

# Bielefeld

Masterplan Wohnen

**Update  
2015**



## **Inhalt**

<b>1. Masterplan Wohnen Update 2015</b>	<b>2</b>
<b>2. Veränderte gegenwärtige Situation</b>	<b>3</b>
2.1. Marktanspannung in Bielefeld	3
2.2. Preisgünstiges Wohnen	4
2.3. Entwicklung des Wohnungsbestandes	4
2.4. Einfamilienhaussegment	5
2.5. Wohnungsmarktentwicklungen in Bielefeld seit 2006	5
2.5.1. Bevölkerungsentwicklung	5
2.5.2. Haushaltsentwicklung / Haushaltsstruktur	6
2.5.3. Einkommensentwicklung	7
2.5.4. Die Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt	8
<b>3. Wohnungspolitische Leitlinien und neue Aspekte</b>	<b>9</b>
<b>4. Schlussbetrachtung und neue Handlungsempfehlungen</b>	<b>10</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>11</b>
5.1. Veranstaltungen Masterplan Wohnen 2006 – 2014	11
5.2. Realisierte Projekte	12
5.3. Handlungsempfehlungen Masterplan Wohnen 2007	13

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Stadt Bielefeld  
Bauamt  
33597 Bielefeld

### **Redaktion**

Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle eG  
Karl-Heinz Plischke, BGW mbH  
Norbert Metzger, Stadt Bielefeld, Bauamt  
Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld, Bauamt

### **Koordination, Titelfoto, Gestaltung**

Jens Hagedorn  
Tel. 0521 / 51-2748  
eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Auflage: 2.000  
Bielefeld, Oktober 2015



## 1. Masterplan Wohnen Update 2015

Was können wir heute besser machen, damit Bielefeld auch in Zukunft ein attraktiver Wohnstandort bleibt? Welche Stellschrauben müssen am Wohnungsmarkt neu justiert werden, um den künftigen gesellschaftlichen, demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen gerecht zu werden? Mit dieser Fragestellung wurde in Bielefeld bereits 2006/2007 der Masterplan Wohnen entwickelt. Im Masterplan Wohnen wurden private und öffentliche Aktivitäten mit dem gemeinsamen Ziel gebündelt, den lokalen Wohnungsmarkt auf die Herausforderungen der Zukunft auszurichten.

Über 50 Marktakteure haben damals diesen Masterplan Wohnen und daraus abgeleitete wohnungspolitische Leitlinien bis 2020 entwickelt. Sämtliche politische Beschlüsse zum Masterplan Wohnen wurden einstimmig gefasst. Der Bielefelder Masterplan Wohnen wurde als kooperativer Prozess zur Entwicklung eines lokalen Handlungskonzeptes Wohnen aufgebaut. Die damals gewählten inhaltlichen Schwerpunkte „Attraktive Wohnquartiere“ und „Zukunftsweisende Wohnformen“ sind heute wieder brandaktuell. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen benennt im aktuellen Wohnraumförderungsprogramm 2015 seine Ansprüche an Kommunale Handlungskonzepte Wohnen:

„Daher soll

- die Entwicklung ämterübergreifend innerhalb der Kommunalverwaltung unter Beteiligung aller kommunalen Stellen mit Bezügen zum Wohnen, Planen, Stadtentwicklung, Soziales usw. erfolgen;
- die Entwicklung in inhaltlicher und ggf. finanzieller Zusammenarbeit mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, z. B. Investoren, Wohnungswirtschaft, Verbände der Eigentümer und Mieter, Finanzierer, soziale Träger, erfolgen – idealerweise in Form lokaler Bündnisse;
- das Konzept einen konkreten Raumbezug (Region, Gesamtstadt, Stadtteil, Quartier) haben, wobei Stadtteil- bzw. Quartierskonzepte den Zusammenhang mit der gesamtstädtischen und regionalen Wohnungsmarktentwicklung herstellen müssen;
- die Entwicklung des Konzepts auf der Grundlage einer Situationsanalyse und einer Wohnungsmarktprognose erfolgen;
- das Konzept Ziele und Maßnahmen, thematische und räumliche Schwerpunkte benennen, Aussagen zu den [...] genannten Leitziele enthalten, Stellung zur Rolle der sozialen Wohnraumförderung nehmen und sowohl Mietwohnraum und Wohneigentum als auch Bestandsmaßnahmen einbeziehen;
- das fertige Konzept schließlich über eine kommunalpolitische Legitimation, z. B. durch Ratsbeschluss bzw. Beschlüssen von Fachausschüssen, verfügen. Idealerweise sollte sich bereits der Auftrag zur Erstellung aus dem Beschluss eines kommunalpolitischen Gremiums ergeben.“

Wohnraumförderungsprogramm NRW 2015

Der Bielefelder Masterplan Wohnen hat ab 2007 als landesweit beispielgebender und vorbildlicher Prozess wesentliche Aspekte in diesem Zusammenhang vorgegeben. Neben der Interdisziplinarität ist besonders die kooperative und arbeitsteilige Vorgehensweise mit einer Vielzahl von Akteuren hervorzuheben. Der Masterplan Wohnen für Bielefeld wurde (ohne ein eigenes Budget und ohne eine Beteiligung externer Gutachter) von einer breiten lokalen Fachöffentlichkeit entwickelt und umgesetzt.

Es gibt zwischenzeitlich in Bielefeld zahlreiche Beispiele für gelungenen Städtebau und Wohnungsbau, bei denen viele Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen beachtet und umgesetzt worden sind. Außerdem konnten verschiedene innovative Projekte, die auf den Zielen des Masterplans Wohnen basieren, durch Zusatzkontingente im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung realisiert werden. Die Bilder in dieser Broschüre zeigen eine Auswahl von realisierten Objekten.

### Wohnquartier Albert-Schweitzer-Straße / Carlmeyerstraße / Heisenbergweg

Bewohnerbefragung | Mischung verschiedener Eigentumsformen/öffentlich geförderter/frei finanziert Mietwohnungsbau | attraktive Bestandsentwicklung | attraktive bestandsersetzende Neubauten | 1. Bielefelder Mehrfamilienhaus in Passivhausbauweise | Mehrgenerationenwohnprojekt Heisenbergweg | Quartiersplatz



Foto: BGW

## 2. Veränderte gegenwärtige Situation

Als der Masterplan Wohnen-Prozess im Jahre 2006 begonnen wurde, sah der Wohnungsmarkt in Bielefeld noch ganz anders aus. Zwar deutete sich schon damals Anspannungstendenzen im preisgünstigen Mietwohnungsmarktsegment an, aber in der Gesamtbetrachtung war der Wohnungsmarkt recht ausgeglichen und in einigen Bereichen, wie z. B. dem Eigentumswohnungssegment, sogar sehr entspannt.

Diese Rahmenbedingungen haben sich mittlerweile grundlegend geändert, neue Entwicklungen sind hinzugekommen. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat nicht nur die Kapitalmärkte verändert. Wertpapiere aller Art sind nicht mehr die Anlageempfehlung überhaupt. Niedrige Zinsen und schwer kalkulierbare Wertpapierkurse und –renditen haben Anlageformen in Immobilien wieder interessanter gemacht. Hohe Staatsverschuldungen und Währungsturbulenzen in einigen Staaten der Eurozone veranlassen zunehmend auch ausländische Anleger, ihr Geld in hiesigen Immobilien anzulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung dadurch, dass deutsche Immobilien im weltweiten Vergleich als chronisch unterbewertet gelten und sich die internationalen Anleger dadurch mittelfristig eine zusätzliche Wertsteigerung versprechen.

