel in älteren Eigenheimbeständen
3	05.04.2022	
4	26.04.2022	Junge Familien – welche Wohnungen brauchen sie heute und wie kann man sie unterstützen?
5	17.05.2022	Investorenansprache – Wie man Investoren für den geförderten Wohnungsbau begeistert und neue Kooperationen initiiert
6	24.05.2022	
7	24.01.2023	Wohnungsbau im Zeichen der Krise(n) – wie kann man trotzdem bauen und welche Unterstützungsangebote gibt es vom Land?
8	05.05.2023	(Wieder-)Einstieg in die Wohnraumförderung – welchen Beitrag kann die öffentliche Wohnraumförderung zur Entwicklung ländlicher Gemeinden und Wohnungsmärkte leisten?
9	12.09.2023	Einschätzung des Wohnungsbedarfs – wie können kleinere Gemeinden ermitteln, welche Wohnungen benötigt werden (und welche nicht)?

2 Die Vielfalt der Interessen: Der Auftaktworkshop

22. Februar 2022

116 Teilnehmende

19 Breakout-Sessions

3 Beiträge

Der Auftaktworkshop fand am 22. Februar 2022 und, wie alle anderen Workshops, in digitaler Form statt. Er verfolgte mehrere Ziele. Die teilnehmenden Vertreter*innen aus den Kreisen und Kommunen lernten sich gegenseitig, die Vertreter*innen aus dem MHKBD (damals MHKBG) sowie das neue Workshopformat kennen. Die Teilnehmenden nannten zentrale Herausforderungen ihrer Gemeinden und kommunizierten die Interessen für die zukünftigen Workshops im Rahmen von Breakout-Sessions. Das GEWOS-Gutachten (GEWOS 2020) wurde vorgestellt (Beitrag 1) und Hermann Hengstermann gab einen ersten Eindruck (Beitrag 2) von einem erfolgreichen Praxisbeispiel: der Planung des Wohnquartiers *Klostergarten* in Kevelaer (Kreis Kleve). Die Kernpunkte der Wohnraumförderung (rechtliche Grundlagen, Fördermittel und Förderinstrumente) wurden ebenfalls vorgestellt (Beitrag 3).



Abbildung 2: Interessenschwerpunkte der Teilnehmenden (Eigene Darstellung)

Die gesammelten Schwerpunkte bildeten die Grundlage für die Planung der weiteren Workshops. Insbesondere die Themen Generationswechsel und Modernisierung wurden in den folgenden Monaten aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet. Über allen Themen stand wiederum die Frage, wie sich interkommunale Kooperationen langfristig verbessern können. Interessant war allerdings auch, welche Themenfelder im Stimmungsbild eine eher untergeordnete Rolle einnahmen. Diese waren beispielsweise die Themen Co-Working, Digitalisierung, Nahmobilität und Klimawandel. Auch diese Themen waren für die Teilnehmenden von Interesse, allerdings in einem geringeren Ausmaß, als es die Veranstaltenden vermutet hatten.

Kurz und knackig: Essentials zum GEWOS-Gutachten

In einem Schnelldurchgang präsentierte Stefan Peter noch einmal das GEWOS-Gutachten einschließlich wichtiger Begrifflichkeiten und Botschaften (siehe „Das GEWOS-Gutachten“ im Einleitungskapitel). Auch auf die Komponenten, die den quantitativen Bedarf ausmachen (Nachholbedarf, Angebotsüberhang, Zusatzbedarf, Fluktuationsreserve, Ersatzbedarf) ging Herr Peter ein. Die qualitative Nachfrage setzt sich zusammen aus der Haushaltsstruktur, den Veränderungen der Wohnpräferenz, den segment-spezifischen Nachfragen sowie der Neubaupräferenz und wird vor allem in Schrumpfungsregionen wirksam. Herr Peter betonte noch einmal, dass es in den kommenden Jahren (bis 2040) eine jährliche Nachfrage nach ca. 20.000 Ein- und Zweifamilienhäusern geben werde und dieser Zielkonflikt zwischen den Wohnpräferenzen einerseits und den Zielsetzungen einer nachhaltigen (flächenschonenden) Stadtent-

wicklung andererseits behutsam moderiert werden müsse. Das Neubauniveau müsse insgesamt weiterhin hoch bleiben; gleichzeitig brauche es zahlreiche kleinräumig angepasste Strategien sowohl für Wachstumskerne als auch für Schrumpfungregionen.

Fallbeispiel: Wohnquartier Klostergarten Kevelaer

Der Klostergarten ist ein Beispiel, wie mit Eigeninitiative und der Zusammenarbeit mehrerer Akteur*innen ein Quartier entstehen kann, das unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen integriert sowie das nachbarschaftliche Miteinander ermöglicht und fördert. 2004 hatten sich die Clemensschwwestern an der Sonnenstraße entschlossen, ihr Provinzialat in Kevelaer aufzugeben. Es stand die Frage der Nachnutzung im Raum.

Der Klostergarten umfasst heute auf einem 28.000 m² großen Gelände 122 Wohneinheiten (davon 63 geförderte und 15 freie Mietwohnungen, 40 Eigentumswohnungen, sechs Einfamilienhäuser), ein Altenheim mit vier stationären Hausgemeinschaften, zwei ambulante Wohngemeinschaften, ein Nachbarschaftshaus, eine Kindergruppe mit einer U3-Betreuung sowie ein barrierefreies Hotel mit einer Großküche als Integrationsbetrieb und eine Klosterkirche. Möglich wurde das Projekt durch die Initiative von Hermann Hengstermann, der 25 Jahre lang Vorstand des Caritasverbands Geldern-Kevelaer e.V. und bei der Planung des Vorhabens von der ersten Minute an maßgeblich beteiligt war. Die Projektentwicklung schloss die Klärung der Finanzierungsfragen sowie zahlreiche Beteiligungsprozesse mit ein.

So wurden in einer dreitägigen Zukunftswerkstatt die Bedarfe der Menschen an die zukünftige Planung eruiert und eine Sozialraumanalyse durchgeführt. Zahlreiche wichtige Bedarfe wurden identifiziert, z. B. Selbstbestimmung, Selbstständigkeit, Teilhabe, Sicherheit, Geborgenheit, Nähe, Barrierefreiheit. Auch war potenziellen Bewohnenden wichtig, dass sie im hohen Alter so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können und nicht ausziehen müssen. Aus den Bedarfen wurden konkrete Zielsetzungen, auch hinsichtlich der Zusammenstellung der Haushaltstypen (Mehrgenerationenhaushalte, Haushalte für Menschen mit Beeinträchtigung, Haushalte mit öffentlicher Unterstützung) abgeleitet.

Eine wesentliche Herausforderung bestand darin, Entwicklungspartner*innen zu finden und zusammenzubringen. Das Projekt schien zunächst für große Investor*innen zu klein und für kleine Investor*innen zu groß. Als Projektentwicklerin konnte die VOBA Wohnbau GmbH gewonnen werden. Neben der Wohnraumförderung des Landes flossen noch Gelder des Caritasverbandes sowie der „Aktion Mensch“ in das Projekt mit ein. Die Volksbank holte zudem private Investor*innen mit ins Boot, die Interesse hatten, eine der Eigentumswohnungen im Quartier zu kaufen.

Als wesentliche Erfolgsfaktoren für das Projekt nannte Herr Hengstermann die Formulierung anspruchsvoller, aber konkreter Ziele, die für Planende in klare Vorgaben übersetzt werden konnten, die zahlreichen Erfahrungen der gemeinnützigen Trägerin Caritas in der sozialräumlichen und gemeinwesenorientierten Arbeit sowie in der Alten-, Kinder- und Jugendhilfe. Des Weiteren waren die frühzeitige Einbeziehung der Bewohner*innen und das lokale Netzwerkdenken wichtig, etwa wenn sich regionale und örtliche Investor*innen gegenseitig unterstützen und, dass sich alle Beteiligten mit dem Projekt identifizieren konnten. Auch ein Kümmerer, der sechs Monate vor der Inbetriebnahme eingestellt wurde, trug zum Erfolg des Projekts bei, indem er die Übersicht behielt und für alle Beteiligten einen zentralen Ansprechpartner darstellte.

Fördermittel und Förderinstrumente: Die Vorzüge der Wohnraumförderung

In einem kurzen Überblick stellte Melanie Evers vom MHKBD, Leiterin des Referats 402 „Wohnraumförderung, Sicherung der Zweckbestimmung von Förderwohnungen, Einkommensermittlung“ zunächst die rechtlichen Grundlagen, Fördermittel und Förderinstrumente der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen vor. Hierbei betonte sie die Vorzüge der Öffentlichen Wohnraumförderung, etwa die

Möglichkeiten zur individuellen Anpassung oder zur Steuerung der sozialen Mischung. Mittlerweile ist die Wohnraumförderung nicht nur ein finanziell attraktives, sondern ein flexibel anwendbares Instrument, das nicht nur den Neubau, sondern zunehmend auch die Modernisierung von Wohnraum fördert sowie den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Viele Kommunen betonen, sich Gedanken darüber machen, was passiert, wenn in naher Zukunft zunehmend Bestände aus der Bindung fallen. Rita Tölle vom MHKBD betonte, dass der Bestand nach wie vor ein großes Thema sei. Es müssten neue Wege genutzt werden, Sozialbindungen im Bestand zu halten oder neu zu schaffen. Ein Instrument dazu sei z. B. die Verlängerung von Sozialbindungen; weitere Möglichkeiten lägen in geförderten Modernisierungen und energetischen Maßnahmen.

Weiterführende Links

- Wohnquartier Kloostergarten Kevelaer
<https://www.kirche-und-leben.de/artikel/mehrgenerationen-projekt-feiert-10-jaehriges-ein-wer-mutstropfen-bleibt>

3 Wohnraumförderung im ländlichen Raum (VA 1)

8. März 2022

55 Teilnehmende

4 Breakout-Sessions

3 Beiträge

Im ersten thematischen Workshop befassten sich die Teilnehmenden konstruktiv-kritisch mit der Wohnraumförderung im ländlichen Raum. Stefan Peter gab zunächst einen kurzen Beitrag zur Wohnraumförderung. Im Anschluss wurden die Teilnehmenden in kurzen Vorstellungsrunden aufgerufen, die Vorbehalte zu sammeln, die sie oder örtliche Akteure gegenüber der Wohnraumförderung hegen. Auf Grundlage von Best-Practice-Beispielen aus dem Kreis Steinfurt und der Mittelstadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis diskutierten die Teilnehmenden im Anschluss die Übertragbarkeit auf ihre Kommunen und formulierten weitere Herausforderungen für die zukünftigen Workshops. Erstes Zwischenfazit: Wohnraumförderung in ländlichen Räumen ist kein Selbstläufer, kann aber unter gewissen Voraussetzungen gelingen.

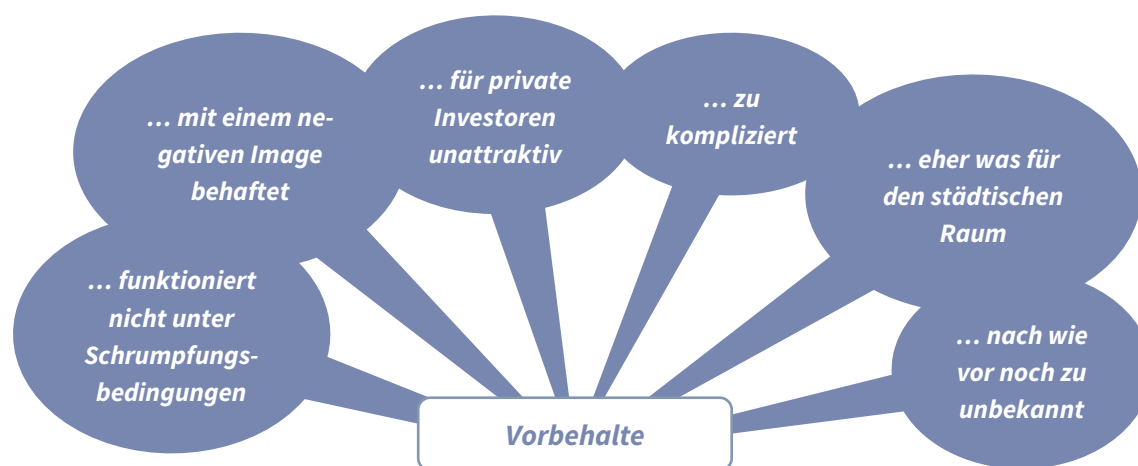


Abbildung 3: Vorbehalte gegen die öffentliche Wohnraumförderung (Eigene Darstellung)

Wussten Sie schon? Herr Peter erläutert ...

- Das Land Nordrhein-Westfalen hat für die Wohnraumförderung im vergangenen Förderzeitraum 4,6 Mrd. Euro ausgegeben.
- Wohnraumförderung kann architektonisch anspruchsvolle Objekte und nachhaltige Quartiere hervorbringen.
- Wohnraumförderung wirkt nicht nur in großen Städten: 43 % aller Förderungen des Mietwohnungsbaus erfolgen im ländlichen Raum.
- Modernisierungsförderung ist eher eine Domäne in größeren Städten.
- Bei der Eigentumsförderung ist es umgekehrt, hier stechen vor allem ländliche Räume heraus.

Breakout-Sessions: Diskussionen um gute Argumente für die Förderung

In den Breakout-Sessions diskutierten die Teilnehmenden in Kleingruppen die Fragen: Wie lassen sich der Bauausschuss und andere Gremien überzeugen, geförderten Wohnungsbau auszuprobieren? Wie bewerten die Teilnehmenden die aktuellen Wohnraumförderbedingungen? (Wie) Rechnet sich der geförderte Wohnungsbau für Investor*innen und wie lassen sich (mehr) Investor*innen für den geförderten Wohnungsbau gewinnen?

Die Teilnehmenden erläuterten: Nach wie vor ist der geförderte Wohnungsbau häufig als „sozialer Wohnungsbau“ stigmatisiert. Insbesondere in sehr kleinen Ortschaften sieht die Bewohnerschaft den Neubau von Mehrfamilienhäusern eher mit Skepsis. Um den geförderten Wohnungsbau weiter voranzutreiben, braucht es mehr Informationen (Broschüren, Flyer, Infoveranstaltungen, Presseartikel), klare und verständliche Auskünfte (zu Förderbestimmungen, Einkommensgrenzen etc.), geeignete Flächenpotenziale (z. B. durch eine kluge Bodenvorratspolitik), Positiverfahrungen und „einen langen Atem“. Ein wichtiges Ziel ist auch im ländlichen Raum die soziale Durchmischung. Diese kann gleichzeitig auch einen Lösungsweg für Investor*innen darstellen, wenn z. B. geförderte und frei finanzierte Wohnungen miteinander kombiniert werden. Auch die Kombination von Wohnraum und Büronutzungen ist grundsätzlich möglich. Eine weitere Option besteht darin, gemeinsam mit sozialen Träger*innen Ideen zu entwickeln und gezielt auf einzelne Investor*innen zuzugehen (→ Workshop 6). Viele lokale Sparkassen und Volksbanken haben ebenfalls ein Interesse, zu unterstützen. Wichtig ist die (frühzeitige) Einbindung von Akteur*innen und Bewohner*innen, die einen Bezug zur Ortschaft haben. Des Weiteren könnten Genossenschaften mit guten Projekten angesprochen werden.

