



Handlungskonzept Wohnen Emsdetten

Fortschreibung

Bericht | 2023

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Einleitung.....	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	2
2 Trends und Rahmenbedingungen.....	4
2.1 Finanzmärkte	4
2.2 Baukosten	6
2.3 Kriseneffekte	8
2.4 Förderkulisse und -konditionen	9
3 Situationsanalyse	11
3.1 Arbeitsmarkt	11
3.1.1 Beschäftigte und Pendler:innen.....	11
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende	15
3.2 Demografische Entwicklung	17
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	19
3.2.2 Wanderungen.....	20
3.3 Wohnungsbestand	22
3.3.1 Bestandsstruktur.....	22
3.3.2 Modernisierungs- & Anpassungsbedarfe	24
3.3.3 Generationenwechsel	26
3.3.4 Neubautätigkeit.....	27
3.3.5 Mietenstruktur.....	29
4 Zielgruppenspezifische Wohnsituationen und Wohnwünsche.....	30
4.1 Junge Haushalte	35
4.2 Familien	37
4.3 ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte	39
5 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	43

5.1	Nachfrage	44
5.2	Angebot.....	46
5.3	Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	46
5.4	Zwischenfazit	49
6	Wohnungsmarktprognose	50
6.1	Bevölkerungsprognose.....	50
6.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen	52
6.3	Neubaubedarfsprognose.....	56
6.4	Flächenrelevanter Neubaubedarf	59
7	Ziele und Maßnahmen	60
7.1	Zusammenfassende Bewertung	60
7.2	Leitziel	62
7.3	Handlungsfeld: Neubau und Flächenaktivierung	63
7.4	Handlungsfeld Bestandsentwicklung	72
7.5	Handlungsfeld preisgünstiger Wohnraum.....	75
7.6	Handlungsfeld Kommunikation und Prozesse.....	79
	Anhang.....	81

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	5
Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten.....	6
Abb. 3: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte	8
Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)	12
Abb. 5: Entwicklung der Pendler:innenbewegungen	13
Abb. 6: Kaufkraft 2017 und 2021 – Emsdetten im regionalen Vergleich.....	15
Abb. 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Emsdetten.....	16
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021	17
Abb. 9: Bevölkerungspyramide Emsdetten 2022.....	18
Abb. 10: Altersgruppen 2011, 2017, 2021	19
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten	20
Abb. 12: Wanderungssaldo 2013 bis 2021.....	21
Abb. 13: Wanderungssaldo nach Altersklassen	22
Abb. 14: Wohnungen nach Baujahr.....	23
Abb. 15: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter	26
Abb. 16: Freisetzungspotenziale	27
Abb. 17: Anzahl der Baufertigstellungen	28
Abb. 18: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² (nettokalt)	29
Abb. 19: Wohnzufriedenheit.....	31
Abb. 20: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform.....	33
Abb. 21: Aktueller und gewünschter Gebäudetyp der Grundstücksinteressent:innen	34
Abb. 22: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“	36
Abb. 23: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“	39
Abb. 24: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“	42
Abb. 25: Bevölkerungsprognose 2021-2040.....	51
Abb. 26: Veränderung der Altersstruktur	52
Abb. 27: Haushaltsprognose	53
Abb. 28: Wohnungsmarktbilanz.....	58
Abb. 29: Haushaltsbefragung Rücklauf nach Haushaltstypen.....	81
Abb. 30: Kurzfristige (innerhalb eines Jahres) und langfristige Umzugspläne (bis zu drei Jahre)	81
Abb. 31: Umzugsziel	82
Abb. 32: Gründe nicht umziehen zu wollen (entspannte Wohnsituation)	83
Abb. 33: Gründe nicht umziehen zu wollen (angespannte Wohnsituation).....	83
Abb. 34: Haushaltsstruktur der mittleren Prognosevariante 2021 und 2040.....	84

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Emsdetten (2021)	7
Tab. 2: Die 10 größten Ein- und Auspendlerströme Emsdettens (2016)	14
Tab. 3: Haushaltsgröße differenziert nach Wohnungsgröße.....	25
Tab. 4: Miet- und Einkommensgrenzen	43
Tab. 5: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum	45
Tab. 6: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr (EG A)	47
Tab. 7: Entwicklung der Haushaltszahlen	55
Tab. 8: Wohnungsmarktbilanz	58
Tab. 9: Flächenrelevanter Neubaubedarf.....	59
Tab. 10: Gewünschte Wohnform nach Umzug	82

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

Hinsichtlich der Nachfragegruppen auf den Wohnungsmärkten ist bereits seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung zu beobachten. Die Nachfrage differenziert sich entlang des sozialökonomischen Status wie auch angesichts zunehmend heterogener Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen bezogen auf Werthaltungen und Wohnpräferenzen weiter aus. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot kann sich an die veränderte Nachfrage kaum anpassen, so dass Wohnwünsche und -bedarfe teils nicht erfüllt bzw. befriedigt werden können. Auch perspektivisch kann der Wohnungsbestand kaum an die Nachfrage angepasst werden. Erforderliche Grundrissanpassungen sind meist kostenintensiv und wirtschaftlich meist nicht darstellbar. Umso wichtiger ist es, dass durch den Wohnungsneubau bestehende Angebotsdefizite abgebaut werden bzw. das Wohnungsangebot weiter ausdifferenziert wird.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts bspw. zu dem Ergebnis, dass 13% der in Großstädten lebenden Befragten vorhat, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021). Das würde bedeuten, dass Emsdetten als Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine mehr oder weniger „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber in Münster/Osnabrück für sie zentrale Wohnbedürfnisse/-wünsche – vor allem die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können, als auch durch eine steigende Zahl von Haushalten, die bestärkt durch die Erfahrungen in der Coronapandemie sowie durch ein Aufbrechen tradiertter Arbeitsformen (Homeoffice) das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

»» Angespannte Wohnungsmarktsituation

Zu gleich hat sich die Wohnungsmarktsituation in Emsdetten in den letzten Jahren weiter angespannt. Die Miet- und Kaufpreise sind nochmals deutlich gestiegen und die Nachfrage nach Baugrundstücken übertrifft das Angebot bei weitem. Aufgrund des hohen Preisniveaus in Kombination mit deutlich gestiegenen Zinsen wird es für viele Mittelschichtshaushalte deutlich schwerer in Emsdetten Eigentum zu bilden.

Die Möglichkeiten der wachsenden Nachfrage ein ausreichendes Wohnungsangebot gegenüberzustellen werden begrenzt durch geringe Flächenpotenziale. Daher

gewinnt die Frage, welche Gebäude- und Wohnungstypen auf den wenigen verfügbaren Wohnflächenpotenzialen realisiert werden sollen, an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund wurde das bestehende kommunale Handlungskonzept Wohnen entsprechend der Qualitätsanforderungen des Landes Nordrhein-Westfalen fortgeschrieben.

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 eine Online-Befragung von 2.000 Haushalten in Emsdetten gewonnen.
- **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 Makler:innen waren Mieter:innen- und Eigentümer:innenvertreter:innen eingeladen. Zudem wurden Expertengespräche mit lokalen Schlüsselakteuren geführt.

»» Wohntypenbefragung Emsdetten

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden 2.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Emsdetten angeschrieben und gebeten online Fragen zu ihren Wohnwünschen, Umzugsabsichten und ihrer Zufriedenheit zu beantworten.

»» Interessent:innen Befragung

Neben der Haushaltsbefragung wurde die Befragung der Grundstücksinteressent:innen ausgewertet. Die Stadt Emsdetten fragt die Grundstücksinteressent:innen unter anderem nach den Haushaltsstrukturen, dem Wohnort und den gewünschten Wohnungs- bzw. Haushaltstyp.

2 Trends und 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

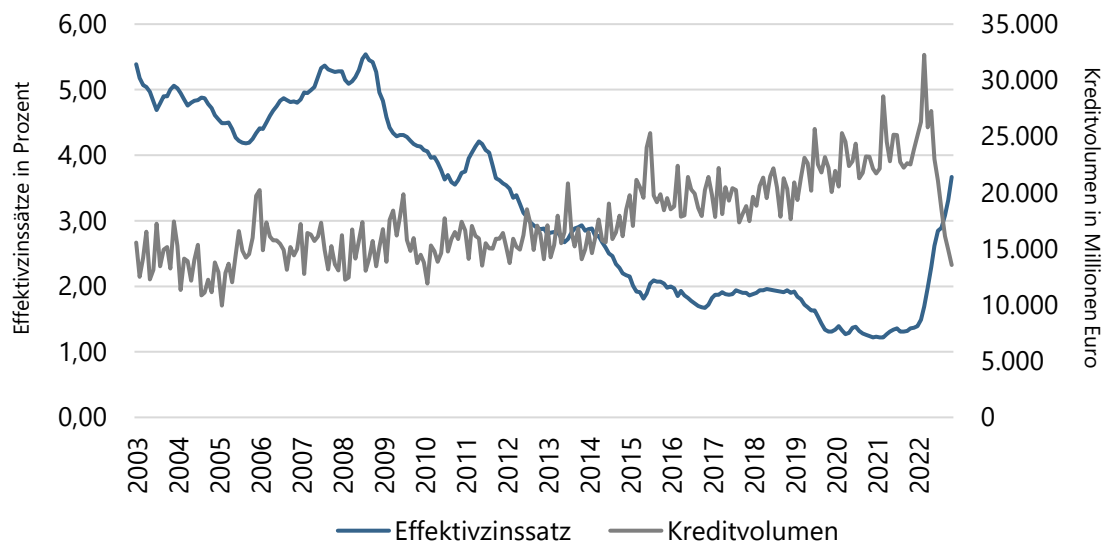
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist bis zum Jahr 2021 deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank in den letzten Jahren drastisch 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 konnten, tendenziell vergrößert. Dies hat zum Teil zu einer erheblichen Preisdynamik geführt.

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



Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Auswirkungen des aktuellen Zinsanstiegs

Der seit Anfang des Jahres 2022 anhaltende Wandel des Zinsumfeldes birgt Risiken. Kredite mit einer 20-jährigen Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf 3,75 % an. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind.

Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.740 Euro pro Monat (+750 Euro). Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, ist da die Kaufpreise (noch) auf hohem Niveau sind, deutlich geschrumpft.

Insbesondere auf Investorensseite ist zu beobachten, dass Bauvorhaben zurückgestellt werden. Dies wird zumindest in den nächsten zwei bis drei Jahren eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsneubau haben. In der Konsequenz können bestehende Nachfrageüberhänge meist nicht abgebaut werden. Für wachsende Kommunen wie Emsdetten bedeutet dies, dass sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt tendenziell weiter anspannt. Anders als im Eigentumssegment (Bestandsgebäude) sind Preisrückgänge im Mietmarkt eher unwahrscheinlich.

Das steigende Zinsniveau bietet jedoch potenziell auch Chancen. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung – unter Berücksichtigung des neuen Zinsumfeldes – kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für

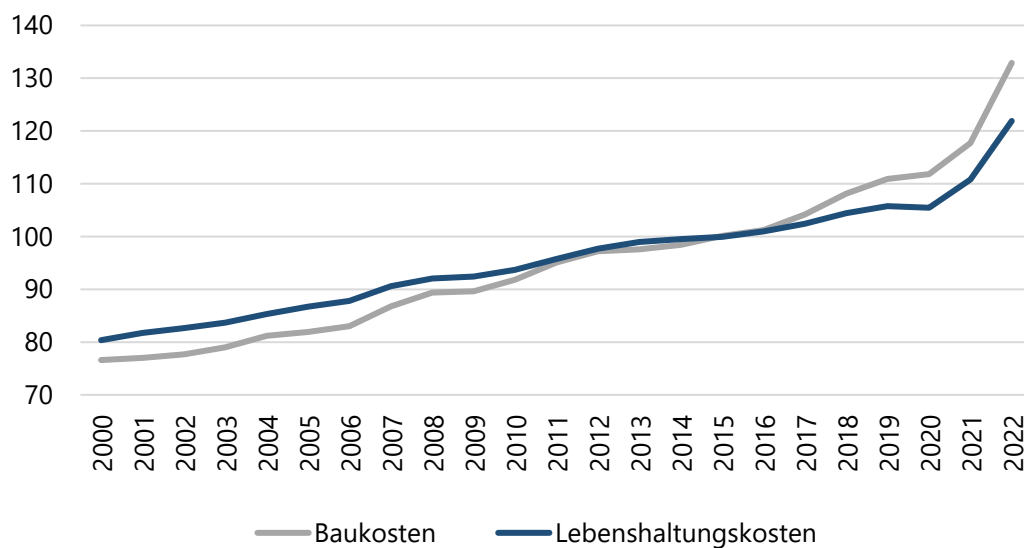
Investoren attraktiver werden. Das bislang bestehende Delta zwischen dem Zinsniveau des Kapitalmarktes und den Bedingungen der Förderbanken war bislang häufig eher unattraktiv. Sofern die Fördermittelgeber nicht ebenfalls die Zinsen anheben, wird das Delta zwischen den Zinsen der Wohnraumförderung und den Markzinsen größer und die Förderung damit attraktiver.

2.2 Baukosten

»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 56,3 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+39,0 Punkte).

Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen ans Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung. Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum zu realisieren.

»» Steigende Baulandpreise

Neben den steigenden Baukosten sind zudem deutlich steigende Baulandpreise zu beobachten. In Emsdetten liegen diese zwischen 150 und 400 € pro m² und haben sich damit innerhalb eines Jahres (2020 vs. 2021) um 14 % erhöht. Seit 2011 erhöhten sich die Preise für Bauland um 78 %.

Tab. 1: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Emsdetten (2021)

Baujahres- klasse	Anzahl	Grund- stücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Preis pro m ² Wfl.	Kaufpreis
bis 1919	3	537	153	1.526 €	238.000 €
1920–1949	3	622	172	2.262 €	368.000 €
1950–1974	11	611	144	2.359 €	328.000 €
1975–1994	11	612	175	2.759 €	468.000 €

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

»» Serielles Bauen

Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind erhebliche Zeit- und Kostenreduktion, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse.

- Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.
- Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind, auch im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

2.3 Kriseneffekte

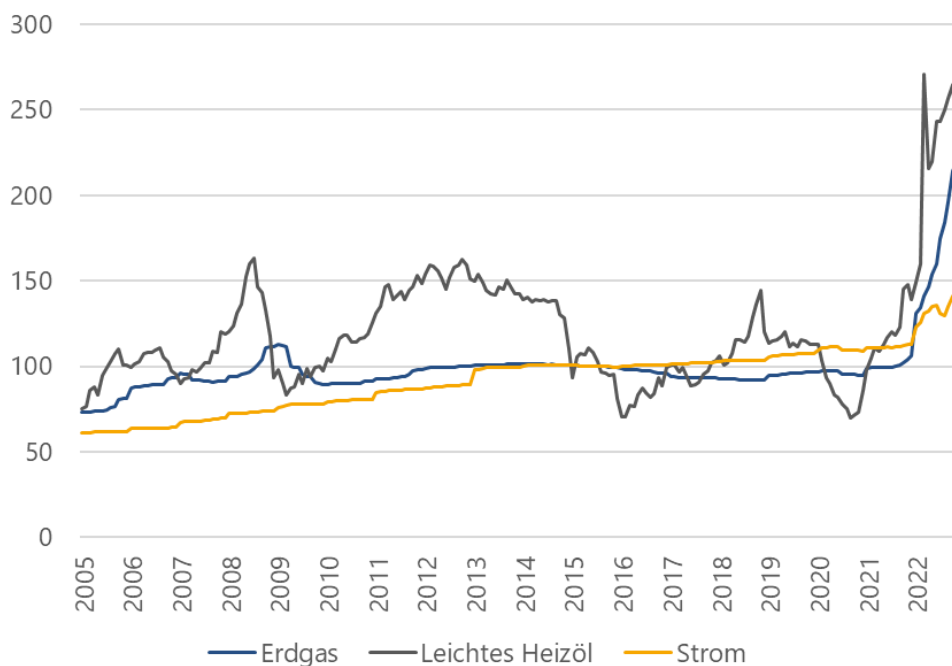
»» Ukrainekrieg & „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit massive Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung und in der Folge auch zu einer zusätzlichen Nachfrage auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment. Neben der Herausforderung eine deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen mit Wohnraum zu versorgen, treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell bei rund 10 %.

Wesentlich sind zudem die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führen aktuell zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten. Die aktuelle Situation kann zu Situationen führen, in denen es für die Haushalte nicht mehr möglich sein wird, die Preise zu bezahlen. Einmalzahlungen und die Anpassung des Wohngeldes 2023 sowie die Strom- und Gaspreiskontrolle dürften für viele Haushalte kaum ausreichen bzw. diese erst spät erreichen.

Abb. 3: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Quelle: DESTATIS

»» Digitalisierung und „New Work“

Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.

Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

Studien zu Auswirkungen der Corona-Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können.

Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.

2.4 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 bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus den Wohnraumförderbestimmungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Höhe der Förderung ist abhängig von dem Mietniveau der Kommune, der Größe der Wohnung und dem Einkommen der künftigen Miethaushalte. So differenziert die Wohnraumförderung in NRW zwischen zwei Einkommensgruppen (vgl. Kap. 5.1) mit jeweils unterschiedlichen Mietobergrenzen.

Emsdetten wird der Mietenstufe 3 zugeordnet. In diesem Fall beträgt die Darlehenshöhe bis 3.010 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für die Einkommensgruppe A und 1.820 € pro Quadratmeter für Mieter:innen der Einkommensgruppe B. Zudem kann auf das Förderdarlehen ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 30 % bei einer Belegungsdauer von 25 Jahren und in Höhe von 35 % bei einer Belegungsdauer von 30 Jahren gewährt werden. Zudem können verschiedene Zusatzdarlehen (u. a. für Standortaufbereitung, Klimaanpassung, BEG Effizienzhaus 40 Standard, Klimabonus „Netto Null“, etc.) beantragt

werden. Für die Zusatzdarlehen beträgt der Tilgungsnachlass 50 %. Die Darlehen werden 5 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, danach erhöht sich der Zinssatz um 0,5 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 25- oder 30-Jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Mietobergrenze pro qm Wohnfläche beträgt 6,00 €. Für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard darf die Mietobergrenze um 0,15 € erhöht werden, für den Klimabonus „Netto Null“ um 0,20 €. Mietsteigerungen sind in Höhe von jährlich 1,7 % bezogen auf die Bewilligungsmiete ab dem Zeitpunkt der Förderzusage möglich.

Darüber hinaus bestehen attraktive Förderungen für die Schaffung von Gruppenwohnungen, von Wohnraum für Auszubildende und Studierende, zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot und zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Die Eigentumsförderung (Neubau, Erwerb und Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum) ist seit dem Förderjahr 2023 um die Einkommensgruppe B erweitert worden.

Die Modernisierung von Wohnraum wird durch – in den ersten 5 Jahren – zinslose Darlehen in Höhe von bis zu 200.000 € gefördert. Attraktiv ist der Tilgungsnachlass in Höhe von 15 % - 55 % (abhängig vom Erreichen des energetischen Standards nach Modernisierung und dem Einsatz ggfls. ökologischer Dämmstoffe). Analog zur Neubauförderung bestehen für den geförderten Mietwohnraum Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dieses Modell könnte insbesondere für modernisierungsbedürftige Bestände interessant sein, deren Bindung in den nächsten Jahren ausläuft.

Weiter besteht die Möglichkeit bestehende Bindungen (unter Beibehaltung der Konditionen) zu verlängern. Eine Bindungsverlängerung ist um 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.

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 Pendler:innenbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler:innen

»» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

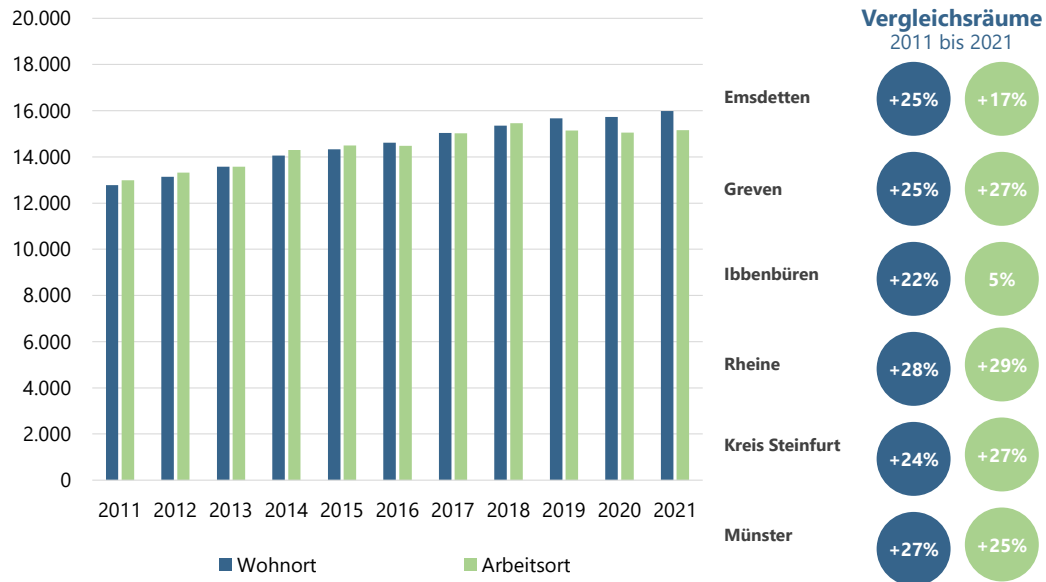
Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Emsdetten ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen, den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Emsdetten wohnenden Beschäftigten 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 2021 auf rund 15.150. 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 2011 um 2.169 Personen bzw. 17 % angestiegen (vgl. Abb. 4). Damit ist die Entwicklung Emsdettens unterhalb des kreisweiten Trends. Auf Kreisebene hat die Zahl der Beschäftigten im Vergleichszeitraum stärker zugenommen (+27 %).

Parallel dazu hat auch die Anzahl der Beschäftigten, die in Emsdetten wohnen, seit 2011 zugenommen (vgl. Abb. 4). Haben im Jahr 2011 noch 12.782 Beschäftigte in Emsdetten gewohnt, waren es im Jahr 2021 bereits 15.987 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 3.205 Personen bzw. 25 % (Kreis Steinfurt = 24 %).