Aber auch die Wanderungsbewegungen innerhalb der Europäischen Union von wirtschaftlich schwachen in wirtschaftlich stärkere Länder treffen den deutschen Arbeits- und Wohnungsmarkt. So sehr in Bezug auf den absehbaren Fachkräftemangel in den nächsten Jahren der Zuzug insbesondere junger gut ausgebildeter Menschen aus anderen EU-Staaten zu begrüßen ist, so trifft diese Zuwanderung auf schon angespannte Wohnungsmärkte. Darüber hinaus ist 2015 die Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den verschiedenen Krisenregionen dieser Welt deutlich angestiegen. Diese Personen müssen menschenwürdig und angemessen untergebracht und versorgt werden, unabhängig davon, ob sie vorübergehend oder auf Dauer in Deutschland bleiben werden. Für das Jahr 2015 werden deutschlandweit über 800.000 Flüchtlinge und Asylbewerber erwartet. Auch in den folgenden Jahren ist mit ähnlich hohen Zuwanderungszahlen zu rechnen. Diese Entwicklungen machen sich in erster Linie in deutschen Städten und Ballungszentren bemerkbar und führen zu starken Preissteigerungen insbesondere bei Wohnimmobilien und in der Folge auch bei Wohnungsmieten. Auch leerstehende oder untergenutzte Gewerbeimmobilien stehen verstärkt für Unterbringungs- und Wohnzwecke zur Disposition und führen auch in diesem Marktsegment zu deutlichen Preisanstiegen.

### 2.1 Marktanspannung in Bielefeld

In Städten wie Bielefeld gibt es zahlreiche Signale, dass der Immobilienmarkt nicht nur für regionale Investoren und Anleger an Bedeutung gewinnt. Insbesondere institutionelle Anleger versprechen sich auf noch nicht so überreizten Märkten einiges Potential. Dies führt zwangsläufig neben der verstärkten regionalen Nachfrage zu deutlich gestiegenen Immobilienpreisen und Mieten. Gerade im Segment der Neubaeigentumswohnungen wird dies besonders deutlich. In attraktiven Innenstadtlagen lassen sich mittlerweile Kaufpreise erzielen, die vor kurzer Zeit noch völlig undenkbar waren. Der „Trend in die Innenstadt“ wird nicht nur von finanziell gut ausgestatteten Senioren beflügelt. Auch Familien mit gutem Einkommen bevorzugen zunehmend wieder Innenstadtlagen, wenn das „Angebot stimmt“, wie z. B. bei Stadthäusern, Wohnungen in modernisierten Gründerzeithäusern oder Nachkriegseigenheimen in zentraler Lage. Aber auch die Nachfrage im Mietwohnungsbereich hat sich verändert. Einerseits gibt es zunehmend gut verdienende Singles, Paare oder auch Familien, die berufsbedingt oder sich aus anderen Gründen kein Eigentum anschaffen wollen. Diese Personengruppen sind bereit, für gut gelegene und ausgestattete Wohnungen überdurchschnittliche Mieten zu bezahlen.

**CityQuartier |  
Werner-Bock-Straße**  
Mischung verschiedener  
Eigentumsformen/öffentlich  
geförderter/frei finanziert  
Mietwohnungsbau | attraktive  
Neubauten | Wohnprojekt  
„Stattvilla“ | generationen-  
übergreifend | Wellnessberei-  
che | Nutzungsmischung  
Wohnen und Arbeiten

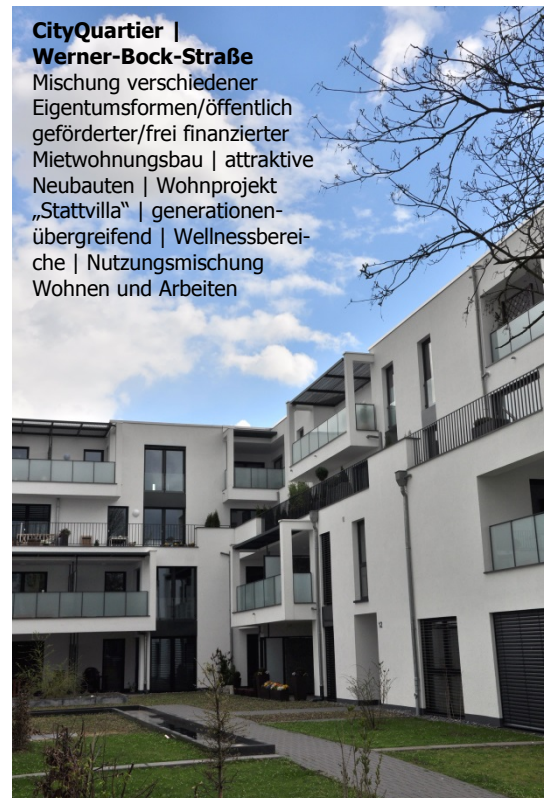


Foto: Jens Hagedorn

## 2.2 Preisgünstiges Wohnen

Andererseits gibt es eine Vielzahl von Mietern, die auf preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zwingend angewiesen sind. Seien es Auszubildende, Studierende, Alleinerziehende oder Familien mit mehreren Kindern, Senioren mit kleiner Rente oder Transferleistungsbezieher. Für diese Personenkreise wird das Angebot immer kleiner, vor allem in halbwegs zentralen Wohnlagen. In dem Marktsegment der geförderten Wohnprojekte konnten mit Hinweis auf die Ziele des Masterplans Wohnen außerhalb der zugeteilten Mittelkontingente noch zusätzliche Fördermittel beim Land NRW eingeworben werden. In den letzten Jahren wurden damit die Mittel für Bielefeld regelmäßig verdoppelt. Bielefeld nahm bei den Förderergebnissen damit stets einen Spitzenplatz im Vergleich der NRW-Großstädte ein. Dennoch schrumpft der Bestand durch den Wegfall von Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die zunehmende Modernisierung des Wohnungsbestandes und die damit einhergehende Verteuerung verstärkt diese Entwicklung zum Teil. Der Bielefelder Klimabonus für Transferleistungsempfänger im Rahmen der Kosten der Unterkunft ist in dem Zusammenhang ein sehr sinnvolles Instrument, um auch in diesem Marktsegment energetische Sanierungen zu forcieren.

Eine deutliche Nachfragesteigerung wird durch die bereits hier lebende Zahl von Flüchtlingen und der erwarteten weiteren starken Zuwanderung erzeugt. Auch diese Menschen werden vornehmlich auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Während Bielefeld 2014 rd. 600 Flüchtlinge und Asylbewerber zum dauerhaften Verbleib zugewiesen wurden, geht die Verwaltung für 2015 von rd. 2.800 Personen aus. In den nächsten Jahren müssen voraussichtlich in Bielefeld jährlich etwa 2.000 Personen zusätzlich adäquat mit Wohnraum versorgt werden. Viele Anstrengungen der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung, mit zusätzlichen öffentlich geförderten Mietwohnungen gegenzusteuern, scheitern häufig an einem sehr knappen Angebot an Neubauf Flächen für den Geschößwohnungsbau sowie an hohen Grundstückspreisen. Viele Investoren bevorzugen angesichts des niedrigen Zinsniveaus eher den freifinanzierten Mietwohnungsbau und versprechen sich davon eine höhere Rendite.

