



Handlungskonzept Wohnen Emsdetten

Fortschreibung

Bericht | 2018

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	2
2 Rahmenbedingungen	4
2.1 Finanzmärkte	4
2.2 Baukosten	5
2.3 Förderkulisse und -konditionen	7
2.4 Wanderungen und Migration	7
3 Situationsanalyse	9
3.1 Arbeitsmarkt	9
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	9
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende	12
3.2 Demografische Entwicklung	14
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	16
3.2.2 Wanderungen.....	17
3.2.3 Umzugsmotive	20
3.3 Wohnungsbestand	26
3.3.1 Bestandsstruktur.....	26
3.3.2 Modernisierungs- & Anpassungsbedarfe	28
3.3.3 Neubautätigkeit.....	31
3.3.4 Mietenstruktur & Wohnkostenbelastung.....	32
3.4 Aktivierung von Baulücken.....	36
3.5 Generationenwechsel	38
3.6 Wohnzufriedenheit & Wohnwünsche.....	40
4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	44
4.1 Nachfrage	46
4.2 Angebot.....	47

4.3	Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	49
4.4	Zwischenfazit	52
5	Wohnungsmarktprognose	53
5.1	Bevölkerungsprognose.....	53
5.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen	55
5.3	Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten	60
5.4	Flächenbedarfsprognose.....	64
5.5	Zwischenfazit	68
6	Ziele und Maßnahmen	69
7	Anhang.....	79

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	5
Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude	6
Abb. 3: Wanderungssaldo mit dem Ausland 1970 bis 2015	8
Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)	10
Abb. 5: Ein- und Auspendler.....	11
Abb. 6: Kaufkraft 2017 – Emsdetten im regionalen Vergleich (pro Haushalt/pro Einwohner).....	13
Abb. 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Emsdetten.....	13
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung	14
Abb. 9: Bevölkerungspyramide Emsdetten 2016.....	15
Abb. 10: Altersgruppen 2009 vs. 2017.....	16
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten	17
Abb. 12: Wanderungssaldo 2013 bis 2017.....	18
Abb. 13: Wanderungssaldo nach Altersklassen	19
Abb. 14: Anteil von Um- und Zugezogenen an der Gesamtbevölkerung differenziert nach Einzelaltersjahren	20
Abb. 15: Fortzugsgründe	21
Abb. 16: Umzugsgründe	23
Abb. 17: Umzugsziel	25
Abb. 18: Wohnungen nach Baujahr.....	27
Abb. 19: Modernisierungsbedarfe.....	30
Abb. 20: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter	31
Abb. 21: Anzahl der Baufertigstellungen	32
Abb. 22: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² (nettokalt)	33
Abb. 23: Planungen der Eigentümer hinsichtlich der Entwicklung der Baulücken	37
Abb. 24: Anpassungsbedarf des Bestandes hinsichtlich des Verbleibs im Alter	38
Abb. 25: Bewohner von Ein- und Mehrfamilienhäusern 2017.....	40
Abb. 26: Wohnzufriedenheit.....	41
Abb. 28: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform.....	43
Abb. 29: Bevölkerungsprognose 2016-2031	54
Abb. 30: Veränderung der Altersstruktur – <i>Variante 2</i>	55
Abb. 31: Haushaltsprognose	57
Abb. 32: Wohnungsmarktbilanz.....	62
Abb. 33: Schema - Flächenbedarfsberechnung	65

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Die 10 größten Ein- und Auspendlerströme Emsdettens (2016)	12
Tab. 2: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstyp.....	22
Tab. 3: Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp.....	24
Tab. 4: Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug	25
Tab. 5: Haushaltsgröße differenziert nach Wohnungsgröße.....	29
Tab. 6 : Nachfrageindikator - Klicks pro Inserat.....	34
Tab. 7 : Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstyp.....	35
Tab. 8 : Wohnkostenbelastung differenziert nach Eigentümer- und Mieterhaushalten	36
Tab. 9 Veränderung der Wohnungsgröße nach dem Umzug	39
Tab. 10 Anteil zufrieden/sehr zufrieden differenziert nach Haushaltstyp.....	41
Tab. 11: Einkommensgrenzen	44
Tab. 12: Mietobergrenzen	45
Tab. 13: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum	47
Tab. 14: Angebotssituation bezogen auf ein Jahr.....	48
Tab. 15: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr (EG A).....	50
Tab. 16: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr (EG B).....	51
Tab. 17: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 1.....	58
Tab. 18: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 2.....	59
Tab. 19: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 3.....	59
Tab. 20: Wohnungsmarktbilanz – Variante 1 leichter Wanderungsgewinn	63
Tab. 21: Wohnungsmarktbilanz – Variante 1 leichter Wanderungsgewinn bei beschleunigtem Generationenwechsel im EFH-Segment	64
Tab. 22: Flächenbedarfsprognose Szenario 1 - Geringere Dichte.....	67
Tab. 23: Flächenbedarfsprognose Szenario 2 - Höhere Dichte.....	67
Tab. 24: Wohnungsmarktbilanz – Variante 2 stabile Einwohnerentwicklung	79
Tab. 25: Wohnungsmarktbilanz – Variante 3 Null-Wanderung	79

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Lage und Struktur

Die rund 36.000 Einwohner zählende Stadt Emsdetten liegt im Zentrum des Kreises Steinfurt im eher ländlich strukturierten Münsterland. Emsdetten ist nach Rheine, Ibbenbüren und Greven die viertgrößte Stadt des Kreises Steinfurt. Landesplanerisch wird Emsdetten als Mittelzentrum eingestuft. Die nächsten Oberzentren sind Münster (rd. 295.000 Einwohner) sowie das ca. 40 km östlich gelegene niedersächsische Oberzentrum Osnabrück (rd. 165.000 Einwohner), wobei mit Münster deutlich stärkere Verflechtungen bestehen als mit Osnabrück. Deutlich wird dies an den engeren Pendlerverflechtungen sowie der besseren verkehrlichen Anbindung.

Insgesamt weist Emsdetten eine gute verkehrliche Anbindung auf. Zum einem besteht mit der Bundesstraße B 481 (Richtung Greven und Rheine) eine gute überörtliche Anbindung an das Autobahnnetz (A 1 Richtung Bremen bzw. Münster/ Dortmund). Zum anderen gibt es eine gute Nahverkehrsanbindung an die benachbarten Mittelzentren Rheine und Greven (10 Min) sowie an das Oberzentrum Münster (17 min. mit dem RE 7).

»» Positive wirtschaftliche Entwicklung

Der Arbeitsstandort Emsdetten hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dies spiegelt sich insbesondere in der Zunahme der Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze wider. Für die nähere Zukunft ist weiterhin mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

»» Wachsende Nachfrage nach Wohnraum

Im Zuge der dynamischen Arbeitsmarktentwicklung ist auch die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen. Zusätzlich dazu hat sich der Wohnungsmarkt in Münster in den letzten Jahren deutlich angespannt. Die Auswirkungen in Form von gestiegenen Mieten und Kaufpreisen sind zunehmend auch in Emsdetten zu spüren. Infolge der aktuellen Niedrigzinsphase besteht derzeit zudem eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Die Stadt hat auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagiert und in den vergangenen Jahren die Voraussetzungen für größere Wohnbauprojekte geschaffen. Dennoch ist die Nachfrage ungebrochen hoch.

»» Herausforderungen aufgrund dynamischer Entwicklung

Die zentrale Herausforderung für die Stadt Emsdetten ist es, vor dem Hintergrund geringer Wohnbauflächenreserven ein adäquates (preisgünstiges) Wohnungsangebot für die wachsende Nachfrage bereitzustellen und zugleich den Generationenwechsel in den alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten durch die Schaffung von attraktiven Alternativen zum Einfamilienhaus erfolgreich zu bewältigen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Emsdetten ALP beauftragt, eine Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen vorzunehmen. Ziel ist es, wohnungspolitische Handlungsbedarfe zu identifizieren und Lösungsansätze zu erarbeiten. Folgende Fragen standen dabei im Fokus der Analyse:

- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren entwickelt bzw. wie hat sich die Wohnkostenbelastung für die einzelnen Nachfragegruppen verändert?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf den Wohnungsmarkt aus?
- Wie ist der Bestand zu charakterisieren und welchen Beitrag kann er zur Bedarfsdeckung leisten?
- Wie groß ist der kurz-, mittel- und langfristige Flächenbedarf? Reichen die vorhandenen Potenziale, um die künftige Nachfrage zu decken? Müssen weitere Flächen aktiviert werden?
- Welche bauliche Dichte ist angesichts der Nachfrage auf den Potenzialflächen umzusetzen?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem bzw. altengerechtem Wohnraum? Welche Instrumente stehen für die Förderung von preiswertem Wohnraum zur Verfügung?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?
- Gibt es Zielkonflikte und wenn ja, wie ist damit umzugehen?

1.2 Methodik

Der Prozess zur Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Emsdetten gliedert sich in folgende Phasen:

- **Status-Quo-Analyse** – In der Analysephase erfolgte eine umfassende Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Wichtige Erkenntnisse wurden zudem durch die schriftliche Befragung von 2.000 Haushalten in Emsdetten gewonnen. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten war ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums.

- **Wohnungsmarktprognose** – Von zentraler Bedeutung war die Haushaltprognose, auf deren Basis Neubau- und Flächenbedarfe ermittelt wurden. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.
- **Handlungsempfehlungen** – Abschließend wurden auf Basis der Analyse- und Befragungsergebnisse gemeinsam mit den lokalen Akteuren Handlungsoptionen diskutiert und aufgezeigt, welche Instrumente zur Erreichung der definierten Ziele zur Verfügung stehen.

»» Expertenrunde Wohnen

Die wohnungswirtschaftlichen Akteure wurden durch zwei projektbegleitende Arbeitsgruppentreffen eingebunden. Neben Wohnungsunternehmen, Banken und Maklern, waren Projektentwickler, Architekten sowie Mieter- und Eigentümervertreter eingeladen. Zudem wurden Expertengespräche mit lokalen Schlüsselakteuren geführt.

»» Wohntypenbefragung Emsdetten

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden 2.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Emsdetten angeschrieben. Diese Haushalte erhielten einen dreiseitigen Fragebogen von ALP. Insgesamt verzeichnete die Befragung einen sehr guten Rücklauf von über 25 %. Die Ergebnisse liefern u. a. Aufschluss über:

- Wohnwünsche
- Umzugsabsichten
- Zufriedenheit
- Wohnkostenbelastung

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte u. a. differenziert nach:

- Haushaltstyp
- Neubau- und Bestandsobjekten
- Herkunft (einheimisch/ zugezogen)
- Wohnform (Miete/ Eigentum)
- Einkommen

Die Ergebnisse sind in die Analyse und Empfehlungen des Handlungskonzeptes eingeflossen und tragen somit zu einer stärkeren Fundierung der Sekundärdaten bei.

2 Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt in Emsdetten wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. So prägen beispielsweise Entscheidungen auf Ebene des Landes, des Bundes und der EU auch die lokalen Rahmenbedingungen. Die Städte und Gemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen, aber auch neuen Handlungsspielräumen/-möglichkeiten gegenüber. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen zählen:

- die Entwicklung der Finanzmärkte
- der Anstieg der Baukosten
- Wanderungstrends und Migration
- Förderkulissen
- Regionalplanung

2.1 Finanzmärkte

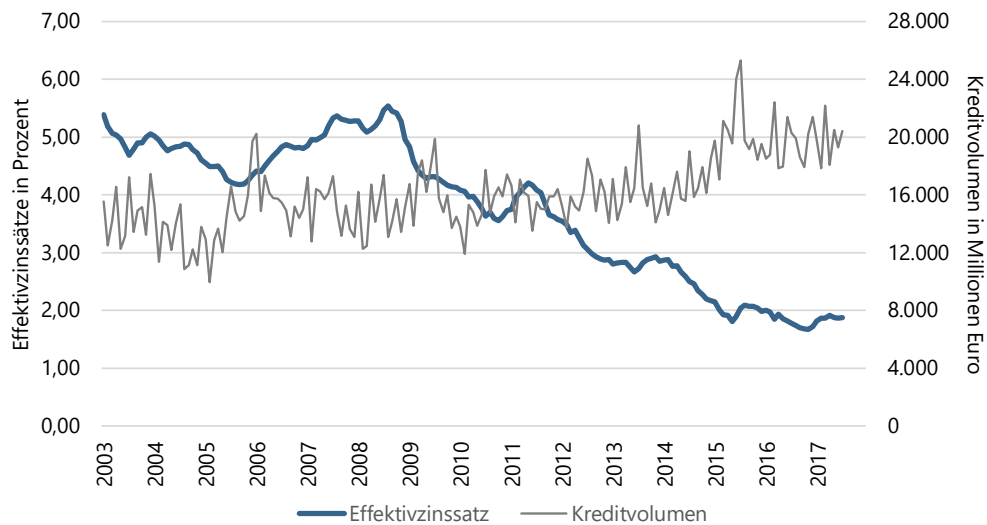
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternativen, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, tendenziell vergrößert. Dies hat zum Teil zu einer erheblichen Preisdynamik geführt.

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



»»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden eine Refinanzierung bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben haben, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

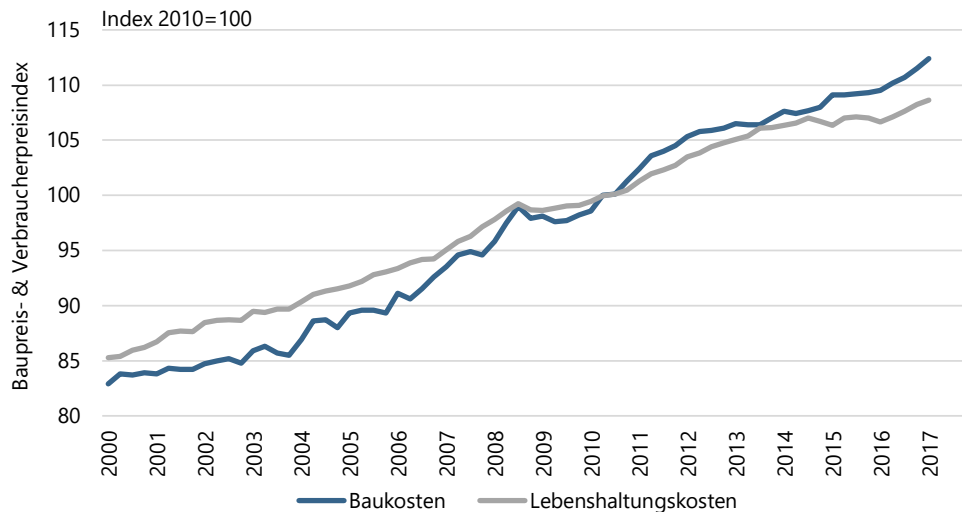
2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

»»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 29,5 Punkten und bewegt sich damit leicht oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+23,4 Punkte).

Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Wachsende Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch durch gestiegenen Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

»» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheiden und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

2.3 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Zielgruppen sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerechten mit bezahlbaren Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus den Wohnraumförderungsbestimmungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Höhe der Förderung ist abhängig von dem Mietniveau der Kommune, der Größe der Wohnung und dem Einkommen der künftigen Mieterhaushalte. So differenziert die Wohnraumförderung in NRW zwischen zwei Einkommensgruppen (vgl. Kap. 4.1) mit jeweils unterschiedlichen Mietobergrenzen.

Emsdetten wird der Mietstufe 3 zugeordnet. In diesem Fall beträgt die Darlehenshöhe bis 1.680 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für die Einkommensgruppe A und 1.000 € pro Quadratmeter für Mieter der Einkommensgruppe B. Zudem kann auf das Förderdarlehen Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 15 % gewährt werden. Die Darlehen werden 10 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 11 erhöht sich der Zinssatz um 0,5 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 20- oder 25-Jährigen Miet- und Belegungsbindung. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt in der Mietstufe 3 5,55 € pro m² Wfl. (nettokalt) für die Einkommensgruppe A und 6,30 € pro m² für die Einkommensgruppe B. Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr ab der Bezugsfertigkeit möglich.

Darüber hinaus besteht eine attraktive Förderung für die Modernisierung von Gebäuden. So wird die Modernisierung von Wohnungen durch – in den ersten 10 Jahren – zinslose Darlehen in Höhe von bis zu 100.000 € gefördert. Attraktiv ist der Tilgungsnachlass in Höhe von 20 %. Analog zu Neubauförderung bestehen für die geförderten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dieses Modell könnte insbesondere für modernisierungsbedürftige Bestände interessant sein, deren Bindung in den nächsten Jahren ausläuft.

Für weitere Informationen wird auf die NRW.Bank verwiesen.

2.4 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wanderungsmustern. Dabei können aktuell im Wesentlichen vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Zahl der Haushalte, die das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten präferieren, hat deutlich zugenommen. Veränderte Familienstrukturen, neue

Erwerbsformen und gestiegene Mobilitätskosten machen die innerstädtischen Wohnquartiere zunehmend interessant. Ein vielfältiges Dienstleistungsangebot und infrastrukturelle Ausstattung machen die Innenstädte heute wieder für weite Teile der Bevölkerung attraktiv. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau kaum gerecht werden. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

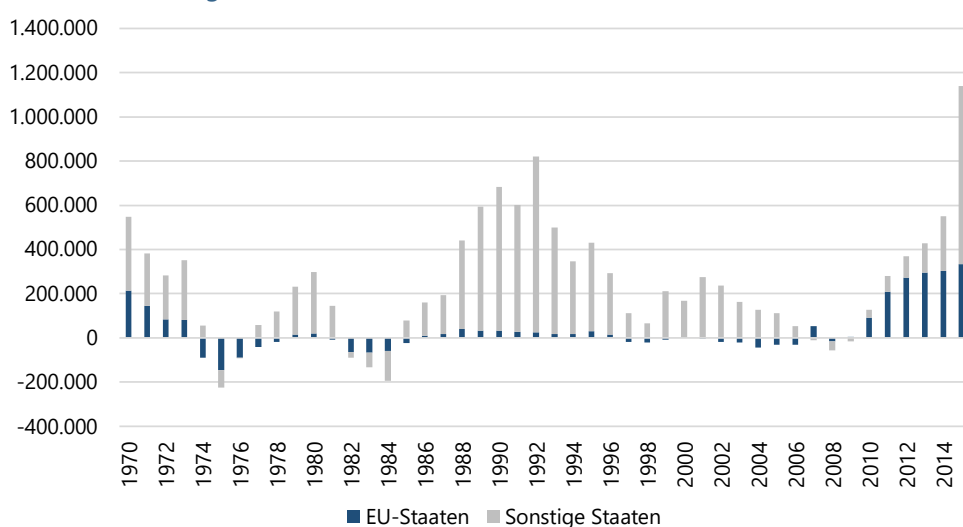
»» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil

In Reaktion auf diese Entwicklung wandern die Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Nachdem in den letzten Jahren die Wanderungsverluste gegenüber den Stadt-Umland-Räumen tendenziell rückläufig waren, ist vor dem Hintergrund sich anspannender Wohnungsmärkte eine Trendumkehr festzustellen. Gerade Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt fungieren stärker als Ventil der dynamischen Wohnungsmärkte.

»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten.

Abb. 3: Wanderungssaldo mit dem Ausland 1970 bis 2015



Quelle: Destatis

3 Situationsanalyse

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status-quo notwendig. Hierzu zählen die Trends auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in Emsdetten. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt abgeschätzt. Die Situation im preisgünstigen Segment sowie die Bedarfe der älter werdenden Bevölkerung stehen hierbei im Fokus der Betrachtung.

3.1 Arbeitsmarkt

Bei der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation nimmt die Analyse von wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren eine zentrale Rolle ein. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendlerbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler

»» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

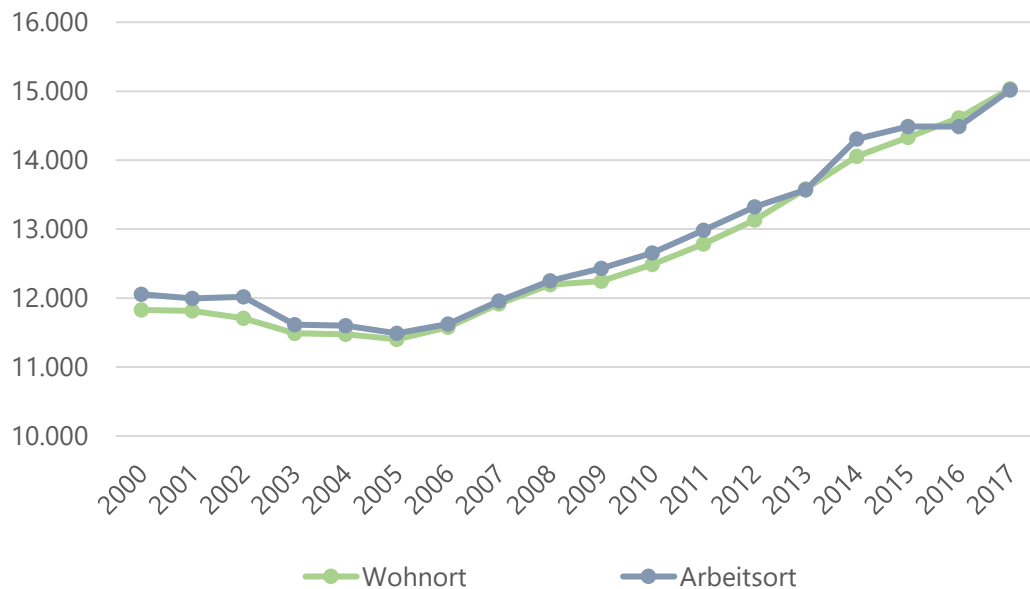
Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Emsdetten ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen, den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Emsdetten wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Emsdetten (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen werden im Folgenden als ortsansässige Beschäftigte bezeichnet.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsstandort Emsdetten beläuft sich im Jahr 2017 auf rund 15.000. Mit der positiven konjunkturellen Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre, ist auch in Emsdetten eine positive Beschäftigungsentwicklung zu beobachten. Insgesamt ist die Zahl der in Emsdetten Beschäftigten (am Arbeitsort) seit dem Jahr 2005 um 3.528 Personen bzw. 30,7 % angestiegen (vgl. Abb. 4). Damit entspricht die Entwicklung Emsdettens auch dem kreisweiten Trend. Auf Kreisebene hat die Zahl der Beschäftigten im Vergleichszeitraum ebenfalls spürbar zugenommen (+32 %).