Wohnraumförderung im Kreis Steinfurt (Beitrag von Jürgen Blömker)

Im Kreis Steinfurt ist der geförderte Wohnungsbau ein wesentlicher Bestandteil des Wohnungsangebots. Der flächenmäßig zweitgrößte Kreis Nordrhein-Westfalens verfügt über einen gesunden Branchenmix und eine hohe Nachfrage nach Fachkräften. Die steigenden Mieten in den Universitätsstädten Münster und Osnabrück führen zu einer „Stadtflucht“, die sich in steigenden Grundstücks- und Mietpreisen im Kreis Steinfurt widerspiegelt. Im GEWOS-Gutachten wird dem Kreis ein steigender Wohnraumbedarf attestiert, der sich zu einem überwiegenden Teil aus quantitativem Neubaubedarf und zu einem geringeren Teil aus einer qualitativen Neubaunachfrage begründet (GEWOS 2020: 24). Im Kreis Steinfurt wurden im Förderzeitraum insgesamt fast 400 Wohneinheiten gefördert, wovon der größte Teil der Mietraumförderung zufällt. Damit ist der Kreis der „Landesmeister bei den Fördermitteln“.

Herr Blömker, Sachgebietsleiter Wohnraumförderung im Kreis Steinfurt, machte deutlich, dass ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der intensiven Beratung der Antragstellenden läge. Mit insgesamt vier Vollzeitstellen werden Kommunen, potenzielle Investor*innen und weitere Akteur*innen des Wohnungsmarktes sowohl wirtschaftlich als auch technisch beraten. Wesentlicher Bestandteil der Förderarbeit ist es, auf Kommunen wie Investor*innen zuzugehen und im ganzen Kreisgebiet aktiv zu werben. Das Team nimmt aktiv an der Modernisierungsoffensive, am Tag der Wohnraumförderung und weiteren relevanten Informationsveranstaltungen und Messen teil. Nachholbedarf gäbe es weiterhin bei der Modernisierungsförderung, in der Eigentumsförderung sowie in der Quartiersentwicklung. Als problematisch wurde erachtet, dass zukünftig viele Wohnungen aus der Bindung fallen.

Fallbeispiel Quartier am Müggenberg, Arnsberg (Beitrag von Herbert Herrig, AWG)

Im Hochsauerlandkreis sind die Ausgangsbedingungen andere als im Kreis Steinfurt. Der Hochsauerlandkreis gehört zu den zehn (von insgesamt 53) Kreisen, in denen sich der ausgewiesene notwendige Neubau allein aus der qualitativen Neubaunachfrage begründet (GEWOS 2020: 22). Die Bevölkerungsprognosen lassen auch für die Stadt Arnsberg, mit über 70.000 Einwohner*innen die größte Stadt im Kreis, eine negative Bevölkerungsentwicklung (Dettmer et al. 2021) und eine erhebliche Zunahme der Altersgruppe der über 60-Jährigen erwarten.

Das Projekt „Quartier am Müggenberg“ ist ein generationsübergreifendes Wohnprojekt der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft (AWG), der Stadt Arnsberg, dem MHKBD und der Architektenkammer NRW. In mehreren Bauabschnitten entstanden an der Stelle einer ehemaligen 50er-Jahre-Siedlung insgesamt 250 Wohneinheiten, ein Quartierszentrum, ein Backshop, ein Bewohnertreff, eine Sozialstation, eine Kindertagesstätte, eine Senioren-WG sowie Einrichtungen der Tagespflege. Ziel war es, dass die

vorhandene Bewohnerschaft im Quartier wohnen bleiben konnte. Daher wurde eine Mischung aus kostengünstigen und frei finanzierten Wohneinheiten sowie öffentlich geförderten Wohneinheiten angestrebt. Die Rendite ist niedriger als bei privatwirtschaftlichen Aktivitäten, aus Perspektive einer Wohnungsbaugenossenschaft allerdings vertretbar. Das Quartier am Müggenberg ist ein gelungenes Beispiel für eine geförderte ganzheitliche Quartiersentwicklung in Klein- und Mittelstädten.

Zusammenfassung: Was es zum Gelingen braucht

Aus den Vorträgen sowie den Diskussionen wurde deutlich, welche Erfolgsfaktoren zur Umsetzung notwendig sind. Hierbei tauchten folgende Aspekte immer wieder auf:

- Personalressourcen, um mögliche Partner*innen zusammenzubringen und zu begleiten
- Mut, neue Ansätze und kreative Lösungen auszuprobieren
- Eine enge Kooperation aller beteiligter Akteur*innen über den gesamten Prozess hinweg
- Ein emotionaler Bezug der Akteur*innen und Bewohner*innen zur Ortschaft

Erste Lösungen und offene Fragen

Nach dem ersten thematischen Workshop der Reihe blieben selbstredend noch ungeklärte Fragen bzw. Hausaufgaben übrig, die die Teilnehmenden in den Folgeterminen noch beschäftigen sollten:

- Wie lässt sich das Image der Wohnraumförderung in ländlichen Räumen verbessern?
- Was kann das MHKBD tun, um die Wohnraumförderungen dort noch bekannter und attraktiver zu machen?
- Wie findet man Investoren und wie spricht man sie an? Wie ist das strategisch beste Vorgehen?

Weiterführende Links

- Kreis Steinfurt
https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisverwaltung/%C3%84mter/Bauamt/Aufgaben%20und%20Dienstleistungen/Wohnen/
- Arnsberg
<https://www.wohnen-in-arnsberg.de/wohnungen/das-projekt/>

4 Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand (VA 2 und VA 3)

29. März 2022	38 Teilnehmende	6 Breakout-Sessions	Jeweils 3 Beiträge & 2 Beispiele
05. April 2022	34 Teilnehmende	6 Breakout-Sessions	

Im zweiten und dritten thematischen Workshop befassten sich die Teilnehmenden mit unterschiedlichen Aspekten des Generationswechsels. Hintergrund dieses Themenschwerpunktes ist, dass das GEWOS-Gutachten nicht nur eine Schrumpfung, sondern auch eine überdurchschnittlich starke Alterung für zahlreiche ländliche Räume Nordrhein-Westfalens prognostiziert: „In ländlichen Regionen, wo es derzeit viele Einfamilienhäuser gibt, sind künftig durch die Alterung weniger große Haushalte zu erwarten. Die Frage der effizienten Nutzung der Eigenheim-Gebiete, wo künftig immer öfter ein bis zwei (ältere) Personen ein Haus bewohnen und erhalten müssen, wird noch stärker ein Thema der Planung werden“ (GEWOS 2020: 61).

In einem kurzen Beitrag zum Generationswechsel aus Sicht der Wohnraumförderung betonte Referatsleiter Stefan Peter noch einmal, dass im Wohnungsmarktgutachten (GEWOS 2020) eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ermittelt wurde. Der Begriff des theoretischen Freisetzungspotenzials wurde ein weiteres Mal erläutert (siehe die Ausführungen zum GEWOS-Gutachten in Kapitel 1).

Anhand von zwei fiktiven Simulationsbeispielen diskutierten die Teilnehmenden im Anschluss, wie die Auswirkungen des demografischen Wandels (insbesondere die Alterung der Gesellschaft) den Lebensalltag der betroffenen Menschen sowie den Arbeitsalltag der Planungsverantwortlichen beeinflussen. In zwei Beiträgen aus Lemgo und der Gemeinde Leopoldshöhe (beide Kreis Lippe) wurde den Teilnehmenden detailliert veranschaulicht, wie der Planungsprozess bei der Entwicklung neuer generationsgerechter Wohnquartiere ablaufen kann. Auch hier wurden ausführlich Fallstricke und Hürden präsentiert und kritisch reflektiert.

Simulationsbeispiele: Armin, Bettina und die neue Bürgermeisterin

Simulationsbeispiel 1: Armin und Bettina

Die Eheleute Armin und Bettina (64 und 62 Jahre alt, die Pensionierung ist in Sichtweite) wohnen in einem Einfamilienhaus (Baujahr 1962) in einer kleinen Gemeinde. Die drei Kinder sind schon lange ausgezogen, die Wohnfläche ist mit 155 m² mittlerweile viel zu groß. Das Treppensteigen wird allmählich schwieriger. Während Bettina sich unter bestimmten Umständen einen Umzug vorstellen könnte, ist ihr Mann Armin deutlich skeptischer.

Lernen Sie Armin und Bettina kennen. Was brauchen die beiden, damit sie im Alter gut wohnen und leben können? Was wäre nötig, damit die beiden bereit wären, aus ihrem Haus auszuziehen? Wer könnte unterstützen? Denken Sie groß!

Simulationsbeispiel 2: Die neue Bürgermeisterin

*Die neue Bürgermeisterin hat sich fest vorgenommen, den Wohnbedarf in ihrer Gemeinde durch die Nutzung von leerstehenden Wohneinheiten und anderen kreativen Maßnahmen anstatt durch die Neuausweisung von Bauland zu befriedigen. Aber gerade junge Familien fragen häufig Einfamilienhäuser nach. Für andere Wohnformen fällt es der Gemeinde schwer, Investor*innen oder auch Nachfragende zu finden.*

Was könnte die neue Bürgermeisterin tun, damit ihr Vorhaben gelingt? Welche Argumente helfen ihr, und wie kann sie ihren Plan strategisch einbetten? Welche Mitstreiter*innen könnten als Unterstützende ins Boot kommen?

Diskussion der Simulationsbeispiele in den Breakout-Sessions

Insbesondere in ländlichen Räumen werden zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser von älteren Menschen bewohnt. Dies führt zu einer hohen Pro-Kopf-Wohnfläche. Oftmals sind diese Wohnstätten nicht barrierefrei und einzelne Räume oder sogar ganze Etagen bleiben ungenutzt. Gleichzeitig suchen junge Familien häufig nach genau solchen Wohneinheiten. Ein Generationswechsel (ältere Menschen ziehen in Wohneinheiten, die ihren Wohnbedürfnissen entsprechen und machen den Weg frei für junge Familien) erscheint wünschenswert, stößt in der Praxis dennoch an seine Grenzen. Die Teilnehmenden dis-

Was brauchen ältere Menschen? Gruppe 1



Abbildung 4: Auszug aus dem Miro-Board (eigene Darstellung mit Miro)

kutierten auf Grundlage der Simulationsbeispiele, was ältere Menschen bräuchten, um sich an einem neuen Wohnstandort wohlfühlen, was die größten Hürden für einen Wohnungswechsel wären und mit welchen Mitteln Überzeugungsarbeit erfolgreich geleistet werden könne. Das Ergebnis ist ein Strauß zahlreicher kleinerer und größerer Lösungsvorschläge.

Die Bereitschaft eines Umzugs erhöht sich, wenn

- die Menschen von Positiverfahrungen anderer erfahren (z. B. gelungene Umzüge in modernen, altersgerechten Wohnraum)
- die Menschen weiter über hohe Mitbestimmungsmöglichkeiten verfügen (Entscheidungsfreiheit)
- sie Unterstützung beim Verkauf oder der Vermietung der alten Wohnung erhalten
- Nachbarn oder andere Bekannte ebenfalls am neuen Wohnstandort wohnen
- der Umzug und die neue Wohnsituation finanzierbar sind
- der neue Wohnort den neuen Wohnbedürfnissen entspricht (barrierearm, kurze Wege, ggf. Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten)
- der neue Wohnort nicht zu weit vom alten entfernt ist und das alte Wohnumfeld somit bestehen bleibt
- es Unterstützung beim Umzug gibt
- die Betroffenen nicht schon zu alt für einen Umzug sind

Unterstützung könnten dabei bieten:

- Familienangehörige
- Kirchliche Einrichtungen, Vereine, Verbände
- Kümmerer oder Personen aus dem Quartiersmanagement
- Beratungsfunktion durch das Ministerium (Ansprechpartner*innen)
- Im Idealfall ein Netzwerk vieler Akteur*innen

Den Übergang von der fiktiven Theorie in konkrete Praxisprojekte lieferten Susanne Knipping von der Gemeinde Leopoldshöhe und Thorsten Kleinebekel von der Wohnbau Lemgo eG.

Fallbeispiel Lebendiges Quartier Brunsheide, Leopoldshöhe

Susanne Knipping von der Gemeinde Leopoldshöhe (Kreis Lippe) berichtete vom Prozessablauf bei der Planung des *Lebendigen Quartiers Brunsheide*. Dabei handelt es sich um ein Neubauprojekt, welches auf das starke Bevölkerungswachstum in der Gemeinde reagieren sollte (Umland von Bielefeld). Ziel war die Schaffung von neuem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sowie ein Zusammenwachsen der Ortsteile Leopoldshöhe und Schuckenbaum.

Die Gemeinde entschied sich für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und gab hierfür entsprechende Kennwerte vor. Insgesamt werden 220–230 Wohneinheiten angestrebt, die sich im Verhältnis 40/60 auf Ein- und Mehrfamilienhäuser aufteilen. Auch gab es Vorgaben zur Geschossigkeit, Grundflächenzahl sowie den angestrebten Wohnungsgrößen. Insgesamt soll neuer Wohnraum für über 750 Personen geschaffen werden. Die Idee des Projekts stieß allerdings auf Widerstand in der Bewohnerschaft, der sich besonders stark in den sozialen Medien äußerte. Insbesondere die Geschossigkeit wurde moniert, aber auch Sorgen hinsichtlich der Auswirkungen auf den dörflichen Charakter, die Dichte, die soziale Infrastruktur und das induzierte Verkehrsaufkommen wurden artikuliert. Als Reaktion auf die Proteste vereinbarte die Gemeinde eine bessere Kommunikationsstrategie sowie eine stärkere Einbeziehung der Bewohnerschaft in den weiteren Planungsprozess. Auch die Einrichtung einer Internetseite wurde veranlasst.

Einen besonderen Mehrwert brachte die Sozialraumanalyse, die neben einer Bestands- und Bedarfserhebung, der Durchführung einer Bürgerdiskussionen im Rahmen des „World Cafés“ auch eine Bürgerbefragung von 2.700 Personen aus der Gemeinde beinhaltete. Die Gemeinde will die Fläche an Investor*innen verkaufen, die sich verpflichten, den städtebaulichen Entwurf inklusive eines Anteils gefördert Wohnraums umzusetzen.

Das Beispiel „Lebendiges Quartier Brunsheide“ ist auch deshalb von Interesse, als dass Frau Knipping nicht ausschließlich von den Erfolgsfaktoren berichtete, sondern das Augenmerk mitunter auf mögliche Stolpersteine legte. Auf der Internetseite (siehe unten) können Interessierte den gesamten Planungsprozess nachzeichnen und erhalten Zugang zu interessanten Dokumenten, beispielsweise dem Rahmenplan, aber auch zu Ergebnissen der Sozialraumanalyse.

Fallbeispiele Johanneshof und Pöstenhof, Kreis Lippe

Thorsten Kleinebekel stellte zwei Best-Practice-Beispiele „seiner“ Genossenschaft Wohnbau Lemgo eG vor. Er stellte anschaulich dar, dass Wohnungsbaugenossenschaften wie die Wohnbau Lemgo eG grundsätzlich zur Lösung der Probleme aus den Simulationsbeispielen beitragen können.

