

# Hand- lungs- konzept Wohnen



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0  
Fax 0231.39 69 43.29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)



## **HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT MINDEN**

### **Auftraggeber**

Stadt Minden  
Kleiner Domhof 17  
32423 Minden

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0  
Fax: 0231 39 69 43-29  
kontakt@ssr-dortmund.de  
www.ssr-dortmund.de

### **Hinweis**

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

### **Stand**

Dortmund, Dezember 2016

<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 VORGEHEN</b>	<b>5</b>
<b>2 DEMOGRAFIEPROFIL</b>	<b>8</b>
<b>3 WOHNUNGSMARKTPROFIL</b>	<b>18</b>
<b>4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN</b>	<b>28</b>
4.1 Nachfragefaktoren	28
4.2 Angebotsfaktoren	36
4.3 Versorgungssituation	41
<b>5 PROGNOSEN</b>	<b>43</b>
5.1 Bevölkerungsprognose	43
5.2 Haushaltsprognose	46
5.3 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	47
5.4 Qualitative Bedarfe	49
<b>6 HANDLUNGSPROGRAMM</b>	<b>53</b>
6.1 Marktbewertung	53
6.2 Ziele	56
6.3 Strategie	58
6.4 Instrumentenkasten	60
<b>7 FAZIT</b>	<b>80</b>
<b>8 VERZEICHNISSE</b>	<b>82</b>

## EINLEITUNG

Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt differenzieren sich immer weiter aus. Während einzelne Regionen in Nordrhein-Westfalen eine stagnierende bis rückläufige Nachfrage nach Wohnraum aufweisen, verzeichnen andere Regionen eine wachsende Nachfrage mit der Folge, dass dort sowohl am Eigentumsmarkt als auch bei Mietwohnungen die Preise steigen. Zu diesen regionalen Märkten unter Nachfragedruck gehören vor allem große (Universitäts-)Städte mit ihrem umfangreichen Arbeitsplatz- und Studienplatzangebot. Generell zieht es Studierende, Berufsstarter, aber auch Familien und ältere Menschen verstärkt in die integrierten Lagen der Städte; dies gilt auch für mittelgroße Städte wie Minden. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist zu einer zusätzlichen Herausforderung geworden, da auch viele Zuwanderer mittelgroße und große Städte als Anlaufpunkte bevorzugen; hierin liegt allerdings auch eine Chance zur Verjüngung und langfristigen Stabilisierung des demografischen Profils.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen möchte die Stadt Minden eine Orientierungsgrundlage für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes in Minden schaffen, um alle Bevölkerungsgruppen in quantitativer, qualitativer und preislicher Sicht mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können. Dabei geht es vor allem darum, welche Folgen der demografische Wandel für die Stadt Minden mit sich bringt und wie sich die Stadt den daraus resultierenden Herausforderungen stellen kann. Zu erfassen sind Veränderungsprozesse, wie die Ausdifferenzierung des Wohnens, der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die wachsende Zahl älterer Menschen mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen, die Entwicklung am Markt für preisgünstiges Wohnen, aber auch für das Wohnen mit gehobenen Qualitätsansprüchen.

Ziel ist es weiter, das Handlungskonzept um umsetzungsfähige ausgewählte Lösungswege zu ergänzen, d.h. um Maßnahmen, die konkret für Minden infrage kommen. Dabei zeichnen sich diese Maßnahmenvorschläge dadurch aus, dass der Bearbeitungsprozess in einem ausgeprägten Dialog mit den lokalen Akteuren am Wohnungsmarkt erfolgt, weil nur in einem kooperativen Vorgehen umsetzungsfähige Lösungen zu erreichen sind.

# 1 VORGEHEN

Grundlage für die Analyse des Handlungskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakteure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. In das Konzept sind somit unterschiedliche Informationen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse berücksichtigt als Vergleichsräume mit der Stadt Minden den Kreis Minden-Lübbecke sowie den Regierungsbezirk Detmold und zudem die Kreisstadt Detmold – die annähernd mit Minden vergleichbare Rahmenbedingungen bietet.

Die Stadt Minden liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Da die Verflechtungs- und Pendlerbeziehungen der Einwohner Mindens (hinsichtlich Wohnstandortpräferenz und Arbeitsort) mit Orten in der gesamten Region bestehen, wäre die Auswertung statistischer Daten aus Nachbarkommunen in den niedersächsischen Grenzkreisen Schaumburg und Nienburg (Weser) im Prinzip sinnvoll. Der hohe Zusatzaufwand, um z.B. Daten auch aus Bückeburg zu beschaffen und auszuwerten, hat im Rahmen dieses Projektes und seines Budgets dafür gesprochen, plausibel von analogen Strukturen hinsichtlich Wanderungsbewegungen auszugehen, wie sie auch in Beziehung zu den westfälischen Nachbarkommunen im Kreis Minden-Lübbecke bestehen.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen (siehe Abb. 1).

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt der Stadt Minden. Es wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die demografische Situation sowie den Wohnungsmarkt widerspiegeln. Dazu wurde z.B. der SSR-Stresstest angewandt, um diejenigen Quartiere in Minden zu identifizieren, die in den kommenden Jahren vor einem Generationenwechsel stehen werden. Ein besonderer Fokus wurde zudem auf die Analyse des Marktsegments „Preiswertes Wohnen“ gelegt.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Minden berechnet und ausgewertet, sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage.
- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und des strategischen Vorgehens in den kommenden Jahren. Weiterhin wurden für einen langfristigen Zeitraum Instrumente formuliert, die für die Steuerung des Marktes in Minden infrage

kommen. Abschließend wurden drei Instrumente/Projekte gewählt, die als „Starter“ unmittelbar angegangen werden sollen.

Entscheidend für den gesamten Prozess war die intensive Beteiligung der Wohnungsmarkttakteure in unterschiedlichen Beteiligungsformaten. Neben Stadtverwaltung und Politik wurden die am Ort relevanten Wohnungsmarkttakteure in das Dialogkonzept eingebunden: Vertreter der Wohnungsunternehmen (z.B. Wohnhaus Minden, GSW Minden), Immobilienmakler, Bauträger, Träger in der Freien Wohlfahrtspflege (z.B. Diakonie Stiftung Salem), Interessensvertreter (z.B. Mieterverein, Haus&Grund, Fachhochschule Bielefeld). Direkt zum Auftakt der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden im Rahmen des 1. Forums Wohnen mit rd. 35 Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Politik und Stadtverwaltung erste Analyseergebnisse diskutiert und Stärken und Schwächen sowie besondere Herausforderungen und Bedingungen des Wohnungsmarktes in Minden abgefragt. Die Veranstaltung wurde von den Akteuren sehr gut angenommen und hat sowohl den Gutachtern wichtige Informationen für die Erstellung des Konzeptes geliefert als auch den Netzwerkaufbau zwischen den Akteuren gestärkt. Im Rahmen von Marktgesprächen wurden vertiefende Informationen gesammelt. Themenspezifisch wurden dann vier Workshops mit unterschiedlichen Akteursgruppen und zu unterschiedlichen Themen durchgeführt. So konnten weitere Erkenntnisse gesammelt, insbesondere aber Ziele, Strategien und Instrumente diskutiert und abgestimmt werden. Gemeinsam wurden dann Prioritäten zur Festlegung der Starterprojekte gelegt.

Prozessbegleitend wurden Zwischen- und Endergebnisse auch in politischen Gremien vorgestellt. Die Staffelübergabe des Konzeptes an Stadt und Akteure findet im Rahmen des 2. Forums Wohnen statt, in welchem der Prozess und die Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen den Akteuren noch einmal vorgestellt werden.



Abb. 1: Aufbau und Vorgehen  
Quelle: SSR

## 2 DEMOGRAFIEPROFIL

Das demografische Profil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung in Minden. Mit seinen lokalen und überörtlichen Aussagen zu unterschiedlichen Indikatoren ermöglicht es eine Auswertung mit Blick auf die Wohnungsversorgung in Minden, auch im regionalen Kontext.

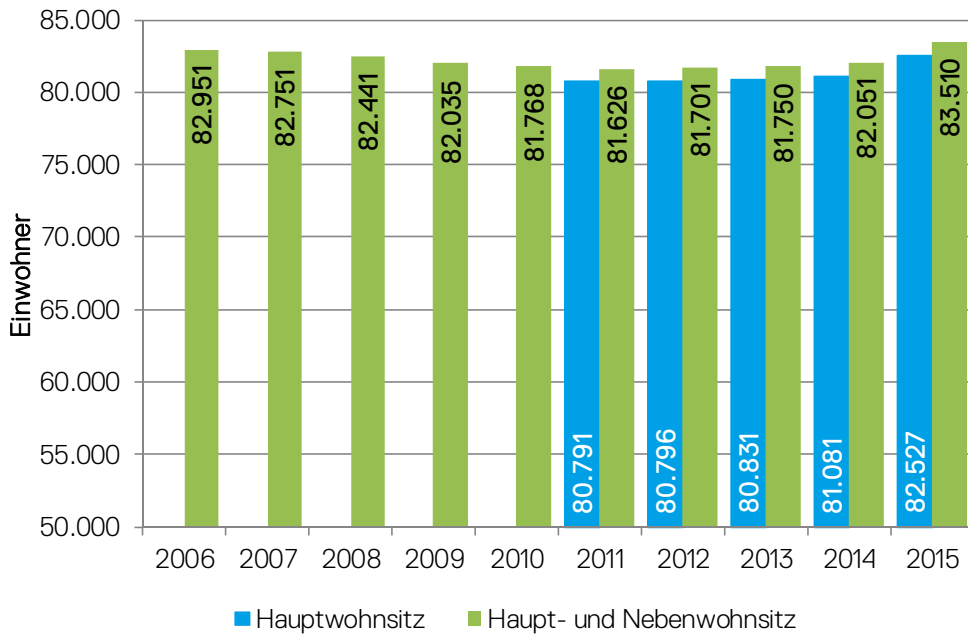
Die Einwohnerzahl und deren Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. Hier zeigt sich für Minden seit dem Jahr 2011 eine stabile Entwicklung, nachdem in den Jahren davor (genauer von 2006 bis 2010) noch ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen gewesen ist (-1,4%). Im Jahr 2015 hat der bundesweite Zuzug von geflüchteten Menschen auch in Minden zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl geführt. Zum Jahresende 2015 wurden 82.527 Personen mit Hauptwohnsitz in Minden gezählt.

Rechnet man die in Minden gemeldeten Personen mit Nebenwohnsitz hinzu, so ergibt sich zum Jahresende 2015 eine höhere Einwohnerzahl: 83.510 Personen und damit 2,3 Prozent mehr als im Jahr 2011. Mit Nebenwohnsitz in Minden sind vor allem Studierende am Campus Minden der Fachhochschule Bielefeld gemeldet; dort haben sich in den letzten Jahren mehr als 1.000 Studierende mehr immatrikuliert als noch im Jahr 2008.

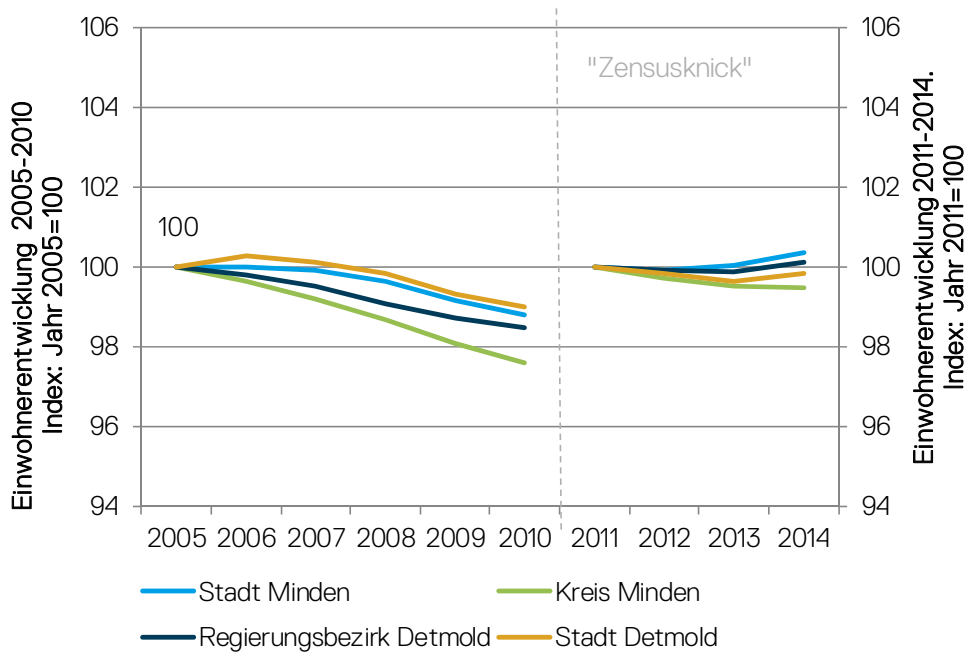
Im regionalen Vergleich zeigt sich die Entwicklung der Bevölkerungszahl überdurchschnittlich gut. Zwar ist zum jetzigen Zeitpunkt eher anzunehmen, dass sich die Zuwanderung aus dem Ausland – insbesondere die von Flüchtlingen – weiter fortsetzt; allerdings lassen sich keine seriösen Aussagen zu deren Größenordnung treffen. Einwohnerzuwächse kann Minden jedoch nicht nur aus dieser internationalen Zuwanderung erzielen. Als Kreisstadt verfügt Minden mit seinem urbanen Flair und einem umfangreichen Infrastrukturangebot über ein großes Potenzial, sich als Wohnstandort in der Region weiter zu etablieren und die Einwohnerentwicklung aus regionaler Zuwanderung positiv zu beeinflussen.

Innerhalb des Stadtgebiets zeigt die Einwohnerentwicklung Unterschiede – nicht alle Ortsteile hatten Anteil am stabilen bis wachsenden Trend der vergangenen Jahre. Während einige der am Stadtrand liegenden und häufig eher ländlich geprägten Stadtteile (z.B. Todtenhausen, Leteln/Aminghausen und Haddenhausen) teilweise mehr als 4 Prozent an Einwohnern verloren haben, verzeichnet die Kernstadt ein stetiges Wachstum ihrer Einwohnerzahl. Somit findet sich innerhalb des Stadtgebietes ein Nebeneinander schrumpfender und wachsender Standorte.





**Abb. 2: Einwohner mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz**  
Quelle: Stadt Minden



**Abb. 3: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich**  
Quelle: IT NRW

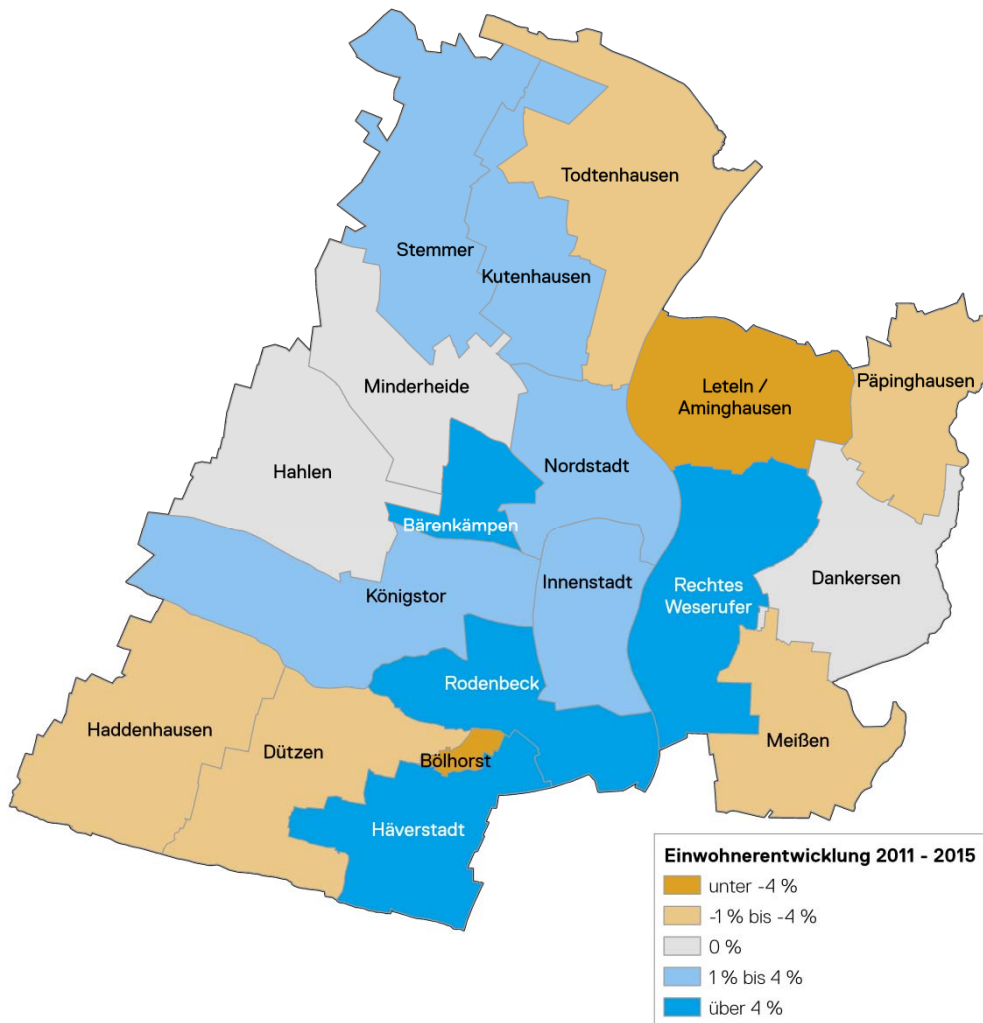


Abb. 4: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen  
Quelle: Stadt Minden

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt:

- Natürliche Entwicklung: Seit mehr als zehn Jahren zählt man in der Stadt Minden mehr Sterbefälle als Geburten. Der negative Saldo zeigt sich in einem jährlichen Einwohnerverlust um durchschnittlich rd. 220 Personen. Die rückläufige Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) lässt langfristig keine Trendumkehr erwarten. Innerhalb des Stadtgebietes lassen sich nur wenige Ortsteile identifizieren, die eine ausgeglichene oder gar positive natürliche Entwicklung aufweisen; dies gilt vor allem für „Königstor“ und „Rechtes Weserufer“, die damit ein gutes endogenes demografisches Potenzial besitzen.

- Wanderungen: Im betrachteten Zeitraum (2011-2015) registriert die Stadt Minden insgesamt einen Wanderungsgewinn von rd. 2.370 Personen – mehr als die Hälfte davon allein im Jahr 2015 und hierbei vor allem aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung. Minden ist eine Stadt, die für viele Zielgruppen attraktiv ist: Familien, Senioren, Studierende usw. Die Verluste aus der natürlichen Entwicklung konnten durch die zur selben Zeit erfolgte Zuwanderung kompensiert werden.

Sowohl hinsichtlich der natürlichen als auch bezüglich der wanderungsbedingten Einwohnerentwicklung bedeuten die nicht abschätzbaren Größenordnungen der Zuwanderung von Flüchtlingen, dass die errechneten Prognosen einen nicht kalkulierbaren Unsicherheitsfaktor beinhalten.

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, kann die Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales Handeln bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge von Haushalten generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten, wird es in Zukunft deshalb darauf ankommen, zum einen „abwanderungsgefährdete“ Einwohner z.B. mit zielgerichteten Wohnungsangeboten in der Stadt zu halten und zum anderen potenzielle Zuwanderer aus der Region mit den „richtigen“ Wohnprodukten zu erreichen und für einen Zuzug nach Minden zu gewinnen.

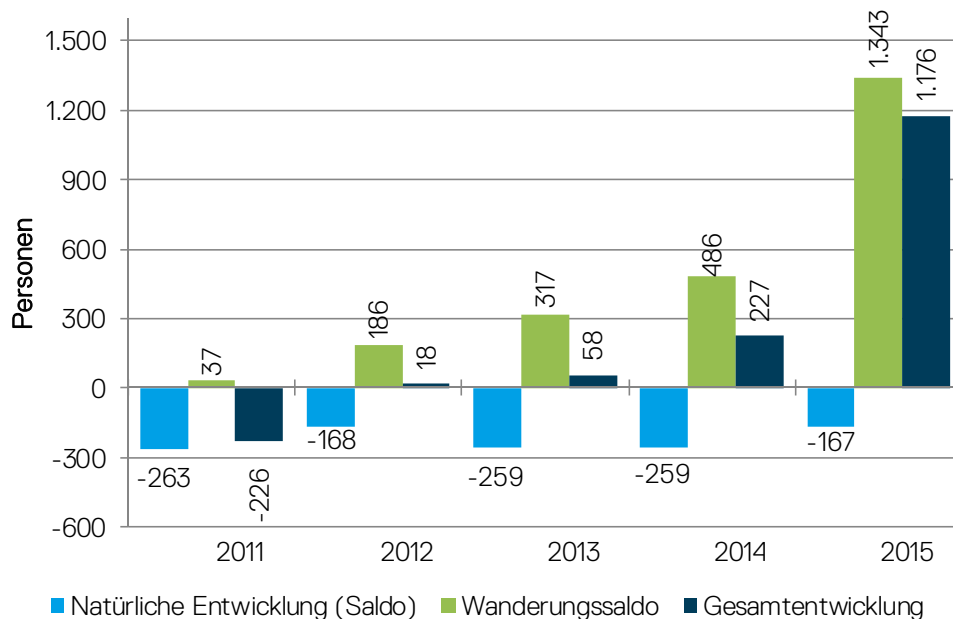


Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung  
 Quelle: Stadt Minden

Die Wanderungsgewinne verdeutlichen die starke Position Mindens in der Wohnungsmarktregion. Als Kreisstadt mit einem umfangreichen Infrastrukturangebot übernimmt Minden wichtige Versorgungsaufgaben, was den Standort auch für das Wohnen attraktiv macht und sich durch entsprechende Zuwanderungen zeigt. Die stärksten Austauschbeziehungen für das Wohnen bzw. die Wohnsitznahme bestehen mit dem direkten Umland. So fand etwa 60% des gesamten Austausches von zuziehenden und abwandernden Personen (rd. 4.500 Menschen, bezogen auf Wanderungen innerhalb von NRW) im Austausch mit Kommunen des Kreises Minden-Lübbecke statt. Im Saldo gewinnt Minden jährlich im Durchschnitt 100 neue Einwohner aus den Kreiskommunen. Wanderungsverluste an die größeren Kommunen wie Bielefeld, Münster oder Köln ergeben sich vor allem (und insbesondere ausbildungsbedingt) bei jüngeren Zielgruppen.

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Mindener Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Durch den Campus und den guten Wirtschaftsstandort ist Minden auch attraktiver Standort für die sogenannten Starterhaushalte, die ihren Wohnstandort zu ausbildungstechnischen Zwecken wählen. Zwar finden auch Abwanderungen in die größeren Ausbildungszentren (wie Münster und Köln) statt. Durch die vorhandene Bildungsinfrastruktur in Minden kann dieser Abwanderungstrend, der in vielen Mittelstädten zu beobachten ist, jedoch abgeschwächt werden, sodass in dieser Altersgruppe der Wanderungssaldo fast ausgeglichen ist (Ø -5 Personen p.a.).
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): In dieser Altersgruppe zeigen sich ähnliche Mechanismen wie bei der Ausbildungswanderung, d.h. der Wohnsitz wird am Arbeitsort genommen. Minden bietet mit einer deutlichen Zunahme der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (um rd. 15 Prozent seit dem Jahr 2005) gute Voraussetzungen dafür, dass Berufseinsteiger zuziehen oder am Wohnstandort gehalten werden.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die starken Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe bezeugen die hohe Attraktivität Mindens als Wohnstandort für Familien. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktaktivität im Segment der Einfamilienhäuser. Auffallend ist, dass Wanderungsgewinne in dieser Zielgruppe vor allem im Austausch mit weiter entfernten Kommunen erzielt werden, während an direkt angrenzende Kommunen Einwohner verloren gehen. Zurückzuführen ist dieser negative Wanderungssaldo Mindens mit dem stadtnahen Umland auf das dort geringere Preisniveau von Bauland und Einfamilienhäusern.  
Ebenso zu dieser Altersgruppe zählen Single- und Paarhaushalte, die auch das Mietwohnungssegment nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z.B. um Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie um kinderlose Paare und Singles. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff der „Best Ager“ stammt aus der

Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte hohe Ansprüche. In den zurückliegenden Jahren konnte Minden bei dieser Altersgruppe jährlich einen positiven Saldo von rd. 25 Einwohnern erzielen – zurückzuführen auf Zuwanderungen aus dem Kreis Minden-Lübbecke.

- Senioren (65- bis 79-Jährige): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der umfangreicheren Infrastruktureinrichtungen in Städten starke Präferenzen für das Wohnen in der Stadt. Dieses Verhalten spiegelt sich auch in der Wanderungsstatistik der Stadt Minden. Aus der Zuwanderung von Angehörigen dieser Altersgruppe, aber auch aus dem wachsenden endogenen Potenzial an älteren Menschen in Minden resultiert ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Minden.
- Hochaltrige (80-Jährige und älter): In dieser Altersgruppe spielt die Versorgungssicherheit eine zunehmend wichtige Rolle, wobei sich in der Alltagsbewältigung wachsende Herausforderungen zeigen, die vom einfachen Einkauf bis hin zu hohem Pflegebedarf reichen können. Die in dieser Altersgruppe zu verzeichnenden Wanderungsverluste lassen sich vermutlich auf Umzüge in Alters- oder Pflegeheime in Nachbarkommunen zurückführen oder auf einen Umzug zu außerhalb von Minden wohnenden Kindern. Der Ausbau eines entsprechenden Wohnungsangebots in Minden, das noch stärker auf die Anforderungen dieser Zielgruppe für ein selbstständiges Wohnen eingeht, könnte die Fälle unfreiwillig erfolgreicher Abwanderung alter Menschen aus Minden verringern.