Parallel dazu hat auch die Anzahl der Beschäftigten, die in Emsdetten wohnen, seit 2007 deutlich zugenommen (vgl. Abb. 4). Haben im Jahr 2005 noch 11.402 Beschäftigte in Emsdetten gewohnt, waren es im Jahr 2017 bereits 15.036 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 3.634 Personen bzw. 31,9 %.

Im Kreis Steinfurt sowie in NRW haben die Beschäftigtenzahlen sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort spürbar zugenommen, was auf positive Entwicklungstendenzen in der Region insgesamt schließen lässt.

Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)



Quelle: Agentur für Arbeit

»» Ausgeglichenes Verhältnis von Ein- und Auspendlern

Die aus den Daten der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hervorgehende Pendlerstatistik zeigt ein ausgeglichenes Verhältnis von Ein- und Auspendlern in Emsdetten. Im Jahr 2017 sind demnach rund 8.200 Personen pro Tag ein- bzw. ausgependelt.

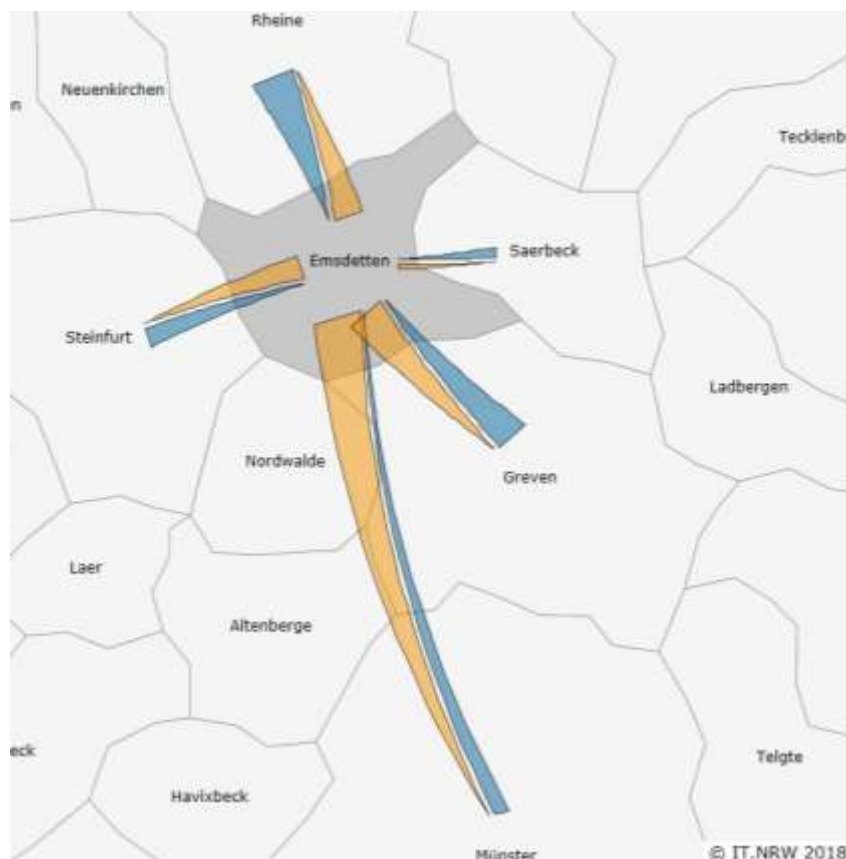
Der Pendelradius (Ein- und Auspendler) Emsdettens liegt im Maximum bei ca. 80 Kilometern, wobei die stärksten Pendlerverflechtungen mit den angrenzenden Kommunen sowie dem Oberzentrum Münster bestehen (vgl. Tab. 1). Im unmittelbaren Nahbereich sind die Pendlerverflechtungen mit den Städten Rheine (1.750) und Greven (1.240) am stärksten ausgeprägt. Knapp 690 Personen pendeln aus dem 25 Kilometer entfernten Münster und haben in Emsdetten ihren Arbeitsplatz. Aber auch gegenüber Steinfurt (770), Saerbeck (470), Neuenkirchen (470) und Ibbenbüren (350) verzeichnet Emsdetten aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung ein großes Einpendleraufkommen. Die Auspendler aus anderen Kommunen stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, ei-

nen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe ist eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

Die Abb. 5 stellt gleichzeitig die Auspendler aus Emsdetten dar. Das Arbeitsmarktzentrum Münster ist die Kommune, in welche die meisten Beschäftigten aus Emsdetten auspendeln (rund. 2.500 Personen pro Tag). Auch nach Greven (1.700) und Rheine (1.070) pendeln viele Emsdettener Beschäftigte. Aber auch zu den anderen Kommunen im unmittelbaren Nahbereich bestehen ausgeprägte Pendlerbeziehungen.

In Emsdetten gibt es auch einen beachtlichen Anteil von ortsansässigen Beschäftigten. Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Personen, für die Emsdetten sowohl Arbeits- als auch Wohnstandort ist, bei rund 6.700 Personen (rund 45 % der Beschäftigten am Wohnort Emsdetten). Dies zeigt, dass Emsdetten für viele Menschen sowohl adäquaten Wohnraum als auch Jobperspektiven bieten kann.

Abb. 5: Ein- und Auspendler



Quelle: IT.NRW, Pendleratlas NRW

Tab. 1: Die 10 größten Ein- und Auspendlerströme Emsdetten (2016)

Einpendler- gemeinden	Pendler	Kilometer	Auspendler- gemeinden	Pendler	Kilometer
Rheine	1.753	10,5	Münster	2.514	25,3
Greven	1.235	11,6	Greven	1.704	11,6
Steinfurt	769	11,0	Rheine	1.069	10,5
Münster	685	25,3	Steinfurt	927	11,0
Saerbeck	474	7,9	Saerbeck	314	7,9
Neuenkir- chen	471	12,2	Ibbenbüren	234	17,2
Ibbenbüren	349	17,2	Nordwalde	181	8,5
Hörstel	343	13,6	Neuenkirchen	172	12,2
Nordwalde	229	8,5	Hörstel	155	13,6
Wettringen	163	16,8	Altenberge	150	15,3

Quelle: IT.NRW, Pendleratlas NRW

3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

»» Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Emsdetten

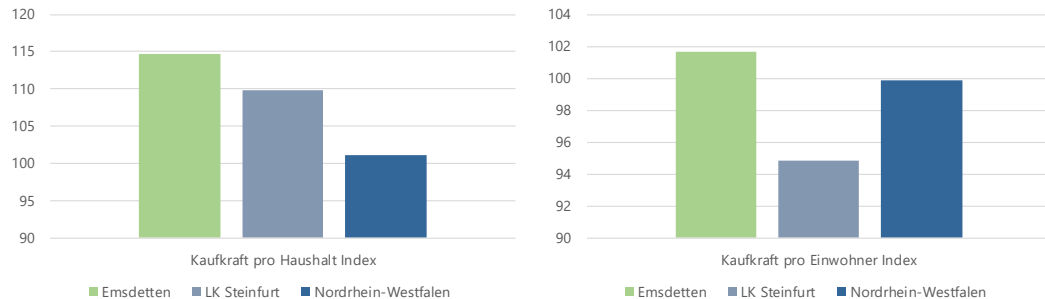
Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau¹ der Bevölkerung vor Ort geprägt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

In Emsdetten liegt der Kaufkraftindex pro Einwohner im Jahr 2017 bei 101,6 und pro Haushalt bei 114,8 und liegt demnach deutlich oberhalb des kreis- (94,9/109,8) bzw. des landesweiten (99,9/101,1) Durchschnitts. Das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Emsdetten korrespondiert mit dem hohen Anteil an Eigentümern, die in der Regel über überdurchschnittliche Einkommen verfügen. Gut verdienende Haushalte ziehen vielfach in den Stadt-Umland-Raum, um Wohneigentum zu erwerben.

¹ Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Haushalte mit niedrigeren Einkommen wohnen hingegen häufiger in größeren Ballungsgebieten mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern.

Abb. 6: Kaufkraft 2017 – Emsdetten im regionalen Vergleich (pro Haushalt/pro Einwohner)

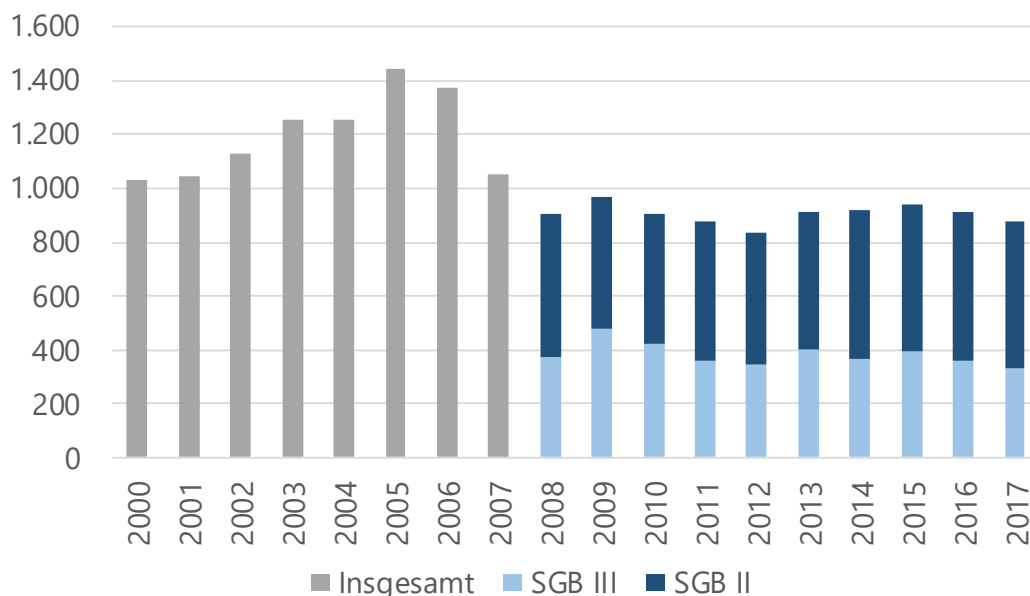


Quelle: GfK 2017

»» Konstante Entwicklung der Arbeitslosenzahlen seit 2008

Auf dem Arbeitsmarkt in Emsdetten gab es in den vergangenen Jahren eine konstante Entwicklung. Die Zahl der Arbeitssuchenden – gemessen an den Leistungsbeziehern nach SGB II und III – liegt im Jahr 2017 bei rund 875 Personen und befindet sich damit in etwa auf dem Niveau von 2008. Auf Kreisebene ist im Zeitraum von 2008 bis 2017 hingegen eine Zunahme der Arbeitssuchenden zu verzeichnen (+6 %).

Abb. 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Emsdetten



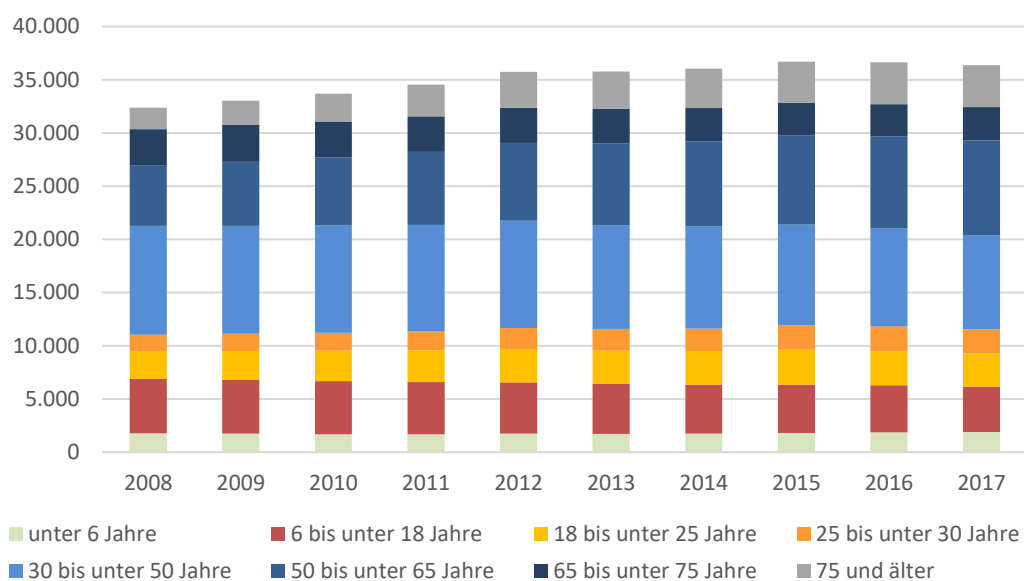
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

3.2 Demografische Entwicklung

»» Bevölkerungsgewinne seit 2008

Die Hauptwohnsitzbevölkerung in Emsdetten umfasst laut der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum Stand 31.12.2017 36.379 Personen. Die Zahl der Einwohner ist in den letzten zehn Jahren um rund 4.000 Personen bzw. 12 % angestiegen. Insbesondere im Zeitraum von 2008 bis 2012 (+10 %) ist eine dynamische Entwicklung festzustellen. Seit 2012 ist dagegen nur noch ein moderater Einwohnerzuwachs zu beobachten (+2 %).

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung

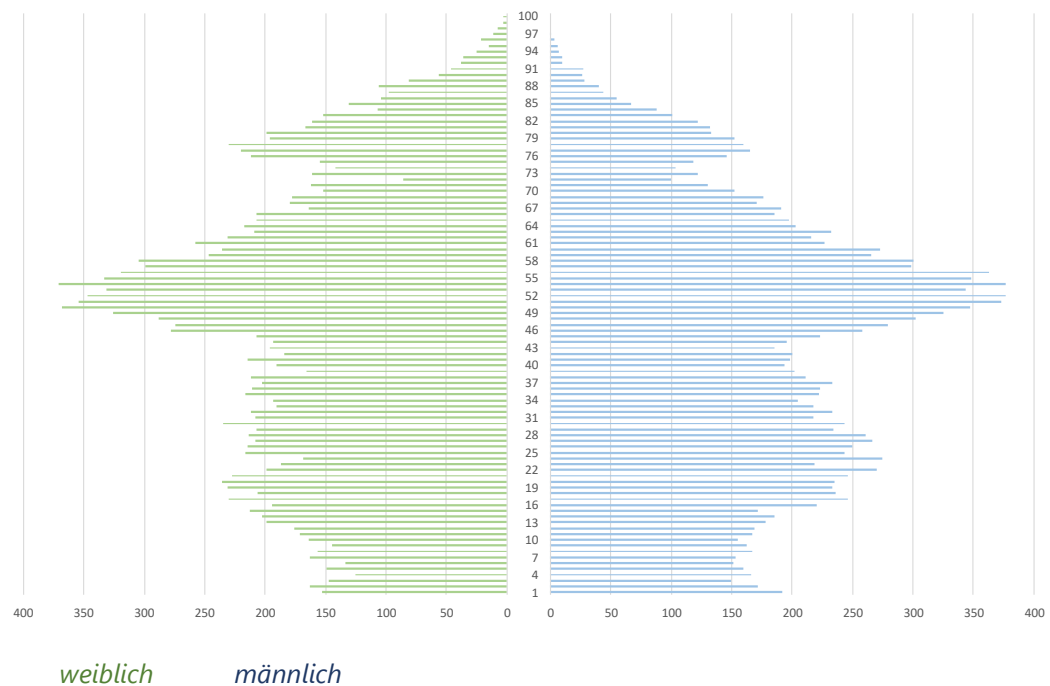


Quelle: Stadt Emsdetten

»» Trend der alternden Bevölkerung zeigt sich auch in Emsdetten

Der allgemeine Trend hin zu einer alternden Gesellschaft spiegelt sich auch in der Bevölkerungspyramide der Stadt Emsdetten wider (Abb. 9). Im Jahr 2016 ist jede fünfte in Emsdetten gemeldete Person 65 Jahre und älter. Der Anteil der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt bei ca. 12 %. Durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre und die steigende Lebenserwartung wird die Zahl der älteren Personen in Emsdetten in den kommenden Jahren spürbar ansteigen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum, aber auch Anpassungen bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden notwendig. Zudem werden im Bereich des betreuten Wohnens oder in der (häuslichen) Pflege die Bedarfe in den kommenden Jahren steigen.

Abb. 9: Bevölkerungspyramide Emsdetten 2016



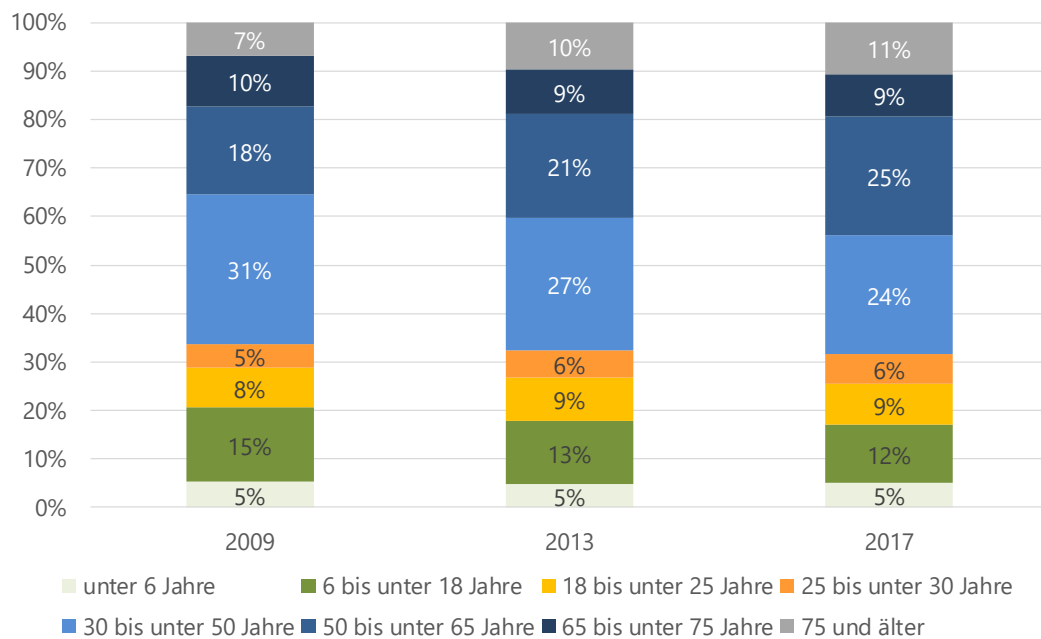
Quelle: Stadt Emsdetten

»» Verschiebung der Altersstruktur

Seit dem Jahr 2009 hat sich die Altersstruktur in Emsdetten in Richtung der Bevölkerungsgruppen über 50 Jahren verschoben (vgl. Abb. 10). So sind insbesondere die Altersgruppen zwischen 50 und 65 Jahren (+7 Prozentpunkte) sowie ab 75 Jahren (+4 Prozentpunkte) seit dem Jahr 2009 angewachsen.

Die stärksten Rückgänge im Zeitraum zwischen 2009 und 2017 verzeichnet die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen (-7 Prozentpunkte). Die Anteile der Altersgruppen unter 30 Jahren haben sich mit Ausnahme der 6- bis unter 18-Jährigen konstant bzw. leicht positiv entwickelt.

Abb. 10: Altersgruppen 2009 vs. 2017



Quelle: Stadt Emsdetten

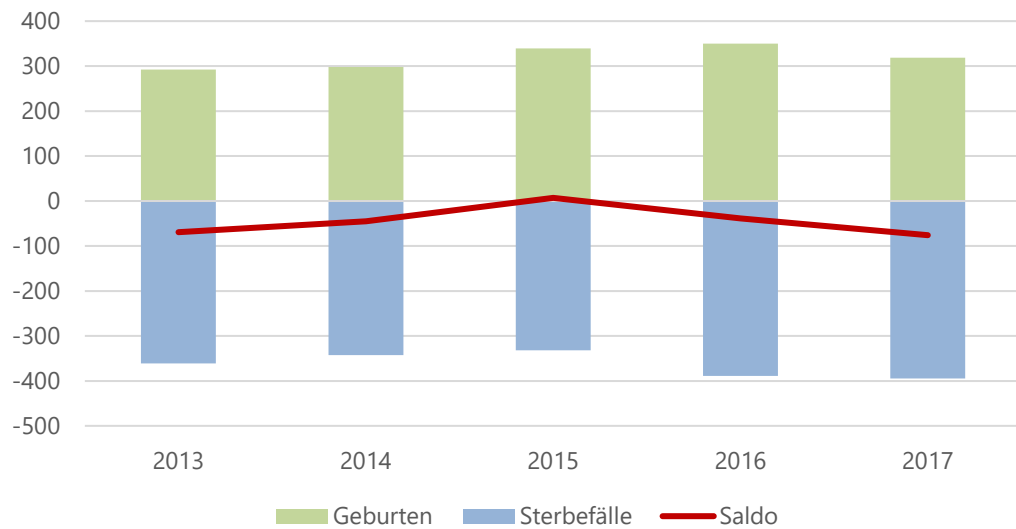
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust (vgl. Kap. 3.2.2).

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Mit Ausnahme des Jahres 2015 verzeichnet die Stadt Emsdetten eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Abb. 11). Im Mittel der Jahre 2013 bis 2017 bestand ein Geburtendefizit in Höhe von ca. 45 Geburten pro Jahr. Im Jahr 2017 hat der natürliche Bevölkerungssaldo mit -76 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Diese Entwicklung in Emsdetten spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider.