Wohnprojekt Johanneshof, Leopoldshöhe

Im Johanneshof in der Gemeinde Leopoldshöhe (Kreis Lippe) sollten 28 Wohnungen errichtet werden, vier davon öffentlich gefördert. Die Gemeinde Leopoldshöhe erfährt aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Bielefeld eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Ausgangspunkt für das Projekt war die Frage, welche Wohnformen derzeit fehlen. Der Ort ist stark durch Einfamilienhäuser geprägt und es wurde schnell deutlich, dass es vor allem an barrierefreiem Wohnraum fehlte. Zu den Planungen im Wohnprojekt Johanneshof gehörte ein Gemeinschaftsraum, der von der Nachbarschaft mitgenutzt werden kann. Der Gemeinschaftsraum soll des Weiteren zur Erreichung des Ziels beitragen, Menschen unterschiedlicher Generationen, Herkunft und Interessen in einem gemeinschaftlichen Wohnraum zu vereinen.

Mehrgenerationenwohnen im Pöstenhof, Lemgo

Der Pöstenhof liegt in der Alten Hansestadt Lemgo im Kreis Lippe und wurde im Jahr 2008 als Antwort auf demografische Veränderungen und Lebensstile initiiert und 2012 fertiggestellt. Ziel war der Bau von 33 generationsübergreifenden Wohnungen, davon acht öffentlich gefördert. Auch im Pöstenhof wurde ein Gemeinschaftsraum mitgebaut. Des Weiteren wurden 16 Plätze in einer Tagespflegeeinrichtung realisiert. Heute leben Menschen im Alter von 2 bis 80 Jahren im Pöstenhof, der als Begegnungsort eine wichtige Funktion zur Stärkung der Nachbarschaft im Quartier darstellt. Der Pöstenhof wurde mehrfach ausgezeichnet, gewann unter anderem 2012 den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau und 2013/2014 den Deutschen Bauherrenpreis.

In den anschließenden Diskussionen zu den Vorträgen wurden von den Teilnehmenden vor allem aktuelle Herausforderungen angesprochen, beispielsweise steigende Baukosten, die sich auf frei finanzierte Mieten auswirken oder die Frage der Kombinierbarkeit mit Photovoltaik. Auch wurde angemerkt, dass einige Gemeinden mit Investitionen in Gebieten mit rückläufigen Bevölkerungszahlen eher vorsichtig seien.

Unterstützungsangebote des Landes

Zum Abschluss des Workshops stellte Stefan Peter noch einmal zusammenfassend die Hilfen des Landes vor und zeigte einige erfolgreiche Beispielprojekte. In der Wohnraumförderung gibt es kein explizites Förderprogramm für den Generationswechsel; gleichwohl ist der Generationswechsel ein wesentlicher Bestandteil im Rahmen der Miet-, Eigentums- und Bestandsförderung. Auch der Quartiersförderung kommt hier eine wichtige Bedeutung zu. Anhand von einigen Beispielprojekten veranschaulichte Herr Peter, wie z. B. die geförderte Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum ebenfalls dazu beitragen kann, neuen generationsübergreifenden Wohnraum zu schaffen.

Zusammenfassung

Die beiden Workshops lieferten im Hinblick auf den Generationswechsel eine Reihe von wichtigen Erkenntnissen:

- Eine rechtzeitige und ehrliche Bürgerbeteiligung verringert spätere Konflikte.
- Informationen über die Bedarfe und Ansprüche der ansässigen sowie neu zugezogenen Bevölkerung sind wichtig.
- Sozialraumstudien und -analysen können Konflikte bei größeren Planungsvorhaben minimieren.
- Begegnungsorte wie beispielsweise Gemeinschaftsräume sollten grundsätzlich mitgedacht und mitgeplant werden. Die Potenziale der Quartiersentwicklung im Rahmen der Wohnraumförderung sind noch nicht ausgeschöpft. Das betrifft auch die mögliche Kombination mit der Städtebauförderung.

Den Teilnehmenden wurde die Möglichkeit gegeben, Wünsche für weitere Themen und Fragestellungen zu äußern, die zukünftig noch behandelt werden. Zu diesen Fragen gehörten:

- Wie erhöht man die Akzeptanz von neuen Wohnprojekten in den Nachbarschaften?
- Wie läuft eine Sozialraumanalyse ab und was bringt sie?
- Wie heterogen ist die Zielgruppe der Senior*innen eigentlich?
- Was sind die genauen Aufgaben für die Position des Kümmerers und wie lässt sich so eine Stelle in den Kommunen installieren und finanzieren?
- Wie lassen sich Netzwerkstrukturen in den Kommunen aufbauen und nachhaltig pflegen?
- Welche Rolle kann die Wohnraumförderung in diesen Fällen spielen?

Weiterführende Links

- MHKBD-Broschüre Wohnungen fürs Leben
https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/default/shop/Wohnungen_f%C3%BCrs_Leben_Barrierefrei_bauen_in_Nordrhein-Westfalen/6
- Johanneshof, Leopoldshöhe
<https://johanneshof-leo.de/>
- Pöstenhof, Lemgo
<https://www.poestenhof.de/>
- Lebendiges Quartier Brunsheide, Leopoldshöhe
<https://gemeindeentwicklung-leopoldshoehe.de/brunsheide/>

5 Die Wohnungsnachfrage junger Familien (VA 4)

26. April 2022 37 Teilnehmende 5 Breakout-Sessions 2 Beiträge & 1 Simulationsbeispiel

Im vierten thematischen Workshop befassten sich die Teilnehmenden mit den Wohnansprüchen junger Familien. Hintergrund ist die Beobachtung vieler Teilnehmerinnen und Teilnehmer, dass Wohnungsbau in weiten Teilen der ländlichen Kommunalpolitik immer noch gleichbedeutend ist mit der Ausweisung von Einfamilienhausparzellen auf der grünen Wiese. Das GEWOS-Gutachten weist das nicht pauschal als falsch ab, denn „trotz der demografischen Alterung und dem Rückgang von Familienhaushalten als typische Nachfragende von EZFH in vielen Regionen gibt es zukünftig eine Nachfrage nach EZFH“. Doch trotz des anstehenden Generationswechsels in älteren Eigenheimgebieten stehen „durch den sogenannten Remanenzeffekt [...] für die nachrückenden Familienhaushalte nicht immer EZFH im Bestand zu Verfügung. Weiterhin ist eine qualitative Diskrepanz zwischen Bestandsobjekten und Wohnpräferenzen der Nachfragenden zu beachten“ (GEWOS 2020: 36). Zugleich weist GEWOS darauf hin, dass die Nachfrage junger Familien sich auch im ländlichen Raum diversifiziert.

Anhand eines Simulationsbeispiels diskutierten die Teilnehmenden, welche Angebote junge Familien heute im ländlichen Raum suchen und welche Handlungsmöglichkeiten Gemeinden haben, wenn sie die Wohnbedürfnisse junger Familien bedienen möchten, ohne mit der Ausweisung von weiteren Einfamilienhausgebieten den sogenannten „Leerstand von morgen“ zu produzieren. Die Diskussionen wurden ergänzt um einen wissenschaftlichen Beitrag von Dr. Cornelia Toppel (ILS) zu Wohnstandortentscheidungen und einem Erfahrungsbericht von Alexander Graf zum kommunalen Förderprogramm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen.

Simulationsbeispiel: Sinan und Lisa suchen ein Haus

Sinan und Lisa suchen ein Haus

Sinan und Lisa (29 und 31 Jahre) haben geheiratet und sind Eltern eines vierjährigen Kindes. Als frisch gebackener Bauingenieur hat Sinan ein attraktives Job-Angebot in der Großstadt vorliegen. Lisa hat gerade kein konkretes Angebot, allerdings muss sie sich als qualifizierte Raumplanerin keine großen Sorgen über ihre beruflichen Zukunftsaussichten machen. „Der Fachkräftemangel ist derzeit besonders groß, du findest sowohl in der Stadt als auch auf dem Land sehr schnell attraktive Stellen, gerade mit deinen Noten!“ hat ihr eine Freundin gesagt. Was ihre gemeinsame Zukunft betrifft, sind sich Sinan und Lisa in vielen Punkten ziemlich einig: noch mehr Kinder, eine gleichberechtigte Aufteilung der familiären Aufgaben, berufliche Selbstverwirklichung; und Zeit für ihre ehrenamtlichen Aufgaben möchten sich die beiden auch nehmen können.

In einem Punkt sind die beiden allerdings etwas gespalten und dies betrifft die zukünftige Wohnsituation.

Sinan möchte Wohneigentum, am liebsten ein neues, freistehendes Einfamilienhaus mit Garten. Er-schwinglich wäre sowas aber nur außerhalb der Großstadt, sagt Sinan. Lisa fände auch etwas Gemietetes in Ordnung, gegen Eigentum hat sie aber auch nichts. Das klassische Neubaugebiet auf der grünen Wiese findet sie aber nicht nachhaltig. „Lieber ein charmantes älteres Häuschen, das können wir dann so her-richten, wie wir es wollen.“ Auch beim Gedanken an die ganze Pendelei in die Großstadt ist ihr nicht wohl.

Die Teilnehmenden versetzten sich in die Lage von Lisa und Sinan und sammelten Argumente, die für ihre Entscheidung maßgeblich sind. Die häufigsten Argumente sind in Abbildung 5 abgebildet.



Abbildung 5: Argumente (Eigene Darstellung)

In den Diskussionen wurde deutlich, dass nicht ein einzelnes Argument entscheidend ist, sondern die einzelnen Aspekte untereinander abgewogen werden müssen. Selbst nach der Abwägung aller Pro- und Contra-Argumente bleibt ein Rest Unsicherheit, beispielsweise mit Blick auf zukünftige Marktentwicklungen oder den Wert beim Kauf einer Bestandsimmobilie. Für die Gemeinde ergeben sich aus Sicht der Teilnehmenden folglich zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung:

- Ausweisung von Wohnbauland
- Aktivierung von Bestandsflächen
- Schaffung und Bereitstellung der Infrastruktur (Digitalisierung, ÖPNV, Kindergärten, Schulen, Einkaufen, Kultur, Sport)
- gute Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Informationen zu Bestandsimmobilien
- Schaffung von Wohnalternativen für Ältere
- Unterstützung bei Verkleinerungswünschen
- Abbau von Vorurteilen, beispielsweise gegenüber der sozialen Wohnraumförderung
- interkommunale Zusammenarbeit

Es wurde deutlich, dass neben einigen „harten Voraussetzungen“ (Geld, Bodenverfügbarkeit) viele Lösungs- und Unterstützungsmöglichkeiten in der Kommunikation liegen. Für eine tatsächliche Realisierung sind allerdings weitere Maßnahmen notwendig und spätestens an dieser Stelle ist auch häufig die Wohnraumförderung gefragt. Die Teilnehmenden sammelten Ideen. Die häufigsten Vorschläge waren attraktive Fördermodelle seitens des Landes, Plattformen für Bestandsimmobilien, personelle Ressour-

cen, Beteiligungsinstrumente und eine Unterstützung beim Aufbau einer Genossenschaft. Zahlreiche Akteur*innen müssen „ins Boot geholt werden“: Neben dem Land als Fördergeber wurden seitens der Teilnehmenden (örtliche) Investor*innen und Sparkassen, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen und die Politik genannt. Insbesondere die Position des „Kümmerers“ wurde häufig erwähnt und sollte im weiteren Verlauf der Workshopreihe noch eine zunehmende Aufmerksamkeit erfahren.

Wohnstandortentscheidungen im Lebensverlauf – Forschungsergebnisse aus dem „Projekt KoBaLd“

Dr. Cornelia Toppel vom ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund ergänzte die Diskussion aus der Praxis um einen wissenschaftlichen Vortrag zu Wohnstandortentscheidungen im Übergang zur Familienphase. Sie präsentierte Ergebnisse des Forschungsprojektes „KoBaLd – Vom Kommen, Gehen und Bleiben: Wanderungsgeschehen und Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive ländlicher Räume (2018–2022)“. In dem vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft geförderten Projekt untersuchten Forschende des ILS sowie des Thünen-Instituts ländliche Räume als Quell- und Zielgebiete von Wanderungen sowie Orte des Bleibens (einschließlich des Aspektes der Rückkehr). Frau Toppels Vortrag basierte auf den Ergebnissen von 30 qualitativen Haushaltsinterviews mit Personen, die innerhalb der letzten fünf Jahre in einen ländlichen oder großstädtischen Kontext gezogen sind.

Der Vortrag machte ein weiteres Mal deutlich, dass die Wohnstandortentscheidung komplex ist und von dem Zusammenspiel unterschiedlicher Einflussfaktoren abhängt: Beispielsweise spielen bisherige Wohnerfahrungen eine wichtige Rolle, aber auch normative Wohnvorstellungen oder die Vorwegnahme kommender Lebensphasen. „Wohnfragen sind Lebensfragen“ schlussfolgerte Frau Toppel. Für das Wohnen im ländlichen Raum sprechen das kinderfreundliche Wohnumfeld, mehr Platz und Garten, Ruhe und Entlastung. Für Rückkehrende ist häufig die Nähe zur Familie und den Verwandten ein weiteres Argument. Gleichzeitig sind Erreichbarkeiten, Pendelzeiten und die Finanzierbarkeit häufig Aspekte, die ebenfalls berücksichtigt und innerhalb der Familien ausgehandelt werden müssen. Zu den Handlungsempfehlungen gehörte mitunter der Hinweis für ländliche Räume, den Fokus auf das Bleiben zu legen.

Hiddenhausen: Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Alexander Graf, Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung und stellvertretender Wirtschaftsförderer der Gemeinde Hiddenhausen (Kreis Herford) präsentierte einen konkreten Vorschlag zur Lösung eines an diesem Tag viel besprochenen Problems. Die Gemeinde Hiddenhausen ist über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt für das Förderprogramm „Jung kauft Alt“. In diesem Programm werden junge Familien finanziell unterstützt, wenn sie eine mindestens 25 Jahre alte Immobilie kaufen. Die Förderung läuft über sechs Jahre, beträgt mindestens 600 € jährlich sowie weiteren 300 € jährlich pro Kind (bis zu einem Höchstbetrag von 1.500 €). Zusätzlich werden bei Bedarf einmalig bis zu 1.500 € für ein Altbaugutachten zur Verfügung gestellt. Dieses Gutachten soll den Familien die Sorgen nehmen, die berühmte „Katze im Sack“ zu kaufen. Die Erfahrungen der Gemeinde mit diesem Förderinstrument sind äußerst positiv. Seit 2007 kam es zu über 700 Altbaukäufen, fast 1.400 Erwachsene und über 900 Kinder haben durch dieses Programm ein neues Zuhause gefunden. Herr Graf rechnete vor, dass dadurch (theoretisch) 45 ha an Flächenverbrauch eingespart werden konnte; dies entspricht 62 Sportplätzen.

Auch aus wirtschaftlicher Perspektive lohnt sich das Förderprogramm für die Gemeinde, wenn man die Folgekosten berücksichtigt, die eine auf die Neuplanung von Einfamilienhäusern orientierte Siedlungsentwicklung mit sich brächte. Herr Graf's Fazit fiel daher positiv aus. Das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ stoppe den Flächenverbrauch, vermeide Leerstand, verjünge alte Bauquartiere, belebe die Ortskerne, fördere junge Familien – und rechne sich auch ökonomisch.