Auf Ebene der Ortsteile in Minden sind unterschiedliche Wanderungstrends zu beobachten. Prinzipiell ist zwischen dem Wanderungsaustausch über die Stadtgrenze (Außenwanderungen) und den Wanderungsverflechtungen innerhalb des Stadtgebietes (Binnenwanderungen) zu unterscheiden. Für Minden lassen sich anhand dieses Wanderungsverhaltens drei unterschiedliche Ortsteiltypen ableiten:

- „Spitzenreiter“: Bei diesem Typ handelt es sich um Ortsteile, die in den zurückliegenden Jahren sowohl durch den Zuzug über die Stadtgrenze als auch durch Binnenwanderungen Einwohner gewinnen konnten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in diesen Ortsteilen entsprechend hoch. Eine solche Position nehmen die innerstädtischen Ortsteile Nordstadt und Rodenbeck sowie der am nördlichen Stadtrand gelegene Ortsteil Stemmer ein.
- „Durchlauferhitzer“: Diese Ortsteile wachsen aufgrund der Zuwanderung von außen, verlieren aber gleichzeitig durch Binnenwanderung Einwohner an andere Ortsteile Mindens. Dies betrifft z.B. die Ortsteile Rechtes Weserufer, Innenstadt und Bärenkämpen. Dieses Phänomen kann zwei Ursachen haben: Zum einen suchen zuziehende Haushalte zunächst günstige Wohnungen an ihrem neuen Wohnstandort und wechseln nach einer gewissen Orientierungszeit in den dann präferierten Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes; Experten vermuten ein solches Wanderungsverhalten im Ortsteil Rechtes Weserufer, der innerhalb Mindens ein negatives Image hat. Zum anderen ist dieses Wandermuster auf preisbedingte Verdrängungseffekte zurückzuführen, die sich vermutlich in ersten Ansätzen bereits in der Innenstadt, also in sehr zentraler integrierter Lage,

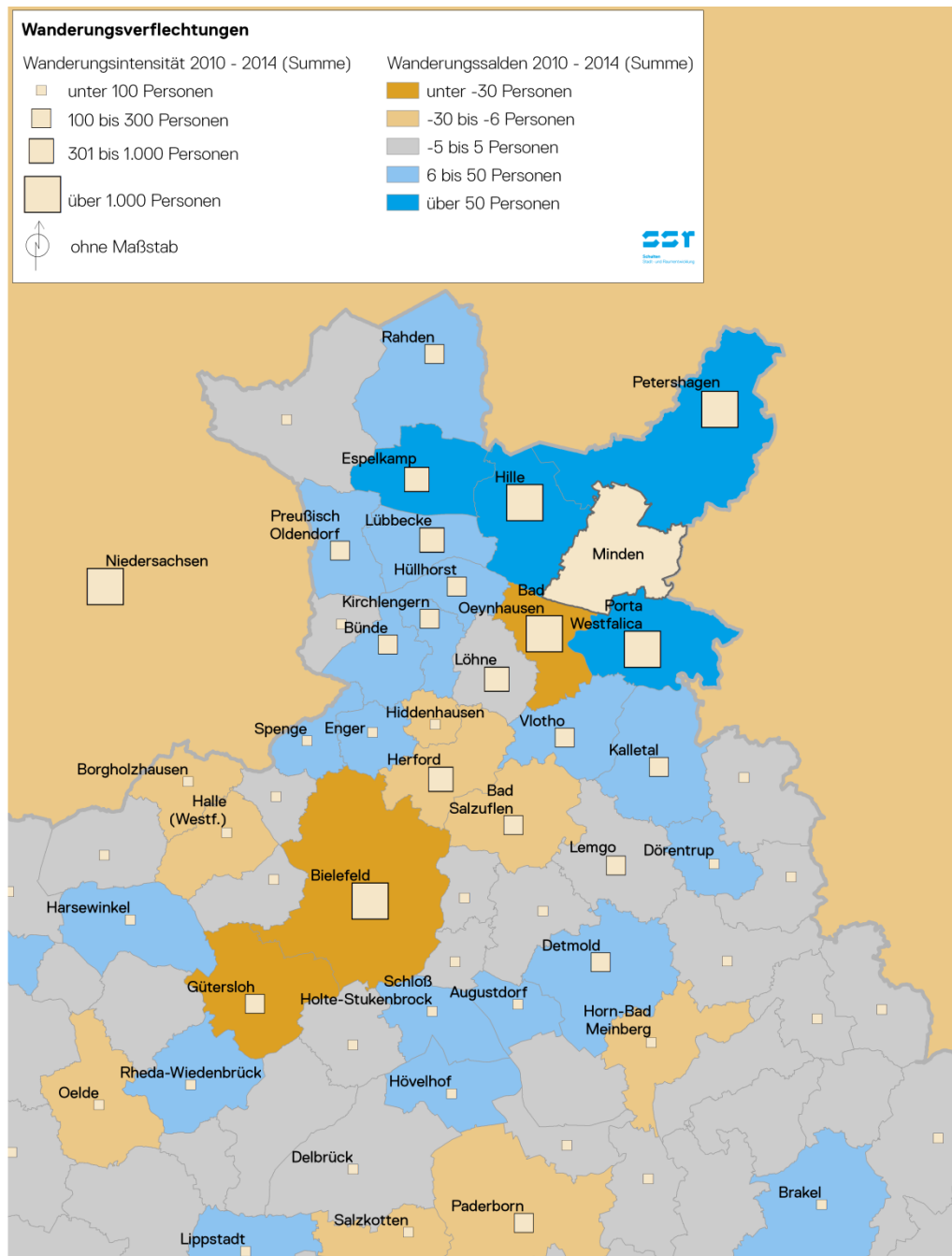


Abb. 6: Wanderungsverflechtungen  
Quelle: IT NRW

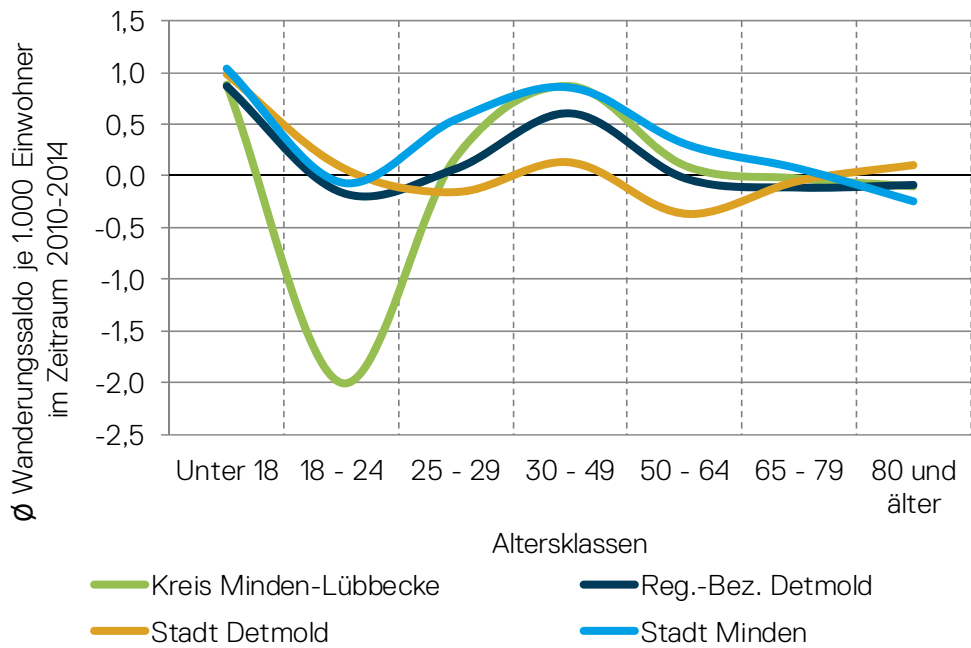


Abb. 7: Wanderungen nach Altersklassen  
Quelle: IT NRW

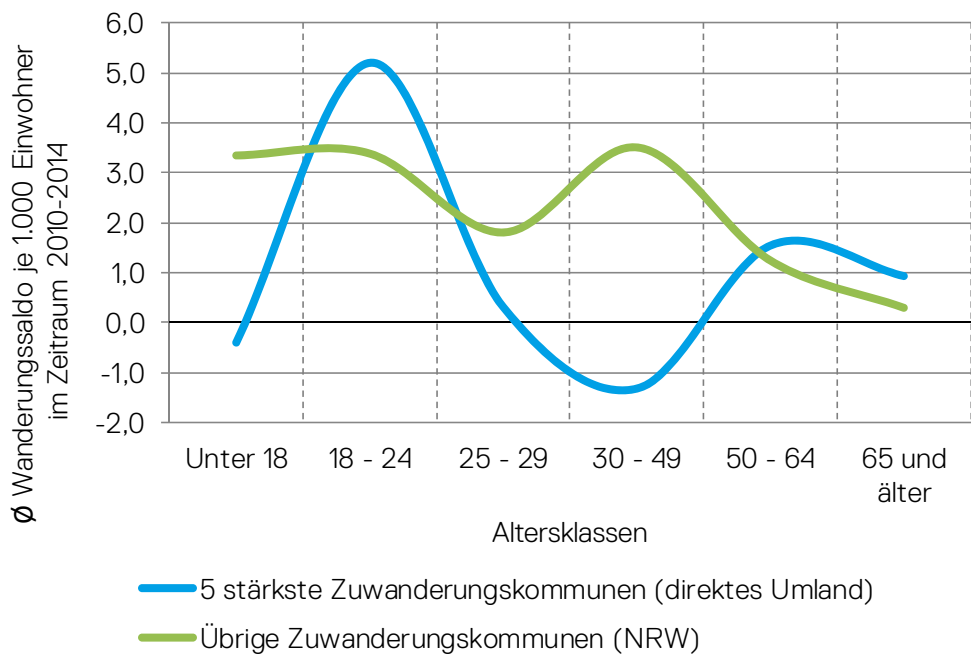


Abb. 8: Wanderungsverflechtungen nach Altersgruppen  
Quelle: IT NRW \*5 stärkste Zuwanderungskommunen: Petershagen, Porta Westfalica, Espelkamo, Hille, Lübbecke

zeigen. Zukunftsaufgaben liegen zum einen in der Aufwertung der Bestandsquartiere, um zuziehende Haushalte am Ort zu halten, zum anderen aber in der Ergänzung bzw. dem Erhalt zielgruppenspezifischer preisgünstiger Wohnungsangebote, um Verdrängungseffekte zu vermeiden.

- „Schlusslichter“: Hierbei handelt es sich um Ortsteile, die sowohl bei Umzügen über die Stadtgrenze als auch im Rahmen von Binnenwanderungen innerhalb Mindens einen negativen Saldo erzielen und somit Einwohner verlieren. Dies betrifft insbesondere die eher ländlich strukturierten Ortsteile, wie z.B. Leteln/Aminghausen, Todtenhausen und Haddenhausen. In Zukunft sind hier insbesondere die Themen Generationenwechsel im Bestand und Leerstandsentwicklung in den Fokus zu rücken.

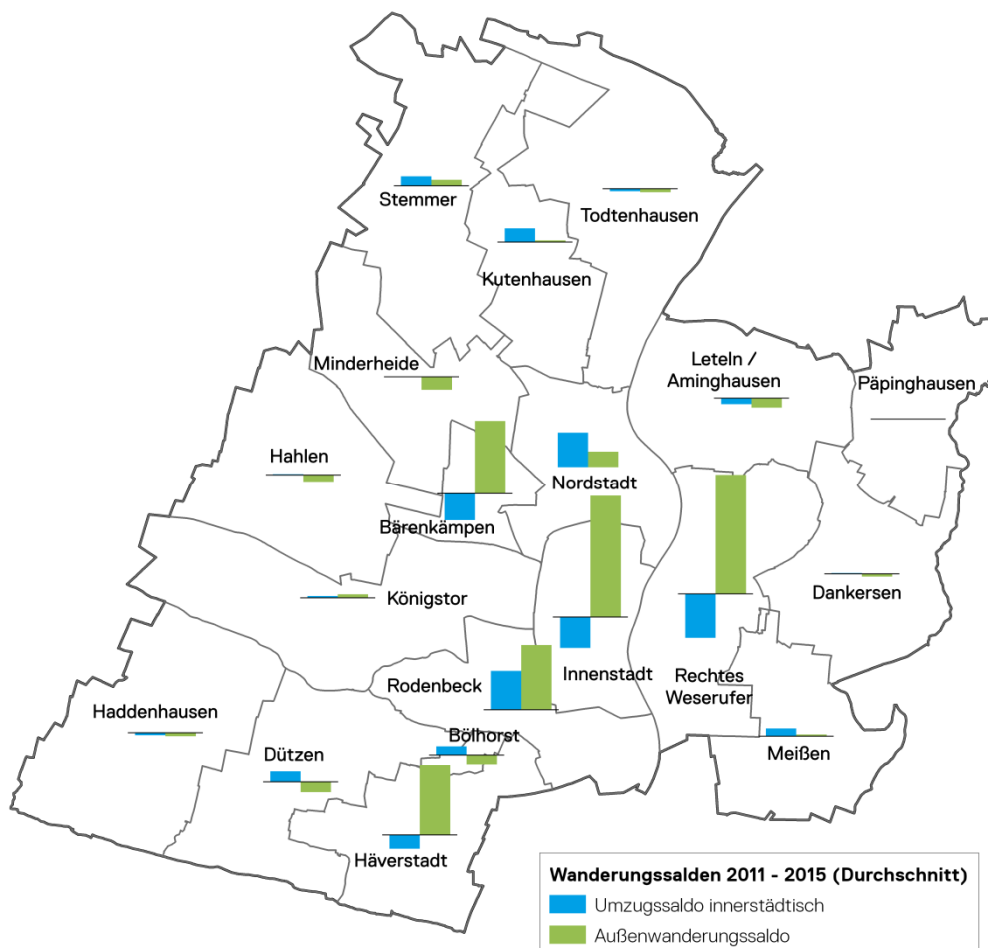


Abb. 9: Wanderungssalden in den Ortsteilen  
Quelle: Stadt Minden



### Zusammenfassung Demografieprofil

- Die Einwohnerzahl in der Stadt Minden hat sich in jüngster Vergangenheit stabil bis wachsend entwickelt. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf eine vorübergehend verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland, vor allem von Flüchtlingen im Jahr 2015.
- Langfristige Trends spiegeln jedoch den demografischen Wandel in der Stadt Minden wider. So hat sich die Zahl älterer Menschen sowohl absolut als auch relativ vergrößert. Die demografische Alterung der Bevölkerung erfordert ein Handeln sowohl in der altersgerechten Anpassung von Wohnungsbeständen als auch im Neubau.
- Der bereits seit längerem bestehende Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Dem Wanderverhalten kommt damit eine wichtige Bedeutung zu, um die Verluste aus der natürlichen Entwicklung zu verringern bzw. zu kompensieren. Als Kreisstadt mit entsprechendem Infrastrukturangebot verfügt die Stadt Minden über gute Voraussetzungen verstärkt Zielgruppen für eine Zuwanderung zu gewinnen – aus der Region, aber auch von Menschen, die von außerhalb kommend Wohnraum im Mindener Land suchen.
- Aufgrund der derzeit seriös nicht abschätzbaren Größenordnung der weiteren Zuwanderung von Flüchtlingen können zur natürlichen und wanderungsbedingten Einwohnerentwicklung diesbezüglich derzeit keine Aussagen getroffen werden.
- Mit der Zuwanderung von 30- bis 50-Jährigen gewinnt die Stadt ein wichtiges demografisches Potenzial. Neben der Schaffung (bzw. Aufrechterhaltung) familiengerechter Versorgungsstrukturen kommt es ebenso darauf an, geeigneten Wohnraum für jüngere Haushalte zu schaffen, damit Mitglieder dieser Altersgruppen weiterhin für Minden gewonnen werden. Es besteht vor allem Potenzial, mit den richtigen Wohnprodukten auch preisinduzierten Fortzügen von Familien in das direkte Umland entgegenzuwirken.
- Innerhalb des Stadtgebietes liegen schrumpfende und wachsende Ortsteile in direkter Nachbarschaft. Insbesondere negativ wahrgenommene Ortsteile in integrierten Lagen versprechen bei entsprechenden Impulsen eine positive Entwicklung.

## 3 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau sowie Preisentwicklungen.

### Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2014 gab es in der Stadt Minden rd. 40.560 Wohnungen. Etwa die Hälfte davon befindet sich im Geschosswohnungsbestand – ein vergleichsweise hoher Anteil in der Region, der den urbanen Charakter der Kreisstadt im Vergleich zum ländlichen Umland unterstreicht.

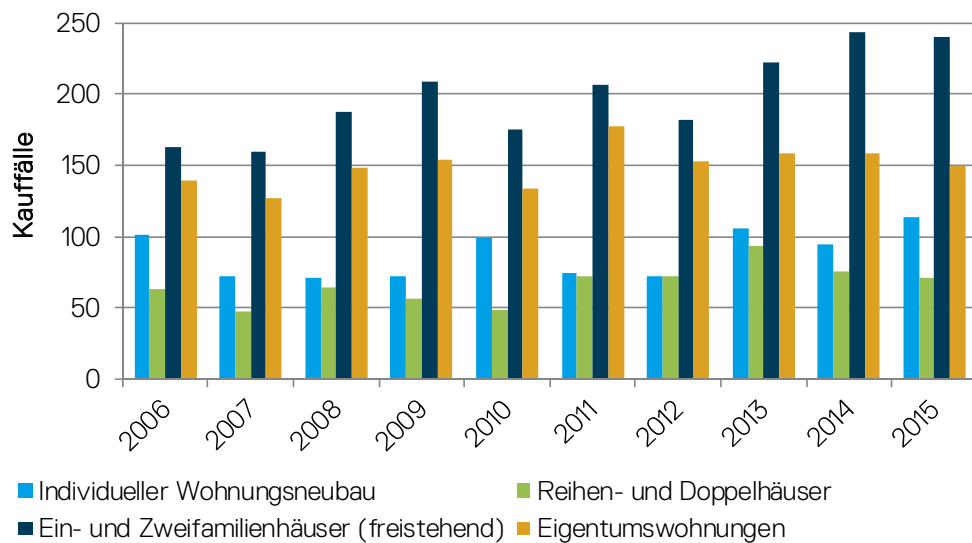
Mit der Wohnhaus GmbH, der Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden e.G. (GSW) und der Vonovia SE sind drei große institutionelle Akteure in Minden tätig. Dennoch sind noch immer rd. 70 Prozent aller vermieteten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften, den sogenannten Privaten Einzeleigentümern. Diese Situation erschwert die Steuerung des Wohnungsmarktes, da sich die auf Investitions- und Renditeabsichten ausgerichteten Strategien privater Einzeleigentümer häufig von denen größerer institutioneller Unternehmen unterscheiden. Zudem besitzen viele private Einzeleigentümer nur geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich der längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung. Die Gruppe der privaten Vermieter nimmt somit eine bedeutende Rolle am Mietwohnungsmarkt ein, bedarf aber einer kommunalen Beratung.

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 rd. 5 Prozent im Einfamilienhausbestand und 6 Prozent im Mehrfamilienhausbestand. Es ist davon auszugehen, dass sich die Quote vor allem im Mietwohnungsbestand verringert hat. Zurückzuführen ist diese Entwicklung u.a. auf die Zuwanderung geflüchteter Menschen und die kommunale Strategie, diese dezentral mit Wohnungen zu versorgen. So wurden rd. 1.200 Personen in Bärenkämpfen und Rodenbeck mit Wohnraum versorgt und dort vorhandener Leerstand dadurch abgebaut.

Die Auswertung der Zahl der Kauffälle aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Minden bestätigt die Aussagen befragter Experten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten zurückliegenden Jahren gestiegen ist. In allen Segmenten hat sich die Zahl der Kauffälle seit dem Jahr 2006 erhöht – bei den freistehenden Einfamilienhäusern um fast 50 Prozent. Insgesamt wechseln jährlich rd. 370 Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Eigenheime) den Besitzer. Mehr als jede fünfte im gesamten Kreis im Neubausegment 2015 verkaufte Eigentumswohnung befindet sich in Minden (insgesamt 94 Erstverkäufe im Kreis, davon 21 in Minden).

	Stadt Minden	Kreis Minden-Lübbecke	Reg. Bez. Detmold	Stadt Detmold
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2014)	<b>40.557</b>	144.671	970.719	37.888
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2014)	<b>47 %</b>	34 %	42 %	48 %
Eigentumsquote (Stand 2011)	<b>48 %</b>	44 %	53 %	45 %
Private (Einzel-) Eigentümer (Stand 2011)	<b>68 %</b>	77 %	80 %	79 %
Wohnungsl Leerstand (Stand 2011)	<b>5,4 %</b>	4,4 %	3,9 %	3,9 %
Wohnungsl Leerstand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Stand 2011)	<b>6,2 %</b>	6,3 %	4,7 %	3,6 %

**Tab. 1: Wohnungsmarktbestandsindikatoren**  
 Quelle: Landesdatenbank NRW / Zensus2011



**Abb. 10: Kauffälle**  
 Quelle: BORIS NRW

## Neubau

Das Fertigstellungsniveau in Minden lag in den Jahren von 2008 bis 2015 im Durchschnitt bei 178 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der niedrigste Jahreswert wurde 2013 mit 141 Wohneinheiten erreicht, der höchste Wert im Folgejahr 2014 mit 264 Wohneinheiten – ein ungewöhnlich hohes Niveau, das im Jahr 2015 allerdings nicht gehalten werden konnte. Dies zeigt einen Trend, der sich auch in den landesweiten Statistiken deutlich bestätigt. Insgesamt ist das Fertigstellungsniveau aber stabil geblieben. Die Bauintensität (d.h. die Zahl neuer Wohnungen je 1.000 Einwohner) liegt mit 2,2 etwas über dem kreisweiten Durchschnitt, verweist aber damit noch nicht auf eine ungewöhnlich hohe Marktaktivität. Im gesamten Regierungsbezirk Detmold lag die Bauintensität leicht darüber.

Deutliche Unterschiede innerhalb der Stadt Minden zeigen sich bei einem Blick auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes. In den Jahren 2014 und 2015 wurden fast doppelt so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wie zur selben Zeit im Geschosswohnungsbau (Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen). Die Bauintensität liegt hier nur leicht über dem Niveau des Kreises.

Im Neubau entstanden moderne Wohnqualitäten mit einem hohen energetischen Standard und teilweise auch barrierearm. Marktexperten verweisen auf die gute Vermarktung dieser neuen Bestände, sowohl im Einfamilienhaussegment als auch bei den Eigentumswohnungen.

Hinsichtlich der Vermarktungschancen neuer Geschosswohnungen verweisen Marktexperten insbesondere auf die Bedeutung der Lage. Während zentrale innenstadtnahe Lagen bzw. solche in der Nähe von Infrastrukturen eine hohe Nachfrage erzielen (sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumswohnungssegment), sind periphere Lagen in der Neuvermietung bzw. Erstvermarktung weniger gut nachgefragt. Das negative Image einiger Wohnquartiere (wie z.B. Bärenkämpen oder Rechtes Weserufer) zeigt sich auch in der innerstädtisch geringen Nachfrage nach Wohnungen in diesen Stadtteilen.

## Preisentwicklung

Das Kaufpreisniveau für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke liegt in Minden zwischen 65 €/m<sup>2</sup> in einfacher Lage bis zu 220 €/m<sup>2</sup> in guter Lage (Ø 128 €/m<sup>2</sup>). Die Mehrzahl der Verkäufe im Jahr 2015 fand laut Grundstücksmarktbericht zu Preisen zwischen 85 und 125 €/m<sup>2</sup> statt. Die vollständige Preisspanne reichte dabei von 30 bis 475 €/m<sup>2</sup>, wobei Grundstücke in Außenbereichen deutlich preisgünstiger waren als solche in zentrumsnahen Lagen. Damit weist Minden das mit Abstand höchste Bodenpreisniveau im Kreis Minden-Lübbecke auf; die Baulandpreise in Hille, Petershagen und Porta Westfalica sind teilweise nur halb so hoch wie in Minden.

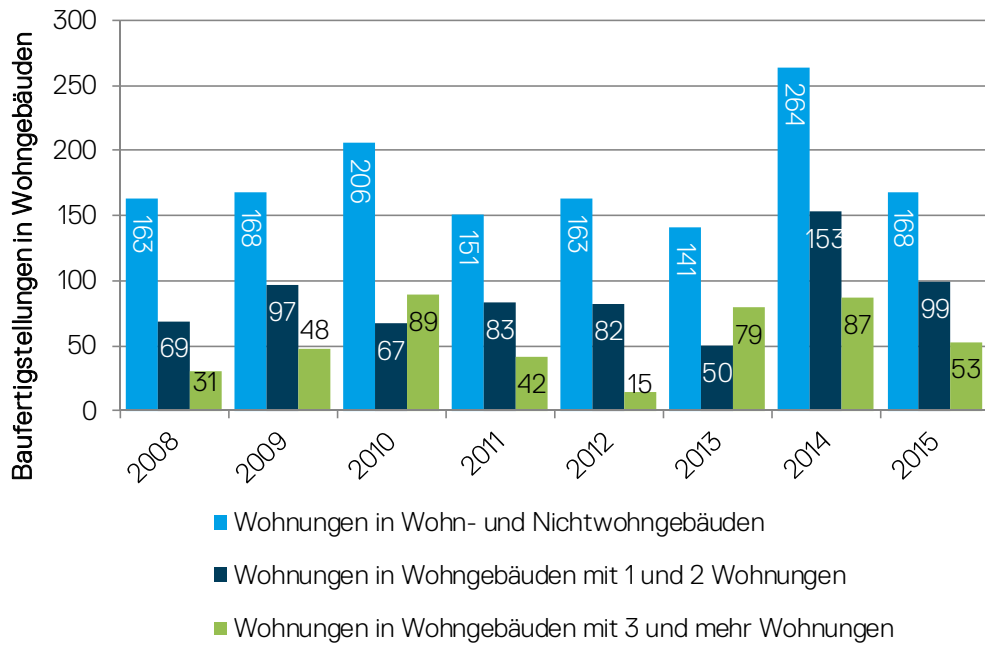


Abb. 11: Baufertigstellungen in Minden  
Quelle: IT NRW

Baufertigstellungen 2008-2014 je 1.000 Einwohner	Stadt Minden	Kreis Minden- Lübbecke	Reg.-Bez. Detmold	Stadt Detmold
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	<b>2,2</b>	1,9	2,3	1,9
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>1,1</b>	1,1	1,2	0,9
Wohnungen in Mehrfamili- enhäusern	<b>0,7</b>	0,5	0,8	0,5

Tab. 2: Bauintensität – regionaler Vergleich  
Quelle: IT NRW

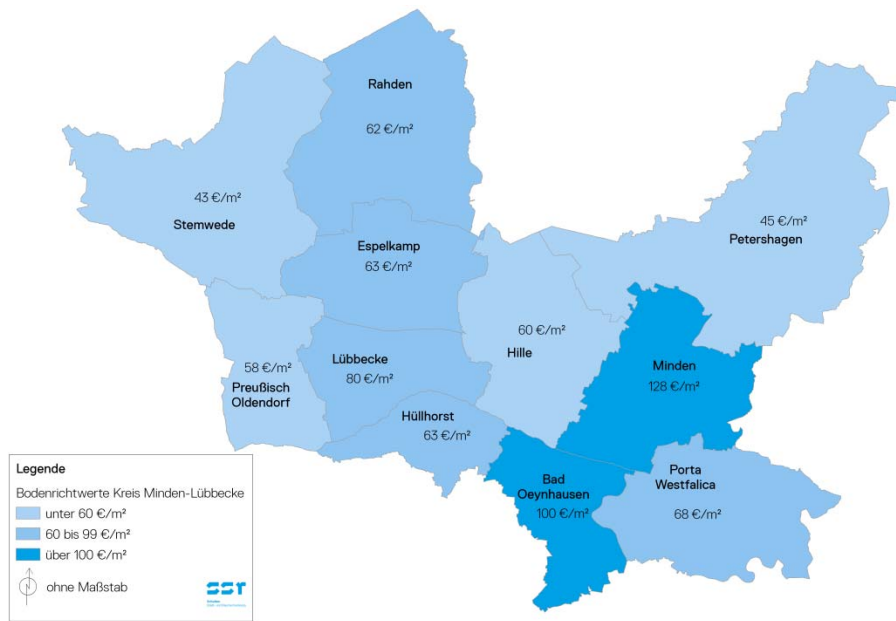
Die großen Preisunterschiede beeinflussen vermutlich auch das Wanderungsverhalten: Analysen haben gezeigt, dass Minden jährlich Einwohner der Altersklassen zwischen 30 und 50 Jahren an das Umland verliert. Es ist anzunehmen, dass es sich dabei um Familienhaushalte handelt, die aufgrund des günstigen Preisniveaus im Umland Eigentum erwerben (und dies teilweise in Minden selbst gar nicht könnten).