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten



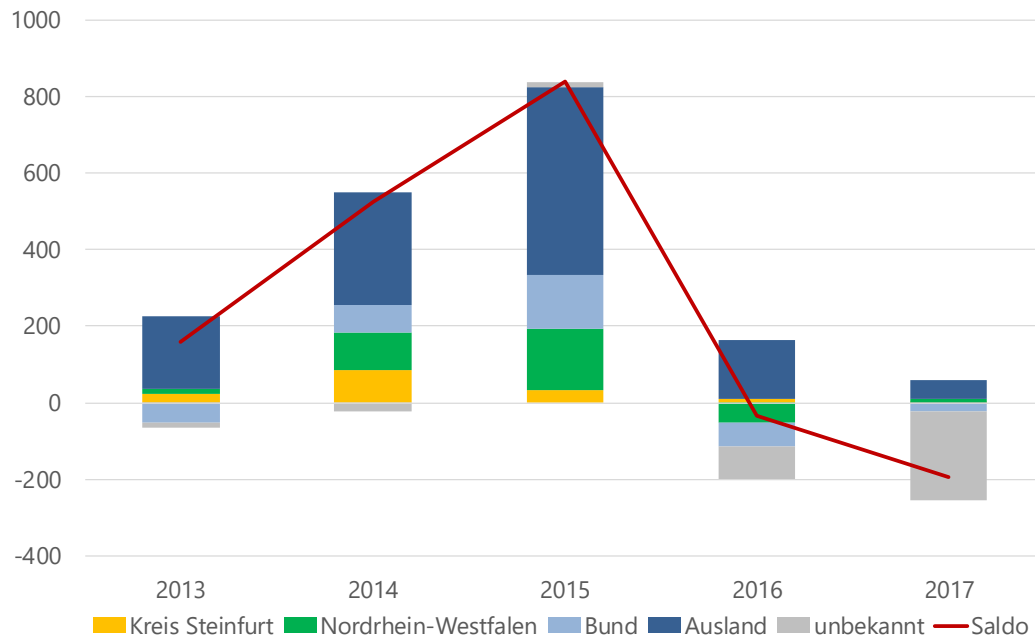
Quelle: Stadt Emsdetten

3.2.2 Wanderungen

»» Positive Wanderungsbilanz bis zum Jahr 2015

Die Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von den Wanderungen beeinflusst. Die Abb. 12 zeigt, dass Emsdetten von 2013 bis 2015 positive Wanderungssalden zu verzeichnen hatte. Der Höhepunkt der Wanderungsgewinne im Jahr 2015 lag bei 840 Personen. Ein Großteil der Wanderungsgewinne stammte in der jüngeren Vergangenheit aus dem Ausland. Aber auch aus dem Bundesgebiet, dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Steinfurt konnte Emsdetten gerade in den Jahren 2014/15 Wanderungsgewinne generieren. Allerdings wird auch deutlich, dass seit dem Jahr 2013 die Abwanderungstendenzen zunehmen und insgesamt ein negativer Wanderungssaldo besteht. Hintergründe könnten statistische Verwerfungen durch Wanderungsbewegungen der Flüchtlinge sein und/oder ein fehlendes Wohnungsangebot in Emsdetten. Auf Letzteres deutet die rückläufig Entwicklung der Wanderungsgewinne mit den Kommunen des Kreises Steinfurt und des Landes NRW hin.

Abb. 12: Wanderungssaldo 2013 bis 2017

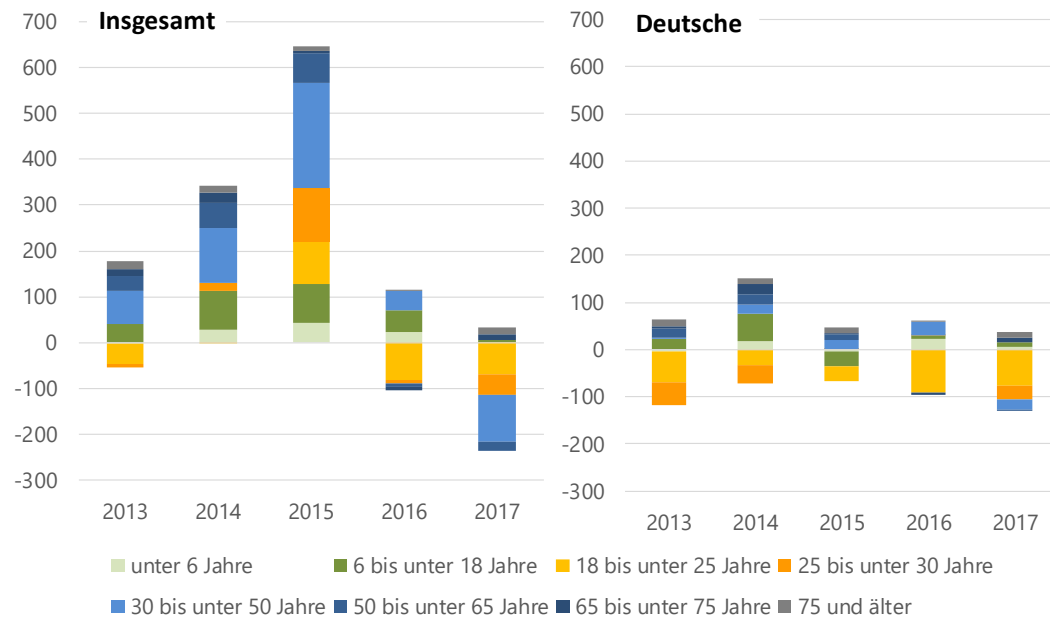


Quelle: Stadt Emsdetten

»» Wanderungsgewinne insbesondere bei über 50-Jährigen

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass der größte Anteil der Zuziehenden bis zum Jahr 2016 zwischen 30 und 50 Jahre alt ist. Aber auch Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren prägen die Struktur der Zuziehenden. Emsdetten scheint demnach für Familien ein attraktiver Wohnstandort zu sein. In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen überwiegt hingegen deutlich die Anzahl der Fortzüge. Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man sich ausschließlich die Wanderungsbewegungen der deutschstämmigen Bevölkerung in Emsdetten anschaut. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Beginn von Ausbildung und Studium in dieser Lebensphase, weshalb viele Starterhaushalte in die (Arbeitsplatz-)Zentren ziehen.

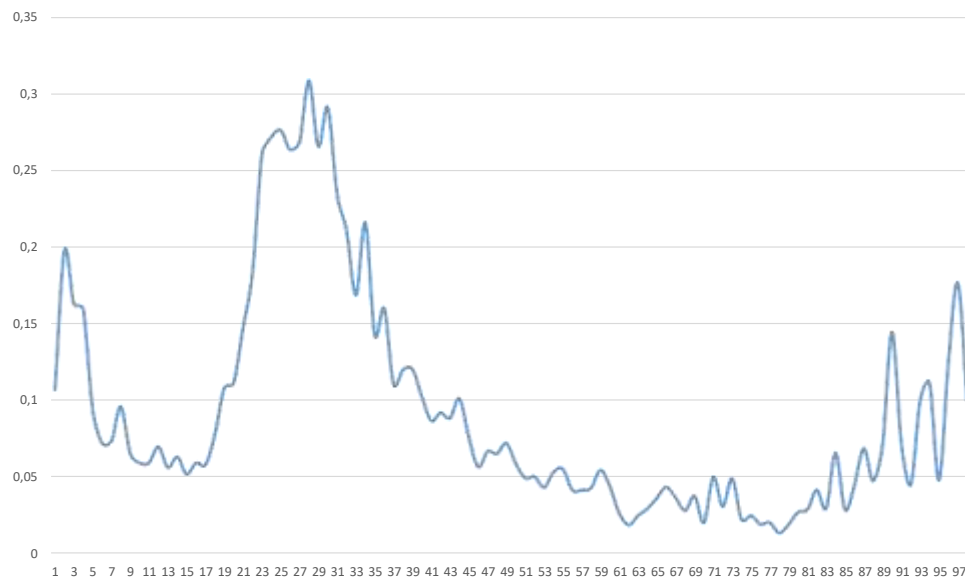
Abb. 13: Wanderungssaldo nach Altersklassen



»» Um- und Zuzüge bei Lebensabschnittswechsels

Die Abb. 14 zeigt, dass Umzüge eng mit dem menschlichen Lebenszyklus korrespondieren. So finden vielfach Umzüge in der Familiengründungsphase statt, in der sich ein Haushalt vergrößert und mehr Wohnfläche benötigt. Im Alter zwischen 20 und 30 Jahren ist der Anteil an Um- und Zugezogenen an der Gesamtbevölkerung (differenziert nach Einzelaltersjahren) besonders groß. Zu dieser Zeit verlassen die erwachsenen Kinder vielfach das Elternhaus und gründen einen eigenen Haushalt. In den Folgejahren nehmen die Umzüge anteilig kontinuierlich ab. Im Alter nimmt der Anteil von Um- und Zugezogenen an der Gesamtbevölkerung wieder zu. Da ein eigenständiges Wohnen im Eigenheim oder der eigenen Wohnung im Alter nicht immer möglich ist, ist in einigen Fällen ein Umzug in dieser Lebensphase in eine Pflegeeinrichtung nötig.

Abb. 14: Anteil von Um- und Zugezogenen an der Gesamtbevölkerung differenziert nach Einzelaltersjahren



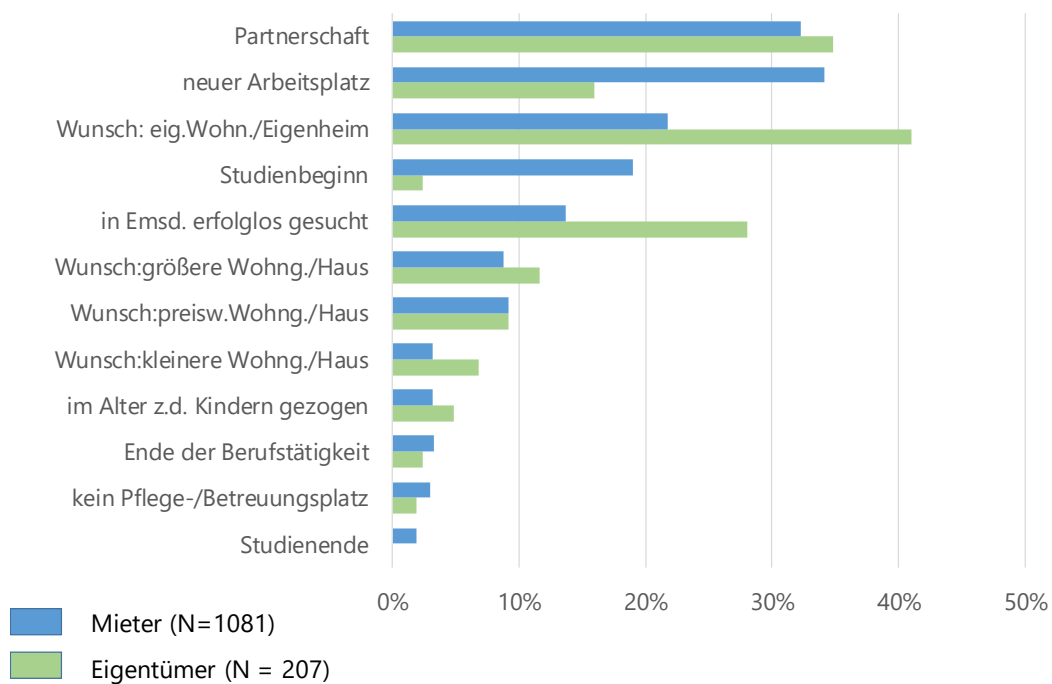
Quelle: Stadt Emsdetten

3.2.3 Umzugsmotive

»» Fortzugsbefragung durch die Stadt Emsdetten

Die Stadt Emsdetten hat bei den fortziehenden Personen eine Befragung zu deren Fortzugsmotiven durchgeführt. Zu den meistgenannten Gründen für einen Fortzug zählten die Partnerschaft, ein neuer Arbeitsplatz sowie der Studienbeginn. Bei (zukünftigen) Eigentümern war vielfach auch der Wunsch nach einer eigenen Wohnung/einem Eigenheim bzw. die erfolglose Suche nach einem passenden Wohnobjekt innerhalb Emsdettens ein Grund für einen Fortzug. Aber auch die Wohnungsgröße (größere/kleinere Wohnung), der Preis sowie fehlende Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten vor Ort wurden als Fortzugsmotive genannt.

Abb. 15: Fortzugsgründe



Quelle: Stadt Emsdetten

»» Ein Viertel der befragten Haushalte plant kurz-, mittel- oder langfristig einen Umzug

Ergänzend zu der Fortzugsbefragung wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung auch die zukünftigen Umzugsabsichten von in Emsdetten wohnenden Haushalten abgefragt. Der Großteil der befragten Haushalte plant demnach aktuell keinen Umzug. Besonders Single-Haushalte über 65 Jahre und Senioren-Paarhaushalte gaben mit 81 % bzw. 87 % an, dass sie aktuell keinen Umzug planen. Allerdings möchten 16 % der über 65-Jährigen Single-Haushalte in den nächsten ein bis drei Jahren umziehen. 9 % der befragten Senioren-Paarhaushalte und 15 % der Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern gaben an, langfristig einen Umzug zu planen.

Bei den befragten Alleinerziehenden und Paarhaushalten ohne Kinder scheinen die Umzugsabsichten größer zu sein als bei den anderen Haushaltstypen. 38 % der befragten Alleinerziehenden möchten innerhalb der nächsten drei Jahre oder langfristig umziehen. Bei den Paarhaushalten ohne Kinder sind es 31 %, darüber hinaus möchten 7 % innerhalb des nächsten Jahres umziehen.

Tab. 2: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstyp

	Kein Umzug geplant	Umzug langfristig	Umzug innerhalb eines Jahres	Umzug innerhalb der nächsten drei Jahre
Single-HH unter 65 Jahre	69%	22%	3%	6%
Single-HH über 65 Jahre	81%	4%	8%	8%
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	76%	15%	4%	4%
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	80%	11%	2%	7%
Alleinerziehende	63%	19%	0%	19%
Seniorenhaushalte (ausschließlich Senioren)	87%	9%	0%	4%
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	70%	17%	3%	10%
Paarhaushalte ohne Kinder	63%	19%	7%	12%
Gesamt	75%	14%	4%	8%

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Umzüge gehen häufig mit Lebensabschnittswechseln einher

Bei der Auswertung der im Rahmen der Haushaltsbefragung angegebenen Umzugsgründe (vgl. Abb. 16) wird deutlich, dass eine Großzahl der geplanten Umzüge mit dem Beginn von neuen Lebensphasen einhergeht. Durch die Veränderung der Haushaltsgröße verändern sich auch die Ansprüche und Bedürfnisse an die Wohnsituation. So sind die meistgenannten Antworten der befragten Haushalte in Emsdetten, dass die bewohnte Wohnung nicht altersgerecht oder für die aktuellen Bedürfnisse entweder zu klein bzw. zu groß sei. Als weitere wichtige Gründe für einen Umzug gaben die befragten Haushalte vielfach auch den Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten und bestehende baulichen Mängeln in der jetzigen Wohnung an. Neben wohnungsspezifischen Gründen ist bei den Befragten aber auch der Wunsch nach einem besseren Infrastrukturangebot vor Ort, die Nähe zu Verwandten und Freunden sowie Arbeit und Ausbildung ein mögliches Umzugsmotiv und somit für die zukünftige Wohnstandortentscheidung von zentraler Bedeutung.

Abb. 16: Umzugsgründe



Differenziert man die in der Haushaltsbefragung (vgl. Tab. 3) genannten Umzugsgründe nach Haushaltstyp fällt auf, dass sowohl Single-Haushalte über 65 Jahre und Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern als auch Seniorenpaarhaushalte (ausschließlich Senioren und Seniorenhaushalte mit Jüngeren) als ersten Umzugsgrund angaben, dass die aktuell bewohnte Wohnung nicht altersgerecht sei. Am zweithäufigsten wurde angemerkt, dass die aktuellen Wohnungen für diese Haushaltstypen zu groß sei.

Für Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalte ohne Kinder ist die zu geringe Wohnfläche der Umzugsgrund Nummer eins. Außerdem besteht bei diesen Haushaltstypen vielfach der Wunsch nach besseren Ausstattungsmerkmalen. In der heterogenen Gruppe der Singles unter 65 Jahren wurde der Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten und die fehlende Altersgerechtigkeit dieser Wohnungen als die hauptsächlichen Ursachen für Umzüge angegeben. Für Alleinerziehende scheinen die wichtigsten Umzugsgründe nicht explizit mit der Wohnung selbst in Verbindung zu stehen. Stattdessen wurden die Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung sowie ein besseres Infrastrukturangebot als Hauptumzugsgründe genannt.

Tab. 3: Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp

	Umgzugsrund Rang 1	Umgzugsrund Rang 2
Single-HH unter 65 Jahre	Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten	Wohnung ist nicht altersgerecht
Single-HH über 65 Jahre	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	Wohnung ist zu klein	Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten
Alleinerziehende	Nähe zu Arbeit Ausbildung	Besseres Infrastrukturangebot
Seniorenhaushalte (ausschließlich Senioren)	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Paarhaushalte ohne Kinder	Wohnung ist zu klein	Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

Die folgende Tab. 4: zeigt auf, dass sich Haushalte mit geringer Wohnfläche vielfach vergrößern möchten und umgekehrt Haushalte, die auf großer Wohnfläche leben, im Rahmen eines Umzugs Wohnungen mit kleineren Wohnflächen suchen. So möchten sich beispielsweise die Hälfte der Haushalte, deren Wohnung kleiner als 60 m² ist, nach einem Umzug vergrößern, 38 % möchten sich sogar deutlich vergrößern. Auch zwei Drittel der Haushalte, die auf 60 bis 80 m² Wohnfläche leben, möchten sich nach einem Umzug deutlich vergrößern. Haushalte, deren Wohnung 140 m² und größer ist, möchten die Wohnfläche durch einen Umzug hingegen reduzieren (15 %) bzw. deutlich reduzieren (59 %). Die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnfläche scheint bei Haushalten, deren Wohnung 140 m² und größer ist, am stärksten ausgeprägt zu sein (26 %).

Tab. 4: Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug

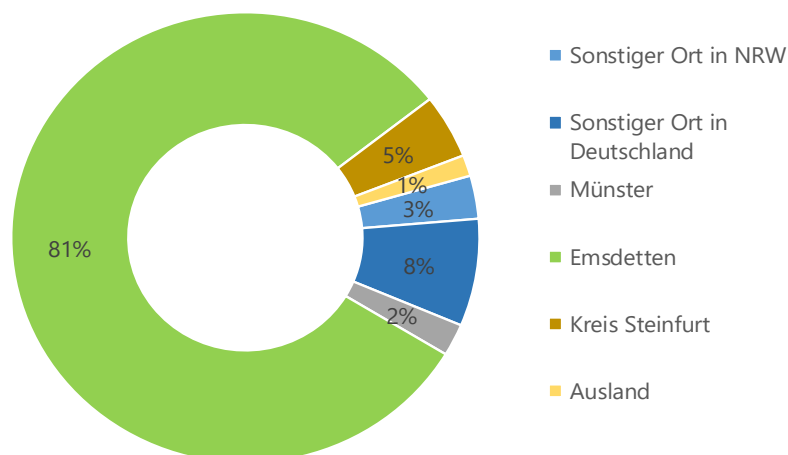
	deutlich reduzieren	reduzieren	gleich	vergrößern	deutlich vergrößern
unter 60 m ²	0%	0%	13%	50%	38%
60 bis 80 m ²	0%	0%	19%	14%	67%
80 bis 100 m ²	5%	27%	18%	5%	45%
100 bis 120 m ²	18%	18%	23%	14%	27%
120 bis 140 m ²	48%	13%	17%	22%	0%
140 m ² und mehr	59%	15%	26%	0%	0%

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Umziehende Haushalte verbleiben überwiegend in Emsdetten

Aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung geht hervor, dass rund 80 % der Befragten auch nach einem Auszug in Emsdetten gewohnt haben. Haushalte, die ihren vorherigen Wohnstandort in einem anderen Ort im Kreis Steinfurt (5 %), in Münster (2 %), in einem anderen Ort in NRW (3 %), in einem anderen Ort in Deutschland (8 %) oder im Ausland (1 %) hatten, machen insgesamt ein knappes Fünftel aller befragten Haushalte aus. Viele Haushalte suchen demnach nach adäquaten Wohnalternativen innerhalb Emsdettens.

Abb. 17: Umzugsziel



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

3.3 Wohnungsbestand

Aufbauend auf den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der demografischen Entwicklung wird im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

3.3.1 Bestandsstruktur

»» Prägung des Gebäudebestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Wohngebäudebestand in Emsdetten ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Jahr 2016 liegt der Anteil laut IT.NRW bei ca. 91 %. Ca. 9 % der Wohngebäude sind dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen. Dies entspricht in etwa der kreisweiten Verteilung. Wird die Wohnung als Bezugsgröße gewählt, liegt der Anteil der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bei 69 % und im Mehrfamilienhaussegment bei 31 %. Im Vergleich zu den Nachbarstädten Rheine und Greven, die jeweils über einen Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment in Höhe von 37 % aufweisen, ist Emsdetten stärker durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

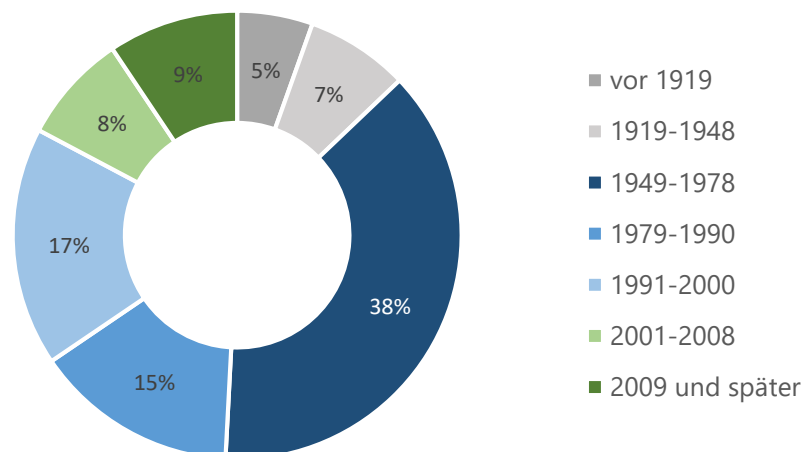
»» Eigentümerstruktur durch private Einzeleigentümer geprägt

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands ist aufgrund des hohen Anteils des von Einfamilienhäusern stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümergeprägt (93 %). Neben privatwirtschaftlichen und kommunalen Beständen nimmt der genossenschaftliche Wohnungsbestand mit 4 % des gesamten Emsdettener Wohnungsbestandes einen nennenswerten Anteil im Geschosswohnungsbau ein. Gerade Genossenschaften spielen bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraumangeboten eine zentrale Rolle. Wichtigster Akteur in Emsdetten ist die WGEMS eG.