Weiterführende Links

- Working Paper zu Wohnstandortentscheidungen im Lebensverlauf (siehe auch Peter et al. 2022 im Quellenverzeichnis)
https://literatur.thuenen.de/digbib_extern/dn064728.pdf
- Jung kauft Alt
<https://www.bund.net/themen/aktuelles/detail-aktuelles/news/ein-dorf-hat-eine-idee-und-erobert-damit-ganz-deutschland/>
<https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>

6 Investor*innen ansprechen und für die Förderung gewinnen (VA 5 & VA 6)

17. Mai 2022	37 Teilnehmende	4 Breakout-Sessions	Jeweils 1 Beitrag und 5 Diskutanten
24. Mai 2022	25 Teilnehmende	4 Breakout-Sessions	

Im fünften und sechsten thematischen Workshop widmeten sich die Teilnehmenden dem Thema Investorenansprache. Eine zentrale Erkenntnis aus den bisherigen Diskussionen ist, dass die traditionellen Partner der sozialen Wohnraumförderung in den Großstädten – die (ehemals) gemeinnützige Wohnungswirtschaft – im ländlichen Raum oft nicht zur Verfügung stehen: In vielen Kommunen gibt es weder kommunale Unternehmen noch Genossenschaften; und wenn doch, sind sie oft zu klein, um größere Projekte alleine anzugehen. Privatwirtschaftliche Akteur*innen dagegen fokussieren sich auf das Bauträgergeschäft und haben bisher oft kein Interesse, geförderte Wohnungen nicht nur neu zu bauen, sondern auch langfristig zu bewirtschaften und zu vermieten. Hier stellt sich die Frage, wie sich Gemeinden in solchen Situationen verhalten sollen, wenn sie das Wohnungsangebot vor Ort diversifizieren wollen.

Das Format wich ein wenig von den vorherigen ab. Der Workshop setzte sich aus den Kurzbeiträgen verschiedener Expert*innen zusammen. Ziel war es, das Thema Investorenansprache aus unterschiedlichen Perspektiven zu betrachten und verschiedene Stimmen zu Wort und ins Gespräch kommen zu lassen. Das vorliegende Kapitel fasst die Ergebnisse beider Workshops zusammen.

Nach einer kurzen Begrüßung durch Deborah Dautzenberg (Leiterin der Abteilung 4 „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung“, MHKBD) tauschten sich die Teilnehmenden in Kleingruppen über ihre „schlimmsten Erfahrungen“ mit Investor*innen aus. Die Übung war als Eisbrecher für den weiteren Erfahrungsaustausch gedacht. Ulrich Kraus (MHKBD, Referat 403) führte kurz in die Diskussionen ein. Viele Teilnehmende interessieren die Frage: „Was tun, wenn die Kommune keinen festen Bauinvestor oder keine feste Bauinvestorin bei der Hand hat?“. Daher schaute man im Rahmen dieses Themenfeldes auf Gemeinschaftsprojekte, bei denen verschiedene Akteur*innen beteiligt sind (Kommune, Planungsbüro, Investor*innen).

Wie kommen Kreise & Kommunen mit Investor*innen in Kontakt?

Jürgen Jankowski, Leiter der Wohnraumförderberatung bei der NRW.BANK, hielt einen Kurzvortrag zu der Frage „Wie kommen Kreise & Kommunen mit Investor*innen in Kontakt – und wie pflegt man die Beziehung?“. Jürgen Jankowski und sein Team sind regelmäßig im Land unterwegs und unterstützen die örtlichen Bewilligungsbehörden dabei, für die öffentliche Förderung zu werben – in Gemeinderäten, auf Veranstaltungen für Bürger*innen oder Investor*innen oder auf örtlichen Immobilitätstagen der Finanzierungsinstitute. Für den Erfolg maßgeblich war in den letzten Jahren vor allem eine intensive Einzelfallberatung. Die Wohnraumförderung bietet eine breite Produktpalette, habe allerdings nach wie vor mit Vorurteilen zu kämpfen. Für Investor*innen sei natürlich wichtig, dass sich ihre Investition rentiert. Für diesen Zweck bietet die NRW.BANK Berechnungstools an. Aktuell wird ein Dialogmarketing getestet, bei welchem die NRW.BANK gemeinsam mit Kommunen auf Investor*innen zugeht. Hier hat sich als hilfreich erwiesen, sogenannte „Wiederholungstäter*innen“ anzusprechen, d. h. Investor*innen, die bereits im Rahmen der Wohnraumförderung aktiv waren. Die NRW.BANK ist überzeugt: Auch in ländlichen Räumen gibt es einen Bedarf an preiswertem Wohnraum, auch wenn dieser niedriger ist als in urbanen Räumen. Allerdings sei es kein Geheimnis, dass es in ländlichen Kommunen schwieriger ist, insbesondere neue Projekte anzustoßen. Wegen der hohen Personalfuktuation fehle es manchmal an Erfahrung; da könne die NRW.BANK auf Anfrage unterstützen und die „Angst vor dem Produkt“ nehmen. Aus dem Plenum wurde der Aspekt der steigenden Baukosten aufgeworfen. Darauf könne man reagieren, indem man einen Kostenpuffer mit in die Kalkulation nimmt, so Jankowski.

Diskussionsrunden zu Potenzialen und Hindernissen

In den **Diskussionsrunden** erörterten Manuel Loeker (Caritas Bocholt), Christian Thegelkamp, (Bürgermeister der Gemeinde Wadersloh, Kreis Warendorf), Helmut Riesenbeck (Architekt aus Warendorf), Thorsten Gutsfeld (VOBA Wohnbau GmbH, Goch) mit den anderen Workshopteilnehmenden, wie nicht-alltägliche Wohnungsbauprojekte gelingen können, insbesondere wenn sie über das reine Wohnen hinausgehen. Ein wichtiger Schlüssel für gelingende Förderprojekte scheint die Kooperation zwischen mehreren Partner*innen zu sein. Herr Gutsfeld betonte aus Entwicklerperspektive, dass es für Investor*innen wichtig ist, wenn es ein überzeugendes Konzept gibt: Hilfreich ist z. B. ein regional tätiger Wohlfahrtsverband, der die Bedarfe kennt und Konzepte aufstellen kann. Des Weiteren braucht es einen Planer, der die Fördermodalitäten gut kennt und weiß, welche Vorgaben man einhalten muss. Im Idealfall gibt es sogar einen Kümmerer, der den Überblick hat und die losen Enden zusammenführt, auch zwischen den beteiligten Akteur*innen vermittelt. In Wadersloh half die lokale Sparkasse, einen Investor zu finden. In der Diskussion, an der sich Mitarbeitende des MHKBD beteiligten, wurde betont, dass sich Städtebauförderung und Wohnraumförderung gut miteinander kombinieren lassen: Die Städtebauförderung fördert das Umfeld, die Wohnraumförderung fördert die Einzelprojekte. Auch lassen sich größere Areale in kleinere Baufelder für unterschiedliche Zielgruppen und Zwecke aufteilen.

Darüber hinaus wurde betont, dass bei der Planung sozialräumliche Aspekte berücksichtigt und alle Akteur*innen von Beginn an eingebunden werden müssen. Eine Sozialraumanalyse ist als Grundlage für solche Planungen sehr hilfreich. Ein großes Potenzial wird in gemischten Quartieren gesehen, in denen frei finanzierte und geförderte Wohneinheiten miteinander kombiniert werden können. Ebenfalls wichtig ist ein Quartierstreff als Begegnungsraum, um verschiedene Gruppen zusammenzubringen.

Wer kommt als Investor*in oder Projektpartner*in infrage?

Im Anschluss erörterten die Teilnehmenden in Breakout-Sessions, wer in ihren jeweiligen Gemeinden eigentlich als Investor*in und Kooperationspartner*in infrage käme. Zahlreiche unterschiedliche Akteur*innen wurden genannt: Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Projektentwickler*innen, Kirchen, soziale Träger, Vereine, die Kommunen selbst, örtliche Banken oder regionale Bauunternehmen; auch private Investor*innen und Initiativen (wie Elterninitiativen) wurden genannt. Vorher müssen allerdings einige Punkte geklärt und Leistungen erbracht werden. Auch die Teilnehmenden betonten die Bedeutung eines guten Gesamtkonzepts, das sowohl die städtebaulichen als auch die sozialen Aspekte berücksichtigt. Des Weiteren müssen der Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie die Bauleitplanung geklärt sein. Es muss klar sein, wer die Zielgruppe ist. Spätestens nach dem Vortrag von Frau Knipping von der Gemeinde Leopoldshöhe aus dem Kreis Lippe (siehe Kapitel 4) ist allen Teilnehmenden bewusst, wie wichtig die Akzeptanz in der Umgebung ist, die über Sozialraumanalysen abgefragt und über Bürgerbeteiligungen gestärkt werden kann. Vorbehalte müssen abgebaut werden, und dies funktioniert nur über Verhandlungen und Abstimmungen auf Augenhöhe.

Wer kann helfen und vermitteln?

Diese Frage diskutierten die Teilnehmenden gemeinsam. Ein weiteres Mal wurde deutlich, dass es ohne politischen Rückhalt nicht geht. Der Beratung der NRW.BANK wurde seitens der Teilnehmenden eine Schlüsselrolle zugeordnet. Ebenfalls in der Verantwortung stehen das MHKBD, die Gemeinde sowie Wohlfahrtsverbände. Auch die Presse sowie private Eigentümer*innen und (regionale) Expert*innen vor Ort sind wichtig. Es wurde deutlich, dass sich die im ersten Teil des Workshops zu Wort kommenden Experten und Inputgeber sowie die Teilnehmenden aus den Kommunen in vielen Punkten einig waren und sich häufig ergänzten. Hermann Hengstermann, ehemaliger Vorstand des Caritasverbands Geldern-Kevelaer e.V., fasste wesentliche Punkte auf dem Miro-Board zusammen, was die Moderatorin dazu veranlasste, die Punkte als „Hengstermann-Mosaik“ (siehe Abbildung 6) zu bezeichnen.

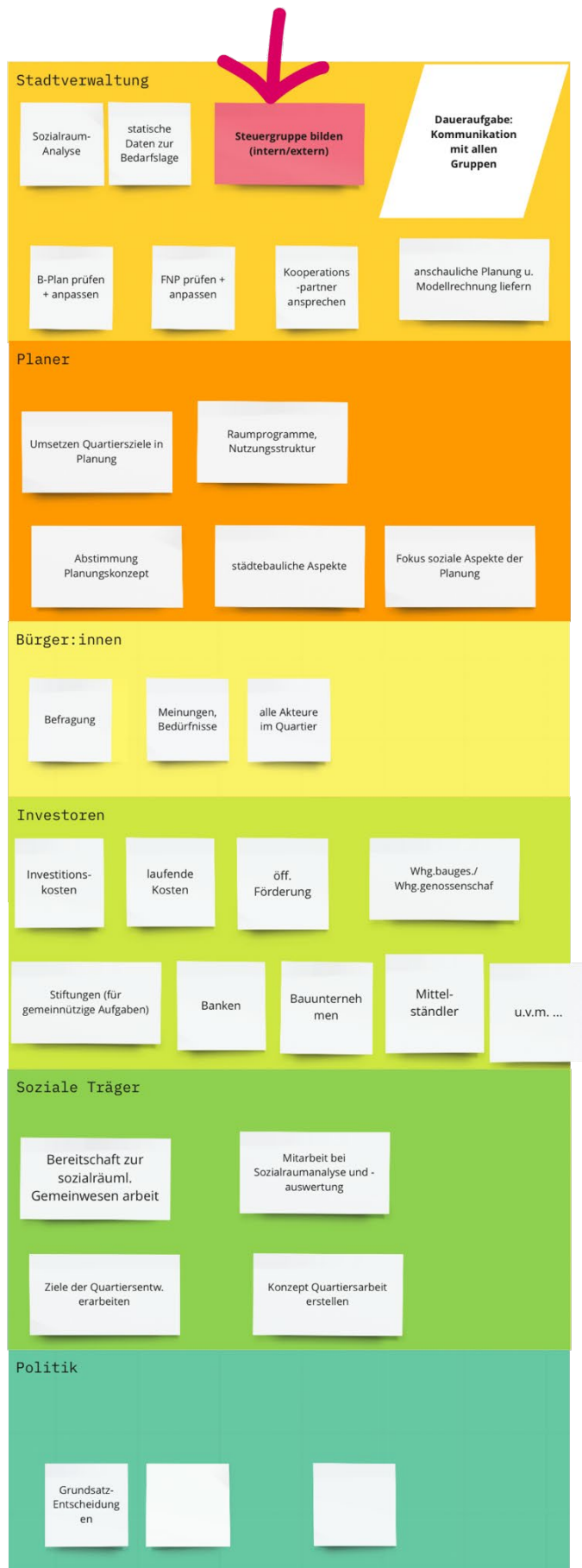


Abbildung 6: Das „Hengsternmann-Mosaik“ (Vorläufige „Arbeitsversion“, eigene Darstellung mit Miro)

7 Wohnungsbau im Zeichen der Krise(n) (VA 7)

24. Januar 2023

über 75 Teilnehmende

1 Umfrage

3 Beiträge

Der siebte Workshop stand im Zeichen der baukonjunkturellen Krise. Bereits zum Ende der Coronakrise hatten unterbrochene Lieferketten Materialengpässe auch bei Baumaterialien verursacht. Der Überfall Russlands auf die Ukraine hatte weitere Engpässe zur Folge (z. B. Baustahl), vor allem aber Energie- und Baukosten rasant verteuert, während die Inflation die Wohnungsnachfrage beeinträchtigte. Das Investitionsklima im Wohnungsbau verschlechterte sich enorm. Aus diesem Anlass sollte die Veranstaltung dazu dienen, sich über die Stimmung und die Lage in den Kommunen auszutauschen, aber auch Unterstützungsleistungen des Landes vorzustellen. Aufgrund der hohen Teilnehmendenzahl konnte der Workshopcharakter diesmal nur teilweise aufrechterhalten werden.

Zu Beginn begrüßte Ableitungsleiterin Deborah Dautzenberg die Teilnehmenden und hielt fest, dass die aktuellen Krisen im Wohnungsbau angelangt sind. Carolin Krüger-Willim, Teamleiterin Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK, präsentierte aktuelle Konjunkturindikatoren des Wohnungsmarktes. Im Anschluss stellte Melanie Evers Eckpunkte des kommenden Wohnraumförderungsprogramms 2023 und die Sonderförderung für Flüchtlinge aus der Ukraine (RL MoWo) vor. Der Praxisbeitrag kam von Gerhard Büscher (Büscher & Büscher Planung) aus Rheine, der Einblicke in die Situation eines Bauträgers gab. In einer kleinen Zoom-Umfrage wurde unter den Teilnehmenden abgefragt, wie stark die Wohnungsmärkte aus Sicht der Kommunen derzeit von den aktuellen Krisen betroffen seien.

Aktuelle Trends aus dem Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK

Carolin Krüger-Willim präsentierte Kernergebnisse aus dem neuen Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022 und gab einen Überblick über die aktuellsten Frühwarnindikatoren zur Baukonjunktur. Die Pandemie führte im Jahr 2020 zum ersten Mal seit 2011 zu einem Bevölkerungsrückgang, der seine Ursachen insbesondere in der Halbierung der Wanderungsgewinne hatte. Dafür verbuchte das Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 einen Zuzug von über 200.000 Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine, überwiegend Frauen und Kinder. Deren Bleibeperspektive sei völlig unklar, was Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erschwere.