Für ein neu gebautes freistehendes Einfamilienhaus wurden in Minden im Durchschnitt des Jahres 2015 rd. 290.000 € bezahlt. Das sind rd. 37 Prozent mehr als noch im Jahr 2010. Die anhaltende Nachfrage (auch vor dem Hintergrund derzeit niedriger Zinssätze) sowie gestiegene Herstellungskosten (aufgrund erhöhter gesetzlicher Anforderungen, insbesondere beim Wärmeschutz) haben die Immobilienpreise ansteigen lassen. Der Grundstücksmarktbericht weist für den Neubau im Umland Mindens keine ausreichende Zahl an Kauffällen auf, um damit einen Preisvergleich durchführen zu können. Im jüngeren Gebäudebestand (durchschnittliches Baujahr 2000) liegen die Kaufpreise für ein freistehendes Einfamilienhaus in Hille und Petershagen rd. 50.000 € unterhalb derer in Minden.

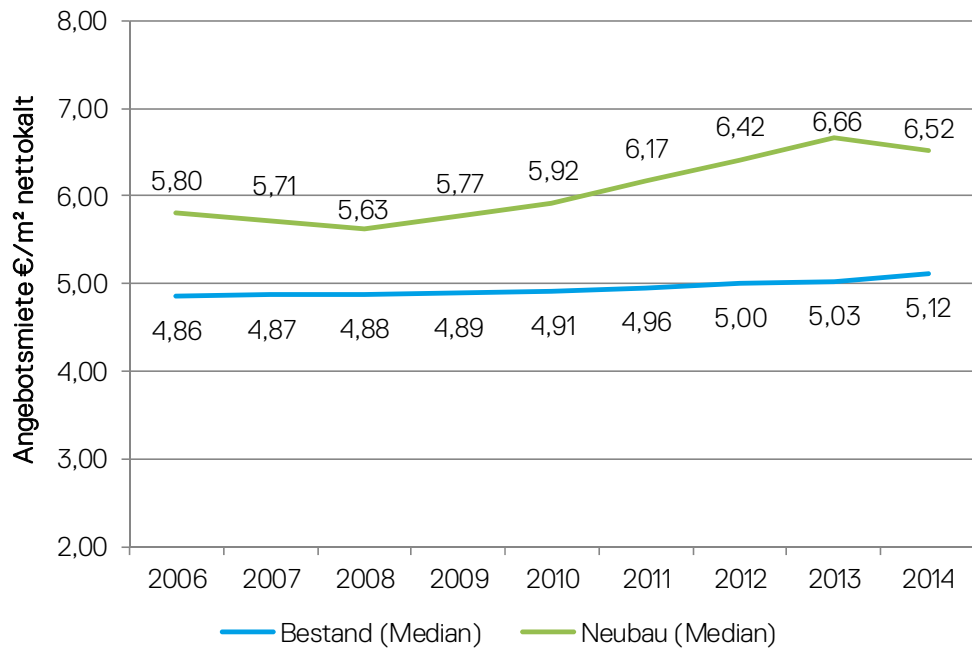
Neu gebaute Eigentumswohnungen werden in Minden im Durchschnitt für rd. 2.300 €/m<sup>2</sup> vermarktet. Sowohl Auswertungen der Angebotsdatenbank ImmobilienScout24 als auch Angaben lokaler Bauträger verweisen vereinzelt auf ein höheres Preisniveau bis zu 3.000 €/m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich jedoch um Objekte in sehr guter Lage und von sehr guter Ausstattung.

Jahr	Reihenhäuser und Doppelhäuser in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €	Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup>
2010	<b>185.000</b>	214.000	2.050
2011	<b>183.000</b>	210.000	2.100
2012	<b>182.000</b>	213.000	2.100
2013	<b>152.000</b>	207.000	2.300
2014	<b>219.000</b>	269.000	2.300
2015	<b>265.000</b>	293.000	2.300

**Tab. 3: Preisentwicklung Eigentum (Neubau)**  
Quelle: Grundstücksmarktbericht Minden



**Abb. 12: Bodenrichtwerte im Kreis Minden-Lübbecke**  
 Quelle: SSR auf Grundlage BORIS NRW



**Abb. 13: Mietpreisentwicklung**  
 Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbeobachtung, Daten: Empirica-Preisdatenbank (Quelle: Empirica-Systeme)

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe in verschiedenen Lagen der Stadt darüber, wo sie sich mit preislich angemessenem Wohnraum versorgen können. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden weist diesbezüglich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,49 €/m<sup>2</sup> für eine Standardwohnung (Baujahr 1961-1980, 50-64 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Innenstadt) aus; neuwertigere Wohnungen (Baujahr 2001 und jünger) erreichen ortsübliche Mieten von rd. 6,70 €/m<sup>2</sup>. Die Auswertung von Angebotsmieten am Mietwohnungsmarkt zeigt ein ähnliches Niveau. Marktakteure verweisen jedoch durchaus auf eine Zahlungsbereitschaft von 8,50 bis 9,00 €/m<sup>2</sup> im Neubau.

### Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand

Bereits heute zeigt die Statistik eine hohe Zahl an älteren Menschen in Minden. Deren Zahl wird zukünftig noch weiter zunehmen. Dieser Prozess wird deutliche Auswirkungen in einzelnen Stadtbereichen sowie auf den dortigen Wohnungsmarkt haben. So sind Alterungsprozesse und der bevorstehende Bewohner- und Generationenwechsel in den homogenen Einfamilienhausgebieten gleichermaßen Chance und Herausforderung.

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Aussagen nur im Format von 10 ha großen Flächen getroffen und ablesbar. Dabei zeigt sich Folgendes:

- Insgesamt lassen sich 7.865 Adressen identifizieren, an denen mindestens eine Person wohnt, die 70 Jahre oder älter ist.
- 3.704 Gebäude werden ausschließlich von Ein- oder Zwei-Personenhaushalten bewohnt, in denen mindestens eine Person 70 Jahre oder älter ist. Dabei handelt es sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Die Verteilung dieser Gebäude zeigt eine deutliche Verdichtung im westlichen Bereich von Dankersen, in der südlichen Nordstadt sowie in Rodenbeck, Böhlorst und Häverstadt.
- Auch in den Stadtrandlagen wie Stemmer oder Haddenhausen ist der Anteil der Gebäude im Generationenwechsel augenscheinlich hoch. Aufgrund der schwachen Besiedlungsdichte in diesen Gebieten handelt es sich jedoch um eine eher kleine Anzahl von Fällen, sodass die Relevanz hier geringer ist als in den innerstädtischen Bezirken.

Als Starter- bzw. Pilotprojekt für das Aufgabenfeld „Altengerechte Quartiere“ wurde ein Bereich mit einem verhältnismäßig hohen Bevölkerungsanteil von über 70-Jährigen ausgewählt, für den es zugleich eher notwendig erscheint, unterstützende Impulse zu setzen: die Stadtteile Dankersen und Rechtes Weserufer (siehe hierzu Kap. 6.4). Anders als in weiteren Stadtteilen mit hohen Anteilen älterer Einwohner in Einfamilienhausbeständen sind hier relativ ungünstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt gegeben.



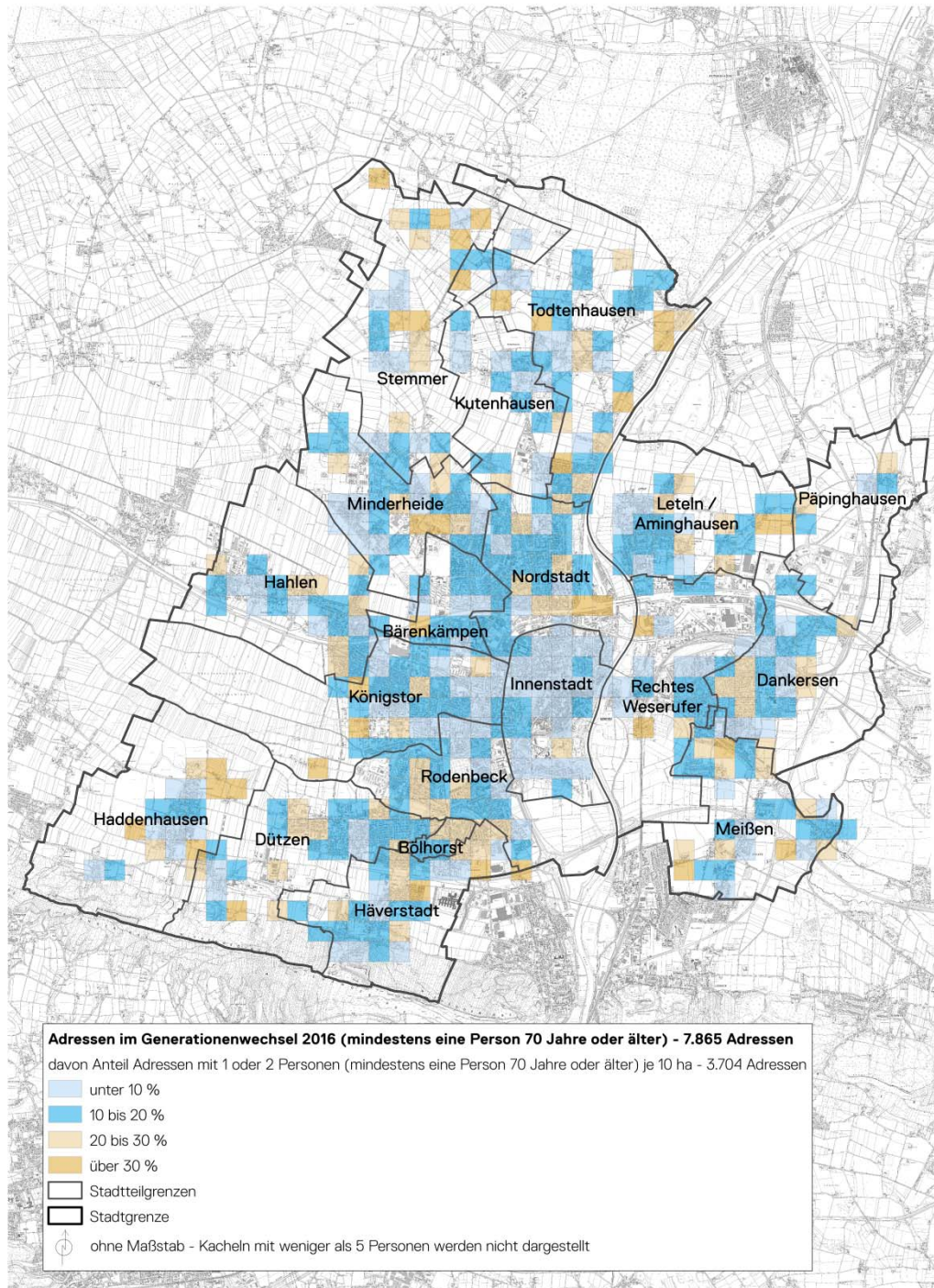


Abb. 14: Adressen im Generationenwechsel in Minden

Quelle: SSR auf Grundlage der Daten aus dem Einwohnermeldewesen Stichtag 17.5.2016

Ortsteil	Adressen im Generationenwechsel mit 1 oder 2 Personen (mind. 1 über 70 Jahre)	Anteil an allen Adressen (%)
Innenstadt	<b>184</b>	10
Päpinghausen	<b>14</b>	12
Rechtes Weserufer	<b>109</b>	13
Haddenhausen	<b>67</b>	14
Kutenhausen	<b>76</b>	15
Stemmer	<b>84</b>	16
Königstor	<b>308</b>	17
Bärenkämpen	<b>155</b>	17
Rodenbeck	<b>339</b>	19
Leteln/Aminghausen	<b>183</b>	19
Todtenhausen	<b>206</b>	19
Minderheide	<b>248</b>	19
Nordstadt	<b>401</b>	20
Hahlen	<b>220</b>	20
Dankersen	<b>286</b>	20
Meißen	<b>199</b>	22
Dützen	<b>274</b>	23
Häverstedt	<b>270</b>	24
Bölhorst	<b>81</b>	26

**Tab. 4: Adressen im Generationenwechsel**

Quelle: Stadt Minden, Stichtag 17.5.2016

### Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Minden übernimmt als Kreisstadt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen des Kreises. Neben Infrastruktureinrichtungen betrifft diese Versorgungsfunktion auch das Wohnen. Mit dem hohen Anteil an Geschosswohnungsbeständen wird der im Vergleich zum Umland urbane Charakter Mindens deutlich.
- Das Mietpreisniveau lässt sich als mäßig hoch bezeichnen. Im Neubau sind jedoch durchaus Mieten bis zu 8,50 bzw. 9,00 €/m<sup>2</sup> durchsetzbar, sofern es sich um bedarfsgerechte Angebote in zentraler Lage handelt. Vor allem altersgerechte bzw. barrierearme Wohnungen stoßen auf eine gute Nachfrage, was auf einen weiterhin vorhandenen Nachholbedarf in diesem Segment hinweist. Aber auch bei jüngeren Zielgruppen ist eine Nachfrage nach modernen Wohnqualitäten spürbar.
- Die Qualität des Bestandes ist teilweise nicht mehr ausreichend und die Marktfähigkeit auch deshalb nicht mehr gegeben. Die Wohnungsunternehmen berücksichtigen zwar bereits Erfordernisse für eine Modernisierung der Bestände, ihre Aktivitäten sind bislang aber nicht ausreichend, um alle nachfragenden Zielgruppen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Insbesondere bei privaten (Einzel-)Eigentümern werden Anpassungsbedarfe deutlich. Um ein zeitgemäßes Wohnungsangebot zu schaffen und damit Leerstände in Minden zu verhindern bzw. zu reduzieren, sind weitere Anstrengungen erforderlich.
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand gewinnt zukünftig an Bedeutung und „nimmt Fahrt auf“. Einerseits können diese Bestände durch ein entsprechendes Angebot an alternativen Wohnformen für die älteren Eigenheimbesitzer wieder an den Markt kommen und kann vorhandener Wohnraum in attraktiven Lagen von nachrückenden Familienhaushalten genutzt werden.
- Andererseits erfordert der Verbleib älterer Eigenheimbesitzer in ihren Wohnungsbeständen eine Begleitung der Quartiere hinsichtlich ihrer altersgerechten Anpassung. In weniger attraktiven Lagen ist eine Unterstützung bei der Vermarktung wichtig, um Leerständen nach dem Auszug bzw. Tod des Eigentümers zu verhindern.

## 4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt Minden mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die verfügbaren Sozialdaten sowie Gespräche mit Akteuren am Wohnungsmarkt wichtige Informationen liefern, steht hier die Angebotsseite im Fokus. Aus dem Abgleich von Angebot und Nachfrage wird abschließend die Bedarfssituation in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in welchem die Aufgabe der Wohnungsversorgung eine besondere kommunale Verantwortung beinhaltet.

### 4.1 NACHFRAGEFAKTOREN

Kernaufgabe ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Erfassung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Minden aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Haushalten im Niedrigeinkommensbereich leben:

- Personen die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

#### Leistungsempfänger nach SGB II

Die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II hat seit dem Tiefststand im Jahr 2009 um rd. 11 % zugenommen. Im Jahr 2015 lebten damit rd. 9.500 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II.

Die Analyse der Haushaltsgrößen der Leistungsempfänger verdeutlicht den Wohnungsgrößenbedarf für diese Zielgruppe. Ein- und Zwei-Personenhaushalte stellen mit insgesamt mehr als 70 % der Haushalte die wichtigste Nachfragegruppe dar. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW liegen die angemessenen Wohnungsgrößen für diese Haushaltstypen bei 47 m<sup>2</sup>bzw. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche (rollstuhlgerecht bei 55 m<sup>2</sup> bzw. 70 m<sup>2</sup>).

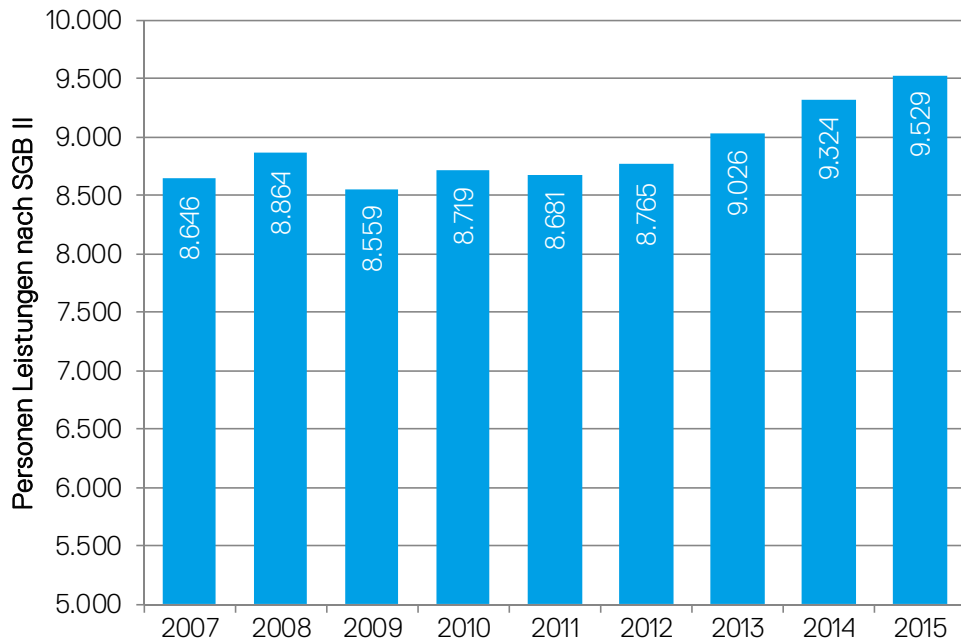


Abb. 15: Leistungsempfänger nach SGB II  
Quelle: Stadt Minden

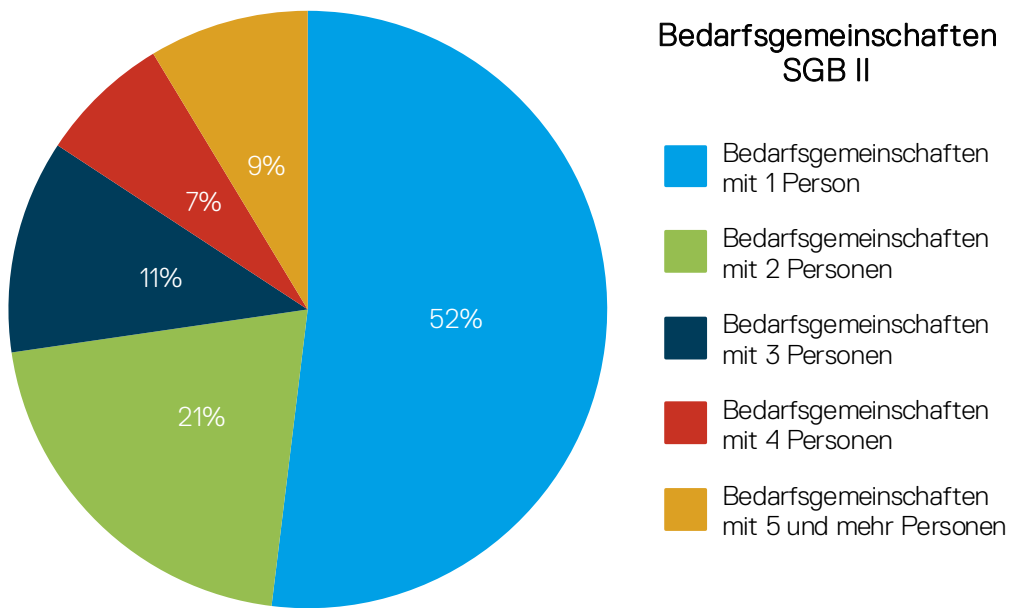


Abb. 16: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße  
Quelle: Stadt Minden

### **Leistungsempfänger nach SGB XII**

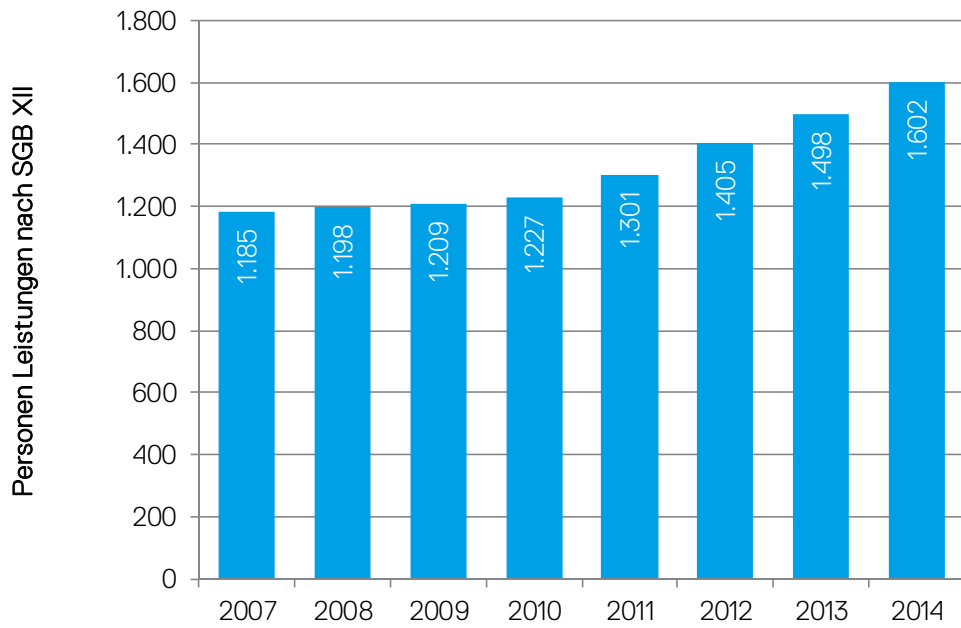
Die Statistik weist für das Jahr 2014 in Minden insgesamt 1.602 Leistungsempfänger nach dem SGB XII aus. In der Regel ist der überwiegende Teil dieser Personen der Gruppe älterer Menschen zuzuordnen, deren Rente nicht zur Bestreitung des Lebensunterhalts ausreicht und die daher Grundsicherung im Alter beziehen. Seit dem Jahr 2007 hat sich die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB XII um rd. 35 % erhöht. Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass nicht jeder ältere Mensch die finanzielle Unterstützungsleistung auch in Anspruch nimmt (z.B. aus Schamgefühl) und daher von weitaus mehr Haushalten von Seniorinnen und Senioren auszugehen ist, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

### **Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz**

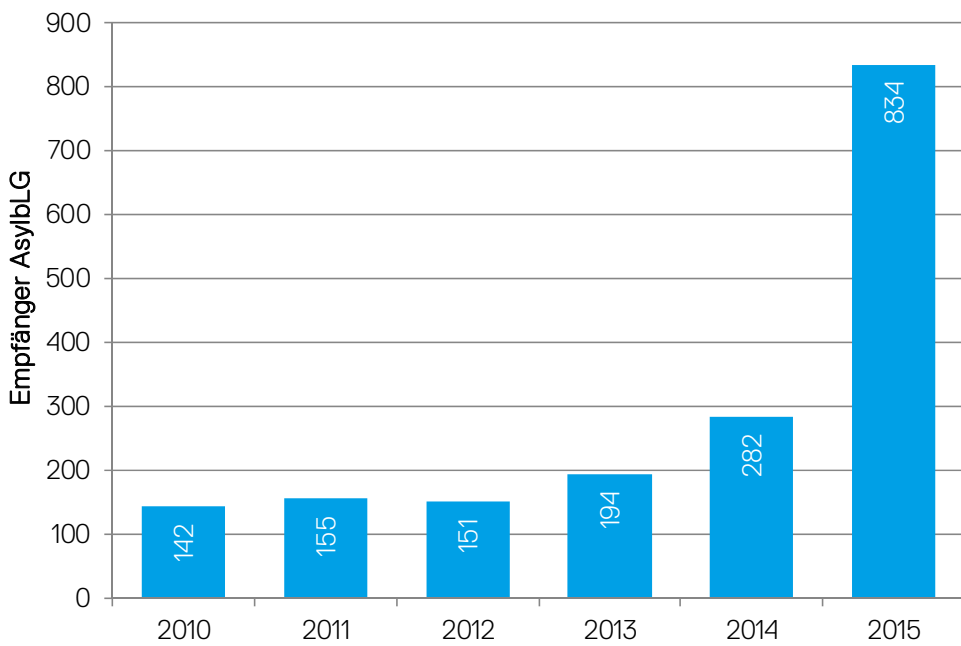
Angesichts der starken Zuwanderung von Menschen aufgrund von Verfolgung und Krieg hat sich auch in Minden die Zahl der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz im Jahr 2015 stark erhöht. Damit wurde ein Stand von rd. 830 Leistungsempfängern erreicht.

### **Wohngeldbezug**

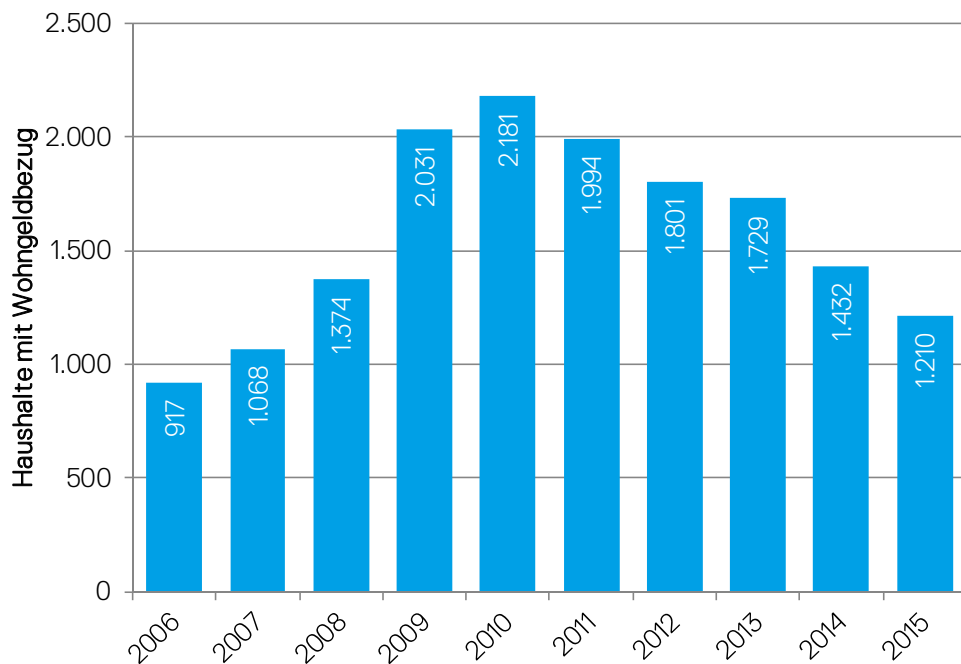
Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete zu gewähren. Im Jahr 2015 gab es in Minden 1.210 Haushalte mit Wohngeldbezug. Die Wohngeldreform im Jahr 2009 führte zu einem sprunghaften Anstieg der Leistungsbezieher. Seit 2010 ist deren Zahl wieder rückläufig, was zum einen auf eine gute konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen ist; zum anderen werden die Einkommensgrenzen zur Berechtigung für diesen Leistungsbezug nicht jährlich angepasst, sodass Haushalte allein aufgrund von nominellen, preissteigerungsbedingten Einkommenserhöhungen ihren Anspruch auf Wohngeld verlieren. Anfang des Jahres 2016 gab es eine weitere Wohngeldnovelle, die zu einem erneuten Anstieg der Zahl leistungsberechtigter Haushalte führen wird.