## 2.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Das Hauptaugenmerk muss neben einem ausreichenden Maß an Neubautätigkeit auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes gelegt werden. Z. Zt. sind in Bielefeld ca. 20 % des Wohnungsbestandes energetisch optimiert und rd. 2.600 Mietwohnungen barrierefrei oder barrierearm. Hier erschließt sich noch ein großes Tätigkeitsfeld für die Vermieter und Wohnungsunternehmen.

Es stehen umfangreiche Fördermöglichkeiten aus verschiedenen Fördertöpfen (KfW u.a.) und umfassende Beratungsangebote zur Verfügung. Damit werden die z. T. gesetzlich vorgeschriebenen und wohnungspolitisch notwendigen Sanierungen am Wohnungsbestand wirtschaftlich tragbar. Die NRW.BANK bietet zudem für das untere Mietpreissegment gezielte attraktive Bestandsförderungen an, um auch Wohnungsbestände für Mieter mit geringem Budget sanieren zu können.

Der in den letzten Jahren landespolitisch stärker in den Fokus gerückte Gesichtspunkt der Quartiersentwicklung ist dabei zu begrüßen und bestätigt den im Masterplan Wohnen verfolgten Ansatz, nicht so sehr das Einzelobjekt zu betrachten, sondern das ganze Quartier als gewachsene Struktur zu sehen und behutsam zu entwickeln. Dabei ist die Einbeziehung und Beteiligung der vorhandenen Bewohnerschaft von besonderer Bedeutung.

Da jedes Quartier anders ist und seine Besonderheiten hat, lässt das Land NRW hier auch auf der Basis von schlüssigen Quartierskonzepten im Einzelfall Ausnahmen von der Förderbestimmungen zu.



**Studentisches Wohnen im Kontorhaus | Walther-Rathenau-Straße**  
Neuschaffung von Studenten-WGs im Bestand in einem historischen Kontorhaus | mit optionaler Folgenutzung durch Senioren

Foto: Jens Hagedorn



## 2.4 Einfamilienhaussegment

Für das Marktsegment des neugebauten selbst genutzten Eigenheims ist in den letzten Jahren etwas Beruhigung eingetreten. Der Trend zum urbanen Wohnen, das Angebot an Bestandsimmobilien und der demographisch bedingte Rückgang der Zahl der Haushalte in der Familiengründungsphase wirken sich auf die Zahl der neugebauten Eigenheime aus. Dennoch wird auch in diesem Segment eine Nachfrage nach geeigneten, bezahlbaren und vor allem verkehrsgünstig gelegenen Baugrundstücken anhalten, für die es ein ausreichendes Angebot mittelfristig vorzuhalten gilt. Dabei ist insbesondere der bauträgerfreie Erwerb von Baugrundstücken zu favorisieren.

## 2.5 Wohnungsmarktentwicklungen in Bielefeld seit 2006

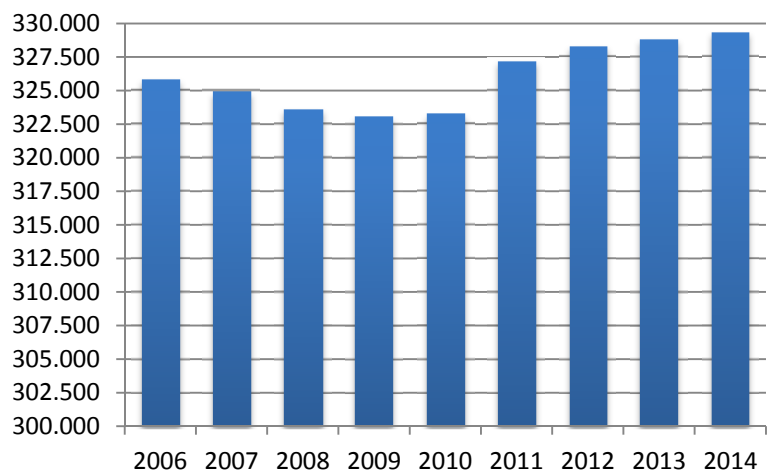
Der Bielefelder Wohnungsmarkt reagiert auf Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage. Dabei leitet sich der Wohnungsbedarf primär aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten, verschiedene soziale Faktoren und nicht zuletzt durch das Wohnungsangebot und individuelle Bedürfnisse beeinflusst.

### 2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Als der Masterplan 2006/2007 entwickelt wurde waren die Bevölkerungszahlen Bielefelds rückläufig und erreichten 2009 mit rd. 323.000 ihren Tiefpunkt. Mit der statistischen Korrektur durch das Ergebnis des Zensus 2011 und zusätzlichen jährlichen Wanderungsgewinnen in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen ist die Bielefelder Bevölkerungszahl bis 2014 auf rd. 329.000 Einwohner gestiegen.

IT.NRW hat auf dieser Basis eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 erstellt. Die Ergebnisse für Bielefeld stellen sich danach deutlich positiver dar, als in der Vergangenheit prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2014

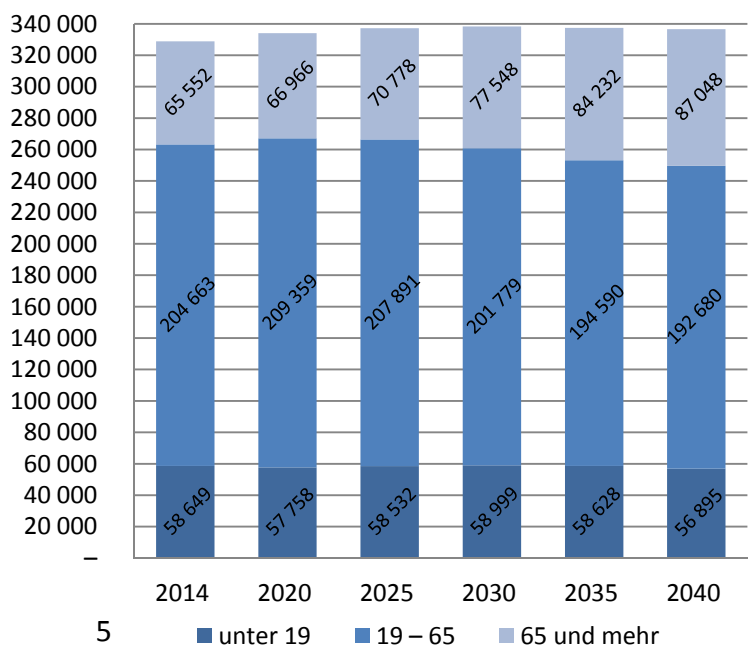


Daten: IT.NRW

Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040

Die Bevölkerungszahl für Bielefeld wird nach dieser Vorausberechnung bis 2040 auf Grund von Wanderungsgewinnen insgesamt um 2,4 % auf rd. 336.600 ansteigen.