Die hohe Inflation belastete die Einkommen vieler Menschen und erschwerte sowohl die Eigentumsbildung als auch das Begleichen der Miet- und Heizkosten. Die steigenden Baukosten und Finanzierungszinsen stellten die Wirtschaftlichkeit vieler Bauprojekte infrage, die eigentlich schon in den Startlöchern standen. Dies zeigte sich auch an einer steigenden Auftragsstornierungsrate seit dem Sommer 2022. Die Bautätigkeit sei derzeit allerdings noch hoch, nach wie vor gäbe es einen hohen Bauüberhang. Doch die Baugenehmigungen gingen landesweit bereits zurück. Dazu eine interessante Erkenntnis: Zwar fand in den Zentren immer noch der meiste Geschosswohnungsneubau statt. In den letzten Jahren zeigte sich allerdings ein Bedeutungszuwachs auch in deren Umland und den ländlichen Räumen.

„Welche Entwicklungen stellen Sie in Ihrer Region fest?“ – So sieht es in den Kommunen aus

Im Anschluss an den Vortrag wurden die Teilnehmenden gebeten, an einer kurzen Zoom-Umfrage teilzunehmen und anzugeben, wie sie die Stimmung im Wohnungsbau einschätzten.

1. Land unter oder „normale Krise“ – wie stark ist der Wohnungsmarkt in Ihrer Kommune/Region von den genannten Krisen betroffen? (Bewertungsskala)

55/55 (100%) haben geantwortet



Skala von 0 (= nicht stark) bis 5 (= sehr stark)

(Eigene Darstellung mit ZOOM)

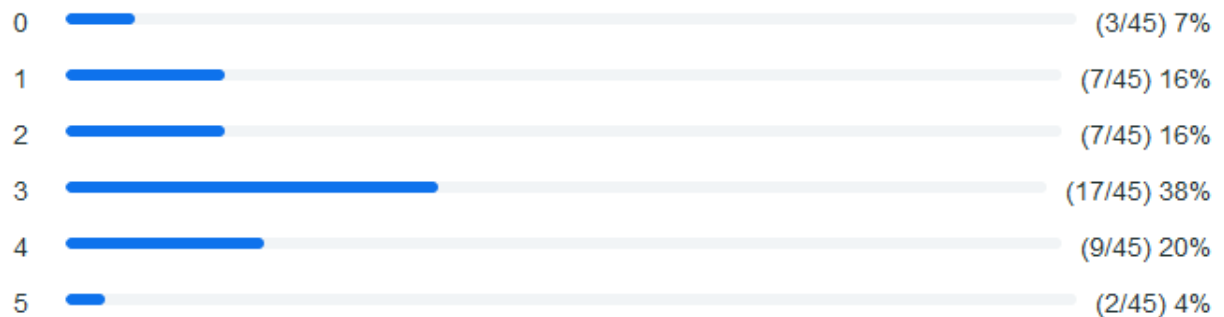
Das Ergebnis zeigt, dass die Krise überall angekommen ist, aber in vielen Regionen (noch) nicht als so dramatisch wahrgenommen wird, wie es die Berichterstattung in einigen Medien vermuten lässt.

In den weiteren sechs Fragen nahmen die Teilnehmenden Stellung zu konkreten Beobachtungen in ihren Regionen, etwa zu aktuellen Wohnungsbauprojekten, Bauanträgen, der Nachfrage nach Baugrundstücken und dem Interesse an der Wohnraumförderung. In der Gesamtschau entstand ein heterogenes Bild:

1. Bauherren legen Wohnungsbauprojekte auf Eis (kein Baubeginn trotz Genehmigung)

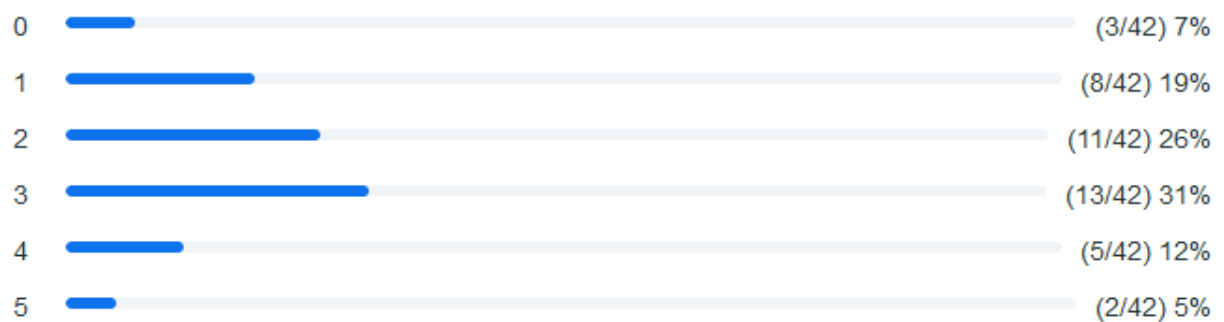
(Bewertungsskala)

45/45 (100%) haben geantwortet



2. Bauherren geben Wohnungsbauprojekte ganz auf (Bewertungsskala)

42/45 (93%) haben geantwortet



3. Weniger neue Bauanträge (Bewertungsskala)

32/45 (71%) haben geantwortet



Skala von 0 (= trifft gar nicht zu) bis 5 (= trifft zu)

(Eigene Darstellung mit ZOOM)

4. Nachfrage nach Baugrundstücken sinkt (Bewertungsskala)

31/45 (69%) haben geantwortet

**5. Interesse an Wohnraumfördermitteln sinkt** (Bewertungsskala)

33/45 (73%) haben geantwortet

**6. Das bestehende Wohnungsangebot reicht für Ukrainer u.a. Schutzsuchende weitgehend aus (Mobilisierung von Leerstand)** (Bewertungsskala)

36/45 (80%) haben geantwortet



Skala von 0 (= trifft gar nicht zu) bis 5 (= trifft zu)

(Eigene Darstellung mit ZOOM)

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Auch wenn Baugenehmigungen bereits vorliegen, legen offenbar viele Bauherren ihre Projekte auf Eis (Frage 1). Gründe hierfür sind z. B. plötzlich angestiegene Finanzierungskosten, die nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis aufgeschlagen werden können. Auch der Einbruch der Eigentumsnachfrage lässt Bauträger*innen wahrscheinlich zögern, vor dem Verkauf mit dem Bau zu beginnen. Seltener, aber durchaus spürbar ist es, wenn Bauherren ihre Pläne ganz aufgeben (Frage 2). Im Hinblick auf die Planung neuer Vorhaben sind Bauherren deutlich zurückhaltender (Frage 3). Aus der Diskussion im Plenum ergab sich, dass gerade Privathaushalte ihre Planungen zur Eigentumsbildung zurückstellen bzw. ihnen zugeteilte Baugrundstücke wieder zurückgeben. Während nach Einschätzung der Befragten die Nachfrage nach Baugrundstücken etwas sinkt (Frage 4), steigt gleichzeitig das Interesse für Wohnraumfördermittel (Frage 5), was mit den neuen Rahmenbedingungen zusammenhängt. Viele Befragte gaben an, dass das bestehende Wohnungsangebot für Ukrainer*innen und andere Schutzsuchende nicht mehr ausreicht (Frage 6); viele Potenziale in Leerständen und Sammelunterkünften sind bereits erschöpft.

Die Lage aus Sicht des Bauträgers Büscher & Büscher aus Rheine

Im Anschluss interviewte Moderatorin Wiebke Borgers den Bauträger Gerhard Büscher und dessen Sohn Christoph von Büscher & Büscher Planung aus Rheine. Die Büschers berichteten, wie sie vor 13 Jahren ein Sechs-Parteien-Haus bauten und 2015 dann eine GmbH gründeten. Im vorangehenden Jahr bauten sie erstmals mit Wohnraumfördermitteln des Landes und errichteten fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 86 geförderten Mietwohnungen. Bei der Planung sei wichtig, sich darauf zu fokussieren, was am Markt nachgefragt werde, etwa hinsichtlich der Wohnungsgröße. Die Häuser sind Teil des Projekts Eschendorfer Aue auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne in Rheine. Das neue Quartier zeigt, wie die Kombination von unterschiedlichen Wohnformen mit verschiedenen Aufenthalts- und Spielflächen für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sorgen kann. Die geförderten mietpreisgebundenen Wohneinheiten sind zwischen 52 m² und 87 m² groß und barrierefrei.

Die Abstimmung zwischen der Investorengemeinschaft und der Wohnraumförderung im Kreis Steinfurt war ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Zusammenarbeit mit der NRW.BANK sei gut verlaufen. Bei der Investorensuche sei eine gute Vernetzung wichtig. Viele der Partner*innen, die sich mit ihrem Kapital an den Projekten beteiligen, fänden die Büschers schon im Freundes- und Bekanntenkreis. Den aktuellen Preissteigerungen konnten die Büschers schon durch einen frühzeitigen Materialkauf entgegenwirken, so Gerhard Büscher.

Unterstützung und Hilfsangebote des Landes

In dem Beitrag von Frau Evers (Leiterin des Referats Wohnraumförderung) ging es dann um die neuen Angebote der Öffentlichen Wohnraumförderung. Während die neuen Förderrichtlinien erst im Frühjahr veröffentlicht werden, könne man schon gewisse Eckpunkte verraten. Die Förderkonditionen werden so attraktiv sein, dass geförderter Wohnungsbau trotz der Krise möglich sei. Im zweiten Teil stellte Frau Evers noch einmal die 2022 eingeführte Sonderförderung für Flüchtlinge aus der Ukraine vor (RL MoWo NRW 2023, inzwischen eingestellt).

Diskussion: Verbesserungspotenziale bei der Umsetzung der Wohnraumförderung

Anstatt des Miro-Boards wurde dieses Mal die Chatfunktion von Zoom intensiv genutzt. Moderatorin Wiebke Borgers stellte zum Ende der Veranstaltung die Frage: „Wenig Personal in den Bewilligungsbehörden, Austausch installieren, Schwerpunktbehörden, (Förder-)Netzwerker & Paten – Was würde in Ihren Städten, Gemeinden und Regionen helfen? Welche Ideen haben Sie noch?“. Abbildung 7 fasst die am häufigsten genannten Antworten zusammen:



Abbildung 7: Hilfwünsche (Eigene Darstellung)

Zuletzt zog Ulrich Kraus (Referat 403) eine kurze Zwischenbilanz der Workshopreihe. Er gab einen kurzen Rückblick auf das GEWOS-Gutachten und die Workshopthemen des vorangehenden Jahres. Über die Problemlagen und Ideen, die auf den Veranstaltungen aufkamen und diskutiert wurden, werde im Ministerium intensiv nachgedacht. Insbesondere die Idee von „regionalen Fördernetzwerkern“ oder „Förderaktivierern“ sei interessant. Diese Stellen könnten Netzwerke in der Region schaffen, Akteur*innen zusammenbringen und ggf. Projekte initiieren und gemeinsam mit der Bewilligungsbehörde zur Bewilligungsreife bringen. Denkbar wäre hier, verschiedene Modelle im Rahmen von Pilotprojekten auszuprobieren.

Weiterführende Links

- Wohnungsmarktbericht NRW 2022 der NRW.BANK
www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbericht/
- Wohnungsmarkt-Barometer und weitere Berichte der NRW.BANK
www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/#wohnungsmarktbeobachtung
- Alle Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen im Überblick
<https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme>
- Die aktuellen Förderrichtlinien des Landes (2024) stehen hier zur Verfügung:
<https://www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/informationen-aus-dem-ministerium/foerdern-was-wohnungen-schafft-foerderrichtlinie-oeffentliches-wohnen-im-land-nordrhein-westfalen-2024>

8 (Wieder-)Einstieg in die Wohnraumförderung? (VA 8)

5. Mai 2023

145 Teilnehmende

7 Beiträge & 3 Fallbeispiele

Zu den Erkenntnissen aus den vorangehenden Workshops gehört unter anderem, dass es in vielen Kommunen nach wie vor am Knowhow zur Wohnraumförderung mangelt. Manche kreisangehörigen Gemeinden sind noch auf dem Wissensstand von vor 20 Jahren, als die Zuständigkeit für die Förderung auf die Kreise überging. Das gilt ebenfalls für die Kommunalpolitik, für die geförderter Wohnungsbau oft noch mit den Bildern von Wohntürmen aus den 60er und 70er Jahren verknüpft ist, und für die Planungs- und Bauämter, die die Instrumente der Städtebauförderung sehr gut kennen, aber oft nicht wissen, dass die Wohnraumförderung bei der Stadtreparatur unterstützen kann. Auch geben die sich regelmäßig wandelnden Förderbestimmungen und Voraussetzungen immer wieder Anlass für die eine oder andere Auffrischung. Daher widmete sich der achte thematische Workshop dem (Wieder-)Einstieg in die Wohnraumförderung. Ziel war es, erfahrene und „neu-interessierte“ Teilnehmende auf den aktuellen Wissensstand zu bringen. Die Teilnehmenden sollten

- einen Überblick erhalten, wie die Wohnraumförderung funktioniert und was man als Kommune damit erreichen kann,
- vom aktuellen Impuls der verbesserten Landesförderung profitieren,
- sprachfähig sein gegenüber Investor*innen und
- nach der Veranstaltung (besser) wissen, wo sie sich Rat und Hilfe holen können.

Die hohe Teilnehmereinzahl verwandelte den Workshop dann eher in eine Infoveranstaltung, bei der in den Chats und Breakout-Sessions allerdings lebhaft diskutiert wurde.

In ihren Begrüßungsworten erinnerte Abteilungsleiterin Deborah Dautzenberg daran, dass für das Jahr 2023 1,6 Mrd. € Fördermittel bereitstünden und die aktuellen Wohnraumförderkonditionen zu einer Antragsflut geführt hätten. Da zukünftig zahlreiche Wohnungen aus der Bindung fielen, nehme der Bestand an Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen ab. Die aktuellen Förderprogramme böten die Möglichkeit, sich der Entwicklung entgegenzustemmen.

Beitrag „Wiedereinstieg in die Wohnraumförderung“ und Bildershow zu erfolgreichen Beispielprojekten (MHKBD)

Stefan Peter (MHKBD, Referat 403) konkretisierte die Ausführungen in seinem Vortrag und fragte: „Wo stehen wir mit der Wohnraumförderung? Was kommt auf uns zu in den kommenden Jahren?“. Herr Peter wiederholte eine Kernbotschaft, die schon dem GEWOS-Gutachten zu entnehmen ist und einen wesentlichen Anlass für die Workshopreihe darstellte: „Es gibt einen hohen Bedarf an bezahlbarem und modernem Wohnraum – auch außerhalb der Großstädte.“ Gleichzeitig nahm Herr Peter das Krisenthema aus dem vorangehenden Workshop noch einmal auf. Derzeit verteuern hohe Energie-, Bau- und Finanzierungskosten den Neubau und private Haushalte legen ihre Eigentumspläne auf Eis. Während Preise für Gebrauchtimmobilien rückläufig sind, steigen Kaufpreise für Neubauten und Mieten kostenbedingt weiter. Die fluchtbedingte Zuwanderung ist nach wie vor auf einem zahlenmäßig hohen Niveau und die sogenannte „Babyboomergeneration“ geht in den Ruhestand, was zu einem wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum führt – gerade in ländlichen Räumen.

