

Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden
DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

IstaG-Modell Wohnen - Projektvorstellung am 24.02.2026 Jahrestagung – Interkommunales.NRW 2026

Katrin Reuscher
Bürgermeisterin
Stadt Sendenhorst



Interkommunal denken und handeln in der Stadtregion Münster



- Informeller Kommunalverbund
- Seit vielen Jahren gelebte Zusammenarbeit und Austausch
- Konkrete Zusammenarbeit bei folgenden Themen: Schulentwicklung, Mobilität, Wohnraumförderung
- Geschäftsstelle, regelmäßige Treffen, gemeinsames Budget

Ausgangslage mit Blick auf den Wohnungsmarkt



- angespannter Wohnungsmarkt in Münster und im Umland des Oberzentrums
- wenig bis kaum vorhandener kommunaler Wohnungsbestand
- Engpässe insbesondere in unteren und mittleren Marktsegmenten / bezahlbare Mieten fehlen
- auslaufende Mietpreisbindungen verschärfen den Trend
- Engagement der Immobilienwirtschaft allein kann mit hoher Wohnungsnachfrage nicht Schritt halten / teilweise schwierige Investorensuche bei stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Bau- und Entwicklungsprojekten

Motive zur Entwicklung des IstaG-Modell Wohnen



- weitere Säule durch kommunale Betätigung am Wohnungsmarkt / zielgruppengenaue Angebote
- Herausforderung: eigene, kleine Wohnungsbaugesellschaften (zumindest in den Gründungsjahren) für eine einzelne Kommune nicht wirtschaftlich / in den derzeit haushalterisch extrem angespannten Jahren nicht vorstellbar
- Wohn + Stadtbau Münster wird nicht über Münster hinaus expandieren