Im Kreis Steinfurt 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)

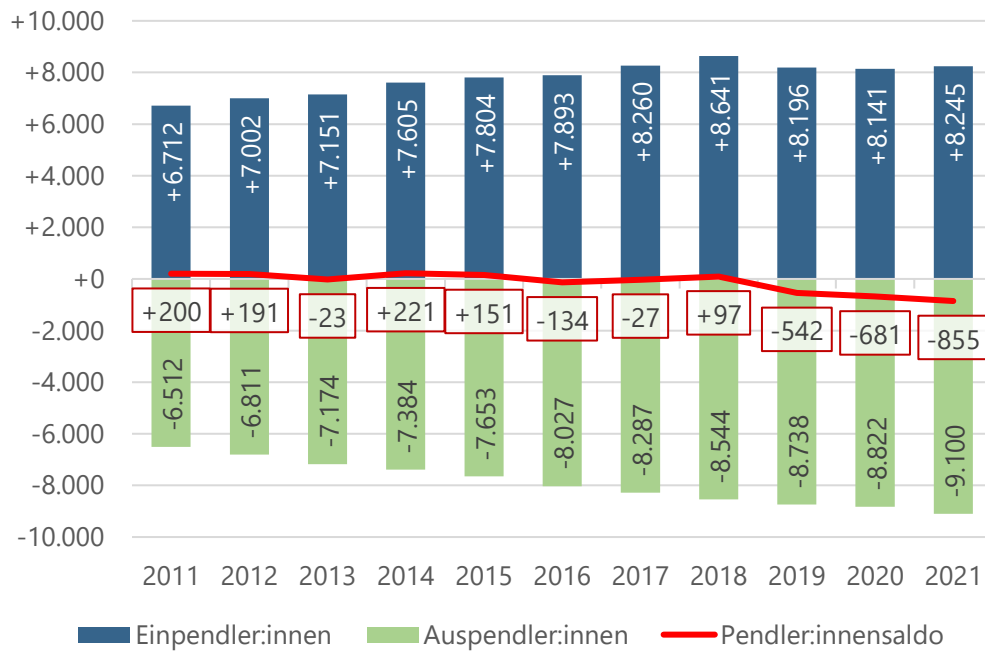


Quelle: Agentur für Arbeit

»» Steigende Anzahl Auspendler:innen

Die aus den Daten der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hervorgehende Pendlerstatistik zeigt ein negatives Pendler:innensaldo in Emsdetten. Im Jahr 2021 sind täglich rund 8.250 Personen ein- und 9.100 Personen ausgependelt. Auffällig ist, dass sich Emsdetten erst in den letzten Jahren zu einer Stadt mit einem negativen Pendler:innensaldo entwickelt hat. Von 2011 bis 2016 war der Pendler:innensaldo durchweg positiv. Dies ist dem Anschein nach auf eine – im Vergleich zu den größeren Städten der Region – verhaltende Beschäftigtenentwicklung zurückzuführen.

Abb. 5: Entwicklung der Pendler:innenbewegungen



Quelle: Agentur für Arbeit

»» Starke Pendelverflechtungen mit Münster, Greven und Rheine

Die stärksten Pendelverflechtungen bestehen mit den angrenzenden Kommunen sowie dem Oberzentrum Münster bestehen (vgl. Tab. 2). Im unmittelbaren Nahbereich sind die Pendelverflechtungen mit den Städten Rheine (1.841 Ein- und 1.181 Auspendler:innen) und Greven (1.350 Ein- und 1.934 Auspendler:innen) am stärksten ausgeprägt. Knapp 800 Personen pendeln aus dem 25 Kilometer entfernten Münster und haben in Emsdetten ihren Arbeitsplatz. Aber auch gegenüber Steinfurt (842), Saerbeck (429), Neuenkirchen (460) und Ibbenbüren (336) verzeichnet Emsdetten aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung ein großes Einpendler:innenaufkommen. Die Auspendler:innen 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, einen 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:innen aus Emsdetten dar. Das Arbeitsmarktzentrum Münster ist die Kommune, in welche die meisten Beschäftigten aus Emsdetten auspendeln (rund. 2.600 Personen). Auch nach Greven (1.934) und Rheine (1.181) pendeln viele Emsdettener Beschäftigte. Außerdem bestehen

zu den anderen Kommunen im unmittelbaren Nahbereich ausgeprägte Pendler:innenbeziehungen.

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 6.890 Personen (rund 43 % der Beschäftigten am Wohnort Emsdetten). Dies zeigt, dass Emsdetten für viele Menschen sowohl adäquaten Wohnraum als auch Jobperspektiven bieten kann.

Tab. 2: Die 10 größten Ein- und Auspendlerströme Emsdettens (2016)

Einpendler:in- nengemeinden	Pendler:innen	Kilometer	Auspendler:in- nengemeinden	Pendler:in- nen	Kilometer
Rheine	1.841	10,5	Münster	2.617	25,3
Greven	1.350	11,6	Greven	1.934	11,6
Steinfurt	842	11,0	Rheine	1.181	10,5
Münster	798	25,3	Steinfurt	1.051	11,0
Neuenkirchen	460	12,2	Saerbeck	336	7,9
Saerbeck	429	7,9	Ibbenbüren	271	17,2
Ibbenbüren	336	17,2	Nordwalde	220	8,5
Hörstel	305	13,6	Neuenkirchen	206	12,2
Nordwalde	217	8,5	Hörstel	194	13,6
Wettringen	168	16,8	Altenberge	178	15,3

Quelle: Statistisches Landesamt

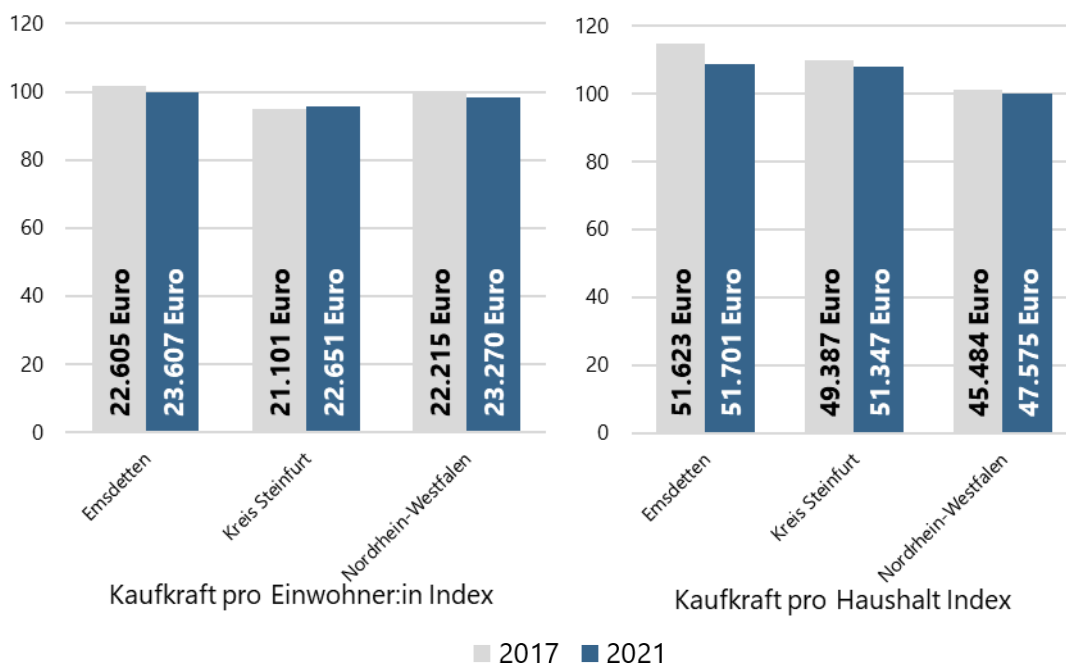
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

»» 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:in bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

In Emsdetten liegt der Kaufkraftindex pro Einwohner:in im Jahr 2021 bei 99,9 und pro Haushalt bei 108,7. Damit liegen die Indexwerte oberhalb des Kreises (95,8/107,9) bzw. des landesweiten Durchschnitts (98,4/100,0). Das leicht überdurchschnittliche Kaufkraftniveau pro Haushalt in Emsdetten korrespondiert mit dem hohen Anteil an Eigentümer:innen, die in der Regel über überdurchschnittliche Einkommen verfügen. Gutverdienende Haushalte ziehen vielfach in den Stadt-Umland-Raum von größeren Städten wie Münster, um Wohneigentum zu erwerben. Haushalte mit niedrigeren Einkommen wohnen hingegen häufiger in größeren Ballungsgebieten mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist der Indexwert je Einwohner:in und Haushalt gesunken.

Abb. 6: Kaufkraft 2017 und 2021 – Emsdetten im regionalen Vergleich



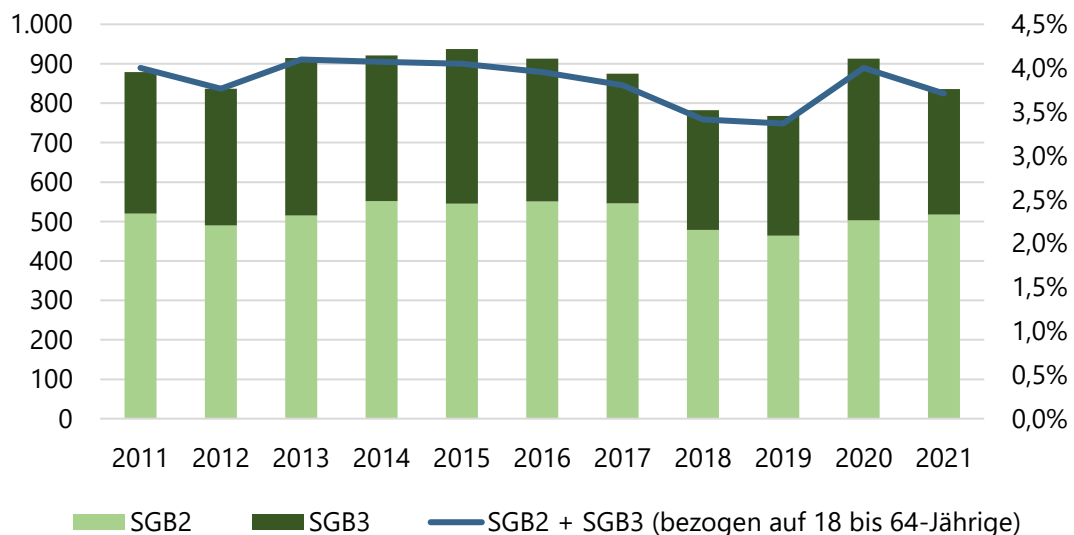
Quelle: GfK 2021

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

»» Konstante Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

Die Zahl der Arbeitslosen ist trotz des Flüchtlingszugs weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Auf dem Arbeitsmarkt in Emsdetten gab es in den vergangenen Jahren eine konstante Entwicklung. Im Jahr 2020 kam es zu einem Coronapandemie bedingten Anstieg der Arbeitslosen, welche im Folgejahr wieder abnahm. Die Zahl der Arbeitssuchenden – gemessen an den Leistungsbezieher:innen nach SGB II und III – liegt im Jahr 2021 bei 836 Personen und befindet sich damit in etwa auf dem Niveau von 2017. Auf Kreisebene ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen (-0,1 %). Die Arbeitsmarktsituation in Emsdetten und der Umgebung kann als gut bewertet werden.

Abb. 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Emsdetten



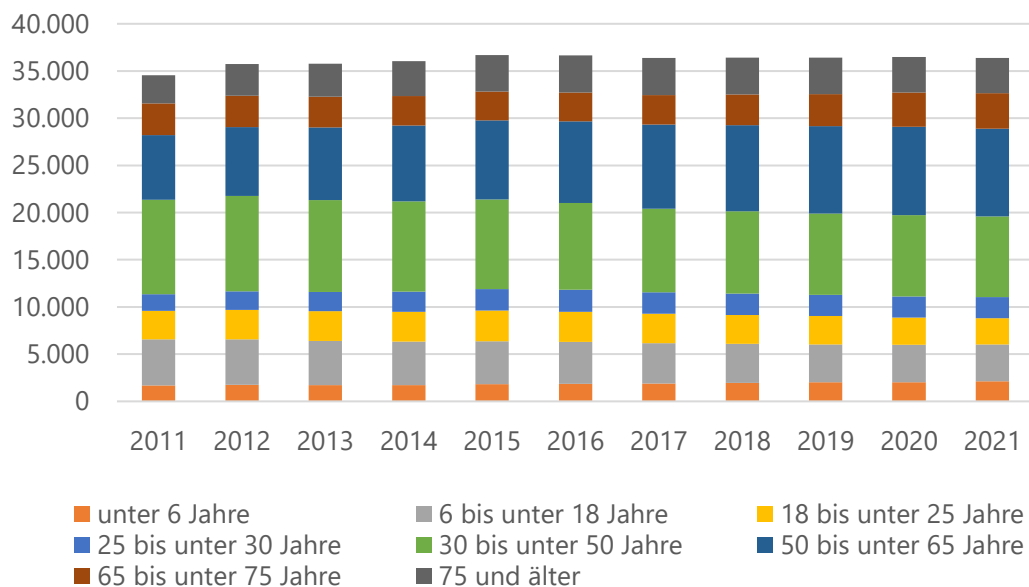
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021

3.2 Demografische Entwicklung

»» Stabile Bevölkerungsentwicklung

Die Hauptwohnsitzbevölkerung in Emsdetten umfasst laut des Statistischen Landesamts 31.12.2021 35.927 Personen. Die Zahl der Einwohner:innen ist in den letzten elf Jahren moderat um rund 650 Personen bzw. 1,8 % angestiegen. Zuvor wurde im Zeitraum von 2008 bis 2012 (+10 %) eine dynamische Entwicklung festgestellt.

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



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 2022 ist mehr als 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 2022



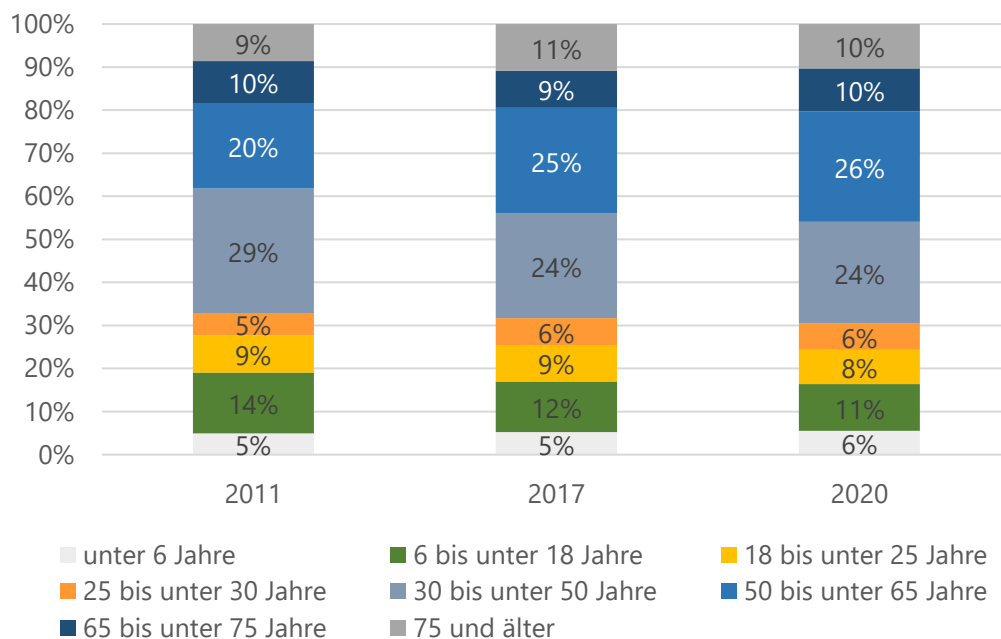
Quelle: Stadt Emsdetten

»» Verschiebung der Altersstruktur

Seit dem Jahr 2011 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 (+6,2 Prozentpunkte) sowie ab 65 Jahren (+2,0 Prozentpunkte) seit dem Jahr 2011 angewachsen.

Die stärksten Rückgänge im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 verzeichnet die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen (-5,6 Prozentpunkte) gefolgt von der Gruppe der 0- bis 18-Jährige (-2,4 Prozentpunkte). Auch die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen nahm leicht ab (-0,9 Prozentpunkte). Der Anteil der Altersgruppe der unter 25- bis 30-Jährige hat sich leicht positiv entwickelt (+0,8 Prozentpunkte).

Abb. 10: Altersgruppen 2011, 2017, 2021



Quelle: Stadt Emsdetten

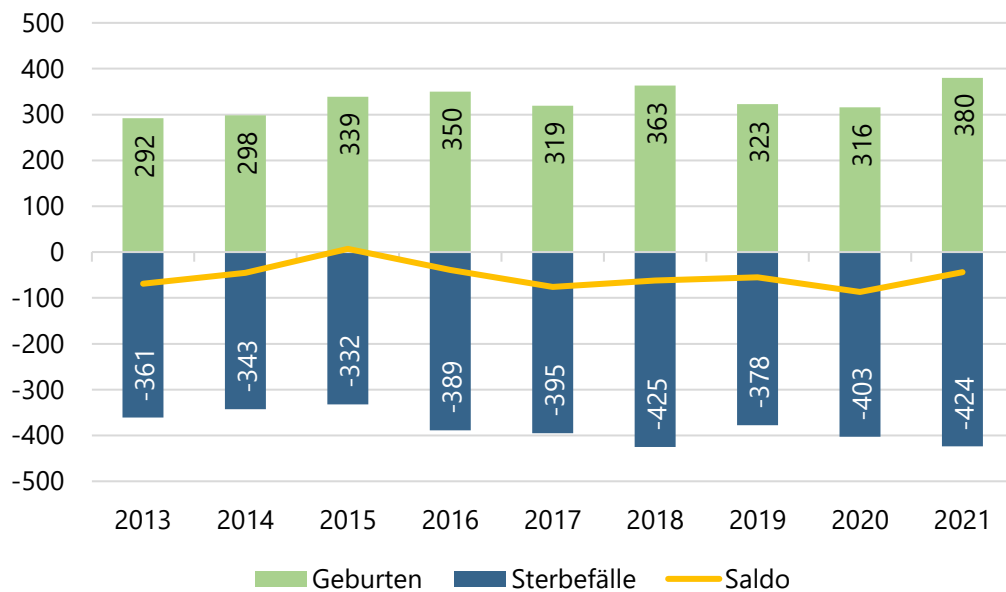
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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

Im Betrachtungszeitraum zwischen 2011 und 2021 (außer 2015) verzeichnet die Stadt Emsdetten eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Abb. 11). Im Mittel der Jahre 2018 bis 2021 bestand ein Geburtendefizit in Höhe von ca. 62 Geburten pro Jahr. Im Jahr 2020 hat der natürliche Bevölkerungssaldo mit -87 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Ein Jahr später viel der Saldo aufgrund hoher Geburtenzahlen geringer aus (-44 Personen). Diese Entwicklung in Emsdetten spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider.

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten



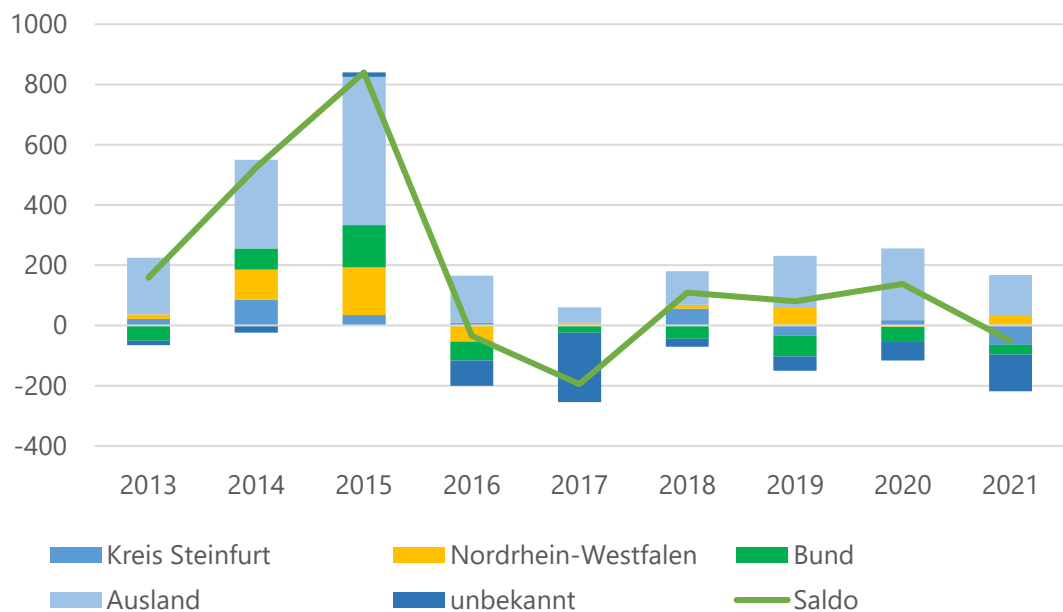
Quelle: Stadt Emsdetten

3.2.2 Wanderungen

»» Positive Wanderungsbilanz 2018 bis 2020

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, was auf aus dem Ausland zuziehende Geflüchtete zurückzuführen ist. Allerdings wird auch deutlich, dass in den letzten Jahren die Abwanderungstendenzen zunehmen und 2021 ein negativer Wanderungssaldo besteht. Hintergründe könnten statistische Verwerfungen durch Wanderungsbewegungen der Geflüchteten sein und/oder ein fehlendes Wohnungsangebot in Emsdetten. Die größte Gruppe der Zuziehenden sind wie auch in den letzten Jahren Personen aus dem Ausland.