»» Hoher Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mit 38 % wurde ein großer Anteil der Wohnungen in Emsdetten im Zeitraum von 1949 bis 1978 errichtet. Insgesamt stammt rund die Hälfte der Wohnungen aus der Zeit vor 1979. Rund 17 % der Wohnungen wurden in Emsdetten nach der Jahrtausendwende realisiert.

Abb. 18: Wohnungen nach Baujahr



Quelle: Zensus 2011, Stadt Emsdetten

»» Wohnungsnutzung

Der größte Teil der Wohnungen in Emsdetten wird von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt (57 %) oder zu Wohnzwecken vermietet (41 %). Ferien- und Freizeitwohnungen spielen nahezu keine Rolle. Auch der Leerstand befindet sich laut Zensus auf einem niedrigen Niveau von ca. 2 %, was in etwa einer notwendigen Fluktuationsreserve entspricht. Laut befragten lokalen Wohnungsmarktexperten wurden in Emsdetten in den vergangenen Jahren deutliche Anspannungstendenzen spürbar. Leerstände seien aktuell nicht bekannt.

»» Preisgebundener bzw. geförderter Wohnungsbestand

Zum 31.12.2017 gab es in Emsdetten 1.043 geförderte Wohnungen. Der preisgebundene Wohnungsbestand teilt sich in Miet- und Eigentumswohnungen auf. Für die Wohnraumversorgung sind insbesondere die geförderten Mietwohnungen von Bedeutung, da diese dauerhaft bzw. auch nach dem Auszug des Mieters wieder Haushalten mit geringen Einkommen bzw. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen. In Emsdetten umfasst der geförderte Mietwohnungsbestand 753 Wohneinheiten (ca. 72 %). Weitere 290 Wohnungen entfallen auf das Eigentumssegment. Während bei den geförderten Mietwohnungen eine Bindungsfrist vereinbart wird, erlischt bei den Eigentumsobjekten die Sozialbindung beim Verkauf bzw. bei der Vermietung.

Seit dem Jahr 2000 ist der geförderte Mietwohnungsbestand, trotz der Realisierung von 50 neuen geförderten Mietwohnungen in den Jahren 2017 und 2018 (u. a. am Grünring), um rund 30 % zurückgegangen (1.069 WE auf 753 WE). Nach Berechnungen der NRW.BANK wird der geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 in Emsdetten um weitere 35 % auf dann 490 WE und bis 2035 um 43 % auf dann 430 WE absinken. Nicht berücksichtigt sind dabei zukünftige Bewilligungen beispielsweise durch den Neubau von geförderten Wohnungen.

3.3.2 Modernisierungs- & Anpassungsbedarfe

»» Verhältnis von Haushaltstyp und Wohnfläche

Nicht immer stehen die Größe des Haushalts und die Fläche der bewohnten Wohnung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Zum einen leben Paare mit und ohne Kindern auf sehr kleinen Wohnflächen unter 40 bzw. unter 60 m². Zum anderen leben nennenswerte Anteile von Einpersonenhaushalten in Wohnungen mit Flächen über 100 m² bzw. auch über 120 m². Hierbei handelt es sich vielfach um Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern, die trotz Auszug oder Tod von Familienmitgliedern weiter bewohnt werden. Tabelle 5 zeigt, dass vergleichsweise viele Einpersonenhaushalte in großen oder sehr großen Wohnungen leben. So lebt ein Drittel der Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit 100 oder mehr Quadratmetern. Durch attraktive Alternativangebote könnte der Generationenwechsel in den Beständen unterstützt werden. Die großen Wohnungen stünden dann Familienhaushalten zur Verfügung.

Tab. 5: Haushaltsgröße differenziert nach Wohnungsgröße

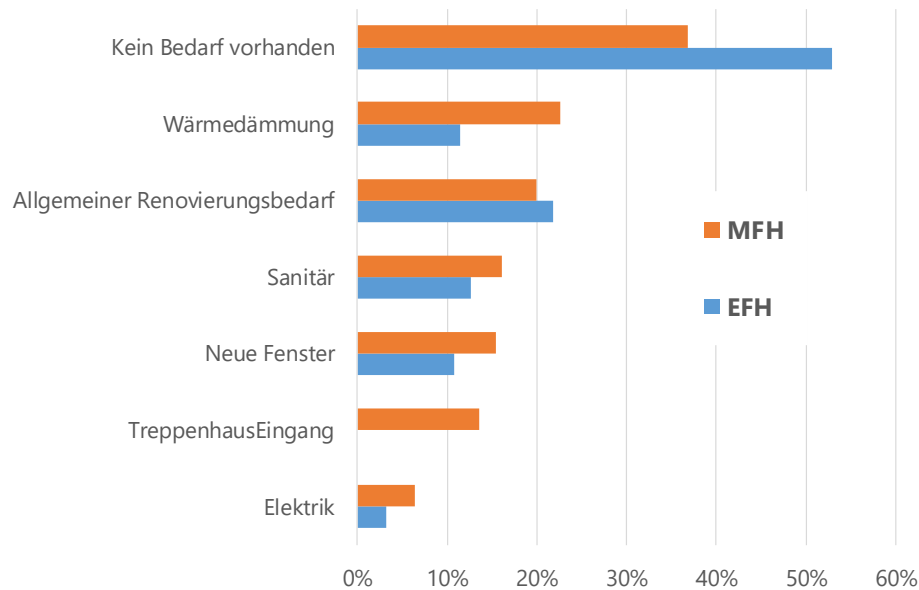
	unter 40 m ²	40 bis 60 m ²	60 bis 80 m ²	80 bis 100 m ²	100 bis 140 m ²	140 m ² und mehr
Einpersonenhaushalt	1%	22%	28%	16%	21%	12%
Zweipersonenhaushalt	0%	1%	11%	21%	41%	27%
Dreipersonenhaushalt	1%	1%	3%	16%	46%	33%
Vierpersonenhaushalt	0%	1%	3%	3%	37%	55%
Fünf- und Mehrperso- nenhaushalt	0%	0%	3%	6%	16%	74%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch zukünftig ganz überwiegend durch den Wohnungsbestand gedeckt. Daher bedarf es einer kontinuierlichen Anpassung bzw. Modernisierung des Bestandes. Der diesbezügliche Bedarf wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung erfasst und differenziert nach dem Ein- und Mehrfamilienhaussegment ausgewertet. Während die überwiegende Zahl der Einfamilienhausbewohner angab, dass ihr Haus entweder keinen oder einen allgemeinen Renovierungsbedarf aufweist, gaben die Haushalte in Mehrfamilienhauswohnungen deutlich häufiger an, dass ein Modernisierungsbedarf besteht. Die am häufigsten genannten Modernisierungsbedarfe betreffen die Wärmedämmung (22 %), die der Sanitäranlagen (16 %) und die Fenster 15 %).

Nach Aussagen der lokalen Wohnungsmarktexterten weist insbesondere der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum der 1970er Jahre Modernisierungsbedarfe auf. Für diese Bestände ist eine stärkere Modernisierungstätigkeit mit dem Auslauf der Bindungen zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass neben der gewünschten Aufwertung der Bestände auch eine Anpassung der Mietpreise einhergeht. Dies hätte eine weitere Reduzierung des preisgünstigen Wohnungsangebots zur Folge.

Abb. 19: Modernisierungsbedarfe

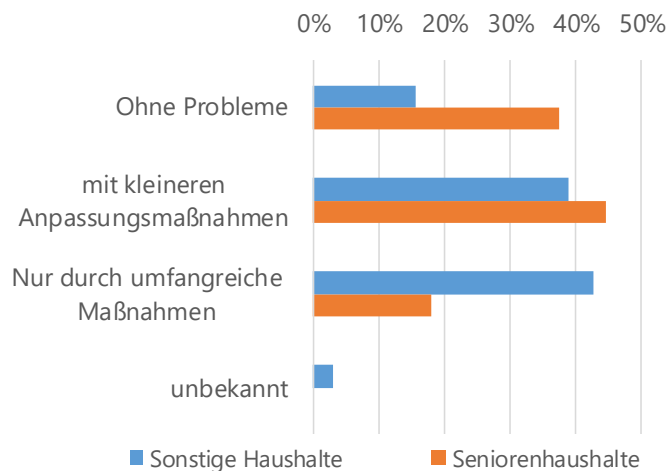


Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

»» Anpassungsbedarf für einen Verbleib im Alter

Im Zuge des demografischen Wandels wird eine zunehmende Zahl älterer Menschen altersgerechten und barrierefreien Wohnraum nachfragen. Das vorhandene Angebot wird den aktuellen und insbesondere den sich abzeichnenden zukünftigen Anforderungen vielfach noch nicht gerecht und muss daher angepasst werden. Wie die Befragung der Haushalte in Emsdetten zeigt, reichen vielfach kleinere Maßnahmen aus, um den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Allerdings sind bei einem Teil der Objekte umfassende Maßnahmen, wie beispielsweise die Nachrüstung eines Aufzugs erforderlich, um einen Verbleib im Alter zur ermöglichen. Die Anpassungsbedarfe betreffen dabei alle Segmente, wobei insbesondere der Geschosswohnungsbau in Emsdetten aus einer Zeit stammt, als barrierefreies Wohnen kaum diskutiert bzw. beim Bau berücksichtigt wurde. So geben 33 % der Bewohner von Mehrfamilienhäusern an, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, um auch im Alter in der Wohnung zu verbleiben.

Abb. 20: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

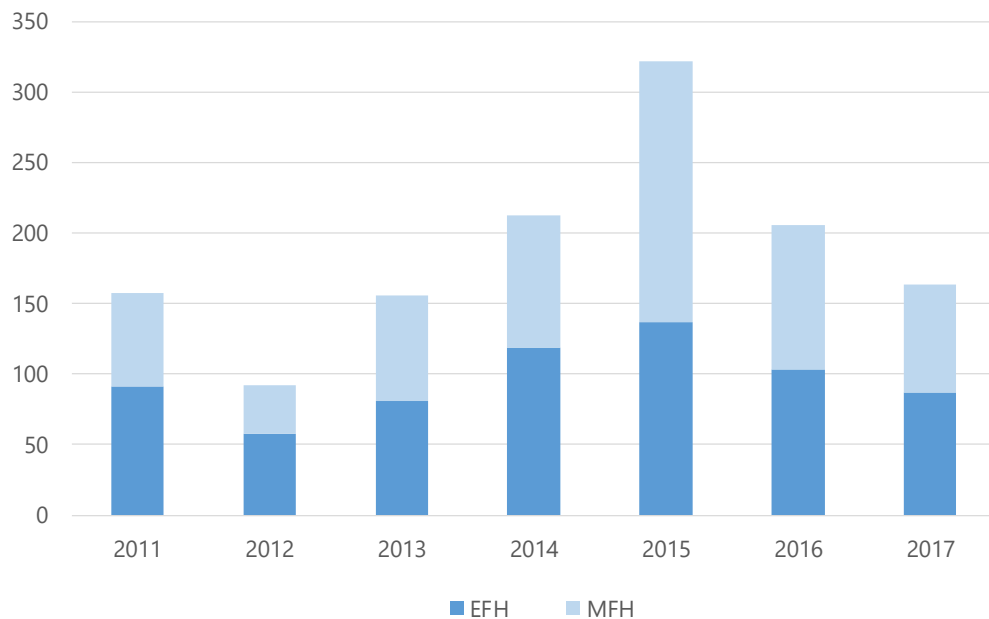
3.3.3 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird für Emsdetten anhand von Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

» Spitze der Neubautätigkeit im Jahr 2015

In Emsdetten wurden im Zeitraum von 2011 bis 2017 durchschnittlich knapp 190 Wohnungen im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaussegment pro Jahr neu errichtet. Die Spitze der Bautätigkeit im Betrachtungszeitraum stellt das Jahr 2015 mit 322 Baufertigstellungen dar. Im Jahr 2012 ist mit 92 Wohneinheiten hingegen die geringste Bautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Die hohen Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2014 bis 2016 (in Summe rund 740 Wohneinheiten) korrespondieren mit den überdurchschnittlichen Wanderungsgewinnen Emsdettens in diesem Zeitraum. Im Jahr 2017 liegt die Bautätigkeit in etwa auf dem Niveau der Jahre 2011 bzw. 2013. Insbesondere in den Jahren der verstärkten Bautätigkeit wurden in Emsdetten vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt. Aber auch das Einfamilienhaussegment spielt weiterhin eine wichtige Rolle auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt.

Abb. 21: Anzahl der Baufertigstellungen



Quelle: Stadt Emsdetten

»» Charakteristika der Neubaubezieher

Durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung kann abgeleitet werden, welche Charakteristika die Haushalte aufweisen, die in Neubauten (Wohnung 2010 oder später errichtet) in Emsdetten einziehen. Knapp 70 % aller Neubaubezieher stammen aus Emsdetten selbst, lediglich 2 % kommen aus dem direkten Umland (Kreis Steinfurt). Im Vergleich zu den Haushalten, die in einem Bestandsobjekt wohnen, verfügen die Neubaubezieher über überdurchschnittliche Einkommen. Im Einfamilienhaussegment werden die Neubauten zu 70 % von Familien oder Haushalten in der Familiengründungsphase erworben. Neubauten im Mehrfamilienhaussegment werden zu zwei Dritteln von Paarhaushalten ohne Kinder oder von Seniorenhaushalten bezogen. Die Zufriedenheit der Neubaubezieher mit ihrer Wohnung/ihrem Haus liegt laut Umfrageergebnissen bei 100 %.

3.3.4 Mietenstruktur & Wohnkostenbelastung

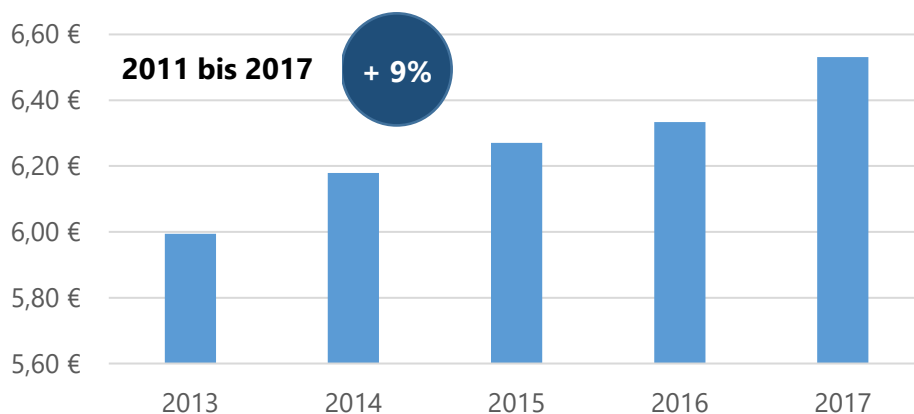
Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

»» Anstieg der Angebotsmieten und –preise im Zeitverlauf

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind auch in Emsdetten die Angebotsmieten und -preise spürbar angestiegen.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre sind die Angebotsmieten um rund 9 % und damit deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex (3,2 %)² angestiegen. Die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Emsdetten in der jüngsten Vergangenheit demzufolge deutlich stärker gewachsen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Die Wohnkostenbelastung ist damit bei allen Haushalten, die nicht in gleichem Umfang Einkommenszuwächse verzeichnen konnten, gestiegen. Diese Entwicklung ist ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Emsdetten.

Abb. 22: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² (nettokalt)



Quelle: Immobilienscout24

»» Struktur der Angebotsmieten in Emsdetten

Die Auswertung der Inserate zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten 2017 über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg bei ca. 6,53 Euro/m² (nettokalt) liegen. Wohnungen mit einer größeren Fläche (über 90 m²) werden durchschnittlich für rund 6,20 Euro/m² angeboten. Kleine Wohnungen unter 50 m² weisen mit 7,16 Euro im Vergleich die höchsten Mieten pro m² Wohnfläche auf. Die Mieten im Neubau (nach 2015 errichtet) liegen im Mittel bei moderaten 8 Euro/m² Wohnfläche.

² Juni 2013 bis Juni 2017

» Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen

Auf Basis von Daten von Immobilienscout24 wurde die Nachfrage nach Wohnungen differenziert nach Größen- und Preisklassen ausgewertet. Hierzu wurde der Nachfrageindikator ‚Klicks pro Tag‘ gebildet. Dieser Indikator gibt an, wie oft ein Inserat pro Tag aufgerufen wurde.

Auffällig ist, dass kleinere (bis 60 m²) Wohnungen am meisten aufgerufen werden (bezogen auf die einzelne Wohnung). Vergleichsweise wenig Klicks entfallen auf Wohnungen zwischen 100 und 140 m².

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietinserate in Emsdetten beträgt 18 Tage. Im Vergleich zu den Jahren 2013 bis 2015 hat sich die Vermarktungszeit halbiert. Dies ist ein deutliches Indiz für eine zunehmende Marktanspannung. Kleinere Wohnungen werden meist bereits nach kurzer Zeit (10 Tage) vermarktet. Größere Wohnungen weisen hingegen eine deutlich längere Laufzeit auf (100 bis 140 m² = 24 Tage / über 140 m² = 30 Tage). Dies verdeutlicht das Interesse an kleinen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen und stellt ein weiteres Indiz für Engpässe in diesem Segment dar.

Tab. 6 : Nachfrageindikator - Klicks pro Inserat

	unter 50 m ²	50 bis 70 m ²	70 bis 100 m ²	100 bis 140 m ²	140 m ² und grö- ßer
unter 350 €	114	114	85		
350 bis unter 500 €	128	92	94	71	
500 bis unter 600 €		82	98	82	
600 bis unter 700 €			87	70	91
700 bis unter 800 €			25	60	86
800 bis unter 1000 €				63	76

Quelle: Immobilienscout24

» Hohe Wohnkostenbelastung bei alleinstehenden Seniorenhaushalten

Hinweise auf Handlungsbedarfe gibt die Auswertung der Wohnkostenbelastung. Hierfür wird die Miete (Warmmiete/Bruttomiete) ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt. Insgesamt hat der überwiegende Anteil der Haushalte in Emsdetten eine moderate Wohnkostenbelastung zu tragen. Zwei Drittel der Haushalte gibt weniger als 25 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete bzw. die Finanzierungskosten aus. Bei rund einem Drittel der Haushalte liegen die Wohnkosten bei über 25 % und rund 14 % haben deutlich erhöhte Wohnkosten

von 35 % oder mehr. Die Auswertung nach Haushaltstypen gibt Aufschluss darüber, welche Gruppen in einem besonderen Maße von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind. Dazu zählen insbesondere die Einpersonenhaushalte und hierunter die Einpersonenhaushalte über 65 Jahre. Mehr als jeder zweite Haushalt dieses Typs hat eine überdurchschnittlich hohe Belastung zu tragen. Zudem ist erwartungsgemäß bei den Alleinerziehenden die Kostenbelastung besonders hoch. Signifikant ist auch der Unterschied zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten.

Tab. 7 : Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstyp

	Unter 15 %	15 % bis 25 %	25 % bis 35 %	35 % und mehr
Single-HH unter 65 Jahre	15%	33%	33%	19%
Single-HH über 65 Jahre	15%	23%	46%	15%
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	48%	30%	9%	13%
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	35%	21%	25%	18%
Alleinerziehende	7%	29%	21%	43%
Seniorenhaushalte (ausschließlich Senioren)	51%	27%	15%	7%
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	48%	30%	11%	11%
Paarhaushalte ohne Kinder	43%	31%	14%	11%
Gesamt	40%	28%	19%	14%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung

» Mieter weisen eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung auf

Während 61 % der Mieter eine Belastung in Höhe von 25 % und mehr stemmen, sind es bei den Eigentümern lediglich 21 %. Die geringere Wohnkostenbelastung bei selbstnutzenden Eigentümern ist darauf zurückzuführen, dass vor allem viele ältere Haushalte ihre Eigenheime bereits abgezahlt haben und nur der Unterhalt der Wohnung gezahlt werden muss, der durchschnittlich geringer ausfällt als ein monatlicher Mietzins.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, wird der Anteil von Seniorenhaushalten, die eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen, weiter zunehmen. Ursächlich hierfür ist ein tendenziell steigender Anteil von Seniorenhaushalten mit vergleichsweise geringen Rentenbezügen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Seniorenhaushalte nur sehr bedingt ihre Einkommenssituation verbessern können. Während jüngere Haushalte grundsätzlich die Möglichkeit des beruflichen und damit finanziellen Aufstiegs haben, bleibt der Einkommensstatus eines Seniorenhaushalts unverändert. Auch aus diesem Grund wirken sich Mietpreisteigerungen über dem allgemeinen Teuerungsniveau direkt und dauerhaft auf das verfügbare Einkommen der Seniorenhaushalte aus. Im Zweifel wird ein Auszug aus der Wohnung notwendig.