Nun hat der Zinsanstieg auf den freien Finanzmärkten dazu beigetragen, dass der Zinsvorteil des geförderten Wohnungsbaus wieder an Attraktivität gewonnen hat und Investor*innen (wieder) vermehrt gefördert bauen (wollen). Die öffentliche Wohnraumförderung sei somit häufig ein Rettungsanker für Projekte, die sonst auf Eis gelegt oder ganz aufgegeben würden. Davon profitierten auch das Handwerk und

die Bauwirtschaft. Elisabeth Wintergalen (Referat 403) ergänzte den Vortrag um eine Fotoshow zu erfolgreichen Projekten der Wohnraumförderung, unter anderem aus Bielefeld, Detmold (Kreis Lippe), Moers-Uftort (Kreis Wesel), Wettringen (Kreis Steinfurt) und Waltrop (Kreis Recklinghausen). Bei den Beispielen handelte es sich um Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch bestandsersetzenden Neubau. In Wettringen wurde beispielsweise auf einem alten Schulgelände das Albert-Schweitzer-Wohngemeinschaftshaus, ein Wohngruppenprojekt mit Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten, realisiert. Die Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte besteht aus zwei Wohngruppen mit je zwölf Pflegebedürftigen. Das Unternehmen der Familie Leusbrock ist hier gleichzeitig Investorin und Betreiberin.

Teilnehmendenumfrage „Was würden wir mit den Fördermitteln tun...?“

Die Teilnehmenden wurden im Anschluss gebeten, auf folgende Frage zu antworten: „Was würden Sie, wenn Ihnen die Fördermittel jetzt zur Verfügung stünden, in Ihrer Kommune realisieren?“. Die häufigsten Antworten zeigt Abbildung 8.

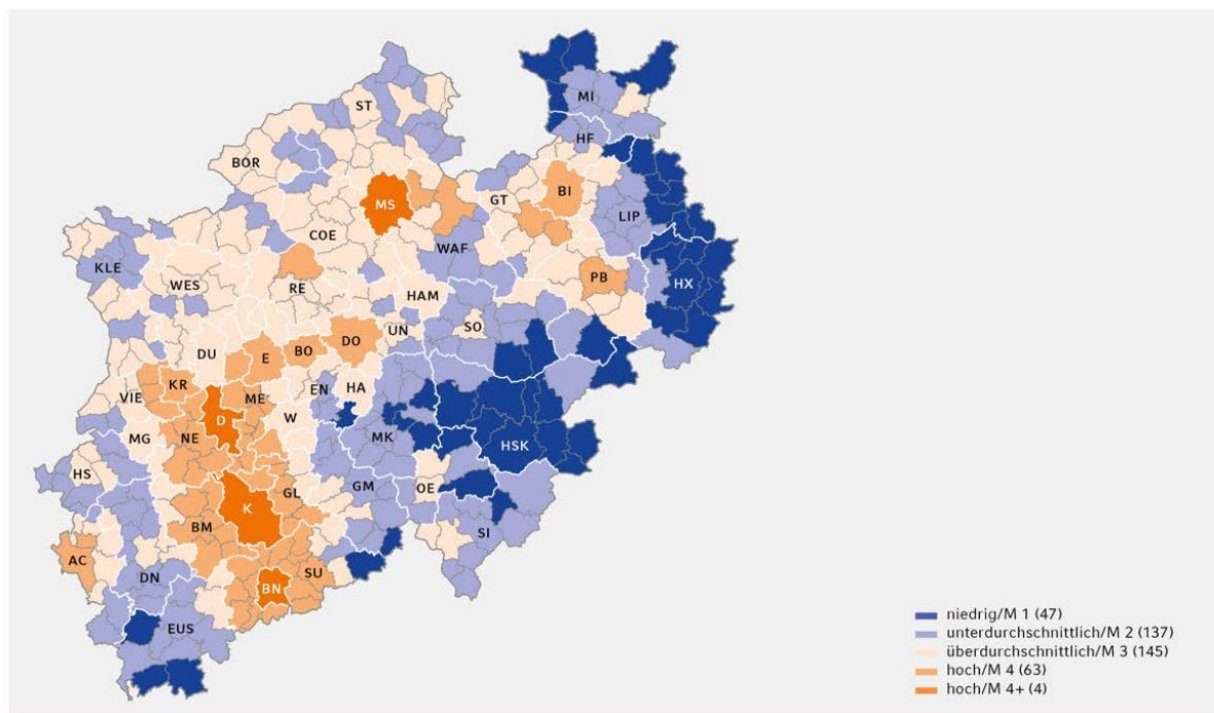


Abbildung 8: Was würden Sie realisieren, wenn Ihnen JETZT Fördermittel zur Verfügung stünden? (Eigene Darstellung)

Grundprinzipien der Förderung – Systematik, Konditionen und Organisation (MHKBD & NRW.BANK)

Ulrich Kraus (MHKBD) und Florian Kurth (NRW.BANK) gaben einen Überblick zur Funktionsweise der Wohnraumförderung. Vereinfacht gesagt handelt es sich bei der Wohnraumförderung um ein Tauschgeschäft: Die Fördernehmer*innen verpflichten sich, Wohnraum zweckgebunden zu vermieten. Im „Tausch“ zu dieser Verpflichtung bekommen sie finanzielle Fördermittel. Diese bestehen aus günstigen Darlehen (zwischen 0,5 % und 1 %), Tilgungsnachlässen und sonstigen Zuschüssen. Die Subventionshöhe ist so berechnet, dass der Renditeverzicht, der durch die Zweckbindung entsteht, ausgeglichen wird. Der größte Teil der Wohnraumförderung entfällt auf Mietwohnungen (850 Mio. €), gefolgt von der Quartiersförderung (250 Mio. €) und der Eigentumsförderung (Neubau und Bestandserwerb, 200 Mio. €). Die Zweckbindung kann 20, 25 oder 30, teilweise bis zu 40 Jahre betragen und ist nicht an die Laufzeit des Darlehens geknüpft. Dies bedeutet: Das Bindungsdarlehen darf auch nicht verkürzt werden. Die Förderkonditionen hängen des Weiteren von den Mietniveaus (bei Mieten) und Kostenniveaus (bei der

Eigentumsförderung) in den jeweiligen Gemeinden ab. In Nordrhein-Westfalen gibt es fünf Mietniveaustufen (siehe Abbildung 9).



NRW.BANK 2022

Abbildung 9: Mietniveaustufen 2021 © NRW.BANK 2022

Um eine geförderte Wohnung beziehen zu dürfen, brauchen Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Berechtigung richtet sich nach dem maximalen Jahreseinkommen der Haushalte. Hierbei wird zwischen zwei Einkommensgruppen – A und B – unterschieden, wobei Einkommensgruppe B ein höheres Einkommen hat. In der Wohnraumförderung ist Einkommensgruppe A die relevanteste. Die Einkommensgrenzen werden alle drei Jahre an die Inflationsrate angepasst. Es wird geschätzt, dass fast 50 % aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen vom Einkommen her berechtigt wären, einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen.

Eigentumsförderung des Landes (NRW.BANK)

Florian Kurth von der NRW.BANK berichtete dann über die Eigentumsförderung. Die Höhe des Grunddarlehens ist zunächst einmal abhängig von der Einkommensgruppe (A oder B) und der Kostenkategorie. Hinzu kommen Tilgungsnachlässe. Wichtig ist, dass die Einkommensgrenzen nur beim Einzug eingehalten werden müssen. Das heißt: Auch wenn das Einkommen im Lauf der Jahre steigt, wird niemand zum Auszug gezwungen.

Selbst genutztes Wohneigentum

Förderhöhe

Kostenkategorie	Grunddarlehen		Tilgungsnachlass
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	
K1	96.000 €	57.000 €	10%
K2	111.000 €	66.000 €	
K3	143.000 €	85.000 €	
K4	177.000 €	106.000 €	
Familienbonus (+ je Kind oder Person mit Schwerbehinderung)	23.000 €		50%
Barrierefreies Objekt	11.500 €		
Kosten für Standortaufbereitung (max. 75% der Kosten)	maximal 25.000 €		
Bauen mit Holz (1,30 je kg)	maximal 17.000 €		
BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 €		

2 | 4. Mai 2023 | (Wieder-)Einstieg in die Wohnraumförderung



Abbildung 10: Beispielrechnung © NRW.BANK (Stand: 2023)

An einer einfachen Beispielrechnung demonstrierte Herr Kurth, was dies für eine Familie mit zwei Kindern in einer Gemeinde mit der Kostenkategorie 3 beim Kauf einer Immobilie bedeuten könnte:

- 143.000 € Grunddarlehen + 46.000 € (2 × 23.000 €) Familienbonus = 189.000 €
- 189.000 € – 18.900 € Tilgungsnachlass (10 %) = 170.100 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Auf besonderes Interesse stieß der digitale „Chancenprüfer Wohneigentum“ der NRW.BANK (siehe Linkliste unten), bei dem sich Interessierte mit wenigen Klicks ausrechnen können, ob und welche Förderung ihnen beim Bau/Kauf eines Eigentumsobjektes zusteht.

Förderung von Mietwohnraum

Dann übernahm wieder Ulrich Kraus und berichtete über die Neuschaffung von Mietwohnungen (inkl. Wohnen für bestimmte Zielgruppen). „Standardfall“ bei der Neuschaffung von Mietwohnraum ist der Neubau. Allerdings werden auch die Umnutzung gewerblicher Räume zu Mietwohnungen sowie der Anbau und die Aufstockung von Wohngebäuden gefördert. Aufgrund der Baulandknappheit gewinnen diese Alternativen zunehmend an Bedeutung. Auch Gemeinschafts- und Infrastrukturräume werden gefördert.

Des Weiteren bietet die Wohnraumförderung Zusatzdarlehen, etwa für Zusatzkosten von Holzbau. Auch für die Gestaltung des Wohnumfelds und der öffentlichen Flächen gibt es Zusatzdarlehen, ebenso, wie für die Standortaufbereitung. Herr Kraus verwies auf die MHKBD-Broschüre „Wohnungen fürs Leben“ (siehe *Weiterführende Links* unten), welche die (Förder-)Möglichkeiten der barrierefreien Gestaltung von Wohnräumen thematisiert.

Modernisierung und Stadtreparatur mit Wohnraumförderung (MHKBD)

Oliver Schreiber (MHKBD, Referat 407, Modernisierungs- und Quartiersförderung) stellte anhand von zahlreichen Beispielen die Grund- und Vorzüge der Modernisierungsförderung vor. Die Modernisierungsförderung des Landes richtet sich sowohl an Vermietende als auch an Selbstnutzende. Zu den

wichtigsten Grundsätzen zählt: „Wer wohnt, bleibt wohnen – keine Verdrängung von Mieterinnen und Mietern durch geförderte Modernisierung!“ Gefördert wird, so fasste es Herr Schreiber pointiert zusammen, „alles, was das Gebäude braucht“. Gemeint sind damit alle baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken inklusive Instandsetzungsmaßnahmen. Gewährt werden kostenabhängige Darlehen bis zu 200.000 €. Die Tilgungsnachlässe liegen bei mindestens 25 % und steigen, wenn höhere Effizienzhausstandards und umweltfreundliche Maßnahmen (z. B. mineralölfreie Dämmung) angestrebt werden. Theoretisch ist ein Tilgungsnachlass von bis zu 55 % auf das Gesamtdarlehen möglich. Auch die Zinssätze sind äußerst attraktiv: In den ersten fünf Jahren fallen überhaupt keine Zinsen an, danach steigen sie auf 0,5 % (zuzüglich eines Verwaltungskostenbeitrags in Höhe von 0,5 % vom jeweiligen Restdarlehen).

Weitere Zusatzdarlehen gibt es für Maßnahmen zur Standortaufbereitung „schwieriger Grundstücke“, z. B. für:

- Abbrucharbeiten
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen
- die Beseitigung von Altlasten
- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von bestehenden Bauwerken

Anhand von einigen Erfolgsbeispielen konnte Herr Schreiber darstellen, wie durch Umnutzungen von Schulen, Fabriken, Kirchen, Klöstern, Kliniken, Verwaltungsgebäuden oder Höfen neuer geförderter Wohnraum entstehen konnte. Viele solche Objekte eignen sich besonders gut für besondere Wohnformen, z. B. Wohnen in Gemeinschaft.

Ein weiteres Thema, welches bislang in der Workshopreihe mehrfach erwähnt, aber noch nicht intensiv behandelt wurde, ist die Verzahnung der Wohnraumförderung mit der Städtebauförderung. Eine Kombination aus beiden Fördertöpfen ist möglich. Anhand einer Gegenüberstellung wesentlicher Aspekte konnte Herr Schreiber zeigen, wie sich diese beiden Programme ergänzen können. Die Wohnraumförderung ist überwiegend darlehensbasiert und hat die Wirtschaftlichkeit zur Voraussetzung, während die Städtebauförderung auch nicht-rentierliche Kosten fördert und daher einen hohen Zuschussanteil hat. Während die Wohnraumförderung den Fokus auf private Gebäude und Grundstücke legt, zielt die Städtebauförderung auf öffentliche Räume und Gemeinbedarfseinrichtungen. Der wichtigste Unterschied ist jedoch: Städtebaufördermittel gibt es nur für Maßnahmen innerhalb der von den Kommunen beschlossenen Gebietskulissen; Wohnraumfördermittel sind grundsätzlich flächendeckend einsetzbar.

Fallbeispiele: Sanierung eines Gründerzeithauses, Projekt BOB CAMPUS, Wuppertal und Villa Nowa, Kreis Steinfurt

In zwei weiteren Beiträgen präsentierten Laura Vecchie und Anna Schmidt (Stadt Wuppertal, Abt. Wohnungsbauförderung und Mietpreisprüfung) Beispiele aus Wuppertal. Jürgen Blömker (Kreis Steinfurt, Sachgebietsleiter Wohnraumförderung) präsentierte ebenfalls ein Projekt und die Strategien der Bewilligungsbehörde, Kommunen und Marktakteure für die Wohnraumförderung zu interessieren.

In Wuppertal haben Privatpersonen an der Friedrichstraße ein Gründerzeithaus mit Fördermitteln vollständig saniert. Dabei wurden Balkonanlagen installiert sowie der Innenhof wiederbelebt. In einem weiteren Projekt wurde eine stillgelegte Textilfabrik unter dem Namen „BOB CAMPUS“ kernsaniert. Dabei konnten zwölf neue Wohnungen (davon neun gefördert) und Gemeinschaftsflächen realisiert werden. Über die Nutzung verschiedener Zusatzdarlehen konnte ein Begegnungsort für das ganze Quartier realisiert werden, der wichtige Impuls- und Aufwertungswirkungen hatte. Das Konzept, das Wohnen und Arbeiten kombiniert, sei insbesondere für junge Menschen sehr attraktiv.

Herr Blömker berichtete aus dem Kreis Steinfurt. Der Kreis Steinfurt ist bei den regelmäßigen Workshop-teilnehmenden mittlerweile bekannt als eine Art „Vorbildkreis“ für die Umsetzung der Wohnraumförderung. Hier ist der geförderte Wohnungsbau ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumentwicklung. Auch die enge Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Investor*innen trägt Früchte. In einem von Herrn Blömker präsentierten Projekt aus Greven wurde ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung realisiert. Antragstellerin war eine Elterninitiative. In der „Villa Nowa“ gibt es neben acht Einzelappartements auch eine Wohngemeinschaft im Erdgeschoss.