Abb. 12: Wanderungssaldo 2013 bis 2021

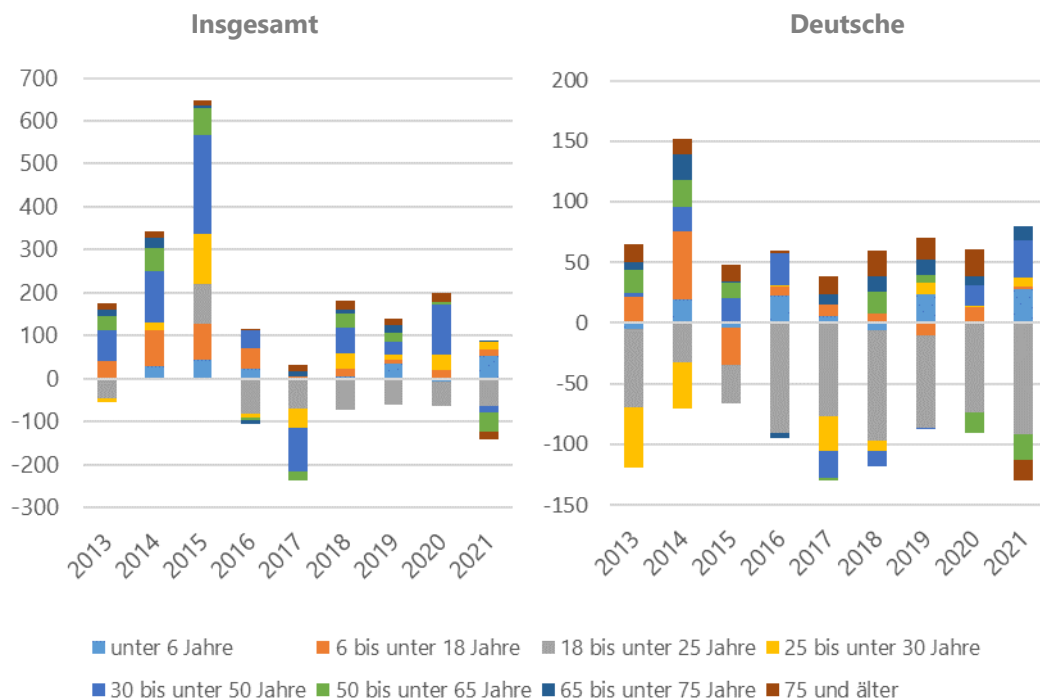


Quelle: Stadt Emsdetten

»» Wanderungsgewinne insbesondere von Familien

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass der größte Anteil der Zuziehenden in den letzten elf Jahren von Personen zwischen 30 und 50 Jahren sowie von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren geprägt ist. Emsdetten scheint demnach für Familien ein attraktiver Wohnstandort zu sein. In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen überwiegen hingegen deutlich die Anzahl der Fortzüge. 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



Quelle: Statistisches Landesamt

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 2021 liegt der Anteil laut Statistischem Landesamt bei ca. 91 %. Rund 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 65 % und im Mehrfamilienhaussegment bei knapp 35 %. Im Vergleich zu den Nachbarstädten Rheine und Greven, die einen Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment in Höhe von 40 % bzw. 39 % aufweisen, ist Emsdetten stärker durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

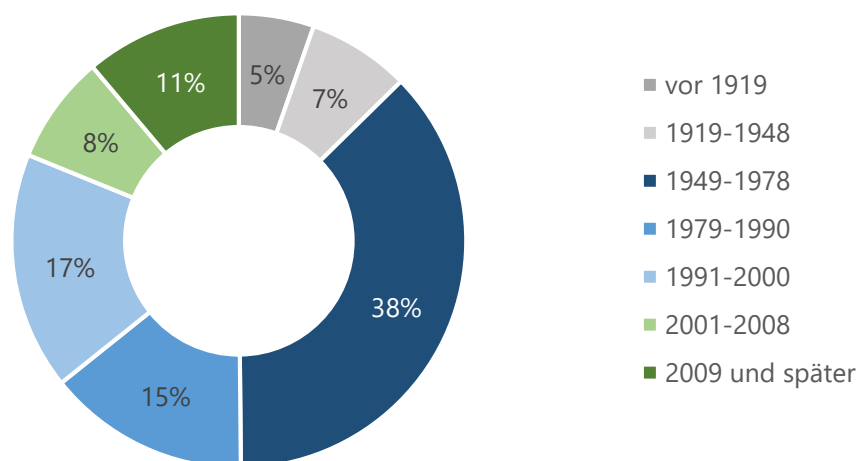
»» Eigentumsstruktur durch private Einzeleigentümer:innen geprägt

Die Eigentümer:innenstruktur des Wohnungsbestands, die auf Daten des Zensus 2011 beruhen, ist aufgrund des hohen Anteils von Einfamilienhäusern stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer:innen geprägt (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 19 % der Wohnungen wurden in Emsdetten nach der Jahrtausendwende realisiert.

Abb. 14: Wohnungen nach Baujahr



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Landesamt

»» Wohnungsnutzung

Der größte Teil der Wohnungen in Emsdetten wird von selbstnutzenden Eigentümer:innen 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 Wohnungsmarktexpert:innen wurden in Emsdetten in den vergangenen Jahren deutliche Anspannungstendenzen spürbar. Leerstände seien aktuell nicht bekannt.

»» Preisgebundener bzw. geförderter Wohnungsbestand

Zum 31.12.2021 gab es in Emsdetten 1.049 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 der Mieter:innen wieder Haushalten mit geringen Einkommen bzw. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen. In Emsdetten umfasst der geförderte Mietwohnungsbestand 837 Wohneinheiten (ca. 80 %). Weitere 212 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 um rund 22 % zurückgegangen (2000: 1.069 WE; 2018: 769 WE; 2021: 837 WE). Allerdings konnte die Zahl der geförderten Wohnungen seit 2018 leicht erhöht werden. Durch die Schaffung neuer geförderter Wohnungen ist der Bestand von 769 WE im Jahr 2018 auf 837 WE im Jahr 2021 angewachsen. Nach Berechnungen der NRW.BANK wird der geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 in Emsdetten um weitere 30 % auf dann 590 WE und bis 2035 um 37 % auf dann 530 WE absinken. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt² mit einem prognostizierten Rückgang im gleichen Zeitraum von 51 % oder Umlandkommunen wie Greven (73 %), Ibbenbüren (47 %) Rheine (53 %) und Steinfurt (68 %) ist dieser Wert durchaus noch moderat.

Nicht berücksichtigt sind bei den angegebenen Zahlen zukünftige Bewilligungen beispielsweise durch den Neubau von geförderten Wohnungen.

3.3.2 Modernisierungs- & Anpassungsbedarfe

»» Verhältnis von Haushaltstyp und Wohnfläche

Nicht immer steht die Größe des Haushalts und die Fläche der bewohnten Wohnung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Zum einen leben Paare mit und ohne Kinder auf kleinen Wohnflächen pro Person z. T. unter 25 bzw. unter 38 m². Zum anderen leben im Durchschnitt Einpersonenhaushalten in Wohnungen mit Flächen von 66 m² bzw. 73 m². Es handelt es sich hierbei vielfach um Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern, die trotz Auszug oder Tod von Familienmitgliedern weiter bewohnt werden. Tab. 3 zeigt, dass vergleichsweise viele Singlehaushalte auf überdurchschnittlich großer Wohnfläche leben. Durch attraktive Alternativangebote könnte der Generationenwechsel in den Beständen unterstützt werden. Die großen Wohnungen stünden dann Familienhaushalten zur Verfügung.

² Siehe Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen „Preisgebundener Wohnungsbestand 2021“

Tab. 3: Haushaltsgröße differenziert nach Wohnungsgröße

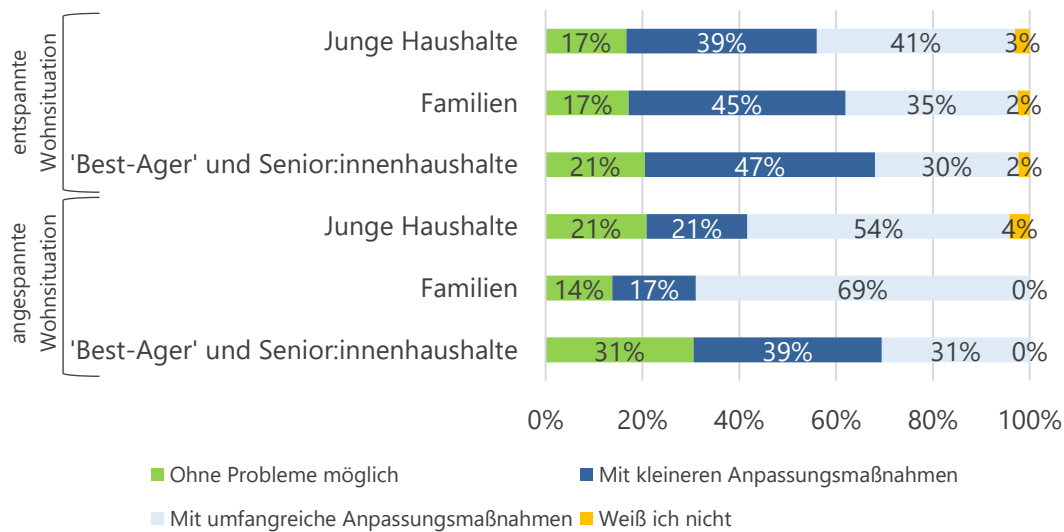
	Unter 75 m ²	75 bis 100 m ²	100 bis 125 m ²	125 bis 150 m ²	150 bis 175 m ²	175 m ² und mehr
Einpersonenhaushalt	46%	32%	17%	4%	0%	1%
Zweipersonenhaushalt	11%	26%	23%	17%	13%	10%
Dreipersonenhaushalt	5%	22%	22%	22%	16%	11%
Vierpersonenhaushalt	1%	8%	18%	26%	26%	22%
Fünf- und Mehrperso- nenhaushalt	0%	0%	11%	26%	26%	37%

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 zu 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 46 % der Bewohner:innen von Mehrfamilienhäusern an, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, um auch im Alter in der Wohnung zu verbleiben.

Abb. 15: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

3.3.3 Generationenwechsel

»» Großes Potenzial für Generationenwechsel

Wie die Ergebnisse der Befragungen zeigen (vgl. Kap. 4), ist das Einfamilienhaus weiterhin die präferierte Wohnform für Haushalte in der Familiengründungsphase. Für die Deckung der Nachfrage war in der Vergangenheit die Neuausweisung von Einfamilienhäusern eine wichtige Voraussetzung. Perspektivisch werden sich jedoch die Angebots- und Nachfrageverhältnisse deutlich verändern. So werden in den nächsten Jahren zahlreiche Bestandsobjekte auf den Markt kommen.

Um abschätzen zu können, in welchem Umfang Einfamilienhäuser für nachfolgende Generationen zur Verfügung stehen, wurde durch ALP das Freisetzungspotenzial berechnet. Dargestellt wird hierbei lediglich das demografische Freisetzungspotenzial. Unberücksichtigt bleiben Wechsel aufgrund von Umzügen in alternative, altersgerechten Wohnungen.

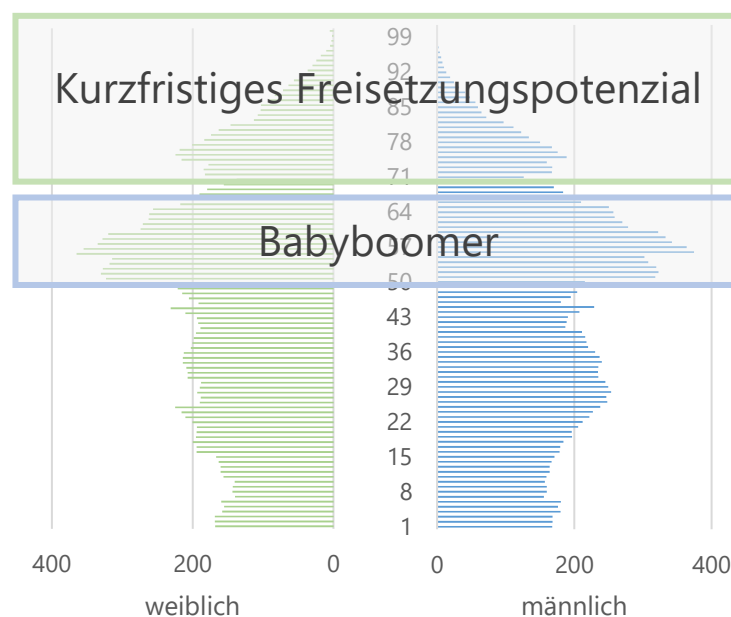
Die Berechnung zeigen, dass bis 2030 rund 1.470 Einfamilienhäuser freigezogen werden (145 Häuser pro Jahr). Durch das Nachrücken der Babyboomer-Jahrgänge ist von einer Erhöhung der jährlichen Freisetzung in der folgenden Periode (2031 bis 2040) um ca. 230 Wohneinheiten pro Jahr auszugehen.

Die Zahl der Häuser, die freigesetzt werden, kann nochmals erhöht werden, wenn Wohnraumalternativen für Best-Ager und Seniorenhaushalte bereitgestellt werden.

Die Förderung des Generationenwechsels ist auch deshalb wichtig, da insbesondere in den altersstrukturell vergleichsweise homogenen Einfamilienhausgebieten der 1970er bis 1980er Jahre viele Erstbesitzer auf für ihre Wohnbedürfnisse

viel zu großer Wohnfläche leben. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen ein Teil des zur Verfügung stehenden Wohnraums nicht genutzt wird. Daher sollte stärker auf ein lebensphasenbezogenes und ausdifferenziertes Wohnungsangebot in den Quartieren hingewirkt werden. Die monofunktionalen Strukturen der Einfamilienhausquartiere der 1970er bis 1980er sollten daher durch Nachverdichtungen sowie „Abriss und Neubau“ Projekte aufgebrochen werden. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Emsdetten liegen hierbei vor allem in der Anpassung des Planrechts.

Abb. 16: Freisetzungspotenziale



Quelle: ALP

3.3.4 Neubautätigkeit

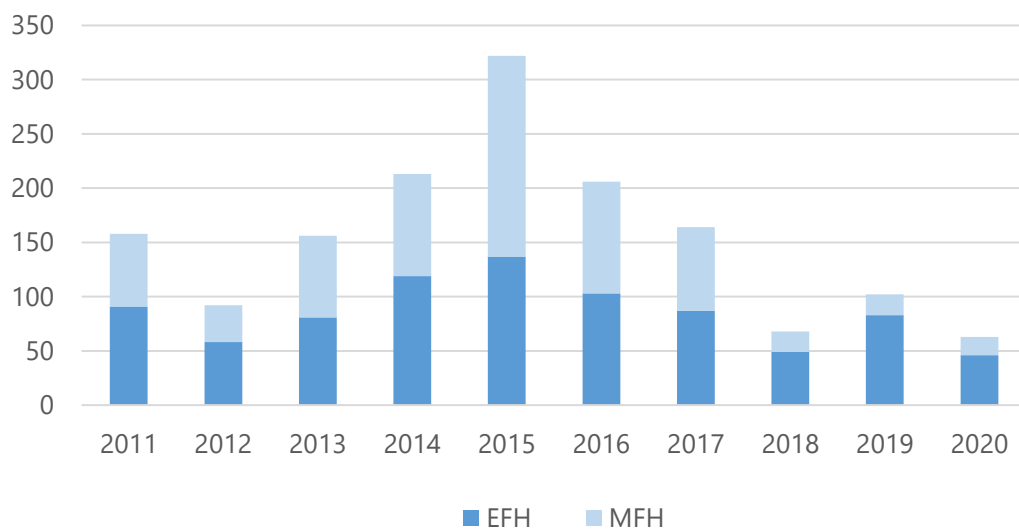
Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird für Emsdetten anhand von Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot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

»» Spitze der Neubautätigkeit im Jahr 2015

In Emsdetten wurden im Zeitraum von 2011 bis 2020 durchschnittlich knapp 154 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 2020 ist mit 63 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. In den Jahren 2018 bis 2020 fiel die Bautätigkeit wesentlich geringer aus (etwa 77 Wohneinheiten pro Jahr), obwohl weiterhin eine hohe Wohnungsnachfrage besteht. Insbesondere in den Jahren der verstärkten Bautätigkeit wurden in Emsdetten vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt. Dennoch hat das Einfamilienhaussegment weiterhin eine bedeutende Rolle auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt. Die gesunkenen Fertigstellungszahlen sind in erster Linie auf den Wohnflächenmangel zurückzuführen.

Abb. 17: Anzahl der Baufertigstellungen



Quelle: Stadt Emsdetten

»» Charakteristika der Neubaubezieher:innen

Durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung kann abgeleitet werden, welche Charakteristika die Haushalte aufweisen, die in Neubauten (Wohnung 2010 oder später errichtet) in Emsdetten einziehen. Rund 82 % aller Neubaubezieher:innen stammen aus Emsdetten selbst, lediglich 5% kommen aus dem direkten Umland (Kreis Steinfurt). Im Vergleich zu den Haushalten, die in einem Bestandsobjekt wohnen, verfügen die Neubaubezieher:innen über überdurchschnittliche Einkommen. Im Einfamilienhaussegment werden die Neubauten zu 62 % von Familien und zu 27 % von ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalten bewohnt. Junge Haushalte bewohnen nur 12 % der neu errichteten Einfamilienhäuser. Neubauten im Mehrfamilienhaussegment werden dagegen überwiegend von Jungen Haushalten, und zu geringen Anteilen von Familien und von ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalten bewohnt.

3.3.5 Mietenstruktur

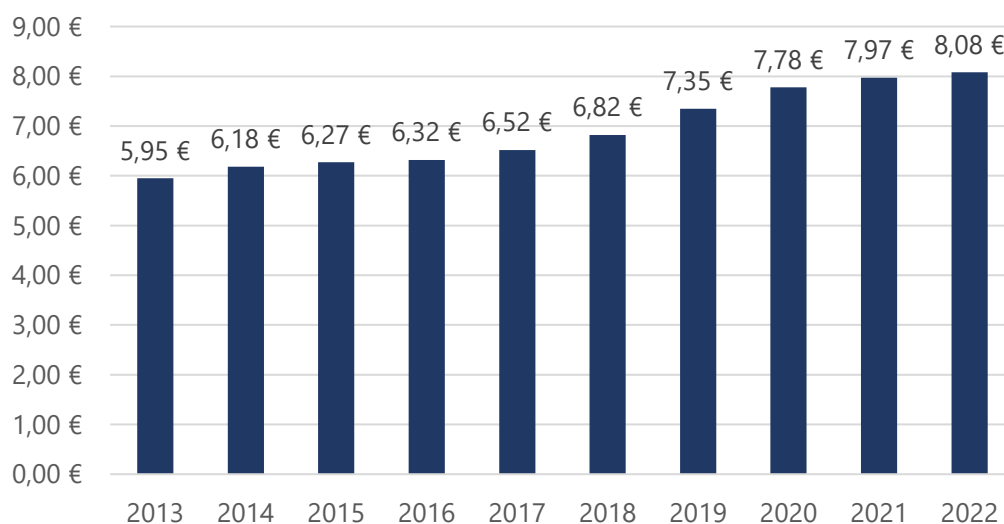
Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

»» Anstieg der Angebotsmieten im Zeitverlauf

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

Im Vergleich der Jahre 2017 und 2022 sind die Angebotsmieten von Wohnungen um rund 24 % gestiegen. Damit stiegen die Mieten deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex (14 %)³. 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 (Verhältnis zwischen Wohnkosten und dem verfügbaren Einkommen eines Haushalts) 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. 18: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² (nettokalt)



Quelle: HKW 2018, ALP Preisdatenbank

³ Deutsche Bundesbank März/2017 bis März/2022

4 Zielgruppenspezifische Wohnsituationen und Wohnwünsche

Für ein besseres Verständnis der Wohnsituation und -wünsche der Emsdettener Bevölkerung, hat das ALP Institut eine Online-Befragung von 2.000 Haushalten durchgeführt. Die Ergebnisse basieren auf dem Rücklauf von rund 540 Fragebögen.

Die Befragung wurde anhand von drei Haushaltstypen ausgewertet:

- Junge Haushalte: Single- oder Paarhaushalte unter 40 Jahre, keine Kinder, eigene Haushalt (nicht bei den Eltern bzw. WG)
- Familien: Haushalte mit min. einem minderjährigen Kind oder junge Paarhaushalte unter 40 Jahre, die Nachwuchs erwarten
- ‚Best-Ager‘ und Seniorenhaushalte: Haushalte mit Haushaltsmitgliedern ab 40 Jahre (nicht Junge Haushalte und Familien)

Darüber hinaus wurden die Haushaltstypen in Bezug auf ihre Wohnsituation (angespannt oder entspannt) anhand des gewichteten Einkommens und der Wohnkosten eingeteilt. Haushalte in einer angespannten Wohnsituation haben eine hohe Wohnkostenbelastung. Die Wohnkostenbelastung gibt Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete – inklusive Neben- und Heizkosten – ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Von einer kritisch hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese bei einkommensschwächeren Haushalten 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. In diesen Konstellationen kann das Wohnverhältnis oft nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen bei den weiteren Lebenshaltungskosten dauerhaft aufrechterhalten werden. Eine Verschlechterung der Einkommenssituation und/oder eine Erhöhung der Wohnkosten bspw. infolge einer Mieterhöhung oder einer Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten können zu einer Gefährdung der Wohnsituation führen.

Im Folgenden werden zunächst allgemeine Befragungsergebnisse in Bezug auf Zufriedenheit, Wohnsituation, Umzugspläne und Wohnwünsche dargestellt. Anschließend wird auf Besonderheiten der drei Haushaltstypen eingegangen.

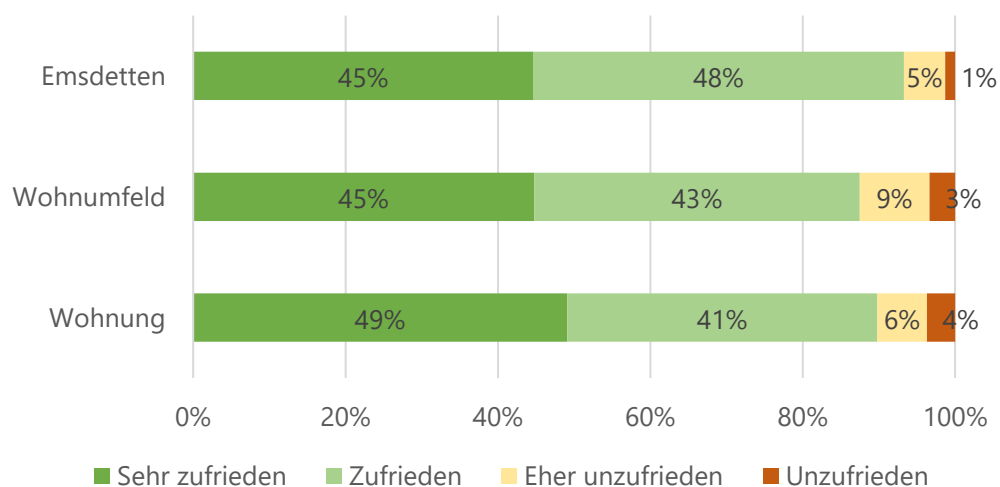
»» Hohe Zufriedenheit in Emsdetten

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit mit der Wohnung/ dem Haus, dem Wohnumfeld sowie der Stadt Emsdetten abgefragt. Dabei zeigt sich, dass die meisten Emsdettener:innen unabhängig vom Haushaltstyp sehr zufrieden oder zufrieden sind.