Vor dem geschilderten Hintergrund sind insbesondere die Seniorenhaushalte im Segment der geförderten Wohnungen zu berücksichtigen.

Tab. 8 : Wohnkostenbelastung differenziert nach Eigentümer- und Mieterhaushalten

	Unter 15 %	15 % bis 25 %	25 % bis 35 %	35 % und mehr
Eigentümer	53%	27%	13%	8%
Mieter	9%	30%	34%	27%
Gesamt	40%	28%	19%	14%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung

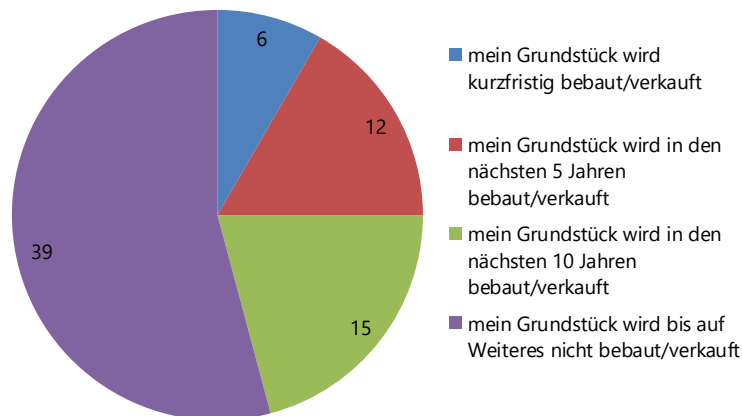
3.4 Aktivierung von Baulücken

»» Befragung von 205 Eigentümer durch die Stadt Emsdetten – Potenziale vielfach nicht aktivierbar

Im Rahmen einer schriftlichen Befragung von Besitzern wurden 205 Eigentümer von rund 350 Baulücken schriftlich befragt. Davon haben sich 56 Eigentümer zurückgemeldet. Dies entspricht einer Teilnahmequote von rund 27 Prozent. Ziel der Befragung war es, eine Aussage über die zukünftigen Nutzungsplanungen zu erhalten bzw. die Gründe für die Nichtnutzung der Baulücken zu ermitteln.

Auffällig ist, dass lediglich ein Viertel der Befragten ihr(e) Grundstück(e) kurzfristig bzw. innerhalb von 5 Jahren bebauen oder verkaufen wollen. Demgegenüber wollen rund drei Viertel ihr(e) Grundstück(e) in den nächsten 10 Jahren bzw. bis auf Weiteres nicht bebauen oder verkaufen. Dies bedeutet, dass ein Großteil des vorhandenen Wohnbaupotenzials (in Form von Baulücken) zeitnah nicht aktiviert werden kann.

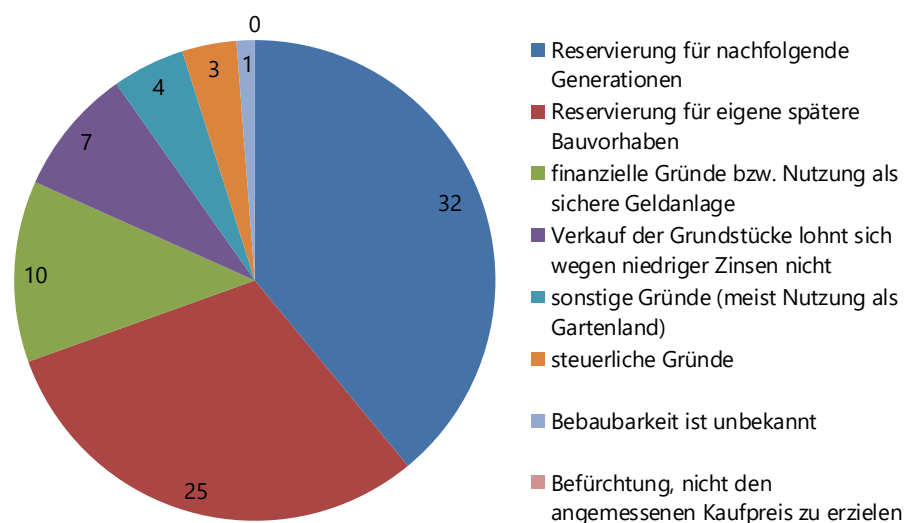
Abb. 23: Planungen der Eigentümer hinsichtlich der Entwicklung der Baulücken



Quelle: Stadt Emsdetten

Nach den Gründen für die Nichtnutzung gefragt, gaben rund 70 % der Eigentümer an, dass die Flächen für spätere eigene Bauvorhaben bzw. für nachfolgende Generationen zurückgehalten werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Wohnbaulandnachfrage eines Teils der arrivierten Bevölkerung Emsdettens somit durch eigene verfügbare Angebote gedeckt werden wird. Bei den weiteren Gründen stechen auch die finanziellen Aspekte hervor. So wird das Grundstück weiter als sichere Geldanlage goutiert. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen allgemeinen Zinsniveaus. Die Befürchtung nicht den angemessenen Kaufpreis zu erzielen, wird hier hingegen überhaupt nicht gesehen und kann angesichts des allgemein breit diskutierten Themas Wohnungs- und Immobilienmarkt mit entsprechender Preisentwicklung auch ausgeschlossen werden.

»» Gründe, warum die Grundstücke nicht bebaut/verkauft werden



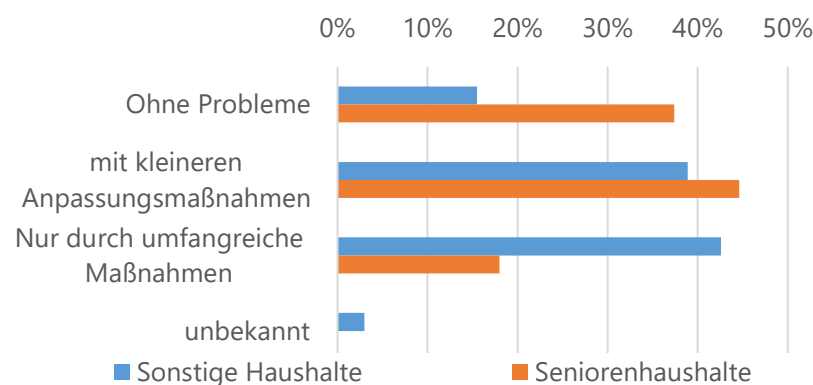
Quelle: Stadt Emsdetten

3.5 Generationenwechsel

»» Wohnen im Alter

Das Thema Wohnen im Alter spielt für die Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Alter verändern sich die Wünsche und Bedürfnisse an das Wohnen, was vielfach mit Veränderungen der aktuellen Wohnsituation einhergeht. Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass Senioren in Emsdetten überwiegend im Eigentum wohnen (Paarhaushalte knapp 80 %; Singlehaushalte 50 %). Zwar gab ein Großteil der befragten Seniorenhaushalte an, dass das Wohnen in der aktuellen Wohnung/Haus auch im Alter ohne Probleme (knapp 40 %) oder durch kleinere Anpassungsmaßnahmen (ca. 45 %) möglich wäre. Allerdings gaben auch knapp 20 % der befragten Seniorenhaushalte an, dass ein Verbleib in der aktuellen Wohnung/Haus nur durch umfangreiche Maßnahmen (z. B. Abbau von hinderlichen Barrieren im Wohnraum) möglich erscheint (vgl. Abb. 24).

Abb. 24: Anpassungsbedarf des Bestandes hinsichtlich des Verbleibs im Alter



Quelle: ALP Haushaltsbefragung

»» Knapp 20 % der Senioren möchten (langfristig) umziehen

Ein Teil der Senioren plant demnach für die Zukunft die Veräußerung der Immobilie. Zwar planen 83 % der befragten Senioren aktuell keinen Umzug, allerdings möchten 10 % langfristig und 7 % innerhalb der nächsten ein bis drei Jahre umziehen. Über die Hälfte (54 %) der Eigentümer möchten auch nach einem Umzug in einem Eigentumsobjekt wohnen (Eigentumswohnung, Bungalow etc.). Rund 60 % der Senioren, die aktuell in einem Einfamilienhaus wohnen, gaben bei der Haushaltsbefragung an, nach einem Umzug in einem Mehrfamilienhaus wohnen zu wollen (Eigentum und Miete). Um die Umzugsketten auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt zu aktivieren, müssen entsprechende Wohnalternativen zum Einfamilienhaus für Seniorenhaushalte geschaffen werden. Großen Wert legen die Seniorenhaushalte bei einem Umzug auf eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung, einen Aufzug, einen Balkon oder Garten sowie einen Stellplatz. Gemeinschaftliche oder ökologische Wohnformen sind hingegen kaum gewünscht.

Tab. 9 Veränderung der Wohnungsgröße nach dem Umzug

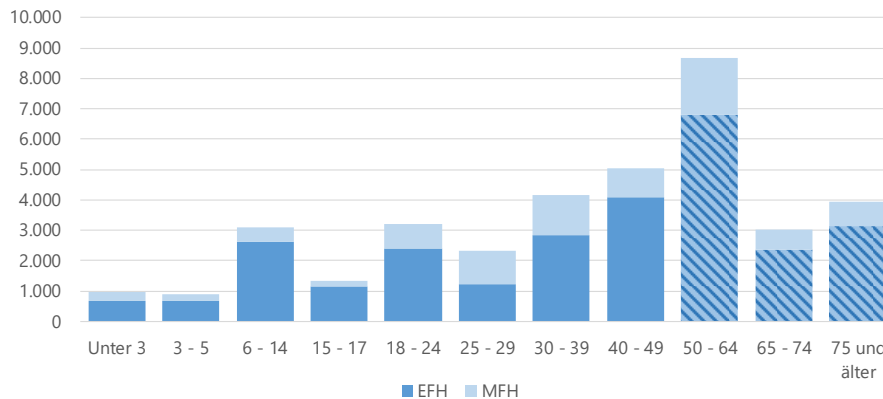
	deutlich re- duzieren	reduzieren	gleich	vergrößern	deutlich ver- größern
unter 60 m ²	0%	0%	13%	50%	38%
60 bis 80 m ²	0%	0%	19%	14%	67%
80 bis 100 m ²	5%	27%	18%	5%	45%
100 bis 120 m ²	18%	18%	23%	14%	27%
120 bis 140 m ²	48%	13%	17%	22%	0%
140 m ² und mehr	59%	15%	26%	0%	0%

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Großes Potenzial für Generationenwechsel

Das Potenzial, welches im Rahmen des Generationenwechsels besteht, kann über die Anzahl von Personen, die aktuell im Einfamilienhaus wohnen abgeschätzt werden. Zusätzlich zu den Seniorenhaushalten zählen auch die Personen zwischen 50 und 65 Jahren zu diesem Potenzial. Nach der Familienphase verändern viele Haushalte ihre Wohnsituation. Zu groß gewordene Einfamilienhäuser werden vielfach gegen kleinere Wohnungen in zentralen Lagen getauscht. Rund ein Drittel der Einwohner bzw. rund 40 % der Emsdettener Haushalte sind über 50 Jahre alt und leben in einem Einfamilienhaus. Es wird geschätzt, dass ca. 20 % (1.270 Haushalte) dieser Haushalte in den nächsten Jahren ihr Einfamilienhaus verlassen werden. Dieses Freizugspotenzial kann allerdings lediglich dann genutzt werden, wenn Wohnraumalternativen für diese Haushalte bereitgestellt werden. Gleichzeitig müssen Anreize für junge Familien geschaffen werden, diese Eigenheime zu erwerben, da die Kosten für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich zum Kaufpreis vielfach das Niveau von Neubauobjekten erreichen.

Abb. 25: Bewohner von Ein- und Mehrfamilienhäusern 2017



 Potenzial Generationenwechsel = 12.300 Einwohner (34 %) bzw. rund 6.350 Haushalte (40 %)
 Realistische Größenordnung (20 %) = 1.270 Haushalte, die in den nächsten Jahren das Einfamilienhaus verlassen werden

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

3.6 Wohnzufriedenheit & Wohnwünsche

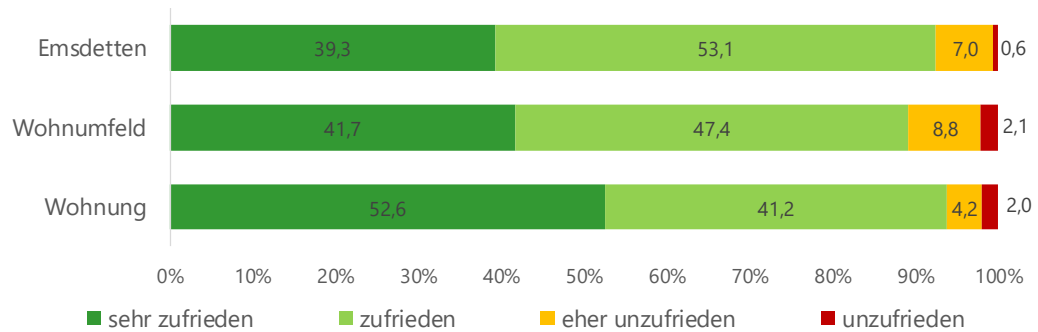
»» Hohe Wohnzufriedenheit in Emsdetten

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Wohnung, dem Wohnumfeld sowie der Stadt Emsdetten als Wohnstandort abgefragt. Insgesamt gaben knapp 94 % der Haushalte an, mit ihrer aktuellen Wohnung sehr zufrieden/zufrieden zu sein. Dabei sind Mieter häufiger eher unzufrieden/unzufrieden (14 %) als Eigentümer (2 %).

Auch mit dem unmittelbaren Wohnumfeld ist ein Großteil der Emsdettener Haushalte sehr zufrieden/zufrieden (89 %). Auch hier ist die Unzufriedenheit bei Mieterhaushalten (17 %) stärker ausgeprägt als bei den Eigentümern (8 %). Die Befragungsergebnisse zeigen außerdem, dass Haushalte, die in den letzten Jahren umgezogen sind, deutlich unzufriedener mit der Wohnung (12 %) und dem Wohnumfeld (21 %) sind.

Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Stadt Emsdetten als Wohnstandort sind Eigentümer (9 %) häufiger eher unzufrieden/unzufrieden als Mieterhaushalte (5 %). Insgesamt gaben 92 % aller Haushalte an, mit Emsdetten als Wohnstandort sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. 96 % der befragten Haushalte würden Emsdetten als Wohnstandort weiterempfehlen. Als Hauptgründe hierfür wurden die ruhige Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie das viele Grün in der Stadt genannt.

Abb. 26: Wohnzufriedenheit



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Wohnzufriedenheit differenziert nach Haushaltstypen

Die Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp zeigt kaum gravierende Abweichungen von der insgesamt hohen Zufriedenheit der Emsdettener Haushalte sowohl mit der Wohnung, dem Wohnumfeld als auch der Stadt Emsdetten als Wohnstandort insgesamt (vgl. Tab. 10). Alleinerziehende sind insgesamt seltener zufrieden/sehr zufrieden mit ihrer Wohnung. Grund hierfür ist vielfach die hohe Wohnkostenbelastung dieser Haushalte (vgl. Tab. 7).

Tab. 10 Anteil zufrieden/sehr zufrieden differenziert nach Haushaltstyp

	Wohnung	Wohnumfeld	Emsdetten
Single-HH unter 35 Jahre	100%	100%	100%
Single-HH 35 bis 65	89%	85%	92%
Single-HH über 65 Jahre	96%	92%	96%
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	97%	93%	90%
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	95%	89%	91%
Alleinerziehende	73%	87%	100%
Seniorenhaushalte (ausschließlich Senioren)	99%	89%	90%
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	90%	100%	90%
Paarhaushalte ohne Kinder	92%	85%	96%
Gesamt	94%	89%	92%

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Gründe für bestehende Unzufriedenheit

Die von den befragten Haushalten angegebenen Gründe für die bestehende Unzufriedenheit ergeben ein vergleichsweise einheitliches Bild. In Bezug auf die Stadt Emsdetten als Wohnstandort wurden die Schließung des Krankenhauses,

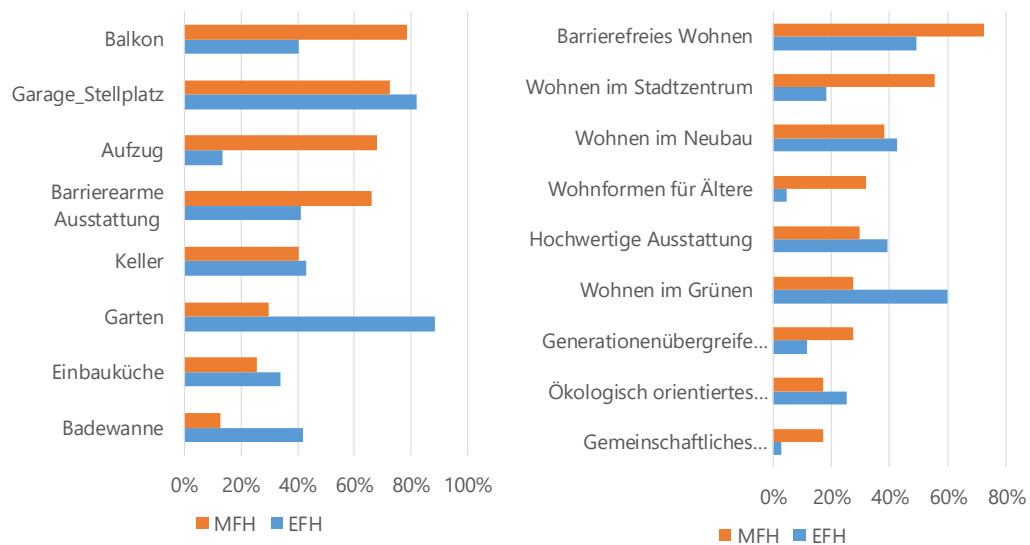
das unattraktive Einzelhandelsangebot sowie die Leerstände in der Innenstadt bzw. die wenig attraktive Gestaltung der Innenstadt insgesamt als Hauptgründe für eine bestehende Unzufriedenheit genannt. Im unmittelbaren Wohnumfeld tragen vielfach bestehender Lärm und störende Nachbarn zur Unzufriedenheit der Befragten bei. Auf Ebene der eigenen Wohnung gaben die Befragten an, besonders häufig aufgrund von bestehenden Mängeln oder aufgrund einer zu geringen Größe mit der aktuellen Wohnung unzufrieden zu sein.

»» Wohnwünsche differenziert nach Wohnform

Je nach präferiertem Gebäudetyp unterscheiden sich die Wohnwünsche der befragten Haushalte. So legen Haushalte, die nach einem Umzug in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen möchten, insbesondere Wert auf einen Balkon, einen Stellplatz/eine Garage, einen Aufzug sowie eine barrierearme Ausstattung. Haushalte, die nach einem Umzug in einem Einfamilienhaus wohnen möchten, legen besonderen Wert auf einen Garten sowie einen Stellplatz/eine Garage. Auf vorhandene Ausstattungsqualitäten wie eine Einbauküche bzw. eine vorhandene Badewanne legen Haushalte mit Einfamilienhäusern als präferiertem Gebäudetyp größeren Wert als zukünftige Mieterhaushalte.

Haushalte mit dem präferierten Gebäudetyp Mehrfamilienhaus wünschen sich darüber hinaus insbesondere eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung sowie eine zentrale Lage im Stadtzentrum. Aber auch das Wohnen im Neubau wird von vielen Haushalten im Mehrfamilienhaussegment präferiert. Im Einfamilienhaussegment besteht ein großer Wunsch nach einer Wohnlage im Grünen. Auf hochwertige Ausstattung/Wohnen im Neubau sowie barrierefreie Ausstattung wird ebenfalls großer Wert gelegt. Nach ökologisch orientiertem Wohnen und generationenübergreifenden Wohnformen scheint sowohl bei Haushalten im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment ein gewisser Wunsch zu bestehen. Wohnformen für Ältere und gemeinschaftliche Wohnformen werden im Einfamilienhaussegment hingegen weniger stark gewünscht oder sind in Emsdetten ggf. weniger bekannt bzw. verbreitet.

Abb. 27: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»»» Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung Emsdettens

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden auch Vorschläge für eine Attraktivitätssteigerung der Stadt Emsdetten als Wohnstandort abgefragt. Die Steigerung der Angebotsvielfalt im Einzelhandel und die Wiederöffnung des Krankenhauses wurden von den befragten Haushalten am häufigsten genannt, letztgenannter Punkt ist insbesondere den Seniorenhaushalten wichtig. Die Schaffung von Freizeitangeboten für Jugendliche, eine attraktive Gestaltung der Innenstadt (inkl. Verringerung des Leerstands) sowie die Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten in der Stadt wurden von den Befragten angeregt. Viele befragte Haushalte wünschen sich darüber hinaus den Ausbau des bestehenden Radwegenetzes sowie die Reduzierung des Verkehrs (MIV) in der Innenstadt. Insbesondere Haushalte in der Familiengründungsphase gaben an, dass Emsdetten als Wohnstandort durch mehr Wohnraumangebote im preisgünstigen Segment und die Bereitstellung weiterer Bauplätze für sie attraktiver würde.