Im Anschluss berichtete Herr Blömker noch einmal über die „Erfolgsstrategie“ des Kreises Steinfurt: Wie funktioniert das Zusammenspiel zwischen der Kommune und der Wohnraumförderung und wie kann eine Kommune aktiv werden? Im Kreis Steinfurt gibt es Kommunen unterschiedlicher Größe. In den kleinsten Kommunen sei nach wie vor die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten ein Thema. Für den Erfolg der Wohnraumförderung sei der Aspekt der Information und Kommunikation zwischen dem Kreis und den Kommunen entscheidend, so Blömker. Informationen werden über Fachvorträge in die Bauausschüsse oder Räte der Kommunen getragen, es gibt gemeinsame Informationsgespräche mit Investor*innen. Auch die Öffentlichkeit müsse, beispielsweise über die Pressearbeit, informiert werden, wie öffentlich geförderter Wohnungsbau funktionieren kann. Herr Blömker rechnete den Teilnehmenden am Beispiel eines Neubaus vor, zu welcher Zinsersparnis ein Haushalt gelangt, wenn er von der Förderung Gebrauch macht. Bei einem fiktiven Vergleich der öffentlichen Wohnraumförderung mit einem Zinssatz von 1 % mit den aktuellen Kreditkonditionen von derzeit 4 %, beträgt die Differenz der monatlichen Raten selbst bei einer Förderhöhe von „nur“ 200.000 € mehrere hundert Euro.

Reflexion und weiteres Vorgehen

Den Abschluss dieses Workshops bildete eine gemeinsame Reflexion der Teilnehmenden (zunächst in Kleingruppen, dann im Plenum) sowie ein Schlusswort von Herrn Peter. In der Reflexion wurden die Teilnehmenden um Themen- und Schwerpunkt wünsche für weitere Veranstaltungen gebeten. Es wurde deutlich, dass es weiterhin Interesse an dem Thema Investorenansprache gibt. Des Weiteren beschäftigt viele Kommunen, wie sie damit umgehen sollen, wenn in naher Zukunft (weitere) Zweckbindungen ausfallen. Herr Peter bedankte sich für die rege Teilnahme, die vielen guten Beiträge und versprach, dass die Workshopreihe aufgrund des großen Interesses weiter fortgesetzt werde.

Weiterführende Links

- MHKBD-Broschüre Wohnungen fürs Leben
https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/default/shop/Wohnungen_f%C3%BCrs_Leben_Barrierefrei_bauen_in_Nordrhein-Westfalen/6 (siehe auch Workshop weiter oben)
- „Chancenprüfer Wohneigentum“ der NRW.BANK
www.nrwbank.de/chancenpruefer
- MHKBD-Themenportal Wohnen (hier finden Sie auch verschiedenen Gutachten, Berichte und weiterführende Links)
<https://www.mhkbd.nrw/themenportal?search=&topic%5B787%5D=787>
- Übersicht Förderprogramme
<https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme>
- Infos zum Wohnberechtigungsschein
<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/wohnberechtigungsschein>

- Pressemitteilungen des MHKBD
<https://www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/pressemitteilungen>
<https://www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/anmeldung-zum-newsletter>
- weiterführende Links des MHKBD
<https://www.mhkbd.nrw/service/weiterfuehrende-links>
- Wohnungsmarktprofile der NRW.BANK
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktprofile/>
- Profile für kreisangehörige Kommunen können auch per E-Mail angefordert werden:
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de
- Regionalwirtschaftliche Profile der NRW.BANK
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/regionalwirtschaftliche-profile/>
- Wohnungsmarktbarometer
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbarometer/>
- Wohnungsmarktbericht
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbericht/>
- Bericht Preisgebundener Wohnungsbestand
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/preisgebundener-wohnungsbestand/>
- Bericht Wohnraumförderung
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/bericht-wohnraumfoerderung/>
- Beratungsmöglichkeiten
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/Unser-Beratungsangebot-fuer-Sie/>
- Portal zur Wohnungsmarktbeobachtung
<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/>
- Statistische Datenbanken, aufbereitete Daten und Berichte
<https://www.it.nrw/statistik>
- Für gezielte Abfragen
<https://landesdatenbank.nrw.de/lbdrw/online/>
- BOB CAMPUS Wuppertal
<https://www.bob-campus.de/>
- Villa Nowa in Greven
<https://www.lebenshilfeimkreissteinfurt.de/villa-nowa>
- Albert-Schweitzer-Wohngemeinschaftshaus, Wettringen
<https://leusbrock-pflege.de/wohngemeinschaft/>

9 Einschätzung des Wohnungsbedarfs für Kreise und kreisan- gehörige Kommunen (VA 9)

12. September 2023

über 240 Teilnehmende

5 Beiträge

Im neunten und letzten thematischen Workshop widmeten sich die Teilnehmenden der Einschätzung des Wohnungsbedarfs. In seinen Einführungsworten betonte Stefan Peter (MHKBD), dass das GEWOS-Gutachten zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf gut drei Jahre nach Veröffentlichung nach wie vor „erstaunlich brauchbar“ sei. Für wohnungspolitische Entscheidungen vor Ort sind aber weitere, vor allem lokale, Informationen nötig. Viele Großstädte haben dazu eine eigene Wohnungsmarktbeobachtung oder haben externe Wohnungsbedarfsprognosen oder Handlungskonzepte Wohnen beauftragt. In kreisangehörigen Kommunen ist das nicht der Normalfall. Die Verwaltungen sind kleiner, weniger spezialisiert und deshalb darauf angewiesen, Informationen aus vorhandenen Quellen zusammenzutragen.

Der Workshop sollte einen Überblick über solche Quellen geben, auf deren Basis die Kommunen die Wohnungsmarktlage vor Ort selbst grob einschätzen können: Zum einen ganz allgemein als Wissensbasis, zum anderen speziell für die Aufgabe der „Bedarfsbestätigung“. Im Rahmen der Öffentlichen Wohnraumförderung müssen Kommunen nämlich der Bewilligungsbehörde beim Kreis bestätigen, dass für zur Förderung eingereichte Projekte vor Ort tatsächlich ein Bedarf besteht. In insgesamt fünf Beiträgen wurde das Thema Wohnraumbedarfsermittlung aus Perspektive unterschiedlicher Akteur*innen beleuchtet.

Beitrag MHKBD: Welche Orientierung geben Gutachten und Berichte des Landes?

Den Anfang machte Ulrich Kraus (MHKBD), der zunächst die Bedeutung des Vernetzens betonte: „Papier oder PDF ist nicht die einzige Quelle! Gerade in der Kommunalverwaltung ist es gut, die Kolleg*innen aus anderen Ressorts einfach anzusprechen.“ Das Knowhow zu Wohnungsangebot und -nachfrage sei über viele Stellen verstreut, schriftlich und als Erfahrung im Kopf, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Verwaltung.

Eine gute Grundlage, um die eigenen Kenntnisse auszubauen, sind laut Ulrich Kraus die jährlichen Wohnungsmarktberichte der NRW.BANK. Sie bieten einen guten Überblick über aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen und zeigen in vielen Karten, wie unterschiedlich sich die Regionen entwickeln. So könne man die Situation in der eigenen Gemeinde und Region schon mal ganz gut einordnen. Informationen speziell zur eigenen Gemeinde lassen sich dann aus den kommunalen Wohnungsmarktprofilen der NRW.BANK ergänzen (Näheres zur Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK im folgenden Beitrag).

Den Blick in die Zukunft – bzw. die Bandbreite möglicher Zukünfte – erleichtert ergänzend dazu das GEWOS-Gutachten. Ergebnisse liegen auf Landes- und auf Kreisebene vor und zeigen den Rahmen, in dem sich der lokale Wohnungsmarkt nach wie vor bewegt. Ulrich Kraus erläuterte die Unterschiede zwischen dem *quantitativen* Neubaubedarf und der *qualitativ* bedingten Neubaunachfrage (siehe auch Kapitel 1 und Tabelle 1, Seite 7). Anhand der Gegenüberstellung der Stadt Düsseldorf und dem Märkischen Kreis wurden die Unterschiede deutlich. In Düsseldorf entsteht aufgrund des Haushaltswachstums in den kommenden Jahren ein Mehrbedarf an Wohnraum. Der Neubau deckt dort größtenteils auch die *qualitative* Neubaunachfrage ab. Allerdings zeigt der Blick auf die letzten Jahre, dass der tatsächliche Neubau in Düsseldorf hinter dem Bedarf zurückblieb und die Gesamtnachfrage weder qualitativ noch quantitativ abdecken konnte. Das lässt die Preise steigen und die Nachfrage schwappt notgedrungen ins Umland über, das in der Region leider auch zu wenig Wohnraum baut. In der gesamten Region ist also mehr Neubau erforderlich.

Für den Märkischen Kreis erwartet die Prognose dagegen rückläufige Haushaltszahlen, so dass der gesamte Neubaubedarf ausschließlich aus der qualitativ bedingten Neubaunachfrage besteht. Auch hier lag der Neubau angesichts des Bedarfs zu niedrig. Das bedeutet aber immer noch keine mengenmäßigen Engpässe – denn zahlenmäßig gibt es genug Wohnraum. Allerdings dürften die Erwartungen vieler potenzieller Nachfrager in Hinblick auf zeitgemäßen Wohnraum enttäuscht worden sein. Wenn auch Statistiken zum Modernisierungsgeschehen fehlen, dürfe man doch annehmen, dass höchstens ein kleiner Teil der nachgefragten Neubauqualitäten durch Bestandsumbau abgedeckt werden konnte.

Zentral sei in solchen Regionen, dass Kommunalverwaltung und Marktakteure sich bewusst sind, *welche* Qualitäten in der Angebotspalette fehlen. Das ist schwieriger, als ein quantitatives Neubauziel zu definieren. Hier liefere das GEWOS-Gutachten keine Blaupause, aber immerhin wertvolle Hinweise: Einzelne wichtige Aspekte sind als „Fokusthemen“ dargestellt (Wohnen im Alter, bezahlbarer Wohnraum, Wohnraum für Geflüchtete etc.). Andere Hinweise liefern z. B. die kommunalen Wohnungsmarktpreise der NRW.BANK (siehe folgender Beitrag). Für die Umsetzung bietet sich unter anderem die verbesserte Modernisierungsförderung des Landes an.

Wie wichtig der bezahlbare Wohnraum und die öffentliche Wohnraumförderung des Landes in der eigenen Kommunen sind, lässt sich aus anderen Veröffentlichungen des Landes ablesen. Wichtig ist zunächst die Einordnung in der Gebietskulisse der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen: Dargestellt ist das im „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ (RegioKontext 2023). Anhand von Indikatoren, mit denen sich der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum einschätzen lässt, werden alle Kommunen in vier unterschiedlichen Skalen gerankt und entsprechend vier Gebietskulissen zugeordnet. Die vier Kulissen sind das Miet- und das Kostenniveau und das Bedarfsniveau (je eines für Miet- und Eigentumsförderung). Das Bedarfsniveau bildet die Grundlage für die regionale Zuteilung der Wohnraumfördermittel und das Kostenniveau für die Intensität der Förderung. Am Beispiel des Bedarfsniveaus Miete erläuterte Ulrich Kraus, welche Indikatoren (z. B. Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, der Studierenden, Wohngeldbezieher*innen) in die Klassifizierung (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig) einfließen. Die Einordnungen folgen einem schrittweisen Vorgehen, das im Gutachten (RegioKontext 2023) ausführlich erläutert wird. Das Ergebnis der Förderung und die Entwicklung der geförderten Mietwohnungsbestände (inkl. Modellrechnungen zu deren zukünftiger Entwicklung) und erteilten Wohnberechtigungsscheine lassen sich aus den jährlichen Berichten der NRW.BANK „Wohnraumförderung NRW“ und „Preisgebundener Wohnungsbestand NRW“ ablesen.

Informationen zum Bedarf aus dem Wohnungsmarktbericht NRW und den kommunalen Wohnungsmarktpreisen (NRW.BANK)

Carolin Krüger-Willim erläuterte die Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Wohnungsmarktbeobachtung müsse neutral, objektiv und verbindlich sein, gleichzeitig aber aktuell und verständlich. In der Wohnungsmarktbeobachtung werden Daten aus unterschiedlichen Quellen zusammengebracht, für unterschiedliche Ebenen (landesweit, regional, kommunal, Quartiers-ebene) ausgewertet und eingeordnet.

Aus dieser Vielfalt entsteht eine Reihe von Berichten, die alle kostenfrei auf der Website der NRW.BANK (www.nrwbank.de/wmp) heruntergeladen werden können.

Hierzu gehören:

- Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbericht/>
- Wohnungsmarktbarometer
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbarometer/>
- Berichte zum preisgebundenen Wohnungsbestand und zur Wohnraumförderung
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/preisgebundener-wohnungsbestand/>
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/bericht-wohnraumfoerderung/>
- Wohnungsmarktprofile für jede der 396 Gemeinden Nordrhein-Westfalens
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktprofile/>

Für die Kommunen können vor allem die kommunalen Wohnungsmarktprofile hilfreich sein, die die NRW.BANK jedes Jahr aktualisiert und kostenlos zum Download anbietet. Neben Daten zum Wohnungsbestand werden Daten zur Bautätigkeit sowie zur Bevölkerungsentwicklungen miteinander in Beziehung gesetzt. Anhand der Städte Steinfurt und Hallenberg zeigte Frau Krüger-Willim, wie sich aus den Wohnungsmarktprofilen Informationen zur qualitativ bedingten Nachfrage ableiten lassen.

Ein weiteres Thema, welches die NRW.BANK, das MHKBD sowie zahlreiche Kommunen derzeit sehr stark beschäftigt, sei die hohe Anzahl an preisgebundenen Wohnungen, die in den nächsten Jahren aus der Bindung fällt. Dies erhöhe den Handlungsdruck für das Land und die Kommunen zusätzlich, bezahlbaren und den Wohnansprüchen entsprechenden Wohnraum zu realisieren. Auch deshalb verwies Frau Krüger-Willim mitunter auf die individuellen Beratungsmöglichkeiten bei der NRW.BANK (www.wohnungsmarktbeobachtung.de).

Die kommunale Bedarfsbestätigung im Rahmen der Bewilligung von Wohnraumfördermitteln (MHKBD)

Melanie Evers gab im Anschluss einen Überblick über die gesetzliche Aufgabe der Kommunen, im Rahmen der Wohnraumförderung zu bewerten, ob für die zur Förderung eingereichten Projekte ein Bedarf besteht. Die Bewilligungsbehörden bei den Kreisen müssen sich diesen Bedarf vor Ort tatsächlich auch von den Kommunen bestätigen lassen. Neben den Informationen aus den zuvor beschriebenen Dokumenten sollten dazu zwei spezielle Informationsgrundlagen herangezogen werden:

- **Die vorgeschriebene Wohnungsbestandskartei** nach §25 Absatz 1 WFNG NRW: Sie enthält alle öffentlich geförderten Wohngebäude, meist auch mit Daten zu Wohnungsgrößen und -eigenschaften. Auch die Lage im Gemeindegebiet sollte beachtet werden. Frau Evers betonte: Die Kommunen müssen sich auf Basis der vorgeschriebenen Kontrollen auch über den Zustand der Wohnungen auf dem Laufenden halten.

Aus den Akten ergibt sich auch die Zahl der Wohnungen, die zukünftig aus den Bindungen fallen. Diese Perspektive ist bei der Einschätzung des zukünftigen Bedarfs ebenso zu berücksichtigen.