Nur Familienhaushalte mit einer angespannten Wohnsituation sind tendenziell unzufriedener mit ihrer Wohnung/ihrem Haus sowie ihrem Wohnumfeld. Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnung sind insbesondere eine geringe Wohnfläche, hohe Wohnkosten und/oder eine unzureichende Wohnausstattung. So leben viele Familien in einer angespannten Wohnsituation auf einer deutlichen geringeren Wohnfläche, haben definitionsgemäß eine erhöhte Wohnkostenbelastung und müssen häufig auf Wohnungen ausweichen, die eher einen niedrigen Ausstattungsstandard haben.

Wird die Zufriedenheit anhand der aktuellen Wohnform (Miete/Eigentum) betrachtet, so zeigt sich bei den Eigentumshaushalten eine höhere Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus sowie dem Wohnumfeld. Die Ursachen dafür sind vielschichtig: Eigentümer:innen können an der Wohnung/ dem Haus Änderungen vornehmen, die ihren Wünschen und Bedürfnissen entsprechen. Gleichzeitig haben Eigentümer:innen ein höheres Maß an Sicherheit und Stabilität, da sie nicht von Mieterhöhungen oder Kündigungen betroffen sind. Mieter:innen haben dagegen einen geringeren Einfluss auf die Gestaltung der Wohnung/ des Hauses und sind (Miet-)Preissteigerungen in einem höheren Maße ausgesetzt.

Abb. 19: Wohnzufriedenheit



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Wohnkostenbelastung

Die Befragung zeigt, dass Eigentumshaushalte (insbesondere ältere Haushalte) im Vergleich zu Miethaushalten eine geringere Wohnkostenbelastung tragen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass vor allem viele ältere Haushalte ihr Eigenheim bereits abgezahlt haben und nur Instandsetzungsmaßnahmen und Betriebs- und Nebenkosten anfallen.

Im Ergebnis sind die monatlichen Kosten meist niedriger als bei Miethaushalten. Da Eigentumshaushalte zudem in der Regel höhere Einkommen haben, ist die Belastung entsprechend gering.

- Im Mittel liegt die Wohnkostenbelastung der Miethaushalte bei 29 %. 36 % aller Miethaushalte tragen eine Belastung in Höhe von 30 % und knapp 20 % müssen mehr als 40 % des Einkommens für das Wohnen ausgeben. Diese Haushalte geben vielfach an, eine höhere Miete nicht tragen zu können.
- Eigentumshaushalte tragen im Mittel eine Belastung in Höhe von lediglich 12 %.

»» Umzugspläne

Rund 30 % der Emsdettener Haushalte planen kurz- bis langfristig einen Umzug. Der Umzugswunsch wird meist mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung bzw. mit dem Wunsch der Eigentumbildung begründet. Lediglich die Seniorenhaushalte wollen zum Teil die Wohnfläche reduzieren und eine altersgerechte Wohnung beziehen. Vor dem Hintergrund der hohen Zufriedenheit mit der Stadt Emsdetten verwundert es nicht, dass der größte Teil der Umzugswilligen innerhalb Emsdettens nach einer Wohnung/einem Haus sucht.

Haushalte, die nicht umziehen wollten, wurden nach den Gründen des Verbleibs in der aktuellen Wohnung/ dem Haus befragt. Meist wird der Wunsch zum Verbleib mit der hohen Zufriedenheit begründet.

»» Wohnwünsche und Wohnpräferenzen

Die meisten Emsdettener Haushalte wünschen sich zukünftig in einem freistehenden Einfamilienhaus im Eigentum zu wohnen. Dies geht in den meisten Fällen mit einer Wohnflächenvergrößerung einher. Ob die neue Wohnung in einem Bestandsgebäude oder im Neubau ist, ist für die Mehrheit der Befragten egal. Ob auch Erbpachtgrundstücke akzeptiert oder gar gewünscht werden, wurde nicht abgefragt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Investitionsform gerade von den Schwellenhaushalten, die aufgrund hoher Grundstückspreise evtl. ansonsten kein Eigentum erwerben könnten, begrüßt wird. So wird der Sprung in die eigenen vier Wände deutlich leichter, wenn die Kosten für das Grundstück nicht finanziert werden müssen.

Bei der Suche und Auswahl des neuen Wohnsitzes sind insbesondere folgende Merkmale ausschlaggebend:

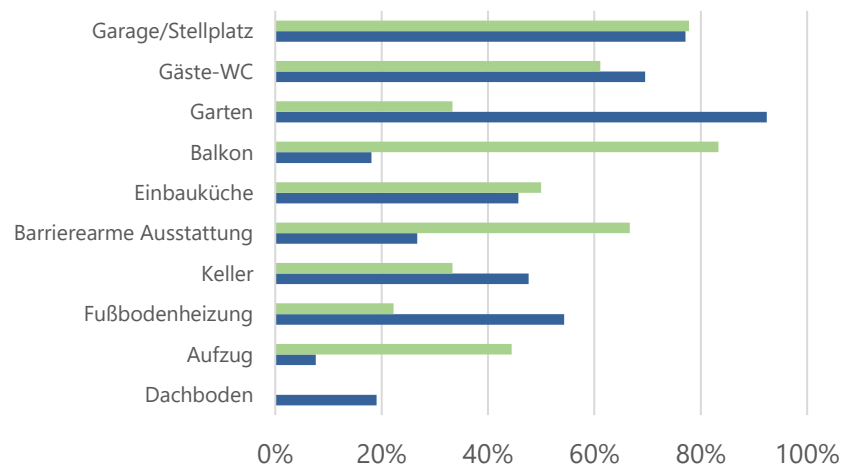
- Ruhige Lage
- Ökologisch nachhaltige und möglichst klimaneutrale Bauweise
- Möglichkeiten für Home-Office
- Barrierearmes / -freies Wohnen

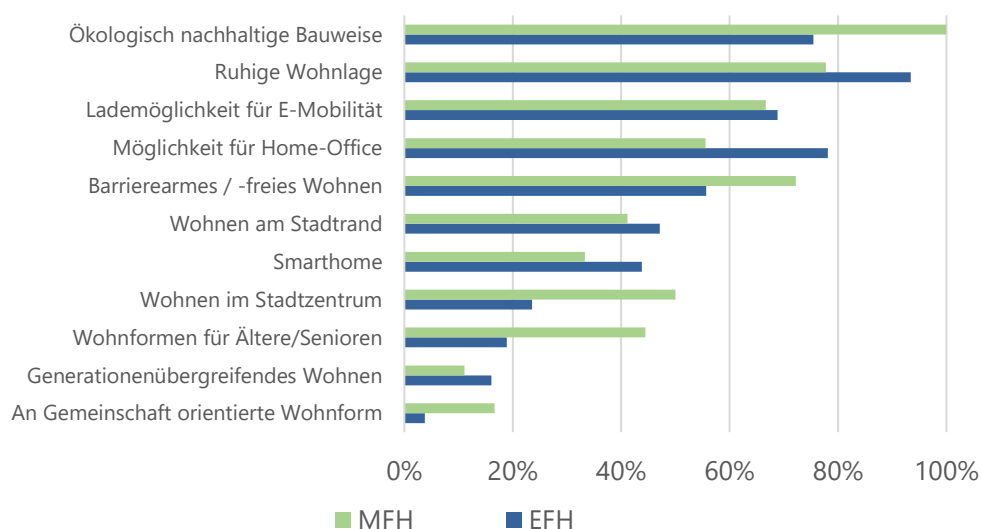
○ Lademöglichkeit für E-Mobilität

Die Befragungsergebnisse spiegeln einen deutlichen Bedeutungsgewinn der Remote-Arbeit wider. Die gestiegenen Energiepreise und die Folgen des Klimawandels haben dazu geführt, dass die Emsdettener:innen mehr denn je umweltschonend und nachhaltig wohnen wollen. Obwohl die wenigsten der befragten Haushalte bisher körperlich eingeschränkt sind, wird dennoch Wert auf ein/e barrierefreie/s Wohnung/Haus gelegt. So begünstigt eine solche Ausstattung den dauerhaften Verbleib in der zukünftigen Wohnung auch bei körperlichen Einschränkungen.

Die Ausstattungsmerkmale der neuen Wohnung/ des neuen Hauses variieren je nach Gebäudetyp (siehe Abb. 20). In Mehrfamilienhausbewohner:innen sind Balkon und eine barrierearme Ausstattung am wichtigsten. Einfamilienhausbewohner:innen ist dagegen ein eigener Garten besonders wichtig. Auf eine Garage/einen Stellplatz sowie ein Gäste-WC wird unabhängig vom Gebäudetyp ein hoher Wert gelegt.

Abb. 20: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform



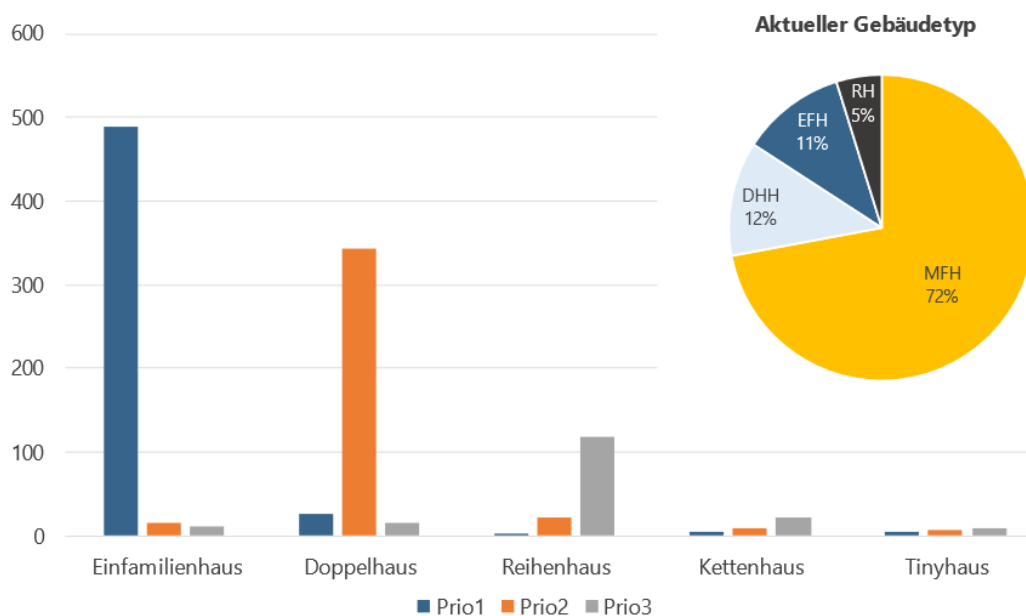


Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

»» Wohnsituation

Neben der Haushaltsbefragung wurde die Befragung der Grundstücksinteressent:innen ausgewertet. Wie aus der Abb. 21 hervor geht, lebt der größte Teil der Grundstücksinteressent:innen bisher im Mehrfamilienhaus. Bei der Priorisierung der gewünschten Gebäudetypen wird deutlich, dass das freistehende Einfamilienhaus der präferierte Gebäudetyp ist.

Abb. 21: Aktueller und gewünschter Gebäudetyp der Grundstücksinteressent:innen



Quelle: Stadt Emsdetten

4.1 Junge Haushalte

Das Wohnverhalten junger Haushalte zeichnet sich durch eine hohe Umzugsmobilität aus. Die Grundbedürfnisse an den Wohnraum sind niedrig und die Wohnoptionen sind während der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase aufgrund der finanziellen Möglichkeiten begrenzt, sie vergrößern sich jedoch mit zunehmendem Alter und der beruflichen Entwicklung. Insbesondere wenn partnerschaftliche Haushaltskonstellationen eingegangen werden, ergeben sich größere Spielräume bei der Wohnungswahl. Damit geht einher, dass Wohnwünsche und -präferenzen im Verhältnis zu den elementaren Wohnbedürfnissen an Bedeutung gewinnen.

» Zufriedenheit

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass junge Haushalte überwiegend zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld und Emsdetten im Allgemeinen sind. Mit der Wohnung/ dem Haus sind 90 %, dem Wohnumfeld 88 % sowie der Stadt Emsdetten 95 % zufrieden.

» Wohnsituation

Zwei Drittel der jungen Haushalte in Emsdetten wohnen zur Miete, während die restlichen im Eigentum leben. Dies zeigt sich auch in der vergleichsweise geringen Wohnfläche: Ein Viertel der Haushalte lebt in Wohnungen unter 75 m² und ein weiteres Drittel lebt auf einer Wohnfläche von 75 bis 100 m². Haushalte mit einer angespannten Wohnsituation wohnen aus Kostengründen in kleineren Wohnungen.

Insgesamt zeigt sich, dass junge, zur Miete lebende Haushalte eine hohe Wohnkostenbelastung von durchschnittlich 46 % tragen müssen. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung aller Haushalte liegt bei 20%.

» Umzugspläne

Junge Haushalte sind die Gruppe, mit der höchsten Umzugsneigung. Rund 32 % der Jungen Haushalt plant innerhalb der nächsten drei Jahre einen Umzug. Langfristig möchten weitere 21 % umziehen.

Auch die jüngeren Haushalte weisen eine hohe Ortsverbundenheit auf. 83 % der jungen Haushalte mit Umzugswunsch wollen innerhalb Emsdettens umziehen. Gründe für die Planung eines Umzugs sind der Erwerb von Wohneigentum und der Wunsch nach einer besseren Ausstattungsqualität der Wohnung.

» Wohnwünsche und Wohnpräferenzen

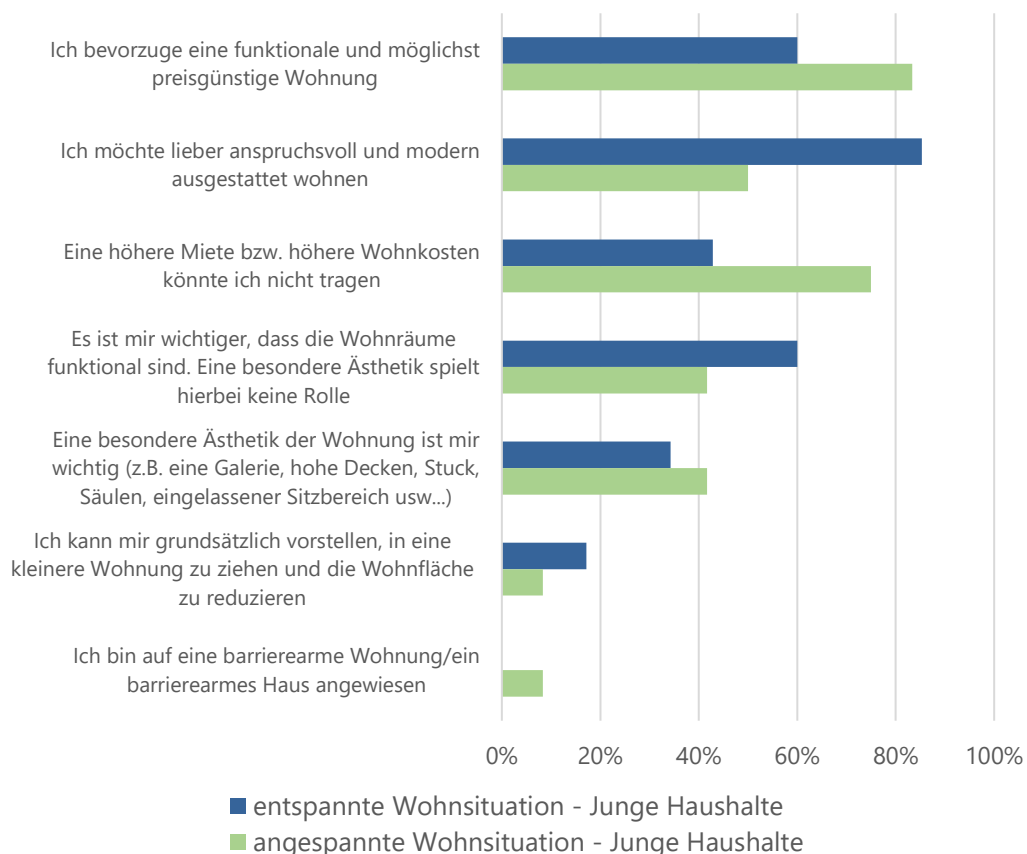
Die meisten jungen Haushalten in Emsdetten möchten nach einem Umzug in ein Einfamilienhaus ziehen. Damit geht der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche einher. Ob die neue Wohnung in einem Bestandsgebäude oder im

Neubau ist, ist für die Mehrheit der Befragten (55 %) egal, 30 % bevorzugen eine neu gebaute Immobilie, 15 % wünschen sich dagegen eine Bestandswohnung.

Auf eine barrierearme Wohnung sind derzeit die wenigsten jungen Haushalte angewiesen, dennoch nannten etwa die Hälfte der Befragten eine barrierearme Ausstattung als ein wichtiges Wohnkriterium für eine neue Wohnung.

Bei der Frage danach, welche Ausstattung in einer neuen Wohnung/ einem neuen Haus nicht fehlen darf, wurden am häufigsten ein Garten, eine Garage oder Stellplatz, ein Gäste-WC und eine Fußbodenheizung genannt. Vor dem Hintergrund der vielfach (noch) geringen Einkommen besteht eine hohe Preissensibilität, die vielfach mit dem Wunsch nach einer funktionalen Ausstattung einhergeht. Junge Haushalte mit höheren Einkommen wünschen sich häufig eine moderne und anspruchsvoll ausgestattete Wohnung. Gleichzeitig ist für junge Haushalte die Ästhetik wichtiger als für andere Haushaltstypen.

Abb. 22: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“



Quelle: ALP; Haushaltsbefragung Emsdetten

4.2 Familien

Mit der Gründung einer Familie verändern sich die Bedarfe. Mit der Geburt des ersten Kindes erhöht sich der Wohnflächenbedarf und ein kindgerechtes Wohnumfeld sowie gute Schul- und Betreuungsangebote gewinnen bei der Wohnungswahl an Bedeutung. In der Folge wird im Zuge der Familiengründung häufig ein Wohnungswechsel angestrebt. Die Umzugsneigung nimmt mit dem Alter der Kinder sukzessive ab.

»» Zufriedenheit

Auch die Zufriedenheit der Familien in Emsdetten ist sehr hoch. Die meisten Familien sind überwiegend zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnung (87 %), dem Wohnumfeld (86 %) und Emsdetten im Allgemeinen (91 %).

Haushalte mit einer angespannten Wohnsituation sind mit ihrer Wohnung/ihrem Haus sowie dem Wohnumfeld unzufriedener. Was in erster Linie auf unerfüllte Wohnwünsche zurückzuführen ist.

»» Wohnsituation

Die befragten Familienhaushalte haben sich vielfach den Wunsch nach einem Eigenheim bereits erfüllt und wohnen im Eigentum. Nur etwa 37 % leben zur Miete. Analog dazu wohnen zwei Drittel der Familien in einem freistehenden Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenheim. Der hohe Flächenbedarf aufgrund mehrerer Haushaltsmitglieder zeigt sich auch in der Wohnfläche. Die meisten Befragten aus dieser Haushaltsgruppe leben in Wohnungen mit mehr als 125 m². Familien mit einer angespannten Wohnsituation können sich häufig nur kleiner Wohnungen leisten.

Obwohl Familienhaushalte im Mittel über höhere Einkommen als junge Haushalte verfügen, ist die Finanzierung der Wohnung oder des Hauses z. T. eine Herausforderung. Familienhaushalte mit angespannter Wohnsituation stimmten ausnahmslos der Aussage zu, dass eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten nicht tragbar seien. Von einer hohen Wohnkostenbelastung sind auch hier besonders die Miethaushalte betroffen.

Familienhaushalte mit angespannter Wohnsituation haben mit 45 % eine sehr hohe Wohnkostenbelastung. Im Gegensatz dazu haben Familienhaushalte mit höheren Einkommen eine deutlich geringere durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 20 %.

»» Umzugspläne

Deutlich seltener als Junge Haushalte planen Familienhaushalte einen Umzug. Nur etwa 14 % möchten innerhalb der nächsten drei Jahre und weitere 15 % langfristig umziehen. Dies hängt oft mit der Lebensphase zusammen. Viele der Familien haben bereits den Traum vom eigenen Haus verwirklicht und sind aufgrund der Kinder an den Ort gebunden. Diejenigen mit Umzugsabsichten nannten als häufigste Umzugsgründe die Vergrößerung ihrer Wohnfläche und den Erwerb von Wohneigentum. Die große Zufriedenheit mit Emsdetten sowie die Verbundenheit mit der Stadt zeigt sich auch beim Wunsch innerhalb Emsdettens umziehen zu wollen. Wenn Familien also nicht schon Eigentum besitzen, möchten sie dieses Ziel innerhalb Emsdettens erreichen.

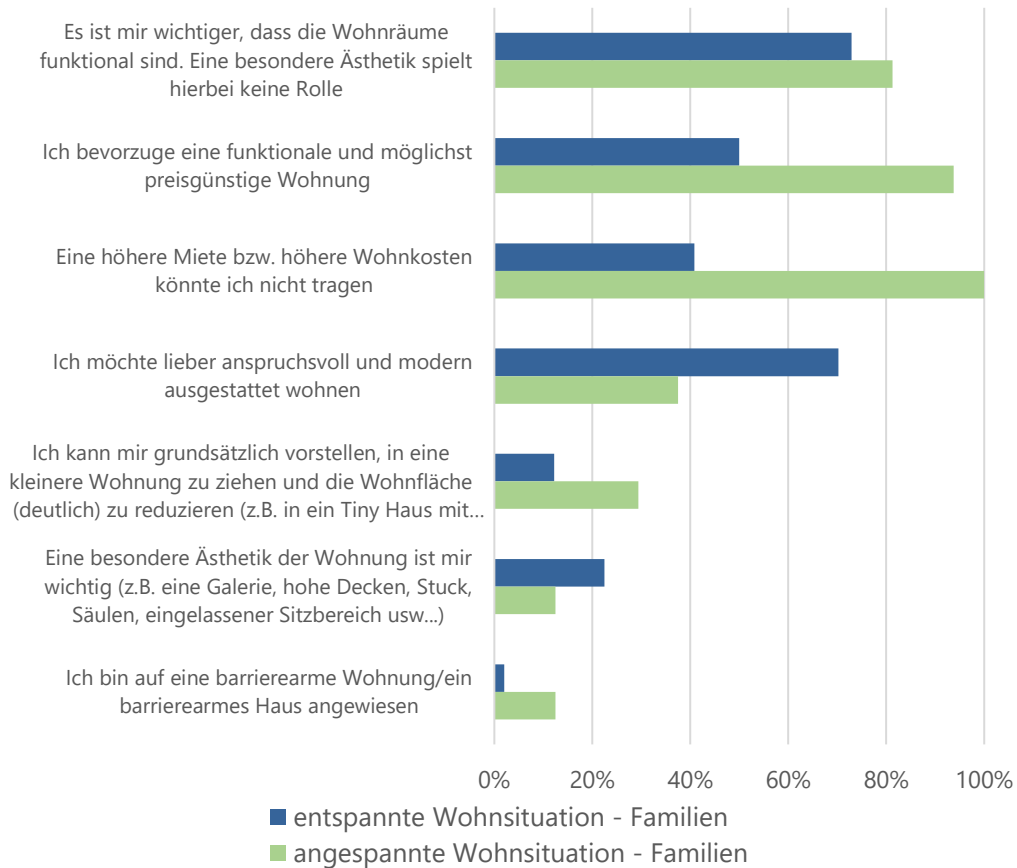
Wird kein Umzug angestrebt, so entspricht die aktuelle Wohnung/ das Haus in den meisten Fällen den Wünschen der Familien.