**Abb. 17: Leistungsempfänger nach SGB XII**  
Quelle: Stadt Minden



**Abb. 18: Leistungsempfänger Asylbewerberleistungsgesetz**  
Quelle: Stadt Minden



**Abb. 19: Haushalte mit Wohngeldbezug**  
Quelle: Landesdatenbank NRW

### Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze, aber ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z.B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer Einkommensstruktur aber auch dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil im Bundesdurchschnitt nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 % (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 % (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Minden wird von einem durchschnittlichen Wert in Höhe von 8,7 % ausgegangen.

### Wohnberechtigungsscheine

Der Personenkreis ,für den Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zum Einsatz kommen und für den Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt werden können, ist in Nordrhein-Westfalen über die Einkommensgrenzen nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum) geregelt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, wobei die hierfür geltenden Obergrenzen in NRW bei einem Netto-Einkommen von 18.430 € für einen Singlehaushalt in der Einkom-



mensgruppe A (untere Einkommen) sowie bei bis zu 25.802 € in der Einkommensgruppe B (mittlere Einkommen) liegen.

In Minden wurden im Jahr 2015 insgesamt 312 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Der Wohnberechtigungsschein genehmigt den Bezug einer preisgebundenen Wohnung. Die Zahl der vergebenen Wohnberechtigungsscheine kann nur bedingt als Nachfrageindikator ausgewertet werden, da sie nicht nur von der Größe der Nachfragegruppe abhängig ist, sondern auch vom Umfang des zur Verfügung stehenden Angebots an Wohnungen, deren Bezug einen WBS erfordert. Die leicht rückläufigen Zahlen weisen vor dem Hintergrund weiterer Indikatoren (wie dem Anstieg der Zahl an Bedarfsgemeinschaften) nicht automatisch auf eine rückläufige Nachfrage hin, sondern vielmehr auf ein geringer werdendes Wohnungsangebot in diesem Segment. Auffällig ist der hohe Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten (2/3 aller vergebenen WBS), die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Jeder vierte WBS in dieser Haushaltsgruppe geht an einen Seniorenhaushalt. Bei jedem fünften Zwei-Personenhaushalt handelt es sich um Alleinerziehende. Marktexperten bestätigen, dass die Versorgungslage der Zielgruppen (Singles, Alleinerziehende und Senioren) am Wohnungsmarkt eng ist.

Haushalte mit	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 Person	18.430	25.802
2 Personen	22.210	31.094
2 Personen, davon 1 Kind	22.870	32.018
3 Personen, davon 1 Kind	27.970	39.158

**Tab. 5: Einkommensgrenzen Wohnraumförderung (Auszug)**

Quelle: NRW.Bank nach §13 WFNG NRW, RdErl. MBWSV v 13.11.2015

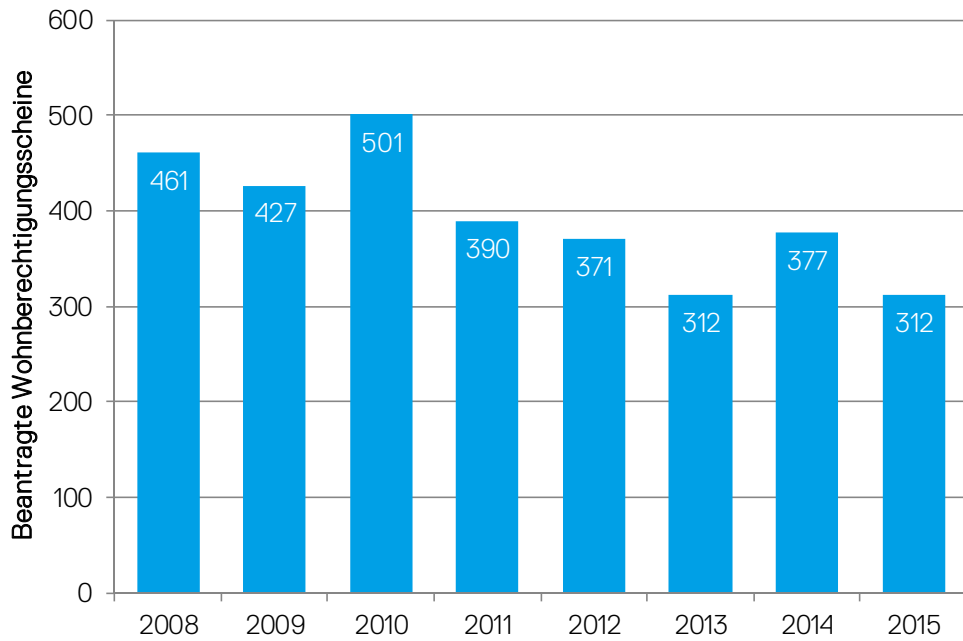


Abb. 20: Beantragte Wohnberechtigungsscheine Minden  
Quelle: Stadt Minden

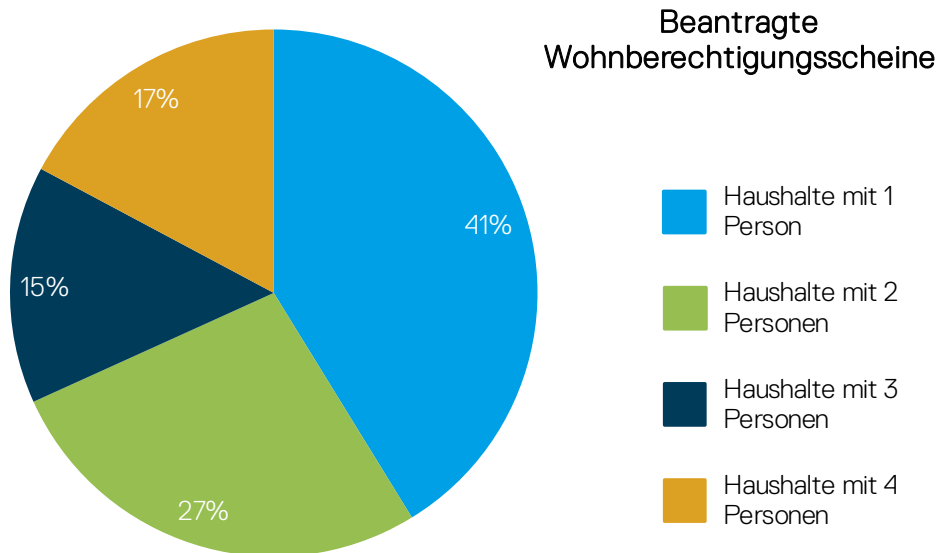
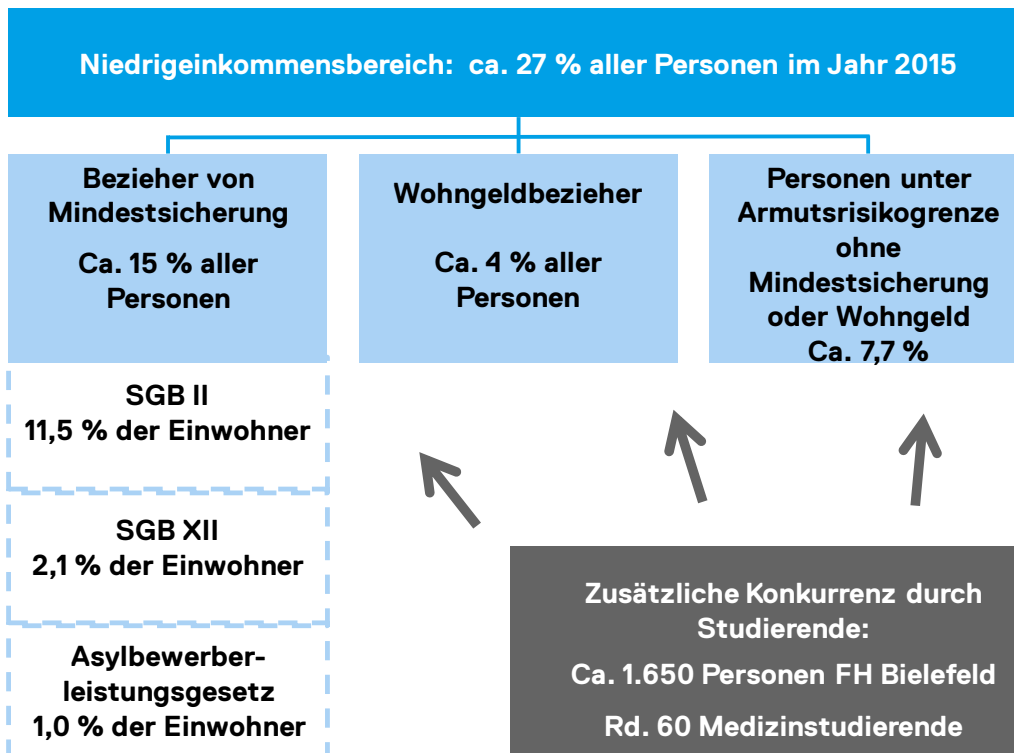


Abb. 21: Beantragte Wohnberechtigungsscheine 2008 bis 2015  
Quelle: Stadt Minden

**Zusammenstellung aller Haushalte im Niedrigeinkommensbereich**

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in der Stadt Minden zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich zugerechnet werden können. Mehr als jeder vierte Einwohner in Minden fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Eine zusätzliche Gruppe, die sich ebenfalls im preisgünstigen Segment bedient, ist die Gruppe der Studierenden. Laut Angaben der Fachhochschule Bielefeld wurden im Wintersemester 2015/2016 rd. 1.650 Studierende am Campus Minden registriert. Seit dem Wintersemester 2016/2017 sind zudem erstmals rd. 60 Medizinstudierende der Ruhr-Universität Bochum zwecks zweijähriger klinischer Ausbildung nach Minden gekommen.



**Abb. 22: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2015 in Minden**  
Quelle: Stadt Minden; IT NRW; FH Bielefeld; BBSR; eigene Berechnung

## 4.2 ANGEBOTSAKTOREN

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Minden konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen
- sowie auf den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

### Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Wohnungsanbieter verpflichten sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Deren Höhe ist abhängig vom jeweiligen Gemeindetyp. Die Stadt Minden wird von der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderbank NRW.Bank in die Mietenstufe 2 eingeordnet. Die Mietpreisobergrenze liegt für Gemeinden in dieser Mietenstufe bei 4,65 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A bestimmt sind. Für Haushalte der Einkommensgruppe B (Mittlere Einkommensgruppen) liegt die Mietobergrenze bei 5,75 €/m<sup>2</sup> (die Wohnraumförderung fällt hier geringer aus).

### Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Zahl der Haushaltsmitglieder. Weiterhin ist als Voraussetzung für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße einzuhalten. Der Kreis Minden-Lübbecke hat die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Minden mit Stichtag 1.1.2015 neu festgelegt; danach werden je nach Haushaltsgröße zwischen 4,40 €/m<sup>2</sup> und 5,30 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Kosten der Unter- kunft (nettokalt) €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskos- ten für die Wohneinheit in €
1	bis 50	5,32	79,00
2	50 bis < 60	4,95	95,55
3	60 bis < 75	4,66	117,60
4	75 bis < 85	4,51	140,60
5	85 bis < 95	4,43	154,00

**Tab. 6: Kosten der Unterkunft**

Quelle: Kreis Minden-Lübbecke

### Angebotsmieten am frei finanzierten Markt

Mit Stand vom 1.4.2016 ermittelt der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er beinhaltet eine Übersicht von Basismieten nach Wohnungsgröße für Gebäude in fünf Baualtersklassen. Gleicht man diese mit den Grenzen der Leistungen für Kosten der Unterkunft ab, so fällt auf, dass alle Basismieten deutlich über deren Limit liegen. Am ehesten sind Wohnungen der Baualtersklassen 1961-1980 bezahlbar, sofern diese nicht bereits modernisiert wurden. Erst durch die lagebedingten Abschläge wird die ortsübliche Vergleichsmiete auch im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft tatsächlich bezahlbar. Dies betrifft insbesondere die Stadtrandlagen, z.B. Dankersen und Meißen, Hahlen, Todtenhausen, Stemmer und Kutenhausen. Haushalte, die sich am frei finanzierten Markt mit einer Wohnung versorgen möchten, sich dabei aber an die Grenzen der Kosten der Unterkunft halten müssen, haben demnach die größten Chancen auf eine bezahlbare Wohnung in Stadtrandlagen, und dort insbesondere in Beständen der Baujahre 1946-1980. Zwar lassen sich auch einige Wohnungen in integrierten Lagen finden, diese weisen jedoch häufig besondere Herausforderungen auf, z.B. eine verkehrsbelastete Lage, starken Sanierungsbedarf oder einen Standort mit negativem Image.

### Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

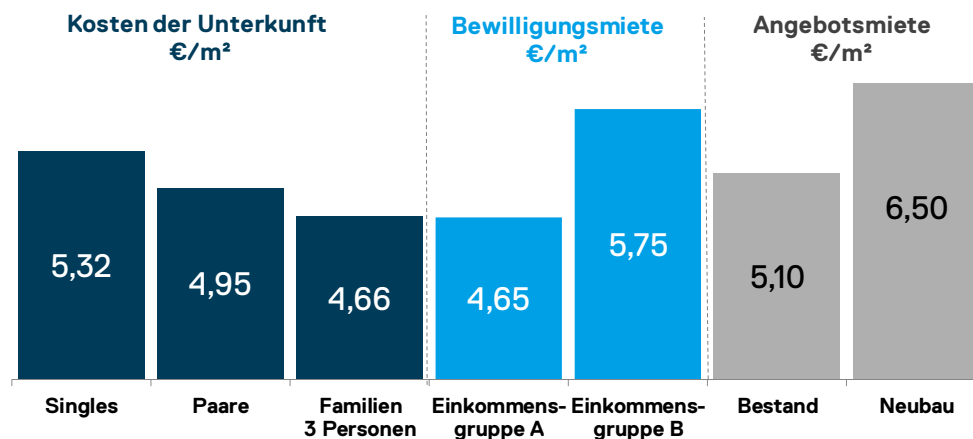
- Die Kosten der Unterkunft liegen oberhalb der Bewilligungsmiete. Ein neu gebautes Angebot an geförderten preisgebundenen Wohnungen erreicht damit auch die bedürftigste Zielgruppe der Transferleistungsempfänger, die auf die Übernahme der Mietkosten angewiesen sind.

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 5,10 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Generell sind daher, rein quantitativ gesehen, ausreichend Möglichkeiten vorhanden, sich auch am freifinanzierten Markt mit einer preisgünstigen Wohnung zu versorgen. Noch nicht berücksichtigt sind dabei allerdings angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Neu gebaute Wohnungen werden in Minden ab ca. 6,50 €/m<sup>2</sup> am Markt angeboten. Die Marktpreise reichen teilweise – je nach Lage und Qualität der Wohnung – bis zu 8 oder 9 €/m<sup>2</sup>. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso von zumindest einer Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes). Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diesen Neubaustandard aufweisen, sind im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft nicht gedeckt.

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Baujahrsklasse	Mietenspektrum in €/m <sup>2</sup>	Kosten der Unterkunft in €/m <sup>2</sup>
35-49	bis 1945	6,08-6,18	Singlehaushalte: 5,32
	1946-1960	6,00-6,06	
	1961-1980	5,74-5,82	
	1981-2000	6,69-6,80	
	ab 2001	6,92-7,08	
50-64	bis 1945	5,79-5,88	Paarhaushalte: 4,95
	1946-1960	5,72-5,76	
	1961-1980	5,45-5,52	
	1981-2000	6,40-6,50	
	Ab 2001	6,92-7,08	

**Tab. 7: Mietspiegel Minden (Auszug) im Vergleich zu geleisteten Kosten der Unterkunft**

Quelle: Stadt Minden; Kreis Minden-Lübbecke

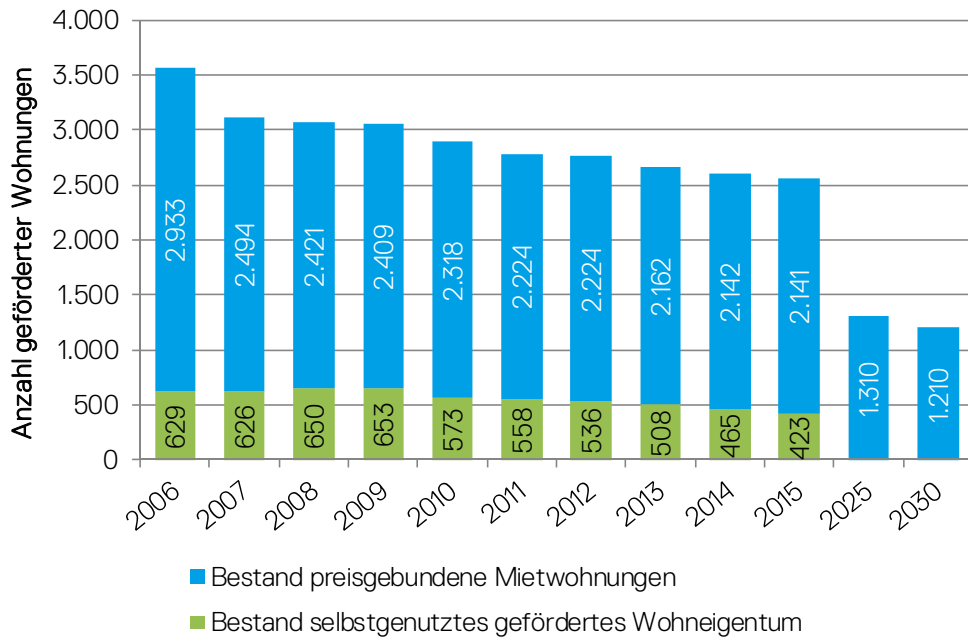

**Abb. 23: Miethöhen im Vergleich**

Quelle: Stadt Minden, Immobilienscout 24 und WFB NRW, NRW.Bank

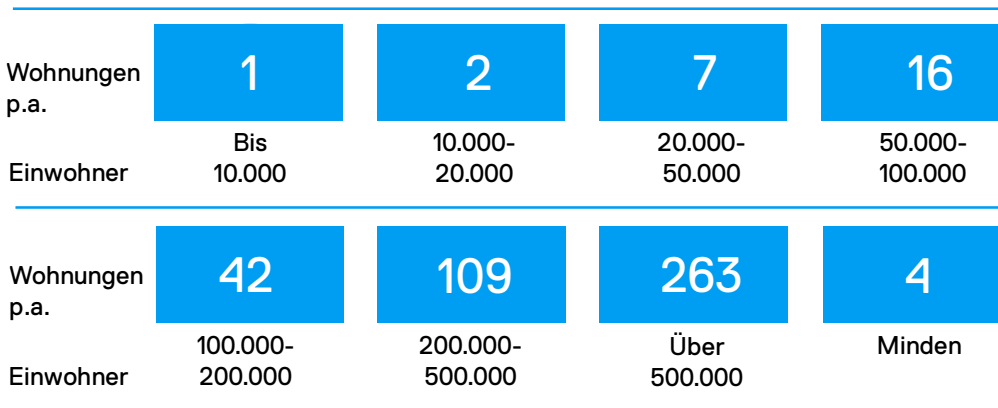
### Entwicklung preisgebundener Wohnungen

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Minden belief sich im Jahr 2015 auf 2.141 Wohnungen. Hinzu kommen rd. 420 Wohnungen im Rahmen des selbstgenutzten geförderten Angebots. In den Jahren 2006 bis 2015 hat sich die Zahl der geförderten Wohnungen um rd. 27 % reduziert. Eine weitere Abnahme ist bis zum Jahr 2030 zu erwarten, weil bis dahin weitere 930 Wohnungen ihre Preisbindung verlieren und dem freifinanzierten Markt zugeführt werden. Vor dem Hintergrund des moderaten Mietniveaus in Minden wird sich diese Entwicklung zunächst, rein quantitativ betrachtet, nicht unbedingt negativ auf die Versorgungslage auswirken. In der jüngeren Vergangenheit wurden in Teilbeständen allerdings qualitative Verbesserungen durchgeführt – angemessene Modernisierungen, um den Bestand zukunftsfähig zu machen, und damit eine Strategie, die auch in Zukunft weiterverfolgt werden sollte. Auch wenn es sich bei diesen Modernisierungen nicht um die sogenannten Luxussanierungen handelt, waren die Wohnungen in der Konsequenz dieser Modernisierungen aber für viele der ehemaligen Mieter nicht mehr bezahlbar – und war ein Ausweichen in andere, weiterhin preiswerte Bestände erforderlich.

Ein Neubau preisgebundener Wohnungen – und damit Ersatzwohnraum für solche Wohnungen im Bestand, die aus der Bindung herausfallen – hat in den vergangenen Jahren kaum stattgefunden. Im Schnitt wurden pro Jahr nur vier Wohnungen mit Preisbindung errichtet. Zum Vergleich: Kommunen in vergleichbaren Gemeindegrößenklassen haben viermal so viel gebaut. In Minden wurden damit in der Vergangenheit weder ausgelaufene Bindungen quantitativ kompensiert, noch wurden im preisgünstigen Marktsegment neue Qualitäten (z.B. Barrierefreiheit oder zeitgemäße energetische Standards) geschaffen.



**Abb. 24: Geförderter Wohnungsbestand nach Segment**  
 Quelle: Stadt Minden; Prognostische Angaben zum selbstgenutzten Eigentum liegen nicht vor.



**Abb. 25: Neubau preisgebundener Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen (Ø 2011-2015)**  
 Quelle: Stadt Minden



### 4.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in Minden bei rd. 20 Prozent und bedeutet somit, dass nur für etwa jeden fünften Haushalt im Niedrigeinkommensbereich auch eine preisgebundene Wohnung am Markt angeboten wird. Etwa vier von fünf Mindener Haushalten im Niedrigeinkommensbereich müssen sich demnach am frei finanzierten Markt mit einer Wohnung versorgen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil von ihnen auf weitere preisgünstige Wohnungen am Markt zugreifen kann (die im Rahmen dieses Gutachtens nicht quantifiziert werden können).

Auch die befragten Marktexperten schätzen die Bedarfslage rein quantitativ insgesamt als recht ausgeglichen ein. Es ist aber von qualitativen Defiziten auszugehen, die die Haushalte in den entsprechend günstigen Wohnungen häufig hinnehmen (müssen). Dazu zählen z.B.:

- niedrige Standards; Wohnungen im preisgünstigen Segment weisen z.B. hinsichtlich der Energieeffizienz, der Ausstattung mit Bädern und Balkonen sowie des Gebäudezustandes häufig Defizite bzw. Sanierungsbedarfe auf.
- „schwierige“ Lagen; z.B. periphere Lage, Konzentration von Haushalten mit Mehrfachproblemlagen (Arbeitslosigkeit, geringer Bildungsstand, geringe Einkommen...) Lage an stark befahrenen Verkehrsachsen.

Des Weiteren zeigen sich neben diesen qualitativen Bedarfen bereits heute Versorgungsengpässe für einzelne Zielgruppen. Ein deutlicher Bedarf besteht vor allem an seniorengerechten, barrierearmen Wohnungen sowie an kleinen Wohnungen für Singles und Zweipersonenhaushalte – eine Nachfragegruppe, die in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Marktexperten verweisen zudem immer wieder auf den Bedarf an barrierefreien Wohnungen für jüngere Menschen mit Bewegungseinschränkungen, die häufig nur über geringe Einkommen verfügen und im Sinne der selbstständigen Haushaltsführung elementar auf eine barrierefreie preisgünstige Wohnung angewiesen sind.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2013	10.658
Preisgebundene Wohnungen 2013	2.141
Angebotsquote	20%

**Tab. 8: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen**

Quelle: Eigene Berechnung

### Zusammenfassung Preisgünstiges Wohnen

- Zur Zielgruppe des preisgünstigen Wohnens zählen verschiedene Nachfragegruppen. Neben Haushalten, die Mindestsicherung erhalten, sind auch Erwerbstätigenhaushalte mit geringen Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Insgesamt ist mehr als jeder vierte Haushalt in Minden betroffen.
- Als Kreisstadt übernimmt Minden mit einem vergleichsweise großen Mietwohnraumangebot eine besondere Aufgabe bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Der Markt ist mit Blick auf das moderate Mietpreisniveau diesbezüglich insgesamt als quantitativ ausgeglichen einzuordnen.
- Die Analyse hat jedoch eine starke Nachfrage nach kleinen günstigen Wohnungen ergeben. Diese Nachfrage wird nicht nur durch ältere Haushalte sondern auch durch geringverdienende jüngere Singlehaushalte oder Alleinerziehende bestimmt. Um diese Nachfrage zu bedienen, reicht das alleinige Angebot einer Wohnung nicht aus: Entsprechende Wohnungsgrößen (bis ca. 62 m<sup>2</sup> für bis zu 2 Personen) sind einzuhalten und ebenso ist vor allem die Gruppe der Senioren auf eine möglichst altengerechte Ausstattung der Wohnung angewiesen.
- Betrachtet man den demografischen Wandel, wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in kleinen Einheiten zunehmen und den Markt zusätzlich verknappen.
- Ehemals preisgünstiger Mietwohnraum ist nach erfolgten Modernisierungen für die Zielgruppen des preisgünstigen Wohnens häufig nicht mehr bezahlbar. Zwar finden sich quantitativ derzeit insgesamt noch Alternativen am freifinanzierten Markt, in Zukunft wird sich der Situation für die benannten Haushalte der Senioren und Singles gerade vor dem Hintergrund einer wachsenden Altersarmut jedoch weiter verschärfen.
- Generell bietet der Neubau geförderter preisgebundener Wohnungen eine Kompensationsmöglichkeit für den Wegfall im Bestand, weil Preisbindungen auslaufen. Ein solcher „Ersatzneubau“ hat in den zurückliegenden Jahren jedoch nicht stattgefunden, und auch in Zukunft ist ohne ein steuerndes Eingreifen kaum zu erwarten, dass die relevanten Akteure in diesem Segment des Wohnungsbaus tätig werden.

## 5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose, als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt, die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. Hinweise auf einen sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

### 5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsprognose für Minden bis zum Jahr 2030 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage für den Einwohnerstand waren die Einwohnermeldedaten der Stadt Minden. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten auf Basis der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes NRW berechnet. Stützzeitraum sind die Jahre 2011 bis 2014. Das Jahr 2015 wurde aufgrund der außergewöhnlichen Zuwanderung von geflüchteten Personen aus dem Ausland in der Trendvariante nicht berücksichtigt, um diese Entwicklung nicht als Trend in die Zukunft fortzuschreiben. Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Nichtverfestigte atypische Entwicklungen bzw. Ereignisse bergen insofern ein gewisses Maß an Unsicherheit.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2011 bis 2014 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2011 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung über vier Jahre die reale Entwicklung (das heißt, den ermittelten Bevölkerungsstand zum 31.12.2014), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung im Jahr 2015 bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

Im Ergebnis der Trendvariante zeigt sich für die Stadt Minden ein Rückgang der Einwohnerzahl um lediglich 1,2 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 970 Einwohner auf dann ca. 81.550 Einwohner. Insgesamt kann damit von einer stabilen bzw. nur leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass zwar weiterhin ein positiver Wanderungssaldo in die Prognose einfließt, der die zunehmenden Verluste aus dem negativen Saldo der natürlichen Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten aufgrund der demografischen Alterung der Einwohner) jedoch nicht kompensieren kann.