4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zentrales Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung NRW zurückgegriffen. Tab. 11 zeigt die bestehenden Einkommensgrenzen (brutto p.a.). Während die Einkommensgrenzen direkt den Förderbestimmungen entnommen werden konnten, ergibt sich die absolute Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 5,55 € pro Quadratmeter Wohnfläche³ und der angemessenen Wohnungsgröße.⁴

Tab. 11: Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto Jahr) ¹	
	untere Einkommen (EG A)	mittlere Einkommensgrenze (EG B)
1-Personenhaushalt	28.900	40.000
2-Personenhaushalt	40.700	54.100
3-Personenhaushalt (1 Kind)	43.300	60.300
4-Personenhaushalt (2 Kinder)	52.100	72.500
5-Personenhaushalt (3 Kinder)	60.900	84.700

¹ Einkommensgrenzen in der Mietwohnraumförderung (WFNG NRW)

³ Förderfähige Mietobergrenze für Kommunen in der Gebietskulisse der Mietenstufe 3

⁴ KdU-Grenzen Kreis Steinburg

Tab. 12: Mietobergrenzen

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße (m ²) ⁴	Mietobergrenze EG A (pro m ² /Wfl.) ^{2,3}	Mietobergrenze EG B (pro m ² /Wfl.) ^{2,3}	Mietobergrenze absolut (EG A)	Mietobergrenze absolut (EG B)
1-Personenhaushalte	50	5,55 €	6,30 €	277,50 €	315,00 €
2-Personenhaushalte	65	5,55 €	6,30 €	360,75 €	409,50 €
3-Personenhaushalte	80	5,55 €	6,30 €	444,00 €	504,00 €
4-Personenhaushalte	95	5,55 €	6,30 €	527,25 €	598,50 €
5-Personenhaushalte	110	5,55 €	6,30 €	610,50 €	693,00 €

² Zuordnung der Gemeinden zur den Bedarfsniveaus und zu den Mietenniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen (Emsdetten Mietniveau 3)

³ Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW

⁴ Angemessenheit von Unterkunftskosten Kreis Steinfurt (Stand: 01.10.2017)

»» Haushalte mit niedrigem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung NRW aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensususerhebungen herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft. Im Ergebnis konnte so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und der anfallenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Ergebnissen handelt es sich jeweils um Jahresangaben.

4.1 Nachfrage

»» Mehr als 50 % der Mieterhaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in Emsdetten rund 6.580 Mieterhaushalte. Mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung NRW.

Insgesamt verfügen rund 52 % oder 3.430 Mieterhaushalte über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen. Insbesondere bei den Ein- (58 %) und Fünfpersonenhaushalten (67 %) besteht ein hoher Anteil von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei- (47 %), Drei- (42 %) und Vierpersonenhaushalten (48 %).

Es wird deutlich ist, dass die Zahl der Haushalte mit Leistungsempfängern im Vergleich zur Gruppe der Haushalte ohne Leistungsbezug aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen etwa gleich groß ist. Knapp 1.800 Haushalten mit Transferleistungsempfängern stehen rund 1.650 Haushalte ohne Leistungsbezug, aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen gegenüber. Dieses Verhältnis verschiebt sich nochmals leicht, wenn berücksichtigt wird, dass ein (kleiner) Teil der SGB II und SGB XII-Empfänger im Eigentum lebt.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die soziale Wohnraumförderung NRW breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger in Betracht kommt.

Tab. 13: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

Wohneinheiten (WE)	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
SGB II*	445	166	110	74	70	866
SGB XII**	340	50	0	0	0	390
Wohngeld (ohne Lastenzuschuss)**	325	85	48	32	30	520
Flüchtlinge (AsylbLG)	134	10	10	7	13	174
Haushalte mit Leistungsbezug	1.244	315	166	112	112	1.949
Leistungsbezieher an Mieterhaushalte	41%	15%	21%	24%	62%	30%
Sonstige Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF***	670	675	174	115	21	1.655
Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF insgesamt***	1.914	990	340	227	133	3.604
Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF an Mieterhaushalten	63%	47%	43%	49%	74%	55%
Mieterhaushalte insgesamt***	3.060	2.090	790	460	180	6.580

* Ermittlung über Quote auf Basis von Kreiszahlen

** Quelle: Gesamtzahl Stadt Emsdetten

*** Abschätzung ALP

» Jährliche Nachfragesituation

Bei einem Ansatz einer Fluktuationsquote von rund 10 % wechseln in Emsdetten pro Jahr etwa 658 Mieterhaushalte die Wohnung (6.580*10%). In dieser Gruppe enthalten sind zuziehende Mieterhaushalte wie auch Haushalte, die innerhalb Emsdettens umziehen. Beim Ansatz der oben aufgeführten Quote (55 % bezogen auf alle Haushalte) von Mieterhaushalten innerhalb der Einkommensgrenzen, ergibt sich eine jährliche Nachfrage von etwa 360 Haushalten. Davon wiederum sind 81 % Ein- und Zweipersonenhaushalte.

4.2 Angebot

» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinserte der Jahre 2013 bis 2017 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur ausgewertet.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (5,55 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 12). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen gemäß der Richtlinie zu den Kosten der Unterkunft genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 277,50 Euro pro Monat ($5,55 \text{ Euro/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 277,50 \text{ Euro}$).

»» Geringes Angebot an bezahlbaren Wohnungen

Jährlich kommen ca. 540 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 110 m² oder weniger auf den Markt.⁵ Aufgrund des (noch) vergleichsweise moderaten Mietenniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen relativ hoch. So sind rund 50 % der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der Anteil der preisgünstigen kleinen Wohnungen unter 50 m² vergleichsweise gering (36 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnungen eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Beispielsweise zählen 30 m² große Wohnungen mit Mieten von 8,50 € pro m² Wohnflächen noch zum preisgünstigen Angebot.⁶ Bei den größeren Wohnungen ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen etwas höher (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Angebotssituation bezogen auf ein Jahr

Wohnungsgröße	Angebot an Mietwohnungen	Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	Anteil preisgünstige Wohnungen
unter 50 m ²	65	23	36%
50 bis 65 m ²	128	65	52%
65 bis 80 m ²	162	78	49%
80 bis 95 m ²	114	66	59%
95 bis 110 m ²	73	33	46%

Quelle: ALP, Immobilienscout24

⁵ Annahme: Die Fluktuation liegt bei 10 % bzw. bei jeder zehnten Wohnung findet ein Mieterwechsel statt

⁶ Beispielrechnung: $8,50 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 255,00 \text{ €}$ (Mietobergrenze = 277,50 €)

4.3 Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es insgesamt zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Den 340 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen lediglich 265 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) gegenüber.

»» Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. Engpässe in einem größeren Umfang werden insbesondere bei kleinen Haushalten deutlich. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Konkret fallen 178 Einpersonenhaushalte unter die Einkommensgrenze. Demgegenüber kommen nur etwa 23 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 7,7 Nachfrager.

Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mieterobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (178 HH : 65 WE). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese (großen) Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz teils moderater Kaltmiete häufig eine hohe Wohnkostenbelastung (vgl. Kap. 3.3.4).

»» Situation bei großen Wohnungen entspannter

Einen Engpass gibt es in Emsdetten auch beim preisgünstigen Angebot für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 1 : 1,5. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 1,5 Nachfrager. Bei großen Wohnungen bzw. Haushalten mit drei und mehr Personen ist die Situation entspannter. Eine geringe Nachfrage trifft hier auf ein vergleichsweise großes Angebot.

Tab. 15: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr (EG A)

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	650	1.280	1.620	1.140	730
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.780	980	330	220	120
Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	1 : 2,7	1 : 0,8	1 : 0,2	1 : 0,2	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	36%	52%	49%	59%	46%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	23	65	78	66	33
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	178	98	33	22	10
Bilanz p.a.	-155	-33	45	44	22
Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (p.a)	1 : 7,7	1 : 1,5	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,3

Quelle: ALP

»» Situationsanalyse für Einkommensgrenze B

Analog zum oben dargestellten Vorgehen wurden die Einkommens- bzw. Mietobergrenzen für die Einkommensgrenze B der Wohnraumförderung NRW (zweiter Förderweg) angesetzt. Im Ergebnis erhöht sich aufgrund der Anhebung der Mietobergrenze das preisgünstige Angebot (unter 6,30 € m² Wfl.) deutlich, da sich auch die Nachfrage aufgrund der höheren Einkommensgrenzen (vgl. Tab. 11) vergrößert, bleibt das Gesamtbild nahezu unverändert. Engpässe bestehen demnach bei kleinen Wohnungen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Haushalte mit mittleren Einkommen deutlich stärker auf größere Wohnungen ausweichen (können)?

Tab. 16: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr (EG B)

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	650	1.280	1.620	1.140	730
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	2.200	1.310	480	290	150
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 3,4	1 : 1	1 : 0,3	1 : 0,3	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	65%	75%	76%	74%	69%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	41	94	120	83	50
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	220	131	48	29	15
Bilanz p.a.	-179	-37	72	54	35
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a	1 : 5,3	1 : 1,4	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,3

Quelle: ALP

»» Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutliche Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher*innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt je-

doch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Wohnraumförderung NRW definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

4.4 Zwischenfazit

- » Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber
- » Zudem: Vergleichsweise hohe Anzahl von Haushalten mit niedrigem Einkommen steht ein geringer Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber
- » Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum sind zu einem großen Teil auch Haushalte mit geringen Einkommen (ohne Leistungsbezug)
- » Mietpreisdynamik hat zu einer Anspannung im unteren Preissegment geführt
- » Neben dem Defizit bei kleinen Wohnungen besteht auch ein Bedarf an preisgünstigen familiengerechten Wohnungen
- » Die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

5 Wohnungsmarktprognose

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Grundlage städtische Bevölkerungsprognose

Die Wohnungsmarktprognose von ALP baut auf der städtischen Bevölkerungsprognose auf. Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose sind die Daten des Einwohnermelderegisters.

»» Prognose in drei Szenarien

Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurde die Bevölkerungsprognose in drei Szenarien erstellt. Das ermöglicht einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen. Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie zuletzt der hohe Zuzug aus dem Ausland, aber auch die Schaffung von Wohnraum, können die Entwicklung erheblich beeinflussen.

Basisvariante

Die Stadt Emsdetten hat die Bevölkerungsprognose für drei Szenarien berechnen. Folgende Annahme liegen der Prognose zugrunde:

Variante 1

Leichter Wanderungsgewinn von jährlich 0,5 % (rd. 180 Personen im Jahr).
Annahme: Flüchtlings-Familiennachzüge, Emsdetten wächst geringfügig.

Variante 2

Die Bevölkerungszahl wird durch einen leichten Wanderungsgewinn von 0,35 % stabil gehalten (rd. 130 Personen im Jahr).
Annahme: Emsdetten hat seine maximale Größe erreicht. Die sinkende Bevölkerungszahl aufgrund der demografischen Entwicklung wird durch Zuzüge kompensiert.

Variante 3

Nullwanderung: Keine außergewöhnlichen Ereignisse, Zuzüge und Wegzüge gleichen sich aus. Bevölkerungszahl sinkt durch demografische Entwicklung.
Annahme: Fortsetzung der aktuellen Entwicklungen (2017)

»» Variante 1 relevant für die Wohnbauflächenentwicklung

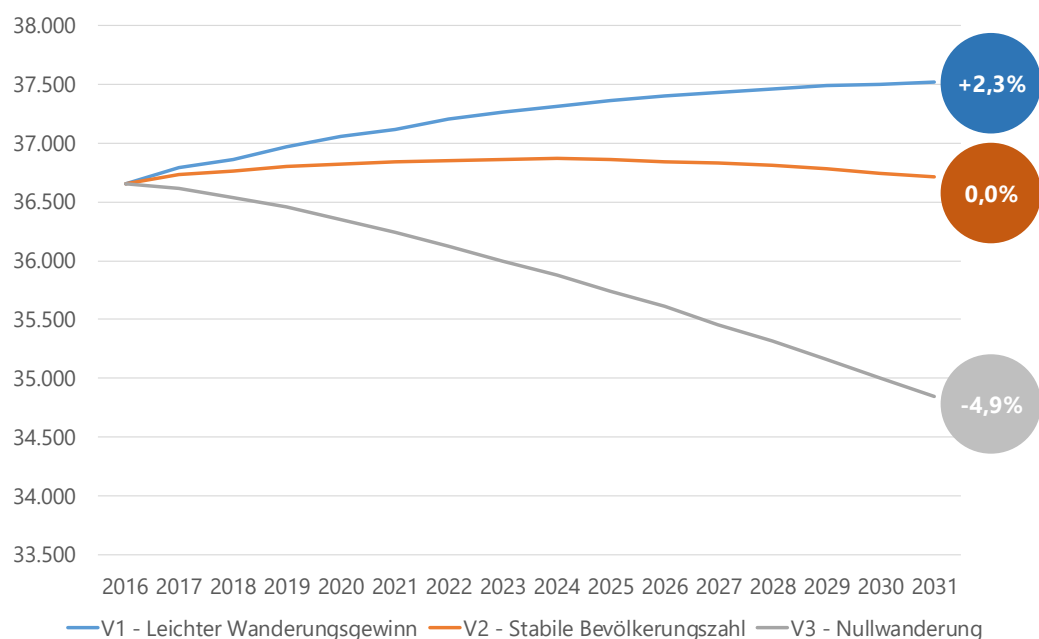
Da eine „Nullwanderung“ kein realistisches Szenario darstellt, hat die Variante 3 aus Sicht von ALP nur einen erklärenden Charakter. Ob die weitere Entwicklung eher dem Prognoseverlauf der Variante 1. oder 2. entspricht, wird maßgeblich davon abhängen, ob ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitgestellt wird. Für die Planung bzw. Flächenaktivierung sollte eine Orientierung an der

oberen Varinate erfolgen, um nicht Gefahr zu laufen, dass der Nachfragedruck weiter steigt bzw. um ggf. Reserven für eine zukünftige Entwicklung aufzubauen.

»» Prognostizierter Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten

Im Ausgangsjahr (2016) der Prognose liegt der Bevölkerungsstand in Emsdetten bei 36.659 Personen. Nach der Variante 1 wird die Bevölkerung Emsdettens bis zum Jahr 2031 um 2,3 % auf rund 37.500 Personen steigen. Das Bevölkerungswachstum ist bis 2025 etwas höher als in den Folgejahren bis 2031. Hintergrund ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die ab 2025 stärker zum Tragen kommt. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten stagniert. Die Variante 1 geht von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Voraussetzung hierfür ist, dass Emsdetten weiterhin Wanderungsgewinne (rund 130 Personen pro Jahr) verzeichnet. Die Variante 3 veranschaulicht hingegen allein die natürliche und altersbedingte Bevölkerungsentwicklung. Sofern Emsdetten keine Wanderungsgewinne verzeichnet und einen ausgeglichenen Wanderungssaldo aufweist sink die Bevölkerung bis 2031 um rund 5 %.

Abb. 28: Bevölkerungsprognose 2016-2031



Quelle: Stadt Emsdetten

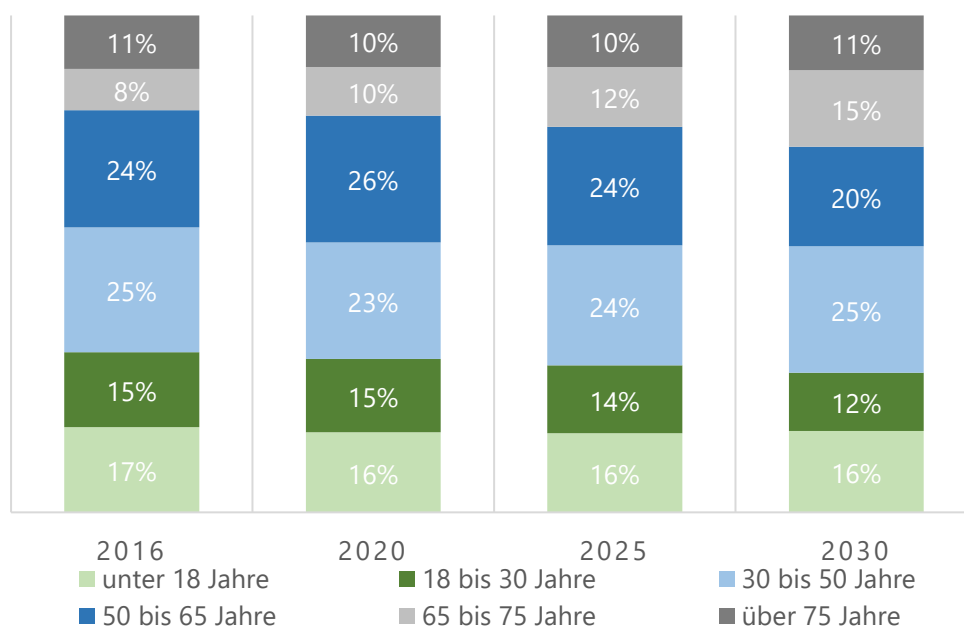
»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist auch die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in Emsdetten weiter fortsetzt (vgl. Abb. 29). Bis zum Jahr 2030 nimmt die Zahl der

Einwohner über 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 50-Jährigen kontinuierlich abnimmt.

Nach der Variante 2 steigt die Zahl der über 65-Jährigen um 41 % von rund 7.389 auf 10.395 Personen an. Der stärkste Anstieg wird dabei bei der Gruppe der 65- bis 75-Jährigen erwartet. So wird sich deren Anzahl bis 2030 fast verdoppeln (+88 %). Diese Entwicklung ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer zurückzuführen, die in den nächsten Jahren in diese Gruppe „einwandern“. Diese Entwicklung wird mit einer steigenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnraum verbunden sein.

Abb. 29: Veränderung der Altersstruktur – Variante 2



Quelle: Stadt Emsdetten

5.2 Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen

» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schieflage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

»» Methodischer Ansatz

Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquoten-mitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus 2011 spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2016 gibt es in Emsdetten 15.940 Haushalte. Davon entfallen rund 31 % auf Einpersonenhaushalte, 33 % auf Zweipersonenhaushalte, 29 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 7 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 35 % der Haushalte leben Kinder und in 31 % der Haushalte lebt mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

»» Prognostizierter Entwicklung der Haushalte

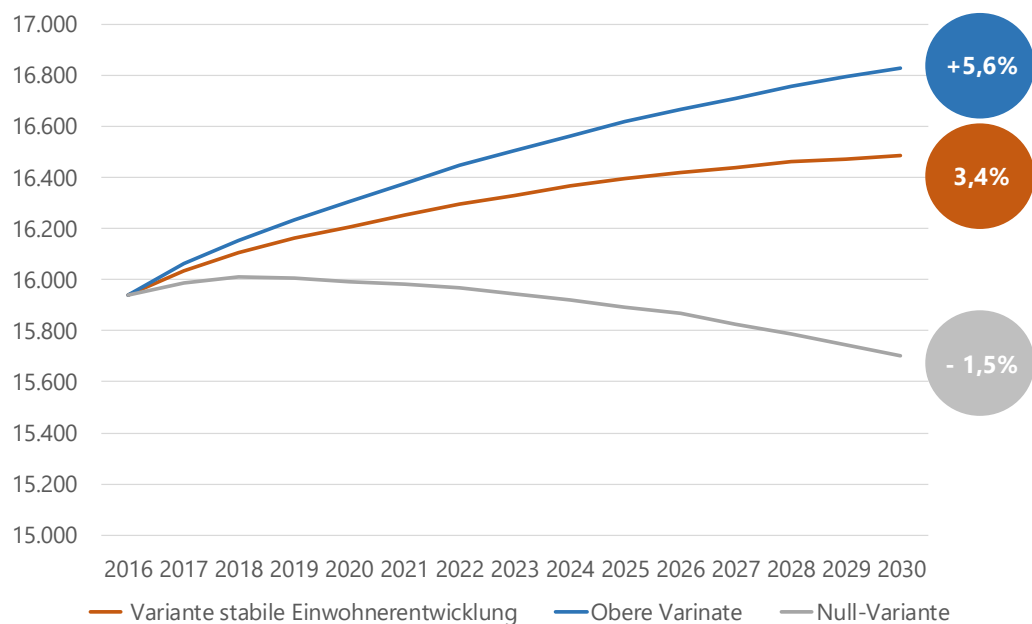
Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,
3. der Trend zu kleineren Haushalten.

Die altersstrukturellen Verschiebungen und der Trend zu kleineren Haushalten sind auch die Gründe dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose positiver verläuft. So leben Senioren ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalte (insbesondere Familien).

In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte trotz stagnierender Einwohnerentwicklung in der Variante 2 um 3,4 %. Auch in den Variante 1 und 3 ist dieser Effekt zu beobachten. So steigt die Zahl der Haushalte in der Variante 1 um 5,6 % bzw. sinkt in Variante 3 nur um 1,5 %.

Abb. 30: Haushaltsprognose



Quelle: ALP

»» Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte

In der Variante stabile Einwohnerentwicklung (V 2) steigt die Zahl der Haushalte wie bereits angeführt um 3,4 %. Der Anstieg ist in den einzelnen Haushaltstypen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt insbesondere die Zahl der Seniorenhaushalte (+ 33 % Singlehaushalte über 65 Jahre; + 66 % Senioren-Paarhaushalt). Der hohe Anstieg bei den Senioren-Paarhaushalten ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre zurückzuführen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen werden und zu einem Großteil in Paarhaushalten leben.

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass - infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau - die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

»» Leichter Rückgang der Familienhaushalte

Unabhängig vom Prognoseszenario wird die Zahl der Familien sinken. Während in den Varianten 1 und 2 nur ein moderater Rückgang erwartet wird (-2 % bzw. -4 %) Würde ohne Zuwanderung die Zahl der Familienhaushalte um knapp 10 %

zurückgehen. Ebenso werden Rückgänge bei den Single- und Paarhaushalten unter 65-Jahre erwartet.

»» Leichter Rückgang bei Haushalte mit drei und mehr Personen

Wird ausschließlich die Haushaltsgröße betrachtet, ist eine Zunahme bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten (zwischen 3 % V 3 / 11 % V 1) und eine Abnahme der Haushalte mit drei und mehr Personen zu erwarten (-3 % V 3 / -10 % V 1).