»» Wohnwünsche und Wohnpräferenzen

Nicht überraschend ist, dass Einfamilienhäuser für 83 % der Familienhaushalte in Emsdetten die bevorzugte Wohnform nach einem Umzug ist. Familien ist es größtenteils egal, ob sie in ein Bestandsgebäude oder einen Neubau ziehen. Wie bereits erwähnt, unterscheiden sich die wichtigsten Wohnkriterien bei der Suche und Auswahl des neuen Wohnsitzes von Familienhaushalten kaum von denen junger Haushalte. Die häufigst genannten Wohnkriterien sind eine ruhige Lage, eine Home-Office-Möglichkeit sowie eine ökologisch nachhaltige und möglichst klimaneutrale Bauweise. Familienhaushalte suchen außerdem nach Wohnungen oder Häusern mit Lademöglichkeiten für E-Mobilität und barrierearmen oder -freien Wohnraum. Auch die Anforderungen an die Ausstattung der neuen Immobilie entspricht denen junger Haushalte mit einem Garten, einer Garage oder einem Stellplatz sowie einem Gäste-WC.

Für Familien spielt die Ästhetik ihres neuen Zuhauses eine untergeordnete Rolle. Eine moderne und funktionale Ausstattung wird in den meisten Fällen vorgezogen.

Abb. 23: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“



Quelle: ALP; Haushaltsbefragung Emsdetten

4.3 ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte

Die Gruppe der ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte umfasst Single- oder Paarhaushalte, die bereits die Familiengründungsphase abgeschlossen haben. Die Haushalte werden mit dem Auszug der Kinder kleiner. Damit geht grundsätzlich ein höheres Maß an Wohnflexibilität einher. Allerdings erfolgt häufig keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse. Mit zunehmenden Alter können jedoch körperliche oder auch finanzielle Einschränkungen einen Wohnungswechsel veranlassen.

» Zufriedenheit

‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte sind die Gruppe mit der höchsten Zufriedenheit insgesamt.

»» Wohnsituation

Dreiviertel der befragten ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte gaben bei der Haushaltsbefragung an, im Eigentum zu leben. Dabei bewohnen mehr als zwei Drittel der Haushaltsgruppe ein Einfamilienhaus. Häufig wohnt dieser Haushaltstyp noch immer in der Immobilie, in der sie zuvor mit den Kindern und/ oder der Partner:in gelebt haben. Daher wohnen die meisten ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte auf einer großen Wohnfläche. Rund 45 % leben in Wohnungen oder Häusern mit mehr als 125 m².

Wohnen ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte zur Miete, besteht in der Regel eine hohe Wohnkostenbelastung. Ca. 43 % der Einkünfte der ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte werden für die Wohnkosten verwendet.

Anmerkung: Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird der Anteil von Senior:innenhaushalten weiter zunehmen. Unstete Erwerbsbiografien in der Kombination mit einem ggf. sinkenden Rentenniveau werden tendenziell zu einem überproportionalen Wachstum von Seniorenhaushalten mit eher geringen Einkommen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Senior:innenhaushalte nur sehr bedingt ihre Einkommenssituation verbessern können. Während jüngere Haushalte grundsätzlich die Möglichkeit des beruflichen und damit finanziellen Aufstiegs haben, bleibt der Einkommensstatus eines Senior:innenhaushalts unverändert. Auch deswegen wirken sich Mietpreissteigerungen über dem allgemeinen Teuerungsniveau direkt und dauerhaft auf das verfügbare Einkommen der Senior:innenhaushalte aus. Ggf. wird ein Auszug aus der Wohnung notwendig sein.

»» Umzugspläne

Die meisten der ‚Best-Ager‘ und Senior:innenhaushalte planen keinen Umzug. Die häufigsten Antworten auf die Frage, warum der Haushalt in der Wohnung/ dem Haus wohnen bleiben möchte und keinen Umzug plant, waren auch hier, dass die Wohnwünsche und Grundbedürfnisse erfüllt werden und die Wohnung erschwinglich ist.

Allerdings planen immerhin etwa 19 % der Haushalte in der Zukunft einen Umzug, meist innerhalb Emsdettens. Als Gründe für einen Umzug gaben die Haushalte häufig an, dass die aktuelle Wohnung nicht altersgerecht sei.

»» Wohnwünsche und Wohnpräferenzen

Rund 40 % der ‚Best-Ager‘ und Senior:innen, die aktuell in einem Einfamilienhaus wohnen, gaben bei der Haushaltsbefragung an, nach einem Umzug in einem Mehrfamilienhaus wohnen zu wollen. Gleichzeitig möchten Eigentümer:innen weiterhin im selbstgenutzten Eigentum wohnen, was die Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen voraussetzt.

Anmerkung: Um die Umzugsketten auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt zu aktivieren, müssen daher entsprechende Wohnalternativen zum Einfamilienhaus für Senior:innenhaushalte geschaffen werden.

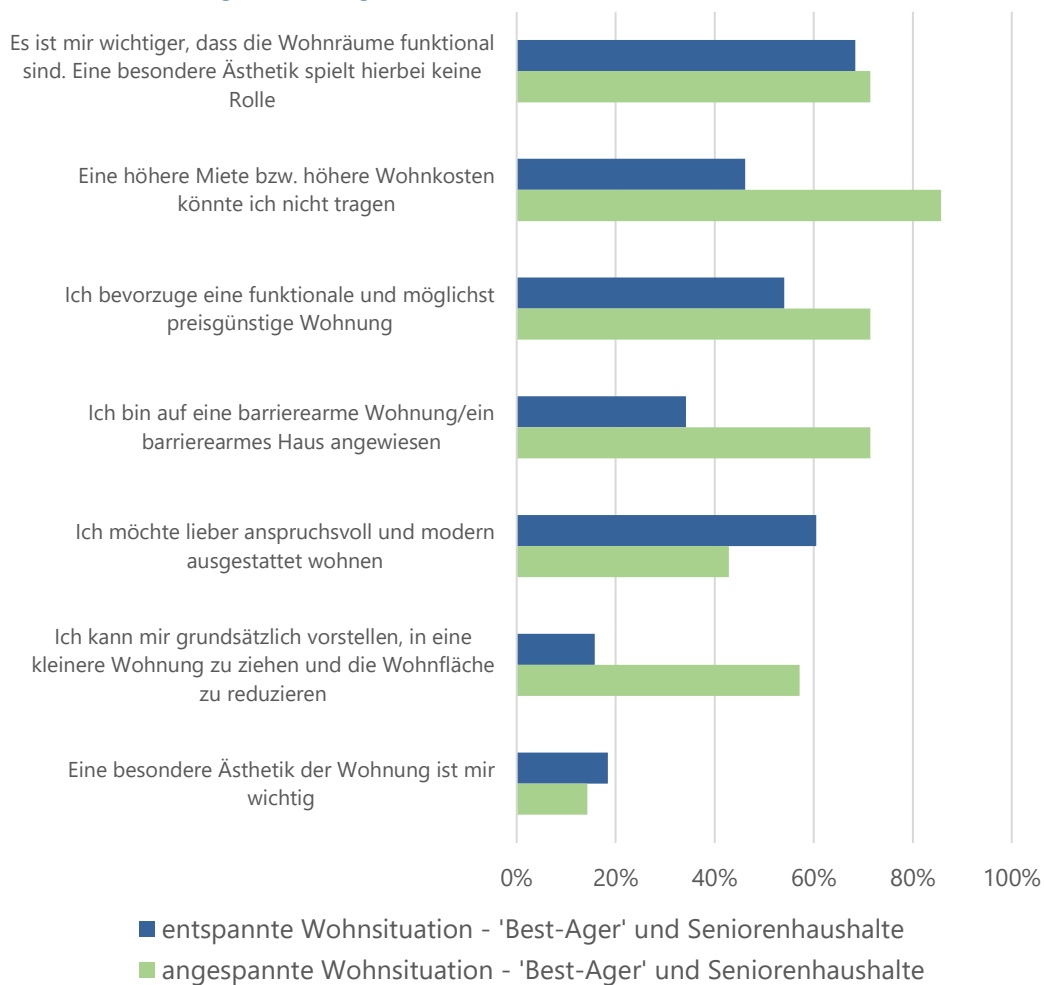
Umzugswillige Haushalte wünschen sich eine Wohnflächenreduzierung. Sie sind bereit die durchschnittliche Wohnfläche von ca. 118 m² auf 91 m² zu reduzieren.

Bedeutende Kriterien bei der Auswahl des neuen Wohnsitzes ist die Barrierefreiheit der Wohnung. Wie die übrigen Emsdettener:innen suchen sich 'Best-Ager' und Senior:innenhaushalte ihren neuen Wohnsitz in einer ruhigen Wohnlage. In Teilen werden auch Wohnformen für Ältere/ Senior:innen (altersgerechtes, betreutes Wohnen) oder generationenübergreifendes Wohnen gesucht. Im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen ist das Lagekriterium Stadtzentrum wichtig, weil auf eine bessere Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzt:innen und Dienstleistungen sowie auf den öffentlichen Nahverkehr Wert gelegt wird.

Wie bei den übrigen Emsdettener:innen ist ein Garten und eine Garage oder ein Stellplatz ein wichtiges Ausstattungsmerkmal für die Wahl des neuen Zuhauses der 'Best-Ager' und Senior:innen. In Mehrfamilienhäusern werden zudem Balkone gewünscht.

Der größte Teil der Befragten zieht das individuelle dem gemeinschaftlichen Wohnen vor. Einer von zehn Haushalten präferiert jedoch gemeinschaftliche Wohnformen. Dies zeigt sich auch in dem Wunsch der umzugswilligen Einfamilienhausbewohner:innen, von denen 12 % in ein „Zimmer/Teil einer Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt“ ziehen möchte. Da entsprechende Angebote kaum vorhanden sind, bestehen in diesem Marktsegment Ausbaupotenziale.

Abb. 24: Bewertung der Aussagen mit „Stimme voll zu“ und „Stimme eher zu“



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung Emsdetten

5 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. 4 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 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche⁴ und der angemessenen Wohnungsgröße.⁵

Tab. 4: Miet- und Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Wohnfläche ⁴	Untere Einkommen (EG A)		Mittlere Einkommen (EG B)	
		Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ^{2,3}	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ^{2,3}
1-Personenhaushalt	unter 50 m ²	1.702 €	6,00 €	2.382 €	6,80 €
2-Personenhaushalt	50 bis 65 m ²	2.050 €	6,00 €	2.870 €	6,80 €
3-Personenhaushalt	65 bis 80 m ²	2.583 €	6,00 €	3.617 €	6,80 €
4-Personenhaushalt	80 bis 95 m ²	3.117 €	6,00 €	4.363 €	6,80 €
5-Personenhaushalt	95 bis 110 m ²	3.650 €	6,00 €	5.110 €	6,80 €

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

³ Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW

⁴ Angemessenheit von Unterkunftskosten Kreis Steinfurt (Stand: XX)

⁴ Förderfähige Mietobergrenze für Kommunen in der Gebietskulisse der Mietenstufe 3

⁵ KdU-Grenzen Kreis Steinfurt

»» Haushalte mit niedrigem Einkommen

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

- Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger:innen (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger:innen 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 Eigentümer:innenhaushalte (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 Angebots und der Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Ergebnissen handelt es sich jeweils um Jahresangaben.

5.1 Nachfrage

»» Mehr als 50 % der Miethaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen

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

Insgesamt verfügen rund 54 % oder 3.560 Miethaushalte über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen. Insbesondere bei den Ein- (65 %) und Fünfpersonenhaushalten (82 %) besteht ein hoher Anteil von Nachfrager:innen nach preisgünstigem Wohnraum. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei- (40 %), Drei- (45 %) und Vierpersonenhaushalten (51 %).

Es wird deutlich ist, dass die Zahl der Haushalte mit Leistungsempfänger:innen im Vergleich zur Gruppe der Haushalte ohne Leistungsbezug, aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen etwa gleich groß ist. Knapp 1.890 Haushalten mit Transferleistungsempfänger:innen stehen rund 1.670 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:innen im Eigentum lebt.

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

Tab. 5: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

Wohneinheiten (WE)	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
SGB II*	404	106	58	61	59	688
SGB XII**	369	28	0	0	0	397
Wohngeld (ohne Lastenzuschuss)**	424	73	32	33	32	594
AsylbLG	93	22	30	32	30	207
Haushalte mit Leistungsbezug	1290	229	120	126	121	1886
Leistungsbezieher:innen an Miethaushalten	42%	11%	15%	29%	71%	29%
Sonstige Miethaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF***	710	621	230	94	19	1674
Miethaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF insgesamt***	2000	850	350	220	140	3560
Miethaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen NRW-WF an Miethaushalten	65%	40%	45%	51%	82%	54%
Miethaushalte insgesamt***	3080	2120	780	430	170	6580

* Ermittlung über Quote auf Basis von Kreiszahlen

** Quelle: Gesamtzahl Stadt Emsdetten

*** Abschätzung ALP

5.2 Angebot

»» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinserate der Jahre 2021 bis 2022 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur ausgewertet. Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Wohnungen öffentlich inseriert werden. Beispielsweise werden Wohnungen über Warte- oder Interessentenlisten vergeben. Dies gilt unter anderem auch für geförderte bzw. eher preisgünstige Wohnungen von Genossenschaften. Das Angebot preisgünstiger Wohnungen wird daher tendenziell leicht unterschätzt. Trotz dessen können valide strukturelle Defizite herausgearbeitet werden.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (5,90 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 4). 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 295,00 Euro pro Monat ($5,90 \text{ Euro/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 295,00 \text{ Euro}$).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nur ein geringer Teil der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen angeboten wurde. Beispiel: Der Anteil beträgt bei Wohnungen kleiner 50 m² 24 % und bei Wohnungen zwischen 50 und 60m² 21 % (siehe Tab. 6).

5.3 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.

Unabhängig von der Miethöhe ist festzuhalten, dass es im Verhältnis zur großen Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten sehr wenig kleine Wohnungen gibt. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Selbst wenn die Miete pro Quadratmeter gering ist, sind diese (großen) Wohnungen für (kleine) Haushalte mit geringem Einkommen in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung.

Konkret gibt es rund 3.080 Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen. Diesen Haushalten stehen 680 Wohnungen kleiner 50 m² und 1.300 Wohnungen zwischen 50 und 65 m² gegenüber. Einpersonenhaushalte müssen selbst bei einer optimalen Belegungssituation, die in der Praxis nicht zu erwarten ist, auf Wohnungen größer 65 m² ausweichen.

Das strukturelle Defizit vergrößert sich, wenn nur das preisgünstige Segment betrachtet wird. Von den 3.080 Miethaushalten haben rund 65 % oder 2.000 Haushalte Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen, während nur 25 % der 680 Wohnungen unter 50 m² preisgünstig sind. Dementsprechend ergibt sich ein sehr ungünstiges Verhältnis von preisgünstigen kleinen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit Einkommen innerhalb der Grenzen der Wohnraumförderung NRW (auf eine Wohnung kommen 12,6 Nachfrager). Einen Engpass gibt es in Emsdetten auch beim preisgünstigen Angebot für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 1 : 3,1. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 3,1 Nachfrager:innen.

» Situation bei großen Wohnungen entspannter

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

	1 PHH / < 50m ²	2 PHH / 50 bis 65 m ²	3 PHH / 65 bis 80 m ²	4 PHH / 80 bis 95 m ²	5 PHH / 95 bis 110 m ²
Miethaushalte	3.080	2.120	780	430	170
Anzahl Mietwohnungen	680	1.300	1.650	1.160	750
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 4,5	1 : 1,6	1 : 0,5	1 : 0,4	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	24%	21%	14%	38%	17%
Anteil Nachfrager:innen nach preisgünstigen Mietwohnungen	65%	40%	45%	51%	82%
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 12,6	1 : 3,1	1 : 1,5	1 : 0,5	1 : 1,1

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:innen darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, deren Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher:innenn 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 jedoch: 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.

5.4 Zwischenfazit

- »» Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber
- »» Zudem: Vergleichsweise hohe Anzahl von Haushalten mit niedrigem Einkommen steht ein geringer Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber
- »» Nachfrager:innen 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

6 Wohnungsmarktprognose

6.1 Bevölkerungsprognose

»» Grundlage städtische Bevölkerungsprognose

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

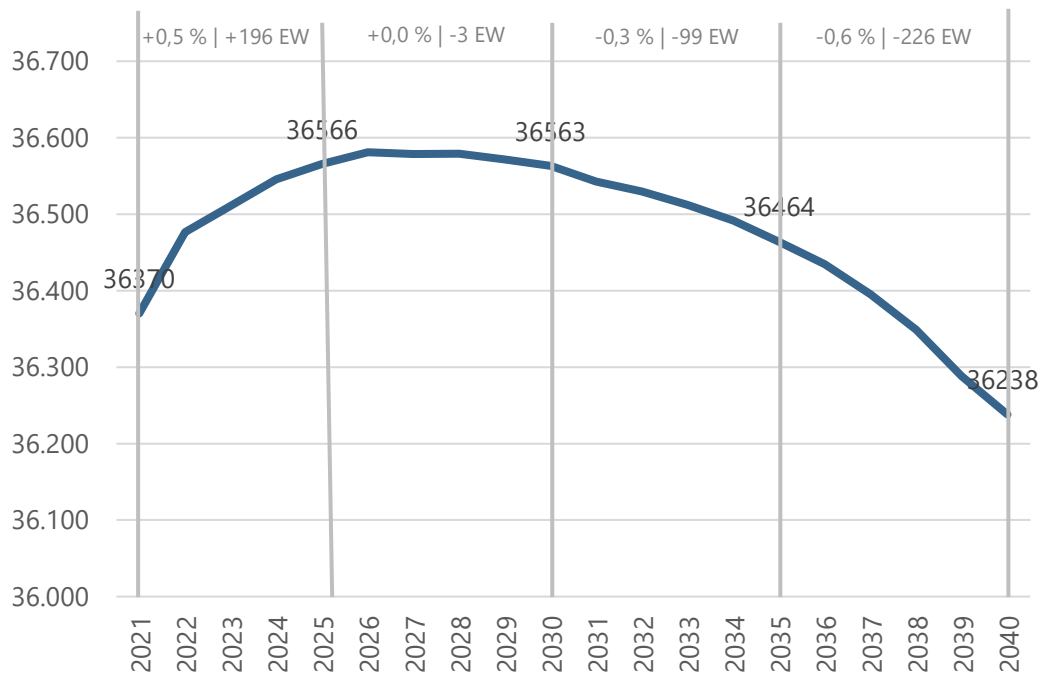
»» Stabile Zuzugsmuster

Die Prognose geht von einem stabilen Zuzugsmuster aus sowie von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus. Jedoch können veränderte Rahmenbedingungen wie zuzüge aus dem Ausland sowie die Schaffung von Wohnraum die Entwicklung erheblich beeinflussen.

»» Prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Im Ausgangsjahr (2021) der Prognose liegt der Bevölkerungsstand in Emsdetten bei 36.370 Personen. Demnach wird die Bevölkerung Emsdettens bis zum Jahr 2040 um -0,4 % auf rund 36.240 Personen sinken. Bis zum Jahr 2026 wird jedoch ein weiterer Anstieg um 0,5 % erwartet. Erst in den Folge Jahren wird eine leicht negative Entwicklung erwartet. Hintergrund ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die ab 2026 stärker zum Tragen kommt. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten sinkt. Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung setzt voraus, dass Emsdetten weiterhin Wanderungsgewinne (rund 130 Personen pro Jahr) verzeichnet.

Abb. 25: Bevölkerungsprognose 2021-2040



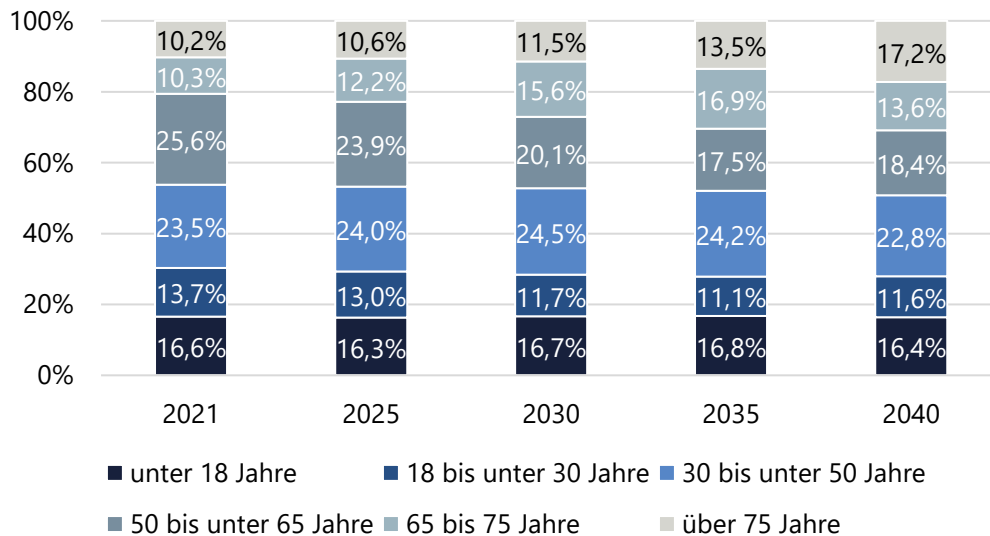
Quelle: Stadt Emsdetten

»» 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. 26). Bis zum Jahr 2030 nimmt die Zahl der Einwohner:innen über 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 50-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Bis zum Jahr 2040 hält diese Entwicklung an.