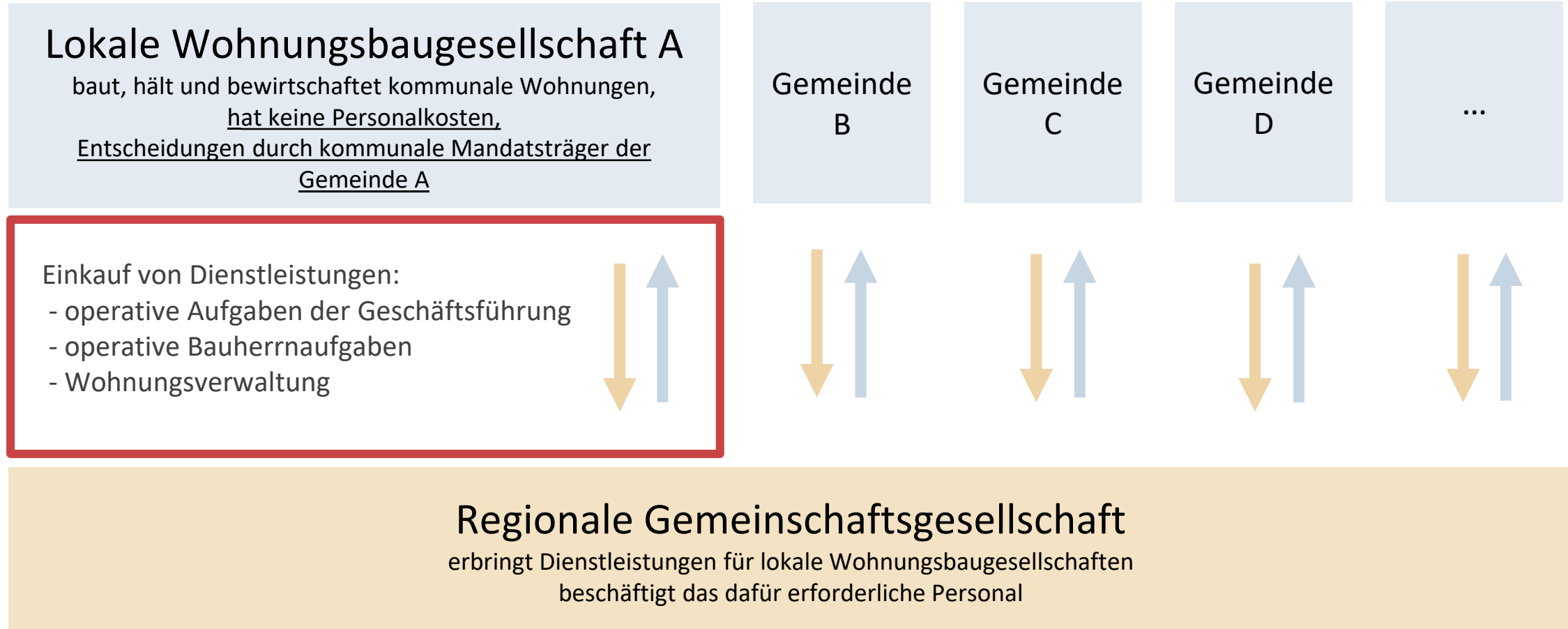
Erwartungen an den kommunalen Beitrag



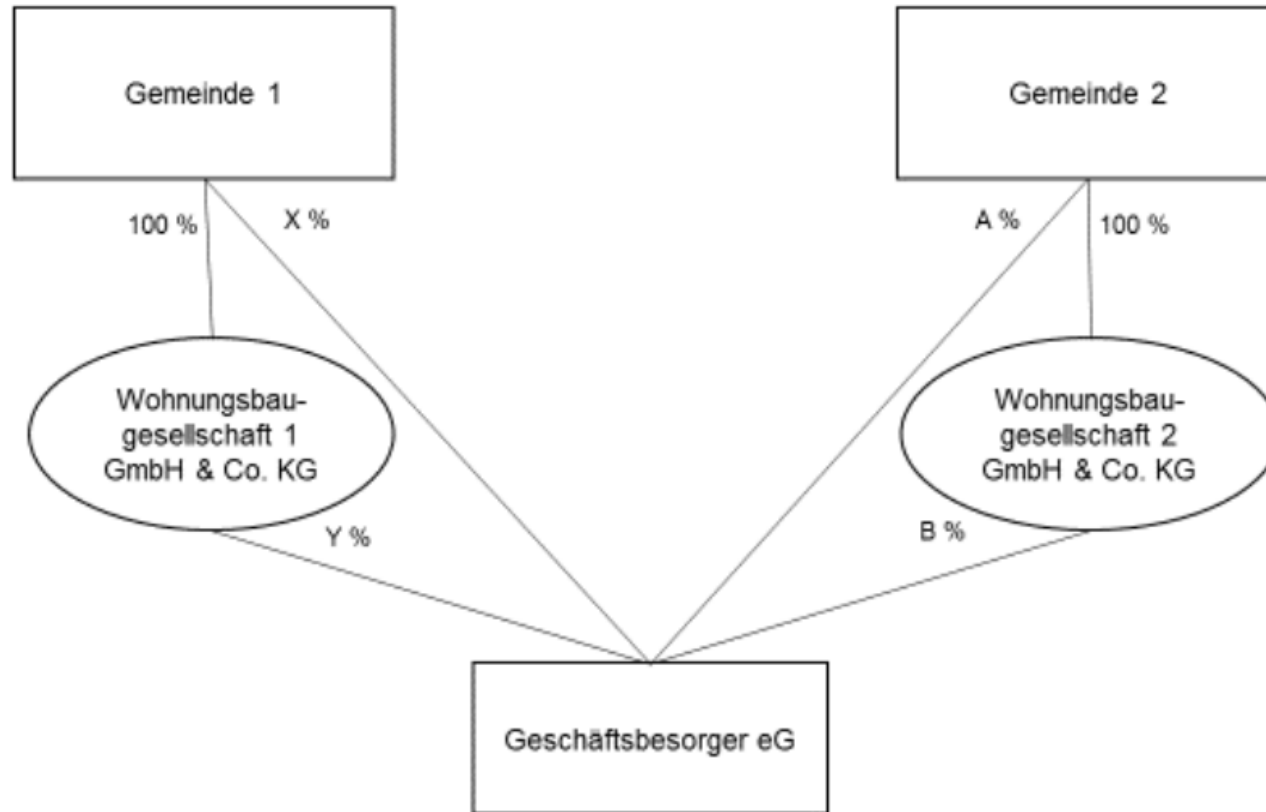
- nachhaltiger Beitrag zur großen Herausforderung „Schaffung notwendiger bezahlbarer Wohnraum“
- Ergänzung und keine Konkurrenz zur privaten Immobilienwirtschaft
- keine Risikogemeinschaft mit den Partnerkommunen in den Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen
- unabhängige Entscheidungen der Kommunen nach Leistungsfähigkeit u.a. notwendig
- Bündelung der Ressourcen & Professionalisierung
- leichter Zugang für weitere Kommunen
- Beitrag zur Realisierung von Stadtentwicklung

Das IstaG-Modell -

Lokale Wohnungsbaugesellschaften in Verbindung mit einer regionalen Genossenschaft



Rechtsformen im IstaG-Modell



- vergaberechtlich, steuerrechtlich, gesellschaftsrechtlich, kommunalrechtlich und beihilferechtlich optimiertes Modell
- regionales Gemeinschaftsunternehmen als Genossenschaft und kommunale Bewirtschaftung über eine Wohnungsbaugesellschaft als GmbH & Co. KG
- größtmögliche kommunale Unabhängigkeit bei gleichzeitiger bestmöglicher Bündelung von Ressourcen