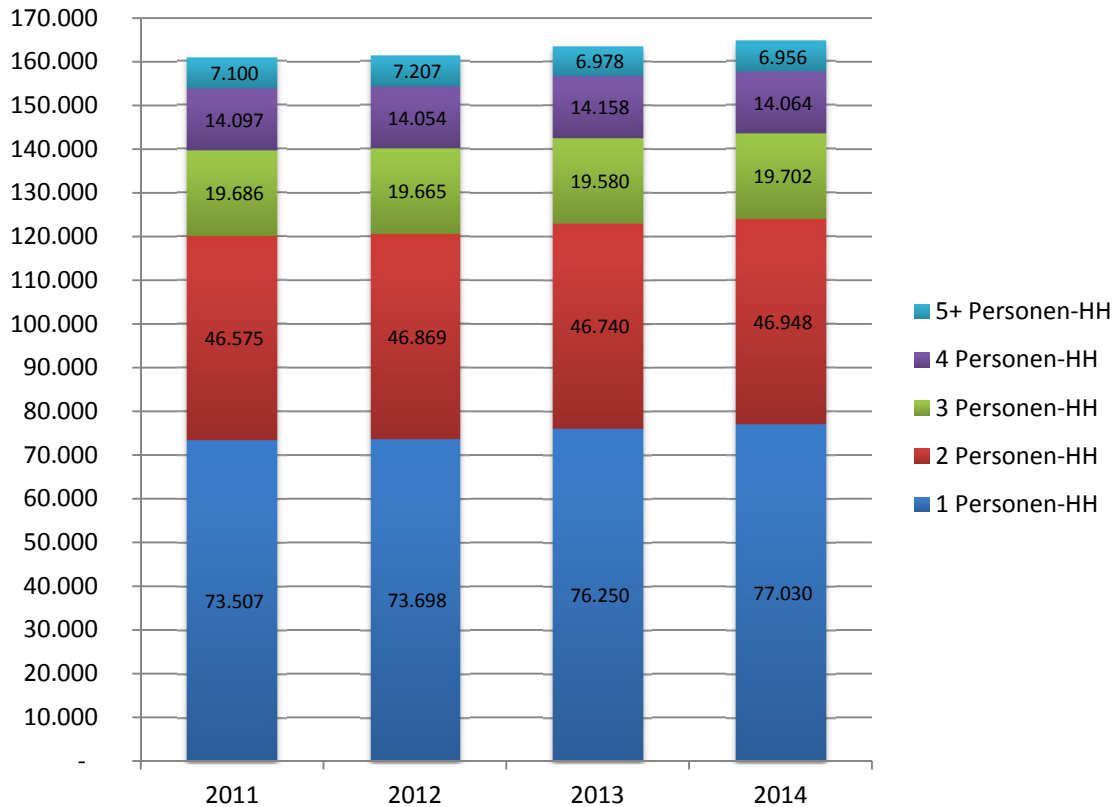
Bei dieser Vorausberechnung stellt sich der demographische Wandel folgendermaßen dar: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 19 Jahren nimmt bis 2040 um 3 % ab, die der 19- bis unter 65jährigen Personen schrumpft um rd. 6 % auf rd. 193.000 während die Zahl der Senioren (65+) in Bielefeld um rd. 33 % auf 87.000 ansteigen soll.



## 2.5.2 Haushaltsentwicklung / Haushaltsstruktur

Mit der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Zahl der Privathaushalte bis 2014 gewachsen. 2011 gab es rd. 161.000 Haushalte in Bielefeld. Ende 2014 waren es bereits 164.700 Privathaushalte.

### Haushaltszahlen in Bielefeld



Daten : Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik

Die Erhöhung um 3.700 Haushalte konzentriert sich überwiegend im Segment der Singlehaushalte, nur bei Zweipersonenhaushalten gab es kleine Steigerung um rd. 370 Haushalte. Fast jede/jeder Zweite lebt heute als Single.

28 % aller Bielefelder wohnen in Zweipersonenhaushalten. Nur ein Viertel der Bielefelder lebt heute in Drei- und Mehrpersonenhaushalten. 2016 wird IT.NRW eine neue Haushaltsprognose auf der Basis der neuen Bevölkerungszahlen veröffentlichen.

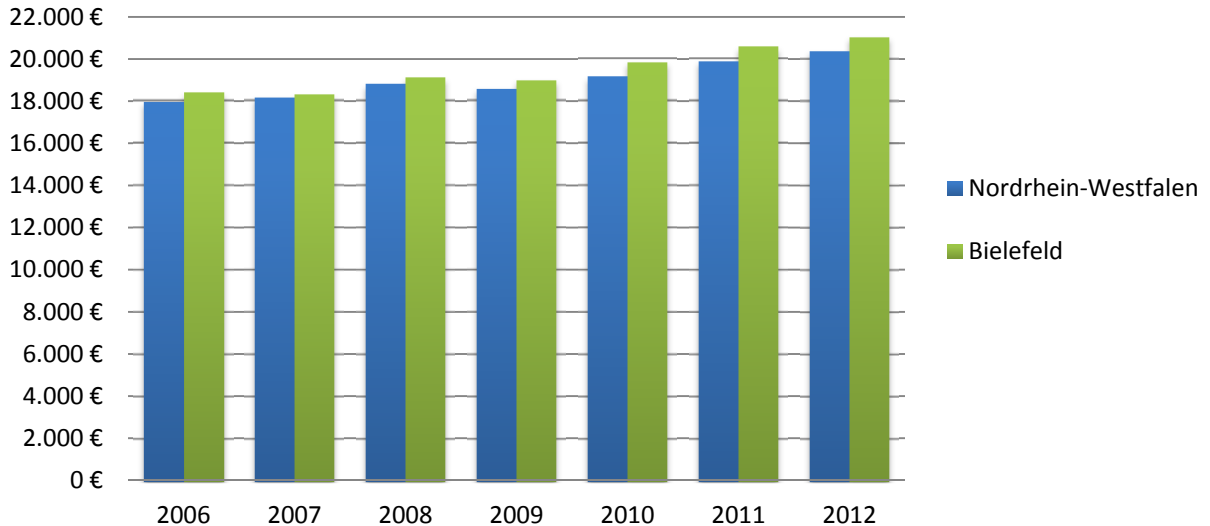


Foto: Andreas Lübeck, Bünde

### 2.5.3 Einkommensentwicklung

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner) ist in Bielefeld von 2006 bis 2012 um 14,4 % gestiegen. Es beträgt 21.049 € je Einwohner im Jahr 2012 und liegt damit rd. 3 % über dem NRW-Durchschnitt.

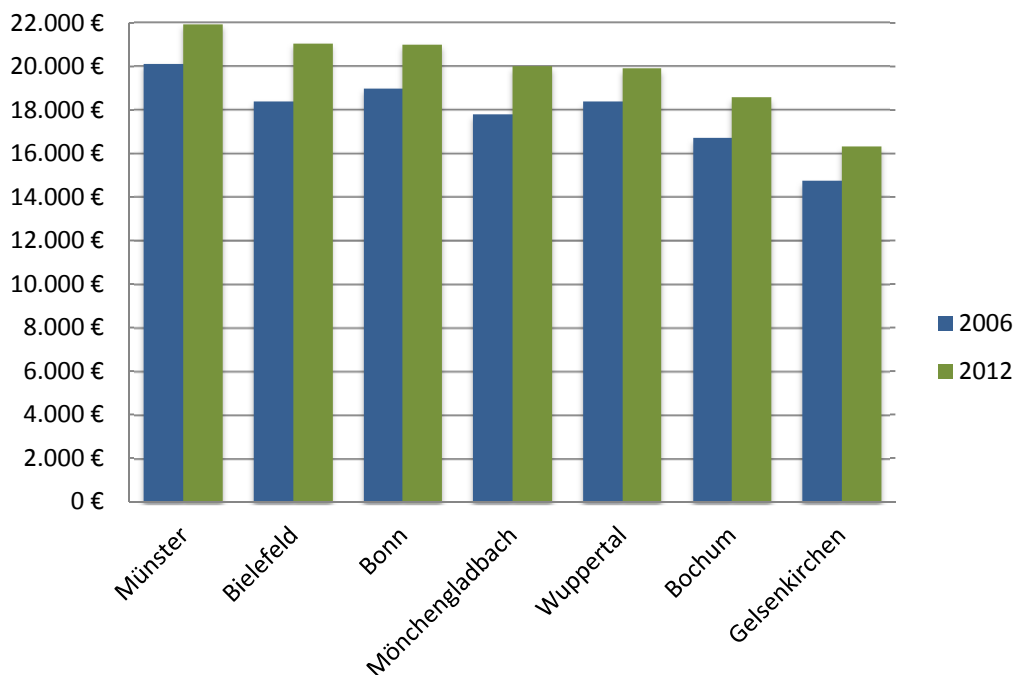
**Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner)**



Daten: IT.NRW

Auch im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW liegt Bielefeld mit dem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte 2012 in oberen Bereich hinter Münster (21.932 €) und vor Bonn (21.003 €), Mönchengladbach (20.005 €), Wuppertal (19.903 €), Bochum (18.571 €) und Gelsenkirchen (16.301 €).