Konkret steigt die Zahl der über 65-Jährigen bis 2040 um 49 % von rund 7.480 auf 11.170 Personen an. Der stärkste Anstieg wird dabei bei der Gruppe der 75-Jährigen und älteren erwartet. So wird sich deren Anzahl bis 2040 um 68 % erhöhen. Diese Entwicklung ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer zurückzuführen, die bis 2040 in diese Gruppe „nachrücken“ wird. Diese Entwicklung wird mit einer steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum verbunden sein.

Abb. 26: Veränderung der Altersstruktur



Quelle: Stadt Emsdetten

6.2 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 Haushaltsprognose 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 Haushaltsprognose 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 Haushaltsquotenmitgliederverfahrens 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:innen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2021 gibt es in Emsdetten rund 15.590 Haushalte. Davon entfallen rund 31 % auf Einpersonenhaushalte, 34 % auf Zweipersonenhaushalte, 29 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 7 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 34 % der Haushalte leben Kinder und in 23 % der Haushalte sind alle Haushaltsmitglieder 65 Jahre oder älter ist.

»» Prognostizierter Entwicklung der Haushalte

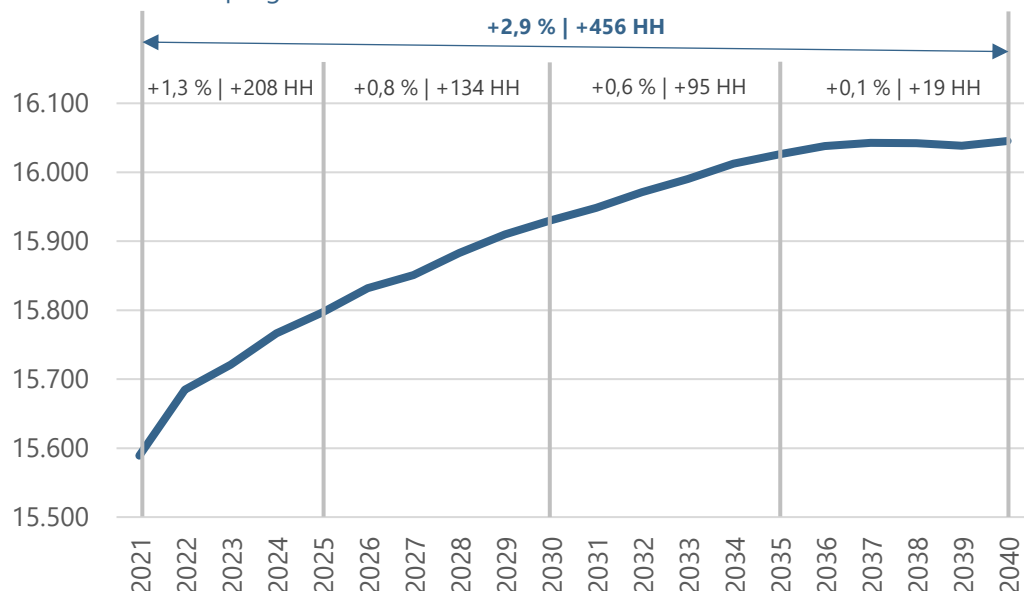
Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

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 Senior:innen ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien).

In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahl bis 2040 um 2,9 %.

Abb. 27: Haushaltsprognose



Quelle: ALP

»» Deutliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Die Zahl der Haushalte steigt – trotz rückläufiger Einwohner:innenentwicklung – wie bereits angeführt bis 2030 um 2,2 % und bis 2040 um 2,9 %. Der Anstieg ist in den einzelnen Haushaltstypen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt insbesondere die Zahl der Senior:innenhaushalte (Bis 2030: + 25 % Singlehaushalte über 65 Jahre, + 42 % Senioren-Paarhaushalt; bis 2040: + 49 % Singlehaushalte über 65 Jahre, + 49 % Senioren-Paarhaushalt bis 2040). Der hohe Anstieg bei den Senior:innenhaushalten ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre zurückzuführen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen werden.

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Senior:innenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorenrechtlichen, 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

Die Zahl der Familien (Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind) wird in Zukunft sinken. So wird ein moderater Rückgang bis 2040 erwartet (-4 %). Ohne Zuwanderung würde die Zahl der Familienhaushalte stärker zurückgehen.

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

»» Leichter Rückgang bei Haushalten mit drei und mehr Personen

Wird ausschließlich die Haushaltsgröße betrachtet, ist eine Zunahme bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten (11 % bzw. 5 %) und eine Abnahme der Haushalte mit drei und mehr Personen zu erwarten (-6 %).

Tab. 7: Entwicklung der Haushaltszahlen

	2021	2020	2025	2030	2035	2040	2021 bis 2040
Insgesamt	15.590	15.800	15.940	16.020	16.020	16.040	3%
Haushalt mit Kindern insgesamt	5.260	5.210	5.190	5.090	4.980	4.880	-7%
davon: Paare mit Kindern	4.280	4.240	4.220	4.140	4.050	3.970	-7%
davon: Alleinerziehende Elternteile	980	970	970	950	930	910	-7%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	2.750	2.920	2.790	2.620	2.300	2.260	-18%
Senior:innenhaushalte (alle Haushaltsmitglieder über 65 J.)	3.610	3.570	4.030	4.760	5.350	5.390	49%
davon: Singlehaushalte über 65 Jahre	2.080	2.060	2.300	2.600	2.920	3.110	50%
davon: Senior:innenhaushalt 2 Personen	1.530	1.510	1.730	2.160	2.430	2.280	49%
Paare ohne Kinder u. 65-Jahre	3.050	3.080	2.960	2.650	2.450	2.570	-16%
Sonstige Haushalte	920	1.020	970	900	940	940	2%

Quelle: ALP

6.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf 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 2021 bis 2040 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.

»» Ersatzbedarf bis 2040

Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für Emsdetten von einem Wohnungsabgang von etwa 740 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

»» Basisjahr 2021: Nachholbedarf und Angebotsüberhänge

In Emsdetten hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Strukturelle Angebotsüberhänge sind nicht vorhanden. Insgesamt kann der Markt als angespannt beschrieben werden. Im Ergebnis besteht 2021 ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund 60 Wohnungen.

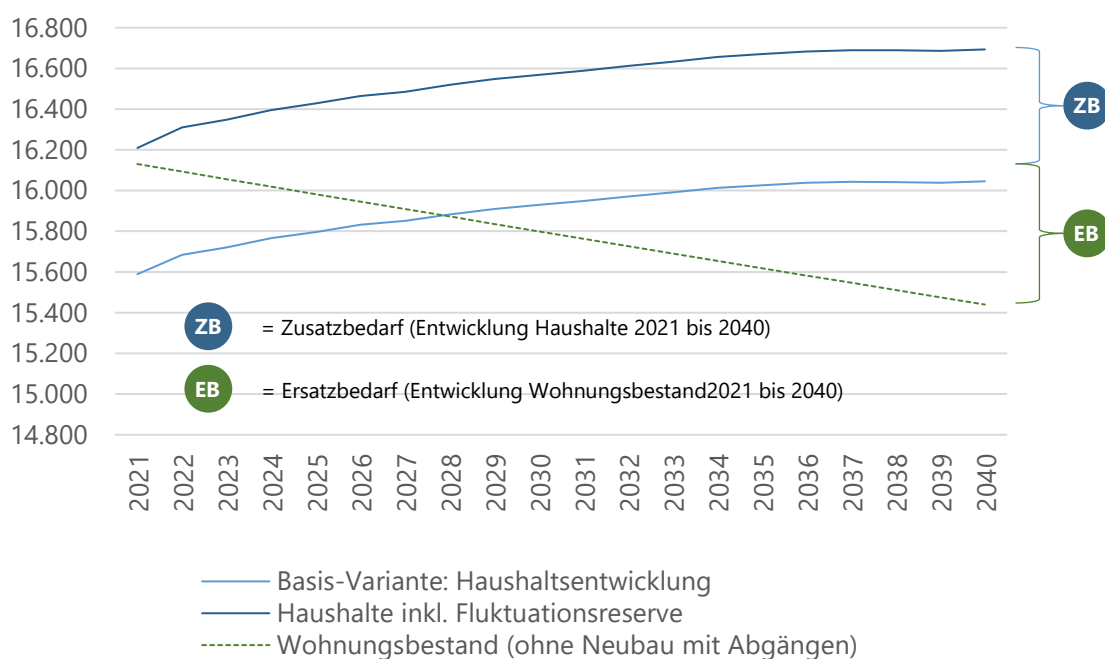
»» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Bis zum Jahr 2030 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 340 Wohnungen prognostiziert (38 Wohnungen pro Jahr). In den Folgejahren wird der jährlich Zusatzbedarf etwas geringer ausfallen. Bis 2040 erhöht sich der Zusatzbedarf um 460 Wohnungen bzw. rund 24 Wohneinheiten pro Jahr.

»» Quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. Im Folgenden wird der Neubaubedarf insgesamt. Die drei Bedarfskomponenten summiert ergeben einen Neubaubedarf von 2.070 Wohneinheiten bis 2040. Das entspricht 109 Wohneinheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2021 wurden durchschnittlich 149 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In der Oberen Variante steigt der Neubaubedarf von 1.260 Wohnungen.

Abb. 28: Wohnungsmarktbilanz



Quelle: ALP

Tab. 8: Wohnungsmarktbilanz

Wohneinheiten (WE)	2021	2021 bis 2025	2021 bis 2030	2021 bis 2040
Neubaubedarf insgesamt	60	420	750	1.260
Nachfrageüberhang 2021	60	60	60	60
Ersatzbedarf	0	150	350	740
Zusatzbedarf (Haushaltsprognose)	0	210	340	460

Quelle: ALP

6.4 Flächenrelevanter Neubaubedarf

»» Annahmen für Abschätzung der Wohnraumbedarfe

Für die Stadtentwicklung Emsdetten ist vor allem relevant, wie viel zusätzliche Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Dafür wurde aus dem Neubaubedarf insgesamt der flächenrelevante Bedarf abgeleitet. Dabei wird u. a. davon ausgegangen, dass nicht der gesamte Ersatzbedarf zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt. Beispielsweise finden Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang wird auf bestehenden Flächen sogar überkompensieren. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort jedoch nicht möglich. Insgesamt wurde angenommen, dass für rund 30 % des Ersatzneubaubedarfs zusätzliche Flächen genutzt werden müssen. Unter diesen Bedingungen ergibt sich ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 510 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bzw. von rund 740 Wohneinheiten bis 2040.

Tab. 9: Flächenrelevanter Neubaubedarf

<i>Wohneinheiten (WE)</i>	2021	2021 bis 2025	2021 bis 2030	2021 bis 2040
Neubaubedarf insgesamt	60	320	510	740
Nachfrageüberhang 2021	60	60	60	60
Ersatzbedarf	0	50	110	220
Zusatzbedarf (Haushaltsprognose)	0	210	340	460

7 Ziele und Maßnahmen

7.1 Zusammenfassende Bewertung

Attraktiver Wohnort und regionales Arbeitsmarktzentrum

Die Stadt Emsdetten zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Bedeutung als Wohnstandort resultiert auch aus einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung, einem guten Bildungs-, Betreuungs-, Kultur- und Freizeitangebot wie auch durch die Nähe zur weiterhin dynamisch wachsenden Stadt Münster. Trotz eines schwierigen Marktumfeldes (Corona-Krise und zuletzt der Ukrainekrieg) zeigt sich der lokale Arbeitsmarkt und die lokale Wirtschaft robust.

Wachsende Wohnraumnachfrage

Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahl beigetragen und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Emsdetten ist zwar im Vergleich zu den Nachbarkommunen Rheine und Greven in den letzten Jahren weniger stark gewachsen. Hintergrund ist eine im Vergleich restriktivere Flächenausweisung sowie die insgesamt eingeschränkten Möglichkeiten der Flächenentwicklung. Der dennoch festzustellende Nachfragezuwachs ist insbesondere auf den Zuzug von jungen Paar- und Familienhaushalten zurückzuführen. Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor als angespannt zu bewerten. Im Vergleich zum Handlungskonzept des Jahres 2018/2019 ist eine weitere Anspannung des Marktes speziell im preisgünstigen Marktsegment festzustellen.

Altersstrukturelle Verschiebungen

Emsdetten ist eine junge Stadt! Allerdings wird die Bevölkerung in den nächsten Jahren deutlich altern. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation werden in den nächsten Jahren das Renteneintrittsalter erreichen. Eine steigende Zahl älterer Menschen trägt in Emsdetten zu einem wachsenden Bedarf an altengerechtem Wohnraum bei. Bedarfe bestehen sowohl bei barrierefreien Eigentums- und (bezahlbaren) Mietwohnungen als auch bei spezifischen Wohn-Service-Angeboten. Die in den vergangenen Jahren realisierten Projekte im Segment der altersgerechten Wohnungen, reichen noch nicht aus, um die perspektivisch erwartete zusätzliche Nachfrage zu decken. Ferner werden komplementäre Angebote im Bereich medizinische Versorgung, Pflege und Beratung zunehmend wichtiger. Da die Zahl der Seniorinnen und Senioren mit geringen Rentenbezügen und Unterstützungsbedarf ansteigen wird, ist neben der Altersgerechtigkeit auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu berücksichtigen.

Ausdifferenzierung der Nachfrage

Hinsichtlich der Nachfrager auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozio-ökonomischen Status, zunehmend heterogene Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Zwar ist das Einfamilienhaushalten insbesondere bei jungen Familien weiterhin präferierte Wohnform, insbesondere bei älteren Haushalten differenziert sich die Nachfrage zunehmend aus. Von Tiny-Houses bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen werden unterschiedlichste und bisher kaum etablierte Wohnformen von den Emsdettener Haushalten nachgefragt. Wohnungs- und Stadtpolitik sind gefordert, mit einem Mix an Wohnprodukten auf die sich ausdifferenzierende Nachfrage zu reagieren.

Anspannung im Segment für untere und mittlere Einkommen

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus (bis Anfang 2022) war ein deutlicher Anstieg der Kauf-, aber auch der Mietpreise zu verzeichnen. Die hohen und steigenden Mieten führten zu erheblichen Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil im mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen ist die Situation – aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen – eng. Ähnlich stellt sich die Versorgung mit großen, familiengerechten Wohnungen dar.

Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes hat die Situation weiter verschärft. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben oder bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Während die Preise vor allem im Neubau aufgrund der weiterhin hohen Baukosten nicht nachgeben, haben sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtert bzw. die Zinslast für Haus- und Wohnungskäufer hat sich erheblich erhöht.

Ukrainekrieg und „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit massive Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte. Neben der Herausforderung, eine deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen mit Wohnraum zu versorgen, treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell bei rund 8 bis 9 %. Wesentlich sind jedoch die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Mieter- und Eigentums Haushalte sind von deutlich steigenden Energiepreisen betroffen. So haben sich im Zuge des Ukrainekriegs die Preise für die Heizenergie und den

Haushaltsstrom merklich erhöht. Insbesondere einkommensschwächerer Haushalte (außerhalb des Transferleistungsbezug) sind mit steigenden Wohnkosten konfrontiert.

7.2 Leitziel

Justierung des Handlungskonzeptes

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Emsdetten wurden mit dem Handlungskonzept des Jahres 2018 vorgelegt. Das Konzept wurde auf Basis der Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen, der aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie der aktualisierten Wohnungsmarktprognose neu justiert. Ein breit angelegter Abstimmungs- und Beteiligungsprozess wurde durchgeführt, bei dem sowohl die Kommunalpolitik als auch die wohnungswirtschaftlichen Akteure und die Bevölkerung miteinbezogen wurden. Dies erfolgte durch Informationen zum Sachstand, Online-Abfragen von Positionen und Einschätzungen der politischen Vertreter, Workshops sowie eine Online-Haushaltsbefragung und die Auswertung der Liste der Wohnungsinteressenten.

Am bestehenden Leitziel

„Emsdetten als attraktiven Wohnstandort für alle weiterentwickeln“

wird festgehalten.

Neben dem Leitziel wurden für die Handlungsfelder

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

die Entwicklungsziele übernommen bzw. in Teilen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Zielsetzungen geben einen ersten Orientierungsrahmen für die städtische Wohnungspolitik. Eine Konkretisierung der Entwicklungsziele erfolgt durch die Darstellung von Handlungsempfehlungen und -optionen.

Die Erarbeitung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Emsdetten erfordert eine sorgfältige Abwägung der verschiedenen Interessen und Zielvorstellungen. Die hohe Wohnraumnachfrage in Kombination mit knappen Ressourcen, wie insbesondere begrenzten Flächen und öffentlichen Mitteln, erfordert eine klare Priorisierung.

Da es bei der Umsetzung von Wohnungsprojekten zu Nutzungskonflikten kommen kann, beispielsweise zwischen einer gewerblichen und einer wohnbaulichen

Nutzung, ist es wichtig, dass potenzielle Konfliktfelder frühzeitig erkannt und transparent gemacht werden. Es ist jedoch kaum möglich, Konflikte gänzlich zu vermeiden. Deshalb ist es umso wichtiger, dass alle Beteiligten in einen offenen und konstruktiven Dialog miteinander treten, um gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

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.

7.3 Handlungsfeld: Neubau und Flächenaktivierung



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

Die wirtschaftliche Entwicklung Emsdettens ist positiv. Von 2011 bis 2021 ist die Zahl der Beschäftigten in Emsdetten um 17 % angestiegen. Damit ein fehlendes Wohnungsangebot nicht als Hemmschuh bei der Anwerbung von Beschäftigten und damit der wirtschaftlichen Entwicklung Emsdettens insgesamt wird, ist es erforderlich, für die zuziehenden Haushalte adäquaten Wohnraum zu schaffen. Das Nachfragespektrum reicht von kleinen, preisgünstigen Wohnungen bis zu familiengerechten Einfamilienhäusern. Ziel sollte es sein, Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und der örtlichen Wirtschaft zu unterstützen und einen Austausch zu fördern.



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 Anwendung der Regeln der städtischen Bodenpolitik, 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.



Stadt strebt eine stärkere Differenzierung der Angebotsstruktur durch den Wohnungsneubau an

Angeichts der Heterogenität der Bevölkerung und der Herausbildung neuer Nachfragegruppen wird eine stärkere Diversifizierung des Wohnungsangebots angestrebt. Da die Stadt auf die Bestandsentwicklung 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. Weiter sollten alternative Angebote, wie gemeinschaftliche Wohnformen (mit und ohne Pflegekontext) oder Tiny-Houses das Angebotsspektrum sinnvoll ergänzen.



Rahmenbedingungen für den Neubau von 1.260 Wohnungen schaffen

Selbst bei einer moderaten Bevölkerungsentwicklung, wie sie die mittlere Prognosevariante bis 2040 ausweist, besteht die Notwendigkeit eines Wohnungsneubaus und der Ausweisung zusätzlicher Neubauflächen. Die Stadt Emsdetten sollte die Rahmenbedingungen für den Neubau von mindestens 1.260 Wohnungen bis zum Jahr 2040 schaffen.



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

Die Stadt Emsdetten erarbeitet einzelfallbezogene Angebote für Grundstücksankäufe, ohne jedoch die bodenpolitischen Grundsatzbeschlüsse aufzuweichen. Auch zukünftig ist der Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Emsdetten zur Sicherung und Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzung im Sinne einer mittel- bis langfristigen Bodenbevorratung vorgesehen.



Vergabeverfahren für städtische Grundstücke prüfen/festlegen

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Hier ist zwischen der Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser zu unterscheiden.

- Vergabe von Einfamilienhausgrundstücke

Für eine zielgruppengerechte Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken kann das in der Abstimmung befindliche mögliche Punktesystem einen objektiven und einvernehmlichen Vergabemodus etablieren. Neben den bislang diskutierten Kriterien (wie z.B. Wartezeit, Wohnort, Arbeitsplatz, Kinder, Alter, Ehrenamt u.a.) sollten unter Berücksichtigung sozialpolitischer Aspekte auch Punktwerte für die Haushalte berücksichtigt werden, die sich innerhalb bestimmter Grenzen der Wohnbauförderung des Landes NRW befinden (siehe beispielsweise Vergabekriterien der Stadt Münster).

- Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücke

Hier ist es sinnvoll, Grundstücke an diejenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“). Aus gutachterlicher Sicht wird dabei weiterhin eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwendig sind. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Vergabeverfahren aufgrund zu strikter/ambitionierter Ziele scheitern und ein Investment wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist.



Festlegung von Minstdichten neuer Baugebiete – Mix von Ein- und Mehrfamilienhäusern

Die Wohnbauflächenpotenziale in Emsdetten sind begrenzt. Der effiziente Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen ist deshalb von besonderer Bedeutung. Zugleich wirft dies die Fragen auf, in welcher Form die vorhandenen Flächenpotenziale genutzt werden sollen und welche Wohnungs- und Gebäudetypen errichtet werden sollen. Das Spannungsfeld reicht von einer stark verdichteten mehrgeschossigen Bebauung in Form von größeren Mehrfamilienhäusern bis hin zu einer aufgelockerten Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit großer Grundstücksfläche.

Unabhängig von der grundsätzlichen Entscheidung für eine hohe oder höhere Dichte, müssen bei der Planung die konkreten Standortbedingungen berücksichtigt werden. Zu nennen sind:

- Die verkehrliche Anbindung
- Infrastrukturausstattung (Handel sowie Bildungs- und Betreuungsangebote).
- Stadträume und deren Aufenthaltsqualitäten (Abstandsgrün/-flächen vs. Außenräume mit einer eigenen Qualität)

Es ist wichtig zu betonen, dass die Stadtgestalt bei gleicher Dichte sehr unterschiedlich aussehen kann. Daher ist die Bebauungsdichte in erster Linie ein Gradmesser für Effizienz und nicht für Wohnqualität. Mit städtebaulich hochwertigen

Planungen können attraktive Stadträume entstehen, während bei nicht ambitionierter Planung monotone und eintönige Siedlungsgebiete ohne stadträumliche Qualität entstehen können.

Insbesondere drei Gruppen sollten bei der Realisierung der Wohnwünsche und Bedürfnisse in den Blick genommen werden:

- erstens die Gruppe der jungen Familien mit mittleren oder höheren Einkommen
- zweitens die Gruppe der Personen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist – neben Starterhaushalten und Familien betrifft dies insbesondere die deutlich wachsende Gruppe der älteren Personen und Haushalte – und
- drittens die Gruppe der Haushalte, die noch im Einfamilienhaus lebt, aber aufgrund veränderter Lebensumstände (Auszug der Kinder, Verlust des Ehepartners) umziehen möchte.