- **Die ebenfalls vorgeschriebene Kartei der wohnungssuchenden und wohnberechtigten Haushalte.** In den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) heißt es hierzu:

„Zur Ausübung von Belegungsrechten und auf Grund ihrer Verpflichtung, Wohnungssuchende bei der Beschaffung einer Wohnung zu unterstützen (§4 Absatz 3), haben die zuständigen Stellen alle wohnberechtigten Wohnungssuchenden, die in ihrem Gebiet die Beschaffung oder Vermittlung

einer Wohnung nachfragen, in eine Kartei mit den Merkmalen über den individuellen Wohnraumbedarf und die bisherige Wohnraumversorgung zu erfassen.“ (Nr. 15.1.2. WNB)

In der Liste der wohnberechtigten Haushalte spielt die Dringlichkeit eine wichtige Rolle. So genießen beispielsweise schwangere Frauen Priorität. Auch Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Wohnungslose oder sonstige hilfsbedürftige Personen können eine besondere Berücksichtigung erfahren. Frau Evers betonte, dass Gemeinden selbst entscheiden, wer am dringlichsten zu versorgen ist. Des Weiteren ist eine Aufstellung der Dringlichkeitskriterien für die Wohnraumversorgung und Wohnraumvermittlung der Kommune von Nöten.

Bedarf an sozialer Infrastruktur im Quartier ermitteln (G.I.B.NRW)

Als nächstes stellte Ann-Kristin Reher vom Team Armutsbekämpfung und Sozialplanung der G.I.B.NRW (Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH) vor, wie der Bedarf an sozialer Infrastruktur im Quartier ermittelt werden könne. Zunächst seien laut Reher bei der Bedarfsabschätzung für öffentlich geförderten Wohnungsbau auch immer die innerstädtische (Brach-)Flächenentwicklung bzw. die Quartiersentwicklung, die Nachverdichtungspotenziale sowie das Thema der Baulandmobilisierung mitzudenken. Schnell wurde deutlich, dass die Quartiersebene für die soziale Infrastruktur von großer Bedeutung ist. Möglichkeiten wohnbegleitender Infrastruktur gäbe es viele (z. B. ambulante Pflegeversorgung, Sozialbegleitende Dienste, Dienstleister für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Kindertagespflegestellen, Jugendtreffs).

Frau Reher brachte eine gute und wichtige Nachricht mit: „Sie müssen die Bedarfserfassung nicht alleine machen.“ In den Kommunen liege ein umfassender Datenschatz, wenn man in die verschiedenen Ämter gehe. Zahlreiche Ämter (z. B. Wohnungsamt, Stadtplanungs- und Grünflächenamt, Jugendamt, Schulamt) können behilflich sein, daher erfordere eine Bedarfsanalyse immer sowohl eine Datenauswertung als auch Kooperation und Netzwerkarbeit. Darüber hinaus bietet die G.I.B. im Rahmen eines Förderprogramms eine entgeltfreie Beratung der Kommunen im Bereich Sozialplanung an.

Anhand eines Beispiels (Bedarfsabschätzung für eine ambulante Tagespflegeeinrichtung) zeigte Frau Reher, welche Schritte notwendig sind (z. B. Identifizierung der Zielgruppe), welche Fragen gestellt werden müssen (Wer wohnt wie? Welche Altersgruppe? Welche Bedarfe gibt es? Wie definieren sich Raum und Nachbarschaft? Was ist bereits vorhanden, wo gibt es Defizite?), welche Fachbereiche (Soziales, Pflege, Wohnen, Stadtplanung) involviert sind und wie die Bürger*innen beteiligt werden können. Frau Reher machte kein Geheimnis daraus, dass integrierte Zusammenarbeit manchmal etwas herausfordernd sein könne, vor allem zu Beginn. Jedoch habe man dann die nötigen Informationen, um in einem neuen Quartier auch die Bedarfe der alteingesessenen Bevölkerung berücksichtigen zu können.

Praxiserfahrungen mit Sozialraumanalysen und Bürgerbefragungen bei Neubauvorhaben (Hermann Hengstermann)

Im letzten Beitrag stellte Hermann Hengstermann die Praxiserfahrungen aus dem Projekt zum Wohnquartier Kloostergarten vor, welches zahlreichen Teilnehmenden bereits aus vorangehenden Workshops bekannt ist. Das Wohnquartier Kloostergarten entstand durch Eigeninitiative und Zusammenarbeit mehrerer Akteur*innen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu integrieren und nachbarschaftliches Miteinander zu fördern. Nach dem 2004 aufgegebenen Provinzialat der Clemensschwesteren in Kevelaer umfasst der Kloostergarten heute 122 Wohneinheiten, ein Altenheim, ambulante Wohngemeinschaften, ein Nachbarschaftshaus, eine Kindergruppe und ein barrierefreies Hotel. Hermann Hengstermann, ehemaliger Vorstand des Caritasverbands Geldern-Kevelaer e.V., war maßgeblich an der Planung beteiligt (siehe Kapitel 2).

Im Vortrag lag der Schwerpunkt dieses Mal auf der Organisation und Durchführung einer Sozialraum- analyse, die vor allem auf Grundlage einer Bürgerbefragung durchgeführt wurde.

Herr Hengstermann betonte, dass im Vorfeld der Planungen für den Klostergarten die Zielgruppe fest- gelegt werden musste. Er verwies auf einen dreitägigen Workshop, der durchgeführt wurde, um die Be- darfe der potenziellen neuen Bewohner*innen wie auch der angrenzenden Bestandsquartiere zu ermit- teln.

Bei der tatsächlichen Sozialraumanalyse musste dann in einem ersten Schritt der regionale Einzugsbe- reich festgelegt werden. Die Frist zur Beantwortung der Fragebögen wurde bewusst kurz gewählt und die Durchführung und Auswertung von externen Personen erbracht. Die Ergebnisse wurden schließlich auf einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Chat und Breakout-Sessions

In mehreren thematischen Breakout-Sessions sowie im veranstaltungsbegleitenden Chatraum nutzten die Teilnehmenden die Möglichkeit, individuelle Fragen zu stellen. Diese Fragen richteten sich an die Inputgebenden, Mitarbeitende des MHKBD und andere Teilnehmende. In diesen Gesprächen ging es beispielsweise um Wohnberechtigungsscheine (mit Blick auf die Einkommensgruppen A und B), die Problematik der Fehlbelegung oder um Besetzungs- und Belegungsrechte. Es wurde unter anderem an- gemerkt, dass das Besetzungsrecht der zuständigen Stellen eigentlich ein wichtiges Instrument sei, aber in vielen Kreisen und Kommunen kaum genutzt werde. Grund sei meist die Personalknappheit, oft ge- meinsam mit fehlendem Problembewusstsein in der Verwaltung.

Zum Teil sei man der Meinung, eine kommunale Vermittlung von gefördertem Wohnraum an WBS- Haushalte sei nicht nötig, weil die Vermieter*innen auch ohne diese Hilfe Mieter*innen fänden. Darauf wurde allerdings von anderen Teilnehmenden erwidert, es gehe hier nicht um Vermietungshilfen für die Eigentümer*innen, sondern um die Wohnraumversorgung von Haushalten, die auf bezahlbaren Wohn- raum dringend angewiesen sind. Mehrere Teilnehmende äußerten Interesse an einer Vertiefung dieses Themas in einem weiteren Workshop.

Für einige individuelle Fragen konnte eine bilaterale Fortsetzung der Gespräche vereinbart werden. Dem Ziel der Vernetzung und gegenseitigen Unterstützung konnte somit auch mit diesem letzten Work- shop Rechnung getragen werden.

10 Teilnehmende

Die Teilnehmenden der Workshops kommen aus insgesamt über 200 Kommunen, Städten und Kreisen.

Aachen, Stadt	Geldern	Lippe, Kreis	Rödinghausen
Aachen, Städteregion	Gescher	Lohmar	Rosendahl
Ahaus	Geseke	Löhne	Saerbeck
Ahlen	Gladbeck	Lotte	Sankt Augustin
Alfter	Goch	Lügde	Schlangen
Alsdorf	Greven	Lünen	Schloß Holte-Stukenbrock
Altenbeken	Gütersloh	Mariemünster	Schwelm
Altenberge	Hagen	Märkischer Kreis	Selm
Anröchte	Haltern	Marl	Senden
Arnsberg	Harsewinkel	Medebach	Sendenhorst
Ascheberg	Havixbeck	Meerbusch	Siegburg
Attendorn	Heek	Menden	Siegen
Bad Berleburg	Heinsberg	Merzenich	Siegen-Wittgenstein, Kreis
Bad Driburg	Hemer	Meschede	Soest
Bad Honnef	Herdecke	Mettingen	Soest, Kreis
Bad Salzuflen	Herford	Mettmann	Solingen
Bad Sassendorf	Herford, Kreis	Mettmann, Kreis	Sprockhövel
Barntrup	Herne	Minden	Stadtlohn
Beckum	Herten	Minden-Lübbecke, Kreis	Steinfurt, Kreis
Bedburg	Hiddenhausen	Moers	Steinheim
Bergheim	Hilchenbach	Morsbach	Südlohn
Bergkamen	Hille	Münster	Swisttal
Billerbeck	Hochsauerlandkreis	Netphen	Tecklenburg
Bocholt	Horn-Bad Meinberg	Nettetal	Telgte
Borchen	Hörstel	Neuenkirchen	Troisdorf
Borgholzhausen	Höxter, Kreis	Neunkirchen	Unna, Kreis
Borken, Kreis	Hückelhoven	Niederkassel	Verl
Bornheim	Ibbenbüren	Niederkrüchten	Versmold
Brilon	Iserlohn	Nieheim	Vettweiß
Brühl	Isselburg	Nordwalde	Viersen
Bünde	Jüchen	Nottuln	Viersen, Kreis
Castrop-Rauxel	Kaarst	Oberbergischer Kreis	Vlotho
Coesfeld, Kreis	Kalletal	Odenthal	Vreden
Datteln	Kamp-Lintfort	Oelde	Wadersloh
Delbrück	Kempen	Olpe	Warendorf
Detmold	Kerpen	Ostbevern	Warendorf, Kreis
Dinslaken	Kirchlengern	Paderborn	Wegberg
Dörentrup	Kleve	Paderborn, Kreis	Wenden
Dorsten	Kleve, Kreis	Plettenberg	Werl
Drensteinfurt	Königswinter	Pulheim	Werther (Westf.)
Drolshagen	Korschenbroich	Radevormwald	Wesel, Kreis
Dülmen	Kreuzau	Rahden	Wesseling
Düren	Kreuztal	Recke	Wickede
Emsdetten	Langenfeld	Recklinghausen	Wiehl
Ennepe-Ruhr-Kreis	Langerwehe	Rheinbach	Wilnsdorf
Ense	Legden	Remscheid	Winterberg
Erfstadt	Lemgo	Rheinberg	Wülfrath
Erkelenz	Lengerich	Rheine	Wuppertal, Stadt
Erwitte	Lennestadt	Rhein-Erft-Kreis	Würselen
Everswinkel	Leopoldshöhe	Rhein-Kreis Neuss	Xanten
Extertal	Leverkusen	Rhein-Sieg-Kreis	
Geilenkirchen	Lindlar	Rietberg	

11 Literatur

- Dettmer, Lena; John, Michael; Kilian, Yvonne (2021): Stadt Arnsberg Demografiebericht 2021. Stadt Arnsberg.
- GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2020): Ergebnisbericht I Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. [https://broschueren-service.mhkbd.nrw/mhkbd/shop/GEWOS - Wohnungsgutachten %C3%BCber den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040 %28Ergebnisbericht%29/15](https://broschueren-service.mhkbd.nrw/mhkbd/shop/GEWOS_-_Wohnungsgutachten_%C3%BCber_den_quantitativen_und_qualitativen_Wohnungsneubaubedarf_in_NRW_bis_2040_%28Ergebnisbericht%29/15) (25.07.2024).
- Hundt, Christian; Margarian, Anne; Peters, Jan Cornelius (2020): Wirtschaftliche Vielfalt ländlicher Räume. In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb): Ländliche Räume, 343, 2/2020, 26–37. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/izpb/laendliche-raeume-343/> (25.07.2024).
- Küpper, Patrick (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Thünen Working Paper 68. Braunschweig.
- Münter, Angelika; Tippel, Cornelia; Albrecht, Janna (2021): Vom „Abrutschen am Bodenpreisgebirge“. In: Henn, Sebastian; Zimmermann, Thomas; Braunschweig, Björn (Hrsg.): Stadtrregionales Flächenmanagement. Berlin: Springer Spektrum. https://doi.org/10.1007/978-3-662-63295-6_28-1.
- Neumann, Ute; Spellerberg, Annette; Eichholz, Lutz (2021): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 80, 4, 434–450. <https://doi.org/10.14512/rur.133>.
- NRW.BANK (2022): Wohnungsmarkberbericht Nordrhein-Westfalen 2023. Düsseldorf.
- Osterhage, Frank; Albrecht, Janna (2022): Schwankungen – Verschiebungen – Brüche: Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den vergangenen zwei Jahrzehnten. ILS-Trends 3/21. Dortmund.
- Peter, Heike; Tippel, Cornelia; Steinführer, Annett (2022): Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive. Eine explorative Studie in ländlichen und großstädtischen Kontexten. Thünen-Report 93. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut. <http://dx.doi.org/10.3220/REP1647852571000>.
- RegioKontext (2023): Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen). Berlin.
- Seyfarth, Erik; Osterhage, Frank; Scheiner, Joachim (2021): Auch dauerhaft urban? Empirische Untersuchung kurz- und langfristiger Wohnumfeldwünsche junger Erwachsener als Beitrag zur Reurbanisierungsdebatte. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 79, 5, 453–469. <https://doi.org/10.14512/rur.88>.
- Siedentop, Stefan (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 5, 231–235. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2021/5_2021/FWS_5_2021_Siedentop.pdf (25.07.2024).
- Steinführer, Annett; Küpper, Patrick (2020): Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen. In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb): Ländliche Räume, 343, 2/2020, 16–25. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/izpb/laendliche-raeume-343/> (25.07.2024).
- Website Demografieportal (2023): <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-nordrhein-westfalen.html> (24.08.2023).

12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Neubaubedarf für drei Beispielkreise bzw. kreisfreie Städte für den Zeitraum 2018–2040, Szenario 0 (Quelle: GEWOS 2020: 23–24)	7
Tabelle 2: Die Beteiligten	11

13 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kernbotschaften des GEWOS-Gutachtens (Eigene Darstellung)	8
Abbildung 2: Interessenschwerpunkte der Teilnehmenden (Eigene Darstellung)	13
Abbildung 3: Vorbehalte gegen die öffentliche Wohnraumförderung (Eigene Darstellung)	16
Abbildung 4: Auszug aus dem Miro-Board (eigene Darstellung mit Miro).....	20
Abbildung 5: Argumente (Eigene Darstellung)	25
Abbildung 6: Das „Hengstermann-Mosaik“ (Vorläufige „Arbeitsversion“, eigene Darstellung mit Miro)	30
Abbildung 7: Hilfwünsche (Eigene Darstellung).....	36
Abbildung 8: Was würden Sie realisieren, wenn Ihnen JETZT Fördermittel zur Verfügung stünden? (Eigene Darstellung)	38
Abbildung 9: Mietniveaustufen 2021 © NRW.BANK 2022	39
Abbildung 10: Beispielrechnung © NRW.BANK (Stand: 2023).....	40