**Städtevergleich NRW zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner)**

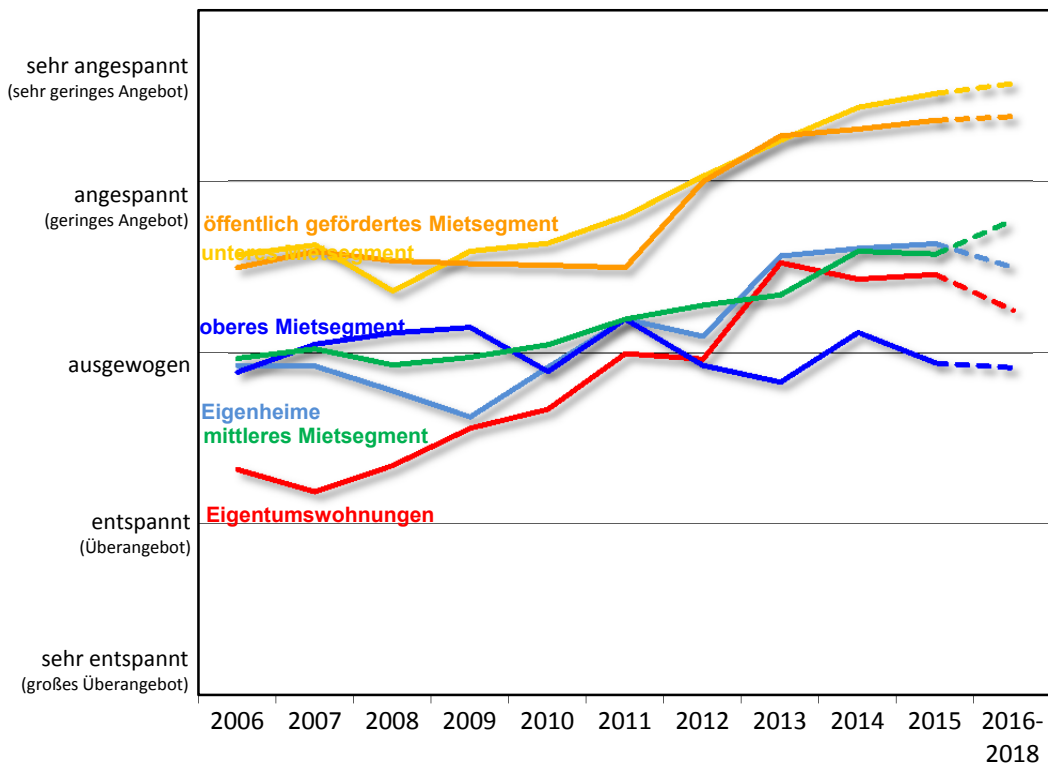


Daten: IT.NRW



## 2.5.4 Die Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt

Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2006 – 2015, Prognose bis 2018



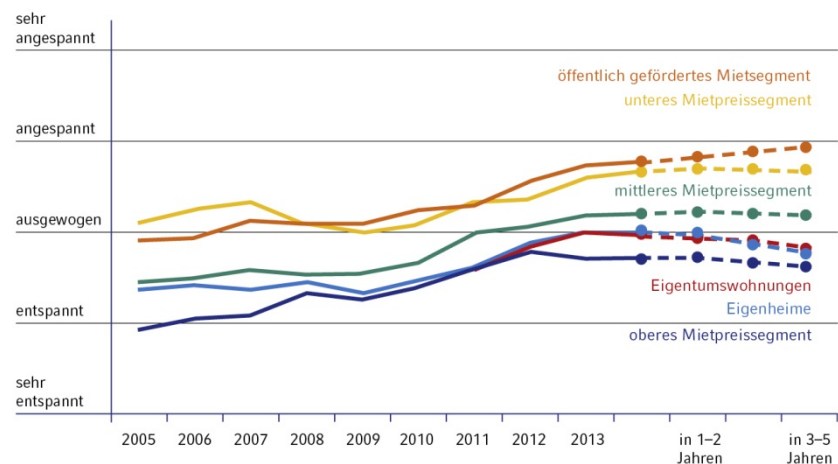
Daten: Stadt Bielefeld, Bauamt, Wohnungsmarktbarometer 2015

Nach Einschätzung der im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Marktexperten spannt sich der Bielefelder Wohnungsmarkt im unteren Mietpreissegment 2015 weiter deutlich an. Auch für die kommenden drei Jahre sehen die Experten keine Entspannungstendenzen in diesem Marktsegment. Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ist ebenfalls weiterhin spürbar größer als das Angebot. Auch hier ist mittelfristig keine Entspannung in Sicht. Das mittlere Mietpreissegment (bis 7 €/m<sup>2</sup>) wird wie im Vorjahr aktuell nicht mehr ausgewogen beurteilt. Für die nächsten drei Jahre steigt die Marktanspannung auch in diesem Segment.

Nur das obere Mietpreissegment stellt sich im Frühjahr 2015 sehr ausgewogen dar und wird auch für die kommenden Jahre so prognostiziert. Der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen wird, wie schon 2013 und 2014, leicht angespannt eingeschätzt. Für beide Teilsegmente wird die Situation bis 2018 etwas ausgewogener gesehen.

Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 2005 bis 2017

Der Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich im Vergleich zum landesweiten Wohnungsmarktbarometer der NRW BANK regelmäßig deutlich angespannter dar als im NRW-Durchschnitt. Dennoch zeigen auch die landesweiten Ergebnisse deutliche Anspannungstendenzen im unteren Mietpreissegment.



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

### 3. Wohnungspolitische Leitlinien und neue Aspekte

Die vom Rat der Stadt 2007 beschlossenen wohnungspolitischen Leitlinien für Bielefeld bis 2020 sind von den Inhalten und der Zielsetzung nach wie vor aktuell und haben nichts von ihrer Bedeutung verloren:

#### **BIELEFELD IST VIELFÄLTIG | ZIELGRUPPENGERECHTES WOHNEN**

Bielefeld stellt sich den neuen Anforderungen der verschiedenen Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt, die der demographische und der wirtschaftsstrukturelle Wandel, die Integration von Menschen in benachteiligten Lebenssituationen aber auch die Pluralisierung der Lebensstile mit sich bringt.

#### **BIELEFELD IST ZUKUNFTSFÄHIG | NACHHALTIGE WOHNSTANDORTE**

Bielefeld bietet Entwicklungschancen für zukunftsfähige Wohnstandorte. Der Wohnungsbestand wird den sozialen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte stehen im Einklang mit einer nachhaltigen und integrierten Siedlungs- und Stadtentwicklung.