Wohnungsbau für junge Familien

Die durchgeführten Befragungen zeigen, dass junge Familien das freistehende Einfamilienhaus präferieren, also eine Bebauungsform, die nicht flächeneffizient ist. So benötigen freistehende Häuser im Vergleich zu anderen Haustypen mehr Fläche. Unter Versorgungsgesichtspunkten (wie auch hinsichtlich ökologischer Kriterien) ist diese Wohnform daher – bei knappen Flächenreserven – nicht optimal. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der deutlich veränderten Rahmenbedingungen (Zinsanstieg, Baukosten) der Wohnwunsch des freistehenden Einfamilienhauses für viele Haushalte in weite Ferne gerückt. So ist die Erschwinglichkeit von Neubau-Einfamilienhäusern im Zuge des Zinsanstiegs deutlich zurückgegangen. Dies betrifft längst nicht nur Haushalte mit geringeren, sondern zunehmen auch Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen. Kaufpreise jenseits der 500.000 Euro Grenze sind für die meisten Haushalte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht finanzierbar. Sofern der Eigentumswunsch nicht aufgegeben oder zurückgestellt wird, werden stärker preisgünstige und damit eher verdichtete Gebäudetypen, wie beispielsweise Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nachgefragt. Vor dem Hintergrund knapper Flächen und der gesunkenen Erschwinglichkeit von Neubauimmobilien sollten Einfamilienhäuser daher überwiegend in verdichteter Bauweise realisiert werden.

Wohnungsbau für Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

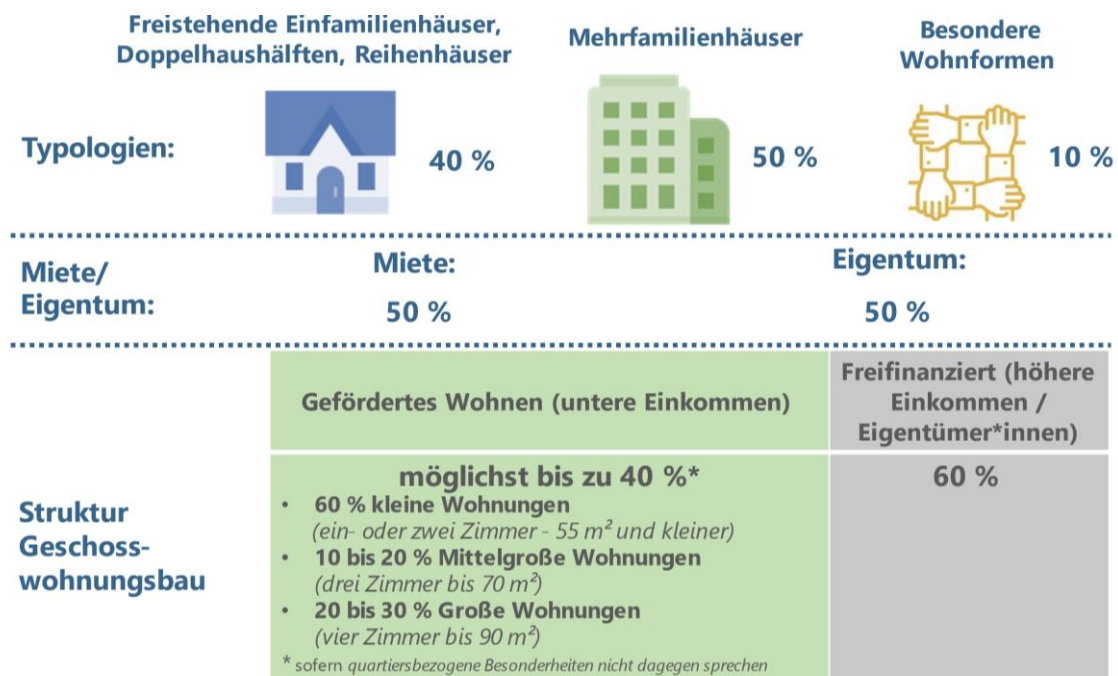
Der Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen kann am ehesten im Mehrfamilienhaussegment gedeckt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senior*innen mit einem niedrigen Einkommen und die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter ansteigen. Im Neubau sollte vor allem in den integrierten Lagen darauf geachtet werden,

dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senioren in Frage kommt. Daneben besteht Bedarf an preiswerten, familiengerechten Wohnungen (100 m² und mehr). Für große Familienhaushalte können ggf. auch geförderte, verdichtete Einfamilienhausformen (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.

Wohnungsbau für Einfamilienhausbesitzer – Generationenwechsel unterstützen

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 (siehe Empfehlung altersgerechte Wohnungen schaffen).

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bedarfe für die Gruppen der Jungen Familien, den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen und den Senioren mit Umzugsabsicht sollten alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere entwickelt werden. Das heißt, es sollte bei allen größeren Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-) Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Die folgende Abbildung gibt eine erste Orientierung für einen möglichen Wohnungsmix.



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 346 Baulücken bzw. 23,4 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 Intensivierung des Innenentwicklungsmanagements vorgesehen. Erste Schritte wurden mit der Forcierung noch vorhandener Binnenentwicklungspotenziale einer Befragung der Eigentümer sowie der Schaffung einer zusätzlichen Stelle in der Stadtplanung zur möglichen Optimierung alter Bebauungspläne bereits eingeleitet. Allerdings zeigen die Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit, dass sowohl bei den Nachverdichtungsbemühungen im Bestand als auch bei der Aktivierung von Baulücken das Interesse und die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer größtenteils nicht gegeben ist. Da diese jedoch Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung ist, sind die Bemühungen auf solche Flächen zu konzentrieren, die eine Mobilisierbarkeit erwarten lassen. Sofern die Resonanz positiv ist, können durch die Stadt Baurecht geschaffen und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bei der Entwicklung von Bebauungsideen und der Suche nach Umsetzungspartnern unterstützt werden.



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.



Besondere Wohnformen

Die Nachfrage differenziert sich entlang des sozialökonomischen Status wie auch angesichts zunehmend heterogener Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen bezogen. Ausdruck dessen ist etwa das große Interesse an Tiny-Wohnungen sowie das im Rahmen der Befragung dokumentierte Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen bei einem Teil der befragten Haushalte. Zugleich werden sich neue Bedarfe der Alterung neue Wohnbedarfe ergeben. So wird der Anteil hilfsbedürftiger Älterer deutlich zunehmen (etwa + 70 %). Zu nennen sind hier insbesondere Wohnformen mit Unterstützungsangeboten. Vor diesem Hintergrund sollten bei größeren Neubauprojekten entsprechende Angebote mitgedacht und eingefordert werden.

Für hilfsbedürftige Senior*innen stehen neben der Betreuung zu Hause oder der Unterbringungen in einem Altenheim auch alternative Wohnformen im Alter zur

Verfügung. Alternative Wohnform für hilfsbedürftige Menschen sind beispielsweise:

Senior*innengerechtes Wohnen ohne Betreuung

Senior*innengerechtes Wohnen ohne Betreuung spricht insbesondere die Gruppe der „aktiven“ Senior*innen an. Die Wohnform beschreibt altersgerechte, barrierearme Wohnungen ohne das Angebot zusätzlicher Serviceleistungen.

Betreutes Wohnen (Service-Wohnen)

Das Betreute Wohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen. In der Regel handelt es sich um barrierefreie Wohnungen, die entweder angemietet oder gekauft werden. Zusätzlich zum Abschluss eines Miet-/Kaufvertrages werden bestimmte Service-Angebote wie allgemeine Betreuungsleistungen, Dienstleistungen oder Notrufdienste vertraglich festgelegt (Betreuungsvertrag). Die Dienst- und Pflegeleistungen selbst müssen dabei frei wählbar sein. Bei Bedarfsänderung können jeweils zusätzliche Leistungen und Services hinzugebucht werden. Mit dem Projekt in der Marienstraße 48 wurde bereits ein beispielgebendes Projekt realisiert. Da das Wohnungsangebot durch eine Tagespflegeeinrichtung ergänzt wird, ist ein Verbleib in den Wohnungen auch im bei Pflegebedürftigkeit in der Regel möglich. Zudem wird der Vereinsamung entgegengewirkt.

Senior*innenhausgemeinschaft

In Senior*innenhausgemeinschaften leben Ältere selbstbestimmt und eigenverantwortlich miteinander in einem Haus. Die Bewohner*innen leben in einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung, so dass die Privatsphäre erhalten bleibt. Im Vordergrund steht die gegenseitige Unterstützung der Bewohner*innen untereinander bei Alltagsaufgaben. Für weiterreichende Hilfen werden externe Dienstleistungsanbieter*innen wie z. B. Pflegedienste hinzugezogen. Senior*innenhausgemeinschaften verfügen zumeist über einen Gemeinschaftsraum, der für Aktivitäten wie Feste, Treffen oder Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden kann.

Senior*innenwohngemeinschaft

Die Senior*innenwohngemeinschaft funktioniert ähnlich wie eine Senior*innenhausgemeinschaft. Dabei lebt die Senior*innenwohngemeinschaft jedoch zusammen in einer Wohnung. Jede/r Bewohner*in verfügt dabei über ein eigenes Zimmer. Dazu kommen gemeinschaftlich genutzten Räume, wie bspw. Die Küche.

Wohngruppen

Auch für die wachsende Gruppe älterer Menschen mit Behinderungen werden ergänzende Angebote benötigt. So sind bestehende Einrichtungen oftmals nicht auf das Älterwerden der Klientinnen und Klienten vorbereitet. Auch für diese Gruppe wurden bereits gut gelungene Projekte in Emsdetten realisiert oder befinden sich in Planung. Zu nennen ist etwa das Neubauvorhaben Rheiner Straße 166. Auch von diesen Wohnformen braucht es perspektivisch mehr Angebote in Emsdetten.

Die Stadt Emsdetten kann diese Wohnformen unterstützen, in dem die Möglichkeiten des Einsatzes von Wohnbaufördermitteln des Landes bekannt gemacht und Flächen in B-Plangebieten für diese Wohnformen vorsehen und ausschreiben/vergeben werden.



Konsequenzen und Möglichkeiten der Einordnung Emsdettens als angespannte Kommune prüfen

Die Stadt Emsdetten wurde per Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen Teil der Gebietskulisse „Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten“ (§ 201a Baugesetzbuch (BauGB)).

Auf Grundlage der Prüfindikatoren „Status Mietpreise 2021“, „Entwicklung der Mietpreise 2021“ und „Baulandpreise 2020“ wurden im Rahmen eines landesweiten Prüfauftrages durch die Landesregierung alle Kommunen in NRW im Jahr 2022 bewertet. Für Emsdetten wurden dabei entsprechende Prüfwerte ermittelt, die eine obligatorische Zuordnung als angespannter Wohnungsmarkt nach den Vorgaben des Landes NRW nach sich zogen.

Die Klassifizierung Emsdettens als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt bildet die Grundlage dafür, die zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten des im Juni 2021 erlassenen Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen zu können. Konkret stehen damit die folgenden erweiterten Instrumente zur Verfügung:

- Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- Verhängung von Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1 BauGB)

Ausweitung von Vorkaufsrechten

Die Städte und Gemeinden erhalten zusätzliche Möglichkeiten ein kommunales Vorkaufsrecht ausüben zu können (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Nr. 8, § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Der Zeitraum für die Ausübung wurde von zwei auf drei Monate verlängert. Mit der Aufnahme in die Gebietskulisse von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt können im Geltungsbereich von B-Plänen sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei brachliegenden Grundstücken per Rechtsverordnung (kommunale Satzung) Vorkaufsrechte begründet werden (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Vorkaufsrechte sind auch in Gebieten möglich, bei denen ein (städtebaulicher oder anlagenbezogener) Missstand (§ 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) vorliegt und die Grundstücke dadurch nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld haben.

Die Anwendung von Vorkaufsrechten setzt regelmäßig einen Verkaufsfall voraus, wobei der Verkauf unter Verwandten (gerader Linie, Seitenlinie dritten Grades und verschwägert) geschützt ist. Das Vorkaufsrecht kann darüber hinaus abgewendet werden, wenn der Käufer das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist bebaut bzw. den Missstand behebt (§ 27 BauGB).

Durch Anwendung der Regelung auf die vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet könnte eine Flächenspekulation, ohne dass eine tatsächliche Baunutzung realisiert wird, grundsätzlich unterbunden werden. Allerdings wird die konkrete Anwendung aufgrund der Ausnahmetatbestände und Abwendungsmöglichkeiten auch stark eingeschränkt.

Befreiungen vom Bebauungsplan

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des B-Plans – z. B. Maß baulicher Nutzung – unter erleichterten Voraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus eine Befreiung erteilt werden. Bislang durfte eine Befreiung nicht die „Grundzüge der Planung“ berühren. Darauf wird befristet bis Ende 2026 verzichtet (§ 31 Abs. 3 BauGB). Ausdrücklich werden zudem die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Rechtfertigungsgrund für eine Befreiung genannt. Die muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die sich hier ergebenden Ermessensspielräume für Bauvorhaben könnten insbesondere zur Nachverdichtung im Bestand genutzt werden. Die bereits geschilderten Konflikte im Hinblick auf Nachverdichtung müssen allerdings auch hier ausgehalten werden. Diesbezüglich sollte ein politischer Rahmenbeschluss in Erwägung gezogen werden und der Verwaltung den möglichen Handlungsspielraum zu beschreiben.

Anordnung von Baugeboten

Auch bezüglich des Baugebots gibt es Neuregelungen. Im Geltungsbereich eines B-Plans kann die Stadt Eigentümer und Eigentümerinnen verpflichten, ein Grundstück zu bebauen, wenn im B-Plan eine Wohnnutzung zugelassen ist. Vom Baugebot ist abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Dazu zählt beispielsweise auch eine fehlende Rentabilität, eine ungünstige allgemeine wirtschaftliche Lage bzw. Bedingung am Kapitalmarkt. Ein Ausschluss des Baugebotes gilt auch, wenn dem Eigentümer oder der Eigentümerin die Durchführung des Vorhabens nicht zumutbar ist, weil er bzw. sie sich die Entscheidungsbefugnis über die Nutzung für den Ehepartner/die Ehepartnerin bzw. die Kinder erhalten möchte, um beispielsweise eine finanzielle Absicherung oder Altersversorgung sicherzustellen. Eigentümerinnen und Eigentümer können weiterhin die Übernahme des Grundstücks von der Kommune verlangen. Der Erwerb kann auch

zu Gunsten Dritter (gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen/ Stiftung, Baugenossenschaft) erfolgen.

In der Praxis wird die Durchsetzung von Baugeboten aufgrund der beschriebenen Ausnahmetatbestände, insbesondere bei den in Privatbesitz befindlichen Baulücken, rechtlich daher schwer umzusetzen sein.



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 oder der Spielraum für weitere Zugeständnisse sinkt. Die Stadt Emsdetten hat auf die Wünsche der Wohnungswirtschaft reagiert und die Empfehlung aus dem des Handlungskonzeptes 2018 umgesetzt, indem für das geförderte Segment eine Reduzierung der Stellplatzschlüssel erfolgt ist (1 statt 1,5 Stellplätze pro Wohnung) und auch wurde eine Reduzierung des Schlüssels im gesamten Innenstadtring vorgenommen (20 %) wurde. Gleichwohl hat sich die Wohnungswirtschaft im Rahmen der durchgeführten Workshops für eine stärkere Reduzierung bzw. eine flexiblere Anwendung des Stellplatzschlüssels ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die jetzigen Regelungen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Vornehmlich dann, wenn sich das Mobilitätsverhalten hin zu einer stärkeren Nutzung von Carsharing- und ÖPNV-Angeboten verändern sollte, und weniger PKW pro Kopf zugelassen werden (was bisher nicht der Fall ist), ist eine Absenkung des Stellplatzschlüssels in Betracht zu ziehen.

7.4 Handlungsfeld Bestandsentwicklung

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. 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.



Generationenwechsel im Bestand unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren, hauptsächlich aus den 1950er bis 1970er Jahren, vollzieht sich sukzessive ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der frei werdende 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 (siehe Empfehlung altersgerechte Wohnungen schaffen). Für diese Wohnangebote bieten sich insbesondere die bestehenden Nachverdichtungspotenziale und Baulücken an.



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 die Bedürfnisse dieser Zielgruppe in der städtischen Wohnungspolitik 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

Darüber hinaus gibt es diverse Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für die privaten Kleinvermieter sowie die selbstnutzenden Eigentümer stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten durch die NRW.Bank zur Verfügung. Neben der „Wohneigentum modernisieren“ ist insbesondere das Programm „Alten- und behindertengerecht umbauen“ zu nennen. Das Programm unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden (Rampe zur Haustür, bodengleiche Dusche etc.), die ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Ein Ansatz ist, Bestandshalter und Wohnungseigentümer zu beraten und über Fördermöglichkeiten zu informieren.



Reduzierung der CO₂-Emissionen

Ein beträchtlicher Teil des Energieverbrauchs fällt auf den Gebäude- und Wohnbereich. Noch immer wird eine überwiegende Mehrheit aller Wohnungen mit fossilen Brennstoffen beheizt. Um die Energie- und Klimaziele zu erreichen,

sind Maßnahmen zugunsten der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien zu ergreifen.

Eine höhere Energieeffizienz ist durch eine umfassende Wärmedämmung des Daches und der Fassade, dem Einbau neuer Fenster zu erreichen sowie dem Einbau effizienter Heizungen zu erreichen. Damit eine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann, sind solche Maßnahmen insbesondere dann sinnvoll, wenn die Bauteile das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben. Heizungen haben beispielsweise im Regelfall eine Lebensdauer von mindestens 30 Jahren. Die Quote der energetischen Sanierung liegt in der Bundesrepublik zwischen 1 % und 2 %. Mit dieser Geschwindigkeit können die Klimaziele jedoch nicht erreicht werden. Parallel zu der energetischen Sanierung müssen deshalb klimaneutrale Energieversorgungssysteme geschaffen und der Einsatz CO₂-neutraler Energieträger ermöglicht werden.



Kommunaler Wärmeplan

Wo und in welchem Umfang klimaneutrale Energieversorgungssysteme geschaffen werden können, sollte im Rahmen der Erstellung eines kommunalen Wärmeplans in enger Abstimmung mit den Stadtwerken geprüft und ermittelt werden. Wichtige Themen aus Wohnungsmarktperspektive sind:

- Kleinräumige Potenzialanalyse erneuerbare Energien/Abwärme für den Wärme- und Stromsektor
- Potenziale zentraler Lösungen/Quartierslösungen via Wärmenetz
- Potenziale dezentraler, gebäudebezogener Lösungen
- Ausweisung von Eignungsgebieten

Die Arbeiten am kommunalen Wärmeplan sollten durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Ziel ist es, die Eigentümer:innen über die Fördermöglichkeiten aufzuklären und unter anderem Hinweise zu den Potenzialen minimalinvasiver Maßnahmen zu geben. Die Öffentlichkeitsarbeit sollte in enger Abstimmung mit energieland2050 e. V. erfolgen. Für die Finanzierung kleinere Maßnahmen kann ggf. auf das städtische Förderprogramm proKLIMA zurückgegriffen werden.



Insbesondere wenn mit der Modernisierung der Bestände eine Aufwertung des Wohnungsbestands einhergeht, besteht (im Mietwohnungssegment) die Gefahr von steigenden Mietpreisen. So sind Maßnahmen, die eine Wohnwertverbesserung nach sich ziehen generell umlagefähig und können auf die Miete umgelegt werden. Dies ist besonders problematisch für Haushalte, die mit einem sehr geringen Einkommen über die Runde kommen müssen. Somit besteht ein Konflikt zwischen energiepolitischen Anliegen und den sozialen Zielen der Wohnungspolitik. Die Stadt Emsdetten könnte, wenn baurechtliche Genehmigungen für entsprechende Maßnahmen zu erteilen sind, mögliche Auswirkungen auf die Wohnkosten prüfen und ggf. die Schaffung von

Mietpreisbindungen zur Auflage machen. Diesbezüglich ist zudem auf die Förderkonditionen des Landes zu verweisen.

Klimaresilienz erhöhen → Hitzemanagement

Schon heute erleben wir längere Hitze- und Trockenperioden. Die versiegelten Flächen heizen sich ohne die ausgleichende Wirkung von Bäumen und Grün stark auf. Der Aufenthalt im Freien wird unangenehm und gefährlich für die Gesundheit. Städtische Grünpflanzen geben Schatten und kühlen die Umwelt. Stadtgrün bekommt eine wichtige Bedeutung für die Aufenthaltsqualität. Im Hinblick auf die zukünftigen stadtklimatischen Anpassungen soll die Zufuhr von Frischluft in das Stadtgebiet gewährleistet und verbessert werden. Es ist daher wichtig, die vorhandenen Grün- und Wasserflächen zu erhalten und dort, wo es möglich ist, sollte das urbane Grün qualitativ weiterentwickelt werden (stärkere Begrünung (Verschattung) in Bestandsquartieren). Zudem sollten versiegelte Flächen, wenn möglich, zurückgebaut werden (Stichwort: Schottergärten).

7.5 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 2035 in Emsdetten ohne Berücksichtigung neuer Projekte um 37 % schrumpfen (vgl. Kap. 3.1.1). Im Vergleich zum Landesdurchschnitt oder den Umlandkommunen ist dieser Wert noch moderat. Allerdings wird gleichzeitig zukünftig eine steigende Zahl von Seniorenhaushalten mit geringen Einkommen erwartet. Demzufolge sollte die Stadt dem Thema preisgünstiger Wohnraum bei zukünftigen Entwicklungen weiterhin eine hohe Priorität einräumen. Versäumnisse umliegender Kommunen im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus werden sich dann auch in Emsdetten durch zusätzliche Nachfrager widerspiegeln. Im Hinblick auf Sicherung von Fachkräften im traditionell starken gewerblich-technischen Wirtschaftssektor Emsdettens können sich durch ein gutes Angebot an gefördertem Mietwohnungsbau dann allerdings auch Standortfortteile ergeben.