Das IstaG-Modell - Ziele und Investitionen

Vorentwurf Investitionsplan IstaG-Initiative

Jan 26														
Kommune/ Bauvorhaben	Σ WE	Sep 25	I/26	II/26	I/27	II/27	I/28	II/28	I/29	II/29	I/30	II/30	I/31	II/31
Drensteinfurt	49													
Astrid-Lindgren-Straße 3	2		2		2									
Astrid-Lindgren-Straße 5	2		2		2									
Europaplatz	13				13		13							
Teresa-von-Avila-Straße	32				32							32		
Everswinkel	48													
Ahornweg DHH	4		4		4									
Weidengrund DHH	12				12				12					
Weidengrund MFH	32							32				32		
Havixbeck	34													
Plaggensch	14		7	7			7	7						
Masbeck 1	10				10				10					
Masbeck 2	10									10				10
Sendenhorst	49													
Auf dem Bult	9		9				9							
Nordglinkamp	40									40				40
Telgte	51													
Grevener Str./Feuerwehrgelände	8		8		8									
Grevener Str. 27+29/ Kreuzungsbereich	8				8		8							
Gemeinbedarfsfläche Telgte-Süd	25						25			25				
Fläche N.N.	10										10			10
Warendorf	107													
Einen, Grüner Markweg	6		6		6									
Mitte, Hoetmar	18				18			18						
Freckenhorst, Breede	24						24			24				
Warendorf, In de Brinke	24								24			24		
Warendorf, Brinkhaus	35										35			35
Σ WE bis Ende '31	338													
Planungsphase	Jahressumme		45		93		81		74		45			
Bauphase/ Realisierte WE	Jahressumme				22		62		71		88		95	

- Vorentwurf für einen gemeinsamen Investitionsplan (kritische Durchsicht und Anpassung mit zukünftiger Geschäftsführung erforderlich)
- Ziel: Schaffung von rund 330 WE bis Ende 2031
- langfristig: mindestens 500 WE

Förderkulisse

Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Landesprogramm Wohnen

350.000 Euro im Förderzeitraum Februar 2025 bis Ende 2027

- Zuschuss zur Erarbeitung der organisatorischen, rechtlichen und geschäftlichen Konfiguration
 - Unterstützung bei der Suche nach einer Geschäftsführung
 - Unterstützung beim Unternehmensaufbau
-
- ▶ Gründungsinitiative wird hierdurch tragbar
 - ▶ Wichtiges Zeichen für die Kommunen bzw. Räte auch in haushalterisch schwierigen Zeiten bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu schaffen
 - ▶ Weitere Ausarbeitungen ermöglichen vereinfachte Adaption durch andere Kommunen / Initiativen

Zusage der Kreise, dass eine vorrangige Bearbeitung der Anträge auf öffentliche Wohnraumförderung sowie eine Zusage zur Erlangung eigener Belegungsrechte erfolgt

Zitate zum IstaG-Modell Wohnen - Förderbescheidübergabe am 05.02.25

„Die interkommunale Zusammenarbeit gewinnt zunehmend an Bedeutung, auch in der Wohnraumbeschaffung. Angesichts steigender Mieten und knapper Ressourcen muss die Politik dringend innovative Lösungen entwickeln, um bezahlbaren Wohnraum – auch in kleineren Kommunen – zu schaffen (...). Das kann Ihnen mit diesem Modell gelingen. Ich bin mir sicher, dass jetzt auch andere Regionen auf dieses Vorhaben schauen werden. Sie beschreiten hier neue Wege und daher fördern wir (...) das Projekt mit 350.000 €“

Thomas Hunsteger Petermann
Landesbeauftragter für Interkommunale
Zusammenarbeit NRW

„Wieviel Potential in der Zusammenarbeit der Kommunen im Regierungsbezirk Münster steckt, sieht man an dieser zukunftsweisenden Kooperation im wichtigen Bereich der Wohnraumversorgung. Gerade in der Stadtregion Münster ist die Wohnraumversorgung eine große Herausforderung, die nicht an kommunalen Grenzen Halt macht.“

Ralf Weidmann
Abteilungsleiter BR Münster

Bestandteile & Zeitplanung des Gründungsprozesses

Vertragsgrundlagen
und Abstimmungen

Abstimmungen und Beschlüsse:
Februar – Juli 2025

Gründungen und Ingangsetzung –
nach dem letzten Ratsbeschluss –
beginnend ab Oktober 2025

Vorbereitung der Verträge

- Satzung (Komplementär-) GmbH
- Gesellschaftsvertrag GmbH & Co. KG
- Satzung Genossenschaft
- Geschäftsbesorgungsvertrag.
- Geschäftsführer-Dienstvertrag



Kommunalrechtliche Prüfung
vergabe- und beihilferechtliche
Prüfung



Abstimmungsphase I
Abstimmungen mit dem
Geno-Verband

Abstimmungsphase II
Beteiligung Ratsmitglieder



Beratung und Beschlussfassung der Räte der
beteiligten Kommunen: Alle notwendigen
politischen Beschlüsse für den
Gründungsprozess und die Ingangsetzung
der Genossenschaft und GmbH & Co KGs
sind zu fassen
(Ende März – Juni 2025)



Personalsuche Geschäftsführer / Vorstand
Genossenschaft & Einstellung

Gründung GmbH & Co KGs



Gründung Genossenschaft und
Abschluss GF-Vorstandsvertrag sowie
Geschäftsbesorgungsvertrag

Ingangsetzung der
Münsterland WohnWert:
bis Mitte 2026

Regelmäßige Information und Rückkopplung mit den Räten

Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden
DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Danke für Ihr Interesse