#### **BIELEFELD IST INNOVATIV | NEUES WOHNEN**

Bielefeld bietet Raum für innovative und experimentelle Wohnformen und -standorte. Entsprechende Projekte und Maßnahmen werden bauplanungsrechtlich und - soweit möglich - durch eine abgestimmte Grundstückspolitik sowie durch gebietsbezogene Handlungsprogramme unterstützt. [...]

#### **BIELEFELD IST ATTRAKTIV | FUNKTIONIERENDE WOHNQUARTIERE**

Bielefeld gestaltet Wohnquartiere attraktiv. Wohnquartiere sind Lebensmittelpunkt ihrer Bewohnerschaft, sie sollen kultur-, lebensform- und generationsübergreifend sein und über kommunikationsfördernde und identitätsstiftende Zentren verfügen. [...]

#### **BIELEFELD IST KOOPERATIV | PARTIZIPATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG**

In Bielefeld wird die Weiterentwicklung von Wohnquartieren als kooperativer Prozess aller Akteure verstanden. [...] Eine partizipative Quartiersentwicklung nutzt die frühzeitige Einbindung der Bewohner/innen und der lokalen Akteure im Quartier.

Auch die 2007 entwickelten Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen (s. Anhang) sind nach wie vor weitestgehend sehr aktuell. Durch die Entwicklungen der letzten Jahre sind folgende Gesichtspunkte neu hinzugekommen:

- Auswirkungen der „Flucht ins Betongold“ und des Trends zum innerstädtischen Wohnen
- Nachfragesteigerung durch einkommensschwache Haushalte bei angespanntem Wohnungsmarkt im unteren Mietpreissegment
- erhöhter Nachfragedruck durch Zuwanderer, Asylbewerber und Flüchtlinge
- Strategien zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums (öffentliche Wohnraumförderung)
- Bestandsentwicklung (Abbau von Barrieren, energetische Sanierung)
- Kostensteigerung durch steigende energetischer Standards im Bestand und Neubau
- Inklusion im Wohnungsbestand und -neubau
- Konversionsflächen u. a. für Wohnungsbau nach Abzug der britischen Streitkräfte



Foto: Manfred Vollmer, Essen

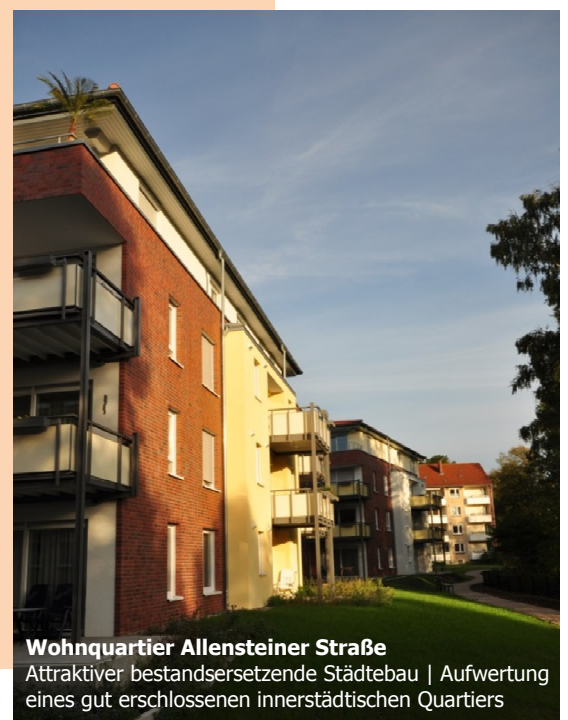
## 4. Schlussbetrachtungen und neue Handlungsempfehlungen

Die Erfahrungen mit der Anwendung der Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen sind nach Einschätzung der beteiligten Akteure durchaus positiv. Er erfüllt neben den lokalen Vorgaben für eine Verbesserung der Attraktivität Bielefelds als Wohnstandort auch die Voraussetzungen für die vom Land NRW immer stärker in den Fokus genommenen kommunalen Handlungskonzepte Wohnen. Begrüßt werden von den Akteuren des Masterplans Wohnen die zunehmende engere Verzahnung von Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung im Sinne einer abgestimmten Stadtentwicklung. Bei der konkreten Quartiersentwicklung gibt es gute Ansätze für Bewohnerbeteiligung. Dennoch sind weitere Verbesserungen in der Abstimmung der Eigentümer und Vermieter untereinander in Bezug auf Baumaßnahmen und bei der Beteiligung der betroffenen Bewohner und Mieter möglich und wünschenswert. Die Partizipation der unmittelbar Betroffenen sollte weiter ausgebaut werden. Im zu modernisierenden Wohnungsbestand liegen deutliche Hemmnisse in den stetig strenger werdenden Anforderungen an Energieeffizienz und Brandschutz, die einerseits zusätzliche Kosten verursachen und andererseits in ihrer Wirkung eingeschränkt sind.

Im Wohnungsneubau hat sich die Verknappung geeigneter Baugrundstücke mittlerweile als Bremse und Kostentreiber herausgestellt. Verbunden mit hohen Verkaufspreisen und Renditeerwartungen und flankiert von niedrigen Kapitalmarktzinsen findet der Geschosswohnungsbau hauptsächlich im Eigentumswohnungsbereich und im oberen Mietpreissegment statt. Im mittleren und geförderten Mietpreissegment müsste angesichts der Bedarfslage, die sich in den nächsten Jahren noch deutlich erhöhen wird, wesentlich mehr geschehen. Die Zahl von voraussichtlich 2.000 Flüchtlingen und Asylbewerbern, die nach derzeitigen Schätzungen jährlich zusätzlich in Bielefeld leben werden, erzeugt einen enormen außerplanmäßigen Wohnraumbedarf, der in den bisherigen Stadtentwicklungsplanungen nicht berücksichtigt ist.

### Daraus ergeben sich folgende zusätzliche Handlungsempfehlungen:

- Festlegung eines Anteils öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, wenn stadteigene geeignete Baugrundstücke verkauft oder wenn die Stadt für Dritte Baurecht für den Geschosswohnungsbau schafft auf Flächen, die bisher anderweitig genutzt wurden
- Verstärkte Aktivitäten zur Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Zuwanderer, Asylbewerber und Flüchtlinge. Neben einer weiteren Innenentwicklung ist für den erwarteten großen Wohnungsbedarf auch eine stadträumliche Erweiterung in Bezug auf Bauland für den Wohnungsbau zu prüfen.
- Entwicklung kostenoptimierter Bauweisen im Neubau und Bestand angesichts strengerer energetischer Anforderungen
- Stärkere Einbeziehung der Bewohner eines Siedlungsgebietes bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und bei der Gestaltung der Freiflächen
- Entwicklung der Konversionsflächen im Rahmen einer Partnerschaft der lokalen Wohnungsmarktakteure
- Weitergehende Aktivitäten zur Schaffung von seniorenge-rechten und barrierearmen Wohnformen im Neubau und im Bestand
- Inklusion ist auch für den Wohnstandort Bielefeld eine große Chance und eine große Herausforderung. Ziel muss es sein, eine entsprechende Anzahl von inklusiven Wohnprojekten zu schaffen, in denen Menschen mit und ohne Handicap selbstverständlich miteinander wohnen.