Im Vergleich mit den Prognosen für den Kreis Minden-Lübbecke, dem das Statistische Landesamt im selben Zeitraum einen Einwohnerrückgang von rd. 4 Prozent voraussagt, zeigt sich die relativ starke Position der Stadt Minden in der Region.

In der Oberen Variante soll aufgezeigt werden, wie sich die Einwohnerzahl entwickeln würde, sofern der hohe Zuzug von Flüchtlingen (oder auch der Zuzug anderer Personengruppen im selben Umfang) in die Zukunft fortgeschrieben wird. Demnach wäre bis zum Jahr 2035 ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl um rd. 3 Prozent möglich. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier lediglich um eine Modellrechnung handelt. Als Grundlage für die weiteren Auswertungen und Berechnungen wird daher die Trendvariante verwendet.

Die Veränderungen in der Altersstruktur machen Folgendes deutlich (Trendvariante):

- Die am stärksten wachsende Altersklasse wird die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen sein. Ihre Zahl wird um rd. 20 Prozent zunehmen. Zwar zeigt sich aktuell in Minden bereits ein vergleichsweise hoher Anteil an älteren Menschen, der in den kommenden Jahren jedoch zunächst wieder sinken wird. Durch die nachrückenden Generationen bleibt das Thema „Altersgerechtes Wohnen“ weiterhin aktuell bzw. nimmt aufgrund der Zunahme dieser Altersgruppe noch an Bedeutung zu.
- In den jüngeren Einwohnerklassen sind insgesamt Rückgänge zu verzeichnen. Die Zahl der Kinder (und damit der Familien) wird jedoch noch leicht zunehmen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den hohen Zuzug von Familien nach Minden. Dementsprechend wird es auch in Zukunft darauf ankommen, familiengerechte Wohnungsangebote in Minden bereitzuhalten, um die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe nicht zu behindern.

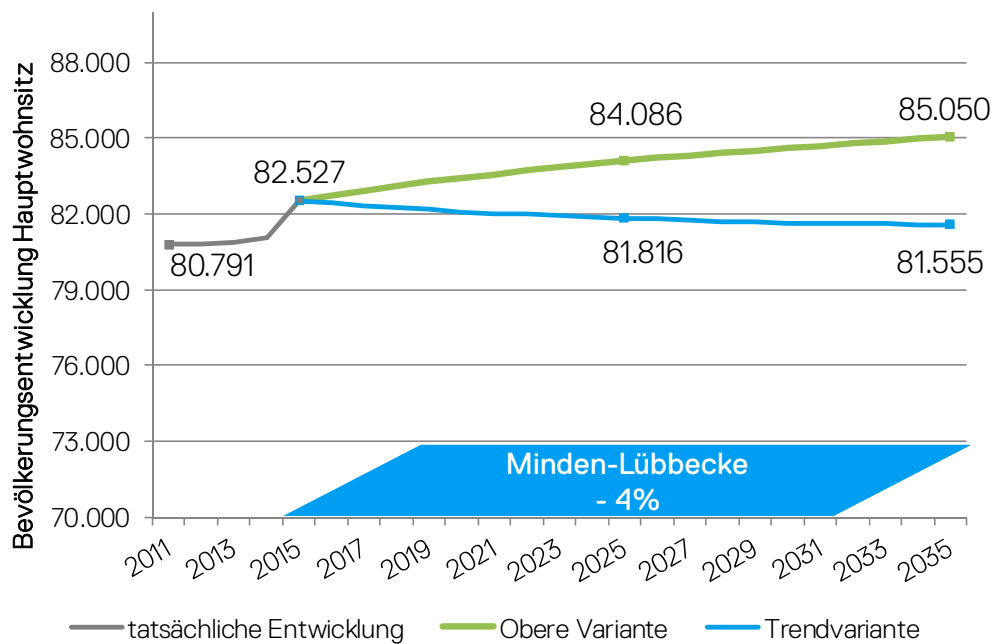


Abb. 26: Bevölkerungsprognose Minden  
Quelle: SSR, IT NRW für Angaben Kreis Minden-Lübbecke

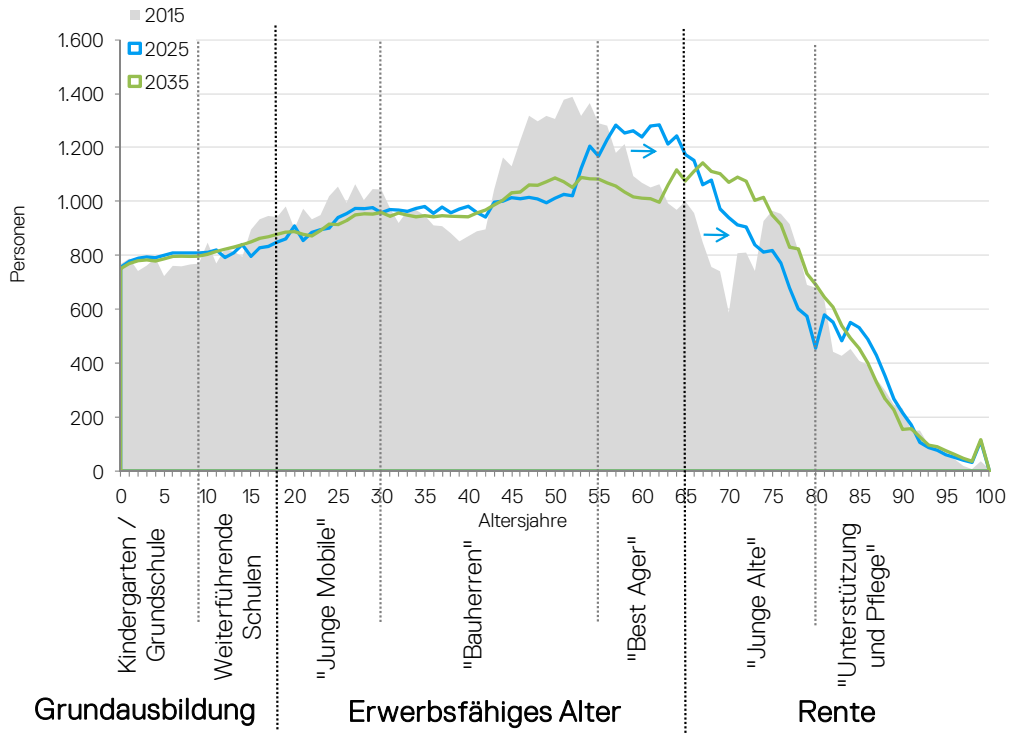
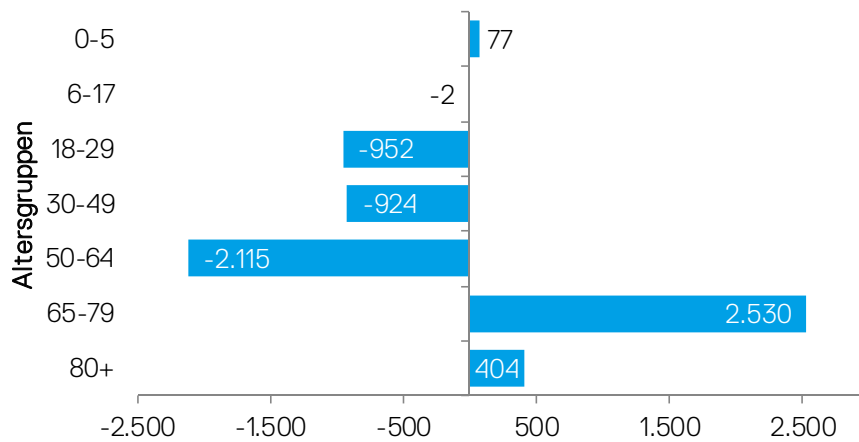


Abb. 27: Bevölkerungsprognose Trendvariante – Altersentwicklung

Quelle: SSR



■ Zu-/Abnahme der Personenzahl in den entsprechenden Altersgruppen: 2035 zu 2015

Abb. 28: Bevölkerungsprognose Trendvariante – Veränderung der Altersgruppen bis 2035

Quelle: SSR

## 5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z.B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird sich zwischen 2015 und 2035 geringfügig um 0,7 Prozent von 37.522 auf 37.276 Haushalte verringern.
- Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Haushaltsstrukturen – hin zu mehr kleinen Haushalten. Zwar nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zunächst bis zum Jahr 2023 leicht ab – zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die jetzt schon hohe Anzahl älterer Menschen, die in Single-Haushalten wohnen und in den kommenden Jahren voraussichtlich versterben werden. Danach steigt die Zahl kleiner Haushalte jedoch wieder stetig an.
- Ein Großteil der kleinen Haushalte entsteht durch natürliche Alterungsprozesse und ist nicht mit einem direkten Wohnungswechsel bzw. Wohnungsbedarf verbunden. Wo früher z.B. eine Familie in einem Haus zusammen gelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern oder verwitwete Ehepartner („Remanenzeffekt“).
- Die Zahl der Familienhaushalte wird demografisch bedingt abnehmen. In der Stadt Minden zeigt sich diese Entwicklung jedoch weniger deutlich als im Kreis Minden-Lübbecke.

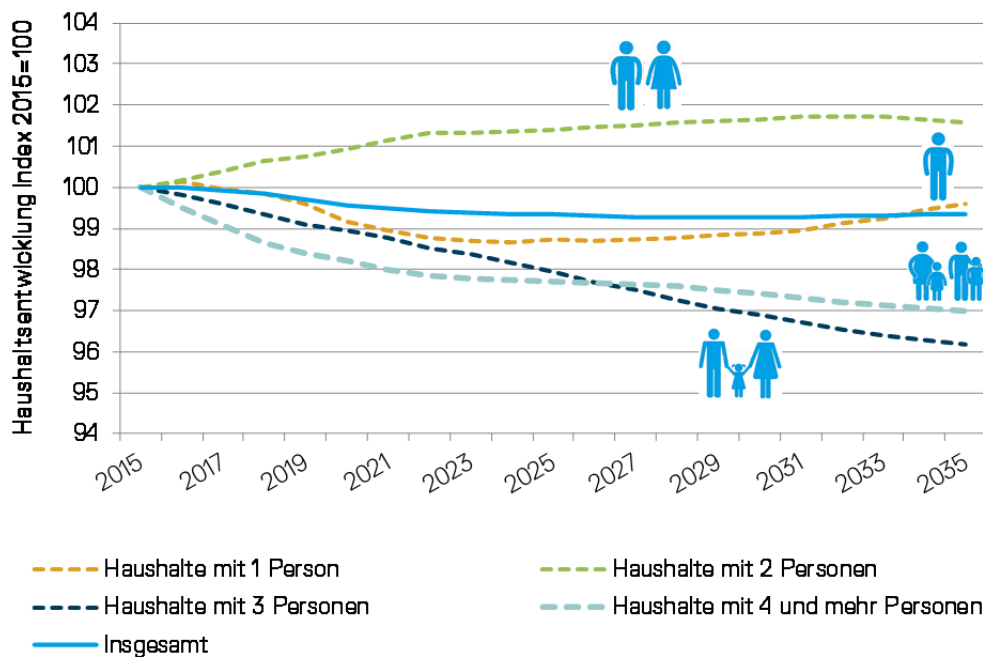


Abb. 29: Haushaltsprognose nach Haushaltsgröße Minden bis 2035  
Quelle: SSR

### 5.3 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Damit ergibt sich für Minden eine Summe von rd. 38.300 Haushalten mit Wohnungsbedarf.

Für die Komponente des verfügbaren Wohnungsbestandes wird die Zahl der Freizeitwohnungen – die dem Wohnungsmarkt nicht zur Dauernutzung durch einen Privathaushalt zur Verfügung stehen – vom vorhandenen Wohnungsbestand (40.711 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) abgezogen. Im Ergebnis stehen den rd. 38.300 Haushalten mit Wohnungsbedarf rd. 40.075 verfügbare Wohnungen gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht – bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 3 Prozent übersteigen.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Der Ersatzbedarf beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Bereits für das Ausgangsjahr der Prognose wird ein Wohnungsüberhang von rd. 3 Prozent ermittelt. Dieser Leerstand ist mit rd. 3 Prozent jedoch geringer als noch im Jahr 2011, als im Rahmen des Zensus 2011 eine Leerstandquote von rd. 5 Prozent ermittelt wurde.
- Bis zum Jahr 2030 wird sich dieser Wohnungsüberhang abgebaut haben und bis 2035 wird ein Bedarf von rd. 550 Wohnungen entstehen. (Trendvariante)
- Unter der Annahme, dass in Zukunft nur etwa die Hälfte des aktuellen Leerstands zu Wohnzwecken reaktiviert werden kann, werden dem Markt theoretisch rd. 600 Wohnungen nicht mehr zur Verfügung stehen (darunter Wohnungen, die qualitätsbedingt nicht mehr nachgefragt werden, aber auch Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt aktiv nicht zur Verfügung gestellt werden, z.B. Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern), wird der Wohnungsüberhang bereits zwischen 2020 und 2025 abgebaut sein. (Variante ohne strukturellen Leerstand)
- In beiden Varianten ist dieser Abbau nicht auf die Haushaltsentwicklung zurückzuführen, sondern auf den Umfang des Ersatzbedarfs für wegfallenden Wohnungsbestand.
- Rein quantitativ ist mit Blick auf die Haushaltszahl aktuell ausreichend Wohnraum vorhanden. Neubaubedarf besteht in Zukunft überwiegend, weil Qualitäten des Bestandes nicht mehr ausreichen und dessen Marktfähigkeit teilweise nicht mehr gegeben ist.

	Überhang 2015	Ersatzbedarf bis 2035	Bedarf durch Haus- haltsentwicklung	Gesamtbedarf bis 2035
Trendvariante	-1.230 WE	2.040	-260	550 WE
Variante ohne strukturellen Leerstand	-615 WE	2.000	-260	1.125 WE

**Tab. 9: Quantitative Wohnungsbedarfsprognose**

Quelle: SSR



## 5.4 QUALITATIVE BEDARFE

### Preisgünstiges Wohnen

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen soll eine fundierte Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung preisgünstiger bzw. preisgebundener Wohnungen bieten. Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2015 = rd. 10.660 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2030 hochgerechnet (2030 = rd. 10.580 Haushalte).
- Das Szenario „Zunehmende Altersarmut“ basiert auf folgender Annahme zur Haushaltsentwicklung: Laut Martens (2014) steigt die Zahl der einkommensarmen Rentner innerhalb von zehn Jahren (2011-2021) um rd. 70 Prozent (7 % p.a.). Dieser Wert wird für Minden auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte (Haushalte mit Anspruch auf Grundsicherung im Alter) übertragen.
- Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird dem preisgebundenen Wohnraumangebot gegenübergestellt.
- Für die Jahre 2015 bis 2030 ist die Veränderung der Angebotsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) ablesbar.
- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele preisgebundene Wohnungen im Jahr 2030 zusätzlichen am Markt erforderlich wären, um eine definierte Ziel-Angebotsquote zu erreichen.
- Die Berechnung erfolgt in zwei Szenarien: „Szenario 1: Konstante Angebotsquote“ und „Szenario 2: Zunehmende Altersarmut“.

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- Wenn in den nächsten Jahren weiterhin so gut wie kein Neubau von geförderten Wohnungen stattfindet, wird sich die Angebotsquote in Szenario 1 von 20 auf rd. 11 Prozent und in Szenario 2 auf rd. 10 Prozent reduzieren. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Wohnungen, wie in der Vergangenheit beobachtet, durch Modernisierungen nicht mehr zum preisgünstigen Segment zählen wird. Ein weiterer Teil wird ohne Modernisierung voraussichtlich zwar preisgünstig bleiben, den Anforderungen bzw. den Bedarfen der Haushalte jedoch nicht mehr entsprechen.
- Sollen die Verluste durch den Bindungswegfall kompensiert und soll die heute bestehende Angebotsquote von 20 Prozent bestehen bleiben, so entsteht bis 2030 eine Bedarfslücke von etwa 915 preisgebundenen Wohnungen. Die daraus resultierende jährliche Bautätigkeit liegt bei rd. 60 geförderten preisgebundenen Wohnungen.

- Soll die heutige Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen von 20 Prozent bis zum Jahr 2030 auch bei zunehmender Altersarmut gehalten werden, so ergäbe sich eine deutlich größere Bedarfslücke von ca. 1.220 Wohnungen, die durch die jährliche Neuschaffung von durchschnittlich rd. 80 preisgebundenen Wohnungen gedeckt würde.

<b>Szenario 1: Konstante Angebotsquote</b>	<b>2015</b>	<b>2030</b>
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	10.658	10.581
Preisgebundene Wohnungen	2.141	1.210
Angebotsquote	20%	20%
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2015-2030 insgesamt (jährlich)		915 (60)
<b>Szenario 2: Zunehmende Altersarmut bei konstanter Angebotsquote</b>	<b>2015</b>	<b>2030</b>
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	10.658	12.083
Preisgebundene Wohnungen	2.141	1.210
Angebotsquote	20%	20%
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2015-2030 insgesamt (jährlich)		1.220 (80)

**Tab. 10: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen**

Quelle: SSR

### Qualitativer Bedarf für weitere Zielgruppen

Die Region bietet für die Stadt Minden ein zusätzliches Nachfragepotenzial. Jedes Jahr ziehen rd. 16.400 Personen von außerhalb in den Kreis Minden-Lübbecke, davon 19 Prozent direkt nach Minden. Eine stärkere Profilierung der Stadt als regionaler Wohnstandort kann dazu beitragen, dass ein größerer Anteil von Menschen, die bei ihrem Zuzug in die Region bislang andere Wohnstandorte im Kreis suchen als die Kreisstadt selbst, für Minden gewonnen wird. Voraussetzungen für eine entsprechend größere Attraktivität der Stadt sind ein passendes Wohnraumangebot und ein begleitendes Marketing. Bereits eine geringfügige Steigerung (20 statt 19 %) des Anteils von Zuziehenden, die nicht anderswo im Kreisgebiet, sondern in Minden ihren Wohnsitz nehmen, würde bei der für Minden

durchschnittlichen Haushaltsgröße ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rd. 75 Haushalten pro Jahr bewirken.

Ein weiteres Zuzugspotenzial, das bei entsprechenden Angeboten für einen Umzug nach Minden gewonnen werden kann, sind ältere Einwohner im Umland. Aktuelle Umfragen von SSR in einer annähernd vergleichbaren Kreisstadt belegen eine Umzugsbereitschaft von rd. 30 Prozent der über 50-Jährigen, sofern am Wohnungsmarkt ein geeignetes Angebot vorhanden ist. Überträgt man diese Quote auf die Verhältnisse in Minden, so ergibt sich hier ein Potenzial von rd. 6.700 Haushalten in angrenzenden Kommunen und 4.900 Haushalten im restlichen Kreisgebiet. Auch wenn nicht für alle Interessenten entsprechende Angebote und Anreize für einen Umzug nach Minden geschaffen werden können, so besteht doch ein nennenswertes Potenzial für positive Effekte bei der Einwohnerentwicklung und für den Wohnungsmarkt in Minden. Denn grundsätzlich zeigt sich Minden mit seinem urbanen Charakter und den zahlreichen Infrastrukturangeboten für diese Nachfragegruppe als attraktiver Wohnstandort.

Wanderungen erfolgen nicht nur in eine Richtung. So lassen sich für Minden nicht nur Zuzüge und Potenziale für weitere Zuwanderung festmachen, sondern es gibt auch Abwanderungen von Haushalten. So ziehen jedes Jahr rd. 260 Familienhaushalte in angrenzende Kommunen um. Hier besteht die Aufgabe für die Stadt darin, diese Zielgruppe mit entsprechenden Wohnraumangeboten – insbesondere durch die Bereitstellung bedarfsgerechten und preisgünstigen Wohnraums im Eigentum für Familien – zu einem Großteil in Minden zu halten.

### Zusammenfassung Prognosen

- Der demografische Wandel in Minden ist nicht aufzuhalten und wird, selbst bei leichten Zuwanderungsgewinnen, aufgrund des natürlichen Sterbeüberschusses zu tendenziell stagnierenden Einwohnerzahlen führen. Die Veränderung der Bevölkerung nach Anzahl und Struktur ist maßgeblich für die Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt.
- Zuwanderungspotenziale bestehen zum einen darin, neu in den Kreis Zuziehende für den Wohnstandort Minden zu gewinnen; zum anderen zeigen insbesondere ältere Menschen im Umland größerer Städte ein starkes Interesse an einem Wechsel in die Stadt, wenn ihnen geeigneter Wohnraum angeboten werden kann.
- Umgekehrt gilt, dass ungeeignete oder nicht bezahlbare Wohnungsangebote dazu führen, dass die Stadt Minden Einwohner an ihr Umland verliert. Dieses Abwanderungspotenzial kann durch geeignete Maßnahmen am Wohnungsmarkt reduziert werden.
- Die Alterung in Minden zeigt sich in relativen wie auch in absoluten Zahlen. Für eine wachsende Anzahl älterer Menschen ist also bedarfsgerechter Wohnraum bereitzuhalten – im Bestand, wie auch im Neubau.

- Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund der unveränderten Anzahl von Haushalten weitgehend stabil. Insofern ist der Bedarf für Neubau umso geringer, je besser es gelingt, Bestände bedarfsgerecht zu modernisieren und dabei bei alle Nachfragepotenziale bzw. Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu erreichen.
- Die steigende Zahl der kinderlosen Haushalte sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer Zunahme der kleinen Haushalte mit ein und zwei Personen. Bedingt durch den natürlichen Abbau des aktuellen „Seniorenbergs“ wird sich die Zahl der Single-Haushalte zwar zunächst leicht reduzieren, nimmt ab dem Jahr 2023 jedoch wieder stetig zu.
- Die Zahl der Familienhaushalte wird dagegen kontinuierlich abnehmen – ein Trend, von dem die Stadt Minden jedoch weniger stark betroffen sein wird als die anderen Kommunen im Kreis Minden-Lübbecke.
- Bereits im Ausgangsjahr der Wohnungsbedarfsprognose wird ein Wohnungsüberhang ermittelt. Mit der Zielmarke der Bevölkerungsprognose korrespondiert bis 2035 ein Wohnungsbedarf von rd. 1.125 Wohnungen (Variante ohne strukturellen Leerstand). Das rein quantitativ erforderliche Neubauvolumen erreicht damit nur etwa ein Drittel des bisherigen Umfangs. Rückbau und Qualitätsverbesserung nehmen daher in Zukunft an Bedeutung zu, sofern das bisherige Neubauvolumen konstant bleibt und von außerhalb keine zusätzlichen Einwohner für Minden gewonnen werden können.
- Ein qualitativer Neubaubedarf ergibt sich durch die Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher bzw. des preisgebundenen Wohnungsbestands – insbesondere bei Berücksichtigung der steigenden Altersarmut. Um auslaufende Preisbindungen vor diesem Hintergrund kompensieren zu können, ist ein jährliches Neuangebot von rd. 60 bis 80 Wohnungen mit Preisbindung erforderlich.
- Weitere qualitative Bedarfe ergeben sich mit Blick auf die Zielgruppe der Best Ager und Senioren. Eine qualitative Nachfrage nach altengerechtem barrierefreien Wohnraum lässt sich sowohl endogen (innerhalb der Stadt Minden) als auch exogen (Nachfragepotenzial aus dem Kreis) bestätigen.

# 6 HANDLUNGSPROGRAMM

## 6.1 MARKTBEWERTUNG

Die Stadt Minden nimmt in der Region eine herausgehobene Position ein, und dies nicht nur wegen ihrer Funktion als Versorgungs- und Verwaltungszentrum (d.h. als Mittelzentrum und Kreisstadt). Die Attraktivität Mindens resultiert auch aus einer historisch gewachsenen urbanen Struktur, die an zahlreichen baulichen Zeugnissen unterschiedlicher Epochen ablesbar ist. Die landschaftlich reizvolle Lage an der Weser und am Übergang zwischen dem Weserbergland und der Norddeutschen Tiefebene verleihen Minden zusätzliche Lebensqualität. Das umfangreiche Infrastrukturangebot schließlich verschafft Minden ein Potenzial dafür, auch in der Region stärker als urbaner Wohnstandort wahrgenommen und genutzt zu werden.

Die Attraktivität der Stadt ist ein wichtiger Faktor für jegliche Zuwanderung nach Minden. Diese wiederum trägt dazu bei, dass sich die Einwohnerzahl Mindens nahezu stabil in der Größenordnung von rd. 82.000 hält. Denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt seit einigen Jahren einen Sterbeüberschuss von durchschnittlich rd. 220 Personen pro Jahr. Größere Zuwächse ergaben sich im Jahr 2015 aus der starken Zuwanderung von Flüchtlingen, doch dürfte es sich hierbei um ein in dieser Größenordnung einmaliges Ereignis gehandelt haben. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass es bis zum Jahr 2035 zu einem geringen Bevölkerungsrückgang um rd. 1.000 Personen oder gut ein Prozent kommen wird.

So bleibt es auch eine Aufgabe des Wohnungsangebotes, die Bedingungen einerseits für Zuwanderung nach Minden und andererseits für einen Verbleib in der Stadt zu verbessern, damit die Stadt ihre Einwohnerzahl mindestens stabil halten kann. Teilweise fehlt es dem Wohnungsangebot aber noch an einer stärkeren Profilierung bzw. Ausdifferenzierung innerhalb der Segmente, z.B. im Geschosswohnungsbestand, damit Neubürger im Mindener Land ihren Wohnsitz vorrangig in der Stadt Minden nehmen und Ortsansässige auch bei geänderten Anforderungen an das Wohnen geeignete Wohnungsangebote vorfinden. Letzteres betrifft vor allem die Situation einer alternden Gesellschaft, in der immer mehr Menschen auf altengerechten Wohnraum, ein barrierearmes Wohnumfeld und seniorenspezifische Einrichtungen der Nahversorgung angewiesen sind – alles in allem Bedingungen an das Wohnen, die sich in urbanen Strukturen leichter erfüllen lassen als in ländlichen Räumen.

Das Umland bietet unter diesem Aspekt ein zusätzliches Potenzial, neue Einwohner für Minden zu gewinnen: Ältere Menschen, die sich dort in ihrer bisherigen Wohnlage nicht mehr versorgen können und das benötigen, was in der Stadt Minden für die ortsansässigen Senioren ohnehin bereitgestellt wird oder in naher Zukunft verstärkt zur Verfügung stehen muss.

Denn unabhängig von der Intensität einer entsprechenden Zuwanderung aus dem Umland wird die Zahl älterer und damit häufiger mobilitätseingeschränkter Einwohner in Minden weiter wachsen. Dies erhöht die Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung von Wohnungsbeständen und des öffentlichen Raums sowie an die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen und seniorenspezifischer Dienstleistungen. Das Betreuungsangebot für diesen Kreis von Bürgern hat sich bereits vergrößert und zeigt sich in vielen seniorenbezogenen Projekten. Woran es immer noch mangelt, sind altengerechte Wohnungen, also entsprechende Investitionen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Gegenwärtig zeigt sich die langfristig zurückgehende Einwohnerzahl in Minden noch nicht in einer entsprechenden Verringerung der Anzahl von Haushalten. Die Zahl der kleinen Haushalte steigt und pro Kopf wird immer mehr Wohnfläche in Anspruch genommen. Der Verbleib von Senioren in Wohnungen, die sie Jahrzehnte zuvor zur Familiengründung bezogen hatten und die sie inzwischen zu zweit oder allein bewohnen, aber auch andere Faktoren als dieser in Minden schon weit fortgeschrittene Remanenzeffekt führen dazu, dass die Gesamtzahl an Haushalten stagniert. Zukünftige Wohnungsbedarfe werden sich daher vor allem in qualitätsbedingten Anforderungen (wie Barrierefreiheit und nicht zuletzt auch energetische Sanierung) an Bestand und Ersatzbauten zeigen. Darüber hinaus wird es um die Befriedigung zielgruppenspezifischer Bedarfe gehen, d.h. um die Beseitigung von Versorgungsengepässen am Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment des preiswerten Wohnens.

Angesichts eines Wohnungsleerstands der vergangenen Jahre von rd. 5 Prozent im Bestand ließen sich Wohnungsbedarfe zuziehender Flüchtlinge gut am Markt decken. So konnten rd. 1.200 Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt werden, und zwar vor allem in den Stadtteilen Bärenkämpfen und Rodenbeck. In der Folge hat sich das Angebot an preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet verringert. Verschärft wird diese Verknappung noch dadurch, dass immer mehr geförderte Wohnungen aus der Preisbindung fallen und dass preiswerte Bestandswohnungen durch Modernisierung und Sanierung zwar an Qualität gewinnen und teurer werden. Diese hochwertigeren Wohnungen werden am Markt auch gut nachgefragt, sind aber für die Niedrigeinkommensbezieher kaum noch bezahlbar.

Marktxperten bestätigen, dass vor dem Hintergrund des eher moderaten Mietpreisniveaus das preisgünstige Segment insgesamt ausgeglichen ist und eine Versorgung mit preiswertem Wohnraum generell möglich ist. Eine sehr angespannte Situation zeigt sich aber mit Blick auf bestimmte Zielgruppen, die es derzeit schwer haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Insbesondere sei hier die Gruppe der Senioren genannt, da preisgünstiger und zugleich barrierefreier Wohnraum in kaum nennenswerter Größe vorhanden ist. Neugebaute Seniorenwohnungen entstehen hingegen nur mit Blick auf eine zahlungskräftigere Klientel am Markt. Darüber hinaus fragen auch jüngere Haushalte kleine preisgünstige Wohnungen stark nach; dies zeigen auch die Analysen der Zielgruppe. Auf ein sehr geringes Angebot an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum stoßen auch Menschen mit Behinderung.

Preisgünstiges Wohnen ist überwiegend nur noch in weniger guten Lagen möglich, z.B. in lärmbelasteten Lagen an Hauptstraßen und Schienenwegen. Laut Mietspiegel liegen die Grenzen für eine ortsübliche Miete in allen Baualterklassen über den für einen Single gesetzten Grenzen der übernommenen Kosten der Unterkunft. Laut Mietspiegel für Minden wären in der günstigsten Baualterklasse (1961-1980) demnach Wohnungen z.B. für einen SGB II-Empfänger am ehesten in Bärenkämpfen, Böhhorst, Dützen, Häverstedt, Leteln, Päpinghausen und Rechtes Weserufer bezahlbar. Dabei umfasst der Baustandard für diese Kategorie der ortsüblichen Vergleichsmieten noch keine modernisierten Wohnungen.

In Teilen von Bärenkämpfen und Rodenbeck sowie am Rechten Weserufer sind Konzentrationen der Zielgruppe zu erkennen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist. Diese Situation hat sich durch die konzentrierte Unterbringung von Flüchtlingen in den erstgenannten Stadtteilen noch verschärft. In Bärenkämpfen wurden in den letzten zurückliegenden Jahren allerdings bereits Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt; auch durch das geplante Stadtteilzentrum sind dort weitere positive Effekte zu erwarten.

Ein Neubau von preisgebundenem Wohnraum hat in den letzten zurückliegenden Jahren in Minden so gut wie nicht stattgefunden, weil hieran von Investorensseite angesichts attraktiverer Alternativen sowie vor dem Hintergrund stark gestiegener Baukosten kein Interesse bestand. Die Situation des Mindener Wohnungsmarktes zeigt nicht nur, dass Wohnungsbau generell weiterhin nötig ist, um das Wohnungsangebot noch stärker auszudifferenzieren und die qualitative Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen mit sich verändernden Wohnansprüchen am Markt zu versorgen. Neben auch höherwertigen besonderen Angeboten ist ebenso die Schaffung preisgünstiger Wohnungen erforderlich. Dabei sind zielgruppenspezifische Bedarfe zumindest in Teilen ebenso zu berücksichtigen wie ein günstiges Preisniveau.

Angesichts stagnierender Haushaltszahlen wird jede neu gebaute Wohnung die Vermarktungsbedingungen in den Bestandsquartieren jedoch erschweren und dort die Entstehung neuen Leerstands forcieren. Fragen der qualitativen Entwicklung der Bestände, aber auch Abriss und Ersatzbau werden an Bedeutung zunehmen.

Insgesamt ergeben sich für den Mindener Wohnungsmarkt durchaus Chancen, wenn auf Wandermotive von Haushalten in geeigneter Weise reagiert wird:

- Nachfragepotenzial aus der Region bedienen und qualifizierten, insbesondere altengerechten Wohnraum anbieten;
- (Preisinduzierte) Fortzüge ins Umland durch Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verhindern.

Bedarfe konzentrieren sich hingegen auf Folgendes:

- Eine der Nachfrage und Zahlungsfähigkeit angemessene Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen unterstützt die Stabilisierung des Wohnungsmarktes.
- Die Qualifizierung der Wohnungsbestände statt einer alleinigen Vermehrung des Angebots durch Neubau verhindert Leerstände und trägt zu stabilen Wohnquartieren bei.

Folgende Zielgruppen sind in den Fokus der Wohnungsmarktstrategie zu stellen:

- Best Ager und Senioren aus dem Mindener Umland, die ihr Einfamilienhaus gegen eine Wohnung in integrierter zentraler Lage tauschen wollen
- Senioren aus Minden mit mittleren bis oberen Einkommen, die in der Nähe ihres Quartiers verbleiben wollen
- Arbeitsbevölkerung mit mittleren bis oberen Einkommen (die in den Kreis zuziehen)
- Senioren aus Minden mit unteren Einkommen (WBS) und Personen mit Behinderung
- Singlehaushalte aus Minden und dem Umland mit geringen Einkommen (WBS) inkl. Studierender
- Familien mit mittleren bis unteren Einkommen, die bislang in das Umland abwandern (Schwellenhaushalte)

## 6.2 ZIELE

Der Rat der Stadt Minden hat im Jahr 2009 zu sechs Bereichen strategische Ziele für die mittel- und langfristige Stadtentwicklung festgelegt; eines betrifft die Stärkung Mindens als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum in der Region, das sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Diesem Zielkomplex ist auch das Thema Wohnen zugeordnet, wobei als strategisches Oberziel Folgendes angestrebt wird: „Die Stadt Minden verfügt über attraktive Wohngebiete für unterschiedliche Wohnformen!“.

Mit Blick auf den Wohnungsmarkt ergeben sich zur Erreichung dieses Oberziels vier Unterziele:

- „Minden hat sich als attraktiver Wohnstandort in der Region profiliert!“:  
Die Stadt Minden ist Kreisstadt im ländlichen Raum. Als historisch gewachsenes Versorgungs- und Verwaltungszentrum in der Region ist Minden bedeutender Standort von Infrastruktureinrichtungen jeder Art. Es bietet vielfältige Wohnangebote in unterschiedlich strukturierten Quartieren: urbanes Flair in innerstädtischen Altbauquartieren, gründerzeitlich geprägte Vorstädte, Einfamilienhaussiedlungen, aber auch ländlich wirkende Ortsteile. Die Urbanität, ein Alleinstellungsmerkmal Mindens in der Region, zeigt sich auch in einem differenzierten Wohnungsangebot, das die Stadt weiter qualifizieren sollte. Durch Bereitstellung besonderer Wohnangebote in Verbindung mit städtebaulicher und



architektonischer Qualität kann sich Minden als attraktiver Wohnstandort in der Region profilieren und Alternativen für jene Haushalte im Umland bieten, denen dort lediglich Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Zur Profilierung gehören allerdings auch weiche Standortfaktoren wie das Image eines Wohnstandortes. Hier finden sich einige Bereiche in Minden (Rechtes Weserufer, Bärenkämpfen), deren aktuell negatives Image zu beheben ist und deren vorhandene Qualitäten herauszustellen sind.

- „Alle Zielgruppen sind mit angemessenem Wohnraum versorgt!“  
 Menschen in allen Lebenslagen und Altersgruppen sollen sich in Minden mit Wohnraum versorgen können. Dieses Ziel ist nicht nur ein quantitatives, sondern (insbesondere mit Blick auf den Bestand) auch ein qualitatives. Wohnungen müssen zur Haushaltsgröße passen, bezahlbar sein und eine bedarfsgerechte Ausstattung bieten. Mit der Alterung der Gesellschaft steigt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und an wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen; damit besitzt Minden einen weiteren Standortvorteil gegenüber dem ländlichen Umland. Mit der Ermöglichung preisgünstigen Wohnens nimmt die Kreisstadt Minden auch eine Versorgungsaufgabe wahr, die die Umlandgemeinden kaum erfüllen können. Dies gilt auch für die Wohnraumversorgung der wachsenden Zahl von Studierenden, die am Campus Minden der Fachhochschule Bielefeld eingeschrieben sind oder ihre klinische Ausbildung am Johannes-Wesling-Klinikum Minden erhalten. Der Wohnungsmarkt muss zudem Angebote für Familien bereithalten, auch wenn diese Zielgruppe in Zukunft abnehmen wird. Als ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region muss Minden auch hochwertigen Wohnraum für den Bedarf von Angestellten auf mittlerer Leitungsebene bieten, dies z.B. auch in Form von temporären Wohnangeboten für zuziehende Berufstätige, die sich an Minden noch nicht binden können oder wollen.
- „Qualifizierte Bestandsquartiere und Stadtteilzentren bieten attraktive Wohnstandorte für Jung und Alt!“  
 Die Lebendigkeit und Attraktivität von Bestandsquartieren steht und fällt mit der Anpassungsfähigkeit an veränderte Anforderungen und Bedürfnisse der Zielgruppen am Wohnungsmarkt; besonders deutlich wird dies beim Thema Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohnumfeld. Je besser es gelingt, Ortsansässige im Quartier zu halten und Auswärtigen Wohnraum zu bieten, der ihrem Wunsch nach einem Wohnen in zentralen integrierten Lagen entgegenkommt, umso eher lassen sich Einwohnerrückgang und Leerstände verhindern. Attraktive Stadtteilzentren, deren Infrastruktureinrichtungen neuen Anforderungen gerecht werden und in denen innovative Wohnformen (z.B. für das Wohnen im Alter) geschaffen werden, tragen dazu bei, dass Zuwanderung generiert und Abwanderung verringert werden kann. Stabilisierte Einwohnerzahlen wiederum stützen auch die Auslastung und Rentabilität von Versorgungseinrichtungen.
- „Der Wohnungsbestand ist zukunftsfähig weiterentwickelt worden!“  
 Die Wohnungsnachfrage in Minden stagniert mehr oder weniger, sodass es Wohnungsneubau im Prinzip nur noch in Form von (hochwertigem) Ersatz-Wohnungsbau geben wird. Die Qualifizierung der Bestände wird im Wesentlichen darüber entscheiden, ob es gelingt, innerörtliche Disparitäten abzubauen und zu verhindern, dass sich in einzelnen

Quartieren Leerstände häufen. Solche negativen Entwicklungen bergen bei ausbleibenden Investitionen in den Bestand auch in integrierten Lagen stets die Gefahr, dass ein schlechtes Image auf benachbarte Bezirke ausstrahlt.

### Die Stadt Minden verfügt über attraktive Wohngebiete für unterschiedliche Wohnformen

- Minden hat sich als **attraktiver Wohnstandort** in der Region **profiliert**
- **Alle Zielgruppen** sind mit **angemessenem** Wohnraum **versorgt**
- **Qualifizierte Bestandsquartiere** bieten attraktive Wohnstandorte für **Alt und Jung**
- Das Wohnungsangebot ist **attraktiv** und **zukunftsfähig**

Abb. 30: Ziele

Quelle: SSR

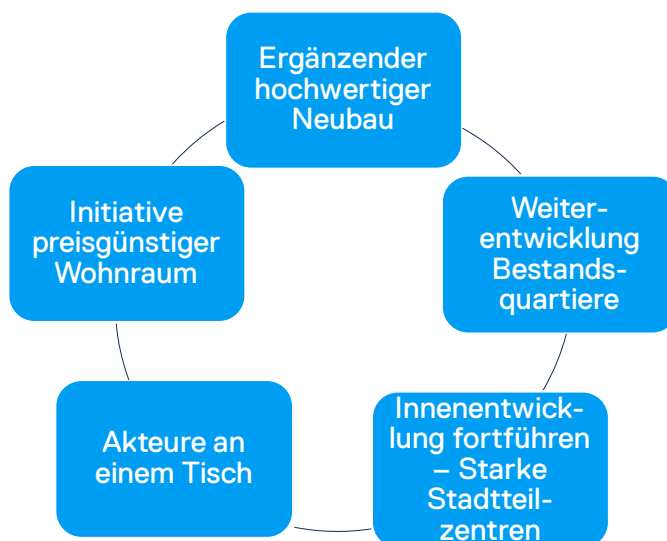
## 6.3 STRATEGIE

Es gibt mit dem Ziel eines regional attraktiven Wohnstandorts für die Stadt Minden keinen Königsweg, sondern es ist eine integrierte Strategie erforderlich, um die in Minden bestehenden Bedarfe zu decken und Chancen zu nutzen und Anreize und Angebote für den Zuzug von außerhalb zu schaffen.

- Minden braucht ergänzenden hochwertigen Neubau, weil in diesem Segment ein zu geringes Angebot vorhanden ist, um die regionale Nachfrage nach modernen Wohnangeboten in urbanem Umfeld bedienen zu können. Es geht zugleich darum, mit besonderen (und durchaus auch höherpreisigen) Angeboten die Wahrnehmung Mindens als attraktiven Wohnstandort zu erhöhen. In einer nicht mehr wachsenden Stadt heißt dies auch, dass der Neubau punktuell erfolgen sollte – sowohl hinsichtlich der bedienten Zielgruppen als auch bezogen auf die infrage kommenden Standorte in begehrter und integrierter Lage.
- Damit das Ziel erreicht wird, alle Haushalte in Minden mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, muss preisgünstiger Wohnraum am Markt sein, der auch qualitative Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und z.B. Barrierefreiheit erfüllt. Da in diesem Segment in den zurückliegenden Jahren jedoch kein Neubau erfolgt ist und der Bedarf infolge auslaufender Bindungen von sozial geförderten Wohnungen entsprechend groß ist,

muss die Stadt hier initiativ werden. Es ist davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden.

- Vor dem Hintergrund leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen und allenfalls noch stabiler Haushaltszahlen wird es immer wichtiger, anstelle von Neubau vor allem den Bestand in den Blick zu nehmen. Qualifizierungen im Bestand sichern dessen Auslastung und verbessern seine Position in der Konkurrenz mit dem Neubau, der das Leerstandsrisiko im Bestand noch erhöht.
- Minden sieht sich dem generellen Ziel der Innenentwicklung verpflichtet. Damit trägt die Stadt nicht nur umwelt- und klimapolitischen Erfordernissen Rechnung, sondern sie stärkt die vorhandenen Stadtteilzentren und die Auslastung der dortigen Infrastrukturen. Zudem lassen sich in integrierten Wohnlagen die Bedürfnisse und Anforderungen vieler Zielgruppen an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld besser erfüllen. Angestammte Quartier und gewohnte Netzwerke und Umgebungen wollen auch bei einem Umzug im Alter häufig nicht verändert werden. Gezielte altersgerechte Wohnangebote im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren zielgruppenspezifische Erweiterung nehmen sind mitzudenken.
- Als Handlungsprinzip zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wird ein integrierter Strategieansatz verfolgt. Hierzu gehört es auch, alle Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und einen intensiven Austausch zu führen. Insbesondere innovative und allgemein akzeptierte Lösungen lassen sich weniger aus bestehenden Konzepten entwickeln, sondern werden beim Austausch von Ideen gewonnen. Nur in der Gemeinschaft schaffen es Stadt und Akteure, den Wohnungsmarkt im Sinne der genannten Ziele weiter zu entwickeln.



## 6.4 INSTRUMENTENKASTEN

Der Instrumentenkasten zur Steuerung des Wohnungsmarktes in Minden kommt auf drei Ebenen und in drei Handlungsfeldern zum Einsatz. Er verhilft zur Konkretisierung zentraler Ansätze in Pilotprojekten, für die wiederum einige der benannten Teilbausteine in Angriff genommen werden können. Abbildung 30 zeigt, welche Instrumente bzw. Aufgabenbereiche sich den drei Hauptsträngen zuordnen lassen und welche konkreten Teilbausteine hier infrage kommen können.

- **Zentrale Instrumente:** Hierbei handelt es sich um die drei zentralen Ansätze, die für die Steuerung des Wohnungsmarktes als Kernaufgaben in den Blick genommen werden sollten. Es handelt sich um dauerhaft zu verfolgende Instrumente, die in der Wohnungsmarktpolitik verankert werden sollen.
- **Starter für Minden:** Mit diesen, auf einer konkreteren Ebene verfolgten Instrumenten sind Pilotprojekte gemeint, die in Minden kurzfristig angegangen werden sollten. Ihre Funktion ist es, Impulse für weitere Projekte zu geben und einen Erfahrungsschatz zu gewinnen, von dem andere Vorhaben profitieren können. Insofern sind die „Starter“ nicht als Fokussierung auf einzelne Quartiere zu verstehen, sondern sie ergeben sich aus der Gesamtschau auf die Stadt und sollen es andernorts leichter machen „nachzuziehen“.
- **Teilbausteine:** Diese Instrumente beinhalten sehr konkrete Lösungswege und Maßnahmen, die den drei zentralen Ansätzen Rechnung tragen und zugleich die Umsetzung der Starterprojekte unterstützen. Sie stellen einen Instrumentenbaukasten für einen längerfristigen Zeitraum (von etwa zehn Jahren) dar, d.h. sie kommen nicht unbedingt alle und überall in den genannten Starterprojekten zum Einsatz, sondern nach dem konkreten Handlungsbedarf, wie er sich im Laufe der Zeit bei der Umsetzung von Projekten zur Steuerung des Wohnungsmarktes entwickelt.

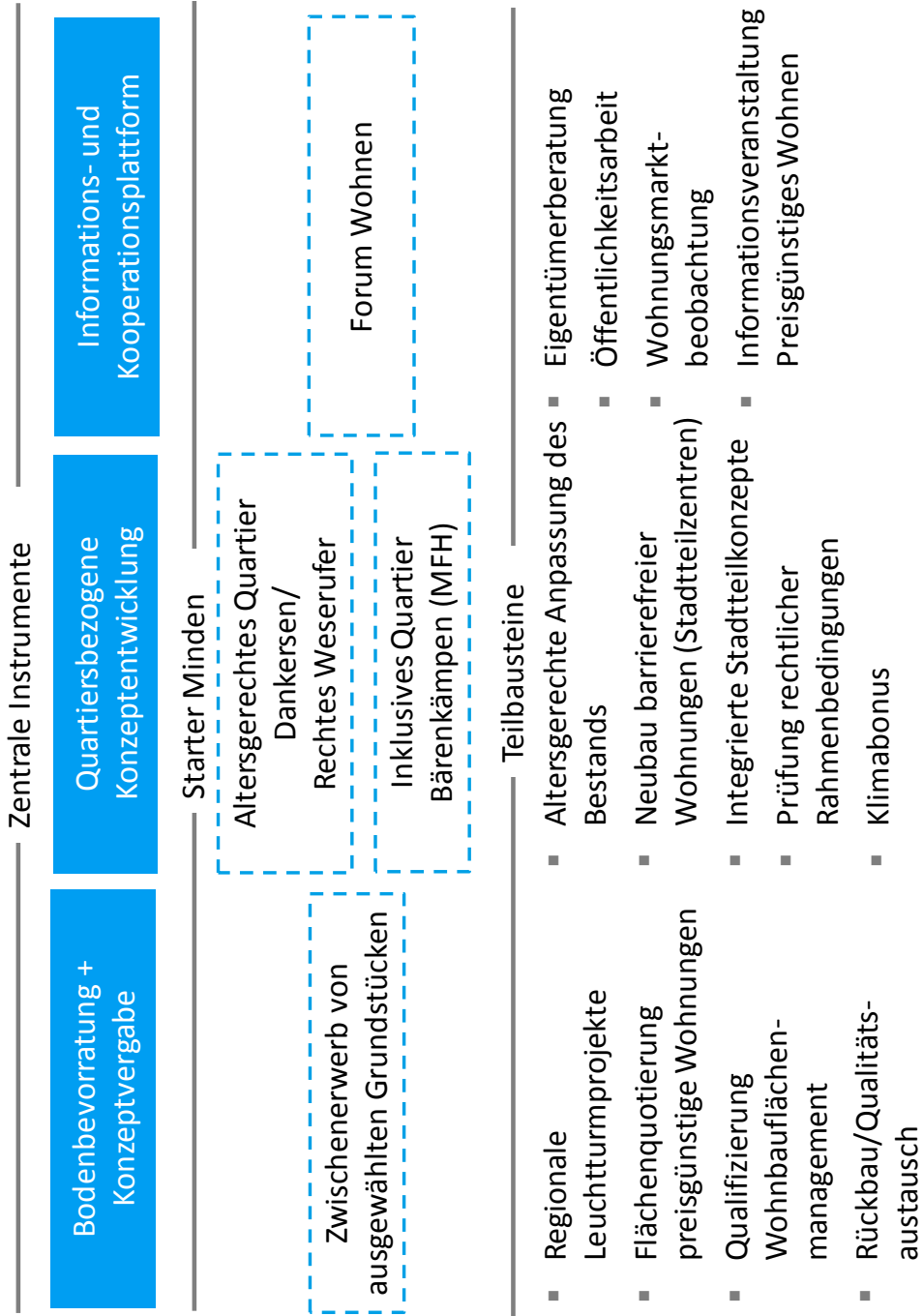


Abb. 31: Instrumentenkasten  
Quelle: SSR



### Bodenbevorratung und Konzeptvergabe

Gegenwärtig besitzt die Stadt Minden kaum eigene Bauflächen. Dadurch kann die Stadt nur geringen Einfluss auf die konkrete Entwicklung am Wohnungsmarkt nehmen. Daher wird empfohlen, eine stärkere Baulandbevorratung in integrierten Lagen zu betreiben und geeignete Grundstücke anzukaufen. Diese Grundstücke sollten vom späteren Investor unter Berücksichtigung kommunaler Ziel- und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden. Dazu empfiehlt sich die Vergabe dieser kommunalen Grundstücke nach dem Konzeptprinzip – und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Das heißt, ein zuvor von der Stadt Minden erworbenes Grundstück wird nicht an den Höchstbietenden verkauft, sondern an denjenigen Investor, dessen Entwicklungskonzept am besten den von der Stadt Minden aufgestellten Standortanforderungen gerecht wird. Für ein solches Vorgehen bietet es sich z.B. an, für die jeweilige Fläche einen Investorenwettbewerb auszuschreiben, der bereits bestimmte Wohnprodukte und städtebauliche Qualitäten als Ziele vorgibt; oder auch einzuhaltende Preisniveaus für den Mietwohnungsbau.

Zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus besteht auch die Möglichkeit, dem potenziellen Investor einen Teil des Baugrundstücks zu reduzierten Preisen zu verkaufen, d.h. zu Tarifen unterhalb der marktüblichen Konditionen. Ebenso kann die Zubilligung einer höheren, städtebaulich aber noch verträglichen Bebauungsdichte (z.B. 3-4 Geschosse) die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks verbessern und damit auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ermöglichen.

Die Bodenbevorratung ist ein vielseitiges Instrument zur Steuerung des Wohnungsmarktes, mit dem eine Kommune unterschiedlichste Ziele umsetzen kann. Als Eigentümerin entsprechender Flächen kann sie Vorgaben und Zielsetzungen für deren Entwicklung aufstellen. Zu den möglichen Festsetzungen zählt insbesondere die Quotierung von Flächenanteilen, die mit preisgünstigem Wohnraum zu bebauen sind. Minden mit seinem vielerorts niedrigen Mietenniveau benötigt allerdings weniger eine generelle Quotierung als vielmehr ein strategisch differenziertes Vorgehen: Preisgünstiges Wohnen im Neubau muss insbesondere in integrierten und attraktiven Lagen gesichert werden, um Wettbewerbsnachteile ärmerer Haushalte am Markt auszugleichen und die soziale Durchmischung in Stadtquartieren sicherzustellen.

## STARTER IN MINDEN: ZWISCHENERWERB VON AUSGEWÄHLTEN GRUNDSTÜCKEN

Beim Starterprojekt geht es zunächst um die Identifizierung von Flächen, die für einen Ankauf durch die Stadt Minden infrage kommen. Dabei sollte eine strategische Auswahl sicherstellen, dass die zu erwerbenden Flächen für die jeweilige Zielsetzung auch geeignet sind. So geht es vor allem – aber nicht nur – darum, an diesen Standorten zielgruppengerechten Wohnraum entstehen zu lassen. Es sollten allerdings auch Flächen identifiziert werden, auf denen Nutzungen realisiert werden können, die zur städtebaulichen bzw. funktionalen Aufwertung der Wohnquartiere führen; z.B. zur Anlage von Quartiersplätzen, die zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds beitragen. Einige Bestandshalter haben diesbezüglich im Rahmen des Dialogprozesses zum Handlungskonzept Wohnen bereits ihre Kooperationsbereitschaft signalisiert.

Für die zum Kauf ausgewählten Flächen sind dann Leitlinien und Vorgaben zur Flächenentwicklung zu erarbeiten. Dies sollte sowohl Kriterien zu Wohntypologien, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als auch (zumindest teilweise) zu preislichen Vorgaben beinhalten. Diese Vorgaben werden sich – je nach ihrer konkreten Ausgestaltung – teilweise mindernd auf den erzielbaren Verkaufserlös für das Grundstück auswirken. Dessen sollte sich die Kommune bewusst sein und Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung ausloten, indem z.B. hohe Einnahmen beim Verkauf hochwertiger, für „Leuchtturmprojekte“ geeigneter Grundstücke die Mindererlöse auffangen, die beim Verkauf von Grundstücken entstehen, welche mit Restriktionen versehen wurden, damit dort preiswertes Wohnen realisiert werden kann.

Durch Festsetzung einer höheren baulichen Dichte auf zu veräußernden Grundstücken lassen sich Finanzierbarkeit und damit Umsetzbarkeit innovativer städtebaulicher Konzepte erreichen. Dieses Vorgehen erfordert allerdings von der Kommune einen besonders sensiblen und vorausschauenden Umgang mit den Immobilieneigentümern im Umfeld dieser Grundstücke. Durch frühzeitige Informationen und durch Veranschaulichung des Konzepts lassen sich in diesem Kreis Befürchtungen abbauen, dass ein Neubauvorhaben größerer Dimension die eigene Immobilie entwerten könnte; im Gegenteil könnte der Verweis auf die Umsetzung hochwertigen Städtebaus die Akzeptanz sogar erhöhen, weil eine Aufwertungsmaßnahme auch auf das Umfeld ausstrahlen dürfte.

Ein weiterer Aspekt, der für die Kommune im Zusammenhang mit dem Zwischenerwerb von Grundstücken eine Rolle spielen kann, ist die gezielte Auswahlmöglichkeit von Investoren für Entwicklungsmaßnahmen auf diesen Flächen. Es ist davon auszugehen, dass sich in Minden – abgesehen von den Wohnungsunternehmen, die sich verstärkt auf die Bestandentwicklung konzentrieren – nur wenige Investoren gibt, die für den Neubau preisgünstiger bis mittelpreisiger Objekte infrage kommen. In Verbindung mit einem regionalen bis überregionalen Marketing zur Grundstücksentwicklung kann die Stadt Minden z.B. versuchen, neue potenzielle Investoren im Mietwohnungssegment zu gewinnen – und dies auch in einem größeren Umkreis.

Verfügt eine Kommune über eine eigene Wohnungsbaugesellschaft, so ist sie damit imstande, als Anbieter am lokalen Wohnungsmarkt aufzutreten und zugleich Standort und Beschaffenheit dieser Bestände an den langfristigen Zielen der Stadtentwicklung zu orientieren. Der nachträgliche Aufbau einer solchen idealen Konstellation setzt jedoch voraus, dass die Kommune für den Aufbau eines leistungsstarken und handlungsfähigen Wohnungsunternehmens sehr viel Kapital benötigt; dies ist nicht nur in Minden nicht der Fall. Um vor dem Hintergrund eines knappen Haushaltsspielraums zumindest den Zwischenerwerb einzelner Grundstücke langfristig zu sichern, empfehlen wir die Implementierung eines revolvierenden Grundstücksfonds. Ein solcher Fonds ist vom allgemeinen Haushalt unabhängig, denn er refinanziert sich aus den Erlösen, die beim Wiederverkauf von Grundstücken erzielt werden.

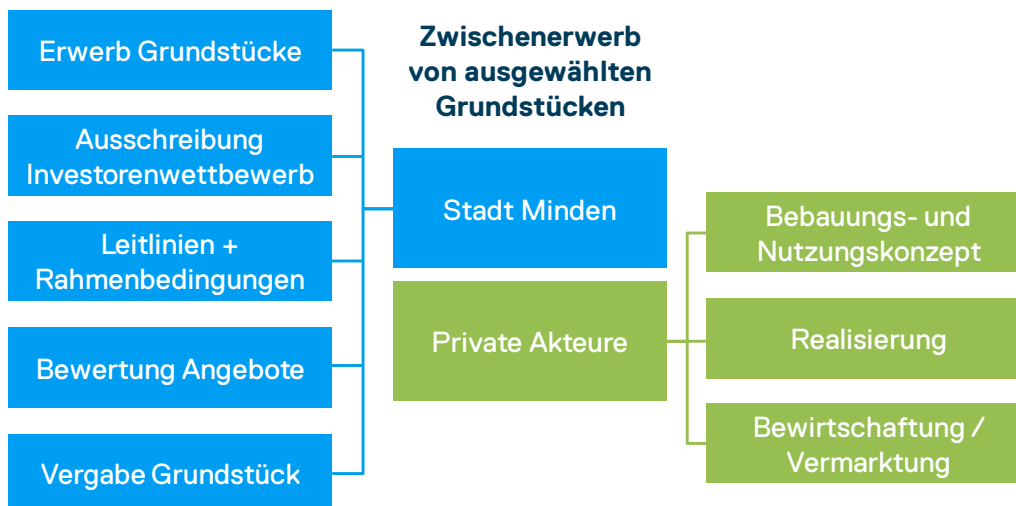


Abb. 32: Aufgabenteilung Starterprojekt  
Quelle: SSR

### Teilbausteine zur Bodenbevorratung und Konzeptvergabe

**Regionale Leuchtturmprojekte**

Der Wohnstandort Minden ist aufgrund seiner geografischen Lage attraktiv, denn er ermöglicht in einem eher ländlich geprägten Umland ein urbanes Wohnen. Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt erfordert allerdings ein ausdifferenziertes Angebot an unterschiedlichsten städtebaulichen Lagen und Qualitäten, das unterschiedlichsten und auch sich verändernden Anforderungen der Wohnungssuchenden gerecht werden kann. Gelingt dies, so lassen sich Zuzüge von außerhalb generieren und zugleich Abwanderungen vermeiden. Mit herausragenden Wohnungsbauvorhaben, die z.B. innovative Formen des Wohnens für alle Generationen ermöglichen, oder mit einzigartigen Standortqualitäten (wie das urbane Wohnen am Wasser) lassen sich Attraktionen im Wortsinn schaffen:



Solche „Leuchtturmprojekte“ wirken anziehend. Und sie schaffen Qualitäten, die weitere Akteure am Wohnungsmarkt dazu animieren, auf diesem Weg zu folgen. Die Stadt Minden steht dabei nicht in der Konkurrenz zu ihren Nachbargemeinden in der Region, soweit es sich um Projekte handelt, die die explizite Nachfrage nach urbanem Wohnen bedienen. Wer aus Mangel an Angeboten urbanen Wohnens nicht für die Region Minden gewonnen werden kann oder sich z.B. aus Mangel an altengerechten Wohnungen in integrierten Lagen zur Abwanderung aus der Region gezwungen sieht, ist ein Verlust nicht nur für die Stadt Minden, sondern auch für das Umland, das von einer starken Kreisstadt profitiert.

#### Zentrale Ziele

- Ein differenziertes modernes, städtebaulich und architektonisch attraktives Wohnangebot schaffen.
- Den Wohnungsmarkt beleben und Angebotslücken schließen.
- Alleinstellungsmerkmale auf dem regionalen Wohnungsmarkt identifizieren und nutzen.
- Image und Außenwirkung verbessern und das Profil des örtlichen Wohnungsmarktes schärfen.
- Einwohner aus der Region und von außerhalb für den Wohnstandort Minden gewinnen.

#### Flächenquotierung preisgünstige Wohnungen

Um den geförderten Wohnungsbau in Minden zu beleben, wird die Einführung einer Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken empfohlen. Das heißt, dass für den Investor mit dem Erwerb des städtischen Grundstücks die Verpflichtung verbunden ist, einen bestimmten Anteil der Fläche für den Neubau geförderter Mietwohnungen zu nutzen. Die Höhe der Quotierung schwankt in Beispielstädten zwischen 20 und 30 Prozent. Wird die Quote jedoch zu hoch angesetzt, kann die Investitionswilligkeit der Investoren aufgrund zu geringer Wirtschaftlichkeit beeinflusst bzw. „abgewürgt“ werden. Das Tauschgeschäft „Grundstück/Baurecht gegen Quotierung“ muss also für Kommune und Investor akzeptabel sein. Durch die gezielte Steuerung der Quotierung soll der qualitative Nachholbedarf im preisgünstigen Segment, insbesondere für kleine Haushalte (Singles/Alleinerziehende) und Senioren, aber z.B. auch für Personen mit Behinderung in integrierten Lagen gedeckt werden; denn für alle genannten Zielgruppen ist die wohnungsnaher Versorgung von entscheidender Bedeutung für ihre Wohnqualität.

#### Zentrale Ziele

- Den Neubau preisgebundener Wohnungen aktivieren.
- Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte qualitativ steigern.

### Qualifizierung Wohnbauflächenmanagement

Mit dem Baulandbericht 2014/2015 hat die Stadt Minden bereits eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Flächenentwicklung geschaffen. Zur zielgerichteten Entwicklung sollte die baurechtliche Situation vertieft untersucht werden und eine qualifizierte Einschätzung der Lagequalität erfolgen. Dabei spielen die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und die Möglichkeit der Bebauung eine wesentliche Rolle. Darauf aufbauend lässt sich die Eignung der Flächen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt ableiten. Die Einordnung der Flächen ist eine hilfreiche Unterstützung bei der Auswahl von Grundstücken zum kommunalen Zwischenerwerb.

#### Zentrale Ziele

- Flächen identifizieren, die
  - sich für Leuchtturmprojekte eignen,
  - für den Ankauf infrage kommen,
  - Nachverdichtungspotenzial aufweisen.
- Eine Abwägungsgrundlage zur gezielten Entwicklung von Wohnbauprojekten schaffen.

### Rückbau und Qualitätsaustausch

Die Qualität des Wohnungsbestandes gewinnt immer mehr an Bedeutung und entscheidet über die Marktgängigkeit. Denn bei stagnierenden Haushaltszahlen werden in Zukunft nicht mehr alle Bestandswohnungen eine Nachfrage finden. Denkbar und empfehlenswert ist daher auch der Rückbau von unattraktiven Gebäuden zugunsten neuer, marktfähiger Wohnangebote oder der Schaffung anderer Qualitäten. Das Land NRW bietet im Rahmen der Wohnraumförderung eine finanzielle Unterstützung zur Standortaufbereitung, zu der auch der Rückbau bestehender Gebäude zählt.

#### Zentrale Ziele

- Potenzialflächen für den Neubau schaffen.
- Städtebauliche Missstände abbauen.
- Qualitätsbedingte Leerstände durch Aufwertung des Bestands oder Rückbau abbauen.
- Marktberreinigung und qualitativen Neubau im Zusammenhang sehen.
- Quartiersentwicklung anschieben.



### Quartiersbezogene Konzeptentwicklung

Die Qualität eines Wohnquartiers spielt eine wichtige Rolle für die Akzeptanz bei verschiedenen Zielgruppen und damit für die Weiternutzung und Sicherung von Bestandsimmobilien. Unterschiedliche sowie sich im Wandel befindliche Nutzungsanforderungen der Nachfrager machen es erforderlich, dass Wohnquartiere angepasst werden müssen, damit sie attraktiv bleiben. Vor allem für die Zielgruppe älterer Menschen wird diese Qualifizierung von Quartieren entscheidend, denn ihr tendenziell abnehmender Aktionsradius macht ihren Verbleib im vertrauten Wohnumfeld davon abhängig, dass eine wohnungsnahе Grundversorgung auf sicheren Wegen vorhanden ist. Aber auch für andere Nutzergruppen gilt, dass sie spezifische Anforderungen an ihren Wohnstandort stellen, die nicht jedes Quartier in gleicher Weise erfüllen muss und kann. Vielmehr erfordern unterschiedliche Quartierstypen auch individuelle Strategien, um sie für ansässige und potenzielle Bewohner attraktiv zu halten.

Diese Unterschiedlichkeit von Quartierstypen ist es auch, die ein uniformes Vorgehen zur teilräumlichen Steuerung des Wohnungsmarktes nicht zulässt. Für die Zielsetzung, die einzelnen Quartiere jeweils standortgerecht zu entwickeln, ist also kein „Einheitskonzept“ hilfreich, sondern eine typengerechte Herangehensweise. Dies wiederum führt zum Instrument der Pilotprojekte, d.h. zur Fokussierung von Aktivitäten auf ausgewählte Quartiere, die einen Typus repräsentieren. Hier „startet“ die Konkretisierung und Umsetzung von Entwicklungskonzepten, um anschließend die dort gemachten Erfahrungen und erfolgreiche Handlungsansätze auf andere, ähnlich beschaffene Quartiere übertragen zu können. Bei der Auswahl der Starterprojekte haben die in Minden am häufigsten auftretenden Problemlagen am Wohnungsmarkt Berücksichtigung gefunden: die Qualifizierung von Wohnvierteln als inklusive Quartiere und die Bewältigung des Generationenwechsels in monostrukturierten Quartieren mit älterem Eigenheimbestand. In beiden Fällen geht es um die Zukunftsfähigkeit bestehender Wohnquartiere.

#### **STARTER IN MINDEN: INKLUSIVES QUARTIER BÄRENKÄMPEN**

Der demografische Wandel wirkt sich auch in Minden stark auf den Wohnungsmarkt aus. Die steigende Zahl älterer Einwohner hat zur Folge, dass immer mehr Wohnungen und Quartiere den spezifischen Anforderungen genügen müssen, die dieser Personenkreis an

ein selbstständiges Wohnen stellt – und stellen muss. Auch Menschen mit Behinderung sollen und wollen über ihren Lebensalltag selbst bestimmen. Daher wird es immer wichtiger, für diese Zielgruppe neben stationären Angeboten in Zukunft auch ambulant begleitete und dezentrale Wohnformen stärker in den Mittelpunkt zu stellen. Es müssen daher Konzepte (weiter-)entwickelt werden, die es auch diesen Zielgruppen ermöglichen, ein selbstständiges Leben zu führen. Im Sinne einer durchmischten Bewohnerstruktur bedeutet inklusives Wohnen darüber hinaus, dass auch jüngere Haushaltstypen (jeglicher Einkommensstrukturen) geeigneten Wohnraum finden. Es geht also darum, dass am Wohnungsmarkt Angebote entstehen, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensphasen und gewandelten Wohnwünschen gerecht werden, die also mit hoher Flexibilität nutzbar sind.

Unter dem Begriff „Inklusives Quartier“ soll am Beispiel des Stadtteils Bärenkämpfen das von Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnungsangebot mit Blick auf die genannten Herausforderungen weiter entwickelt werden. Die in diesem Pilotprojekt ergriffenen Maßnahmen sollen Vorbildfunktion für weitere Quartiersentwicklungen in anderen Stadtteilen haben.

Die inklusive Quartiersentwicklung umfasst drei zentrale Bausteine:

- Differenziertes Wohnungsangebot: Durch Initiierung barrierearm bzw. barrierefrei gestalteter Wohnprojekte im Umbau und durch entsprechenden Neubau kann das Wohnungsangebot in den Bereichen ausgebaut werden, die bisher nicht oder nicht ausreichend abgedeckt sind. Dies kann z.B. im Wege von barrierefreien Ausbau von Dachgeschossen (zugleich als Nachverdichtung) oder dem barrierearmen Umbau von Erdgeschosswohnungen erfolgen. Es geht ergänzend auch um die Herstellung besonderer Wohnungsangebote wie gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften. Zwar muss nicht jede Wohnung barrierefrei umgebaut werden, vielmehr ist das Ziel die Vorhaltung eines ausreichenden Angebots an Wohnungen im Quartier, sodass im Verlauf der Lebensabschnitte ein Umzug im vertrauten Stadtteil möglich ist – in eine zumindest barrierearme Wohnung, die die selbstständige Haushaltsführung im Alter oder bei Bewegungseinschränkungen ermöglicht.
- Selbstständige Lebensführung im Quartier: Neben der Wohnung trägt auch das Wohnumfeld zu einer selbstständigen Lebensführung bei, womit kommunale Aktivitäten im Rahmen der Quartiersentwicklung z.B. die barrierefreie Straßenraumanpassung betreffen. Zukunftsfähige Wohnmodelle müssen die Herausforderungen, die aus der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit entstehen, auch innerhalb des Quartiers regeln und entsprechende Angebote für Entlastung und Unterstützung bzw. an pflegerischen Infrastrukturen schaffen. Hierzu zählen ganz niedrigschwellige Angebote, wie z.B. Servicestützpunkte im Quartier, die eine Anlaufstelle für die Bewohner darstellen, um an entsprechende Hilfsangebote zu gelangen. Ein inklusives Quartier zeichnet sich in diesem Zusammenhang z.B. auch dadurch aus, dass im Rahmen von Nachbarschaftshilfe Selbsthilfepotenziale aktiviert werden; oder auch durch Kooperationen zwischen Wohnungsanbieter und Sozialen Dienstleistern, in deren Rahmen ein differenziertes Unterstützungsangebot für die Bewohner geschaffen wird.

- Förderung von Gemeinschaft: Sind im Quartier Angebote für Aufenthalt, Erholung und Kommunikation vorhanden, so begünstigt dies auch die Bildung von Netzwerken innerhalb der Nachbarschaft. Es geht hierbei zum einen um die Bereitstellung der entsprechenden Räumlichkeiten, z.B. eines Nachbarschaftscafés oder -treffpunkts. Zum anderen kann (und sollte) der Aufbau sozialer Netzwerke z.B. durch die Tätigkeit von Quartiersmanagern unterstützt werden. Soziale Kontakte und Kommunikation fördern Vertrauen, erhöhen subjektive und objektive Sicherheit der Bewohner im Alltag und schaffen die Grundlage für solidarisches Handeln im Quartier.

Es gibt in Bärenkämpfen bereits wichtige Anknüpfungspunkte für eine inklusive Quartiersentwicklung, denn sowohl ein Stadtteilzentrum als auch der Einsatz eines Stadtteilmanagers sind geplant. Auch haben die lokalen Bestandshalter bereits umfangreich in ihre Wohnungsbestände investiert, um wertigeren Wohnraum zu schaffen und damit zugleich eine Imageverbesserung des Quartiers zu erzielen, das damit auch für andere Zielgruppen und Milieus an Attraktivität gewinnt. Ansätze zur Schaffung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im Bestand werden bereits diskutiert, wobei der Stadt Minden hier neben den Wohnungsgesellschaften z.B. auch die Wohnberatung der Diakonie als aktive Partner bei der Entwicklung des inklusiven Quartiers Bärenkämpfen zur Seite stehen. Auch bereits vorhandene Netzwerke, wie die „Bunte Kuh“, sollten aktiv eingebunden werden. Hoher Beratungsbedarf zum Thema altersgerechtes Wohnen wird vor allem mit Blick auf Mieterhaushalte gesehen.

Insgesamt könnte die innovative Entwicklung zu einem inklusiven Quartier dem Stadtteil Bärenkämpfen auch zu einem positiven Imagewandel verhelfen. Insofern beinhaltet das Starterprojekt Bärenkämpfen Herausforderung und Chance.

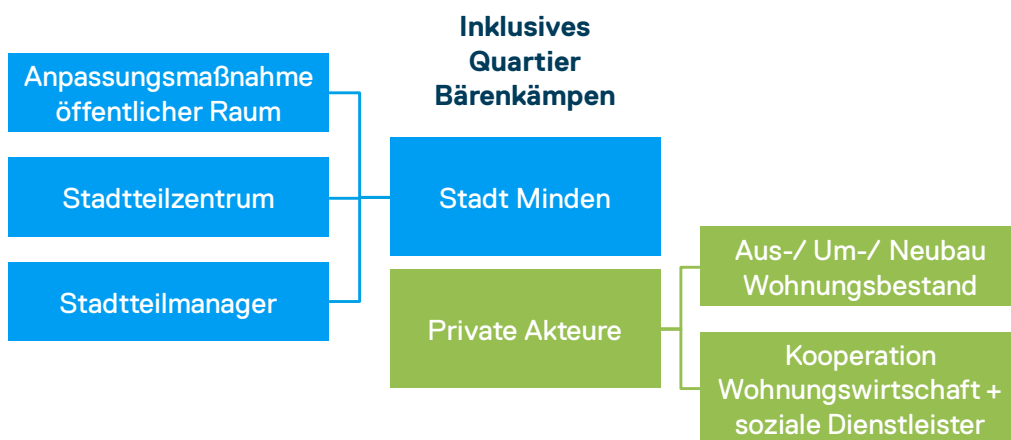


Abb. 33: Aufgabenteilung Starterprojekt  
Quelle: SSR

## STARTER IN MINDEN: ALTERSGERECHTES QUARTIER DANKERSEN / RECHTES WESERUFER

Verschiedene Generationen innerhalb eines Quartiers stellen unterschiedliche Ansprüche an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld. In heterogen strukturierten Quartieren sind auch die Bestände vielfältig und bestehen kleinräumige Möglichkeiten für Umzüge im selben Stadtteil, wenn sich die Anforderungen an Wohnraum mit fortschreitenden Lebensphasen verändern. Zum Problem werden jedoch monostrukturierte Stadtteile mit Ein- und Zweifamilienhausbeständen, die einst entsprechend den Bedürfnissen junger Familien errichtet und ausgestattet wurden. Diese städtebauliche Homogenität ist erhalten geblieben, bedeutet aber zum einen, dass die nun quasi „geschlossen“ alternde Bewohnerschaft in einem nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum und einem Wohnumfeld lebt, dessen wohnungsnaher Infrastruktur unzureichend oder unpassend ist. Zum anderen stehen diese Wohnungsbestände vor einem altersbedingten Eigentümerwechsel, ohne dass frei werdende Häuser angesichts ihrer Ausstattungsdefizite und ihres Umfelds auf eine ausreichend große Nachfrage neuer Zielgruppen am Wohnungsmarkt stoßen würden.

Auf der einen Seite gibt es eine wachsende Anzahl älterer Haushalte, die ihr Einfamilienhaus im Vorort gegen eine (i.d.R. kleinere) Wohnung in zentraler Innenstadtlage tauschen wollen. Diese Haushalte benötigen Unterstützung und geeignete Wohnraumangebote in der Innenstadt, damit ihnen ein Umzug möglich wird. Auf der anderen Seite möchten nicht wenige alte Menschen möglichst lange in ihrem bisherigen Umfeld wohnen bleiben, weil es vertraut ist und hier soziale Bindungen gewachsen sind. Dieser Wunsch lässt sich z.B. – sofern die bisherige Wohnung nicht anpassungsfähig oder einfach nur zu groß ist – durch einen Umzug in altersgerechte Wohnprodukte im Quartier lösen, die dort als Ergänzung des Wohnungsbestands errichtet wurden. In diesen Fällen erfolgt damit ein relativ reibungsloser Generationenwechsel im Bestand, indem im Bestand „Platz“ für nachrückende Familienhaushalte entsteht. Eine ergänzende Strategie muss allerdings dafür Sorge tragen, dass auch das Wohnumfeld und die Infrastruktur altengerecht ausgestattet werden, damit ein Alt-Werden im Quartier möglich wird. Sollen Familien in den Bestand nachrücken, muss zudem auch ihnen eine bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung stehen.

In Minden konnten rd. 3.700 Adressen von Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern identifiziert werden, in denen mindestens eine Person wohnt, die älter als 70 Jahre ist. In den Stadtteilen Dankersen und Rechtes Weserufer betrifft dies insgesamt rd. 400 Ein- und Zweifamilienhäuser und damit fast jedes vierte Gebäude (inkl. Mehrfamilienhausgebäude). Daher soll die altersgerechte Quartiersentwicklung in diesem Raumbezug, der zusätzlich vor der Herausforderung eines negativen Images steht, beispielhaft vorangetrieben werden. Aus dem Prozess sollen Erkenntnisse und Erfahrungen auch auf andere Quartiere in Minden übertragen werden.

Ziele der altersgerechten Quartiersentwicklung sind zunächst

- die genaue Erfassung und Bewertung der Rahmenbedingungen (Herausforderungen und Bedarfe der älteren Eigenheimbesitzer hinsichtlich Wohnsituation, Wohnumfeld, Versorgung usw.) sowie
- die Entwicklung eines Quartierskonzeptes zur altersgerechten Entwicklung unter Beteiligung der Bewohner.

Um die Mindener Stadtteile Dankersen und Rechtes Weserufer bei der Bewältigung des demografischen Wandels für die Zukunft zu stabilisieren, sind Maßnahmen und Projekte zu folgenden Handlungsfeldern denkbar:

- Aufbau und Stärkung von Nachbarschaftshilfen sowie Versorgungsnetzwerken;
- ganzheitliche Ausrichtung sozialer Infrastrukturen sowie pflegerischen Infrastruktur und Schaffung zielgruppenspezifischer Zugänge zu Unterstützungs- und Hilfsangeboten;
- Initiierung von altersgerechten Bau- und Wohnprojekten;
- altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen, insb. der Einfamilienhäuser.

Das Land NRW (Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter) fördert aus Mitteln des Landeshaushalts Maßnahmen und Projekte im Themenbereich Alter und Pflege. In diesem Rahmen soll für den Bereich Dankersen/Rechtes Weserufer ein Quartiersmanagement installiert werden, das die Gesamtkoordination der Quartiersentwicklung übernimmt. Auch die Wohnberatung des Kreises Minden-Lübbecke sowie Haus & Grund Minden e.V. und die in Minden tätigen Wohnungsunternehmen haben bezüglich der Quartiersentwicklung bereits Kooperationsbereitschaft signalisiert. Zu beteiligen wäre z.B. auch der Verein Fach-Werk e.V. mit seinem Projekt „PACt an in Minden“; ein Gemeinschaftsprojekt sozialer Träger im Kreis Minden-Lübbecke beteiligt, bei dem es um die Verknüpfung von Beschäftigungsimpulsen und Gemeinwesenarbeit im Quartier geht. Er ist in einigen Stadtteilen (wie Bärenkämpfen, Königstor und Rechtes Weserufer) engagiert, z.B. in der Beratung zur Energieeinsparung in einkommensschwachen Haushalten.

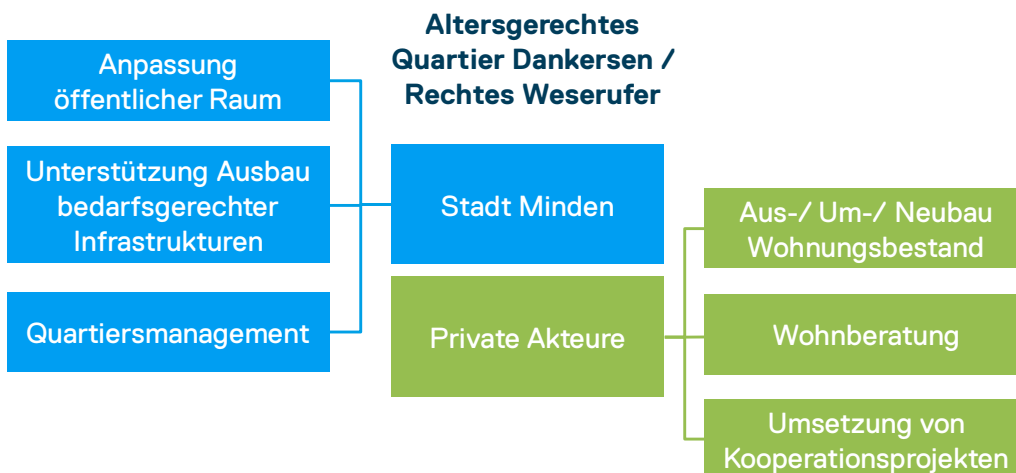


Abb. 34: Aufgabenteilung Starterprojekt  
Quelle: SSR

## Teilbausteine zur quartiersbezogenen Konzeptentwicklung

### Altersgerechte Anpassung des Bestandes

Die meisten älteren Bewohner möchten ihre Wohnung auch bei fortschreitendem Alter und gesundheitlichen Einschränkungen nicht aufgeben, sehen sich aber aufgrund nicht altengerechter Ausstattung der Wohnung zum Umzug gezwungen. Barrierefreiheit lässt sich im Bestand zwar nicht immer und ohne weiteres umsetzen und ist in der Regel mit hohen Kosten verbunden. Nicht selten genügt aber bereits die Herstellung einer gewissen Barrierearmut in der bisherigen Wohnung, damit sie für bewegungseingeschränkte Menschen noch nutzbar bleibt. Die Anforderungen der älteren Generationen an eine zeitgemäße Wohnung decken sich zum Teil auch mit den Bedürfnissen jüngerer Haushalte und sind damit für alle Nutzergruppen wichtige Faktoren bei der Wohnstandortwahl; entsprechende Umbauten sichern damit auch eine langfristige und breite Vermarktbarkeit. Um sowohl bei Nachfragern als auch für die Akteure (insbesondere private Einzeleigentümer) eine verlässliche Grundlage für solche Umbaumaßnahmen zu schaffen, empfiehlt sich die Erstellung eines Leitfadens mit technischen Mindestanforderungen sowie Umsetzungsbeispielen.