Neubau von geförderten Wohnraum - Prüfung einer ergänzenden Quotierung



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 eine „harte“ Quote, die grundsätzlich bei jedem Neubauvorhaben (Grundstücke im städtischen Eigentum und/oder kein Planungsrecht vorhanden) nicht angewendet wird, sollte die Stadt Emsdetten verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen und in einem politischen Beschluss (z. B. Baulandbeschluss) festlegen. In der politischen Diskussion wird ein Anteil geförderten Wohnungen am gesamten Fertigstellungsvolumen von 25 % gefordert. Sofern geförderte Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen, ist in diesem Segment ein entsprechend höherer Anteil zu realisieren. Beispielrechnung: Neubauvolumen insgesamt 500 Wohnungen, davon 200 im EFH-Segment und 300 im MFH-Segment. Um die Zielgröße von 25 % oder 125 Wohnungen zu erreichen, wäre eine Quote von 42 % erforderlich.⁶

Um die Wirtschaftlichkeit und Qualität von Neubauprojekten zu gewährleisten, sollte ein ausgewogener Mix an Wohnungstypen realisiert werden. Dazu gehören sowohl unterschiedliche Wohnungstypen als auch geförderte und freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen.

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, steigenden Mietenniveaus und dem Defizit an kleinen barrierearmen Wohnungen sollte ein signifikanter Anteil der Neubauwohnungen gefördert werden. In der Zukunft werden kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen und insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte mit geringem Einkommen überproportional wachsen. Daher sollte innerhalb des geförderten Marktsegments (kleine) seniorengerechte Wohnungen Priorität eingeräumt werden. Idealerweise sollten solche Wohnanlagen an integrierten Standorten mit einer guten und umfassenden Grundversorgung entstehen.

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

- Mietwohnungen gefördert: 40 %
(Schwerpunkt: kleine Wohnungen)
- Mietwohnungen freifinanziert: 25 % bis 35 %
(ausgewogener Mix)
- Eigentumswohnungen: 25 % bis 35 %
(Schwerpunkt: mittelgroße und große Wohnungen)

Hinweis: Die dargestellten Anteile geben einen Orientierungsrahmen für eine gesamtstädtische Entwicklung vor. Auf der Ebene einzelner Projekte können ggf.

⁶ Siehe Drucksache 267/2021

abweichende Quoten realisiert werden. Zudem ist zu beachten, dass die verbindliche Umsetzung einer Quote nur auf städtischen Flächen oder auf Flächen mit noch zu schaffendem Planrecht möglich ist.



Wohnungsmix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen

Durch das steigende Zinsniveau bei gleichzeitiger Ausweitung der Wohnbauförderung hat das geförderte Marktsegment deutlich an Attraktivität gewonnen. In der Folge sind Neubauprojekte teils mit einer 100 % Förderquote gewünscht bzw. angefragt. Dies kann in Ausnahmefällen vertretbar sein. Grundsätzlich sollte jedoch eine Förderquote von 60 % nicht überschritten werden. Ansonsten würde der bestehende Wohnraumbedarf von Haushalten, die außerhalb der Einkommensgrenzen liegen, nicht befriedigt werden können. Zudem würde der Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern verzögert, Senior:innenhaushalte würden länger in den großen familiengerechten Wohnungen verbleiben, da keine attraktiven Wohnalternativen im Neubau geschaffen würden bzw. die Haushalte nicht zum Kreis der Wohnberechtigten im Sinne der Wohnungsbauförderung zählen. Im Ergebnis würden die gewünschten Umzugsketten gehemmt. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung wäre eine weitere Anspannung im Segment der familiengerechten Wohnungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist ein ausgewogener Wohnungsmix auch weiterhin anzustreben.



Prolongation von Bindungen



Egal, ob eine feste Quote umgesetzt wird oder gesamtstädtische Zielgrößen zum Einsatz kommen, die Möglichkeiten geförderte Wohnungen im Neubausegment zu schaffen, sind begrenzt. Vor diesem Hintergrund sollten bestehende Bindungen verlängert werden. 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. Ein Handlungsfeld ist zudem die Sicherung bezahlbarer Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Eine Möglichkeit für die Verlängerung von Bindungen besteht etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung der NRW.Bank. Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte die Stadt Emsdetten gemeinsam mit der Wohnraumförderstelle des Kreises einen Dialogprozess mit den Eigentümern von Wohnungen führen, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.



Konzeptauswahlverfahren



Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke für Mehrfamilienhäuser wie bislang auch 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.

Belegungsrechte

Die Kommunen haben grundsätzlich die Möglichkeit, die mit landesmitteln geförderten Wohnungen zu belegen (Besetzungsrechts). Allerdings wird im ländlichen Raum von diesem Recht bisher kaum Gebrauch gemacht. Im Rahmen zukünftiger Vergaben sollten angekündigt werden, dass bestehende Besetzungsrechte unter Umständen bei Bedarf auch eingefordert werden. Hintergrund ist, dass es der Stadt Emsdetten zunehmend schwer fällt bedürftigen Haushalten im Einzelfall Wohnraum anbieten oder vermitteln zu können.



Einsatz des Erbbaurechts beim öffentlich geförderten Wohnungsbau prüfen

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Zielsetzungen könnte auch das Erbbaurecht zur Anwendung kommen. Das bisher in Emsdetten nicht etablierte Modell wird von Investorensseite aufgrund der damit einhergehenden Einschränkungen häufig kritisch bewertet (z.B. eingeschränkte Beleihbarkeit durch Banken, zusätzliche Transaktionskosten). Ein Vorteil des Modells (aus städtischer Perspektive) ist die Möglichkeit, Wohnungen länger in der Bindung zu halten als über die Wohnungsbauförderung des Landes. Mit der Festlegung eines möglichen niedrigen Erbpachtzinses bzw. sogar eines Zinsverzichts im Sinne einer zusätzlichen Förderung, könnte die Attraktivität des Modells weiter deutlich erhöht werden, dies gilt insbesondere dann, wenn die Kapitalmarktzinsen, wie derzeit, vergleichsweise hoch sind.⁷ Auch bei städtebaulichen Schlüsselimmobilien kann es

⁷ Beispiel Aachener Modell: „Während der gesamten Laufzeit der Wohnraumförderung – des Landes NRW und der Stadt Aachen - von insgesamt 55 Jahren, fördert die Stadt Aachen den Eigentümer des Gebäudes mit einem Zuschuss in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses. Bei einer

für die Stadt erstrebenswert sein, langfristig im Eigentum der Flächen zu bleiben, um bei einem Nutzungswechsel über die Zukunft des Grundstücks mitbestimmen zu können. Entsprechende Modelle könnten auch im Rahmen einer Konzeptvergabe zum Einsatz kommen.

7.6 Handlungsfeld Kommunikation und Prozesse



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 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.

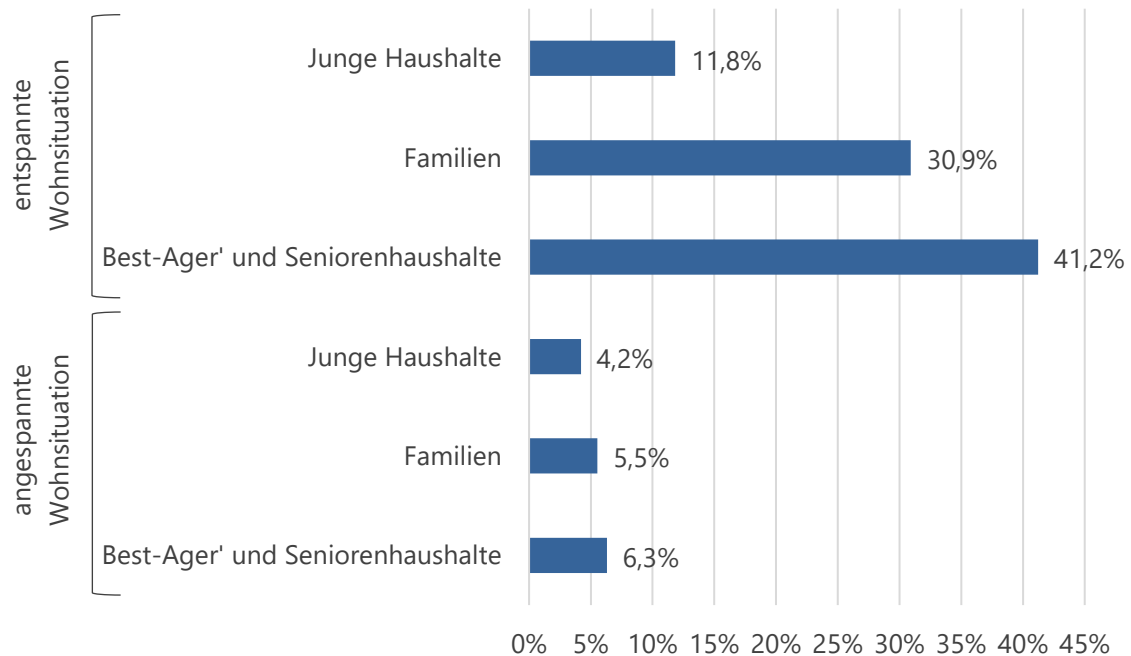
Vor dem Hintergrund der vorhandenen prognostischen Unsicherheiten sind die vorliegenden Ergebnisse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und die for-

Anpassung des Erbbauzinses erhöht sich die Förderung entsprechend. Die kommunale Förderung erfolgt unabhängig von einer eventuellen freiwilligen Verlängerung der Landesförderung“.

mulierten 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 antizipiert und, sofern erforderlich, Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Anhang

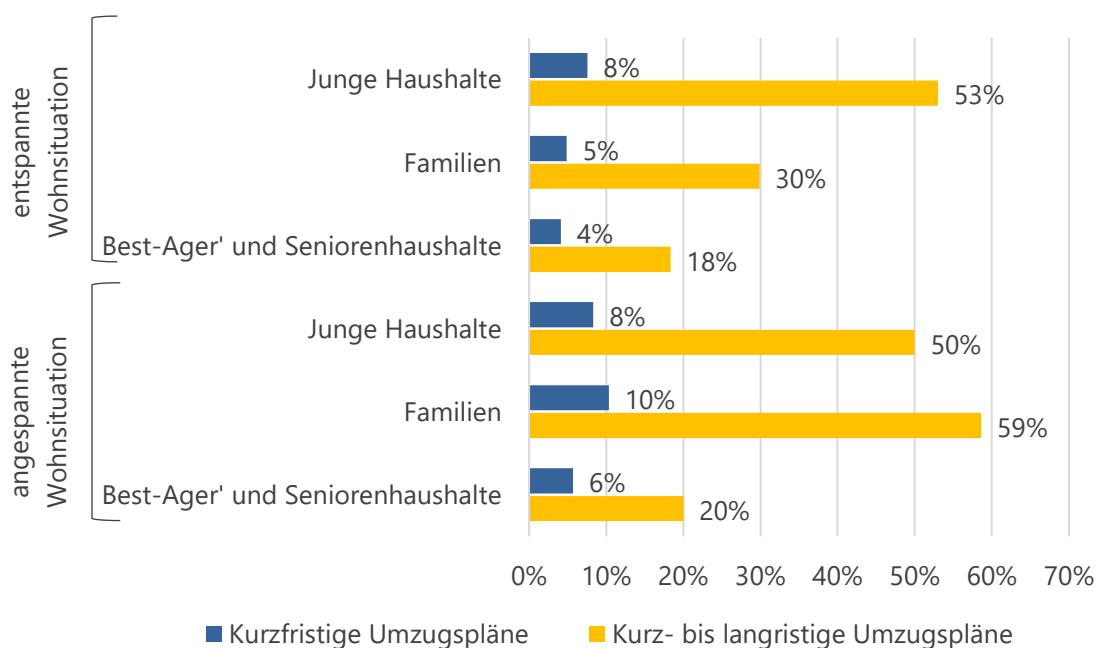
Abb. 29: Haushaltsbefragung Rücklauf nach Haushaltstypen



N= 524 verwendbare Datensätze

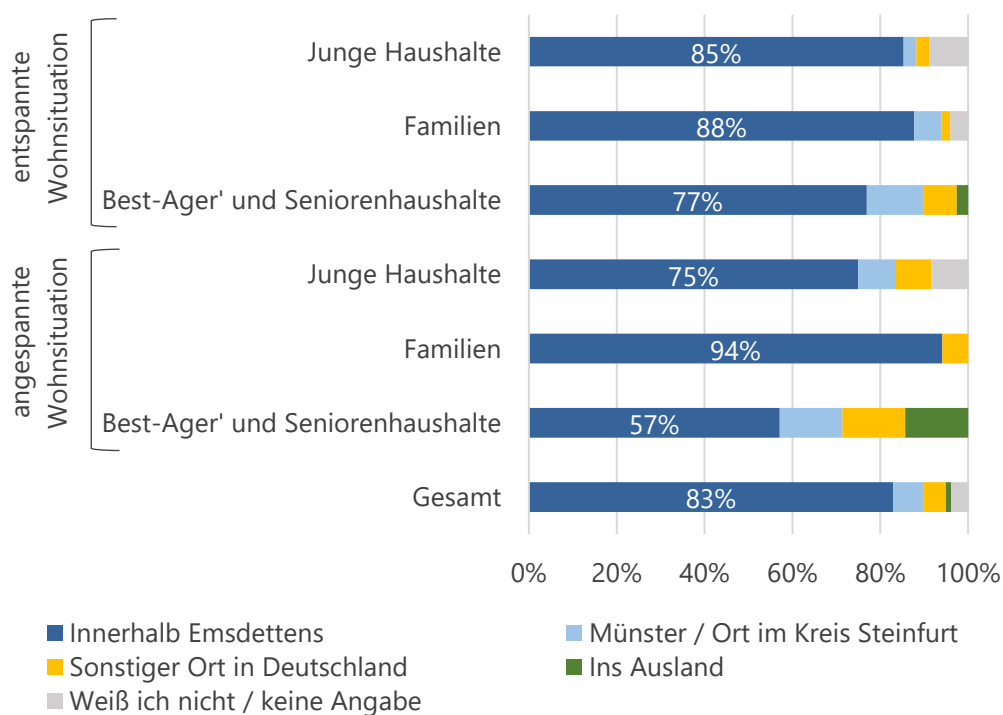
Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Abb. 30: Kurzfristige (innerhalb eines Jahres) und langfristige Umzugspläne (bis zu drei Jahre)



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Abb. 31: Umzugsziel



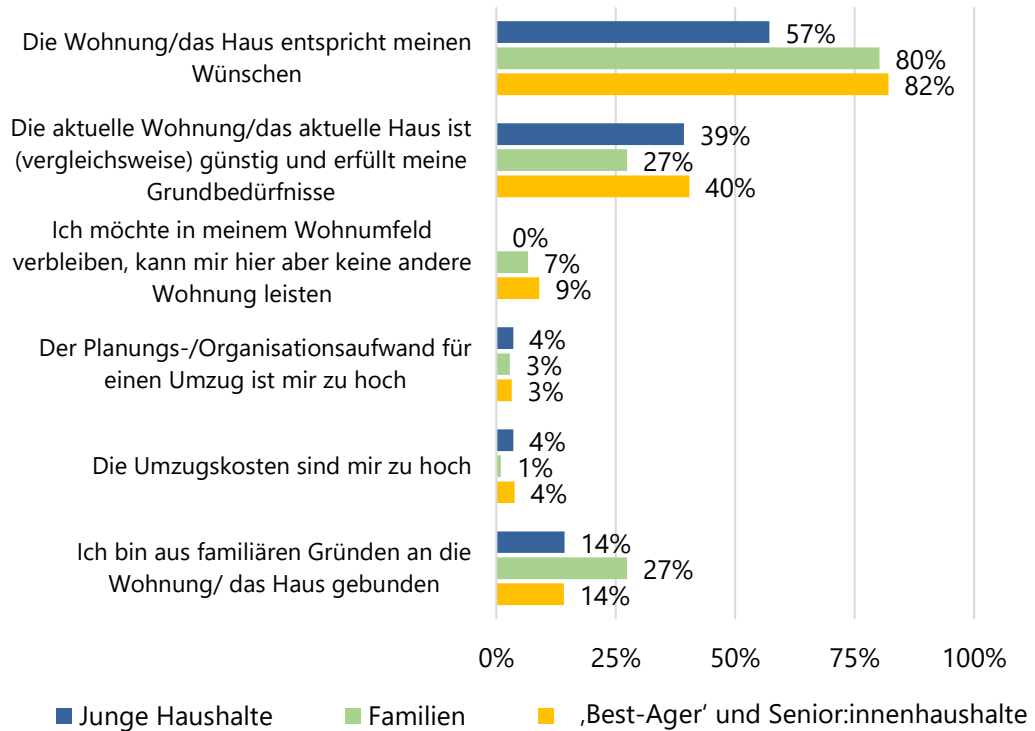
Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Tab. 10: Gewünschte Wohnform nach Umzug

	Freiste- hendes EFH	Doppel- haushälfte	Reihen- haus	MFH (max. sechs WE)	MFH (mehr als sechs WE)	Gemein- schaftliches Wohnpro- jekt	Sonstiges/ Keine Prä- ferenz od. Angabe
Junge Haus- halte	79%	4%	2%	4%	2%	0%	9%
Familien	70%	11%	3%	3%	0%	2%	12%
'Best-Ager' und Senior:in- nenhaushalte	15%	9%	0%	26%	2%	9%	39%
Gesamt	57%	8%	2%	10%	1%	3%	19%

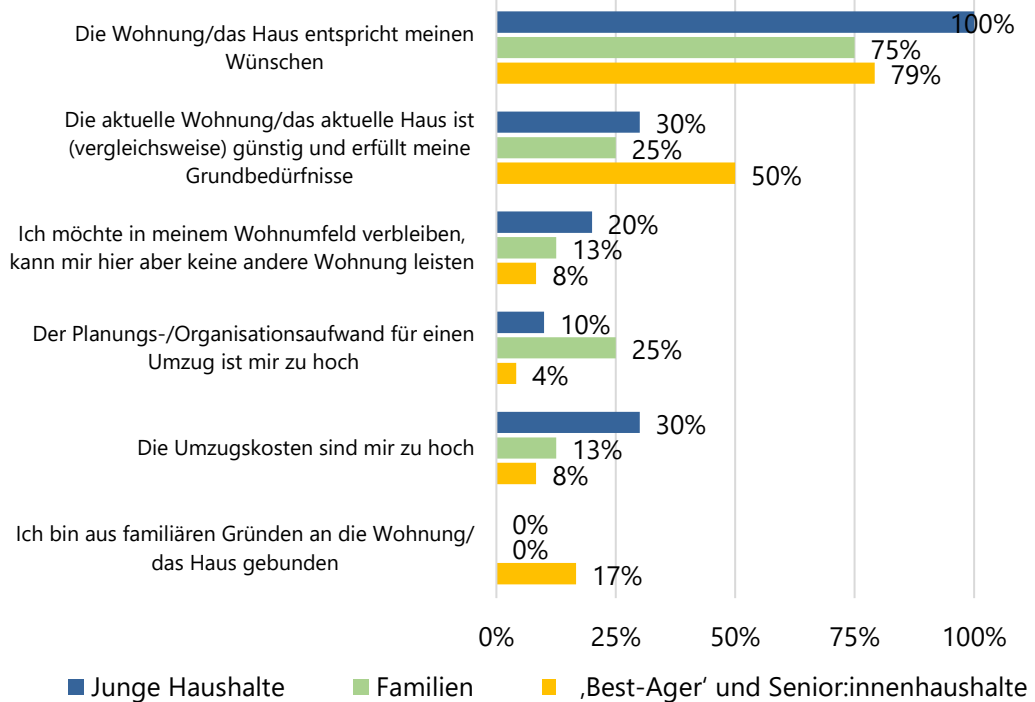
Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Abb. 32: Gründe nicht umziehen zu wollen (entspannte Wohnsituation)



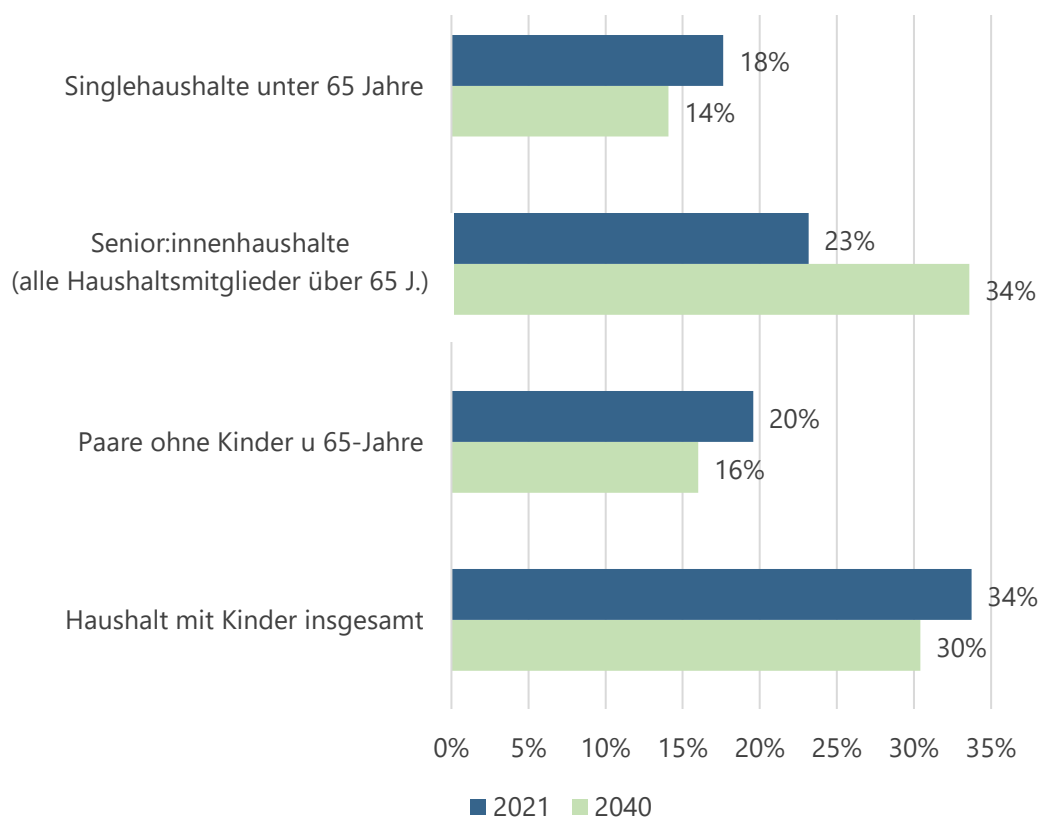
Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Abb. 33: Gründe nicht umziehen zu wollen (angespannte Wohnsituation)



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Abb. 34: Haushaltsstruktur der mittleren Prognosevariante 2021 und 2040



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de