**Wohnquartier Allensteiner Straße**  
Attraktiver bestandsersetzende Städtebau | Aufwertung eines gut erschlossenen innerstädtischen Quartiers

Foto: Jens Hagedorn



## 5. Anhang

### 5.1 Veranstaltungen Masterplan Wohnen 2006 – 2014

Insgesamt 18 AG Sitzungen mit jeweils ca. 20 Teilnehmern:

**AG Attraktive Wohnquartiere** 2006/2007

**AG Zukunftsweisende Wohnformen** 2006/2007

**AG Masterplan Wohnen Konkret** 2009/2010

#### Forum Masterplan Wohnen

(mit jeweils ca. 35-45 Marktakteuren)

I. Forum Masterplan Wohnen | 30.10.2007

##### **Wohnungspolitische Leitlinien für Bielefeld bis 2020**

II. Forum Masterplan Wohnen | 22.04.2008 | in Kooperation mit Sennestadt GmbH

##### **Wohnen und Klimaschutz - eine Herausforderung für alle Akteure**

III. Forum Masterplan Wohnen | 24.09.2008 | in Kooperation mit Freie Scholle eG

##### **Zuhause in der Stadt - Entwicklung innerstädtischer Wohnquartiere**

IV. Forum Masterplan Wohnen | 23.04.2009 | in Kooperation mit BGW

##### **Vision & Wirklichkeit**

V. Forum Masterplan Wohnen | 04.11.2009 | in Kooperation mit GSWG eG, den Bielefelder Beginenhöfen und dem Wohnprojekt Heisenbergweg | **Neue (alte) Wohnformen**

VI. Forum Masterplan Wohnen | 16./27.04.2010 | in Kooperation mit dem Förderverein Lebensgerechtes Wohnen e.V. | **Design für Alle in der Stadtentwicklung**

VII. Forum Masterplan Wohnen | 17.11.2010 | in Kooperation mit Studentenwerk Bielefeld  
**Innovative Lösungen für studentisches Wohnen**

VIII. Forum Masterplan Wohnen | 06.04.2011 | in Kooperation mit Freie Scholle eG  
**Seniorenrechtliches Wohnen im Bestand und Quartier**

IX. Forum Masterplan Wohnen | 20.10.2011 | in Kooperation mit Stadtwerke Bielefeld GmbH  
**Wärme ohne Ende!?**

X. Forum Masterplan Wohnen | 27.06.2012 | in Kooperation mit GSWG eG und den Bielefelder Architekten Michael Pappert und Heiko Hädrich | **Wohn+Raum**

XI. Forum Masterplan Wohnen | 03.12.2012 | in Kooperation mit Sparkasse Bielefeld  
**Immobilienblase überall - nur nicht in Deutschland?**

XII. Forum Masterplan Wohnen | 12.06.2013  
in Kooperation mit der BGW  
**Die Energiewende im Wohnquartier**

XIII. Forum Masterplan Wohnen | 12.11.2013  
in Kooperation mit Freie Scholle eG  
**Netzwerkarbeit im Quartier**

XIV. Forum Masterplan Wohnen | 03.09.2014  
in Kooperation mit der gbb eG  
**Bezahlbares Wohnen -  
Fläche | Quote | Qualität**

#### Exkursionen

(mit jeweils ca. 25 Bielefelder Marktakteuren)

- Bielefeld | 17.10.2006
- Berlin | 10. – 12.09.2009
- Amsterdam/Rotterdam | 16./17.10.2014

Obwohl sich die Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus und des Planungs- und Baurechts sowohl in Berlin als auch in den Niederlanden deutlich von den hiesigen Regelungen unterscheiden, können wir viele von den dort beschrittenen Wegen für Bielefeld als Anregungen für die Stadtentwicklung übernehmen.

## 5.2 Realisierte Projekte

Es gibt zwischenzeitlich in Bielefeld zahlreiche Beispiele für gelungenen Städtebau und Wohnungsbau, bei denen viele Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen beachtet und umgesetzt worden sind. Außerdem konnten verschiedene innovative Projekte, die auf den Zielen des Masterplans Wohnen basieren, durch Zusatzkontingente im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung realisiert werden. Hier eine Auswahl von realisierten Beispielen:

- **BabenQuartier | Splittenbreite**

Gelebte Inklusion mit einer öffentlich geförderten Wohngruppe für junge Menschen mit Handicap in einem attraktiven Neubauquartier mit Eigentumswohnungen und Appartements

- **Baugebiet Breipohls Hof**

Innovatives Bonus-Punktesystem | die ersten öffentlich geförderten mehrgeschossigen Passivhäuser | Pflegeheim in Passivhausbauweise | DB-Haltepunkt

- **Bielefelder Beginenhöfe | Karl-Oldewurtel-Straße**

Öffentlich gefördertes generationenübergreifendes Frauenwohnprojekt

- **CityQuartier | Werner-Bock-Straße**

Mischung verschiedener Eigentumsformen/öffentlich geförderter/frei finanziert Mietwohnungsbau | attraktive Neubauten | Wohnprojekt „Stattvilla“ | generationenübergreifend | Wellnessbereiche | Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten

- **Diverse Senioren-Wohnprojekte** (Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit in allen Stadtbezirken (BGW) „Lebensgerechtes Wohnen“ (Freie Scholle), gbb, GSWG u.a.)

- **Paulus Carrée | Walther-Rathenau-Straße**

Attraktiver Städtebau auf Konversionsfläche | Mischung verschiedener Eigentumsformen/öffentlich geförderter/frei finanziert Mietwohnungsbau | Wohnprojekt „Die Hausgemeinschaft im Paulus-Carrée | neue öffentlich geförderte Studentenwohnungen im historischen Kontorhaus

- **Studentisches Wohnen im Kontorhaus, Walther-Rathenau-Str.**

Neuschaffung von Studenten-WGs im Bestand in einem historischen Kontorhaus | mit optionaler Folgenutzung durch Senioren

- **Wohnquartier Albert-Schweitzer-Straße / Carlmeyerstraße / Heisenbergweg**

Bewohnerbefragung | Mischung verschiedener Eigentumsformen/öffentlich geförderter/frei finanziert Mietwohnungsbau | attraktive Bestandsentwicklung | attraktive bestandsersetzende Neubauten | 1. Bielefelder Mehrfamilienhaus in Passivhausbauweise | Mehrgenerationenwohnprojekt Heisenbergweg | Quartiersplatz

- **Wohnquartier Allensteiner Straße**

Attraktiver bestandsersetzende Städtebau | Aufwertung eines gut erschlossenen innerstädtischen Quartiers

- **Wohnquartier Kronenstraße**

Zielgruppengerechtes öffentlich gefördertes innerstädtisches Wohnen für junge Rollstuhlfahrer

- **Wohnquartier Niedermühlenhof**

Umfassende Sanierung eines 100jährigen Wohnungsbestandes

- **Wohnquartier Veilchenweg**

Attraktive bestandsersetzende Neubauten

Aktuell in der Umsetzung:

- **Eichenstraße**

Inklusives Wohnen für behinderte Familien mit Kindern | öffentlich gefördertes Wohnen für große Familien

- **Innerstädtisches Wohnquartier ehem. Lohmannwerke**

Familiengerechte innerstädtische Quartiersentwicklung | zwei öffentlich geförderte Gruppenwohnungen für Senioren | Mischung Eigenheime/öffentlich geförderter/frei finanziert Mietwohnungsbau | generationsübergreifendes Wohnen | quartiersbezogene Beratungsstelle

- **Queller Alleestraße, III. BA**

Gezielte Förderung barrierefreier Eigenheime | Inklusion städtebaulich umgesetzt | „Wohnprojekt5“ – selbstorganisiertes generationsübergreifendes Wohnprojekt