Tab. 17: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 1

	2016	2020	2025	2030	2016 bis 2030
Insgesamt	15.940	16.310	16.620	16.830	6%
Haushalt mit Kinder insgesamt	5.510	5.220	5.200	5.380	-2%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	<i>4.480</i>	<i>4.250</i>	<i>4.230</i>	<i>4.370</i>	<i>-2%</i>
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	<i>1.030</i>	<i>970</i>	<i>970</i>	<i>1.000</i>	<i>-3%</i>
Singlehaushalte unter 65 Jahre	2.920	2.980	2.960	2.770	-5%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2.010	2.100	2.310	2.680	33%
Seniorenpaarhaushalt (ausschließlich ü. 65 J.)	1.360	1.570	1.880	2.260	66%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre	3.200	3.310	3.170	2.880	-10%
Sonstige Haushalte	940	1.130	1.100	870	-7%

Quelle: ALP

Tab. 18: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 2

	2016	2020	2025	2030	2016 bis 2030
Insgesamt	15.940	16.210	16.400	16.490	3%
Haushalt mit Kinder insgesamt	5.510	5.190	5.140	5.270	-4%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	4.480	4.220	4.180	4.290	-4%
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	1.030	970	960	980	-5%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	2.920	2.960	2.920	2.710	-7%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2.010	2.090	2.280	2.620	30%
Seniorenpaarhaushalt (ausschließlich ü. 65 J.)	1.360	1.550	1.850	2.200	62%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre	3.200	3.290	3.130	2.830	-12%
Sonstige Haushalte	940	1.130	1.080	860	-9%

Quelle: ALP

Tab. 19: Entwicklung der Haushaltszahlen – Variante 3

	2016	2020	2025	2030	2016 bis 2030
Insgesamt	15.940	15.990	15.890	15.700	-2%
Haushalt mit Kinder insgesamt	5.510	5.130	4.990	5.030	-9%
<i>davon Paare mit Kindern</i>	4.480	4.170	4.060	4.090	-9%
<i>davon Alleinerziehende Elternteile</i>	1.030	960	930	940	-9%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	2.920	2.920	2.840	2.590	-11%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2.010	2.060	2.200	2.490	24%
Seniorenpaarhaushalt (ausschließlich ü. 65 J.)	1.360	1.520	1.780	2.080	53%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre	3.200	3.260	3.050	2.710	-15%
Sonstige Haushalte	940	1.100	1.030	800	-15%

Quelle: ALP

5.3 Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern können. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 1 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Emsdetten wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2017 bis 2030 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht mehr zur Verfügung.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

»» Basisjahr 2016: Nachholbedarf und Angebotsüberhänge

In Emsdetten hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren leicht angespannt. Strukturelle Angebotsüberhänge sind nicht vorhanden. Insgesamt kann der Markt als ausgeglichen beschrieben werden, auch wenn es in einzelnen Segmenten Versorgungsengpässe gibt (vgl. Kap. 4). Im Ergebnis besteht 2017 ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund 10 Wohnungen.

»» Ersatzbedarf bis 2030

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für Emsdetten von einem Wohnungsabgang von etwa 500 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

»» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf.

Variante 1 – Leichter Wanderungsgewinn: Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 560 Wohnungen prognostiziert (70 Wohnungen pro Jahr). In den Folgejahren wird der jährlich Zusatzbedarf etwas geringer ausfallen. Bis 2030 erhöht sich der Zusatzbedarf um 210 Wohnungen bzw. rund 40 Wohnungen pro Jahr.

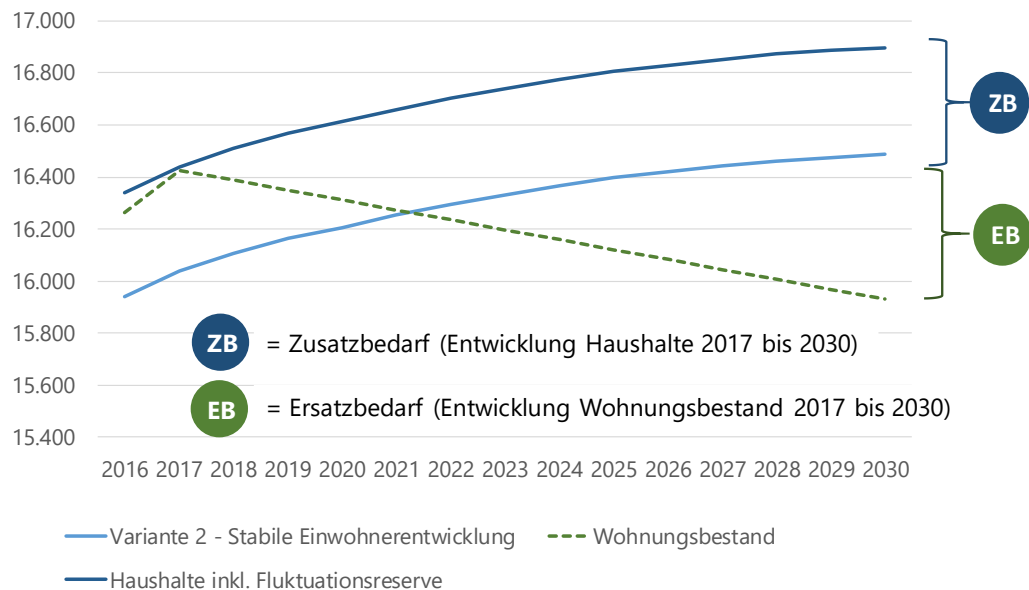
Variante 2 – Stabile Bevölkerungsentwicklung: Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 360 Wohnungen prognostiziert (45 Wohnungen pro Jahr). Wie der Variante 1 wird in den Folgejahren der jährliche Zusatzbedarf geringer ausfallen. Bis 2030 erhöht sich der Zusatzbedarf um 90 Wohnungen bzw. knapp 20 Wohnungen pro Jahr. Siehe Anhang (Tab. 24 im Anhang).

Variante 3 – Null-Wanderung: Folgt die Entwicklung der Variante 3, ergibt sich ein negativer Zusatzbedarf bzw. die Zahl der Haushalte wird sinken. Spürbare Rückgänge werden ab dem Jahr 2025 erwartet (Tab. 25 im Anhang).

» Quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. Im Folgenden wird der Neubaubedarf insgesamt als auch differenziert nach dem Ein- und Mehrfamilienhaussegment dargestellt.

Abb. 31: Wohnungsmarktbilanz



Quelle: ALP

» Ableitung von segmentspezifischen Neubaubedarfen

Die Prognose des segmentspezifischen Bedarfs erfolgt durch die Kopplung der demografischen Entwicklung mit haushaltstypenbezogenen Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausquoten. Zu berücksichtigen ist, dass neben der demografischen Entwicklung weitere Faktoren die Nachfrageentwicklung beeinflussen können. Dazu zählen insbesondere Veränderungen bei den Wohnwünschen. So ist bei der Interpretation der folgenden Darstellungen zu berücksichtigen, dass es Anzeichen für eine höhere Bereitschaft älterer Einfamilienhausbesitzer zum Umzug in zentral gelegene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt. Sofern sich dieser Trend bestätigt, könnte hieraus ein erhöhter Bedarf im Mehrfamilienhaussegment abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund hat ALP zwei Szenarien gerechnet, eine Status quo-Variante mit einem weiterhin hohen Anteil von Seniorenhaushalten im Einfamilienhaussegment und eine Variante, die einen beschleunigten Generationenwechsel berücksichtigt. Unterstellt wird, dass 10 % der Einfamilienhausbesitzer ihr Haus gegen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eintauschen.

» Segmentspezifischen Neubaubedarf – Status quo Variante

Variante 1 – Leichter Wanderungsgewinn:

In der Variante 1 besteht ein Neubaubedarf von 910 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 550 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 360 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 erhöht sich der Neubaubedarf um 420 Wohneinheiten. Davon entfallen 330 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 90 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Variante 2 – Stabile Bevölkerungsentwicklung:

In der Variante 2 besteht ein Neubaubedarf von 690 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 400 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 290 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 erhöht sich der Neubaubedarf um 180 Wohneinheiten. Davon entfallen 140 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 40 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Variante 3 – Null-Wanderung:

In der Variante 3 besteht ein Neubaubedarf von 170 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 60 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 110 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Bis 2030 entsteht kein weiterer quantitativer Neubaubedarf.

Tab. 20: Wohnungsmarktbilanz – Variante 1 leichter Wanderungsgewinn

<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Neubaubedarf insgesamt	40	410	910	1.330
<i>davon EFH</i>	50	260	550	880
<i>davon MFH</i>	-10	150	360	450
Angebotsüberhang 2017	-360	-360	-360	-360
Fluktuationsreserve (2,5 %)	400	410	410	420
Ersatzbedarf	0	110	310	500
Zusatzbedarf	0	250	550	770

Quelle: ALP

» Segmentspezifischen Neubaubedarf – dynamischer Generationenwechsel

Sofern nur 10 % der Einfamilienhausbesitzer ihr Haus im Alter gegen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eintauschen, verschiebt sich der Bedarf deutlich in Richtung Geschosswohnungsbau. So kehrt sich das Verhältnis zwischen Ein- und Mehrfamilienhaussegment um. Während in der Status quo-Variante rund zwei Drittel des Neubaubedarfs auf das Einfamilienhaussegment entfallen, sind es in dieser Variante nur 40 %. Voraussetzung für diese Entwicklung ist jedoch das nachfragegerechte Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment errichtet werden. ALP empfiehlt vor diesem Hintergrund ein mindestens ausgewogenes Verhältnis der Segmente bei den Neubauvorhaben in Emsdetten zu realisieren.

Tab. 21: Wohnungsmarktbilanz – Variante 1 leichter Wanderungsgewinn bei beschleunigtem Generationenwechsel im EFH-Segment

Wohneinheiten (WE)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Neubaubedarf insgesamt	40	410	910	1.330
<i>davon EFH</i>	50	180	360	560
<i>davon MFH</i>	-10	230	450	770
Angebotsüberhang 2017	-360	-360	-360	-360
Fluktuationsreserve (2,5 %)	400	410	410	420
Ersatzbedarf	0	110	310	500
Zusatzbedarf	0	250	550	770

Quelle: ALP

5.4 Flächenbedarfsprognose

» Annahmen für Abschätzung der Wohnraumbedarfe

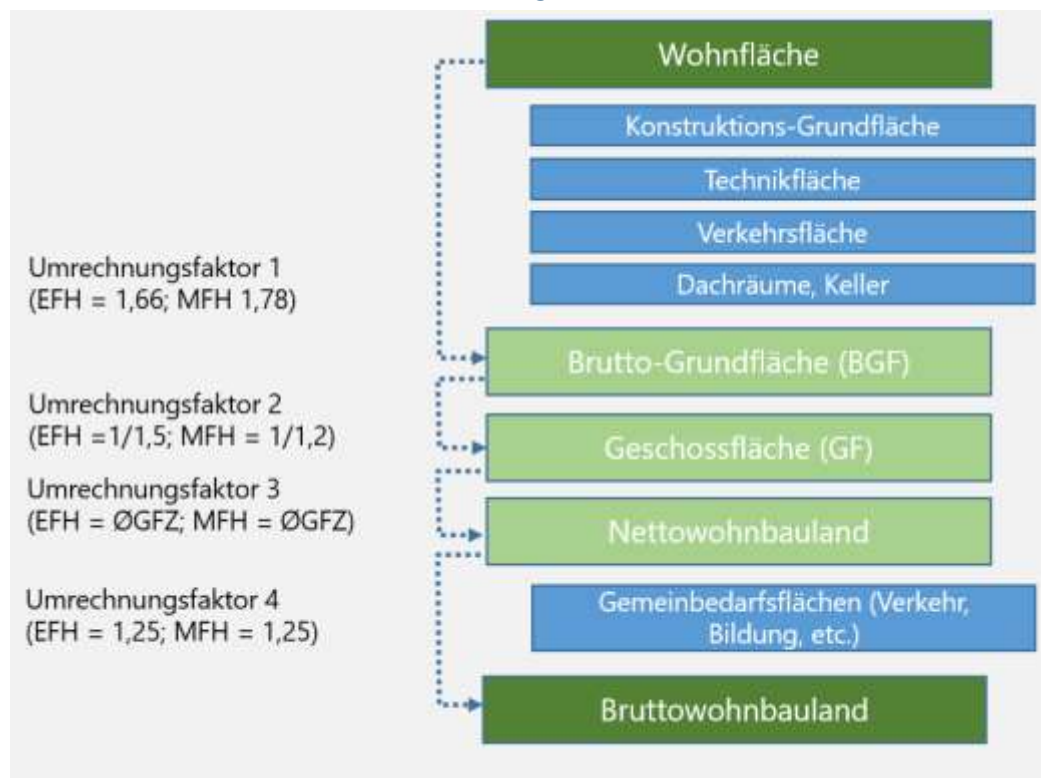
Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfs, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Hierbei wird jedoch nicht auf den gesamten Neubaubedarf abgestellt, sondern nur auf den flächenrelevanten Bedarf. Dieser ergibt sich aus dem Zusatzbedarf sowie einem Teil des Ersatzbedarfs. Der Ersatzbedarf wird nicht vollständig berücksichtigt, da beim Abriss und Ersatzneubau in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden kann. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann (Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnraum), werden hingegen zusätzliche Flächen benötigt. Bei der vorliegenden Abschätzung des Flächenbedarfs wurde angenommen, dass für die Hälfte des

Ersatzbedarfs zusätzliche Flächen (im Innen- oder Außenbereich) benötigt werden. Zudem beeinflussen weitere Parameter den Flächenbedarf. Dazu zählen:

- Größe der Wohnung
- Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung (bspw. Keller-; Dachgeschoss etc.)
- Bauliche Dichte in Form der angesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gemeinbedarfsflächen

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs hat ALP jeweils zwei Szenarien für die beiden Prognosevarianten aufgestellt. Die Szenarien unterscheiden sich hinsichtlich der baulichen Dichte und der Größe der Wohnung.

Abb. 32: Schema - Flächenbedarfsberechnung



Quelle: ALP

» Ermittlung der notwendigen Wohnfläche und Bruttogrundfläche

Zunächst hat ALP durchschnittliche Wohnungsgrößen für das Ein- und Mehrfamilienhaussegment definiert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 80 m² und für Einfamilienhäuser 150 m² (Szenario 1) bzw. 70 und 120 m² (Szenario 2) angesetzt. Zur Ableitung der Bruttogrundfläche wird ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt (vgl. Abb. 32).

»» Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Da zur Ermittlung des notwendigen Nettowohnbaulandes durch den Ansatz der GFZ lediglich die Geschossfläche in Vollgeschossen benötigt wird, erfolgt eine Korrektur. So werden beispielsweise Dachausbauten und Kellerräume ausgeschlossen. Für Einfamilienhäuser wird ein Quotient von 1,5 und für Mehrfamilienhäuser von 1,2 angesetzt.

Die gewählte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt im Szenario 1 0,25 (EFH) bzw. 0,8 (MFH) und im Szenario 2 0,35 (EFH) und 1,2 (MFH).

»» Umrechnung in Bruttobauland

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus, werden mit der Entwicklung von Wohnbauland weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung
- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Für die Ermittlung des Bruttobaulandbedarfes ist der Faktor auf 1,25 festgelegt.

»» Flächenbedarf – Szenario 1

Variante 1 – Leichter Wanderungsgewinn:

Aus der Berechnung ergibt sich bis zum Jahr 2030 in der Variante 1 ein Bedarf von 61,0 ha für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Bereits bis 2020 werden Flächen für den Einfamilienhausbau in Höhe von 18,7 ha benötigt. Für den Geschosswohnungsbau werden weitere 6,4 ha Wohnbauland bis 2030 benötigt. Die Bedarfe für Ein- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 67,4 ha auf.

Variante 2 – Stabile Bevölkerungsentwicklung:

Entsprechend des geringeren Nachfrageanstiegs fällt der Flächenbedarf in der Variante 2 geringer aus. Insgesamt beläuft sich der Neubaubedarf auf 45,3 ha. Bis 2020 werden Flächen in einem Umfang von 14,4 ha benötigt.

Variante 3 – Null-Wanderung:

Aufgrund der negativen Nachfrageentwicklung besteht rechnerisch nur ein geringfügiger Flächenbedarf.

» Flächenbedarf – Szenario 2

In Folge der höheren baulichen Dichte in Kombination mit geringeren Wohnungsgrößen reduziert sich der Flächenbedarf im Szenario 2 deutlich. Insgesamt ist der Flächenbedarf für das Einfamilienhaussegment rund 75 % und für das Mehrfamilienhaussegment rund 71 % niedriger.

Hinweis: Durch eine stärkere Nachverdichtung, beispielsweise im Zuge von „Ab-riss → Neubau-Projekten“ sowie durch eine Lenkung der Nachfrage in den Geschosswohnungsbau, kann der Flächenbedarf weiter gesenkt werden.

Tab. 22: Flächenbedarfsprognose Szenario 1 - Geringere Dichte

(Variante 1)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	4,2	18,7	38,2	61,0
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-0,2	2,3	5,5	6,4
Insgesamt	4,0	21,0	43,6	67,4
(Variante 2)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	2,5	12,9	25,7	41,1
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-	1,6	4,2	4,2
Insgesamt	2,5	14,4	29,9	45,3
(Variante 3)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	-	0,4	-	-
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-	0,3	0,8	-
Insgesamt	-	0,7	0,8	-

Quelle: ALP

Tab. 23: Flächenbedarfsprognose Szenario 2 - Höhere Dichte

(Variante 1)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	2,4	10,7	21,8	34,9
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-0,1	1,4	3,2	3,7
Insgesamt	2,3	12,0	25,0	38,6
(Variante 2)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	1,4	7,4	14,7	23,5
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-0,2	0,9	2,4	2,4
Insgesamt	1,2	8,3	17,1	25,9
(Variante 3)	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	-	0,2	-	-
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	-	0,2	0,5	-
Insgesamt	-	0,4	0,5	-

Quelle: ALP

»» Flächenbedarf – Szenario dynmaischer Generationenwechsel

Sofern nur 10 % der Einfamilienhausbesitzer ihr Haus im Alter gegen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eintauschen (vgl. Kap. 5.3) reduziert sich der Flächenbedarf deutlich. Konkret würde sich der Flächenbedarf um bis zu 20,6 ha reduzieren (Szenario geringe Dichte in Kombination mit Prognosevariante 1 = 46,8 ha statt 67,4 ha).

5.5 Zwischenfazit

- »» Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird insbesondere von den Wanderungen bestimmt.
- »» Die Zahl ältere Single- und Paarhaushalte wird in Zukunft deutlich zunehmen, wohingegen Familienhaushalte quantitativ an Bedeutung verlieren werden.
- »» In allen Prognosevarianten besteht ein quantitativer Neubaubedarf.
- »» Es sollte ein ausgewogener Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.
- »» Der zusätzliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 schwankt in Abhängigkeit von der Prognosevariante und der getroffenen Annahmen zur baulichen Dichte. Maximal werden 67,4 ha Wohnbauland benötigt.

6 Ziele und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktanalyse und -prognose sowie den geschilderten Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden Herausforderungen wurden grundsätzliche Zielsetzungen für den Emsdettener Wohnungsmarkt abgeleitet. Das Leitziel ist:

„Emsdetten als attraktiven Wohnstandort für alle weiterentwickeln“

Neben dem Leitziel wurden für die Handlungsfelder

- Neubau und Flächenaktivierung,
- Bestandsentwicklung,
- Geförderter Wohnraum und
- Kommunikation

Entwicklungsziele formuliert. Die Zielsetzungen geben einen ersten Orientierungsrahmen für die städtische Wohnungspolitik. Eine Konkretisierung der Entwicklungsziele erfolgt durch die Darstellung von Handlungsempfehlungen bzw. -optionen.

Angesichts der derzeit hohen Wohnraumnachfrage in Kombination mit knappen Ressourcen (Flächen, öffentliche Mittel) müssen Prioritäten gesetzt werden. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Interessenslagen und konkurrierender Zielsetzungen kann es dabei zu Nutzungskonflikten kommen, beispielsweise zwischen einer gewerblichen und einer wohnbaulichen Nutzung. Wichtig ist, dass die potenziellen Konfliktfelder transparent gemacht werden. Konflikte gänzlich zu vermeiden, wird kaum möglich sein.

Eine Kennzeichnung von Zielen, potenziellen Konfliktfeldern und Maßnahmen erfolgt durch die folgenden Symbole:



Ziele



Maßnahmen



Potenzielle Konflikte



Maßnahmen, die aus gutachterlicher Sicht eine hohe Priorität haben

Um eine grundsätzliche Akzeptanz für die wohnungspolitischen Ziele und konkrete Wohnungsbauvorhaben zu erreichen, sind diese transparent und nachvollziehbar darzustellen und zu kommunizieren. Das vorliegende Gutachten ist ein erster Schritt hierfür.

Handlungsfeld Neubau und Flächenaktivierung



Sicherung der Zukunftsfähigkeit Emsdettens: Die Stadt schafft die Voraussetzungen für einen dauerhaften Zuzug und Verbleib von Arbeitskräften

Die wirtschaftliche Entwicklung Emsdettens ist positiv. Von 2005 bis 2017 ist die Zahl der Beschäftigten in Emsdetten um 32 % angestiegen. Angesichts des anhaltenden Drucks auf die Region Münsterland ist für die nähere Zukunft von einem weiteren Nachfrageanstieg auszugehen. Auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung zusätzlichen Gewerbes sind die Potenziale gerade in der näheren Zukunft vergleichsweise hoch einzuschätzen. Damit die positive Entwicklung nicht durch ein fehlendes Wohnungsangebot ausgebremst wird, ist es erforderlich, für die zuziehenden Haushalte nachfragerechten Wohnraum zu schaffen. Das Nachfragespektrum reicht von kleinen preisgünstigen Wohnungen bis hin zum familiengerechten Einfamilienhaus.



Die Stadt nimmt eine aktive, gestaltende Rolle bei der Aktivierung von Wohnbaupotenzialen ein und nutzt ihren Handlungsspielraum bei der Flächenentwicklung

Die Stadt Emsdetten nimmt bereits heute eine aktive Rolle bei der Flächenentwicklung ein. Die derzeitige Praxis sieht vor, dass erst nach dem Flächenankauf durch die Stadt, die Einleitung eines B-Planverfahrens erfolgt. Damit bestehen gute Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der angestrebten Bau- und Wohnformen. Da die Stadt selbst kaum über eigene Flächen verfügt, gibt es jedoch gleichzeitig eine hohe Abhängigkeit von den Grundstückseigentümern. Nur wenn ein Verkauf für die Eigentümer potenzieller Flächen wirtschaftlich attraktiv ist, wird es gelingen, auch zukünftig größere Wohnbauflächen zu entwickeln.



Rahmenbedingungen für den Neubau von 1.330 Wohnungen schaffen



Hinsichtlich der Aktivierung von Wohnbaupotenzialen sollte die Stadt Emsdetten an der oberen Prognosevariante (Variante 1) orientieren. Demnach sind rund 1.330 Wohnungen bis 2030 zu errichten wobei. Hierbei sollte ein ausgewogener Mix aus Ein- und Mehrfamilienhauswohnungen realisiert werden. Sofern den Zielen Generationenwechsel im Bestand und Schaffung von gefördertem Wohnraum (siehe folgende Seiten) eine hohe Priorität eingeräumt wird, sollte der Anteil an Geschosswohnungen am Gesamtneubauvolumen überwiegen (40 % EFH und 60 MFH - vgl. Tab. 21).



Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Emsdetten für eine perspektivische und langfristige Entwicklung

Die Stadt Emsdetten sieht vor, die Rahmenbedingungen für Grundstücksankäufe zu verbessern ohne jedoch die bodenpolitischen Grundsatzbeschlüsse aufzuweichen. Auch zukünftig ist der Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Emsdetten zur Sicherung und Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzung vorgesehen.



Bündelung der städtischen Ressourcen für eine vermehrte und beschleunigte Schaffung von Baurecht

Eine wichtige Voraussetzung für eine beschleunigte Bauflächenentwicklung ist ein reibungsloser „Workflow“ der beteiligten Stellen und Ämter in der Stadt Emsdetten. Damit alle beteiligten Stellen „Hand in Hand“ arbeiten, soll die bestehende Planungskonferenz (Abstimmungsrunde der Amtsleiter) zur Koordinierung der wohnbaulichen Entwicklung noch stärker genutzt werden.



Flexible Handhabung des Stellplatzschlüssels

Die Schaffung von Stellplätzen ist mit hohen Kosten für die Investoren verbunden. Insbesondere wenn Tiefgaragenstellplätze notwendig werden, führt dies zu einer hohen teils auch einer zu hohen Belastung. Zum Teil werden mögliche Investitionen unrentabel bzw. der Spielraum für weitere Zugeständnisse sinkt. Vor diesem Hintergrund könnte geprüft werden, den Stellplatzschlüssel bei ausgewählten Projekten zu reduzieren. Insbesondere beim Wohnungsbau in zentralen Lagen mit einem hohen Erschließungs- bzw. Kostenaufwand oder beim Bau von Sozial- und Seniorenwohnungen sollte eine Reduzierung des Schlüssels geprüft werden. Vor dem Hintergrund eines sich (langsam) verändernden Mobilitätsverhaltens könnten zudem stärker Faktoren wie die Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs und Car-Sharing-Konzepte als Bewertungsgrundlage für die Genehmigung einer geringeren Stellplatzquote herangezogen werden.



Stadt strebt eine stärkere Differenzierung der Angebotsstruktur durch den Wohnungsneubau an

Angesichts der Heterogenität der Bevölkerung und der Herausbildung neuer Nachfragegruppen wird eine stärkere Diversifizierung des Wohnungsangebots angestrebt. Da die Stadt auf die Bestandsentwicklung keinen bzw. nur einen geringen Einfluss hat, wird eine Diversifizierung des Angebots durch den Wohnungsneubau angestrebt. Neben der „klassischen“ Wohnungsnachfrage von Familien, liegt eine große Herausforderung darin, den Mangel an altersgerechtem (preisgünstigen) Wohnraum zu beheben. Wie in der jüngeren Vergangenheit, sollte zukünftig weiterhin auch der Geschosswohnungsbau im Fokus der Flächenentwicklung stehen. Nur so wird es gelingen, den „Mismatch“ (große Zahl kleiner Haushalte und geringe Zahl kleiner Wohnungen) sukzessive abzubauen.



Die Stadt strebt eine Stärkung der Wohnfunktion in den zentralen Lagen an (Wachstumschancen nutzen)

Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenressourcen, der derzeit hohen Wohnungsnachfrage sowie nicht zuletzt aufgrund der Wohnwünsche der Emsdettener Bevölkerung, gewinnt die Wohnfunktion in den zentralen Lagen an Bedeutung. Bei der Abwägung des Nutzungsmixes in zentralen Lagen ist daher immer auch eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht zu ziehen. Aufgrund der guten Rahmenbedingungen (niedriges Zinsniveau, attraktive Förderbedingun-

gen, hohe Nachfrage) können derzeit auch komplexere bzw. ehemals wirtschaftlich nicht darstellbare Projekte umgesetzt werden. Ob diese Rahmenbedingungen in fünf oder zehn Jahren noch Bestand haben, ist ungewiss. Die Stadt möchte daher, die derzeit bestehenden Wachstumschancen nutzen, um die zentralen Stadtbereiche wohnbaulich weiterzuentwickeln.



Die Konkurrenz der Nutzungsansprüche hat sich verschärft. Dies gilt insbesondere für Städte wie Emsdetten, die über geringe aktivierbare Flächenpotenziale verfügen. Wohnen und soziale Infrastrukturen stehen als Nutzungsart oft mit einer gewerblichen Nutzung im Wettbewerb um Flächen. Gerade zentrale Lagen sind neben der Wohnfunktion auch für andere Nutzungsarten prädestiniert. Hier ist ein sorgfältiger Interessensabgleich auf Basis einer Gesamtstrategie zur Siedlungsentwicklung notwendig. Zudem ist zu prüfen, an welchen Standorten eine Nutzungsmischung von Wohnen und (nicht störendem) Gewerbe sinnvoll ist.



Die Stadt will eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglichen

Nicht für alle Wohnungsneubauten werden Flächen in (neuen) Baugebieten benötigt. Die Stadt Emsdetten verfügt über ein Nachverdichtungspotenzial in Höhe von 360 Baulücken bzw. 24 ha. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf vor dem Hintergrund der begrenzten aktivierbaren Flächenreserven zu decken, müssen die umfangreichen Flächenpotenziale im bereits bestehenden Siedlungsgefüge besser genutzt werden. Ziel ist es, 10 % bis 15 % der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den nächsten fünf Jahren zu aktivieren.



Forcierung des Innenentwicklungsmanagements

Hierzu ist eine Forcierung des Innenentwicklungsmanagements vorgesehen. Erste Schritte wurden mit der Befragung der Eigentümer bereits eingeleitet. Die nächsten Schritte sehen eine Beratung der Eigentümer vor, um einen möglichst großen Anteil der Flächenpotenziale zu aktivieren.



Prüfung der wohnbaulichen Entwicklung auf untergenutzten Flächen

Vor dem Hintergrund der Knappheit von Wohnbauflächenpotenzialen sollte eine stärkere wohnbauliche Entwicklung auf untergenutzten Grundstücken geprüft werden. Hierfür sind mindergenutzte Flächen (z. B. eingeschossige Bebauungsstrukturen, große Einfamilienhausgrundstücke) oder Gewerbeflächen, die sich für eine Nutzungsänderung eignen würden), zu identifizieren. In Fällen, in denen aus wirtschaftlichen Gründen ein Ersatzneubau infrage kommt, sollte die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls geprüft werden.

Zudem ist bei der Planung von Neubauprojekten im Einzelfall eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen. Für die Innenstadt in Emsdetten sollte

punktuell der Erlass eines neuen Baurechtes geprüft werden. So sollte eine stärkere Verdichtung in einzelnen Teillagen im Innenstadtkern ermöglicht werden. Ein solches Vorgehen würde ggf. auch die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen in zentralen und integrierten Lagen möglich machen.



Die aufgeführten Möglichkeiten der Nachverdichtung sind häufig mit Anwohnerkonflikten verbunden. Potenziellen Konflikten sollte durch umfangreiche Informationen und Aufklärung entgegengewirkt werden. Gleichwohl ist klar, dass Konflikte nicht immer zu vermeiden sind und teils auch ausgehalten werden müssen.

Handlungsfeld Bestandsentwicklung



Generationenwechsel im Bestand unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren, vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren, vollzieht sich nach und nach ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Entscheidend für das Gelingen ist die Bereitstellung eines attraktiven Alternativangebots. Da der Bestand die erforderlichen Qualitäten häufig nicht aufweist, sind entsprechende Angebote im Neubau zu schaffen.



Wohnalternative für Haushalte schaffen, die ihr Eigenheim verkaufen möchten

Zur Unterstützung des Generationenwechsels sollten punktuell zentral gelegene, barrierearme Wohnungen mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung entstehen. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung.



Verbleib in den eigenen Vier-Wänden ermöglichen

Der Verbleib in der Wohnung oder dem Haus auch im (hohen) Alter ist ein zentrales Anliegen der Mehrzahl der Emsdettener Haushalte. Die Verbundenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld ist sehr hoch, weshalb ein Umzug häufig abgelehnt wird. Trotz dessen oder auch gerade deshalb sollten auch die Bedürfnisse dieser Zielgruppe in der städtischen Wohnungsmarktpolitik abgebildet werden. So stellen sich Fragen hinsichtlich präventiver oder notwendiger Wohnraumanpassungen. Insbesondere wenn die Mobilität

eingeschränkt ist, sind oftmals kleinere oder größere Umbaumaßnahmen erforderlich.



Beratung und Information der Eigentümer

Der Verkauf und auch der Verbleib in der Wohnung/ dem Haus gehen teils mit einem erhöhten Beratungsbedarf einher. Hier wird die Stadt im Rahmen des BMBF-Förderprojektes „LebensRäume - Wohnraum clever nutzen“ ansetzen. Die Stadt Emsdetten ist bei der bundesweiten wissenschaftlichen Untersuchung eine von drei Interventions-Pilotkommunen im Kreis Steinfurt. Ziel des Projektes „Lebensräume- Wohnraum clever nutzen“ ist es, die Aspekte: demographischer Wandel, Leerstandsproblematik, Innenverdichtung versus Zersiedelung, integriertes Stadt- und Quartiersmanagement und energetische Gebäude-sanierung zu bündeln. Hierzu sollen eigentümerunterstützende Maßnahmen, zum bedarfs- und generationengerechten Leben, z.B. unzureichend genutzter Wohnraum, etabliert, als auch Angebot und Nachfrage besser koordiniert werden. Damit stärkt das Projekt „Lebensräume“ die kommunale Innenentwicklung.

Die Beratungen werden ergebnisoffen sein und sowohl das Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch den Umzug in Betracht ziehen. Am 11.03.19 findet dazu auch eine Bürgerinformationsveranstaltung statt und ab März 2019 werden über „Lebensräume“ Workshops und Einzelberatungen finanziert.



Aktivierung des Bestands

Die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird eine wichtige Rolle in der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einnehmen. So wird die zukünftige Nachfrage ganz überwiegend im Wohnungsbestand gedeckt werden. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes kann dazu beitragen, einen Teil der Nachfrage in bestehenden Strukturen zu decken, zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren und somit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nachzukommen.



Insbesondere wenn mit der Modernisierung der Bestände eine Aufwertung des Wohnungsbestandes einhergeht, besteht (im Mietwohnungssegment) die Gefahr von steigenden Mietpreisen. So sind Maßnahmen, die eine Wohnwertverbesserung nach sich ziehen generell umlagefähig, können also auf die Miete aufgeschlagen werden. Insbesondere wenn baurechtliche Genehmigungen für entsprechende Maßnahmen zu erteilen sind, sollte die Stadt mögliche Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung prüfen und ggf. die Schaffung von Mietpreisbindungen zur Auflage machen. Diesbezüglich ist auf die attraktiven Förderkonditionen des Landes zu verweisen (vgl. Kap. 2.3).

Handlungsfeld preisgünstiger Wohnraum



Angemessenen Wohnraum für alle Haushalte errichten → Der Neubau und der Erhalt von preiswertem Wohnraum wird durch die Stadt unterstützt

In Emsdetten hat der Nachfrageanstieg in Kombination mit dem Auslauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu einer tendenziellen Anspannung der Situation im preisgünstigen Segment geführt. Absehbar wird sich die Situation in diesem Marktsegment nicht entspannen. Nach Berechnung der NRW.BANK wird der geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 in Emsdetten um 35 % oder 260 WE schrumpfen. Gleichzeitig wird zukünftig eine steigende Zahl von Seniorenhaushalten mit geringen Einkommen erwartet. Demzufolge sollte die Stadt dem Thema preisgünstiger Wohnraum bei zukünftigen Entwicklungen eine hohe Priorität einräumen.



Neubau von geförderten Wohnraum - Prüfung einer Quotierung



Um den Neubau von geförderten Wohnungen sicherzustellen, sollte entweder eine feste, verbindliche Quote für den geförderten Wohnungsbau (bezogen auf die einzelnen Projekte) oder eine möglichst verbindliche Zielgröße (geförderte Wohnungen insgesamt) festgesetzt werden.

Das Instrument der Quotierung dient einer Erhöhung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment und somit der Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum. Durch eine Quotierung kann ein bestimmter Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen eines Neubauvorhabens festgesetzt werden. In Emsdetten ist zu prüfen, in welchen Lagen bzw. bei welchen Konstellationen im Neubau/Nachverdichtung dieses Instrument eingesetzt werden kann. Sofern die Festlegung einer „harten“ Quote, die grundsätzlich bei jedem Neubauvorhaben (Grundstücke im städtischen Eigentum und/oder kein Planungsrecht vorhanden) Anwendung findet, nicht zum Einsatz kommt, sollte die Stadt Emsdetten sich verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen und in einem politischen Beschluss (z. B. Baulandbeschluss) absichern. Unabhängig davon, ob eine flexible oder feste Quote gewählt wird, wichtig ist, dass durch den Einsatz des Instrumentes der Neubau durch zu hohe Auflagen nicht ausgebremst wird. Zudem ist auf eine ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände zu achten. Eine Konzentration von Problemmietern ist zu vermeiden.

Um die Wirtschaftlichkeit und die Qualität von Neubauvorhaben nicht zu gefährden, eine ausgewogene Belegungsstruktur auch langfristig zu gewährleisten zu können und einen Generationenwechsel durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau zu befördern, sollte grundsätzlich ein ausgewogener Mix an Wohnungstypen realisiert werden. Neben unterschiedlichen Wohnungstypen

sollten geförderte wie freifinanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen berücksichtigt werden.

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, und eines steigenden, Mietenniveaus sowie dem strukturellen Defizit von kleinen barrierearmen Wohnungen sollte ein signifikanter Anteil der Neubauwohnungen gefördert errichtet werden. Da in Zukunft kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen werden und insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte mit geringen Einkommen überproportional wachsen wird, sollte innerhalb des geförderten Marktsegmentes (kleinen und mittelgroßen) seniorengerechten Wohnungen⁷ eine hohe Priorität eingeräumt werden. Diese sollten an integrierten Standorten mit einer guten und Grundversorgung sowie mit einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen.

Bezogen auf den Wohnungsmix im Mehrfamilienhaussegment bieten folgende Anteile eine erste Orientierung:

- Mietwohnungen gefördert: 30 % bis 50 %
(Schwerpunkt: kleine und mittelgroße Wohnungen)
- Mietwohnungen freifinanziert: 20 % bis 30 %
(ausgewogener Mix)
- Eigentumswohnungen: 20 % bis 30 %
(Schwerpunkt: mittelgroße und große Wohnungen)

Hinweis: Die dargestellten Anteile geben einen Orientierungsrahmen für eine gesamtstädtische Entwicklung vor. Auf der Ebene einzelner Projekte können durchaus abweichende Quoten realisiert werden. Zudem ist zu beachten, dass die verbindliche Umsetzung einer Quote nur auf städtischen Flächen bzw. auf Flächen mit noch zu schaffendem Planrecht möglich ist.



Geförderte Wohnungen im Bestand errichten



Egal ob feste Quote oder gesamtstädtische Zielgröße, die Möglichkeiten geförderte Wohnungen im Neubausegment zu schaffen sind begrenzt. Selbst wenn 60 % des gesamten Neubaubedarfs in Höhe von 1.330 Wohnungen (Prognosevariante 1 – Szenario dynamischer Generationenwechsel) im Mehrfamilienhaussegment realisiert wird und 30 % aller neu errichteten Wohnungen in diesem Segment gefördert werden, ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 240 geförderten Wohnungen. Damit kann nicht einmal der Bindungsauslauf bis zum Jahr 2030 kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund sollten verstärkt auch im Wohnungsbestand neue Bindungen geschaffen bzw. bestehende Bindungen

⁷ Seniorengerecht = stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung, Stellplatz für Mobilitätshilfen, altersgerechte Planung von Bad und Küche: bspw. ebenerdige Dusche, ausreichend Bewegungsflächen

verlängert werden. Bei planungsrechtlich relevanten Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen sollte die Stadt die Modernisierungsförderung des Landes (vgl. Kap. 2.3) aktiv bewerben und ggf. auch zur Bedingung machen (beispielsweise bei Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand). Das Amt für Wohnraumförderung des Kreises Steinfurt greift dieses Thema bereits auf und kontaktiert proaktiv Eigentümer von öffentlich geförderten Mietwohnungen, deren Bindungen in Kürze auslaufen, um über die Vorteile einer Bindungsverlängerung zu informieren.



Konzeptauswahlverfahren

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Konzeptes veräußert oder in Erbpacht vergeben. Mittels Konzeptvergaben erhält die Kommune Mitgestaltungsmöglichkeiten bei der Form und Qualität des Wohnungsbaus auf den Flächen. Damit kann sie die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele stärker unterstützen. Zur Bewertung des Konzeptes können unter anderem folgende Kriterien herangezogen werden:

- Anteil geförderter Wohnraum (ggf. gesondert Anteil kleiner Wohnungen)
- Energetische Qualität
- Soziale Aspekte (Quartiersmanagement etc.)
- Schaffung von Infrastrukturen (Kita etc.)

Der Grundstückskaufpreis kann Teil der Bewertung sein. Allerdings sollte der Preis nur eine untergeordnete Gewichtung erhalten, um nicht die Bedeutung der Konzeptqualität zu konterkarieren. Alternativ kann der Grundstückskaufpreis fixiert werden. Hier bietet sich der Verkehrswert an. Um ggf. einen hohen Anteil geförderter Wohnungen zu realisieren, können die Grundstücke auch unterhalb des Verkehrswertes veräußert werden. In diesem Fall ist jedoch eine beihilferechtliche Beurteilung erforderlich.

Handlungsfeld Kommunikation



Wohnungspolitische Zielsetzungen transparent machen

Das vorliegende Gutachten bildet einen transparenten Rahmen, innerhalb dessen Stadtpolitik und Stadtverwaltung Entscheidungen treffen und auch begründen können. Es schafft somit Klarheit für notwendige Entscheidungen zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung und zeigt auf, welche Handlungsoptionen bestehen. Transparenz und wenn möglich ein politischer Konsens hinsichtlich der Ausrichtung der Wohnungsmarktpolitik tragen auch zu einer Beschleunigung bei.

nigung der Verwaltungsprozesse bei. Da grundsätzliche Fragen zur Wohnungsmarktsituation bereits beantwortet sind, kann im Zweifel schneller entschieden werden.



Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit

Grundsätzlich sollte eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit wie auch eine aktive und aktivierende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen. Insbesondere bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen vor Ort sind mögliche Konfliktfelder frühzeitig zu identifizieren, betroffene Nachbarschaft zeitnah zu informieren sowie Hinweise auf Mitwirkungsmöglichkeiten zu geben.



Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ggf. (Nach-)Justierung der Zielsetzungen vornehmen

Gerade die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass Entwicklungen, wie der vergleichsweise starke Zuzug aus dem Ausland oder der Zuzug von Flüchtlingen, schwer zu prognostizieren sind. Auch zukünftig werden unvorhergesehene Entwicklungen die Angebots- und Nachfrageentwicklung ggf. entscheidend beeinflussen. Beispielsweise würde eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus die Bautätigkeit abwürgen, das Einwanderungsgesetz könnte mittel- bis langfristig einen stabilen Zuzug von (Fach-)Arbeitskräften ermöglichen und weitere Wirtschafts- und Finanzkrisen könnten neue Dynamiken auslösen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen prognostischen Unsicherheiten sind die vorliegenden Ergebnisse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und die formulierten Ziele und Empfehlungen ggf. nachzujustieren. Die Stadt baut vor diesem Hintergrund ein Monitoringsystem für den Emsdettener Wohnungsmarkt auf. Ziel des Monitorings ist es, Fehlentwicklungen frühzeitig zu antizipieren und, sofern erforderlich, Gegenmaßnahmen einzuleiten.

7 Anhang

Tab. 24: Wohnungsmarktbilanz – Variante 2 stabile Einwohnerentwicklung

<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Neubaubedarf insgesamt	10	300	690	970
<i>davon EFH</i>	30	190	400	640
<i>davon MFH</i>	-20	110	290	330
Angebotsüberhang 2017	-390	-390	-390	-390
Fluktuationsreserve (2,5 %)	400	410	410	410
Ersatzbedarf	0	110	310	500
Zusatzbedarf	0	170	360	450

Quelle: ALP

Tab. 25: Wohnungsmarktbilanz – Variante 3 Null-Wanderung

<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2017	2017 bis 2020	2017 bis 2025	2017 bis 2030
Neubaubedarf insgesamt	-40	80	170	170
<i>davon EFH</i>	0	40	60	100
<i>davon MFH</i>	-40	40	110	70
Angebotsüberhang 2017	-440	-440	-440	-440
Fluktuationsreserve (2,5 %)	400	400	400	390
Ersatzbedarf	0	110	310	500
Zusatzbedarf	0	0	-100	-290

Quelle: ALP

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de