#### Zentrale Ziele:

- Das Altwerden im vertrauten Quartier ermöglichen – auch in Einfamilienhausquartieren.
- Wohnungsbestände aufwerten und ihre Vermarktbarkeit sichern.
- Wohnkomfort für alle Zielgruppen schaffen.
- Zukunftsfähigkeit der Bestände sichern.

### Neubau barrierefreier Wohnungen (Stadtteilzentren)

Nicht jeder ältere Mensch, der seine Wohnung oder sein zu groß gewordenen Einfamilienhaus gegen eine altersgerechte Wohnung tauscht, bevorzugt die integrierte Lage der Innenstadt. Das unbedingt erforderliche Versorgungsangebot, um auch in weniger integrierten Stadtbereichen als alt gewordener Bewohner noch zurecht zu kommen, ist im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Minden vorhanden. Um dieser Zielgruppe einen Verbleib in der Nähe ihres bisherigen Wohnquartiers zu ermöglichen, bietet sich die Nachverdichtung im Umfeld der Stadtteilzentren an. Dies trägt zudem zum nachhaltigen Flächenverbrauch bei und unterstützt die Auslastung vorhandener Infrastrukturen.

#### Zentrale Ziele:

- Den Verbleib älterer Menschen im gewohnten Quartier / Umfeld ermöglichen.
- Den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern.
- Zentrale Versorgungsbereiche stärken und sichern.
- Neue, den Bestand ergänzende Qualitäten entwickeln.



### Integrierte Stadtteilkonzepte

Die Steuerung des Wohnungsmarktes verlangt – das macht das Ineinandergreifen unterschiedlichster Ressorts und Akteure nur allzu deutlich – nach einem integrierten Vorgehen. Angesichts dieser Konstellation ist die Erarbeitung von integrierten städtebaulichen Stadtteilkonzepten zur Umsetzung integrierter Ziele und Maßnahmen eine sinnvolle, wenn nicht zwingende Strategie.

Zur Teilfinanzierung von Maßnahmen zur Stabilisierung von Bestandsquartieren, zur Qualifizierung von Beständen und zum Erhalt der Nahversorgungsfunktionen in Quartieren können verschiedene Teilprogramme der Städtebauförderung eingesetzt werden (wie „Stadtumbau West“, „Soziale Stadt“ oder „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“). Auch zur Nutzung dieser Förderkulisse ist die Erarbeitung Integrierter Stadtteilkonzepte sogar verbindlich vorgeschrieben, sodass sich hieraus ein mehrfacher Nutzen erzielen lässt.

### Prüfung baurechtlicher Rahmenbedingungen

Für viele Siedlungen, die in den 1950-er bis 1970er-Jahren entstanden sind, gelten noch heute die damals aufgestellten Bebauungspläne. Zur Anpassung der Bestände an die heutigen Anforderungen ist eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen anzuraten. Besonders die Möglichkeiten für eine stärkere Überbaubarkeit der Grundstücke sollten hinterfragt werden. Sind die festgelegten Baugrenzen z.B. für potenzielle Käufer noch rentabel und nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich, damit z.B. Anbauten zulässig werden. Auch die Überprüfung der festgelegten Werte für GRZ und GFZ sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist anzuraten. Die Festlegungen sollten den Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden und insofern im städtebaulich sinnvollen Rahmen modifiziert werden.

Ebenso sind Möglichkeiten für die Zulassung von Geschosswohnungsbau zu überprüfen, um Nachverdichtungen (z.B. durch zusätzliche Staffelgeschosse) zu ermöglichen.

#### Zentrale Ziele:

- Grundstücke durch passgenaue B-Pläne „wirtschaftlich“ auslasten.
- Den Generationenwechsel fördern und Vermarktungschancen steigern.
- Höhere Dichte im Umfeld zentraler Versorgungsbereiche andenken.
- Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand prüfen und ermöglichen.

### Klimabonus

Der Klimabonus ist ein Anreizsystem zur energetischen Gebäudesanierung insbesondere in eher einfachen und preiswerten Wohnungsbeständen. Der Eigentümer kann, ablesbar z.B. am Gebäudeenergieausweis, die Größenordnung der erzielten Energieeinsparung nachwei-

sen und erhält auf dieser Grundlage einen entsprechenden Bonus bezüglich der maximal übernommenen Kosten der Unterkunft. So kommen für ihn bei modernisierungsbedingt gestiegenen Mieten auch Transferleistungsempfänger noch als Mieter infrage, weil das Limit für die Kosten der Unterkunft erhöht wird. So wird es einerseits Hilfeempfängern ermöglicht, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben, deren Miethöhe in der Regel über dem Limit der Kosten der Unterkunft liegen; und andererseits verringert sich für den Vermieter infolge einer energetischen Sanierung nicht das Potenzial möglicher Mieter. Das Instrument des Klimabonus wurde im Kreis Minden-Lübbecke als dem Leistungsträger für die Übernahme der Kosten der Unterkunft, bereits diskutiert, bislang aber nicht eingesetzt. Der Stadt Minden ist anzuraten, die Diskussion nochmals aufzunehmen, um das Instrument in Zukunft ggf. doch noch anwenden zu können.

**Zentrale Ziele:**

- Die energetische Gebäudesanierung im preisgünstigen Segment fördern.
- Im Bereich der Transferleistungen Kostensteigerungen bei der Kaltmiete mit Einsparungen wegen geringerer Heizkosten gegenfinanzieren.
- Die Bezahlbarkeit energetisch sanierter Bestandswohnungen sicherstellen.



**Informations- und Kooperationsplattform**

Da die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Stadt Minden beschränkt sind, mit dem BauGB die Bestandsentwicklung zu steuern, stehen insbesondere auch informelle und kooperative Beteiligungsprozesse im Vordergrund der Wohnungsmarktstrategie. Eine direkte Ansprache der Eigentümer und das Aufzeigen von Entwicklungschancen und -grenzen sind entscheidende Schritte für die Aktivierung. Auch können die Ziele am Wohnungsmarkt nicht ohne Mitwirkung und Mithilfe der Wohnungsmarktakteure erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, dass die Kommunen ihr Unterstützungspotenzial für lokale Akteure am Wohnungsmarkt formulieren und kommunizieren, denn diese sind, zumindest in Teilen, auf Hilfen und Beratung angewiesen. Die Einbindung lokaler Akteure sollte von Maßnahmen begleitet sein, mit denen eine gemeinsame Informationsgrundlage geschaffen wird, damit alle Beteiligten sich sachgerecht einbringen können und über ihre eigenen Handlungsmöglichkeiten im Bilde sind. Von kommunaler Seite hat hierbei die Unterstützung von nicht-institutionellen Eigentümern und Selbstnutzern besonderes

Gewicht, denn sie stellen den Großteil der Bestandhalter, insbesondere in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten, in denen – zusätzlich zu allen Modernisierungsaufgaben – auch der Generationenwechsel zu bewältigen ist. Generell entstehen bei allen kooperativen Aktivitäten Netzwerke; deren Ausbau sollte zielgerichtet gefördert werden.

### STARTER IN MINDEN: FORUM WOHNEN

Für die Umsetzung der Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung bedarf es einer guten Zusammenarbeit der diversen Wohnungsmarktakteure. Hierbei sollte die Kommune eine federführende Rolle übernehmen, zumal sie durch Maßnahmenplanungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern bereits Entwicklungsimpulse für einzelne Quartiere vorgeben kann. Zwingend wird die Kooperation mit den Akteuren für die Umsetzungsphase, die ansonsten nicht erfolgreich zu bewältigen wäre.

In Minden herrscht ein sehr gutes Klima zwischen Stadt und Akteuren. Bereits während des Dialogprozesses für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen zeigte sich eine große Kooperations- und Mitwirkungsbereitschaft bei allen Akteuren. Aber auch vonseiten der Stadt wurde dem Mitwirkungsprozess durch die Teilnahme des Bürgermeisters und des Beigeordneten ein hoher Stellenwert verliehen.

Der begonnene Dialogprozess soll in einem „Forum Wohnen“ fortgesetzt werden, um Strategien, Ideen und Maßnahmen gemeinsam weiter zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt hierbei zunächst auf dem Austausch zu aktuellen Entwicklungen und Arbeitsergebnissen. Für die Stadt Minden sind insb. Informationen der Akteure zu realisierten und geplanten Projekten (z.B. Modernisierungsaktivitäten) hilfreich. Die Akteure hingegen wünschen sich frühzeitige Information zu geplanten Entwicklungen auch in anderen Handlungsfeldern, die sich auf die Wohnquartiere bzw. auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken können (z.B. im Rahmen von Gewerbeentwicklung oder Gestaltungsmaßnahmen im Verkehrsraum oder bei der Umsetzung von kommunalen Maßnahmen zur Quartiersentwicklung).

Vonseiten der Beteiligten wurde zudem die Bereitschaft geäußert, das „Forum Wohnen“ zu einem „Bündnis“ weiterzuentwickeln. In einer gemeinsam getroffenen Zielvereinbarung sollen die Grundlagen gemeinsamen Handelns festgehalten werden (letter of intent).

Das Instrument „Forum/Bündnis Wohnen“ ist als Prozess zu verstehen, der in Bewegung gehalten werden muss, damit Erfolge erzielt werden können. Selbst bei teilweise divergierenden Verhandlungspositionen führen die damit verbundenen Diskussionen für alle Seiten zu großen Lerneffekten; dies zeigen Erfahrungen solcher Bündnisse in anderen Kommunen.

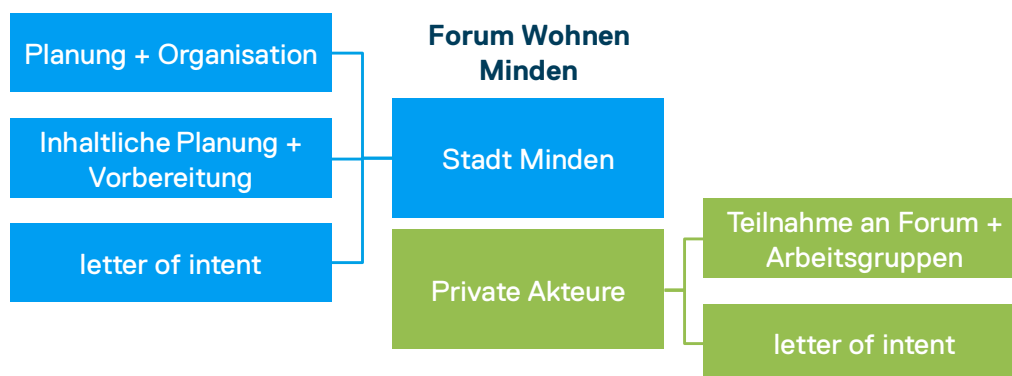
Ergebnisse des Arbeitsprozesses sollten zum einen durch eine stetige Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um auch anderen Akteuren sowie Wohnungsnachfragern erfolgreich umgesetzte Projekte präsentieren zu können. Hierdurch lässt sich ein positives Klima und Image für Investitionen und Nachfrage schaffen und kann zur Nachahmung guter Projekte animiert werden. Zum anderen sollte das Forum auch dazu genutzt werden, um frühzeitig

über Projekte und Planungen zu diskutieren, die noch nicht spruchreif sind und ggf. später noch einmal revidiert werden müssen.

Der Kreis der Akteure sollte einerseits nicht zu groß sein, damit ehrlich und offen geführte Diskussionen möglich sind; andererseits sind alle wichtigen Marktakteure zu beteiligen. Die Mitwirkenden in einem „Forum Wohnen“ oder „Bündnis Wohnen“ sollten eine Prozessstruktur festlegen und, möglichst in halbjährlichem Turnus, jeweils ein bestimmtes Themenfeld in den Fokus rücken. Ggf. können aus dem Gesamtprozess auch kleinere Arbeitsgruppen abgespalten werden, die sich mit besonderen Fragestellungen auseinandersetzen.

Als Anregung ergeben sich aus dem Handlungskonzept Wohnen folgende Themen, die im Rahmen des „Bündnisses Wohnen“ angegangen werden könnten:

- Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnungswirtschaft und Freier Wohlfahrtspflege;
- Möglichkeiten bzw. Kriterien einer barrierearmen Bestandsanpassung;
- Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Nachverdichtung und zur Umsetzung von Leuchtturmprojekten (Leitlinien zur Entwicklung);
- Erarbeitung einer gemeinsamen Zieldefinition;
- Aufstellung eines Jahresrückblicks und einer Übersicht von Planungen für das Jahr 2017.



**Abb. 35: Aufgabenteilung Starterprojekt**  
Quelle: SSR

## Teilbausteine zur Informations- und Kooperationsplattform

### Eigentümerberatung (in Kooperation mit der Wohnberatung des Kreises)

Ältere Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen privater Einzeleigentümer bzw. Selbstnutzer stellen mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes eine große Herausforderung dar. Eine energetische Sanierung sowie Umbaumaßnahmen bezüglich Grundriss und Ausstattung machen die Immobilien marktgängiger – sowohl beim Verkauf als auch für die Vermietung. Aber auch für Selbstnutzer zeigen sich immer wieder Notwendigkeiten zur Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, weil die Fortführbarkeit eines selbstständig geführten Haushalts auch im Alter andernfalls nicht mehr gewährleistet wäre.

Um derartige Probleme im Bestand abzubauen, kann eine Beratungsstelle die Wohnungseigentümer über Fördermöglichkeiten und zeitgemäße bauliche Standards informieren. Dieses Beratungsangebot sollte sich nicht nur an aktuelle Eigentümer und Nutzer wenden, sondern auch zukünftige Immobilienbesitzer im Fokus haben. Beratung und Betreuung sind ein wichtiger Schritt bei der Sicherung des Bestands und der Begleitung des Generationenwechsels.

#### Zentrale Ziele

- Private Investitionen zur Sanierung des Wohnungsbestandes anstoßen.
- Bestehende Hemmnisse für Investitionen in den Bestand abbauen (z.B. durch Fördermittelberatung).
- Den Generationenwechsel im Bestand sowie das Altwerden im Quartier fördern.

### Öffentlichkeitsarbeit

Zur Unterstützung aller Instrumente und Maßnahmen ist eine intensive Öffentlichkeitsarbeit erforderlich. Insbesondere bei der Quartiersentwicklung sind Projekte und umgesetzte Maßnahmen vorzustellen. Dabei ist auch das Erreichte der zurückliegenden Jahre mit in den Fokus zu rücken. Vorhandene Qualitäten am Wohnungsmarkt sind den Nutzern über eine projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit näherzubringen. Neben einer Imageverbesserung soll das Marketing auch dazu führen zu verdeutlichen, wie Herausforderungen am Markt in Minden angegangen und erfolgreich gemeistert werden können. Damit soll auch die Gruppe der privaten Einzeleigentümer und Investoren für Handlungsoptionen am Markt sensibilisiert und aktiviert werden. Anzuraten ist die Nutzung unterschiedlicher Medientypen – vom Presseartikel in der örtlichen Tageszeitung bis hin zu Internetseiten, Blogs oder Rundmails. Anknüpfungspunkt bieten z.B. aktive Facebook-Gruppen zum Thema „Wohnen in Minden“.

#### Zentrale Ziele:

- Die vorhandenen Stärken des Wohnungsmarktes Minden verdeutlichen.

- Bisherige positive Entwicklungen der Wohnquartiere dokumentieren.
- Das Thema des attraktiven Wohnens in Minden den Einwohnern in Stadt und Region stärker zu Bewusstsein bringen.
- Nachahmungs- und Folgeprojekte aktivieren.

### Wohnungsmarktbeobachtung

Eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht das frühzeitige steuernde Eingreifen in den Wohnungsmarkt. Zum einen werden durch Sammlung und Auswertung unterschiedlicher Indikatoren „Fehlentwicklungen“ am Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert; zum anderen wird durch die Beobachtung deutlich, ob die analysierte Entwicklung weiterhin mit den der Steuerung zugrunde liegenden Annahmen übereinstimmt. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist zudem ein Instrument zur Überprüfung, ob Instrumente erfolgreich angewandt und gesetzte Ziele erreicht wurden. Die Ergebnisse der Beobachtung werden in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst und dienen sowohl der Stadt als auch den Akteuren als wichtige Informationsgrundlage über die weitere Wohnungsmarktentwicklung.

#### Zentrale Ziele:

- Markttransparenz schaffen.
- Entwicklungen laufend beobachten und analysieren.
- Monitoring als Frühwarnsystem zur frühzeitigen Problemerkennung betreiben.
- Umsetzungserfolge kontrollieren.
- An der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes NRW teilnehmen und regelmäßig einen Wohnungsmarktbericht erstellen.

### Informationsveranstaltung Preisgünstiges Wohnen

Das Land NRW stellt zur Schaffung von preiswertem Wohnraum jedes Jahr Fördermittel zur Verfügung, die jeder Investor beantragen kann. Es werden unterschiedlichste Maßnahmen gefördert, die vom altersgerechten Umbau und energetischer Sanierung im Bestand bis zu Neubau und Abrissförderung reichen. Das Land NRW versucht, insbesondere vor dem Hintergrund aktuell niedriger Kapitalmarktzinsen, das Förderangebot möglichst attraktiv zu gestalten, damit Investoren bereit sind, im Gegenzug für die gewährte Förderung die Auflagen bei der Vermarktung von Wohnungen mit Sozialbindung in Kauf zu nehmen. So sind neben (kaum noch wirksamen Effekten durch) Zinsvergünstigungen mittlerweile auch Tilgungszuschüsse möglich, oder auch die Förderung eines frei finanzierten Neubaus im Tausch gegen eine Mietpreisbindung im Bestand desselben Eigentümers.

Die Vielfältigkeit der Fördermöglichkeiten macht es einigen Akteuren schwer, den richtigen Weg für sich zu finden. Während die institutionellen Wohnungsunternehmen signalisiert haben, über entsprechende Fördergegebenheiten ausreichend informiert zu sein, wird vor allem für private Investoren und Eigentümer noch Informationsbedarf gesehen.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir die Durchführung einer Informationsveranstaltung zum Thema „Möglichkeiten der Wohnraumförderung in Minden“. Ziel einer solchen Veranstaltung sollte es sein, in Kooperation mit dem Kreis Minden-Lübbecke als Bewilligungsbehörde und der NRW.Bank als Förderbank die Fördermöglichkeiten aufzuzeigen und die Akteure am Wohnungsmarkt für das Thema zu sensibilisieren und zu informieren. Hilfreich sind in diesem Zusammenhang Informationen zu Förderkonditionen, Best-Practice-Beispielen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

**Zentrale Ziele:**

- Die Wohnungsmarktakeure für Möglichkeiten der Wohnraumförderung in NRW sensibilisieren.
- Netzwerke zwischen Akteuren und Fördermittelgebern knüpfen.
- Den preisgebundenen Wohnungsneubau in Minden aktivieren.

## 7 FAZIT

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen verfügt die Stadt Minden nun über eine Grundlage für ihre bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsmarktsteuerung bis zum Jahr 2030. Zum anderen wird mit diesem Konzept ein besserer Zugang zu Wohnraumfördermitteln des Landes NRW erreicht. Entscheidend ist aber, dass Analysen und vor allem Maßnahmen mit den Akteuren am Wohnungsmarkt in Minden diskutiert und abgestimmt wurden und dass damit eine gemeinsame Handlungsgrundlage geschaffen wurde.

Der Wohnungsmarkt in Minden ist, wie auch das Stadtgebiet, vielfältig strukturiert: Es gibt urbane Quartiere mit dichtem Mehrfamilienhausbesatz und guter Infrastrukturausstattung, aber auch Vorortlagen mit Siedlungshäusern oder dörflich-ländlicher Bebauung. In dieser Vielfalt an Standorteigenschaften liegen gute Chancen dafür, dass in Minden für alle Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt geeignete Angebote vorhanden sind oder geschaffen werden können.

Die zentrale Herausforderung am Mindener Wohnungsmarkt liegt in der Verfügbarkeit unterschiedlicher Qualitäten in Bestand und Neubau, die den Bedarfen verschiedener Zielgruppen Rechnung trägt. Hierzu zählen nicht nur Ausstattungsmerkmale der Wohnung, sondern auch die Kosten der Wohnung.

Die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsangebotes hängt zum einen davon ab, ob der Bedarf an preiswertem Wohnraum grundsätzlich und vor allem in integrierten Lagen gedeckt werden kann, denn in diesem Segment sind wachsende Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage zu beobachten.

Zum anderen muss die Strategie der Wohnraumversorgung angesichts langfristig stagnierender Einwohnerzahlen vorrangig auf Umbau und Ersatzbau gerichtet sein, weniger auf einen zusätzlichen Neubau. Insbesondere für die Bewältigung des Generationenwechsels im Bestand sind bedarfsgerechte Umbauten und ein ergänzender Neubau in integrierten Lagen relevant, um den alt gewordenen Bewohnern einen Verbleib im angestammten Quartier (und damit auch in Minden) zu ermöglichen.

Die größten Chancen für Neuzuzüge von außerhalb Mindens, mit denen der demografisch bedingte Einwohnerrückgang ausgeglichen werden könnte, resultieren aus dem regionalen Alleinstellungsmerkmal Mindens als Standort für urbanes Wohnen: Bei entsprechend qualifizierten Wohnraumangeboten für dieses Nachfragesegment lassen sich zum einen Neubürger für die Stadt gewinnen, die in die Region zuziehen, aber urban wohnen wollen. Zum anderen kann Minden als gut ausgestatteter Ort Senioren aus der ländlich geprägten Region aufnehmen, denen dort langfristig kein selbstständiges Wohnen mehr möglich ist.

Für die Umsetzung von Zielen der Wohnungsmarktentwicklung kann die Stadt auf ein bereits vorhandenes, sehr gutes Diskussionsklima aufbauen. Alle Akteure zeigen sich sehr



kooperativ, im Prozess mitzuwirken und auch den Austausch untereinander zu intensivieren. Die Stadt Minden ist in dieser Situation darauf angewiesen, dass das bereits aufgebaute große Potenzial für eine gelingende Wohnungsmarktsteuerung erhalten bleibt: Die anhaltende Kooperationsbereitschaft und aktive Mitarbeit der privaten Akteure am Mindener Wohnungsmarkt entscheidet ganz wesentlich darüber, ob der gemeinsame Lebensraum zukunftssicher gemacht werden kann.

Von großer Bedeutung ist es in diesem Zusammenhang auch, erreichte Erfolge schnell sichtbar zu machen. Dieser zentrale Aspekt spielt auch eine Rolle bei der Auswahl der Starterprojekte, weil diese Stadtquartiere aufgrund ihres negativen Images vor zusätzlich die Entwicklung erschwerenden Herausforderungen stehen. Jeder Erfolg, der hier mit Einzelmaßnahmen verbucht werden kann, unterstützt auch den positiven Imagewandel in Bärenkämpen, Dankersen und Rechtes Weserufer.

Sichtbare Erfolge bzw. Erfolgsberichte aus einzelnen Quartieren wirken zudem in der ganzen Stadt stimulierend, vor allem auch für private Investoren, die für Maßnahmen der Quartiersentwicklung, für Neubau- und Umbauprojekte gewonnen werden sollen. Hierbei darf auch eine differenzierte Öffentlichkeitsarbeit nicht fehlen.

Der Instrumentenkasten des Handlungskonzeptes ist sehr umfangreich und lässt es nicht zu, dass alle Aufgaben und Problemlagen am Mindener Wohnungsmarkt gleichzeitig angegangen werden. Eine bewusste Auswahl von Pilotprojekten ist daher unerlässlich, bei der parallele bzw. auf andere Quartiere übertragbare Strukturen vorliegen und ähnlichen Herausforderungen zu bewältigen sind. Schritt für Schritt vorzugehen nimmt zudem mit größerer Wahrscheinlichkeit alle Akteure am Wohnungsmarkt auch mit; im Entwicklungsprozess auftretender Korrekturbedarf kann leichter berücksichtigt werden.

**Als Empfehlung für die Stadt: Als zentrales Instrument den Zwischenerwerb bzw. den Grundstücksfonds implementieren, die Quartiere mit Pilotcharakter weiter entwickeln und den Dialog /Zusammenschluss mit den Akteuren im Rahmen eines Bündnisses stärken.**

# 8 VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen .....	7
Abb. 2: Einwohner mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz .....	9
Abb. 3: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich .....	9
Abb. 4: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen .....	10
Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung.....	11
Abb. 6: Wanderungsverflechtungen.....	14
Abb. 7: Wanderungen nach Altersklassen.....	15
Abb. 8: Wanderungsverflechtungen nach Altersgruppen.....	15
Abb. 9: Wanderungssalden in den Ortsteilen .....	16
Abb. 10: Kauffälle .....	19
Abb. 11: Baufertigstellungen in Minden.....	21
Abb. 12: Bodenrichtwerte im Kreis Minden-Lübbecke .....	23
Abb. 13: Mietpreisentwicklung .....	23
Abb. 14: Adressen im Generationenwechsel in Minden .....	25
Abb. 15: Leistungsempfänger nach SGB II.....	29
Abb. 16: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße .....	29
Abb. 17: Leistungsempfänger nach SGB XII.....	31
Abb. 18: Leistungsempfänger Asylbewerberleistungsgesetz.....	31
Abb. 19: Haushalte mit Wohngeldbezug .....	32
Abb. 20: Beantragte Wohnberechtigungsscheine Minden .....	34
Abb. 21: Beantragte Wohnberechtigungsscheine 2008 bis 2015.....	34
Abb. 22: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2015 in Minden .....	35
Abb. 23: Miethöhen im Vergleich .....	39
Abb. 24: Geförderter Wohnungsbestand nach Segment .....	40
Abb. 25: Neubau preisgebundener Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen (Ø 2011-2015).....	40
Abb. 26: Bevölkerungsprognose Minden .....	44

Abb. 27: Bevölkerungsprognose Trendvariante – Altersentwicklung .....	45
Abb. 28: Bevölkerungsprognose Trendvariante– Veränderung der Altersgruppen bis 2035.....	45
Abb. 29: Haushaltsprognose nach Haushaltsgröße Minden bis 2035.....	47
Abb. 30: Ziele .....	58
Abb. 31: Instrumentenkasten.....	61
Abb. 32: Aufgabenteilung Starterprojekt.....	64
Abb. 33: Aufgabenteilung Starterprojekt.....	69
Abb. 34: Aufgabenteilung Starterprojekt.....	71
Abb. 35: Aufgabenteilung Starterprojekt .....	76

**TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandindikatoren.....	19
Tab. 2: Bauintensität – regionaler Vergleich.....	21
Tab. 3: Preisentwicklung Eigentum (Neubau) .....	22
Tab. 4: Adressen im Generationenwechsel.....	26
Tab. 5: Einkommensgrenzen Wohnraumförderung (Auszug) .....	33
Tab. 6: Kosten der Unterkunft .....	37
Tab. 7: Mietspiegel Minden (Auszug) im Vergleich zu geleisteten Kosten der Unterkunft.....	38
Tab. 8: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen .....	41
Tab. 9: Quantitative Wohnungsbedarfsprognose .....	48
Tab. 10: Wohnungsbedarf preisgebundener Wohnungen.....	50

**Vielen  
Dank**