## 5.3 Handlungsempfehlungen Masterplan Wohnen 2007

### Stadtplanung | Flächenentwicklung

- Bei der Veräußerung von Bauland an Investoren sollten ggf. auch Flächen für Freiräume zweckgebunden mit veräußert werden. Dabei sind gestalterische und funktionale Vorgaben zu vereinbaren: Sitzmöglichkeit, Spielplatz etc.
- Bei größeren Wohnbauprojekten sollten Freiflächen für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen vorgesehen werden. Dabei sollten das Umfeld sowie grünpflegerische Aspekte berücksichtigt werden.
- Ein ausgewogener Mix von Miete und Eigentum stellt eine Möglichkeit zur Stabilisierung von Wohnquartieren dar.
- Entwicklung der Wohngebiete mit guter Anbindung vor der Ausweisung von Bauland in weniger erschlossenen Gebieten
- In Wohnquartieren mit geringer Eigentumsquote soll diese, wenn die Möglichkeit besteht, durch Neubaumaßnahmen – auch in Form des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums – erhöht werden. Bei Bedarf sollten Neubauf Flächen möglichst im Quartier ausgewiesen werden.
- Kooperation aller Akteure zur Erschließung von innerstädtischen Entwicklungspotenzialen – für Neubau und Modernisierung
- Kooperation mit Investoren, um die Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Kleingewerbe im Quartier zu berücksichtigen
- neues Bauland möglichst im Quartier ausweisen, Arrondierung von Quartieren auch zur Stärkung der Zentren / Nebenzentren
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit von Entwicklern und Kommune
- planerische / regulatorische Erleichterung für Bauvorhaben im Quartier schaffen
- Städtebau sollte sich weiterhin primär an den Wohnanforderungen orientieren und nicht an den Belangen des Individualverkehrs.
- stärkere Einbeziehung von Freiflächen und Grünzügen in die Planung (Besonderheit Bielefelds)

### Architektur

- Entwicklung von flexiblen und nutzungsoffenen Grundrissen mit privaten (nutzbaren) Freiflächen
- In die Überlegungen zur Materialauswahl sollte neben gestalterischen Erwägungen auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden.
- klare Abgrenzung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Flächen
- Möglichkeit zu sozialverträglicher Distanz schaffen
- Verwaltung und Politik sollten Vielfalt von Baustilen und Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.
- Vielfalt von Gebäudetypologien und Wohnformen (baurechtlich) zulassen, Liberalisierung von Bebauungsplänen im Sinne von attraktiver Stadtentwicklung
- Weiterentwicklung von Gebäudetypologien, z. B. attraktiver Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, etc.

### Zielgruppengerechte Konzepte

- Angebote sollten zielgruppenorientiert sein.
- Berücksichtigung der Veränderung der zukünftigen Lebensstile
- Der Mietwohnungsbestand in den Quartieren muss qualitativ so weiterentwickelt werden, dass idealtypisch Wohnraum für alle Lebensphasen und -stile angeboten wird.
- genaue Marktanalysen für neue Projekte, um nicht „am Markt vorbei“ zu planen
- Neben der reinen Bereitstellung von Wohnraum sollen Wohnungsanbieter allein oder in Kooperation mit Partnern wohnungsnah Dienstleistungen anbieten.
- Die Angebote müssen für alle Zielgruppen bezahlbar sein.
- Um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, sollen die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahre ebenso quartiersbezogen ausgebaut werden wie ergänzende Betreuungsangebote zur Ganztagschule.
- Kinderspielplätze sollten weitestgehend sichtbar und zentral angeordnet werden.
- Auswertung der Altersverteilung in den Bielefelder Quartieren zur Planung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten
- Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist auf die sichere Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen zu achten.
- barrierefreie Gestaltung, möglichst mit Aufzug



- Zertifizierung der Dienstleister, Qualitätssicherung (DIN 77800 für betreutes Wohnen, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ )
- räumliche und regulatorische Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandels-, Pflege- und Betreuungsangeboten im Quartier
- Schaffung von vielfältigeren Wohnungsangeboten
- Weiterentwicklung unterschiedlicher Finanzierungsformen (Miete, Genossenschaft, Eigentum)
- Lokale Betreuungsinitiativen an Kindergärten und Grundschulen sollen unterstützt werden.

### **Partizipation**

- Einrichtung von Stadtteilkonferenzen und Erstellung eines „Handlungskonzepts Quartier“ durch die Betroffenen
- dialogorientiertes Entwickeln von Gebieten und Gebäuden zwischen den Akteuren
- Schaffung von Arbeits- und Handlungsstrukturen für einen Partizipationsprozess im Rahmen der Planung und Umsetzung
- Berücksichtigung der individuellen Anforderungen der Nutzer, Partizipation
- Informationsveranstaltungen sollten durchgeführt werden, die aufklären und Ängste nehmen.
- Neu- und Umbaumaßnahmen sollten als integrative Prozesse gesehen werden, in die alle Parteien (Eigentümer, Planer, Nutzer) eingebunden werden.
- Bei Veränderungen sollten möglichst viele Akteure vor Ort in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden.
- Die Aktivierung verschiedenster Bewohnergruppen bedarf einer hohen Betreuungsleistung, die durch dementsprechend geschultes Personal gestaltet werden soll.
- nachbarschaftsfördernder und klar strukturierter Städtebau unter Berücksichtigung von individuellen Freiräumen
- Partizipation der zukünftigen Bewohner bereits in der Planungsphase

### **Quartier | Nachbarschaft | Integration**

- Quartiersentwicklung muss als kooperativer Prozess aller im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen und Institutionen ernst genommen werden.
- Gestaltung von nachbarschaftsfördernden und familiengerechten Freiflächen und Gemeinschaftsflächen
- Ein Quartier sollte eine „Mitte“ mit Aufenthaltsqualität erhalten.
- In den Quartieren müssen Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner – möglichst mit einem Ansprechpartner für Alltagsfragen („Kümmerer“) – geschaffen werden.
- die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft aktiv beeinflussen, um ausgewogene Sozialstrukturen und heterogene Altersstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten
- Förderung der Bildung von Netzwerken für ehrenamtliche und professionelle Dienst- und Versorgungsleistungen
- durch geeignete Maßnahmen die Bildung von Nachbarschaften fördern und bestehende Nachbarschaften stärken (z. B. Konfliktmanagement)
- Besonderer städtischer Förderung bedürfen dabei Wohnquartiere, in denen hohe Integrationsleistungen erbracht werden müssen.
- Grundsätzlich sollen Sport- und Freizeitstätten in der Nähe von Siedlungsgebieten vorhanden sein bzw. bei Planungen vorgesehen werden. Besonders wichtig erscheinen diese Angebote in Quartieren mit höherer Migrationsquote, um dort auch z.B. die Sprachförderung zu unterstützen.

### **Klimaschutz**

- Beachtung der erhöhten Anforderungen der Nutzer an Raumklima, Schall- und Brandschutz, elektronische Hilfen und Komfort
- Berücksichtigung der sich verändernden klimatischen Bedingungen
- Einsatz von ressourcen- und energiesparenden Materialien und Technologien
- Erhalt und Ausbau des qualitativ hochwertigen ÖPNV-Angebotes in Bielefeld, konstruktive Prüfung möglicher Lückenschlüsse zum Ausbau des ÖPNV-Netzes

### **Einbruchschutz**

- Bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten sollten kriminalpräventive Aspekte für das Gebäudeinnere, das Gebäudeäußere und das Wohnumfeld Berücksichtigung finden.
- Dies beinhaltet insbesondere Aspekte des Einbruchschutzes.

Der Druck wurde ermöglicht durch die freundliche Unterstützung folgender Verbände und Unternehmen:

