

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Emsdetten

Auftraggeberin: Stadt Emsdetten

Januar 2013

Ansprechpartnerinnen

Dr. Sonja Borchard

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-27 bzw. -31

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: sonja.borchard@inwis.de bzw. carolin.krueger@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Wohnstandort Emsdetten	11
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	12
2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	14
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	19
3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung	20
3.1. Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl.....	20
3.2. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs	27
3.3. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage	31
4. EXKURS: Darstellung und Wirkung der Emsdettener Bodenpolitik	36
5. Der Markt für Mietwohnungen	37
5.1. Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt	37
5.2. Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt.....	47
6. Der Markt für Wohneigentum	53
6.1. Der Markt für Eigenheime	53
6.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	59
7. Wohnen im Alter	64
8. Herausforderung Bestandsmanagement	71
8.1. Kleinräumige Analyse von Bestandsquartieren.....	71
8.1.1 Methodik der kleinräumigen Analyse	71
8.1.2 Inhaltliche Aspekte der kleinräumigen Analyse	73
8.1.3 Quartier „Innenstadt“	76
8.1.4 Quartier „Berge“.....	84
8.1.5 Quartier „Grünring“	89
8.1.6 Quartier „Konenhoek und Winninghoffstiege“	95
9. Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Emsdetten	99
9.1. Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt: Hochwertige Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmal sind nachgefragt	99
9.2. Soziale Wohnraumversorgung: Qualitative Weiterentwicklung wird empfohlen	103
9.3. Eigenheime dominieren weiterhin den Wohnungsmarkt in Emsdetten: im Neubau sind hochwertige Angebote nachgefragt....	105
9.4. Eigentumswohnungen: Nachholbedarf qualitativ und quantitativ decken	108
9.5. Altersgerechtes Wohnen: Aktivitäten am Markt sind positiv spürbar, aber es besteht weiterhin Handlungsbedarf	111
9.6. Gestaltung von Rahmenbedingungen: Exkurs- Handlungsbedarf im Planungs- und Baurecht.....	114

9.7. Öffnung des Grundstücksmarktes und Anpassung der Bodenpolitik	116
9.8. Langfristige lokale Vernetzung der Marktexperten in Emsdetten dauerhaft sicherstellen.....	117
10. Anhang	119
10.1. Verwendung der IS24-Datenbank	119
Literaturverzeichnis	121

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Mitglieder der Lenkungsgruppe	9
Abbildung 2: Lage der Stadt Emsdetten im zweiten Ring um Münster	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten 2001-2011	12
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten	13
Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen der Stadt Emsdetten	14
Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen in Emsdetten	16
Abbildung 7: Wanderungsverflechtungen der Stadt Münster	16
Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Emsdetten.....	18
Abbildung 9: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden	19
Abbildung 10: Struktur des Wohnungsbestandes in Emsdetten nach Baualter	19
Abbildung 11: Gegenüberstellung bestehender Bevölkerungsprognosen	21
Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur 2008-2030	22
Abbildung 13: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs	27
Abbildung 14: Neubaupotenziale für die Segmente EFH und ETW bis 2030...	29
Abbildung 15: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	37
Abbildung 16: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich.....	38
Abbildung 17: Preise für Mietwohnungen im regionalen Vergleich.....	39
Abbildung 18: Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen.....	48
Abbildung 19: Geförderter Mietwohnraum nach Wohnfläche	49
Abbildung 20: Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2010.....	50
Abbildung 21: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten	53
Abbildung 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH	54
Abbildung 23: Nachfrage nach FEH im regionalen Vergleich	55
Abbildung 24: Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich	60
Abbildung 25: Preise für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich	61
Abbildung 26: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen	64
Abbildung 27: Lage der vier untersuchten Wohnquartiere in Emsdetten	71
Abbildung 28: Gewichtung der Bewertungskriterien	72
Abbildung 29: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Innenstadt“	76
Abbildung 30: Eindrücke aus dem Quartier „Innenstadt“	76
Abbildung 31: Ranking für das Quartier „Innenstadt“	78
Abbildung 32: Quartier „Innenstadt“: Herausforderungen und Perspektiven	82
Abbildung 33: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Berge“	84
Abbildung 34: Eindrücke aus dem Quartier „Berge“	84
Abbildung 35: Ranking für das Quartier "Berge"	86

Abbildung 36: Quartier „Berge“: Schwer zugängliche Nachverdichtungspotenziale	88
Abbildung 37: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Grünring“	89
Abbildung 38: Eindrücke aus dem Quartier „Grünring“	89
Abbildung 39: Ranking für das Quartier "Grünring"	91
Abbildung 40: Quartier „Grünring“: Nutzung von Entwicklungsperspektiven	94
Abbildung 41: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Konenhoek“	95
Abbildung 42: Eindrücke aus dem Quartier „Konenhoek“	95
Abbildung 43: Ranking für das Quartier "Konenhoek"	97
Abbildung 44: Handlungsempfehlungen	99
Abbildung 45: Empfehlungen zur langfristigen lokalen Vernetzung.....	117

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	17
Tabelle 3: Arbeitslosenquote 2006 und 2010 in Emsdetten und der Region...	17
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2011 für Emsdetten und die Region	18
Tabelle 5: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	24
Tabelle 6: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030	25
Tabelle 7: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten	30
Tabelle 8: Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen.....	33
Tabelle 9: Potenzial in Baulücken/Nachverdichtungsflächen	33
Tabelle 10: Neubaupotenziale in künftigen Neubaugebieten (FNP)	34
Tabelle 11: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage	34
Tabelle 12: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment	40
Tabelle 13: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen	41
Tabelle 14: Differenzierung der Nachfrage nach Wohnfläche/Zimmeranzahl..	42
Tabelle 15: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen	42
Tabelle 16: Baualtersklassen der Mietwohnungen	43
Tabelle 17: Zustand der Mietwohnungen	44
Tabelle 18: Ausstattung der Mietwohnungen.....	44
Tabelle 19: Struktur des Angebotes an Mieteigenheimen.....	46
Tabelle 20: Mietpreisdifferenzierung bei Mieteinfamilienhäusern	46
Tabelle 21: Wohnungssuchende Haushalte in Emsdetten	47
Tabelle 22: Entwicklung der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften in Emsdetten	48
Tabelle 23: Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2039	51
Tabelle 24: Anteil angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte	52
Tabelle 25: Struktur des Eigenheimangebotes in der Stadt Emsdetten	56
Tabelle 26: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH	58
Tabelle 27: Baualtersklassen für freistehende Einfamilienhäuser.....	58
Tabelle 28: Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser ...	59
Tabelle 29: Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums	59
Tabelle 30: Kauffälle von ETW in ausgewählten Städten des Kreises Steinfurt	60
Tabelle 31: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen	62
Tabelle 32: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen	63

Tabelle 33: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen	63
Tabelle 34: Wohnungsarten im Eigentumssegment	63
Tabelle 35: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Innenstadt“	78
Tabelle 36: Struktur des Angebotes an ETW im Quartier „Innenstadt“	79
Tabelle 37: SWOT-Matrix für das Quartier „Innenstadt“	79
Tabelle 38: Zielgruppeneignung des Quartiers „Innenstadt“	80
Tabelle 39: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Berge“	86
Tabelle 40: Struktur des Eigenheimangebotes im Quartier „Berge“	87
Tabelle 41: SWOT-Matrix für das Quartier „Berge“	87
Tabelle 42: Zielgruppeneignung des Quartiers „Berge“	88
Tabelle 43: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Grünring“	91
Tabelle 44: Struktur des Eigenheimangebotes im Quartier „Grünring“	92
Tabelle 45: SWOT-Matrix für das Quartier „Grünring“	92
Tabelle 46: Zielgruppeneignung des Quartiers „Grünring“	93
Tabelle 47: SWOT-Matrix für das Quartier „Konenhoek“	97
Tabelle 48: Zielgruppeneignung des Quartiers „Konenhoek“	98

1. Einleitung und Zielsetzung

Aktuelle Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland unter einem permanenten Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle. Auch schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen Teilmarkt und hohe Nachfrage in einem anderen Marktsegment nicht mehr aus. Während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen in städtischen Wohnlagen fehlen, stoßen auf der anderen Seite unmodernisierte Mietwohnungsbestände der 1950er und der 1960er Jahre, aber auch manche ältere Eigenheime in randstädtischen Dorflagen nur noch auf eine geringere Nachfrage.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus einer rückläufigen Einwohnerentwicklung – je nach Höhe der Abnahme – zwar Risiken für die Wohnungsmarktentwicklung, aber auch Chancen. Die Stadt Emsdetten hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen ein Bild über die Stärken, die Schwächen und die Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes zu verschaffen. Es soll zudem die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik (mit Querbezügen zur Stadtentwicklungspolitik) und Investitionsempfehlungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben.

Demografischer Wandel, Strukturwandel und Ausdifferenzierung der Wohnungs(teil)märkte sind somit zusammenfassend die zentralen Herausforderungen zukünftiger Stadtentwicklung. Die kommunalen Verwaltungen als zentrale Akteure stehen hier vor einer enormen Aufgabe. Die Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte mit klassischen Planungsinstrumenten sind dabei stark eingeschränkt. Immer deutlicher wird, dass sich die öffentliche Hand als Initiatorin und Moderatorin von Prozessen verstehen muss, um Akteuren Hilfestellungen zu leisten. Wohnungspolitische Handlungskonzepte sind hier ein verbreitetes Instrument, um grundlegende Daten zu erheben und zu analysieren sowie strategische Empfehlungen für eine Stadt abzuleiten. Die Stadt Emsdetten hat diese Herausforderung frühzeitig erkannt und aufgegriffen. Die Perspektive der Stadt als Wohnstandort wurde im Rahmen der so genannten "Emsdetten-Konferenz" vertieft. Ende des Jahres 2010 wurde auf dem jährlich stattfindenden Bürgerforum das Thema "Wohnen für Generationen" behandelt und die Zielsetzung, Emsdetten als attraktiven Wohnstandort für Ortsansässige und Neubürger zu erhalten und weiterzuentwickeln, thematisiert. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung mit entsprechender

Ausdifferenzierung der Wohnungsteilmärkte

Handlungskonzept Wohnen enthält Bild über die Stärken, Schwächen, Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes

Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte sind mit klassischen Planungsinstrumenten eingeschränkt

Stadtverwaltung Emsdetten greift Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und präventiv auf

Zielsetzung: Strategische Steuerung der Wohnungspolitik in Abstimmung mit den Akteuren

Veränderung der Wohnwünsche, gewandelter Haushaltsstrukturen, notwendiger Sanierung von Altbeständen, der Heterogenität lokaler Wohnungsmärkte sowie der Sicherstellung kommunaler Wohnbauförderungsmittel hat der Rat der Stadt Emsdetten die Verwaltung im November 2010 mit der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen für Emsdetten beauftragt.

Die **Ziele** eines solchen Handlungskonzeptes bestehen dabei unter anderem darin, Steuerungsfunktionen auf den Wohnungsmarkt auszuüben, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnungen zu stärken, nachhaltige Flächenentwicklung zu fördern, Bevölkerungszuzug zu generieren und dem demografischen Trend entgegenzusteuern. Bei der Erstellung eines entsprechenden Konzeptes kommt der Beteiligung der lokalen Akteure der Wohnwirtschaft und weiterer „Fachleute“ eine besondere Bedeutung zu. Nur so können Ergebnisse erzielt werden, die auch umsetzbar sind. Die Stadt Emsdetten hat aus diesem Grund das Handlungskonzept Wohnen gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren erarbeitet, die durch eine begleitende Lenkungsgruppe eingebunden waren.

Methodik: Handlungskonzept Wohnen

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (ehemals MWEBWV) und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Emsdettener Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24, Literatur- und Quellenanalyse, Begehungen und Experteninterviews. Diese Methodik basiert auf einem kommunikativen, kooperativen Forschungsansatz, der zudem eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit den Marktakteuren im Lenkungsreis ermöglicht. Gegenstand der Untersuchung waren:

- Die Auswertung vorliegender Studien und Statistiken, so z. B. Kommunalstatistik, Statistik und Kommunalprofile der NRW.BANK, Grundstücksmarktbericht, IVD¹-Statistik, Angaben BORIS.NRW, Einzelhandelskonzept für die Stadt Emsdetten.
- Expertengespräche mit Vertretern der ansässigen Wohnungsgenossenschaft, der Fachplanungen der kommunalen Verwaltung, Maklern, Finanzierungsinstituten zu Marktsituationen und -trends, Wohnpräferenzen, Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes sowie Handlungsbedarf. Um subjektive Informationen zu überprüfen, wurde vom Crosschecking Gebrauch gemacht und mehrere Akteure zum gleichen Sachverhalt befragt. Die Auswahl der Experten erfolgte nach der Vorgabe, dass einzelne Akteursgruppen abgedeckt sein müssen (Verwaltung, Makler, Finanzierer, Unternehmen). Anschließend wurden die konkreten Ansprechpartner in Absprache mit der Emsdettener Stadtverwaltung identifiziert.

¹ Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

- **Preisdatenbank:** Es erfolgte eine Auswertung von rund 3.100 Wohnungsannoncen aus den Jahren 2006 bis Anfang 2011, die über die Internetplattform ImmobilienScout24 in Emsdetten offeriert wurden. Die Angebote enthalten Informationen zur Wohnungs- und Grundstücksgröße, zu Ausstattungsniveaus, zu Wohnformen und Wohnlagen, zum Baualter und dem Angebotspreis sowie zum Interesse der Nachfrager an den betreffenden Objekten. Weitere Hinweise zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24 befinden sich im Anhang.

Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgte in vier Sitzungen eines begleitenden Lenkungsremiums, in dem die wichtigen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes vertreten waren. Somit bestand abschließend die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung an die maßgeblichen Marktakteure zu erhöhen. Die Lenkungsgruppe wurde mit Teilnehmern aus der Stadtverwaltung und des Wohnungsmarktes in Emsdetten besetzt. Gemeinsam wurde so von Anfang an das Vorgehen gesteuert, Ergebnisse diskutiert und Strategien beschlossen. Abschließend kann hiermit ein Handlungskonzept Wohnen in den Rat gegeben werden, das durch die Wohnungsmarktakteure in den folgenden Jahren umgesetzt werden kann und für Verwaltung und Politik eine Basis für die Entwicklung nachfragegerechter Steuerungsinstrumente ist.

Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen gebildete Lenkungsgruppe erhöht Validität der Ergebnisse

Abbildung 1: Übersicht Mitglieder der Lenkungsgruppe

Name	Vorname	Institution
Baro	Birgit	ImmobilienZentrum der Verbundsparkasse Emsdetten-Ochtrup
Borchard	Sonja	InWIS Forschung & Beratung GmbH
Büker	Petra	Stadt Emsdetten, FD Wirtschaft und Wohnen
Brinkmann	Jutta	Wohnungsbaugenossenschaft WG Ems eG - EMSBAU GmbH
Hövels	Christian	Stadt Emsdetten, FD Wirtschaft und Wohnen
Janzen	Karl-Heinz	Stadt Emsdetten, FD Technische Dienste und Infrastruktur
Knebel-Richter	Brigitte	Stadt Emsdetten, Fachdienstleiterin Strategie, Kommunikation und interne Dienste
Leuermann	Elmar	Stadt Emsdetten, Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters
Loose	Michael	Stadt Emsdetten, Fachdienstleiter Soziale Leistungen
Matzker	Paul	Immobilien Matzker
Noje-Knollmann	Harald	ImmobilienService Volksbank Nordmünsterland GmbH
Pfeifenbring	Harald	Stadt Emsdetten, FD Stadtentwicklung und Umwelt
Vehoff	Barbara	Stadt Emsdetten, FD Wirtschaft und Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung 2012

Ergänzend fanden durch die Stadt Emsdetten moderierte Architektenworkshops statt, deren Ergebnisse im Konzept Berücksichtigung fanden.

Tabelle 1: Übersicht Teilnehmer der Architektenworkshops

Name	Vorname	Tätigkeit
Breitzmann	Edith	Architektin
Heukamp	Norbert	Architekt
Holthaus	Josef	Architekt
Koch	Wilhelm	Architekt
Limbrock	Gerd	Architekt
Recker	Rudolf	Architekt
Wähning	Gerd	Architekt
Schnellhardt	Heinz	Architekt

Telefonische und persönliche Expertengespräche fanden nicht nur mit den Teilnehmern des Lenkungskreises statt, sondern mit weiteren lokalen Marktakteuren, so z.B. mit Herrn Wixmerten zur Thematik Wohnen im Alter, Herrn Schmitz von den Schmitz-Werken, Frau Pollmann vom Mieterverein für Münster und die Umgebung sowie mit Herrn Schönfeld als Vertreter von Haus & Grund.

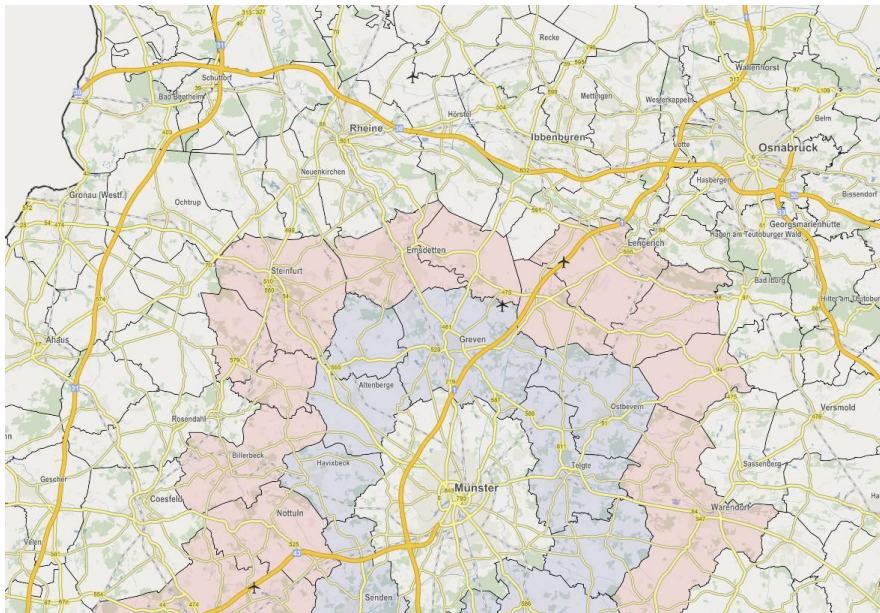
Ebenso wurde das zuständige Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in die Erstellung eingebunden. Herr Kramp und Frau Ullrich waren Gäste der vierten Lenkungsgruppensitzung.

2. Wohnstandort Emsdetten

Die Stadt Emsdetten liegt im Münsterland und gehört zum Kreis Steinfurt. Sie grenzt an die Gemeinden Rheine, Hörstel, Saerbeck, Greven, Nordwalde, Steinfurt und Neuenkirchen und ist etwa 30 km von der holländischen Grenze entfernt. Die nächstgelegenen Großstädte sind Osnabrück im Nord-Osten (ca. 35 km entfernt) und Münster im Süden (ca. 25 km entfernt). Herauszustellen ist der wohnungswirtschaftliche Verflechtungsraum der Stadt Emsdetten in der Großregion Münster. Emsdetten befindet sich im so genannten „zweiten Ring“ um Münster und ist deutlich von der positiven Entwicklung der prosperierenden Großstadt geprägt.

Wohnungswirtschaftlicher Verflechtungsraum mit der Großregion Münster

Abbildung 2: Lage der Stadt Emsdetten im zweiten Ring um Münster



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 11

In der Stadt an der Ems leben auf einer Fläche von rund 72 km² etwa 35.500 Menschen, was einer Einwohnerdichte von 493 Einwohnern pro Quadratkilometer entspricht. Emsdetten, mit ihrer monozentrischen Siedlungsstruktur, gliedert sich in acht Stadtteile. Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche liegt mit etwa 65 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt, Waldflächen stellen im Gegenzug etwa 11 Prozent der Fläche dar. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten beruht neben dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auch auf dem sehr guten Arbeitsplatzangebot der Stadt. Die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Unternehmen der Textilbranche und der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie aus. Aber auch der Dienstleistungssektor (derzeitiger Anteil etwa 34 %) hat für Emsdetten eine wichtige Bedeutung. Der internationale Flughafen Münster/Osnabrück liegt ca. 20 Autominuten entfernt. Emsdetten ist nicht unmittelbar an das Autobahnnetz angeschlossen, die nächstgelegenen Anschlussstellen befinden sich jedoch bereits in etwa 10 km Entfernung. Über die Bundesstraße 481 sind die Autobahnen 1 (Dortmund-Bremen) und 30 (Berlin-Amsterdam) in etwa 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar. Die Anbindung an das Schienennetz erfolgt über den Hauptbahnhof der

Stadt Emsdetten. Hierüber sind u.a. die Bahnhöfe Emden, Rheine und Münster erreichbar, die wiederum den Anschluss an das IC-Netz gewährleisten.

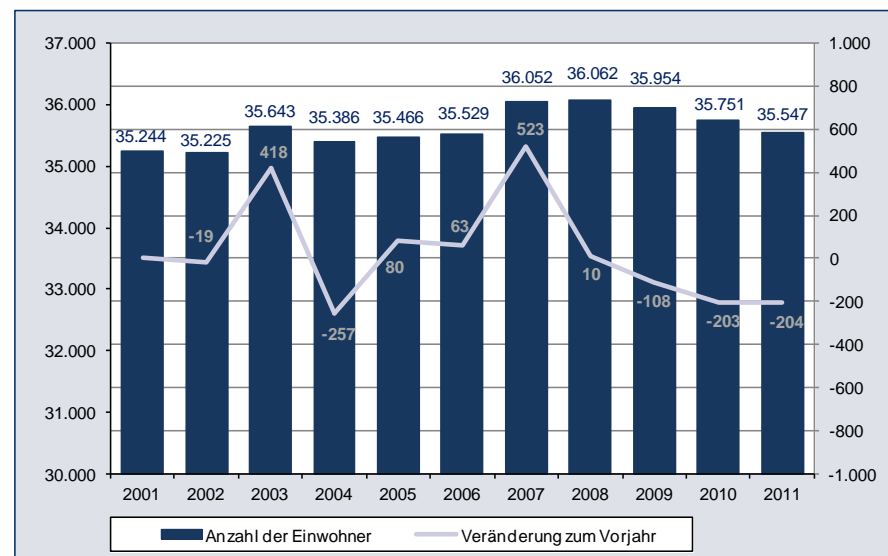
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnwirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Rückläufige Zuwachsraten seit 2008

Über einen Zeitraum von elf Jahren (2001-2011) ist die Bevölkerung der Stadt Emsdetten von 35.244 auf 35.547 Einwohner und damit um 0,9 Prozent gewachsen (303 Personen). Wenngleich diese Gesamtbetrachtung auf eine stabile Situation in der Stadt Emsdetten hinweist, lässt sich der Zeitraum der letzten elf Jahre in zwei Phasen einteilen, die sich durch divergierende Entwicklungen charakterisieren. So war der Zeitraum von 2001 bis einschließlich 2007 von einer schwankenden Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet, da sich Jahre mit starkem Zuwachs, z. B. in 2003, mit ersten Bevölkerungsverlusten abwechselten. Im Jahr 2008 schloss sich dann eine Trendumkehr an, welche sich in deutlich rückläufigen Zuwachsraten und seit 2009 in einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang ausdrückt.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten 2001-2011



Quelle: Stadt Emsdetten, eigene Darstellung

Insbesondere der Blick auf die vergangenen vier Jahre verdeutlicht, dass erste Auswirkungen des demografischen Wandels in Form von Bevölkerungsverlusten auch in Emsdetten zu erkennen sind. Für die weitere Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten werden im Folgenden die relevanten Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht.

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit 2005 durchgängig negativ

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, welches in Emsdetten seit 2005 durchgehend negativ ist. Der Sterbeüberschuss betrug in den letzten Jahren zwischen 35 bis 75 Personen pro Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen

in Deutschland identisch ist, sind auf die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die damit verbundene geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen.

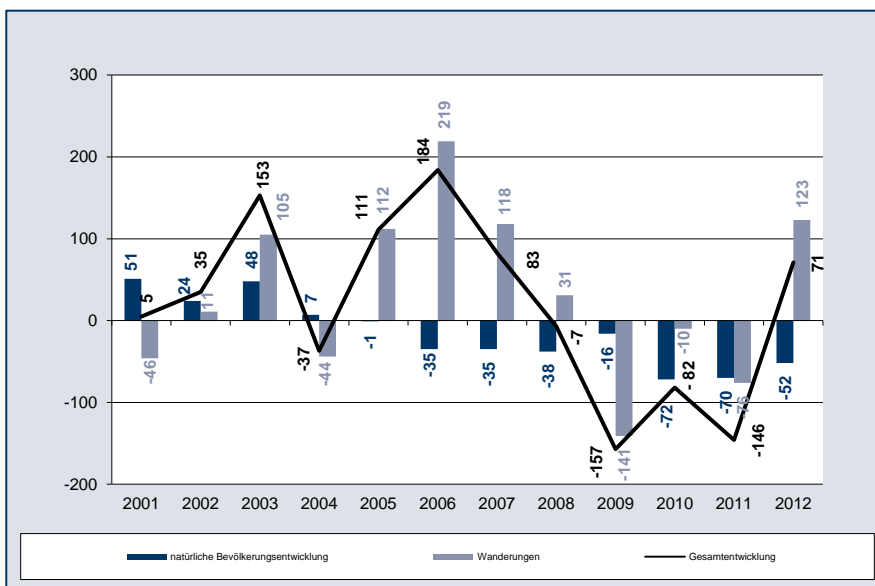
Bei Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten in einer Zusammenschau zeigen sich zwei deutliche Spitzen des Bevölkerungswachstums in den Jahren 2003 und 2006. Während in 2003 noch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kombination mit einem positiven Wanderungssaldo zu einem Anstieg der Bevölkerung führte, ist die positive Entwicklung in 2006 vornehmlich auf das positive Wanderungssaldo zurückzuführen, welches sich in den darauf folgenden Jahren verringert und in Kombination mit einer anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu Verlusten geführt hat. Für ein erneutes Bevölkerungswachstum müsste Emsdetten in den nächsten Jahren somit wieder Wanderungsgewinne in Höhe von über 100 Personen pro Jahr verzeichnen.

Wanderungssaldo als entscheidende Determinante der Bevölkerungsentwicklung

Das Wanderungsverhalten ist damit eine wichtige Determinante, die die Gesamtentwicklung künftig entscheidend beeinflussen wird. Dies wird insbesondere bei Betrachtung der Zahlen aus dem Jahr 2012 deutlich, die von der Stadt Emsdetten geliefert wurden und einen ersten Hinweis darauf geben, dass sich das Wanderungssaldo positiv entwickelt. Inwiefern dieser Trend jedoch in den nächsten Jahren Bestand hat, muss regelmäßig geprüft werden.

Positive Entwicklung des Wanderungssaldos im Jahr 2012

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten



Quelle: IT.NRW, Daten 2011 und 2012 Stadt Emsdetten, eigene Darstellung

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Emsdetten in der Zehn-Jahres-Betrachtung deutliche Parallelen zur Kreisentwicklung aufweist, während Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum bereits Bevölkerungsverluste verzeichnete.

Ähnliche Bevölkerungsentwicklung auch im Kreis erkennbar

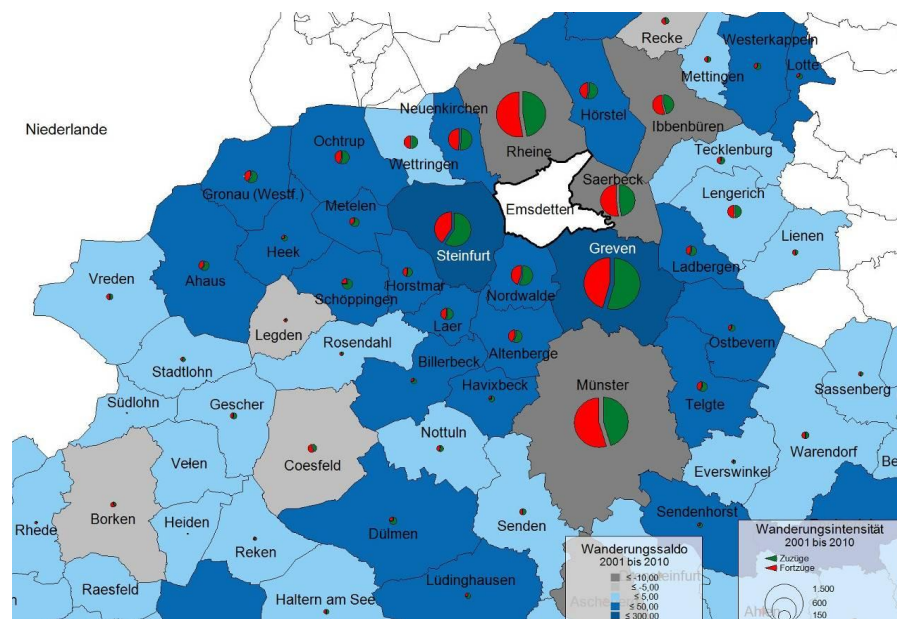
Raumeinheit	Einwohner 2001	Einwohner 2006	Einwohner 2010	Veränderung 2001 - 2010	Veränderung 2006 - 2010
Emsdetten	35.244	35.529	35.751	+1,4 %	+0,6 %
Kreis Steinfurt	437.545	444.393	443.357	+1,3 %	-0,2 %
NRW	18.052.092	18.028.745	17.845.154	-1,2 %	-1,0 %

2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

Größter Wanderaustausch und hohe Wanderungsgewinne mit Steinfurt und Greven

In der folgenden Abbildung wird deutlich, dass Emsdetten nicht nur aus direkt angrenzenden Gemeinden und Städten Bevölkerung gewinnt, sondern auch aus weiter entfernten Kommunen, wie Westerkappeln im Norden und Altenberge im Süden von Emsdetten. Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre zeigen, dass Emsdetten bei insgesamt vier (Neukirchen, Greven, Nordwalde, Steinfurt) der sechs Nachbargemeinden positive Wanderungssalden erzielt. Dabei stellt Emsdetten insbesondere für Steinfurt und Greven einen attraktiven Wohnstandort dar. Es handelt sich hierbei um Städte, mit denen der größte Wanderaustausch besteht und zugleich hohe Wanderungsgewinne erzielt werden.

Interesse von Zuziehenden an Wohneigentum in Emsdetten vorhanden



14

Interessant sind in diesem Zusammenhang auch Erkenntnisse, die die Stadt Emsdetten mithilfe einer gesonderten Auswertung von Eigenheimkäufen in Emsdetten gewinnen konnte. Diese aktuellen Zahlen belegen, dass es sich bei 58,5 Prozent der Erwerber von Immobilien in den letzten zehn Jahren um ehemals auswärtig Wohnender Emsdettener handelt. 12 Prozent dieser Immobilien-erwerber sind Personen von außerhalb, die zum ersten Mal nach Emsdetten gezogen sind und in diesem Zuge Eigentum erworben haben. Diese Zahlen belegen eine hohe Bindungskraft ehemaliger Emsdettener an die Stadt Emsdetten, aber mit einem Wert von 12 Prozent auch ein gutes Interesse der erstmals Zuziehenden.

Anders stellt sich die Situation für Münster, Rheine und Saerbeck dar. Bei den skizzierten intensiven Wanderungsströmen handelt es sich um Wanderungsverluste. Mit Ausnahme dieser Städte und Gemeinden gewinnt Emsdetten insgesamt gesehen sowohl an Bevölkerung aus den direkt angrenzenden Gemeinden als auch von weiter entfernten Städten wie beispielsweise Lüdinghausen, Ahaus und Westerkappeln. Intensive Wanderungsverluste bestehen insbesondere über verhältnismäßig kurze Distanzen wie nach Ibbenbüren, Rheine, Saerbeck aber auch über längere Distanzen, wie nach Münster, Coesfeld und Borken. Während Wanderungsverluste, die über größere Distanzen zu verzeichnen sind (Beispiel Münster), vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt sind, nehmen bei Nahwanderungen, z.B. nach Rheine, wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung ein.

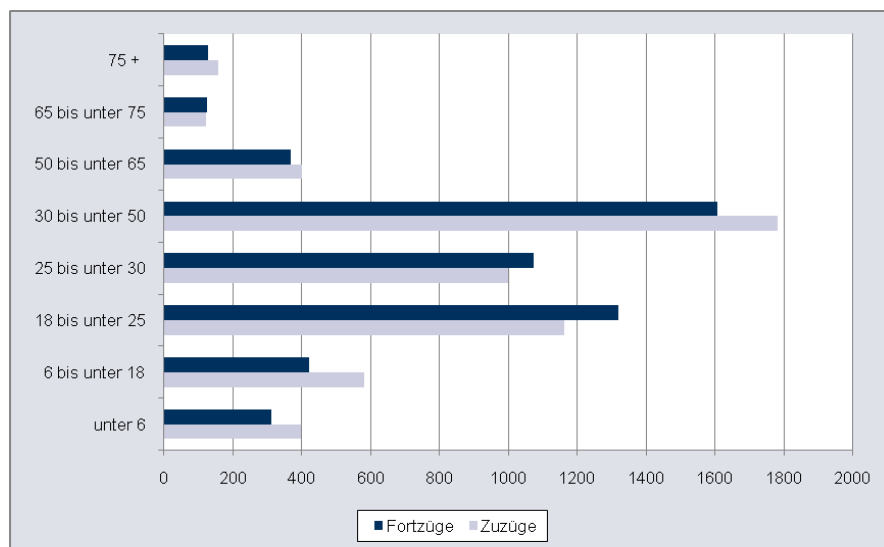
Negativer Wanderungssaldo mit Münster, Rheine und Saerbeck

Die Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen und die Rückkoppelung mit den Ergebnissen der durch die Stadt Emsdetten durchgeführten Wanderungsbefragung zeigt, dass nur in den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen und 25- bis unter 30-Jährigen ausbildungsbedingte Fortzüge zu verzeichnen sind. Während somit bei den sogenannten Starterhaushalten die größten Wanderungsverluste zu verzeichnen sind, zeichnen sich bei den Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen und den Kindern unter 18 Jahren die größten Zuwanderungsgewinne ab. Emsdetten besitzt somit für Familien mit Kindern als Wohnstandort eine hohe Attraktivität. Leichte Zuwanderungsgewinne sind darüber hinaus bei der Altersgruppe 50+ zu verzeichnen.

Fortzüge in den jungen Altersgruppen zwischen 18 und 30 Jahren

Die Gruppe 50+ umfasst die 50- bis 65-Jährigen, die auch als best ager bezeichnet werden, ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils. Die Bezeichnung best ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Darüber hinaus umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den best agern und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. Während bei den best agern ein leicht positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen ist, zeigt sich in der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo. Für ältere Senioren ab 75 Jahren übt die Stadt Emsdetten wiederum eine Anziehungskraft als Wohnsitz aus. In dieser Altersgruppe dominieren die Zuzüge.

Attraktivität des Wohnstandortes für Familien und Personen ab 50 Jahren

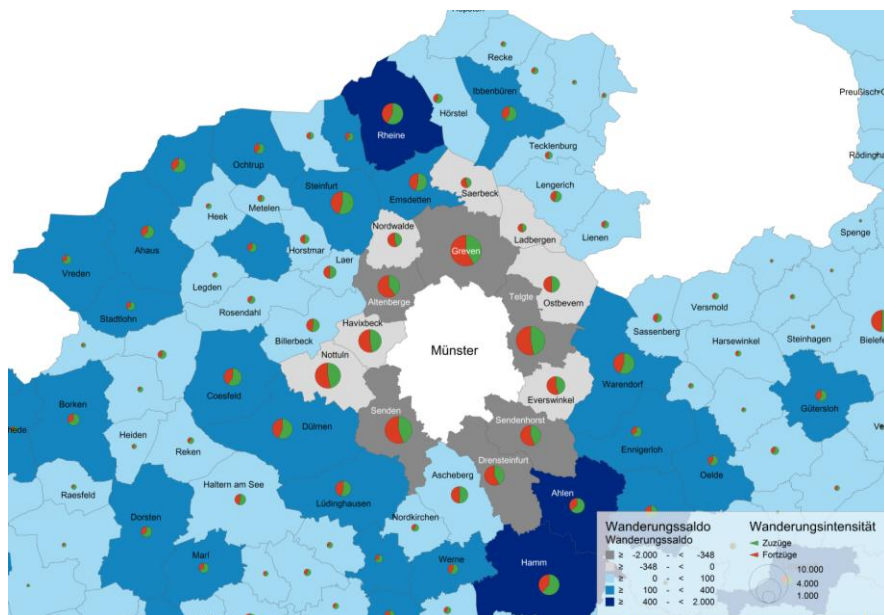
Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen in Emsdetten 2001-2010


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Verflechtungen der Stadt Emsdetten mit Münster

Münster verliert nur an direkt angrenzende Städte und gewinnt aus Städten im zweiten Ring: hierunter auch Emsdetten

Deutlich herauszustellen sind die Verflechtungen mit der Großregion Münster. Hierbei steht insbesondere die Stadt Münster im Interessensvordergrund. Die Wanderungsverflechtungen der Stadt Münster in den Jahren 2001 bis 2010, die in der nachstehenden Karte dargestellt sind, zeigen auf, dass sich die Wanderungsverluste nur auf das direkte Umfeld und somit auf die Städte im ersten Ring um Münster beziehen. Die Wanderungsgewinne hingegen beginnen im zweiten Ring um Münster. Zu den betreffenden Städten, aus denen Münster mehr Bewohner gewinnt als verliert, zählt somit auch Emsdetten.

Abbildung 7: Wanderungsverflechtungen der Stadt Münster 2001-2010


Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage IT.NRW

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine knappe Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Emsdetten ist im Wesentlichen durch textil- sowie metall- und kunststoffverarbeitende Betriebe gekennzeichnet. Zusammen mit Betrieben der Landwirtschaft und des Handwerks bilden diese eine vielfältige Wirtschaftsstruktur und profitieren aus den vorhandenen weichen (z. B. die Nähe zu den Bindungsinfrastrukturen der Universitätsstadt Münster; hoher Anteil an Grünflächen, wirtschaftliche Stärke) und harten Standortfaktoren (z. B. räumliche Nähe zu den Niederlanden).

Prägung der Wirtschaftsstruktur durch textil- und metall-/kunststoffverarbeitende Unternehmen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich konjunkturell bedingt bis 2006 abgeschwächt, um dann bis 2010 wieder einen Anstieg zu vollziehen. In der Zeitreihe von 2001 bis 2010 hat die Stadt Emsdetten einen deutlichen Gewinn der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Hierbei liegt die prozentuale Zuwachsrates mit einem Wert von 5,5 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Kreis Steinfurt, aber gleichzeitig deutlich über dem Schnitt des Landes Nordrhein-Westfalen, welches im gleichen Zeitraum einen leichten Verlust an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen musste. In Emsdetten ist der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insbesondere auf einen Arbeitsplatzgewinn innerhalb der vergangenen fünf Jahre zurückzuführen.

Zuwachsrates bei Beschäftigten ist mit Kreisniveau zu vergleichen

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Raumeinheit	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06					
	Beschäftigte 2001	Beschäftigte 2006	Beschäftigte 2010	Veränderung 2001 - 2006	Veränderung 2006 - 2010	Veränderung 2001 - 2010
NRW	5.929.580	5.560.958	5.820.035	-6,2	4,7	-1,8
Kreis Steinfurt	120.596	119.738	127.428	-0,7	6,4	5,7
Emsdetten	11.996	11.623	12.654	-3,1	8,9	5,5

Quelle: IT.NRW (jeweils zum 30.06.), eigene Berechnung

Der regionale Vergleich belegt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit in Emsdetten mit einer Quote von 4,6 Prozent unterdurchschnittlich ist. Sowohl der Kreis als auch das Land Nordrhein-Westfalen verzeichnen eine höhere Arbeitslosigkeit.

Unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit

Tabelle 4: Arbeitslosenquote 2006 und 2010 in Emsdetten und der Region

Raumeinheit	Arbeitslosenquote* 2006	Arbeitslosenquote* 2010
NRW	11,4	8,7
Kreis Steinfurt	6,9	5,0
Emsdetten	7,0	4,6

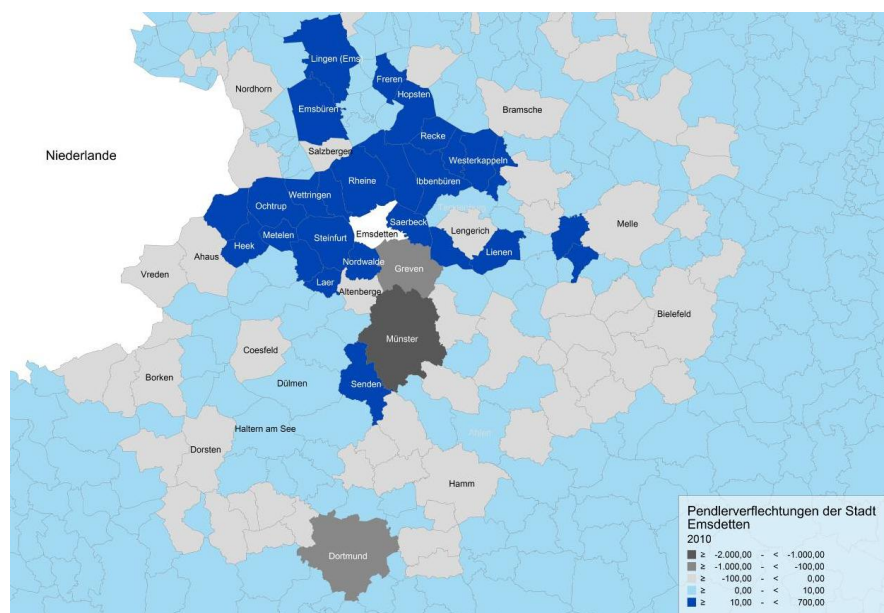
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Emsdetten (Jahreswert, bezogen auf alle Erwerbspersonen)

Die Arbeitsplatzkonzentration hat dazu geführt, dass die Stadt Emsdetten gemeinsam mit zwei weiteren Städten des Kreises Steinfurt eine Sonderstellung einnimmt: Emsdetten weist auf einen nennenswerten Überschuss bei den Berufspendlern auf. Mit 6.533 Arbeitnehmern kommt mehr als die Hälfte der 12.654 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von außerhalb nach Emsdet-

Einpendlerüberschuss: Starke Verflechtung mit Münster, Greven und Rheine

ten, während 6.366 Emsdettener außerhalb von Emsdetten arbeiten. In der Analyse der IHK Nord Westfalen zu den Pendlerströmen in NRW wurde deutlich, dass Emsdetten am stärksten mit den Städten Münster, Greven und Rheine verflochten ist: Jeweils etwa 2.000 Personen pendeln täglich zwischen diesen Städten und Emsdetten. Die Einpendler kommen am häufigsten aus Rheine, Greven und Steinfurt.

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Emsdetten



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

**Überdurchschnittliche Kaufkraft:
Potenziale für die Ausgestaltung
der Angebote auf dem Wohn-
markt vorhanden**

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt und die Wohnkaufkraft, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Emsdetten bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 112,5. Somit liegt die Stadt deutlich über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (102,5) und entspricht in etwa der Kaufkraftkennziffer des Kreises Steinfurt (110,7). Hieraus ergeben sich Potenziale für die zukünftige Ausgestaltung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt.

Tabelle 5: Kaufkraftindex 2011 für Emsdetten und die Region

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	102,5
Kreis Steinfurt	110,7
Emsdetten	112,5

Quelle: GfK Marktforschung 2011

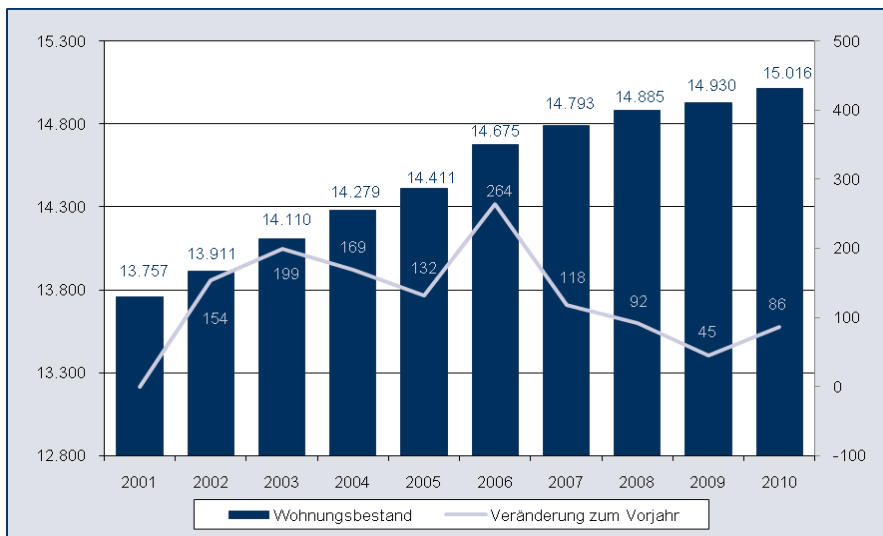
**Insgesamt stabile Rahmenbedin-
gungen für die Nachfrageentwick-
lung in Emsdetten**

Die dargestellten wirtschaftlichen Eckdaten zeigen eine positive Dynamik und lassen damit stabile Rahmenbedingungen für die Nachfrage- und Kaufkraftentwicklung erwarten. Einen wesentlichen Einfluss wird in den kommenden Jahren jedoch die allgemeine Wirtschafts- und Finanzentwicklung nehmen, welche sich in ihren Auswirkungen auch auf regionaler und lokaler Ebene zeigen wird.

2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2010 umfasste der Wohnungsbestand in Emsdetten 15.016 Wohnungen und hat sich im Vergleich zum Jahr 2001 um etwa 9 Prozent erhöht. Während das Jahr 2006 mit einem Zuwachs an 264 Wohneinheiten eine Spitze bildet, sind die Zuwachsraten seitdem rückläufig – ein Trend, der in ganz Deutschland zu beobachten ist.

Abbildung 9: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden

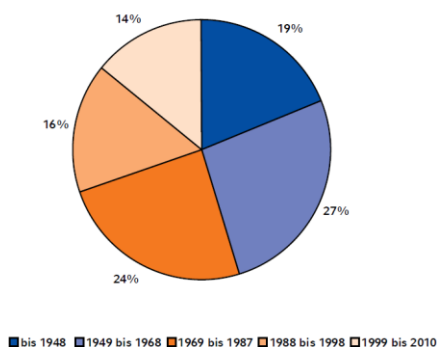


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

In der Struktur des Wohnungsbestandes zeigt sich in Emsdetten mit 81 Prozent ein hoher Anteil an Gebäuden, welche erst nach dem Jahr 1948 entstanden sind. Etwa jede dritte Wohnung in Emsdetten wurde in der Nachkriegszeit errichtet. Hieraus ergibt sich ein erster Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen. Neuwertige Wohnungen, die zwischen 1999 und 2010 entstanden sind und auf Angebote mit modernen Ausstattungsstandards hoffen lassen, sind mit 14 Prozent am wenigsten in Emsdetten vertreten.

Jede dritte Wohnung in Emsdetten wurde in der Nachkriegszeit errichtet

Abbildung 10: Struktur des Wohnungsbestandes in Emsdetten nach Baualter



Quelle: Kommunalprofil Emsdetten 2011; NRW.BANK

Das Wohnungsangebot in der Stadt Emsdetten wird darüber hinaus, ähnlich wie im Kreis Steinfurt, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, welche 72,2 Prozent des Wohnungsbestandes bilden, während Mehrfamilienhäuser einen Anteil von 27,8 Prozent stellen.

Prägung des Wohnungsangebotes durch Eigenheime

3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung

3.1. Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl

Künftige Entwicklung der Einwohnerzahl als wichtige Einflussgröße für den Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Derzeit bestehen für die Stadt Emsdetten zwei Bevölkerungsprognosen aus den Jahren 2008 und 2011:

- Information und Technik NRW („Basisvariante“)
- Bertelsmann Stiftung („Trendvariante“)

Im Folgenden werden die Grundannahmen der beiden Varianten der Bevölkerungsprognose dargestellt.

Für den Wegweiser Kommune ist von der Bertelsmann-Stiftung eine Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2030 für alle Kommunen Deutschlands mit mindestens 5.000 Einwohnern erstellt worden. Die Prognose wurde anhand der Datenbasis zum 31.12.2009 errechnet. Die Daten zu den Referenzzeiträumen beruhen hierbei auf den Angaben des Statistischen Landesamtes. Es handelt sich bei der Bevölkerungsprognose um eine Trendvariante, welche die Trends der Jahre 2006 bis 2009 bei den Geburten, Sterbefällen und Zuzügen und die Trends der Jahre 2005 bis 2009 für die Fortzüge in die Zukunft verlängert.

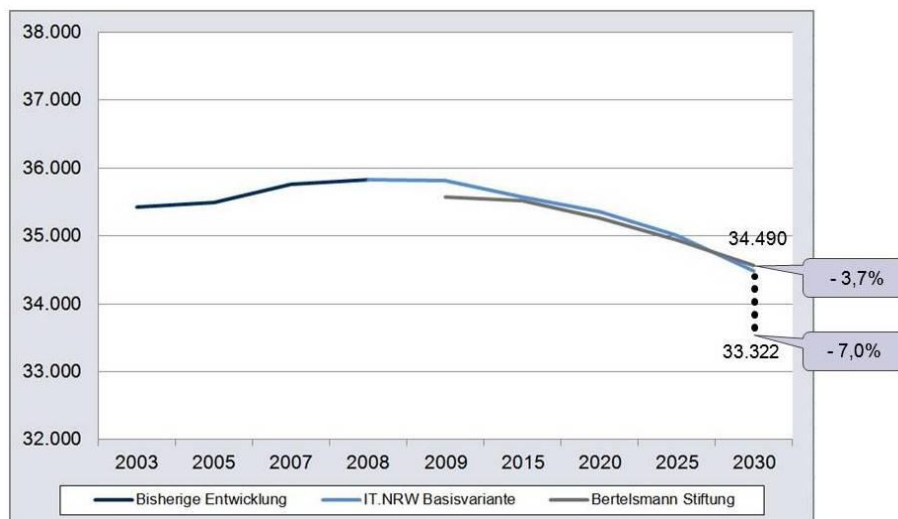
Die „Basisvariante“ des Landesbetriebs für Information und Technik beruht auf dem Datenbestand des Statistischen Landesamtes und wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstandes des Jahres 2007 erstellt (Basisjahr 01.01.2008). Die Prognose beruht somit nicht direkt auf den Daten der Stadt Emsdetten. „Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise werden in einem Top-Down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt“. Die Berechnung der Quoten basiert auf einem relativ kurzen Referenzzeitraum von drei Jahren (2005 bis 2007) und spiegelt die Entwicklung drei zuzugsstarker Jahre der Stadt Emsdetten wider. Zwischen den Daten der Kommunalstatistik und des Landesbetriebs für Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalens bestehen zwar leichte Abweichungen, diese sind jedoch kaum relevant. Während IT.NRW am 01.01.2008 (Basisjahr der Bevölkerungsprognose) einen

Bevölkerungsstand von 35.830 Personen angibt, weist die kommunale Statistik der Stadt Emsdetten für den 30.06.2007 einen Stand von 36.052 Personen aus. Da die Kommunalstatistik der Stadt Emsdetten den Bevölkerungsstand jeweils zum 30.06. eines Monats herausgibt, ergibt sich in der Folge eine Differenz von 222 Personen.

Die Bevölkerungsprognose des IT.NRW hat bis heute, also drei Jahre nach ihrer Erstellung, eine hohe Treffersicherheit gehabt und bildet das seitdem stattgefundene Wanderungsgeschehen gut ab. Auch im Altersstrukturaufbau haben Prognose- und Einwohnerbestandsdaten eine hohe Übereinstimmung. Aus gutachterlicher Sicht wird aus diesem Grund die Basisvariante der Bevölkerungsprognose des IT.NRW für die weitere Wohnungsmarktanalyse und -prognose zu Grunde gelegt. Im Ergebnis der Prognose verliert die Stadt Emsdetten bis zum Jahr 2030 -3,7 Prozent seiner Bevölkerung, dargestellt in der folgenden Abbildung. Aufgrund der Tatsache, dass die Bevölkerungsprognose einen Referenzzeitraum von 2005 bis 2007 zugrunde legt, welcher mit einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 150 Personen als stark positiver Zeitraum bezeichnet werden kann, erfolgt die Benennung eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 widerspiegeln wird. Unter der Annahme, dass sich die sich abschwächenden Wanderungsgewinne, welche sich innerhalb der letzten drei Jahre in Emsdetten gezeigt haben, auch künftig auf einem ähnlich geringen Niveau befinden, muss mit einem stärkeren Bevölkerungsverlust bis 2030 gerechnet werden. Dieser Korridor der Bevölkerungsentwicklung, welcher ebenfalls in der folgenden Abbildung dargestellt ist, bewegt sich in einem Bereich von -3,7 Prozent bis etwa -7 Prozent.²

Hohe Treffersicherheit der IT.NRW-Prognose: Grundlage für weitere Analyseschritte

Abbildung 11: Gegenüberstellung bestehender Bevölkerungsprognosen



Quelle: IT.NRW, Bertelsmann-Stiftung, eigene Darstellung

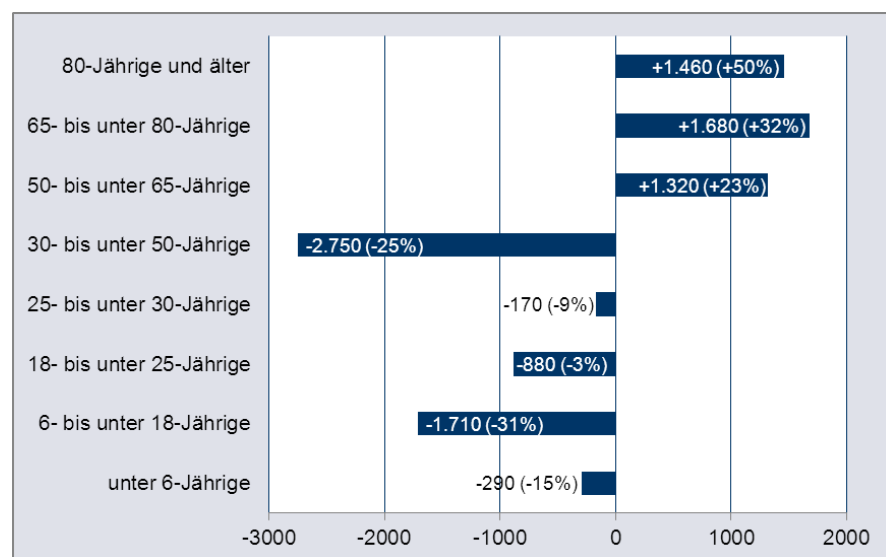
Für einen geringeren Bevölkerungsverlust bis zum Jahr 2030, wie in der Basisvariante des IT.NRW prognostiziert, müsste die Stadt Emsdetten somit einen erneuten Aufwärtstrend im Wanderungsverhalten erzielen und Wanderungs-

² Nach Abschluss der Prognoserechnung wurde von IT.NRW eine neue Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2011 bis 2030 veröffentlicht. Hier wird ein Verlust von -6,5 Prozent (-2.304 Personen) angenommen und eine Bevölkerungszahl von 33.219 Personen im Jahr 2030. Dieser starke Verlust ist jedoch für Emsdetten nur bedingt anzunehmen, da in dieser Prognose die Jahre mit den größten Wanderungsverlusten (2008-2010) berücksichtigt worden sind und somit der vorausgegangenen Prognose eine höhere Treffersicherheit zuerkannt wurde. Aus diesem Grund wurde die Berechnung nicht verändert.

salden des Niveaus von 2005 bis 2007 in Höhe von durchschnittlich 150 Personen erreichen. Nach der starken Entwicklung im Jahr 2012 mit einem Wanderungsplus von 123 Personen, muss die zukünftige Entwicklung daher kurzfristig überprüft werden. Die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert in der Trendvariante für die Stadt Emsdetten einen Bevölkerungsverlust, welcher sich mit -2,8 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie in der Basisvariante des IT.NRW befindet. Konkret handelt es sich bei dieser Variante um einen Bevölkerungsverlust von -1.010 Personen bis zum Jahr 2030.

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung wird an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung betrachtet, die sich aus dem demografischen Wandel in Emsdetten ergibt. Betrachtet wird die Zu- und Abnahme innerhalb der einzelnen Altersgruppen, ausgehend vom Basisjahr 2008 der Prognose bis zum Prognoseendpunkt im Jahr 2030.

Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur 2008-2030



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Schrumpfende Zielgruppen:

- Ein deutlicher Rückgang (-25,2 %) zeigt sich bei den Personen mittleren Alters (30 bis unter 50 Jahre), vornehmlich Familienhaushalte (in Kombination mit der Abnahme der jungen Kinder unter sechs Jahre und der älteren Kinder zwischen 6 und 18 Jahren), aber auch Paare und Singles.
- Ein geringer Rückgang liegt bei den Starterhaushalten vor (-2,9 %), in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die als Haushaltsgründer am Wohnungsmarkt auftreten sowie bei den Berufseinsteigern zwischen 25 und 30 Jahren (-8,9 %), die teilweise bereits junge Familien gründen und eine heterogene Kaufkraftstruktur aufweisen.

Wachsende Zielgruppen:

- Ein deutlicher Gewinn zeigt sich bei den „best agern“ (+22,5 %), also den Personen im Alter von 50 bis unter 65 Jahren, die über eine hohe Mobilität verfügen sowie bei den jungen, mobilen Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren (+32,2 %).
- Einen sehr deutlichen Gewinn verzeichnen die hochaltrigen Senioren ab 80 Jahren (+50 %), die zum Teil Einschränkungen in der Alltagsbewältigung erfahren und Unterstützungsbedarfe im Wohnen aufweisen.

Für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich aus diesen Veränderungen folgende Herausforderungen:

- Während Regionen wie bspw. das Ruhrgebiet bereits seit mehreren Jahren von einem Alterungsprozess betroffen sind, wird sich dieser Prozess im Kreis Steinfurt und damit auch in Emsdetten verstärkt in den kommenden Jahren zeigen.
- Es ist ratsam, sich auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die typischer Erwerbergruppe, die Familien mit Kindern im Alter von 30 bis etwa 50 Jahren, wird kleiner. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird an Bedeutung gewinnen. Es sind daher in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

**Nicht einzelne Personen fragen
Wohnungen nach, sondern Haus-
halte**

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),

- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2008 gerechnet. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2022 noch weiter ansteigen, im nachfolgenden Zeitraum bis zum Jahr 2050 dann jedoch abnehmen wird. Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet und beinhaltet zwei Varianten.

Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Emsdetten wurde die prognostizierte Entwicklung der Trendvariante zu Grunde gelegt, um nachweisbare Trends im Haushaltsbildungsverhalten zu berücksichtigen. Die Trendvariante unterstellt, dass die „nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen für die Altersgruppe, Geschlechter und Haushaltsgrößen“, die aus den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2005 bis 2008 für die Kreise und kreisfreien Städte gewonnen werden, auch in Zukunft fortwirken³.

Haushaltsgröße reduziert sich bis 2030 auf 2,18 Personen/Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei 2,34 Personen pro Haushalt in Emsdetten und wird sich gemäß der Trendprognose nach voraussichtlich bis zum Jahr 2030 auf 2,18 Personen pro Haushalte reduzieren.

Tabelle 6: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Jahr	Ø HH-Größe
2010	2,34
2015	2,30
2020	2,26
2025	2,22
2030	2,18

Quelle: eigene Berechnung

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Zweitwohnsitzhaushalte: Die Höhe der Zweitwohnsitzhaushalte beruht auf den Daten der Volkszählung 1987 und wird in die Zukunft fortgeschrieben. Demnach haben in Emsdetten etwa 119 Haushalte einen Zweitwohnsitz.

³ Information und Technik NRW 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf. S.4

- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,17 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen.

Die so ermittelten Haushalte in Emsdetten stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird ihre Zahl voraussichtlich um 3,47 Prozent (516 Haushalte) zunehmen. Der Trend der Haushaltsverkleinerung wird somit die künftige Bevölkerungsabnahme kompensieren können, so dass sich in der Folge auch der Umfang der Wohnungsnachfrage am Emsdettener Wohnungsmarkt voraussichtlich leicht erhöhen wird. Allerdings wird sich die Haushaltsverkleinerung ab etwa 2020 abschwächen, was sich in einer geringeren Dynamik der Haushaltszunahme ab dem Jahr 2020 ausdrückt.

Trend der Haushaltsverkleinerung kann künftige Bevölkerungsabnahme kompensieren

Tabelle 7: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	HH-Zahl
2010	14.862
2015	15.053
2020	15.221
2025	15.334
2030	15.378

Quelle: eigene Berechnung

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- **Freizeitwohnungen:** Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurde hierfür eine Quote aus der Wohnungszählung von 1987 errechnet.

- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot.
- Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrzehnt errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in Emsdetten ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,19 Prozent pro Jahr (29 WE p.a.).

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2010, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW⁴, errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Positiver Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, positiven Neubaubedarf und Ersatzbedarf zusammen

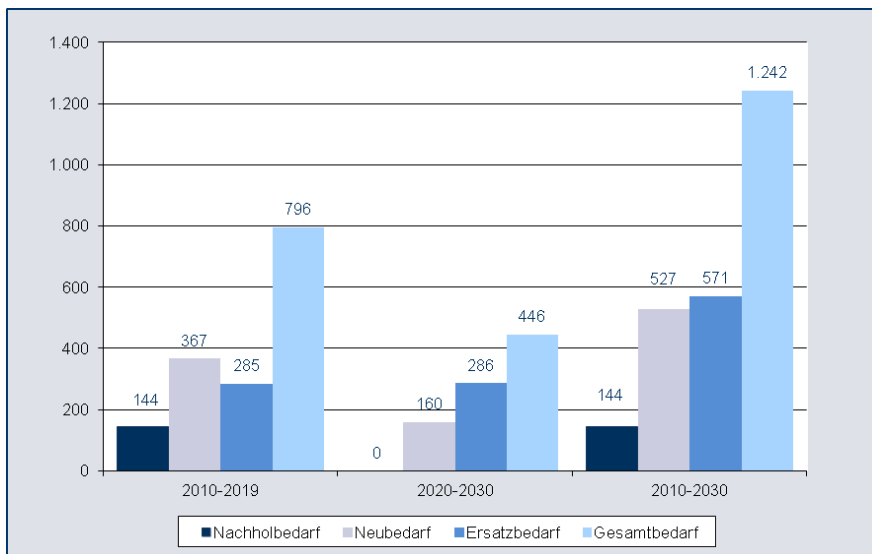
In der InWIS-Prognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein Nachholbedarf in Höhe von 144 Wohnungen ermittelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von 671 Haushalten bzw. Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 571 Wohnungen an.

Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Emsdetten im Zeitraum 2010 bis 2030 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 1.242 Wohnungen ausgewiesen werden. Dies entspricht einer Neubautätigkeit im Umfang von 62 Wohnungen pro Jahr.

Prozess der Haushaltsverkleinerung schwächt sich ab 2020 ab: Dynamik des Neubaubedarfs schwächt sich daher auch ab

Die Entwicklung des Gesamtbedarfs beruht neben dem Ersatzbedarf auf der künftigen Haushaltsentwicklung. Wie in den obigen Ausführungen bereits dargestellt, wird sich der Prozess der Haushaltsverkleinerung ab etwa 2020 abschwächen und in der Folge zu einer geringeren Dynamik der Haushaltszunahme ab dem Jahr 2020 führen. Hinzu kommt, dass ein großer Teil des Bedarfs ab 2020 auf den Ersatzbedarf zurückzuführen ist. In der Folge schwächt sich auch die Dynamik des Neubaubedarfs ab.

⁴ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Abbildung 13: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs

Quelle: Eigene Berechnung

Im Vergleich mit der Bautätigkeit der letzten Jahre (etwa 100 Baufertigstellungen im Schnitt der Jahre 2005, 2007, 2008, 2009) liegt der künftige Neubedarf bis zum Jahr 2015 mit durchschnittlich 96 Wohneinheiten auf einem ähnlichen Niveau. Für die kommenden fünf Jahre kann das Niveau der Baufertigstellungen somit gehalten werden.

Im sich daran anschließenden Zeitraum ab 2015 zeigt sich jedoch, dass bei konstanter Bautätigkeit das Bedarfsniveau überschritten wird und sich demnach ein steigendes Leerstandsrisiko in Emsdetten entwickeln würde. Langfristig ist aus diesem Grund das Neubauvolumen zu reduzieren und der Bestandsentwicklung mehr Gewicht zuzusprechen, um dem langfristigen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Emsdetten zu entsprechen. In den folgenden Ausführungen wird der erforderliche Neubau in den einzelnen Teilsegmenten thematisiert und damit die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose konkretisiert. Im nächsten Arbeitsschritt wird daher analysiert, wie hoch das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien bis 2030 in der Stadt Emsdetten ist.

Langfristig: Neubauvolumen reduzieren und Bestandsentwicklung fokussieren

3.2. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs

Um das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien in Emsdetten bis zum Jahr 2030 bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagesatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagesatz zur Ermittlung des Nachfragepotenzials für Wohneigentum

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im

(Erneute) Eigentumsbildung bei der Zielgruppe der best ager

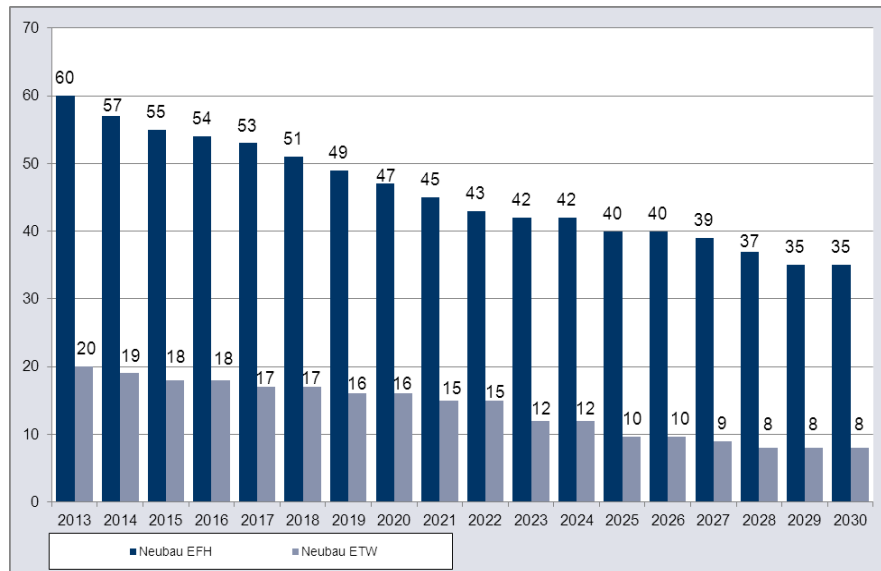
Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde. Bevorzugt werden in diesem Fall vorzugsweise zentrale Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.

Nachfragepotenzial von 1.071 Haushalten, die bis 2030 Neubauimmobilien nachfragen

Für die Stadt Emsdetten resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotenzial von 1.071 Haushalten, die im Zeitraum 2013 bis 2030 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) in Frage kommen. Das jährliche Käuferpotenzial geht von 80 Wohneinheiten im Jahr 2013 leicht zurück und wird im Jahr 2030 ca. 43 Wohneinheiten erreichen. Der Rückgang findet sowohl im Segment der Eigenheime als auch im Segment der Eigentumswohnungen statt und resultiert im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung, mit der ein Rückgang der typischen Wohneigentumserwerber (Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahre) einhergeht. Im Segment der Eigentumswohnungen herrscht aktuell ein noch hoher Nachholbedarf, der innerhalb der nächsten fünf Jahre gedeckt werden sollte. Danach schwächt sich das Neubaupotenzial für Eigentumswohnungen ab und erreicht 2030 ein Niveau von etwa einem zu errichtenden Wohngebäude mit acht Wohneinheiten pro Jahr. Der Rückgang der Zahl der typischen Eigenheimerwerber kann hierbei durch die Zunahme der best ager, die zum zweiten Mal Eigentum bilden und in Emsdetten eine wichtige Zielgruppe für Neubaueigentumswohnungen darstellen, zum Teil kompensiert werden – vorausgesetzt, es wird weiterhin ein passendes Angebot geschaffen, um diese Zielgruppe in der Stadt zu halten. Neben dem endogenen Potenzial wird berücksichtigt, dass sich auch eine Nachfrage aus der Zuwanderung von Haushalten nach Emsdetten ergibt. Hierbei ist allerdings zweierlei zu berücksichtigen: Erstens bildet nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnen und erst später Eigentum bilden wird. Marktexperten konstatieren, dass der deutlich überwiegende Anteil der Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus der

Stadt selber generiert wird und laut Experteneinschätzung nur etwa 20 Prozent der Nachfrage auf Auswärtige entfällt.

Abbildung 14: Neubaupotenziale für die Segmente EFH und ETW bis 2030



Quelle: eigene Berechnung

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Emsdetten entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime.

Die Unterteilung des Neubaupotenzials in die Teilsegmente offenbart die hohe Bedeutung des Wohneigentums gegenüber der Miete. Das Neubaupotenzial für Wohneigentumsformen in Höhe von 821 Eigenheimen und 252 Eigentumswohnungen umfasst über zwei Drittel (78 %) des gesamten Potenzials.

Der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf das Segment der frei finanzierten Wohnungen, da in diesem Segment ein deutlicher Nachfrageüberhang in Emsdetten, insbesondere in integrierten und zentrumsnahen Lagen, besteht. Eine hohe Bedeutung nimmt beim Neubau von Wohnungen auch die Schaffung altersgerechter Wohneinheiten ein, sowohl im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen als auch bei den frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen.

Hohe Bedeutung des Wohneigentums gegenüber der Miete

Frei finanzierte Wohnungen bilden im Segment der Miete den Schwerpunkt

Tabelle 8: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr			
		2013-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Eigenheime		61	54	44	38
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	57	51	42	37
Miete	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	4	3	2	1
Etagenwohnungen		37	33	28	20
Eigentumswohnungen	Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	19	17	13	9
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	8	7	7	5
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	10	9	8	6
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:					
altersgerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	12	11	10	10
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	5	5	5	4

Quelle: eigene Darstellung

Die Zielwerte liegen mit einem künftigen Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt **1.379 Wohneinheiten** erwartungsgemäß leicht über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose. Diese unterstellt einen anhaltenden Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von insgesamt 1.242 Wohneinheiten.

Neubaupotenzialanalyse kalkuliert mit dynamischem Marktverhalten

Die Neubaupotenzialanalyse ermittelt das gesamte Potenzial der Region in Form von Haushalten, die bei entsprechenden Angeboten Eigentum über Neubau bilden würden. Das Modell kalkuliert mit einem dynamischen Marktverhalten und berücksichtigt damit auch, dass bereits in der Stadt Emsdetten wohnhafte Personen künftig ihre Wohnform noch ändern könnten und bei entsprechenden Angeboten Eigentum bilden. Die Wohnungsbedarfsprognose vergleicht den verfügbaren Wohnungsbestand mit der Anzahl der Haushalte. Ein positiver Wohnungsbedarf ergibt sich, wenn die Haushaltszahl größer ist als die Anzahl der Wohnungen. Die Wohnungsbedarfsprognose orientiert sich an normativ festgelegten, allgemeingültigen Bedarfsnormen und errechnet, angelehnt an die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose die Anzahl der Wohnungen, die bis 2030 mindestens erforderlich sein müssen, um jeden Bewohner (sowohl die bereits in der Stadt Lebenden als auch neu Hinzuziehende) mit Wohnraum zu versorgen.

Orientierung des zu schaffenden Angebots an Wohnwünschen

In der Zukunft müssen in Emsdetten auch weiterhin neue Eigenheime und Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden, um dem wachsenden Wohnungsbedarf in der Stadt Emsdetten gerecht zu werden. Das Angebot sollte sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen und die in den folgenden Kapiteln dargestellt werden. Zu beachten ist jedoch, dass das berechnete Neubaupotenzial in Höhe von 1.379 Wohneinheiten den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand erhöht, da bei einem Wohnformwechsel in Folge von Neubaueigentumsbildung das Leerstandsrisiko im Bestand erhöht wird.

3.3. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage

Die Quantifizierung der Wohnbauflächen wurde unter Einbindung der Stadtverwaltung Emsdetten berechnet. Dieser Weg sichert die Nutzung der lokalen Daten, um die verwendeten Quoten entsprechend der Rahmenbedingungen vor Ort korrekt auszuweisen.

Erfahrungswerte von InWIS wurden durch kommunale Erfahrungswerte und Daten ergänzt

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Vorhandensein von Bauland als Voraussetzung für die Deckung des Neubau-Wohnungsbedarfs

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Emsdetten bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen.

Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. Wie in der Analyse des Nachfragepotenzials im Segment der Eigenheime bereits aufgezeigt wurde, entsteht bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 821 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau zzgl. eines geschätzten Potenzials in Höhe von 42 Mieteigenheimen. Im Segment der Eigentumswohnungen ergibt sich auf Grundlage der Prognose des Nachfragepotenzials bis zum Jahr 2030 ein Bedarf in Höhe von 252 Wohneinheiten. Im Segment der Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei

**Nachfrage im Segment EFH: 863 WE
Nachfrage im Segment MFH: 516 WE**

finanziert) ergibt sich über einen Zeitraum von 18 Jahren (2013 bis 2030) ein Bedarf von 264 benötigten Wohnungen.

Das künftige Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von Eigenheimen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern setzt sich generell aus folgenden Komponenten zusammen:

- Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude,
- derzeitige Flächenpotenziale in Baulücken, im unbeplanten Innenbereich und in weiteren Nachverdichtungsbereichen, die zur Binnenentwicklung beitragen (darunter auch B-Pläne),
- bestehende Flächenpotenziale auf FNP-Flächen.

Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

Künftig entstehende Baulücken werden über prognostizierten Ersatzbedarf errechnet

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss jährlich 28,55 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Bis zum Jahr 2030 entsteht damit aufsummiert ein Ersatzbedarf von 571 Wohneinheiten. Aus Erfahrungswerten anderer untersuchter Städte in Nordrhein-Westfalen kann auf die Unterteilung des Ersatzbedarfes geschlossen werden. Aus der analysierten Bautätigkeitsstatistik geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfs auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, z.B. in den älteren Beständen der 1950er Jahre, vom Markt genommen werden. Durch den Abriss von Wohnungen entsteht bis 2030 in Emsdetten somit ein Potenzial von 91 Wohneinheiten, für die Ersatz geschaffen werden sollte. Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 rund 60 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen. Demnach wurden im Jahr 2010 rd. 60 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt.

Mobilisierbares Potenzial von 44 WE auf Abrissflächen (künftigen Baulücken)

Überträgt man diese Quote auf Emsdetten, ergibt sich ein Potenzial von 55 Wohneinheiten, die auf diesen Abrissflächen entstehen könnten. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für den Einfamilienhausbau. Als zusammengefasstes Ergebnis können damit theoretisch bis zum Jahr 2030 11 Einfamilienhäuser und 44 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (und damit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen. Erfahrungsgemäß werden neue Beplanungsgebiete jedoch nicht zu 100 Prozent bebaut. Für den in Emsdetten zugrunde gelegten Prognosezeitraum bis 2030 wird für die Ausschöpfung von Abrissgrundstücken eine Quote von 2/3 (dies entspricht etwa 66 Prozent) angenommen.

Tabelle 9: Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	55	11	44
Mobilisierbares Potenzial	44	7	37

Quelle: InWIS, eigene Berechnungen

Binnenentwicklungspotenzial in Baulücken und weiteren Nachverdichtungsflächen

Ein Teil der Baufertigstellungen rekrutiert sich aus der Bebauung in Baulücken. Baulücken sind Flächen, für die Baurecht besteht und die damit kurzfristig bebaubar sind, die möglicherweise zunächst von ihrer bisherigen Nutzung freizustellen sind und die an einer bebauten Straße zwischen anderen Grundstücken liegen können. Bei einem unbeplanten Innenbereich handelt es sich um den Innenbereich eines Ortsteils, für den kein Bebauungsplan besteht. In einem solchen Bereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es den Voraussetzungen des §34 BauGB entspricht. Ergänzt werden diese Potenziale durch Hinterliegergrundstücke und nachverdichtungswürdige Grundstücke.

Die Stadt Emsdetten führt eine Übersicht über die innerhalb des Stadtgebietes vorhandenen Flächen, die diesen genannten Kategorien zuzuordnen sind. Es handelt sich somit um eine Übersicht der Flächen, die dem übergeordneten Ziel der Binnenentwicklung dienen und aus diesem Grund vorrangig zu entwickeln sind. Nicht überbaubare Flächen (z.B. aufgrund eines zu kleinen oder schwierigen Zuschnitts) und Flächen ohne Baurecht werden hingegen nicht als Wohnbaupotenzial in die folgende Berechnung miteinbezogen.

Im Ergebnis zeigt sich für Emsdetten ein Potenzial in Höhe von 15,66 ha, welches künftig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Die Erfahrungen der Stadt Emsdetten zeigen auf, dass sich etwa 70 Prozent der Flächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und 30 Prozent für Mehrfamilienhäuser eignen. Dieses Verhältnis wird daher für die weitere Berechnung zugrunde gelegt. Künftig stehen damit in Emsdetten 4,698 ha für den Mehrfamilienhausbau und 10,962 ha für den Einfamilienhausbau in Baulücken zur Verfügung. Bei einer Bebauungsdichte im individuellen Wohnungsbau in Höhe von 22 Wohneinheiten pro ha resultiert daraus ein Bebauungspotenzial im Umfang von 241 Eigenheimen. Im Geschosswohnungsbau ist eine Bebauungsdichte in Höhe von 55 Wohnungen pro ha üblich, so dass ein Bebauungspotenzial im Umfang von 258 Geschosswohnungen entsteht. Hinzu kommen zwei Flächen in Bebauungsplänen, für die bereits eine Planung der Aufteilung auf die Segmente besteht, in Höhe von 33 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 25 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Mobilisierbares Binnenentwicklungspotenzial in Baulücken und weiteren Nachverdichtungsflächen: 250 WE

Tabelle 10: Potenzial in Baulücken/Nachverdichtungsflächen

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	557	274	283
Mobilisierbares Potenzial	279	137	142

Quelle: Stadt Emsdetten, eigene Berechnungen

**Erfahrungswert Stadt Emsdetten:
maximale Ausschöpfung von
Baulücken von 50%**

Dieses theoretische Mobilisierungspotenzial kann jedoch nur umgesetzt werden, wenn keine Mobilisierungshemmnisse in Form von baulich-technischen oder eigentumsrechtlichen Aspekten besteht. Die Erfahrungen der Stadt Emsdetten zeigen, dass maximal 50 Prozent der Flächen mobilisierbar sind. Daraus ergibt sich ein deutlich reduziertes mobilisierbares Potenzial von 137 WE in Einfamilienhäusern und 142 WE in Mehrfamilienhäusern.

**Zusätzliches, mobilisierbares
Potenzial im FNP: 629 WE in EFH**

Wohnbauflächenpotenziale im FNP

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließungen und Nachverdichtungspotenziale ergeben, sind in Emsdetten weitere Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Insgesamt steht im Flächennutzungsplan eine Fläche von 61,9 ha in Emsdetten zur Verfügung, die bis 2030 einer Wohnbebauung zugeführt werden könnte. Hierbei handelt es sich jedoch um das Bruttobauland, welches neben den Baugrundstücken auch die zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen umfasst. Das Bruttobauland muss daher in einem zweiten Schritt um die Gemeinbedarfsflächen reduziert werden. Laut Angaben der Stadt Emsdetten verringert sich in der Folge das tatsächlich zu bebauende Flächenpotenzial auf 43,3 ha.

Tabelle 11: Neubaupotenziale in künftigen Neubaugebieten (FNP)

Potenzial	Flächengröße/Anzahl WE
Gesamtfläche	61,9 ha
Gesamtfläche abzgl. Grün- und Verkehrsfläche	43,3 ha
Theoretisches Potenzial	953 WE in EFH
Mobilisierbares Potenzial	629 WE in EFH

Quelle: Stadt Emsdetten, eigene Berechnung

Laut Angaben der Stadt Emsdetten sind diese Flächen als Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten geeignet. Konkrete Angaben zur verwirklichenden Anzahl an Wohneinheiten bestehen nicht. InWIS geht daher in der Berechnung davon aus, dass pro ha Wohnbaufläche geschätzt 22 Eigenheime verwirklicht werden können (Grundstücksgröße: ca. 460 m²). Somit könnten bis 2030 953 Eigenheime entstehen. Da diese Flächen erfahrungsgemäß jedoch nicht zu 100 Prozent bebaut werden, sondern nur etwa 66 Prozent (Erfahrungswert InWIS), reduziert sich der Wert auf ein mobilisierbares Potenzial von 629 Wohneinheiten.

Bilanzierung

Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für die Stadt Emsdetten die folgende Situation:

Tabelle 12: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage

Potenzial	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH
Wohnungsbedarf*	863	516
Summe mobilisierbarer WE, darunter...	773	179
...Binnenentwicklungspotenziale	137	142
...Abrissflächen (künftige Baulücken)	7	37
...Flächen im FNP	629	0
Unterdeckung	-90	-337

Quelle: Stadt Emsdetten, eigene Berechnungen und Darstellung
(*entstammt der Ermittlung des Nachfragepotenzials)

Im Eigenheimsegment steht einer zu erwartenden Nachfrage in Höhe von 863 Wohneinheiten ein mobilisierbares Angebot in Höhe von 773 Wohneinheiten gegenüber. In der Differenz übersteigt die Nachfrage das mobilisierbare Flächenangebot um 90 Wohneinheiten, das Verhältnis ist somit als ausgewogen zu betrachten. Anders stellt sich die Situation im Segment der Mehrfamilienhäuser dar. In diesem Segment übersteigt der Wohnungsbedarf das mobilisierbare Flächenpotenzial deutlich um 337 Wohneinheiten.

Segment EFH: Angebot und erwartete Nachfrage sind stimmig

Somit kann damit festgehalten werden, dass die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen nicht ausreichen, um die errechnete Nachfrage zu befriedigen. Insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser werden bis 2030 weitere Flächen benötigt, um die prognostizierte Nachfrage zu befriedigen.

Segment MFH: Nachfrage übersteigt vorhandenes Flächenangebot deutlich

„Innen wohnen – außen schonen“: Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt

Die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im FNP der Stadt Emsdetten sind an den Siedlungsrändern der Stadt gelegen und tragen damit zur Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche bei. Außerhalb der Siedlungsbereiche sind keine Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies hängt stark damit zusammen, dass Emsdetten eine von vier Modellkommunen in NRW ist, die am geförderten Projekt „Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ teilnimmt und in dessen Rahmen das Leitziel „Innen wohnen – außen schonen“ formuliert wurde. Anlass für die Teilnahme Emsdettens an dem Projekt „Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung“, welches seitens des Landes NRW gefördert wird, ist die Zielsetzung der Stadt Emsdetten, die Freirauminanspruchnahme zu vermindern und im Gegenzug die Innenentwicklung weiter zu forcieren.

4. EXKURS: Darstellung und Wirkung der Emsdettener Bodenpolitik

Seit 1970er Jahren werden städtische Grundstücke in Emsdetten nach Bodenpolitik vergeben

Die Stadt Emsdetten verfolgt eine differenzierte Bodenpolitik. Es handelt sich bei dieser um ein politisch beschlossenes Verfahren. Seit Mitte der 1970er Jahre werden Wohnbaugebiete nach dieser städtischen Bodenpolitik entwickelt und dabei das Ziel verfolgt, breiten Schichten der Bevölkerung Grundstücke zu einem möglichst günstigen Preis anzubieten.

Erster Schritt der Realisierung von Baugrundstücken: Kontakt zu Eigentümern

Die Bodenpolitik unterliegt festen Regeln: In einem ersten Schritt werden Gebiete in Emsdetten hinsichtlich ihrer Realisierungsmöglichkeit als Baugrundstücke untersucht. Kommt ein Gebiet nach der ersten Analyse und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung für eine weitere Entwicklung in Frage, wird in einem nächsten Schritt der Kontakt zu den Eigentümern der Grundstücke aufgenommen. Voraussetzung ist, dass die betreffende Fläche größer als 3.550 m² ist, da erst ab dieser Größe Flächenanteile entstehen, die an die Stadt Emsdetten übertragen werden können. Ziel des Vorgehens ist es, dass die betroffenen Grundstückseigentümer einen Teil ihrer Fläche weiterhin behalten, den sie frei und zu üblichen Bodenpreisen vermarkten können. Erst, nachdem sich alle Eigentümer der betroffenen Grundstücke zur Flächenübertragung an die Stadt Emsdetten verpflichtet haben, erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Hieraus ergibt sich sehr deutlich, dass die Realisierungschancen immer in starker Abhängigkeit von den bisherigen Eigentümern stehen. Mit diesem Vorgehen konnten in Emsdetten seit Mitte der 1970er Jahre in 21 Baugebieten jedoch 1.030 Grundstücke entwickelt werden.

Verkauf von städtischen Grundstücken nach festen Vergaberichtlinien

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken ergibt sich in diesem Verfahren ein um 50 Prozent reduzierter Kaufpreis (70 bis 80 EUR/m²). Der Preisvorteil wird deutlich bei einem Vergleich der Grundstückswerte in mittlerer Lage, der nach den Angaben in BORIS.NRW (2012) in Emsdetten bei 175 EUR/m² liegt, in Greven bei 180 EUR/m² und in Rheine bei 145 EUR/m². Die städtischen Grundstücke werden jedoch nach festen Kriterien vergeben. Die potenziellen Grundstückskäufer werden dazu in drei Bewerbergruppen unterschieden:

- G1: Emsdettener Familien und Paare – ohne Eigentum
- G2: Auswärtige Familien/Paare – ohne Eigentum
- G3: BewerberInnen mit Immobilieneigentum

Gesamtstädtisches Leitbild besteht

Da die strategische Ausrichtung der Bodenpolitik Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat, wird sie im Rahmen dieses Exkurses knapp kommentiert. Die aktuelle Ausrichtung der Bodenpolitik erfüllt die grundsätzlichen Anforderungen an eine Bodenpolitik der Zukunft, wie sie vom Forum Bauland NRW formuliert werden. Es existiert ein gesamtstädtisches Leitbild und es gibt bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, die die bodenpolitischen Leitbilder und Zielsetzungen verankern und somit eine Strategie festlegen. Jedoch,

- fehlt die regionale Abstimmung, so dass das Potenzial der Wachstumsregion Münster nicht optimal genutzt wird und
- das Verfahren bedient die Nachfrage Auswärtiger insofern nicht optimal, da diese häufig ein Interesse an einem unmittelbaren Kauf, ohne Wartezeit, haben.

5. Der Markt für Mietwohnungen

In Emsdetten nimmt neben dem Ein- und Zweifamilienhaussegment auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Rolle ein. In einem nächsten Schritt erfolgt zunächst eine regionale Einordnung der Angebots-, Nachfrage- und Preissituation, bevor der Teilmarkt in Emsdetten differenziert nach einzelnen Angebotssegmenten betrachtet wird. Berücksichtigung findet hierbei auch das Segment der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung.

Mietwohnungsmarkt in Emsdetten umfasst sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen

5.1. Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt

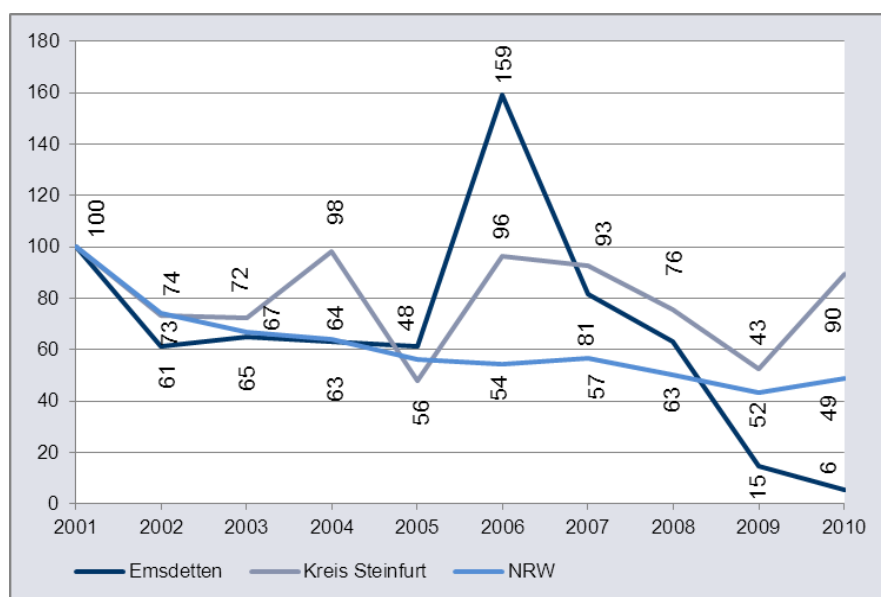
Rahmenbedingungen

Innerhalb der letzten zehn Jahre wurden im Geschosswohnungsbereich der Stadt Emsdetten rund 36 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet. Ein gebräuchlicher Indikator, welcher die Höhe der Bautätigkeit im regionalen Vergleich misst, ist die so genannte Bauintensität. Dieser Indikator bemisst das Verhältnis von neu gebauten Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Im Segment der Geschosswohnungen lag die Bauintensität im Mittel des Zeitraums von 2001 bis 2010 in Emsdetten bei 0,25 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen und damit auf vergleichbarem Niveau wie im Kreis Steinfurt. Nordrhein-Westfalen verzeichnet im Zeitraum 2001 bis 2010 eine etwas geringere Bauintensität von 0,19 Wohnungen. Im regionalen Vergleich der Baufertigstellungszahlen wird deutlich, dass sich die Entwicklung in Emsdetten mit Ausnahme der Spitze im Jahr 2006 sehr ähnlich zur Entwicklung im Kreis Steinfurt und in Nordrhein-Westfalen vollzogen hat.

Rückgang der Baufertigstellungen von MFH in Emsdetten vollzog sich deutlicher als im Kreis

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in Emsdetten im Zeitraum 2001 bis 2010 um 94 Prozent von ehemals 54 auf nur 3 Wohnungen im Jahr 2010 zurückgegangen.

Abbildung 15: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Regionaler Vergleich: Angebotschwerpunkte in Rheine und Greven

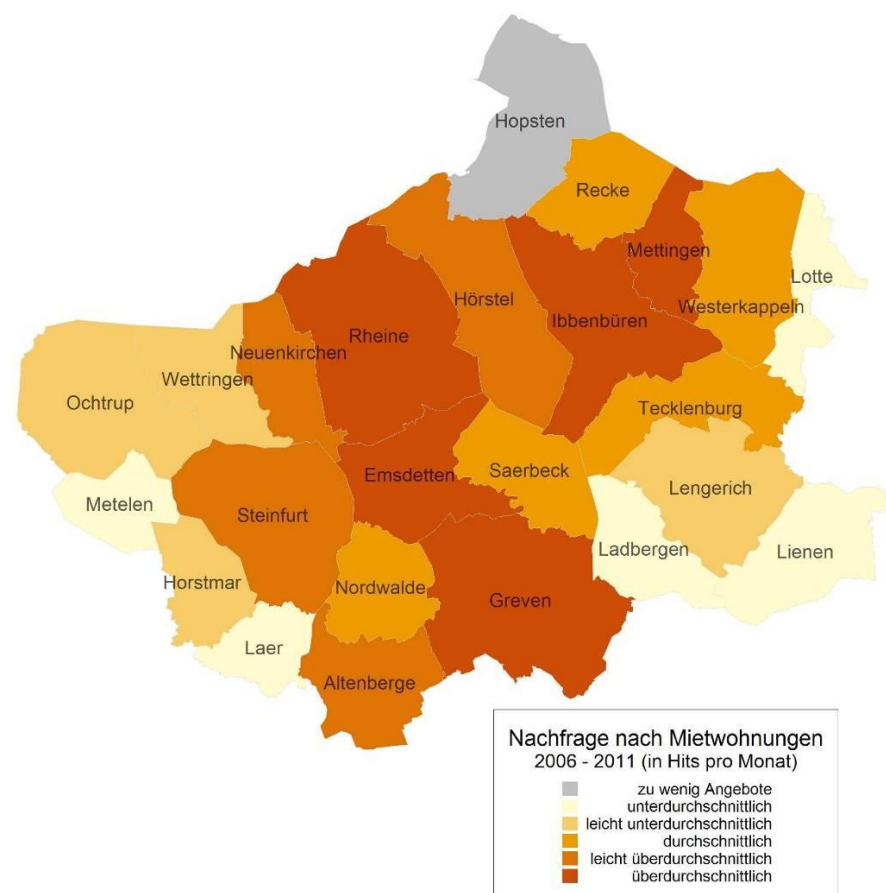
Situation im Kreis Steinfurt: Überdurchschnittliche Nachfrage nach MW in Emsdetten, Ibbenbüren, Greven, Rheine

Regionale Einordnung

Im Segment der Mietwohnungen bilden in der Region mit größerem Abstand die beiden Städte Rheine und Greven die Angebotsschwerpunkte. Aber auch Emsdetten weist im regionalen Vergleich ein überdurchschnittlich hohes Angebot an Mietwohnungen auf. Eine vergleichbare Anzahl an Mietwohnungen wie in Emsdetten findet sich im regionalen Vergleich darüber hinaus in Ibbenbüren, Steinfurt und Lengerich, während sich Städte und Gemeinden wie beispielsweise Horstmar, Metelen oder Recke durch ein nur schmales Mietwohnungsangebot auszeichnen.

Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen – dargestellt in der folgenden Karte – ist in Emsdetten, ähnliche wie in Ibbenbüren, Greven, Mettingen und Rheine überdurchschnittlich ausgeprägt. Eine leicht überdurchschnittliche Nachfrage verzeichnen aber auch die Kommunen Altenberge, Hörstel, Neuenkirchen und Steinfurt, während Städte und Gemeinden wie beispielsweise Ladbergen, Lienen und Metelen durch eine insgesamt deutlich geringe Mietwohnungsnachfrage geprägt sind. Emsdetten kann sich somit als Mittelzentrum gut in der Region positionieren, konkurriert jedoch bezüglich der Nachfrage mit den Städten Ibbenbüren, Greven, Mettingen und Rheine.

Abbildung 16: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich

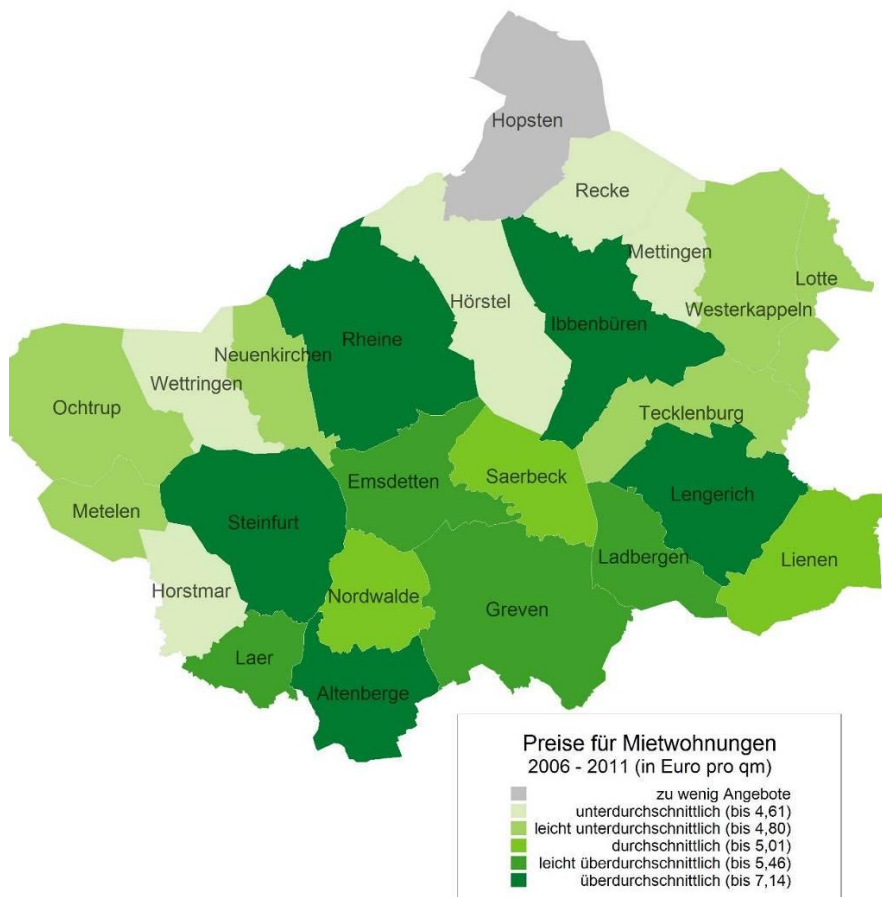


Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Das Mietpreisniveau ist in Emsdetten mit etwa 5,17 EUR/m² im regionalen Vergleich als durchschnittlich zu bezeichnen. Die höchste Miete kann die Stadt Ibbenbüren mit durchschnittlich 7,15 EUR/m² verzeichnen, die sich noch mit einem nennenswerten Preisunterschied von der ebenfalls durch ein überdurchschnittliches Preisniveau gekennzeichneten Stadt Steinfurt (6,80 EUR/m²) absetzt. Mietpreise von unter 5,00 EUR/m² werden auf der anderen Seite in Hopsten, Hörstel, Recke und Wettringen erzielt, die demnach der unterdurchschnittlichen Mietpreiskategorie zuzuordnen sind.

Durchschnittliches Mietpreisniveau, welches deutlich von Steinfurt und Ibbenbüren überboten wird

Abbildung 17: Preise für Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Emsdettener Mietwohnungsmarkt

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Emsdetten im Vergleich mit den umliegenden Städten skizziert wurde, werden im folgenden Schritt die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Emsdetten differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen. Hierbei wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 750 bis 850 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 650 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 650 bis 750 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber

bilden Nachfragewerte zwischen 850 und 950 Hits/Monat eine gute und ab 950 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Durchschnittlich werden in Emsdetten 783 Hits pro Wohnung und Monat für Mietwohnungen erreicht. Hierbei handelt es sich um eine Kennziffer, die einen Hinweis auf eine solide Mietwohnungsnachfrage in Emsdetten gibt. Die örtlichen Angebotsmieten schwanken hierbei laut Immobilienscout24 zwischen 3,30 Euro/m² für unmodernisierte Wohnungen bis zu etwa 8,00 Euro/m² für hochwertige Neubau-Mietwohnungen, wobei Ausreißer nach oben und nach unten nicht mitberücksichtigt werden.

Preisniveau

- Die 10 Prozent günstigsten Wohnungen liegen unter 4,20 EUR/m²/Monat; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel des Angebotes (22 %) liegt unter 4,40 EUR/m²/Monat; bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Die Hälfte der Angebote (50 %) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 4,90 EUR/m²/Monat (Median). Hierbei handelt es sich um eine Preisspanne, in der auch die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft für Emsdetten einzuordnen ist. So betragen die KdU für einen Ein- und Zweipersonenhaushalt 5,00 EUR/m² und für alle weiteren Haushalte 4,50 EUR/m².
- Das teure Viertel des Angebotes (25 %) liegt oberhalb von 5,80 EUR/m²/Monat; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- 9 Prozent der Wohnungen haben einen Angebotsmietpreis von 6,60 und mehr EUR/m²/Monat; eine teure Wohnung kostet somit mehr als 6,60 EUR/m².

Tabelle 13: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment

Mietpreis	Angebot	Anteil	Wfl. in m ²	Hits/Monat	Segment	Nachfrage
bis unter 4,20 EUR/m ²	41	10%	103	909	unterstes	Hoch
4,20 bis unter 4,40 EUR/m ²	50	12%	78	769	unteres	Durchschnittlich
4,40 bis unter 4,90 EUR/m ²	117	27%	77	819	mittleres	Durchschnittlich
4,90 bis unter 5,80 EUR/m ²	112	26%	75	790	mittleres	Durchschnittlich
5,80 bis unter 6,60 EUR/m ²	62	15%	69	845	oberes	Durchschnittlich
über 6,60 EUR/m ²	45	11%	70	653	hochpreisiges	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnung

**Preisgünstiges Mietpreissegment
verzeichnet im Vergleich die
höchste Nachfrage**

Die höchste Nachfrage nach Mietwohnungen wird in Emsdetten im preisgünstigen Segment bis 4,20 EUR/m² erzielt. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohneinheiten, die den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen. Marktexperten bestätigen einen nennenswerten Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen, insbesondere für einkommensschwache Single- und Zweipersonen-Haushalte.

Die Unterteilung der ausgewerteten Wohnungsannoncen in verschiedene Preiskategorien bestätigt darüber hinaus die von Marktakteuren beobachtete Zahlungsbereitschaft von wohnungssuchenden Haushalten für moderne Ausstattungsstandards, denn die Nachfrage ist bis zu einem Preis von unter 6,60 EUR/m² als solide zu bezeichnen. Hierbei handelt es sich um Wohnungsangebote, welche zu einem großen Teil als neuwertig bezeichnet werden können bzw. aufgrund ihres verhältnismäßig jungen Baualters auf moderne Ausstattungsqualitäten hoffen lassen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Emsdetten schwächt sich erst ab einem Preis von 6,60 EUR/m² ab. Dieses höherpreisige Angebot richtet sich an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit erhöhter Kaufkraft. Grundsätzlich gilt: Im hochpreisigen Segment sind in Emsdetten überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.

Gleichzeitig Zahlungsbereitschaft für moderne Ausstattungsstandards und zentrale Lage

Wird das Mietwohnungssegment – wie in der nachfolgenden Tabelle – nach Wohnungsgrößen unterschieden, zeigen sich signifikante Unterschiede in der Angebots-Nachfrage-Situation. Die Marktexperten konstatieren einen hohen Bedarf an kleinen Mietwohnungen bis einschließlich 60 m² – eine Situation, die sich in den Auswertungen der ImmobilienScout24-Daten widerspiegelt. Längere Vermarktungszeiten zeigen sich hingegen bei den Wohnungen zwischen 60 und 110 m², die im direkten Vergleich weniger stark gefragt sind.

Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis 60 m²

In der Struktur der Wohnungsangebote zeigt sich ein Grund für die hohe Nachfrage, insbesondere nach kleinen Wohnungen, die für einen Singlehaushalt geeignet sind: Weniger als jedes zehnte Wohnungsangebot bietet eine Wohnungsgröße von unter 45 m², es existiert demnach ein Angebotsengpass. Wohnungen mit 45 bis unter 65 m² sind anteilsweise zwar stärker vertreten, aber auch hier übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot auf dem Wohnungsmarkt.

Angebotsengpass bei Wohnungen für Single-Haushalte

Tabelle 14: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen

Wfl. in m ²	Angebote	Anteil	Preis/m ²	Miete (kalt)	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 45	28	7%	5,75	218	993	Sehr hoch
46 bis unter 60	88	21%	5,62	295	870	Hoch
60 bis unter 75	110	26%	5,00	338	672	Gering
75 bis unter 90	103	24%	5,02	407	755	Durchschnittlich
90 bis unter 110	56	13%	5,04	493	775	Durchschnittlich
110 und mehr	42	10%	4,80	676	883	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Korrespondierend zu den Auswertungen nach der Wohnfläche zeigt sich eine sehr hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen unter 45 m², die über ein bis zwei Zimmer verfügen. Wohnungen zwischen 45 und 60 m² sind erst ab zwei Zimmern gut nachgefragt, während die großen Wohnungen ab 110 m² mindestens vier Zimmer aufweisen müssen, um attraktiv für die nachfragenden Haushalte zu sein. Hierzu trägt nicht nur die nachfragende Gruppe der kinderreichen Familien bei, sondern auch der bereits seit geraumer Zeit wirkende Wohntrend, wonach immer mehr Haushalte ein separates Arbeits-, Gäste- oder Hauswirtschaftszimmer benötigen.

Tabelle 15: Differenzierung der Nachfrage nach Wohnfläche/Zimmeranzahl

Wohnfläche in m²	Zahl der Zimmer	Nachfrage	Angebot in %
< 45	1	Sehr hoch	4
< 45	2	Sehr hoch	2
45 bis unter 60	2	Hoch	17
45 bis unter 60	3	Durchschnittlich	2
60 bis unter 75	2	Gering	11
60 bis unter 75	3	Sehr gering	11
75 bis unter 90	2	Sehr gering	2
75 bis unter 90	3	Durchschnittlich	19
75 bis unter 90	4	Durchschnittlich	4
90 bis unter 110	3	Durchschnittlich	6
90 bis unter 110	4	Gering	7
110 und mehr	3	Sehr gering	2
110 und mehr	4 und mehr	Hoch	7

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis zeigt sich die folgende Angebots- und Nachfragesituation: Kleine Wohnungen bis einschließlich 60 m² sind bis in das mittlere Preissegment (<5,80 EUR/m²) begehrt, während große Wohnungen insbesondere dann nachgefragt werden, wenn sie einen günstigen Angebotspreis aufweisen. Ergänzt werden muss diese Auswertung um die Expertensicht: So erfahren nicht nur die preisgünstigsten, großen Wohnungen eine solide Nachfrage, sondern auch große, qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen in zentraler Lage.

Am stärksten gefragt sind kleine, günstige und große, qualitativ herausragende Wohnungen

Zusammenfassend sind es somit die kleinen und günstigen sowie die großen und qualitativ herausragenden Wohnungen, die auf dem Mietwohnungsmarkt in Emsdetten besonders gefragt sind.

Tabelle 16: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen

Mietpreis in EUR/m²	Unter 60 m²	60 bis unter 89 m²	90 und mehr m²
Bis unter 4,40	7 Angebote	52 Angebote	32 Angebote
4,40 bis unter 5,80	58 Angebote	125 Angebote	46 Angebote
5,80 und mehr	51 Angebote	36 Angebote	20 Angebote

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Preissensibilität der Nachfrager zeigt sich in hoher Nachfrage nach modernisierten Bestandswohnungen

Auch in der Differenzierung der Wohnungsangebote nach Baualtersklassen spiegelt sich die Preissensibilität der Nachfrager wider: So sind es insbesondere die günstigen Bestandswohnungen der 1970er bis 1980er Jahre, die im Vergleich die höchste Nachfrage erzielen. Es handelt sich zu überwiegendem Anteil um Wohnungen, die bereits modernisiert wurden und aus diesem Grund auf moderne Ausstattungsqualitäten hoffen lassen: in lediglich 12 Prozent der Fälle werden keine oder nachteilige Angaben zum Objektzustand gemacht. Darüber verfügen fast alle der angebotenen Wohnungen über einen Freisitz,

z.B. in Form eines Balkons, der eines der zentralen Nachfragekriterien für eine Mietwohnung in Emsdetten darstellt.

Die geringe Nachfrage nach Wohnungen der 1960er Jahre ist im Gegenzug mit den Ausstattungsdefiziten, die sich im Zuge von Modernisierungsstau ergeben, zu begründen. Es handelt sich um die Baualtersklasse der Nachkriegszeit, in der die größten Erneuerungsbedarfe hinsichtlich des energetischen Zustands und der jeweiligen Ausstattung der Wohnungen bestehen. Hinzu kommt, dass in dieser Baualtersklasse die größeren Wohnungen mit 60 und mehr m² überwiegen, die, wie die obigen Ausführungen belegt haben, weniger stark gefragt sind.

Baualtersklasse der Nachkriegszeit erfährt aufgrund von Erneuerungsbedarfen verhaltene Nachfrage

Neuwertige und neue Wohnungen ab Baujahr 1990 erfahren im Vergleich mit den weiteren Baualtersklassen eine verhaltenere Nachfrage, welche auf die Angebotspreise der jeweiligen Angebote zurückzuführen sind. Zum Teil liegen diese deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittspreis. Die Rückkopplung mit Marktexperten hat in diesem Zusammenhang ergeben, dass höherpreisige Angebote ab etwa 6,00 EUR/m² über gute, moderne Ausstattungsqualitäten verfügen müssen, um eine gute Nachfrage zu erzielen. Zu diesen Ausstattungsqualitäten gehören beispielsweise eine offene Küche, offene, großzügige Grundrisse oder auch bodentiefe Fenster.

Neuwertige und neue Wohnungen liegen hinsichtlich des Angebotspreises deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt

Tabelle 17: Baualtersklassen der Mietwohnungen

Baujahr	Angebot	Anteil	Preis/m ²	Miete (kalt)	Wfl. in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1959	39	13%	4,60	333	70	816	Durchschnittlich
1960-1969	56	19%	4,50	308	69	724	Gering
1970-1989	70	23%	5,06	364	73	918	Hoch
1990-1999	82	27%	5,19	420	83	697	Gering
Ab 2000	55	18%	6,44	489	77	697	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung bei ImmobilienScout24 inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte, insbesondere wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Der Anteil an Wohneinheiten, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand gemacht werden, beläuft sich in Emsdetten auf 21 Prozent. Die Nachfragekennwerte spiegeln jedoch ein breites Interesse an unterschiedlichen Objekten wider. Gepflegte, renovierte, modernisierte oder sanierte Wohnungen weisen eine solide bis hohe Nachfrage auf. Selbst Objekte, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand gemacht werden, stoßen auf ein solides Interesse, was auf den vergleichsweise günstigen Angebotspreis zurückzuführen ist. Neuwertige Angebote spiegeln einen geringen Angebotsumfang wider und weisen zwar ein durchschnittliches Preisniveau in Höhe von 6,14 EUR/m² auf, verzeichnen jedoch eine Nachfragekennziffer, die mit dem Niveau der gepflegten und renovierten Objekte zu vergleichen ist. Zu dieser Situation trägt die auch von Marktexperten genannte Sensibilität der Nachfrager zu steigenden Nebenkosten bei, die bei neuen und neuwertigen Objekten geringer einzuschätzen sind als bei älteren Bestandsobjekten, die noch nicht umfassend saniert wurden.

Tabelle 18: Zustand der Mietwohnungen

Objektzustand	Angebot	Anteil	Preis/ m ²	Miete (kalt)	Hits/ Monat	Nachfrage
Abbruchreif/renovierungsbedürftig/keine Angabe	88	21%	5,00	410	768	Durchschnittlich
Erstbezug	38	9%	6,39	479	658	Gering
Gepflegt/vollständig renoviert	238	56%	4,88	358	789	Durchschnittlich
Modernisiert, saniert, Erstbezug nach Sanierung	19	4%	5,09	467	1.043	Sehr hoch
Neuwertig	40	9%	6,14	438	787	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Balkon als Mindestanforderung, wohnungsbezogener Garten kann Nachfrage steigern

Hinsichtlich der Wohnungsausstattung ist ein Freisitz in Form eines Balkons oder einer Terrasse bzw. eines Gartens ein wichtiger Nachfragefaktor. Während sich der Balkon in den letzten Jahren zu einer Mindestanforderung an eine Mietwohnung entwickelt hat, kann ein wohnungsbezogener Garten die Nachfrage noch steigern – eine Situation, die sich in den folgenden Nachfragekennziffern widerspiegelt.

Tabelle 19: Ausstattung der Mietwohnungen

Ausstattung	Angebote	Anteil	Hits pro Monat	Nachfrage
Balkon	334	78%	786	Durchschnittlich
Garten	51	12%	998	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Zusammenfassend lässt sich somit an dieser Stelle festhalten, dass vermietungshemmende Faktoren und Vermietungschancen auf der jeweiligen Ausstattung, dem Zustand, der Größe, dem Preis und nicht zuletzt – dies werden die folgenden Analysen weiter stützen – auf der Lage der jeweiligen Mietwohnung basieren. Darüber hinaus kann konstatiert werden, dass in Emsdetten sowohl im preisgünstigen Mietwohnungssegment (Mietpreis, der den Kosten der Unterkunft entspricht) als auch im höherpreisigen Bereich (qualitativ herausragende Mietwohnungen mit moderner Ausstattung in integrierten Lagen) eine Marktanspannung zu verzeichnen ist.

Marktnische Mieteinfamilienhäuser

Mieteinfamilienhäuser als attraktive Marktnische

Mieteinfamilienhäuser stellen im Zuge der sich wandelnden Lebens- und Arbeitsverhältnisse für einige Bauträger eine interessante Marktnische dar, da mit der Alternative "Vermietung statt Verkauf" Interessenten erschlossen werden können, für die der Kauf eines Eigenheimes aus finanziellen oder persönlichen Gründen nicht in Frage kommt. Mit Mieteigenheimen wird den Interessenten eine Alternative geboten, ein eigenheimähnliches Wohnen ohne Eigentumserwerb zu ermöglichen. Aus diesem Grund widmet sich der folgende Abschnitt der Angebots- und Nachfragesituation von Mieteigenheimen in der Stadt Emsdetten.

Nachgefragt werden die Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragegruppen:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.
- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Haushalte. Sie haben z.B. als Angestellte in den Textilunternehmen, bei TECE oder in den Schmitz-Werken nur einen befristeten Arbeitsvertrag oder suchen einen attraktiven Zweitwohnsitz in Emsdetten, und wollen sich an Emsdetten nicht durch Wohneigentum binden, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen. Wer diesen Wohnwunsch und das dazu verfügbare Einkommen hat, wird nur schwer eine Mietwohnung als Alternative wählen.
- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot an Mieteigenheimen auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt vorhanden ist, wenn die Erben die Häuser nicht selbst nutzen, sondern mit einem guten Modernisierungsstandard vermieten wollen, aber hierbei gilt zu bedenken:

- Die meisten nicht selbst nutzenden Eigentümer von Eigenheimen wollen diese nicht vermieten sondern verkaufen, um das notwendige Kapital für den Erwerb einer neuen Immobilie zu erhalten.
- Zudem fragt hier eine Gruppe Mietobjekte nach, die vor zehn bis 15 Jahren noch Eigentum gebildet hätte. Die Entstehung dieser Nachfragergruppe ist ursächlich mit der notwendigen höheren Arbeitsmarktflexibilität der Menschen verbunden, die z.B. durch die Befristung von Arbeitsplatzverträgen entsteht.

Im Zeitraum von 2006 bis Anfang 2011 konnten über Immobilienscout24 insgesamt 61 Mieteigenheime identifiziert werden, welche über die Datenbank im Internet angeboten wurden. Bei den frei finanzierten Mieteinfamilienhäusern handelt es sich in Emsdetten somit um ein nur kleines Marktsegment. Mit durchschnittlich 869 Hits/Monat hebt sich das Nachfrageniveau zwar von den weiteren Teilsegmenten ab, dies hängt jedoch unmittelbar mit der kleinen Angebotsmenge zusammen, die in den letzten Jahren auf den Emsdettener Markt gekommen ist. Vergleiche mit weiteren Mittelstädten, in denen seitens InWIS ähnliche Auswertungen zum Nachfrageverhalten vorgenommen wurden, zeigen auf, dass die Nachfrage nach Mieteinfamilienhäusern in Emsdetten einem eher zurückhaltenden Interesse entspricht.

Im genannten Zeitraum wurden überwiegend freistehende Immobilien (43 %) angeboten, gefolgt von Doppelhaushälften und einem kleinen Anteil an Reihenhäusern. Während für ein freistehendes Mieteigenheim im Durchschnitt eine Miete von etwa 830 EUR im Monat aufgebracht werden muss, die Nach-

Generationenwechsel kann zu Erhöhung des Angebots an Mieteinfamilienhäusern im Bestand führen

Geringe Angebotsmenge an Mieteinfamilienhäusern verzeichnet eher zurückhaltende Nachfrage

frager dafür jedoch eine große Wohn- und Grundstücksfläche erhalten, zeichnen sich im Gegenzug die Doppelhaushälften und Reihenhäuser durch eine kleinere Wohn- und Grundfläche aus. Auch der Mietpreis/m² ist in diesen beiden Teilsegmenten im Unterschied zum freistehenden Objekt etwas geringer und beträgt etwa zwischen 5,30 EUR/m² und 5,50 EUR/m², so dass sich in der Folge monatliche Gesamtmieten knapp unter 700 EUR ergeben.

Tabelle 20: Struktur des Angebotes an Mieteigenheimen

Art des Hauses	Angebote	Anteil	Wfl. in m ²	Grundstück in m ²	Mietpreis in €/qm	Miete (kalt)
FEFH	26	43%	152	682	5,65	830
DHH	21	34%	126	307	5,47	684
RH	10	16%	119	213	5,29	622

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

In der Unterscheidung nach dem Baualter der angebotenen Objekte zeigt sich eine tendenziell höhere Nachfrage nach den Bestandsobjekten, die vor 2000 errichtet wurden. Dies hängt insbesondere mit dem Angebotspreis zusammen, welcher mit durchschnittlich 5,27 EUR/m² bzw. 734 EUR monatlich deutlich unter dem Niveau für neuwertige Mieteigenheime liegt. Darüber hinaus erhalten Nachfrager in der Baualtersklasse bis Baujahr 2000 ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis, denn für eine geringere monatliche Gesamtmiete erhalten sie im Vergleich zu neuwertigen Objekten eine größere Wohn- und Grundstücksfläche.

Nachfrage schwächt sich ab 700 Euro Kaltmiete im Monat deutlich ab

Die Preissensibilität zeigt sich auch in der Unterscheidung nach den Mietpreisen. Während Angebote mit einem Preis von bis zu 5,50 EUR/m² eine gute Nachfrage erfahren, flacht diese bei mehr als 5,50 EUR/m² ab. Gefragt sind darüber hinaus eher große Wohnflächen mit mehr als 130 m² und große Grundstücke mit 400 und mehr m², aber nur, wenn der monatliche Gesamtaufwand 700 EUR Kaltmiete nicht übersteigt.

Tabelle 21: Mietpreisdifferenzierung bei Miteinfamilienhäusern

Mietpreis in EUR/m ²	Angebote	Anteil	Hits/Monat	Nachfrage in Hits/Monat
Bis unter 5,50	27	44%	1.084	Höher
5,50 und mehr	34	56%	699	Geringer

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Frei finanziertes Miteinfamilienhaus als Marktnische positionieren

Das Teilsegment der frei finanzierten Miteinfamilienhäuser stellt in Emsdetten ein nur kleines Marktsegment dar. In der Angebotsstruktur zeigen sich zum einen Bestandsgebäude, die sowohl von professionellen Marktanbietern als auch von „Amateuren“ (z.B. Erben) angeboten werden als auch neue bzw. neuwertige Angebote professioneller Marktakteure. Die Nachfrage liegt auf einem soliden Niveau, deutet jedoch nicht auf einen überdurchschnittlichen Nachfrageüberhang hin. Es wird daher empfohlen, auch künftig das frei finanzierte Miteinfamilienhaus als Marktnische zu positionieren und daher im Neubau eher den Fokus auf öffentlich geförderte Mieteigenheime zu setzen. Hier bestehen laut Aussagen der befragten Marktexperten eher Nachfrageüberhänge.

5.2. Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende.

Zu einkommensschwachen Haushalten zählen nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern viele Minderverdienende

Entwicklung der einkommensschwachen Wohnungsnachfrage

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

Tabelle 22: Wohnungssuchende Haushalte in Emsdetten

Jahr	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Insgesamt
2007	160	10	170
2008	123	7	130
2009	96	5	101
2010	144	2	146
2011	132	3	135

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2007-2011

Der Erhebung zufolge hat sich die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Emsdetten im Zeitraum 2007 bis 2011 um knapp 21 Prozent re-

Rückläufige Anzahl an registrierten Wohnungssuchenden

duziert und ist damit rückläufig. Im Landesvergleich zeigt sich im gleichen Zeitraum ebenfalls ein Rückgang von insgesamt 116.000 wohnungssuchenden Haushalten auf 107.388 Haushalte in 2010 (-7 %).

Ein weiterer, relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Entwicklung und Struktur der Bedarfsgemeinschaften, wozu allein Lebende und Mehrpersonenhaushalte zählen, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. Insgesamt gab es im Dezember des Jahres 2010 in der Stadt Emsdetten 796 Bedarfsgemeinschaften.

Rückgang der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften

Im Zeitverlauf von 2005 bis 2010 zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften. Gab es im Dezember 2005 noch insgesamt 865 Bedarfsgemeinschaften, waren es im Dezember 2010 nur noch 796 Bedarfsgemeinschaften, ein Rückgang von acht Prozent.

Tabelle 23: Entwicklung der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften in Emsdetten

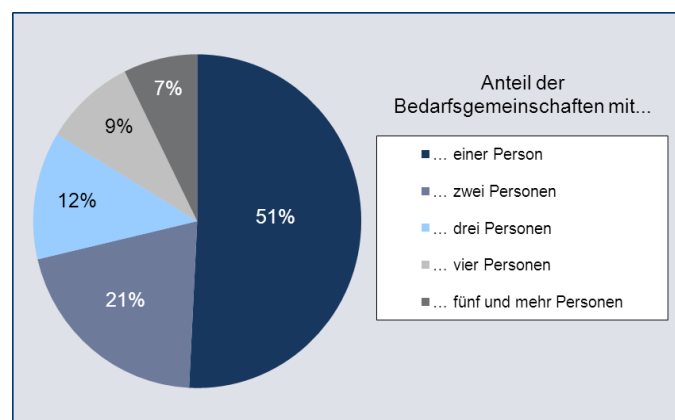
Jahr (Stand jeweils 31.12.)	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
2005	865
2006	920
2007	898
2008	846
2009	823
2010	796

Quelle: Stadt Emsdetten

Single-Haushalte bilden größte Nachfragergruppe in der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften

Die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen zeigt, dass die Single-Haushalte mit Abstand die größte Gruppe sind, gefolgt von den Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen. Größere Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen sind anteilmäßig hingegen deutlich geringer vertreten. Innerhalb der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften gibt es insgesamt in etwa 38 Prozent der Fälle Kinder; bei 23 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften handelt es sich um alleinerziehende Haushalte mit mindestens einem Kind.

Abbildung 18: Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

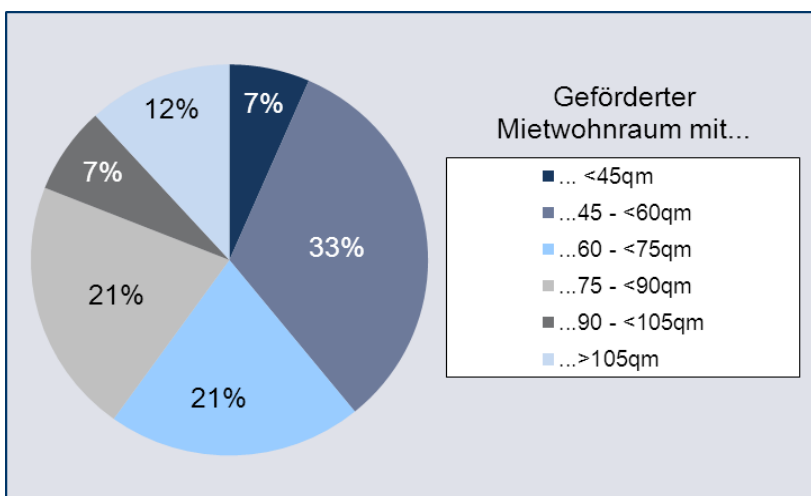
In der Stadt Emsdetten existierten Ende des Jahres 2010 insgesamt 1.165 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 15.016 Wohnungen entspricht dies etwa 7,8 Prozent des gesamten Bestandes und ist damit mit dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,6 Prozent zu vergleichen. Der Vergleich mit weiteren Städten zeigt darüber hinaus, dass Emsdetten die Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden widerspiegelt: In 53 Prozent der Städte beträgt der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 5 bis 10 Prozent.

Die derzeit 1.165 preisgebundenen Wohnungen teilen sich zu 62 Prozent (726 WE) in Mietwohnungen und zu 38 Prozent (439 WE) in Wohnungen des selbst genutzten Eigentums auf. Die Mietwohnungen wiederum sind überwiegend dem 1. Förderweg zuzuordnen und damit auch der niedrigeren Einkommensgrenze. 4.096 Wohnungen bzw. rund 27 Prozent des Wohnungsbestandes in Emsdetten befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Unter der Annahme, dass alle diese Wohnungen Mietwohnungen wären, würde sich der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen auf eine Quote von 18 Prozent belaufen.

Nach Angabe der Stadt Emsdetten wird die Größenstruktur der vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen durch Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 und 60 m² dominiert. Sie machen insgesamt knapp 33 Prozent der beschriebenen Wohnungen aus und beinhalten auch die 29 Altenwohnungen der Stadt Emsdetten, welche zwischen 1976 und 1984 unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel entstanden sind. Kleine Wohnungen mit weniger als 45 m² sind anteilmäßig hingegen nur schwach vertreten. Mit jeweils 21 Prozent bilden auch die Wohnungen mit 60 bis 75 m² und 75 bis 90 m², welche für Haushalte mit zwei bis vier Personen in Betracht kommen, einen nennenswerten Anteil der preisgebundenen Wohnungen. Größere Wohnungen, insbesondere für Fünf-Personen-Haushalte, welche 90 bis 105 m² in Anspruch nehmen dürfen, sind mit 7 Prozent nur schwach vertreten. Bei den großen Wohneinheiten ab 105 m² handelt es sich um geförderte Miethäuser, welche mit 12 Prozent einen vergleichsweise großen Anteil bilden und für Familien mit mehreren Kindern in Betracht kommen.

Kleine preisgebundene Mietwohnungen für eine Person bilden geringsten Anteil des Bestands

Abbildung 19: Geförderter Mietwohnraum nach Wohnfläche



Quelle: Stadt Emsdetten, eigene Darstellung

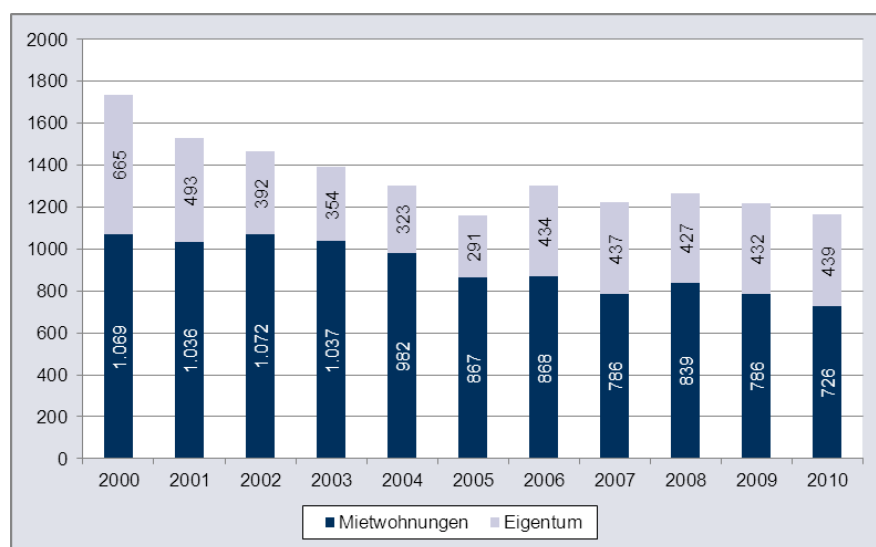
Deutlicher Mismatch von Bedarfsgemeinschaften und verfügbaren Wohnungen bei Single-Wohnungen

Stellt man nun die Wohnungsgrößen den Größen der Bedarfsgemeinschaften gegenüber, ergibt sich für die Stadt Emsdetten folgendes Bild: Die Bedarfsgemeinschaften mit einer Person umfassen in Emsdetten insgesamt 418 Haushalte. Dieser Gruppe steht eine Anzahl von nur 40 preisgebundenen Mietwohnungen mit unter 45 m² Wohnfläche gegenüber. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Verhältnis von 10 Bedarfsgemeinschaften auf eine preisgebundene Wohnung. In allen weiteren Wohnungsgrößenklassen ergibt sich ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Wohnung und Bedarfsgemeinschaft. Insbesondere Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen, die in Emsdetten eine Gruppe von 74 Haushalten ausmachen, können aus einer relativ großen Anzahl an preisgebundenen Mietwohnungen wählen (derzeit etwa 129 Wohneinheiten).

Deutliche Verluste bei preisgebundenen Wohnungen innerhalb der letzten zehn Jahre

Der Blick auf die folgende Abbildung verdeutlicht, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand in Emsdetten innerhalb der letzten elf Jahre bereits deutliche Verluste zu konstatieren waren. So hat sich die Summe aller geförderten Wohnungen von insgesamt 1.734 Wohnungen im Jahr 2000 auf 1.165 Wohneinheiten in 2010 verringert (dies entspricht einem Rückgang von -33 %). Hiervon war insbesondere das Segment der Mietwohnungen betroffen, während Neubauaktivitäten ab der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts dazu geführt haben, dass sich der Anteil der Wohnungen im Eigenheimsegment am gesamten geförderten Wohnungsbestand erhöht hat.

Abbildung 20: Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2010



Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2000-2010

Trend der Bindungsverluste setzt sich bis 2039 – in abgeschwächter Form – weiter fort

Der Prozess des Auslaufens von Sozialbindungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen, betrachtet man die Prognosedaten der NRW.BANK bis zum Jahr 2039. So wird sich der Bestand an geförderten Mietwohnungen, verglichen mit dem Ausgangswert 2010, bis Ende 2039 um 13,6 Prozent verringern. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2039 noch 560 Wohnungen mit Belegungsbindung in Emsdetten vorhanden sein werden. Damit setzt sich der Trend – bislang hat bereits eine Reduzierung um 33 Prozent stattgefunden – in den folgenden Jahren weiter fort. Verluste sind zum einen in den kommenden Jahren bis 2029 zu erwarten (-5,9 % gegenüber dem Niveau von 2010), ein deutlicherer Rückgang wird sich jedoch im Zeitraum bis 2039 (-13,6 % gegenüber 2010) vollziehen. Die Bindungsverluste, die Emsdetten dann verzeichnen

wird, sind im interkommunalen Vergleich in die zweitgeringste (Abnahme bis - 15 %) von insgesamt fünf Verlustkategorien in NRW einzuordnen. Im Ergebnis wird die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren rückläufig sein, allerdings in deutlich schwächerem Umfang als noch 2008 von der NRW.BANK berechnet.

Tabelle 24: Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2039

Wohnungen, die gefördert wurden als:											
2010 Mietwohnungen Einkommensgruppe			2029 Mietwohnungen Einkommensgruppe				2039 Mietwohnungen Einkommensgruppe				
A	B	Summe	A	B	Summe	Veränderung	A	B	Summe	Veränderung	
631	17	648	610	0	610	-5,9%	560	0	560	-13,6%	

Quelle: NRW.BANK; Preisgebundener Wohnungsbestand 2010

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft für SGBII-Empfänger liegen, für die Wohnraumversorgung in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Emsdetten weiter zurückgeht, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, inwieweit auch der freifinanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Emsdetten zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. Betrachtet wird dabei das Wohnungsangebot, dessen Mietpreis innerhalb der Bemessungsgrenzen für SGB II-Empfänger liegt.

In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung dienen die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Mieten vor Ort. Die Bemessungsgrenze der Stadt Emsdetten beträgt für Ein- bis Zweipersonen-Haushalte 5,00 EUR/m² und darüber hinaus 4,50 EUR/m², ausgewiesen als Nettokaltmiete.

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebotes i. S. v. SGB II / XII angemessen ist, wurden aktuelle Wohnungsangebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Verwendet wurde die Angebotsdatenbank des Immobilienscout24, das heißt die Immobilienangebote, die von den Anbietern zur Miete in den Jahren 2010 bis Anfang 2011 in die Plattform eingestellt wurden. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschaften wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, die den Bemessungsgrenzen hinsichtlich der maximalen Nettokaltmiete für die gesamte Wohnung und hinsichtlich der Wohnungsgrößen entsprechen. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ermittlungen.

Demnach sind je nach Wohnungsgröße mindestens 30 Prozent bis zu 67 Prozent des jeweiligen Wohnungsangebotes als angemessen im Sinne von SGB II-Empfängern anzusehen. Im Vergleich zu anderen Regionen mit einem sehr angespannten Mietwohnungsmarkt, etwa dem Kölner oder Düsseldorfer Raum, in dem die Quoten angemessener Mietwohnungen stets unter 10 Prozent liegen, weisen die für die Stadt Emsdetten ermittelten Quoten darauf hin, dass das vorhandene Angebot relativ häufig auch angemessen im Sinne der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist.

Wohnungsangebote auf dem frei finanzierten Markt entsprechen vglw. häufig den Bemessungsgrenzen der KdU

Tabelle 25: Anteil angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte

Angemessen für BG mit...	Angemessene Wfl. in m²	Max. KdU (netto-kalt)/Monat	Angemessene WE (nach Wfl. + KdU)	Angemessene WE (nur nach Wfl.)	Anteil angemessener WE (nach Wfl., KdU) an allen Angeboten
1 Person	Bis 47	235,0	8	20	40,0%
2 Personen	Bis 62	310,0	18	35	51,4%
3 Personen	Bis 77	346,5	16	35	45,7%
4 Personen	Bis 92	414,0	10	33	30,3%
5 Personen	Bis 107	481,5	5	14	35,7%
6 Personen	Bis 122	549,0	6	18	33,3%
7 Personen	Bis 137	616,5	3	9	33,3%
8 Personen	Bis 152	684,0	4	6	66,7%

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Berechnung und Darstellung

Ob es insgesamt ausreichend ist, um alle wohnungssuchenden Haushalte zu versorgen, kann mit den dargestellten Daten jedoch nicht beantwortet werden. Es lässt sich aber rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige Bedarfsgemeinschaft (nach Größe), der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht. In der Stadt Emsdetten sind das die Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Sie umfassen acht Prozent aller Bedarfsgemeinschaften, aber ihnen stehen insgesamt 22 Wohnungsangebote (30 Prozent aller angemessenen Angebote) in 2010 bis Anfang 2011 gegenüber.

Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- 18 Mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften,
- 3 Mal so viele 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften,
- 2 Mal so viele 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften,
- 2 Mal so viele 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften.

Single-Haushalte haben rechnerisch die geringsten Chancen, eine angemessene, frei finanzierte Wohnung zu finden

Demnach hätten es also 2-Personen-BG – zumindest rechnerisch – 3 Mal so schwer wie eine Bedarfsgemeinschaft mit fünf und mehr Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Besonders schwierig stellt sich die Situation für die Single-Bedarfsgemeinschaften dar, die es in der Stadt Emsdetten 18 Mal so schwer haben, eine angemessene Wohnung zu finden, wie Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Dieser rechnerische Engpass stellt jedoch kein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Emsdetten dar: "In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber⁵.

⁵ Vgl. Wfa (2009): Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte, Düsseldorf, S.75

6. Der Markt für Wohneigentum

Die Entwicklung des Wohneigentums ist in Emsdetten von großer Relevanz für die kommunale Wohnungspolitik. Für die Steuerung der Weiterentwicklung der Wohnungsteilmärkte ist die Analyse der Ausgangslage in den unterschiedlichen Segmenten wichtig.

6.1. Der Markt für Eigenheime

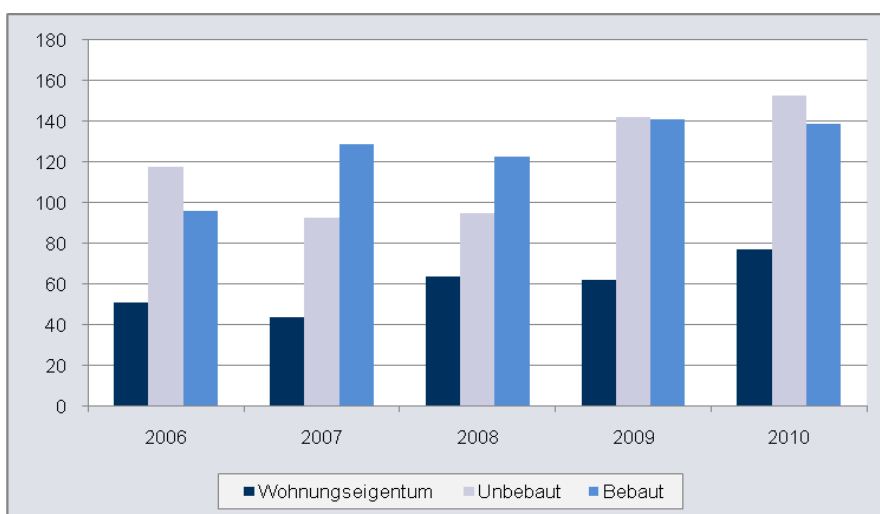
Rahmenbedingungen

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Die größte Kaufaktivität in Emsdetten findet im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (bebaute Grundstücke) statt, hier wurden im Zeitraum 2006 bis 2010 insgesamt 628 Kauffälle registriert. Mit einem nur kleinen Abstand folgt der Verkauf von Grundstücken, welcher insbesondere in den letzten zwei Jahren an Dynamik gewinnen konnte. Im Bereich der Eigentumswohnungen wurden im genannten Zeitraum mit 298 Wohnungen am wenigsten Kauffälle registriert. In allen drei Segmenten konnte im Zeitverlauf der letzten fünf Jahre eine Steigerung der Verkaufsfälle erzielt werden. Überwiegte zwischen 2007 und 2008 noch der Verkauf von bebauten Grundstücken, bildet der Verkauf von unbebauten Grundstücken innerhalb der letzten zwei Jahre den größten Anteil an allen Verkaufsfällen.

Größte Kaufaktivität im Segment der bebauten Grundstücke

Abbildung 21: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, eigene Darstellung

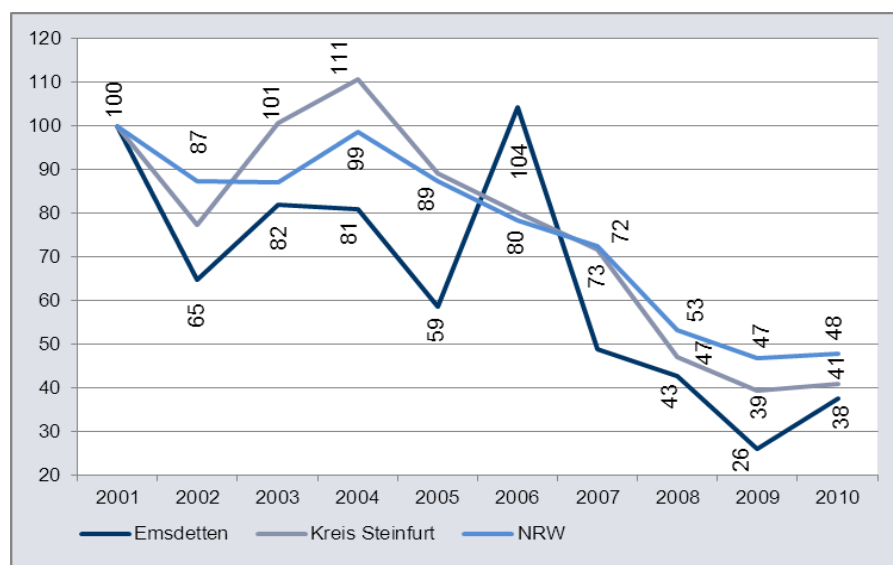
Im Segment der Eigenheime lag der Mittelwert der Bauintensität von 2001 bis 2010 bei 0,73 Wohneinheiten pro 100 Bestandswohnungen und lag damit

leicht unter dem Kreiswert von 0,75 aber deutlich über dem Landesdurchschnitt von 0,32. Auch in diesem Segment ist die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im betrachteten Zeitraum rückläufig.

Abschwächung des Baufertigstellungsniveaus deutlicher als im Kreisgebiet

Seit der Jahrtausendwende wurden im Emsdettener Stadtgebiet durchschnittlich 105 Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich neu errichtet (Zeitraum 2001 bis 2010). Das Niveau der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich in Emsdetten mit Ausnahme des Jahres 2006 vergleichbar zum Kreis Steinfurt und zu Nordrhein-Westfalen entwickelt. Es handelt sich somit um einen landesweiten Trend. Die Abschwächung hat sich in Emsdetten jedoch im größeren Maße bemerkbar gemacht: Die Baufertigstellungen betrugen im Jahr 2010 nur noch 35 Prozent ihres Ausgangswertes im Jahr 2001.

Abbildung 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Bodenpreisniveau: Emsdetten liegt an zweiter Stelle hinter Greven

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt ausgewiesenen Baulandpreise eignen sich für einen regionalen Vergleich der Emsdetten umgebenen Städte und Gemeinden. Der durchschnittliche Preis für Grundstücke für den Eigenheimbau in mittleren Wohnlagen der Stadt Emsdetten beträgt 175 EUR/m². Innerhalb des Kreises Steinfurt wird dieser Wert nur von Greven übertroffen, so dass die Emsdettener Baulandpreise als vergleichsweise hoch bezeichnet werden können. Die befragten Marktexperten verweisen in diesem Zusammenhang jedoch auf die kleinräumigen Unterschiede der Bodenpreise. Erfahrungsgemäß sind die Bodenpreise in zentraler, innerstädtischer Lage am höchsten, in Emsdetten spielt aber nach Experteneinschätzung auch die Nähe zu Münster eine wichtige Rolle. Die Richtlinie „Je geringer die Entfernung zu Münster, desto höher die erzielten Bodenpreise“ hat somit auch für Emsdetten Geltung.

Regionale Einordnung

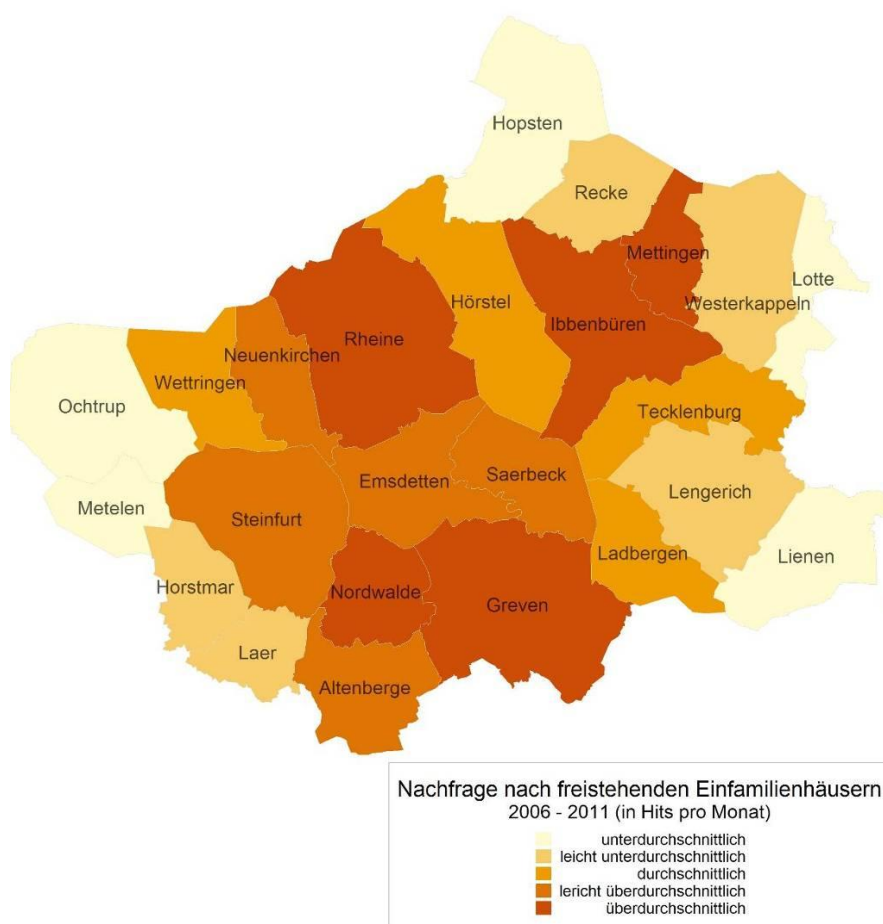
Die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich der Eigenheimmarkt in der Stadt Emsdetten im regionalen Wettbewerb aufstellt. Stellvertretend wird im Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser das Angebot an Häusern, die Nachfrage und das Preisniveau abgebildet und Emsdetten mit angrenzenden Städten und Gemeinden verglichen.

Hierbei zeigt sich, dass Emsdetten im regionalen Vergleich ein überdurchschnittliches Angebot an neuen und gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern bietet. Der deutliche Angebotsschwerpunkt liegt jedoch in Ibbenbüren, Rheine und Steinfurt; hierbei handelt es sich um Städte, in denen im Zeitraum von 2007 bis einschließlich Anfang 2011 über 1.000 Angebote auf dem Markt vorhanden waren. Über vergleichsweise wenig Angebote an freistehenden Immobilien verfügten im gleichen Zeitraum die Städte Ladbergen, Mettingen, Nordwalde und Horstmar.

Die Nachfrage in diesem Teilmarkt ist in Emsdetten – ebenso wie in Steinfurt, Saerbeck, Neuenkirchen und Altenberge als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen und wird im regionalen Vergleich durch die Städte Greven, Rheine, Ibbenbüren, Mettingen und Nordwalde überboten. Emsdetten nimmt als Mittelzentrum im suburbanen Raum somit eine wichtige Bedeutung als Eigenheimstandort ein, konkurriert aber mit einigen Städten im Kreis um die Nachfragegunst.

Regionale Einordnung: Emsdetten verzeichnet leicht überdurchschnittliche Nachfrage nach FEFH

Abbildung 23: Nachfrage nach FEFH im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Das Kaufpreisniveau ist in Emsdetten als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Mit durchschnittlich 216.230 EUR liegt Emsdetten in der gleichen Preiskategorie wie Greven, Hopsten und Lengerich. Da es sich hierbei jedoch um Angebotspreise handelt, übersteigen diese das tatsächlich realisierte Kaufpreisniveau. Die Differenz bildet die Verhandlungsbasis bzw. die Anpassung.

Emsdetten ist hinsichtlich des Kaufpreisniveaus u.a. mit Greven zu vergleichen

sung des gewünschten Verkaufspreises an die Marktrealitäten. Preisführer ist laut Immobilienscout24 in der Region die Stadt Westerkappeln.

Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Emsdettener Eigenheimmarkt

Der Eigenheimmarkt der Stadt Emsdetten charakterisiert sich durch eine gute Nachfrage nach Bestands- und Neubauobjekten. Die Nachfrage im Bestand ist etwas höher anzusetzen, bedingt auch dadurch, dass die neu errichteten Eigenheime häufig kleinere Wohn- und Grundstücksgrößen bei höherem Preis als die Bestandsimmobilien aufweisen. Von den örtlichen Marktexperten wird die Nachfragesituation im Neubausegment jedoch als zufriedenstellend beurteilt, da der Abverkauf und die Vermarktungszeiten den Erwartungen entsprechen.

Freistehende Eigenheime prägen die Angebotsstruktur und werden am besten nachgefragt

Vergleicht man das Angebot an Eigenheimen unterschiedlicher Bauformen in Emsdetten und legt hierbei die Datenbank des Immobilienscout24 für den Zeitraum 2006 bis Anfang 2011 zugrunde, zeigt sich, dass freistehende Eigenheime mit 283 Inseraten am häufigsten angeboten werden, gefolgt von den Doppelhaushälften mit insgesamt 77 Angeboten und den Reihenhäusern mit 30 Inseraten. Die Auswertung der IS24-Datenbank zeigt für die Stadt Emsdetten, dass freistehende Einfamilienhäuser am stärksten nachgefragt werden, gefolgt von Doppelhaushälften. Die Nachfrage nach Reihenhäusern liegt im Vergleich auf einem deutlich geringeren Niveau. Die Rückkopplung dieser Ergebnisse mit befragten Marktexperten verifiziert diese Angebots- und Nachfragesituation auf dem Emsdettener Eigenheimmarkt. So handelt es sich bei den freistehenden Objekten um das gefragteste Marktsegment, während Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine nachgeordnete Rolle spielen.

Preistreibende Qualitätsunterschiede sind die Wohn- und Grundstücksfläche

Die Wohnungsgrößen liegen mit durchschnittlich 120 m² bei Reihenhäusern und 160 m² bei freistehenden Eigenheimen recht weit auseinander. Auch die Grundstücksflächen unterscheiden sich stark voneinander. Die großen Qualitätsunterschiede, welche sich auch im Kaufpreis bemerkbar machen, sind somit die Wohn- und Grundstücksfläche.

Tabelle 26: Struktur des Eigenheimangebotes in der Stadt Emsdetten

Segment	Angebote	Hits/Monat	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²
FEFH	283	377	216.230	164	712
DHH	77	342	154.956	122	351
RH	30	284	154.343	119	263

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Der Grundstücksmarktbericht weist – ohne Neubau – bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Preise zwischen 144.000 EUR für ältere Bestandshäuser und 228.000 EUR für neuere Immobilien ab Baujahr 1975 aus. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften variieren die Preise zwischen 118.000 EUR für eine Immobilie bis Baujahr 1974 und 164.000 EUR für eine neuere Immobilie zwischen Baujahr 1975 und 2008.

Der Markt für freistehende Einfamilienhäuser

Für das größte Eigenheimsegment, die freistehenden Eigenheime, wurde exemplarisch auf Basis der Datenbank eine Auswertung der Marktfaktoren

durchgeführt. Um Angebot und Nachfrage auf dem Emsdettener Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Monat an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 350 bis 400 Hits pro Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 300 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 300 bis 350 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 400 und 450 Hits/Monat eine gute und ab 450 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab. Insgesamt stellt sich das freistehende Eigenheimsegment in Emsdetten als sehr solider Teilmarkt mit vergleichsweise großem Angebot und guter Nachfrage dar. Differenziert man das Angebot an freistehenden Eigenheimen in Emsdetten nach Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Preisniveau oder Objektzustand, zeigen sich jedoch Unterschiede in der Nachfragegunst. Die größten Abweichungen in der Nachfrageintensität zeigen sich im Kaufpreisniveau.

Mithilfe der Perzentilsbildung lassen sich Preissegmente abbilden, die im Folgenden dargestellt werden:

- Die 10 Prozent günstigsten Angebote liegen unter 120.000 EUR; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel des Angebotes (25 %) liegt unter 150.000 EUR, bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Die Hälfte der Angebote (50 %) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 190.000 EUR (Median).
- 24 Prozent des Angebotes liegen oberhalb von 250.000 EUR; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- 11 Prozent der Immobilien haben einen Angebotskaufpreis von 320.000 EUR und mehr.

In hohem Maße nachgefragt werden erwartungsgemäß die preisgünstigen freistehenden Eigenheime mit einem Preis von 120.000 bis 150.000 EUR; so bestätigen es auch die Emsdettener Marktexperten. Bei den preisgünstigsten Angeboten unter 120.000 EUR handelt es sich zumeist um stark renovierungs- und modernisierungsbedürftige Objekte, bei denen hohe Investitionskosten auf potenzielle Käufer zukommen (in 85 % der Fälle werden keine oder nachteilige Angaben zum Objektzustand gemacht). Marktexperten konstatieren, dass der Bestand insbesondere bei jungen Familien, die oftmals zur Kosteneinsparnis Modernisierungen in Eigenregie meistern, zwar beliebt ist, aber stark modernisierungsbedürftige Immobilien den Aufwand nicht lohnen und so auf die etwas teureren Objekte mit besser Bausubstanz ausgewichen wird. Bis zu einem Kaufpreis von unter 190.000 EUR ist eine gute Nachfrage vorhanden. Oberhalb dieses Preislimits dünnt die Nachfrage aus, Nachfrager in diesen Preiskategorien fordern hier gut instand gehaltene Immobilien bzw. neuwertige Objekte. Die Preise für ein neues freistehendes Eigenheim beginnen laut Einschätzung der Marktexperten ab etwa 250.000 EUR. Bei dem höherpreisigen Angebot ab 320.000 EUR ist eine wiederum spürbare Nachfrage vorhanden. Hierbei handelt es sich um qualitätssensible Nachfrager, die ent-

Preisgünstige freistehende Eigenheime verzeichnen erwartungsgemäß höchste Nachfrage

weder neue Immobilien in guten Lagen bzw. hochwertige, großzügige Objekte in gewachsenen Quartieren nachfragen und dafür bereit sind, Preise oberhalb von 300.000 EUR zu zahlen. Die befragten Marktexperten bestätigen die vorhandene Nachfrage in diesem Preissegment, ergänzen jedoch, dass die Nachfrage weniger über Angebote in ImmobilienScout24 befriedigt wird, sondern über die direkte Ansprache von Maklern.

Tabelle 27: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH

Kaufpreis in EUR	Angebot	Anteil	Hits	Wfl. in m²	Grundfläche in m²	Nachfrage
bis unter 120.000	28	10%	335	124	372	Gering
120.000 bis unter 150.000	42	15%	466	147	596	Sehr hoch
150.000 bis unter 190.000	70	25%	424	155	608	Hoch
190.000 bis unter 250.000	74	26%	328	156	613	Gering
250.000 bis unter 320.000	37	13%	282	183	1.211	Sehr gering
über 320.000	32	11%	421	239	1.341	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Bestandsimmobilien sind gefragt

Korrespondierend zu den Auswertungen der Preissegmente sind Bestandsimmobilien stark gefragt. Eine hohe Nachfrage verzeichnet der Altbau bis Baujahr 1949, der zwar den geringsten durchschnittlichen Angebotspreis aufweist, gleichzeitig aber einen erhöhten Modernisierungsbedarf aufweist – eine Tatsache, über die in vielen Fällen seitens der Nachfrager zunächst hinweggesehen wird. Die stark modernisierungsbedürftigen Altbauten sind besonders dann interessant, wenn das Grundstück Nachverdichtungs- bzw. Neubaupotenzial bietet. Bei sehr hohem Modernisierungsbedarf besteht oftmals nur noch Interesse am jeweiligen Grundstück. Begehrte sind auch die jüngeren Immobilien, die zwischen 1980 und 1999 errichtet wurden und sich durch große Wohn- und Grundstücksflächen auszeichnen und dabei einen gepflegten bis modernisierten Zustand aufweisen. Die Nachfrage schwächt sich erst im neuwertigen Bereich ab Baujahr 2000 ab, da die angebotenen freistehenden Eigenheime über vergleichsweise geringe Wohn- und Grundstücksflächen verfügen – bei ähnlichen Angebotspreisen wie im Bestand. Das Verhältnis zwischen Preis und Leistung (in diesem Fall die Großzügigkeit einer Immobilie) stellt somit ein wichtiges Nachfragekriterium dar.

Tabelle 28: Baualtersklassen für freistehende Einfamilienhäuser

Baujahr	Angebot	Anteil	Kaufpreis in EUR	Wfl. in m²	Grundfläche in m²	Hits /Monat	Nachfrage
bis 1949	43	20%	174.914	183	918	446	Hoch
1950-1969	48	22%	192.075	151	787	415	Hoch
1970-1979	32	15%	240.281	179	718	371	Durchschnittlich
1980-1999	45	21%	273.049	186	728	468	Sehr hoch
ab 2000	50	23%	207.271	136	417	308	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Hohe Nachfrage nach großzügigen Immobilien

Bei Betrachtung der Wohnflächen der angebotenen freistehenden Eigenheime wird deutlich, dass großzügige Immobilien mit 160 und mehr m² in der Angebotsstruktur dominieren (45 %). Hierbei handelt es sich gleichzeitig um die

Wohnungsgrößenklasse, die eine hohe Nachfrage erfährt. Generell lässt sich somit festhalten, dass mit zunehmender Wohnfläche auch die Nachfrage steigt und großzügige Immobilien, gerne mit fünf oder mehr Zimmern, stark gefragt sind.

Tabelle 29: Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in EUR	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 119	45	16%	158.552	316	Gering
120-139	59	21%	178.463	353	Durchschnittlich
140-159	51	18%	192.057	418	Hoch
160 und mehr	128	45%	260.845	400	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Eine ähnliche Nachfragesituation zeigt sich auch bei Betrachtung der Grundstücksgrößen der angebotenen Eigenheime. Dem Angebotsschwerpunkt in der Klasse zwischen 500 und 1.000 m² steht die im Vergleich höchste Nachfrage gegenüber. Kleinere Grundstücke mit weniger als 400 m² entsprechen den vorherrschenden Wohnwünschen nur in einem geringen Umfang.

6.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

Rahmenbedingungen

Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird deutlich, dass für den Markt der Eigentumswohnungen eine in den letzten Jahren eher mäßige Kaufaktivität festzustellen ist. Im Neubaubereich zeigt die Auswertung in den Jahren zwischen 2006 und 2010 einen geringen Anteil an Erstverkäufen: So schwankt die Anzahl an Neubaueigentumswohnungen zwischen 8 und 19 Kauffällen. Auch die Zahl der Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen lag mit rund vier Fällen pro Jahr auf niedrigem Niveau. Die stärkste Aktivität findet somit im Teilsegment des Weiterverkaufs, also im Bereich der Gebrauchtimmobilen statt.

Mäßige Kaufaktivität im Segment der Eigentumswohnungen

Tabelle 30: Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums

Jahr	Kauffälle gesamt	Erstverkauf aus Neubau	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung
2006	51	16	28	7
2007	44	10	32	2
2008	64	19	45	0
2009	50	8	40	2
2010	57	16	34	7

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

In der nächsten Tabelle erfolgt ein regionaler Vergleich der Kauffälle von Wohnungseigentum. Dargestellt sind hierbei die Städte und Gemeinden des Kreises Steinfurt, in denen im Jahr 2010 die stärkste Verkaufsaktivität stattfand. Emsdetten steht in diesem Vergleich hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle an vorletzter Stelle hinter Steinfurt. Die meisten Kaufverträge wurden in Greven abgeschlossen, gefolgt von Ibbenbüren.

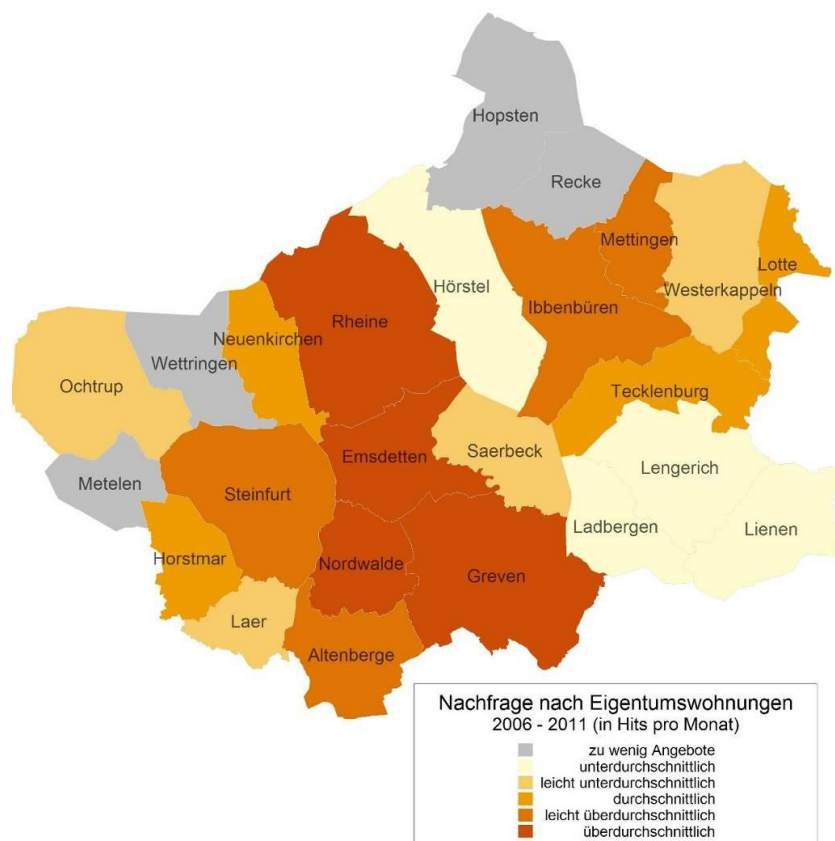
Tabelle 31: Kauffälle von ETW in ausgewählten Städten des Kreises Steinfurt

Stadt	Kauffälle gesamt	Erstverkauf aus Neubau	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung
Emsdetten	57	16	34	7
Greven	91	26	63	2
Ibbenbüren	74	15	55	4
Lotte	69	0	69	0
Steinfurt	53	10	36	7

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Regionale Einordnung

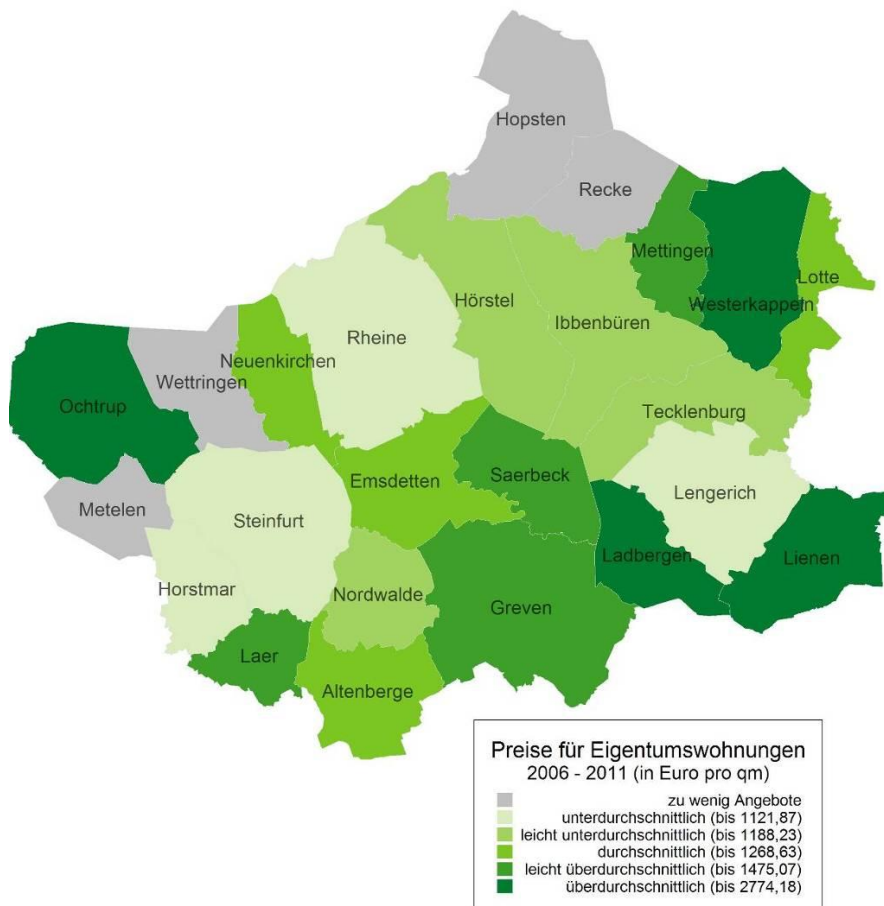
Im regionalen Vergleich stellt sich Emsdetten – mit deutlichem Abstand zu den Angebotsschwerpunkten in Greven, Rheine und Steinfurt – neben Altenberge, Ladbergen, Lotte und Tecklenburg als ein Markt mit leicht überdurchschnittlich großem Angebot an Eigentumswohnungen dar. Der Markt für Eigentumswohnungen ist generell ein schwieriger Markt, der nur in herausragenden, integrierten Wohnlagen der größeren Städte gute Absatzchancen erzielt. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass im regionalen Vergleich insbesondere die Städte Emsdetten, Greven, Ibbenbüren und Rheine überdurchschnittliche Nachfragewerte erzielen können, gefolgt von Steinfurt, Mettingen und Altenberge. Bei Altenberge spielt mit hoher Wahrscheinlichkeit die räumliche Nähe zum Oberzentrum Münster, welches innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar ist, eine nennenswerte Rolle hinsichtlich der Nachfragepräferenzen.

Abbildung 24: Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Beim Markt für Eigentumswohnungen zählt Emsdetten gemeinsam mit Laer, Lotte und Mettingen zu den Standorten mit überdurchschnittlichen Angebotspreisen. Diese werden im regionalen Vergleich nur durch Ladbergen, Lienen, Westerkappeln, Ochtrup und Saerbeck überboten – hierbei handelt es sich um Städte mit eher geringem Angebot an Eigentumswohnungen. Die im regionalen Vergleich geringsten Angebotspreise werden in Horstmar und Lengerich verzeichnet – aber auch die größere Stadt Rheine verzeichnet mit durchschnittlich etwa 1.000 EUR/m² ein noch sehr moderates Preisverhältnis für Eigentumswohnungen.

Abbildung 25: Preise für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Emsdettener Markt für Eigentumswohnungen

Mit einer durchschnittlichen Nachfragekennziffer von 179 Hits/Monat ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Emsdetten im Vergleich zu Großstädten mit einem stärker ausgeprägten Markt für Eigentumswohnungen zwar vergleichsweise schwach ausgeprägt, die befragten Marktexperten weisen jedoch darauf hin, dass der Markt für Eigentumswohnungen sich in Emsdetten in den letzten Jahren positiv entwickelt hat und dementsprechend ein wichtiges Segment am Wohnungsmarkt bildet.

Der Nachfrageindikator wird daher an die spezielle Marktsituation in Emsdetten angepasst und in folgende, vom Mietwohnungsbereich abweichende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 160 bis unter 190

Im Vergleich zur Großstädten verhaltene Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aber positive Entwicklung in vergangenen Jahren

Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 130 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 130 bis unter 160 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 190 und 220 Hits/Monat eine gute und ab 220 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Neben günstigen Bestandswohnungen sind moderne, zentral im Stadtkern gelegene Eigentumswohnungen stark gefragt

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in Emsdetten insgesamt solide ausgeprägt. Sie konzentriert sich zum einen auf Bestandswohnungen bis zu einem Preis von 1.300 EUR/m² - dies bestätigen auch die befragten Marktexperten sowie auf neuwertige bis neue Angebote, die zumeist ab einem Preis von 1.900 EUR/m² starten. Hierbei handelt es sich um ein Segment mit einer qualitätssensiblen Käuferstruktur, die hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten legt. Eine integrierte, möglichst zentrumsnahe bzw. zentrale Lage ist ein Kriterium, welches laut der Marktexperten insbesondere für ältere Nachfragergruppen entscheidend ist. Besonders attraktiv ist in diesem Zusammenhang der Stadtkern, welcher sich durch seine mittig gelegene Pankratiuskirche auszeichnet. Auch eine gehobene Ausstattung, möglichst mit Aufzug, ist im höherpreisigen Segment ab 1.900 EUR/m² ein wichtiges Nachfragekriterium.

Tabelle 32: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen

Kaufpreis in EUR/m ²	Angebot	Anteil	Segment	Wfl. in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
bis unter 850	20	10%	unterstes	105	221	Hoch
850 bis unter 1.000	32	15%	unteres	82	181	Durchschnittlich
1.000 bis unter 1.300	49	24%	mittleres	89	214	Hoch
1.300 bis unter 1.700	54	26%	mittleres	94	159	Gering
1.700 bis unter 1.900	25	12%	oberes	89	144	Gering
über 1.900	28	13%	hochpreisiges	121	178	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Zufriedenstellende Nachfragewerte erst bei Wohnungen mit mind. 60 m²

Bei Unterscheidung des Angebots an Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnfläche weisen erst Wohnungen ab 60 m² gute, zufriedenstellende Nachfragewerte auf. Je geringer die Wohnfläche wird, desto geringer ist auch die Nachfrage ausgeprägt – ein Phänomen, dass in vielen Städten zu erkennen ist. Wohnungen mit weniger als 60 m², insbesondere Single-Appartements, werden auch nach Einschätzung der lokalen Marktexperten in Emsdetten kaum angenommen. Sie stellen gleichzeitig mit 10 Prozent auch einen geringen Anteil der Gesamtzahl der angebotenen Objekte dar. Die Nachfrage nach Wohnungen zwischen 60 und 75 m² wird in Emsdetten insbesondere von Single- und Paarhaushalten ausgelöst und hierbei insbesondere von älteren Haushalten, die zum zweiten Mal Eigentum bilden. Haushalte mit gehobener Kaufkraft (z.B. wenn im Vorfeld das zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde) fragen darüber hinaus auch großzügigere Wohnungen ab 90 m², mit drei bis vier Zimmern nach. Die Rückkopplung mit Marktexperten hat aufgezeigt, dass der Nachfrageschwerpunkt bei den mittelgroßen Wohnungen zwischen 75 und 90 m² gesehen wird, da sehr großzügige Wohnungen hinsichtlich ihres Gesamtpreises oftmals bereits mit einem Bestandseigenheim zu vergleichen sind und aus diesem Grund nur für eine ausgewählte Käufergruppe in Betracht kommen.

Tabelle 33: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße in m²	Angebot	Anteil	Preis/m²	Kaufpreis in EUR	Hits/Monat	Nachfrage
bis 60	20	10%	1.437	78.684	138	Gering
61 bis 75	41	20%	1.291	88.044	212	Hoch
76 bis 90	71	34%	1.347	113.793	144	Gering
91 und mehr	76	37%	1.373	172.165	205	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Nachfragewerte in unterschiedlichen Baualtersklassen zeigt, dass insbesondere die günstigeren Bestandswohnungen bis einschließlich Baujahr 1999 stark gefragt sind. Während in der Baualtersklasse das günstige Verhältnis aus Preis und durchschnittlicher Wohnungsgröße die Nachfrage steigert, überwiegen in der Baualtersklasse ab Baujahr 1980 bereits gute Qualitäten, bei gleichzeitig moderaten Gesamtkaufpreisen. Jüngere Wohnungen erfahren im Vergleich eine verhaltene Nachfrage, die unter anderem auf den deutlich höheren Angebotspreis zurückzuführen ist. Neben dem Durchschnittspreis pro m² ist auch der Gesamtkaufpreis ein ausschlaggebender Nachfragefaktor. Dieser liegt bei den neuwertigen Eigentumswohnungen bei durchschnittlich etwa 150.000 EUR – ein Preis, für den insbesondere für junge Nachfrager, die zum ersten Mal Eigentum bilden, bereits ein günstiges Bestandseigenheim in Frage kommt.

Tabelle 34: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen

Baujahr	Angebot	Anteil	Preis/m²	Kaufpreis in EUR	WFL. in m²	Hits/Monat	Nachfrage
bis 1979	43	27%	1.017	117.460	103	194	Hoch
1980 bis 1999	56	35%	1.240	106.692	85	203	Hoch
ab 2000	62	39%	1.745	151.798	87	123	Sehr gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Wohnungsart stehen zum einen besondere Wohnungstypen wie die Maisonette-, oder Penthouse-Wohnung im Fokus der Nachfrage. Bei der Maisonette-Wohnung ermöglicht der über mehrere Etagen innerhalb eines Gebäudes zusammenhängende Wohnraum ein eigenheimähnliches Wohnen. Bei diesen besonderen Wohnungsarten handelt es sich um ein nur schmales Angebotssegment innerhalb des Emsdettener Marktes für Eigentumswohnungen, welches durch eine hohe Nachfrage honoriert wird. Ähnlich attraktiv sind, u.a. aufgrund der Barrierearmut, Erdgeschosswohnungen.

Besondere Wohnungstypen sind für Nachfrager besonders interessant

Tabelle 35: Wohnungsarten im Eigentumssegment

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Preis/m²	Kaufpreis in EUR	WFL. in m²	Hits/Monat	Nachfrage
Dachgeschoss	19	9%	976	66.514	74	149	Gering
Erdgeschoss	31	15%	1.497	134.235	91	212	Hoch
Etagenwohnung	51	25%	1.298	111.625	84	159	Gering
Maisonette, Penthouse	32	15%	1.568	198.628	127	200	Hoch
Sonstige	75	36%	1.337	118.311	89	179	Mittel

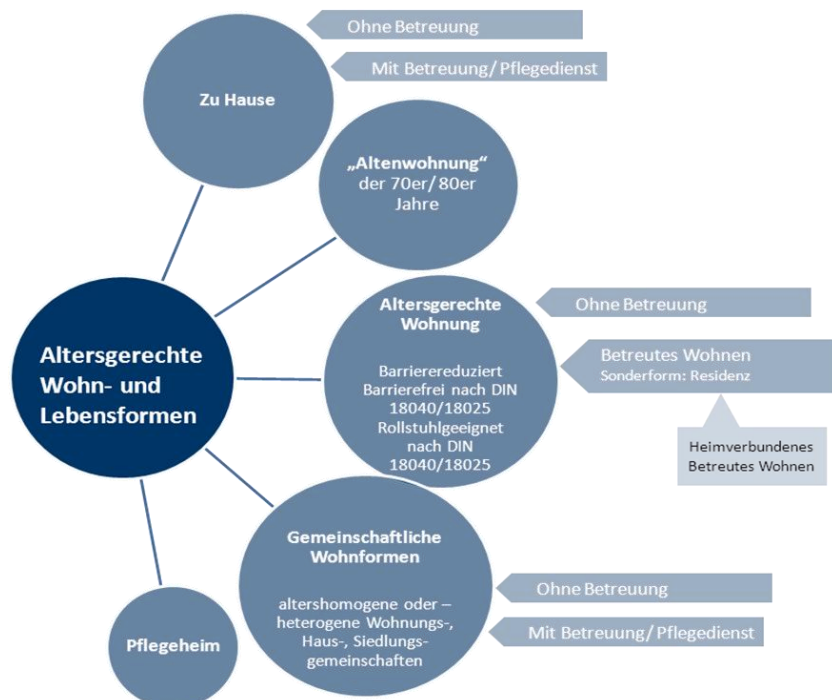
Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

7. Wohnen im Alter

Wohnen im Alter ist ein Markt mit steigender Nachfrage

Das Wohnen im Alter ist in Emsdetten ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre von momentan 8.395 Personen laut der Basisvariante der IT.NRW Bevölkerungsprognose um ca. 54 Prozent auf etwa 12.940 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig allein stehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind. Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.

Abbildung 26: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen ge-

winnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

In Emsdetten werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Betreute Wohnungen: barrierearme Wohnungsausstattung, integriertes Dienstleistungsangebot

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreutem Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen oder Beweglichkeit eignen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verlängerung des Lebensabschnittes nach der Erwerbstätigkeit ist die Gestaltung der nachberuflichen und -familiären Phase zu einem wichtigen Aufgabenfeld geworden. Aus diesem Grund haben sich in der Stadt Emsdetten bereits Institutionen gegründet, welche sich den Bedürfnissen der Senioren hinsichtlich der Gestaltung der postberuflichen und -familiären Phase widmen. Ein Beispiel hierfür ist die Begegnungsstätte „Die Brücke“ im Altenwohnheim St. Josef Stift, in der verschiedene Veranstaltungen in den Bereichen Freizeit, Kultur und Bildung organisiert werden. Die Angebote reichen von mehrtägigen Ausflügen, über Computerkurse bis hin zu Sportangeboten. Darüber hinaus bietet der offene „Treffpunkt Buntstift“ älteren Menschen die Möglichkeit in Café-ähnlicher Atmosphäre zu verweilen. Darüber hinaus haben sich im Netzwerk „Älterwerden“ professionelle Anbieter von Leistungen im Bereich der Altenhilfe auf freiwilliger Basis zusammengeschlossen, um Angebote und Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen und Leben im Alter zusammenzustellen und transparent, z.B. in Form einer Broschüre, zu veröffentlichen. Bereits seit 1999 sind diese Anbieter im Netzwerk zusammengeschlossen und verfolgen gemeinsam das Ziel, vorhandene Angebote für die verschiedenen Zielgruppen zu koordinieren und zu vernetzen, das Thema „Älterwerden“ in der Öffentlichkeit bekannt zu machen, den Bedarf zu reflektieren und die gemeinsamen Interessen der Anbieter im politischen Bereich zu vertreten.

Altersgerechte Wohnungen: keine integrierten Serviceangebote

Insgesamt 90 WE des betreuten Wohnens in 4 Wohnprojekten vorhanden

Kooperation zwischen Stiftung St. Josef, Pflegedienst, Marienhospital, Wohnungsgenossenschaft

Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Emsdetten

In der Stadt Emsdetten gibt es ein nennenswertes Angebot an betreuten Wohnformen für ältere Menschen. Die insgesamt etwa 90 Wohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Betreuten Wohnen verteilen sich dabei sowohl auf größere Wohnprojekte als auch auf kleinere Wohngemeinschaften in insgesamt vier Projekten.

Die drei Unternehmen „Stiftung St. Josef“, „Impulse Pflegedienst“ und „Marienhospital“ und auch die Wohnungsgenossenschaft WGEm kooperieren in Emsdetten mit dem Ziel, das ambulante und stationäre betreute Wohnen in der Stadt zu etablieren. Unter ambulanter Betreuung sind dabei die Pflege und die Betreuung in der eigenen Wohnung zu verstehen, während die stationäre Betreuung in größeren Wohneinheiten stattfindet, in denen auch Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Über die Betreuungsleistungen wird zwischen den Anbietern und den Mietern ein Servicevertrag abgeschlossen, in dem neben Grundleistungen auch verschiedene Wahlleistungen offeriert werden.

Als angeschlossene Einrichtung vermietet das Marienhospital in Emsdetten 22 barrierefreie Wohnungen an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen. Die verschiedenen Grund- und Wahlleistungen im „Marienhof“ werden hierbei durch den ambulanten Pflegedienst „Impulse“, die Stiftung St. Josef, die WGEm und das Marienhospital erbracht. Das Angebot umfasst einen Grundservice (24 Std. Notrufanlage, soziale Betreuung, Bereitschaftsdienst), welcher auf Wunsch um verschiedene Wahlleistungen ergänzt werden kann (darunter z.B. pflegerische Dienste). Durch die räumliche Nähe und der Kooperation mit dem Marienhospital besteht bei eintretender Pflegebedürftigkeit der Bewohner des Hauses die Möglichkeit, Kurzzeitpflege oder einen Seniorenheimplatz am Marienhof in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich um ein frei finanziertes Wohnprojekt, dessen Mietpreis bei 8,00 EUR/m² zuzüglich anfallender Kosten für die Servicedienstleistungen liegt.

21 weitere betreute Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, liegen über der Begegnungsstätte „Die Brücke“ und werden durch die St. Josef Stiftung vermietet. Das betreute Wohnen an der Mühlenstraße bietet dabei Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 63 m² an, die somit sowohl für Single- als auch Paarhaushalte geeignet sind. Die Wohnungen sind teilmöbliert und verfügen z.B. über eine bereits installierte Küchenzeile. Die Betreuung vor Ort umfasst neben der Beratung in Alltagsfragen auch die Vermittlung von Hilfeleistungen. Ergänzt wird dieses Angebot um einen 24-Stunden-Notrufdienst. Bei diesem Projekt handelt es sich um ein preisgünstiges Angebot, da es mit öffentlichen Fördermitteln entstanden ist und demnach ein Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Wohnung erforderlich ist. Die Nettokaltmiete liegt bei diesem betreuten Wohnprojekt auf einem Niveau von 4,45 EUR/m².

Im Jahr 2007 wurde im Stadtzentrum Emsdettens ein weiteres Wohnprojekt im betreuten Wohnen verwirklicht. Neben der ehemaligen Villa der Familie Leineweber ist ein Wohnprojekt mit insgesamt 24 Wohnungen fertig gestellt worden. Das Haus Leineweber liegt innenstadtnah und nordwestlich des Hauptbahnhofes. Es ist ein Wohnprojekt der WGEm mit Aufzug, Gemeinschaftsraum und Bibliothek. Jede der 47 bis 138 m² großen Wohnungen verfügt über einen großen Balkon oder eine große Dachterrasse. Der Großteil der Wohnungen wird zur Miete angeboten. Vier der Wohneinheiten wurden jedoch als Pent-

house-Wohnungen zum Kauf angeboten. Neben einem eigenen Abstellraum im Keller für jede Wohnung, verfügt das Haus auch über einen „Rolli-Bahnhof“, welcher die Möglichkeit bietet Rollstühle, Fahrräder o.ä. abzustellen. Das Büro der Stiftung St. Josef ist Anlaufstation für Fragen seitens Bewohner. Aus einem breit gefächerten Wahlkatalog können die Bewohner des Hauses Pflege- und weitere Serviceleistungen nach ihren Bedürfnissen zusammenstellen. Anbieter der Dienstleistungen sind auch hier die Altenhilfeeinrichtung St. Josef und das Marienhospital. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 7,99 EUR/m². Für die Betreuung wird eine Pauschale von monatlich 100 EUR erhoben, die zusätzlich zu entrichten ist. In der Pauschale enthalten ist neben dem 24-Stunden-Notruf auch die sozialpflegerische Leistung in Form von Veranstaltungen und einer Ansprechperson. Weitere Leistungen, wie z.B. der Wohnungsputz oder ein Mahlzeitendienst, sind möglich, müssen jedoch zusätzlich entrichtet werden. Mit diesem Mietpreis ist das Projekt „Leinweber“ in Emsdetten dem höherpreisigen Segment zuzuordnen. Das Projekt zeichnet sich durch sein innenstadtnahes, zentrales Wohnen bei gleichzeitiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten aus. Laut Aussage des Wohnungsunternehmens, welches die Wohnungen errichtet hat und derzeit auch verwaltet, besteht eine gute Nachfrage nach den Wohnungen des Projektes, wenngleich die Altersstruktur mit einem erhöhten Anteil an Personen über 80 Jahren von der ursprünglichen Konzeptionierung deutlich abweicht. Diese sah die Hauptzielgruppe in der Altersgruppe ab 65 Jahren. Aufgrund des hohen Eigentümeranteils und dem Wunsch vieler Einwohner, so lange wie möglich selbstständig (oftmals im Eigenheim) zu wohnen, ist die Bereitschaft, schon in jüngeren Jahren in ein betreutes Wohnprojekt zu ziehen, in Emsdetten vergleichsweise gering ausgeprägt.

Aktuell (Stand Mai 2012) wird das Angebot an altersgerechten, betreuten Wohnungen in Emsdetten durch eine Neubebauung auf dem sogenannten „Biederlackgelände“ ergänzt. Auf dem ehemaligen Firmengelände des Unternehmens Biederlack wird eine Wohnbebauung verwirklicht, die verschiedene Angebote umfasst. So entsteht entlang der Rheiner Straße ein zweigeschossiger Riegel, welcher mehrere Angebote miteinander verknüpft. Neben Tagespflege- und Kurzzeitpflegeplätzen entstehen derzeit auch verschiedene Einheiten für das Wohnen im Alter. In dem Riegel an der Rheiner Straße werden voraussichtlich bis Juni 2012 27 betreute Mietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein (Mietpreis 4,45 EUR/m²) erforderlich ist, verwirklicht. 21 der Wohnungen (47 m²) eignen sich für Singlehaushalte, sechs weitere (67 m²) sind Paarhaushalten vorbehalten. Hinter dem Westflügel entstehen darüber hinaus vier Stadtvillen, von denen zwei durch die Stiftung St. Josef vermarktet werden. Es handelt sich hierbei um zehn seniorengerechte Mietwohnungen in zwei Gebäuden, während es sich bei den zehn Wohnungen in den zwei weiteren Stadtvillen um Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 66 und 112 m² handelt, die sich nicht in Besitz der Stiftung St. Josef befinden, sondern vom Bauträger einzeln vermarktet wurden. Die Bewohner der Mietwohnungen in den Stadtvillen sind laut Aussage der Stiftung St. Josef nicht an die Service-Dienstleistungen des Betreuten Wohnens gebunden, können diese aber bei Bedarf hinzuwählen. Laut Aussage der Stiftung erfreuten sich sowohl die betreuten Wohnungen als auch die Mietwohnungen ohne Servicevertrag bereits in der Bauphase eines großen Interesses. Zum aktuellen Stand (Mai 2012) sind bereits alle Wohnungen vermietet, ab dem Monat Juni wird eine zusätzliche Warteliste geführt.

Die Bedeutung altersgerechter und alternativer Wohnmöglichkeiten zeigt sich in Emsdetten auch an weiteren Neubauprojekten. Beispielhaft sei an dieser Stelle das Neubauprojekt „Hof-Eiche-24“ genannt, ein Mehr-Generationen-Wohnprojekt in innenstadtnaher Lage der Stadt Emsdetten. Geplant und vorgestellt im Jahr 2005, wurde mit der Realisierung des Konzeptes im Jahr 2006 begonnen. Neben ca. 30 barrierefreien Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 140 m² gibt es in der Wohnanlage auch einen Gemeinschaftsraum, eine Sauna, einen Fitnessraum und ein Freizeithaus. Der Verein „Hof-Eiche-24 e.V.“ trägt dazu bei, dass die bei der Planung gefassten Ziele und Vorstellungen künftig weiterentwickelt und im Projekt integriert werden. Als Mieter der Gemeinschaftsräume sorgt er darüber hinaus für den finanziellen Rahmen und übernimmt mit den Mitgliedern selbstverwalterische Aufgaben.

Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen

Näherungsweise Ermittlung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter zwischen 60 und 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren beträgt im Jahr 2030 in Emsdetten rund 7.261 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in dem Alter rd. 1,38 Personen pro Haushalt.
- Im Projekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen“ im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen ab 60 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte in hochverdichteten Kreisen in Westdeutschland eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren.
- Überträgt man die Ergebnisse auf die Emsdettener Haushalte und berücksichtigt, dass innerhalb der Gruppe der älteren Haushalte die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht aufweist und folglich nicht einbezogen werden dürfen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 1.895 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen.
- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Emsdetten, so erhält man ein Potenzial von 758 Haushalten, die in Emsdetten eine altersgerechte barrierearme Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

- In einem nächsten Schritt wird diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber gestellt. Für die Stadt Emsdetten existieren nur gutachterliche Schätzungen über den Bestand an altersfreundlichen und altersgerechten Wohnungen, welche sowohl die der Stadtverwaltung bekannten, altersgerechten Wohnungen als auch die in Recherchearbeit identifizierten Wohneinheiten in neueren Wohnprojekten umfassen. Es wird abgeschätzt, dass die Stadt Emsdetten über ein Potenzial von etwa 150 altersgerechten Wohnungen verfügt. Aus diesem Grund kann für dieses Teilsegment ein deutlicher Nachholbedarf von mindestens 600 Wohneinheiten konstatiert werden.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad oder eine Rampe im Hauseingang), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher keineswegs mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Emsdetten berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Emsdetten werden laut der Bevölkerungsprognose des IT.NRW im Jahr 2030 rund 12.940 Personen in diesem Alter leben.
- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 rund 748 Personen in Emsdetten leben.⁶
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“ wird für Emsdetten ein Durchschnitt von 1,34 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 558 Haushalten.
- Laut der Pflegestatistik des statistischen Bundesamtes werden derzeit rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Emsdetten betrifft dies somit im Jahr 2030 rund 178 Haushalte.
- Stellt man diesem Potential die Zahl der vorhandenen und sich in Neuplanung befindlichen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (92 WE), ergibt sich zukünftig noch ein Potenzial von etwa 86 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

Bei diesem Vorgehen werden Mieter und Eigentümer gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den

⁶ Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Des Weiteren sei auf folgende Entwicklungstrends hingewiesen, die das Wohnen im Alter beeinflussen können:

- Marktexperten weisen auf eine spürbare Gruppe von älteren Haushalten hin, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um ihre dritte Lebensphase in zentraler infrastrukturell gut ausgestatteter Lage in Emsdetten zu verbringen. Solange die Immobilien an jüngere Familien verkauft werden können, wird diese Gruppe auch weiterhin am Markt zu finden sein. Neben der Möglichkeit, betreutes Wohnen in einem der Wohnprojekte in Emsdetten in Anspruch zu nehmen, äußern die ehemaligen Hausbesitzer jedoch auch den Wunsch, in einer altersgerechten und barrierefreien Eigentumswohnung ihren Lebensabend zu verbringen. Aus diesem Grund muss dieser Gruppe von Nachfragern ebenfalls eine wichtige Bedeutung zugesprochen werden.
- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichend private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-)vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.
- Die Studie Wohntrends 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass im Segment altengerechten Wohnens nur mit einem vergleichsweise langsamen Vordringen neuer Technologien in den Wohnbereichen zu rechnen ist – quasi durch die natürliche Alterung jüngerer Pioniergruppen, die technische Innovationen nutzen und im Markt etablieren. Für die Verbreitung des ambient assisted living und für Smart Home Technologien wird es also noch etwas Zeit brauchen. Die Nachfrage nach technischer Ausstattung konzentriert sich auf technische Lösungen zur Erhöhung der hausinternen Sicherheit, d.h. auf Sicherheits-Meldesysteme.

8. Herausforderung Bestandsmanagement

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes einer Stadt nimmt eine zunehmend relevantere Rolle in der Diskussion der künftigen Wohnungsmarktentwicklung ein. Die Analyse des Emsdettener Wohnungsmarktes hat aufgezeigt, dass auch in dieser Stadt der Wohnungsbestand eine wichtige Rolle einnimmt und die einzelnen Wohnquartiere der Stadt unterschiedlich prägt.

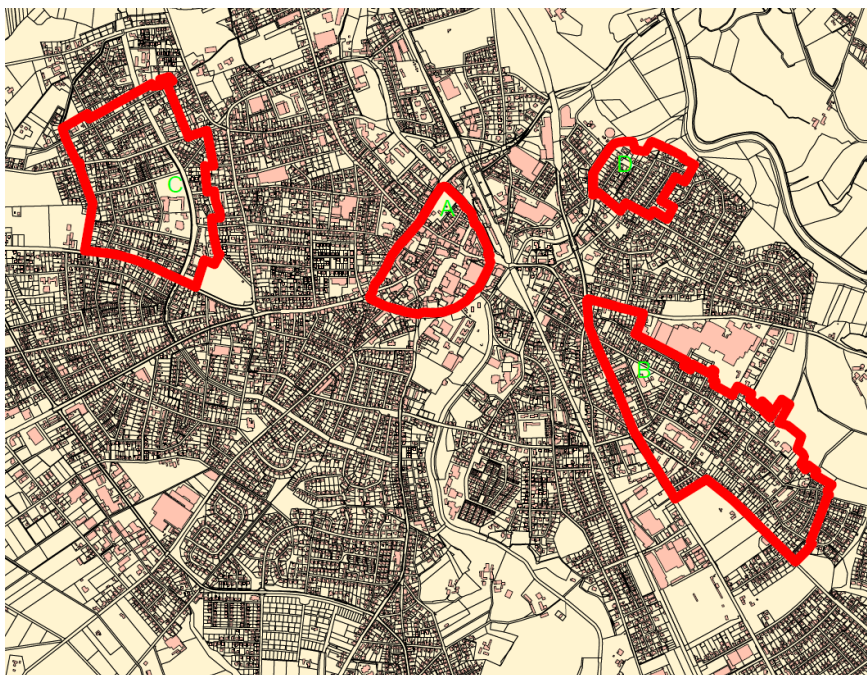
Bestandsmanagement ist wichtige Herausforderung für Emsdetten

8.1. Kleinräumige Analyse von Bestandsquartieren

In Emsdetten existieren Teilräume und Quartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen und Herausforderungen im Bestandsmanagement. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Handlungsfeldes Bestandsmanagement eine kleinräumige Analyse von vier Wohnquartieren in der Stadt Emsdetten durchgeführt, die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt wurden. Zur Rückkopplung der Analyseergebnisse wurde im April 2012 ein Workshop mit relevanten Marktakteuren durchgeführt.

Bestandsquartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen

Abbildung 27: Lage der vier untersuchten Wohnquartiere in Emsdetten



Quelle: Stadt Emsdetten

8.1.1 Methodik der kleinräumigen Analyse

Der QuartiersCheck, der von InWIS entwickelt wurde, um kleinräumige Stärken und Schwächen abzubilden, gibt einen differenzierten Überblick über die Standortqualität ausgewählter Wohnquartiere in der Stadt Emsdetten und identifiziert die Einflussfaktoren, die zu einer guten oder einer ungünstigen Bewertung geführt haben. Zu den Bewertungskategorien zählen die städtebauliche Charakterisierung, sozialstrukturelle Merkmale, Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur und Belastungen/Beeinträchtigungen.

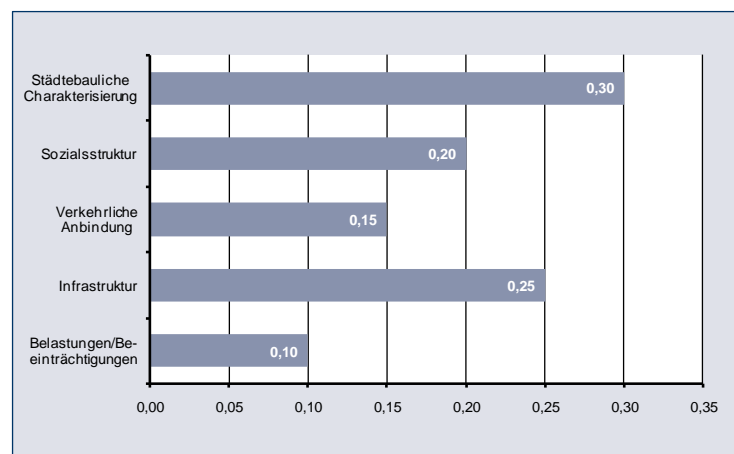
Ermittlung der Standortqualitäten mithilfe des InWIS-QuartiersCheck

Der QuartiersCheck gibt einen guten Überblick über die Qualitäten, Chancen und Risiken des Wohnungsbestandes der ausgewählten, betrachteten Standorte und bildet eine Grundlage für weitere Stadtentwicklungsprozesse, da es die Qualitäten von Quartieren und die Präferenzen der Nachfrage herausarbeitet. Ergänzt wird der QuartiersCheck durch die Daten des ImmobilienScout24: Neben Stärken und Schwächen können dadurch auch Aussagen zu Nachfrage und Angebot in den jeweiligen Quartieren getroffen werden und somit ein vielschichtiges Bild des Quartiers abzeichnen. Damit bilden sie eine umfassende Analysegrundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen in den jeweiligen Teilräumen. Zur kleinräumigen Beurteilung von Quartieren hat das InWIS einen standardisierten Bewertungskatalog entwickelt. Insgesamt werden 27 Einzelkriterien in 5 Hauptkategorien geprüft und mit einem Punkteschema bewertet. Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Die fünf Hauptkategorien umfassen:

- Die **Analyse des Wohnumfeldes** unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte, der Bebauungsart, des Modernisierungszustandes der umliegenden Wohnbebauung und ggf. von Gewerbe- und Industrieansiedlungen. In diesem Punkt kommt der Erfassung und Auswertung der Wohnbebauung in den einzelnen Quartieren und Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.
- Eine Einschätzung wichtiger **sozialstruktureller Merkmale** in den Quartieren (Einkommen, Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenquoten, Altersstrukturen).
- **Verkehrliche Anbindung** (ÖPNV, MIV) innerhalb der jeweiligen Analyseregion sowie die Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Wichtig ist hierbei die Anbindung an zentrale Versorgungszentren.
- Die Erfassung der **infrastrukturellen Ausstattung** (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, etc.).
- Beurteilung möglicher **Belastungen und Beeinträchtigungen**, die auf die Quartiere einwirken und eine Vermarktung erschweren können (z.B. Lärmemissionen aufgrund großer Verkehrsachsen).

Die Bewertungen in den fünf Hauptkategorien werden mithilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

Abbildung 28: Gewichtung der Bewertungskriterien



Quelle: eigene Darstellung

Die Bewertungen erfolgen auf Basis von Begehungen, durch Auswertung von Fahrplänen (z.B. im ÖPNV), anhand von Informationsmaterial der Stadt Emsdetten (z.B. über Art und Umfang der Schulen) sowie anhand von statistischen Daten, die seitens der Stadt Emsdetten zur Verfügung gestellt wurden. Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Quartiere nicht isolierte Raumeinheiten darstellen, sondern sich in einem städtischen Kontext befinden. So wurden z.B. bei der Bewertung der Infrastruktur auch umliegende Quartiere berücksichtigt – wenn in Quartier x beispielsweise keine Schule vorhanden ist, aber in den angrenzenden Wohnbereichen familienorientierte Infrastruktur fußläufig zu erreichen ist.

Quartiere sind keine isolierten Raumeinheiten, sondern sind in einen städtischen Kontext einzubetten

8.1.2 Inhaltliche Aspekte der kleinräumigen Analyse

Bei der Auswahl der vier Quartiere standen zwei Handlungsfelder im Vordergrund des QuartiersChecks, die im Folgenden kurz skizziert werden: die „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“ (inkl. Zielgruppenansprache von jungen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt) sowie das Themenfeld „Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen“.

Handlungsfeld „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“

Die Thematik „Weiterentwicklung von Innenstädten und Stärkung der Wohnfunktion“ wird aktuell stark in der Fachliteratur, bei Verbänden und auch bei Interessensvertretungen diskutiert. Die Innenstadt ist nicht nur Wohn- und Arbeitsort der Bürger, sondern verbindet weitere Funktionen und Nutzungen. Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen prägen das Bild einer Innenstadt und werden durch kulturelle Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Verwaltungen ergänzt. Zugleich ist die Innenstadt ein Identifikationsort einer Stadt und bildet einen Kristallisationspunkt für das Alltagsleben der Bewohnerschaft. Die Wohnfunktion in der Innenstadt stellt in diesem Zusammenhang eine wichtige stabilisierende Stütze dar, da sie außerhalb von Ladenöffnungszeiten für Belebung sorgt. Die Wohnfunktion ist des Weiteren die Grundlage für die innerstädtische Nahversorgung, sie sorgt für ein individuelles Erscheinungsbild und kann zu einer Identifizierung der Bewohner mit dem Wohnstandort führen. Herausforderungen in der Innenstadt ergeben sich auf der anderen Seite aus den im Vergleich zu peripheren Stadt- oder Ortsteilen oftmals höheren Miet- und Immobilienpreisen, den mangelnden Parkflächen sowie durch Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie und Events). Auch die Stadt Emsdetten hat diese Vorteile und Herausforderungen des Standortes Innenstadt erkannt und aus diesem Grund der Thematik „Innenstadtentwicklung“ eine wichtige Bedeutung in der Stadt- und Bestandsentwicklung zugesprochen. Aufgegriffen wurde das Themenfeld unter anderem bereits im Jahr 2006 in der sogenannten „Emsdetten-Konferenz“. Die Innenstadtentwicklung erfolgt in Emsdetten seither in mehreren Bausteinen, die sich bislang jedoch auf die Wohnumfeldverbesserung und Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes fokussiert haben.

Weiterentwicklung von Innenstädten ist aktuelle Thematik der Stadtentwicklung

Eine weitere Initiative, die sich mit der Weiterentwicklung und Stärkung der Emsdettener Innenstadt beschäftigt, ist die Standort- und Immobiliengemeinschaft „EMSIG“, die sich zum Ziel gesetzt hat, die Innenstadt stärker zu beleben und dem Abfließen von Kaufkraft und gewerblichen Ladenleerständen entgegenzuwirken. Hierzu haben sich Gewerbetreibende, Handwerker, Dienstleister, Anbieter von Gastronomie und Immobilieneigentümer zusammengeschlossen. Das gebündelte Engagement wird durch die Stadtverwaltung

Innenstadtentwicklung ist wichtiges Themenfeld für die Stadt Emsdetten

Emsdetten unterstützt und so ein Netzwerk geschlossen, welches zur Umsetzung einer ganzheitlichen Strategie beiträgt. In diesem Zusammenhang ist auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Emsdetten zu nennen, welches in 2004 entwickelt und in 2009 aktualisiert wurde und welches sowohl die Rahmenbedingungen als auch die Angebotsstruktur des Emsdettener Einzelhandels beleuchtet und vor diesem Hintergrund Empfehlungen zum strategischen Ausbau der Marktposition des Emsdettener Einzelhandels gibt. Die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen birgt zusammenfassend die Chance, die vorhandenen Konzepte zur Innenstadtentwicklung Emsdettens aufzugreifen und einen weiteren wichtigen, thematischen Schwerpunkt zuzuspielen – die Wohnfunktion der Emsdettener Innenstadt.

Junge Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Junge Nachfrager rücken verstärkt in den Fokus von Wohnungsanbietern

Junge Nachfrager, darunter Studenten und Auszubildende, sind eine wohnungswirtschaftliche Zielgruppe, die in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren und Wohnungsanbietern gerückt ist. Derzeit besteht nicht nur in großen, wachsenden Großstädten ein Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sondern auch in Universitätsstädten wie Münster, Köln oder Marburg übersteigt die Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnraumangebot. Klassische Wohnheime entsprechen hierbei nicht mehr den Wohnwünschen dieser sehr urbanitäts- und erlebnisorientierten Zielgruppe, die am Wohnungsmarkt auf verschiedene Barrieren trifft. Zu nennen ist an dieser Stelle das junge Alter der Starterhaushalte, die auf dem Wohnungsmarkt als Haushaltsgründer auftreten. Sie weisen in den meisten Fällen kaum eigenständige Wohnerfahrung auf und benötigen den nachgefragten Wohnraum teils nur zeitweise bzw. zeitlich befristet. Die dadurch seitens der Wohnungsanbieter befürchtete, höhere Fluktuation führt dazu, dass die jeweiligen Wohnungsangebote oftmals an andere Zielgruppen vermietet werden. Studenten und Auszubildende konkurrieren dabei mit Mini-Jobbern, Transfergeldbeziehern, aber auch mit Seniorenhaushalten um kostengünstige Mietwohnungen in zentralen Lagen.

Zugangsbarrieren und spezifische Wohnbedürfnisse erschweren Wohnraumversorgung der Zielgruppe

Neben diesen Zugangsbarrieren stehen junge Nachfrager auch einem nur geringen Angebot auf dem Wohnungsmarkt entgegen. Kleine Wohnungen für Single- oder Paarhaushalte sind in den meisten Städten, so auch in Emsdetten, in zentralen Lagen rar und werden verstärkt auch von kaufkraftkräftigeren Haushalten nachgefragt. Hinzu kommen die spezifischen Nachfragewünsche dieser Zielgruppe. So sollte das jeweilige Wohnraumangebot ein möglichst selbstständiges und flexibles Wohnen ermöglichen. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist ein weiterer wichtiger Nachfragefaktor. Es handelt sich zu meist um eine urbanitätsorientierte Zielgruppe, die Wert auf einen hohen Erlebnisfaktor (z.B. gastronomische Angebote) in gewachsenen Quartieren legt. Laut befragter Marktexperten gibt es derzeit in Emsdetten kaum möblierte Wohnungsangebote. Dabei handelt es sich hierbei um ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere von der Zielgruppe der jungen Nachfrager gewünscht wird, da in vielen Fällen das vorhandene Einkommen nicht ausreicht, um für eine komplette Wohnungsausstattung aufzukommen. Insbesondere die Tatsache, dass Studenten aufgrund der besseren infrastrukturellen Ausstattung mit erlebnisorientierten Angeboten eher in Münster und in angrenzenden Städten eine Wohnung suchen, führt dazu, dass die Zielgruppe der jungen Starterhaushalte auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt derzeit noch keine Fokussierung erfährt.

Handlungsfeld „Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren“

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Entwicklungsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäudesubstanz gleichermaßen altern und sich aus dem daran anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der derzeitigen und künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Unter einem Generationenwechsel wird somit der Eigentümer- oder Bewohnerwechsel von Gebäuden verstanden, der durch die Alterung der Bewohnerschaft ausgelöst wird. Eine Herausforderung für Einfamilienhausgebiete, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ergibt sich aus der Dauerhaftigkeit und dem Nutzungszyklus der Gebäude. Eine Immobilie kann eine Nutzungsdauer von über 100 Jahren aufweisen, so dass der Wohnraum über die Jahrzehnte hinweg an die jeweilige Bewohnerschaft angepasst werden muss, um den jeweiligen Nachfragewünschen zu entsprechen. Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass ein häufigerer Bewohner- bzw. Eigentümerwechsel in Eigenheimquartieren stattfindet, da sich Lebensstile verändern und die Wohnlage öfters gewechselt wird, z.B. aufgrund von beruflichen Veränderungen⁷.

Lange Nutzungsdauer von Immobilien erfordert kontinuierliche Anpassungen

Die Beobachtung von Quartieren, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ist dringend erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der betroffenen Bestände zu sichern und rechtzeitig bei negativen Entwicklungstendenzen eingreifen zu können. Es sind jedoch nicht nur die Einfamilienhausbestände, in denen der Generationenwechsel stattfindet, sondern auch die Geschosswohnungsbestände des gleichen Errichtungszeitraums, in denen in vielen Fällen noch die Erstbezieher leben, oftmals in Wohnungszuschnitten und -größen, die der derzeitigen Lebensphase nicht mehr gerecht werden. Hinter den Wohnungsangeboten, die durch den Generationenwechsel auf den Markt kommen, verbergen sich hinsichtlich der Größe, Ausstattungsniveaus und Kaufpreise sehr unterschiedliche Objekte. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer "in die Jahre gekommen" und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der Dekra konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 EUR pro m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten. Auf die Käufer kommt also mitunter zusätzlich zum Kaufpreis eine nicht unerhebliche Summe an Investitionskosten zu. Ein unsanierter Altbau ist in Emsdetten jedoch kein Ladenhüter: Gehört zu dem betreffenden Haus ein großes Grundstück und bestehen keine erschließungstechnischen oder planungsrechtlichen Hemmnisse, werden Anpassungen der Grundrisse und Anbauten vorgenommen, um die oftmals geringe Wohnfläche zu erweitern. Die Gefahr, ein Ladenhüter zu werden, besteht bei kleinen Siedlungshäusern älterer Baujahre, die gemessen an den heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen aufweisen. Ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des Bestands stellen überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der aktuellen Eigentümer und Bewohner dar. Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen wird somit zusammenfassend erst dann zu einem Problem, wenn keine jüngeren Haushalte mehr nachrücken, die die betroffenen Bestandsimmobilien erwerben und damit Leerstand droht.

Frühzeitige Beobachtung von Quartieren im Generationenwechsel als präventive Strategie

⁷ Vgl. Nierhoff o.J., S. 339-340

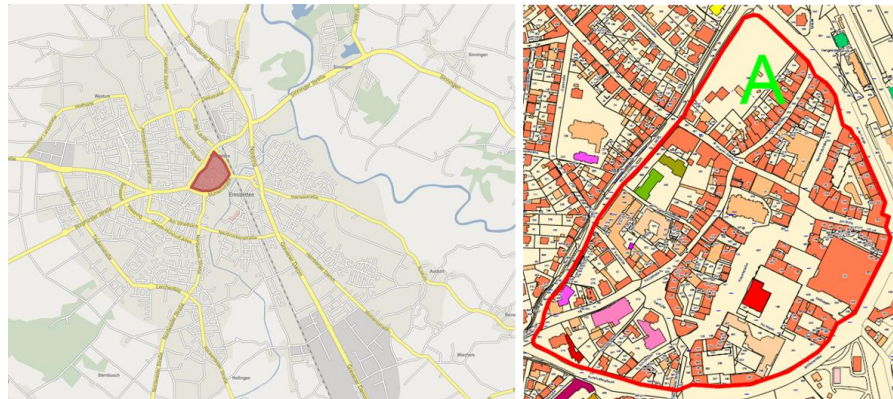
8.1.3 Quartier „Innenstadt“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Innenstadt bildet den zentralen Siedlungskern und eine der beliebtesten Wohnlagen der Stadt

Das Quartier „Innenstadt“ bildet den zentralen Siedlungskern der Stadt Emsdetten, der sich durch seine innerstädtische Lage und den damit verbundenen infrastrukturellen Ausstattungen auszeichnet. Begrenzt wird das Quartier im Norden durch die Elbersstraße und In der Lauge, im Osten durch die Mühlenstraße, im Süden durch die Buckhoffstraße und im Westen durch die Wilhelmstraße.

Abbildung 29: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Innenstadt“



Quelle: GoogleMaps, Stadt Emsdetten, eigene Bearbeitung

Prägung durch die Stadtsanierung der 1960er/1970er Jahre

Die folgenden Fotos stellen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Innenstadt“ dar. Deutlich wird die Heterogenität der Beschaffenheit der Wohnbebauung, die durch die Stadtsanierung in den 1960er und 1970er Jahren eine deutliche Prägung erfahren hat.






Abbildung 30: Eindrücke aus dem Quartier „Innenstadt“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 14.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

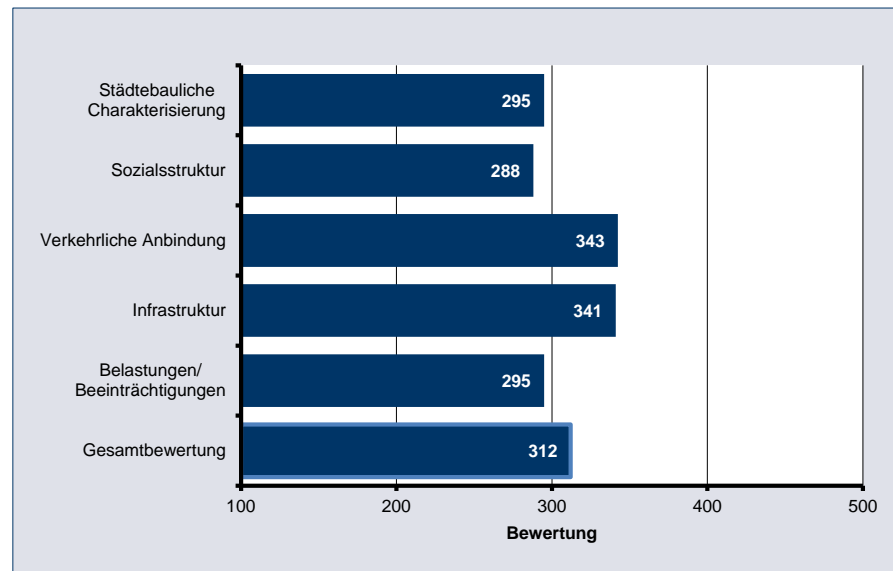
Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das Quartier „Innenstadt“ weist eine vergleichsweise hohe städtebauliche Dichte und einen vielfältigen Nutzungsmix auf. Die Struktur des Wohnungsbestandes zeichnet sich durch bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser aus. Aufgrund der Innenstadtlage sind im Erdgeschoss der Immobilien in vielen Fällen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Hinsichtlich des Baualters ist der städtebauliche Charakter heterogen, neben einfacheren Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren, die im Rahmen der Stadtsanierung entstanden sind, existieren auch mehrere attraktive Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit mit teils ansehnlicher Schmuckfassade im Quartier. Teils zeigen sich hinsichtlich des (energetischen) Modernisierungszustandes Handlungsbedarfe, so z.B. an den Wohnungsbeständen in der Rheiner Straße oder Am Brink. Neuwertige Objekte mit einem guten Modernisierungsstand sind vereinzelt vertreten, so z.B. in der Pankratiusgasse.	
Soziodemografie	Zum Stichtag 31.12.2011 lebten im Quartier „Innenstadt“ 827 Personen. Mit etwa 15 Prozent stellt sich der Anteil ausländischer Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt als überdurchschnittlich dar. Das Quartier „Innenstadt“ ist geprägt durch einen erhöhten Anteil an älterer Bevölkerung: Während die Altersgruppe der über 65-Jährigen in der Gesamtstadt einen Anteil von etwa 19 Prozent bildet, ist im Quartier „Innenstadt“ fast jeder dritte Bewohner bereits älter als 65 Jahre. Kinder und Jugendliche und Personen mittleren Alters bilden im Gegenzug einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung des Quartiers. Im Quartier sind somit nennenswerte Überalterungstendenzen festzustellen. Nach Aussage befragter Marktexperten handelt es sich darüber hinaus um eine Wohnlage, die sich auch durch einen nennenswerten Anteil an kaufkraftschwächeren Haushalten auszeichnet und damit verschiedene wohnungswirtschaftliche Zielgruppen abdeckt.	
Verkehrliche Anbindung	Aufgrund der Innenstadtlage stellt sich die Anbindung an den ÖPNV als gut dar. So grenzt das Quartier nordöstlich direkt an den Bahnhof, von dem aus sowohl mehrere innerstädtische Buslinien als auch zwei Regionalbuslinien in angrenzende Städte verkehren. Ein Bürgerbus, stellt die Verbindung nach Saerbeck sicher. Des Weiteren liegt der Bahnhof Emsdetten an der Bahnstrecke Münster-Rheine, so dass durch jeweils zwei Regionalexpress und Regionalbahnen eine Anbindung sowohl an weitere kreisangehörige Städte als auch an weiter entfernte Städte besteht. Die nächstgelegenen Anschlussstellen der A 1 und A 30 befinden sich in etwa 10 km Entfernung.	
Infrastruktur	Das Quartier ist mit seiner Fußgängerzone Versorgungsmittelpunkt der Stadt und bietet eine gut ausdifferenzierte Infrastruktur. Positiv zu bewerten ist die medizinische Versorgung, denn neben vier Apotheken befinden sich Ärzte der verschiedenen Fachbereiche im Quartier und auch das Marienhospital ist noch fußläufig zu erreichen. Im Bereich der freizeitorientierten Infrastruktur besteht das Angebot aus Gastronomiebetrieben in der Fußgängerzone, einer Bibliothek sowie einem Kino. Die Musikschule, die regional bekannte Galerie Münsterland sowie die Parkanlage Hof-Deitmar mit Senioren-Aktiv-Treff, ein größerer Spielplatz und zwei Museen, grenzen in fußläufiger Entfernung an das Quartier an. Die Nahversorgungsmöglichkeiten sind trotz der Innenstadtlage wenig vielfältig und werden überwiegend durch einen „Kaufland“ sowie zwei Bäckereien gewährleistet. Sportangebote in Form von Fitnessstudios, Sportplätzen und einem Schwimmbad befinden sich direkt im Quartier und in angrenzenden Bereichen. Die familienorientierte Infrastruktur in Form von Kindergärten und Schulen ist ausreichend differenziert. Neben einem Kindergarten und einer Grundschule, die innerhalb des Quartiers gelegen sind, vervollständigen weitere Kindergärten und weiterführende Schulen in fußläufiger Entfernung das Angebot.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Belastungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärmeinträgen resultieren aus der zentralen, innerstädtischen Lage des Quartiers. Während der innere Bereich des Quartiers aufgrund der Fußgängerzone autofrei ist, sind die Wohnlagen, die direkt am Straßenring gelegen sind, aufgrund des verstärkten Autoverkehrs von Lärmeinträgen betroffen.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Mit **312 Punkten** erzielt das Quartier „Innenstadt“ eine **solide, durchschnittliche Bewertung**. Stärken des Standortes bilden die verkehrliche Anbindung und die gute infrastrukturelle Ausstattung, die durch die Zentrumslage bedingt sind. Unterdurchschnittliche Bewertungen erhalten die Kriterien Städtebauliche Charakterisierung und Sozialstruktur. Beeinträchtigungen sind im Quartier in Form von Lärmeinträgen seitens der umgebenden, stärker befahrenen Straßen möglich – diese bewegen sich aber für ein innerstädtisches Quartier in einem verträglichen Rahmen.

Abbildung 31: Ranking für das Quartier „Innenstadt“



Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Immobilienscout24-Datenbank

Emsdettener Innenstadt ist als Wohnlage für verschiedene Nachfragergruppen interessant

Im Segment der Mietwohnungen herrscht im Quartier „Innenstadt“ eine gute Marktsituation. Dies bestätigt sowohl die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank als auch die Rückkopplung mit den Marktkennern und -experten. Diese beschriebene Situation beruht auf einer Nachfrage, die von unterschiedlichen Gruppen ausgelöst wird. So ist die Emsdettener Innenstadt nicht nur für einkommensschwächere Haushalte interessant, die die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur schätzen, weil sie auf einen (zusätzlichen) PKW verzichten können, sondern auch für kaufkraftstärkere, urban orientierte Gruppen, die auch das gastronomische und freizeitorientierte Angebot nutzen und daher eine räumliche Nähe suchen. Die Innenstadtlage bedingt mit 5,42 EUR/m² ein im Vergleich zur Gesamtstadt erhöhtes Mietpreisniveau. Der Mietpreis relativiert sich jedoch gegenüber anderen Quartieren der Stadt Emsdetten, wenn man berücksichtigt, dass sich aufgrund der zentralen Lage Mobilitätskosten reduzieren.

Tabelle 36: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Innenstadt“

Teilraum	Hits/Monat	Preis/m ²	Wfl. in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m ²
Gesamtstadt	783	5,17€	77	1982	18 %	27%
„Innenstadt“	900	5,42€	84	1983	20%	19%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Auch im Segment der Eigentumswohnungen konstatieren die befragten Marktexperten eine gute Nachfrage, die von mehreren Zielgruppen, darunter älteren Single- und Paarhaushalten, ausgelöst wird. Als Stärke des Quartiers „Innenstadt“ ist das nennenswerte Angebot an größeren Eigentumswohnungen hervorzuheben: 75 Prozent der angebotenen Wohnungen sind größer als 75 m² und stoßen aus diesem Grund auf eine solide Nachfrage. Die Innenstadtlage ist eine prädestinierte Lage für neu errichtete Eigentumswohnungen, allerdings ist ein guter Mikrostandort Voraussetzung für eine gute Vermarktungssituation.

Innenstadt ist eine gute Lage für Eigentumswohnungen

Tabelle 37: Struktur des Angebotes an ETW im Quartier „Innenstadt“

Teilraum	Hits/Monat	Preis/m ²	Wfl. in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE über 75 m ²
Gesamtstadt	179	1.354€	93	1989	39%	71%
„Innenstadt“	180	1.290€	88	1991	40%	75%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synapse: Stärken-/Schwächenprofil und Zielgruppeneignung

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Innenstadt“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.




Tabelle 38: SWOT-Matrix für das Quartier „Innenstadt“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Vglw. gute ÖPNV-Anbindung aufgrund fußläufiger Erreichbarkeit mehrerer Bushaltestellen und des Bahnhofs Gut ausdifferenzierte familienorientierte Infrastruktur Über täglichen Bedarf hinausgehende Angebote des Einzelhandels, vielfältiges Angebot an freizeitorientierter Infrastruktur Kurze Wege, kompakter Siedlungskörper, „Rundläufe“ im Innenstadtkern 	<ul style="list-style-type: none"> Stadtkernumgebende Ringstraßen mit stärker befahrenen Straßen und Bahntrasse führen zu Staub-/Lärmemissionen Erhöhte bauliche Verdichtung schränkt Wohnqualität ein Modernisierungsbedarf bei älteren Geschosswohnungsbeständen der 1970er Jahre Eingeschränktes zielgruppenspezifisches Infrastrukturangebot (insbesondere für junge Haushalte)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Gute Markt- und Nachfragesituation für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen Innenstadtbereich übernimmt aktuell und auch künftig eine wichtige Versorgungsfunktion (u.a. aufgrund der Fußgängerzone) Im Zuge des demografischen Wandels und dem Zuwachs an älteren Altersgruppen sind Wohnungen mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen bei urban orientierten Nachfragern mit nennenswerter Kaufkraft besonders begehrt Langfristig ist mit einer innerstädtischen Nachfrage nach Wohnraum seitens verschiedener Nachfrager zu rechnen Initiativen zum Thema „Innenstadtentwicklung“ sind bereits vorhanden (z.B. ISG „Emsig“ → Verknüpfung notwendig) 	<ul style="list-style-type: none"> Kaum vorhandene Flächen für den Wohnungsneubau Der Innenstadtlage geschuldet überdurchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen Die durch zahlreiche Einzeleigentümer geprägte Struktur macht es erforderlich, unterschiedliche Interessenslagen zu berücksichtigen und zusammenzuführen, was erfahrungsgemäß einen enormen organisatorischen Unterstützungsaufwand in der Erneuerung der Wohnsubstanz erfordert

Quelle: eigene Zusammenstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartiere aufgeführt.

Tabelle 39: Zielgruppeneignung des Quartiers „Innenstadt“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Mittlere bis gute Eignung für urban orientierte Familien, da sowohl Betreuungseinrichtungen in Form von Kindergärten als auch Schulen (Grundschule, weiterführende Schule) in fußläufiger Entfernung vorhanden sind.	
Senioren	Hohe Eignung, da Pflegeheime, betreutes Wohnen, Nahversorgungsangebote, medizinische Infrastruktur und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten (u.a. Seniorentreff) vorhanden sind. Angebot an „Altenwohnungen“ aus den 1980er Jahren, die über Aufzug verfügen und gut nachgefragt werden.	
„Junge“ Nachfrager	Da innenstadtnahe Quartiere auch bei jungen Haushalten gefragt sind, eignen sich auch Auszubildende, Studierende und Berufsanfänger generell als Zielgruppe für das Quartier. Allerdings sind nur wenige zielgruppenspezifische Infrastrukturangebote im Quartier verankert (gastronomische, freizeitorientierte Angebote)	

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Innenstadt“

Hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt

Zentrale Lage: 500-700 m um den „Pankratius“

Auf den Wohnangeboten in der Innenstadt lastet ein großer Nachfragedruck, insbesondere im Radius von 500 bis 700 m um den Pankratius. Leerstand von Wohnraum besteht nicht, vielmehr kann die bestehende Nachfrage nicht erfüllt werden. Jedoch zeigen einige Bestandsgebäude Modernisierungsbedarf (energetisch, qualitativ). Aufgrund der großen Nachfrage besteht bei den Eigentümern aktuell kein Handlungsdruck zur Modernisierung. Die qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt ist daher schwierig umzusetzen, da bei sehr guter Nachfrage ein Handlungserfordernis fehlt. Vereinzelt Leerstände zeigen sich nur im Bereich des Gewerbes und des Einzelhandels.

Handlungsmacht der privaten Einzeleigentümer

Heterogene Eigentümerstruktur, geprägt durch private Einzeleigentümer

Eigentümer sind in der Innenstadt v.a. private Personen. Aus Einschätzung der Experten vor Ort ist ein Großteil der Privatvermieter mittlerweile über 60 Jahre alt. Ein Eigentümerwechsel ist bislang noch nicht erfolgt, sondern wird in den nächsten Jahren anstehen. Diese Eigentümerstruktur bedingt jedoch spezielle Eigenschaften, die vor dem Hintergrund der Marktentwicklung besonders zu beachten sind. Zudem sind die Einzeleigentümer mit den bestehenden Instrumenten kaum zu erreichen und für die Handlungsbedarfe zu sensibilisieren. Den Eigentümern fehlt das wohnungswirtschaftliche Know-how. Erbrechtliche Rahmenbedingungen erschweren den Zugang zusätzlich.

Weiterentwicklung der Qualitäten

Besondere Wohnqualitäten fehlen derzeit in der Innenstadt

Ein Großteil des Bestandes weist heute Modernisierungsbedarf auf. Dieser umfasst zum einen übliche Arbeiten aufgrund des Gebäudealters, aber auch spezielle energetische Bedarfe sowie neue Anforderungen an Ausstattungsmerkmale (u.a. Freisitze) und Grundrisse, Barrierearmut sowie energetische Verbesserungen. Hier fehlen in der Innenstadt besondere Wohnqualitäten, die heterogene Nachfragerwünsche berücksichtigen. Aufgrund der großen Nach-

frage besteht bei den Eigentümern aktuell kein Handlungsdruck zur Modernisierung. Die qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt ist daher schwierig umzusetzen, da bei sehr guter Nachfrage ein Handlungserfordernis fehlt. Ebenso weist das Mietniveau nur einen geringen Handlungsspielraum auf, der Modernisierungen zulässt.

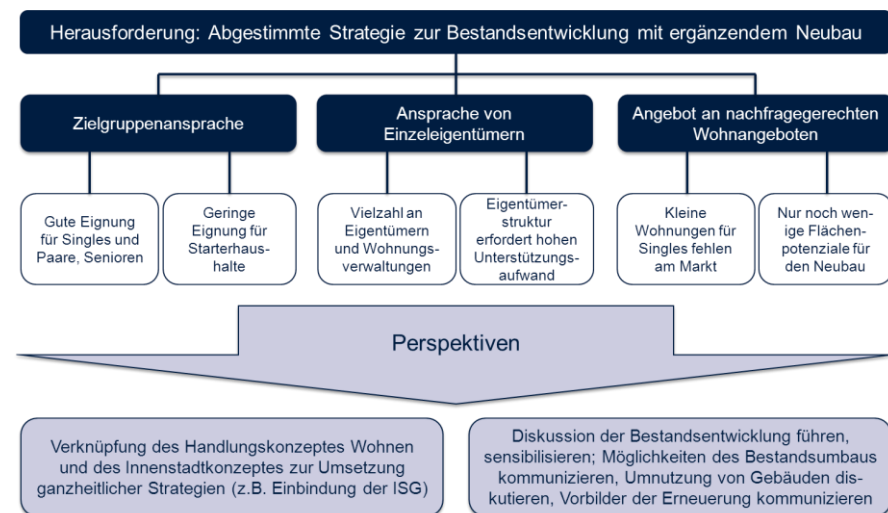
Zielgruppenmix: Generation Granny vs. Junge Pioniere?

Kontrovers stellt sich die Situation bei den älteren und jüngeren Nachfragern dar. Junge Nachfrager, die sich noch in Ausbildung befinden, können nur auf vereinzelte Wohnangebote in der Innenstadt zurückgreifen. Es fehlt v.a. an kleineren, preiswerten Wohneinheiten, ebenso wie an WG-geeigneten Angeboten. Zudem konkurriert die Innenstadt mit dem Oberzentrum Münster um Studierende. Viele Nachfrager suchen gezielt in beliebten Stadtteilen in Münster Wohnraum, verbunden mit der Nähe zum Ausbildungsstandort/Uni, Freunden und Freizeitangeboten. Diese Nachfrager werden auch noch im "ersten Ring" der Kommunen um Münster herum fündig. Trotz guter Anbindung an Münster, werden in Emsdetten von diesen Zielgruppen aber nur begrenzt Wohnungen nachgefragt. Um vermehrt junge Nachfrager anzusprechen, müssten intensive Strategien verfolgt werden: es müssten ausreichend Wohneinheiten geschaffen werden und Kristallisationspunkte im Quartier geschaffen werden ("urban lifestyle"), die bei jungen Nachfragern beliebt sind. Im Sinne einer ganzheitlichen qualitativen Weiterentwicklung des Wohnstandortes muss davon jedoch abgesehen werden. Jedoch sollte eine Sensibilisierung der Eigentümer erfolgen, um die Bereitschaft zu erhöhen, Wohnungen an junge Nachfrager zu vermieten. Anders stellt sich die Situation für ältere Nachfrager dar. Bereits heute ist ein Großteil der Bewohner über 60 Jahre alt (hier sind die Bewohner des Seniorenheims integriert). Bei den Maklern wird eine steigende Nachfrage aus dieser Altersklasse in der Innenstadt festgestellt. Jedoch ist das Angebot für unterschiedliche Nachfragerwünsche in dieser Altersklasse nicht ausreichend. Nur wenige Angebote sind barrierearm oder -frei. Es fehlen sowohl kleine preisgünstige Wohnungen, als auch große Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Nachfrager sind sowohl quantitativ bedeutsam einzuschätzen und verfügen über eine solide Wohnkraft, so die Expertenmeinungen. Somit besteht Bedarf, für beide Zielgruppen nachfragegerechte Angebote zu schaffen, die generationengerecht sind und bei beiden Gruppen eine Nachfrage auslöst.

Emsdettener Innenstadt konkurriert mit Münster um Studierende

Zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes ist die Sensibilisierung und Information der Akteure über die Stärken und Schwächen, basierend auf den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen, mittelfristig anzustreben. Anschließend muss gemeinsam die zukünftige Ausrichtung formuliert werden. Zukünftig sollte gezielt an der Ausweitung der Wohnangebote in der Innenstadt gearbeitet werden. Es gilt, die wenigen Entwicklungsflächen, die im Innenstadtbereich bestehen, nachfrageorientiert zu entwickeln, Baulücken systematisch zu erfassen und mit den Eigentümern regelmäßig über die Entwicklung zu sprechen sowie die Möglichkeiten im Bestand zu nutzen. Im Bestand liegen die Möglichkeiten in der Erweiterung der Wohnflächen durch Ausbau z.B. von Dachgeschossen. Ebenso werden einzelne Wohnflächen durch Zusammenlegung erweitert. Besonderer Marktdruck herrscht jedoch bei den kleineren Wohnungen.

Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt beobachten

Abbildung 32: Quartier „Innenstadt“: Herausforderungen und Perspektiven

Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Ganzheitlicher Ansatz bei der Zielgruppenansprache

Nicht nur junge Nachfrager in den Fokus rücken, sondern breite Zielgruppenansprache verfolgen

Hinsichtlich der Attraktivität des Wohnstandortes wurde Konsens erzielt, dass es mehrere Zielgruppen gibt, die den Standort nachfragen. Insbesondere jüngere Haushalte, aber auch ältere Nachfrager nehmen dabei eine bedeutende Rolle ein. Jedoch wurde davon Abstand genommen, die Innenstadt konsequent als „In-Quartier“ für junge Nachfrager zu entwickeln. Vielmehr wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der mehrere Zielgruppen umfasst. Aufgrund der Dominanz des Oberzentrums Münster für Studierende und Auszubildende sowie Berufsanfänger wird nur wenig Potenzial in der Schärfung der Konkurrenz gesehen. Es gilt eher die Attraktivität der Innenstadt durch ein attraktives Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu stärken, aber auch interessante Freizeit- und Kulturangebote vorzuhalten.

Strategieempfehlung II: Einbindung der privaten Einzeleigentümer

ISG „EMSIG“ als erster Anknüpfungspunkt für die Ansprache von Einzeleigentümern

Die Entwicklung der Innenstadt ist für die Stadt Emsdetten ein aktuelles und wichtiges Thema. Dies spiegelt sich in der Vielzahl an Initiativen wider, die sich mit der Attraktivierung des öffentlichen Raums, der Wohnumfeldverbesserung und der Situation im Einzelhandel beschäftigen. Bislang wurde jedoch noch nicht das Thema „Wohnen in der Innenstadt“ aufgegriffen. Zur ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers Innenstadt wird daher empfohlen, in der künftigen Planung auch der Funktion Wohnen eine wichtige Bedeutung zuzusprechen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, sich die heterogene Wohnungsanbieterstruktur in der Innenstadt vor Augen zu führen. Diese ist von einem hohen Anteil an privaten Einzeleigentümern geprägt. Diese Struktur erschwert zwar die Ansprache der Eigentümer, von Vorteil erweist sich jedoch das bereits herausgebildete Netzwerk in der Immobilien- und Standortgemeinschaft „EMSIG“, in welcher sich Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister zusammengeschlossen haben, um den Emsdettener Einzelhandel zu stärken. Innerhalb dieser Gruppe befinden sich jedoch nicht nur Besitzer von Ladenlokalen, sondern in einigen Fällen gehört diesen Personen nicht nur das Ladenlokal im Erdgeschoss, sondern das gesamte Gebäude, in dem sich in den oberen Etagen auch Wohnraum befinden kann. Innerhalb der einzelhandels-

orientierten Standortgemeinschaft befinden sich damit somit auch Anbieter von Wohnraum, die in einem ersten Schritt kontaktiert werden könnten.

In einer Zusammenarbeit verschiedener Eigentümer in einem Quartier liegen erhebliche Chancen, die es zu nutzen gilt. Durch einen Austausch untereinander können Einzeleigentümer eine größere Gestaltungskraft in Hinblick auf das Quartier erlangen als bei unabgestimmten Einzelmaßnahmen. Aus diesem Grund wird empfohlen, private Einzeleigentümer gezielt anzusprechen um sie für das Quartier und dessen Bedarfe (u.a. in Modernisierungsfragen) zu sensibilisieren. Es konnte jedoch herausgearbeitet werden, dass es wichtig ist, dass keine weitere Initiative in der Innenstadt gestartet werden sollte, sondern das Thema Wohnen in die bestehende Initiative integriert wird. Die kurzfristige Bearbeitung des Themas wird von den Beteiligten kritisch gesehen, da hierdurch eine „Überfrachtung/Überlastung“ der ISG entstehen würde. Geeigneter erscheint eine mittelfristige Einbindung des Themas, ohne die Akteure vor Ort zu überfordern, die dieses Engagement freiwillig nebenher mittragen müssen.

Sensibilisierung der Eigentümer für Handlungsbedarfe

Strategieempfehlung III: Ausbaumöglichkeiten im Bestand fokussieren

Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenressourcen im Innenstadtbereich wird künftig das Thema „Ausbaumöglichkeiten im Bestand“ an Bedeutung gewinnen. Hierbei sind nicht nur größere Wohnungsanbieter wie die WGEms für diese Thematik zu sensibilisieren, sondern vor allem private Eigentümer. Diese benötigen die direkte Ansprache bei Beratungs- und Planungshilfen, Umbau- und Umnutzungsinitiativen und bei quartiersbezogenen Bestandsverbesserungsmaßnahmen. Kommunale Kontakt- und Servicestellen sowie Quartiersarchitekten oder Quartiersbeauftragte sind Beispiele für Möglichkeiten, die Ausbaumöglichkeiten im Bestand transparent und offen kommunizieren können. Ausbaumöglichkeiten, die neuen Wohnraum im Bestand schaffen, sind z.B. der Dachgeschossausbau, die Geschossaufstockung sowie der Anbau. An die bereits erfolgte Aufwertung der Innenstadt an mehreren Standorten kann zudem mit Aufwertungen in den Wohnungsbestand angeknüpft werden. Hierzu muss aber eine entsprechende Information erfolgen und über Anreize nachgedacht werden. Modernisierungsmaßnahmen sind mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Die Stadtverwaltung sollte diese Information möglichst in bestehende Veranstaltungen/Initiativen, beispielsweise Infoabend der EMSIG oder Fachbeitrag im Rahmen der regelmäßigen Bürgerveranstaltungen beispielsweise in Kooperation mit Haus & Grund einbinden und keine weitere Arbeitsgruppe etablieren.

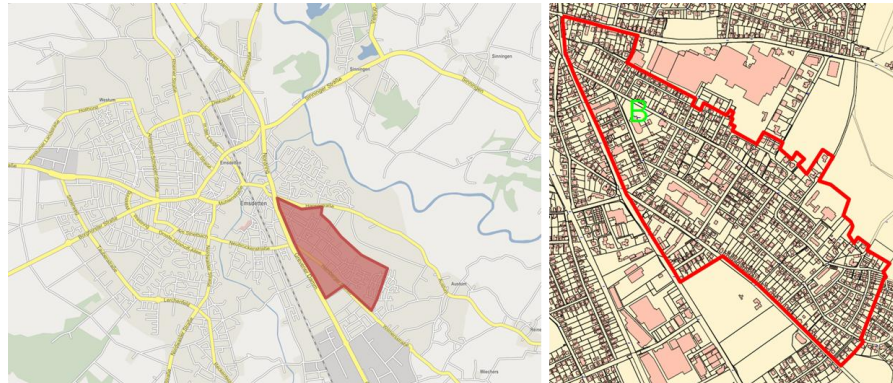
Begrenzte Flächenkapazitäten für den Wohnungsneubau erfordern Fokussierung auf Ausbaumöglichkeiten im Bestand

8.1.4 Quartier „Berge“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier „Berge“ befindet sich im Südosten der Stadt Emsdetten und beschreibt im Wesentlichen das Wohngebiet, welches im Norden durch die Schützenstraße und die angrenzenden Stichstraßen, im Osten durch den Müldersbusch, im Süden durch den Hemberger Damm und im Osten durch den Grevener Damm begrenzt wird.

Abbildung 33: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Berge“



Quelle: GoogleMaps, Stadt Emsdetten, eigene Bearbeitung

Die folgenden Fotos zeigen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Berge“ auf.

Modernisierungsbedarfe im Bestand der 1950er/1960er Jahre

Deutlich wird die Homogenität der Wohnbebauung: Sowohl die Eigenheimbestände als auch die Mehrfamilienhäuser sind mehrheitlich in den 1950er und 1960er Jahren entstanden und weisen teils deutliche Erneuerungsbedarfe auf.

Nachverdichtungspotenziale im Quartier vorhanden

Das Quartier kennzeichnet sich darüber hinaus durch einen nennenswerten Anteil an Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen in Form von großen und freien Grundstücken.






Abbildung 34: Eindrücke aus dem Quartier „Berge“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 14.03.2012)

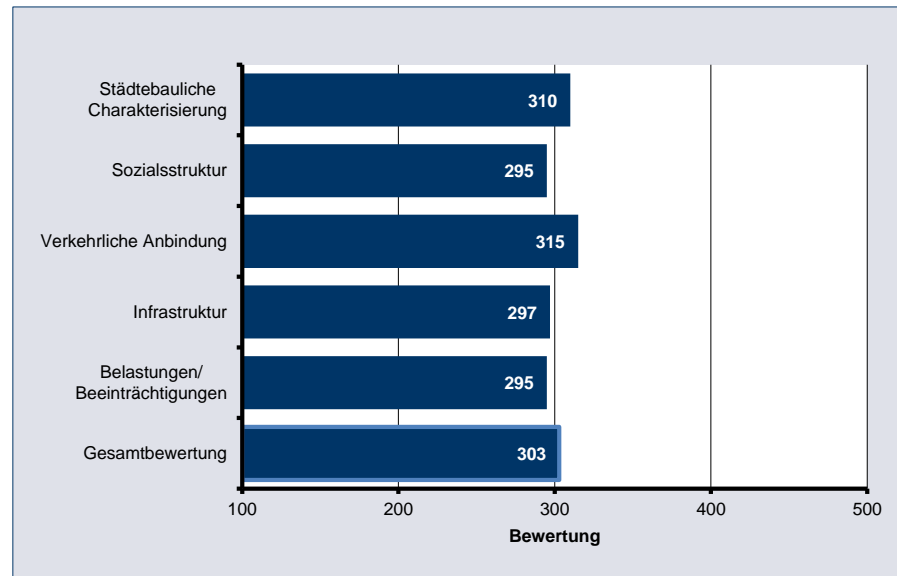
Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Die Kirchengemeinde St. Marien bildet den westlichen Eingang in das Quartier Berge. Im Umfeld der Kirchengemeinde überwiegt eine kleinteilige Parzellierung der Wohnbebauung, die durch einen hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist. Die weitestgehend homogene Struktur der maximal zweigeschossigen Eigenheime wird Richtung Norden durch einige bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt, die vorwiegend in den 1960er Jahren entstanden sind und sich durch eine einfache Architektursprache auszeichnen. Hinsichtlich des Modernisierungsstandes zeigt sich eine heterogene Struktur im Quartier: Während sich ein nennenswerter Anteil der Eigenheime in solidem Zustand befindet, zeigen sich in Teilbereichen auch deutliche Handlungsbedarfe hinsichtlich des (energetischen) Modernisierungszustandes, u.a. bezogen auf Fassaden, Dächer und Hauseingänge. Auch die nördlich angrenzenden Mehrfamilienhausbestände wurden in den überwiegenden Fällen von noch nicht energetisch modernisiert. Vereinzelte Leerstände im Eigenheimbereich deuten darauf hin, dass das Thema Generationenwechsel für das Quartier bedeutend ist. Nachverdichtungspotenziale sind im Quartier ebenfalls vorhanden. So existieren z.B. in der Schützenstraße oder in der Bergstraße vereinzelt Baulücken und auch einige größere Freiflächen. Vereinzelt Neubauten in Form von Eigenheimen, darunter z.B. am Wellenbrook deuten darüber hinaus auf eine positive Entwicklungsdynamik hin. Der direkte Blick auf die großdimensionierten Gewerbeflächen der Schmitz-Werke schmälert die Bewertung des städtebaulichen Charakters.	
Soziodemografie	Im Quartier „Berge“ wohnten zum 31.12.2011 insgesamt 1.914 Personen. Mit einem Anteil von 7,6 Prozent ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Altersstruktur entspricht bis auf nur leichte Abweichungen der Struktur der Gesamtstadt. So bilden im Quartier „Berge“ die Kinder und Jugendlichen bis zu einem Alter von einschließlich 17 Jahren einen Anteil von etwa 5 Prozent, während ältere Personen ab 65 Jahren mit einem Anteil von 22 Prozent vertreten sind. Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich somit keine Auffälligkeiten, die auf eine Überalterung der Bewohnerstruktur hindeuten.	
Verkehrliche Anbindung	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Haltestellen im Quartier, darunter z.B. „Herskamp“, „Herskamp/Schützenstraße“ und „Marienschule“. Diese Haltestellen werden zwar von mehreren Buslinien bedient, diese dienen aber überwiegend dem Schülertransport und verkehren daher nur morgens oder zu Schulschluss. Die Stadtlinie C1 verbindet das Quartier jedoch in stündlichem Takt u.a. mit dem Bahnhof. Insbesondere in den Abendstunden ist das Buslinienetz in Emsdetten jedoch ausgedünnt. So besteht an Wochentagen vom Quartier aus die letzte Verbindung Richtung Bahnhof um 17:30 Uhr. Im Motorisierten Individualverkehr ist die Nähe zum Grever Damm (Bundesstraße 481) hervorzuheben, über den die nächste Anschlussstelle der Autobahn 1 vergleichsweise zügig zu erreichen ist.	
Infrastruktur	Die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers wird geprägt durch ein gutes familienorientiertes Angebot. Im Quartier befindet sich sowohl eine Grundschule als auch eine Hauptschule. Darüber hinaus wird die familienorientierte Infrastruktur durch einen Kindergarten, einen kombinierten Kindergarten mit Tagesstätten- und Regelgruppen sowie durch das Jugendzentrum „Köje“ ergänzt. Hervorzuheben ist darüber hinaus der Besitz mit Kirchen und Kirchengemeinden. Defizite in der infrastrukturellen Ausstattung des Quartiers beruhen u.a. auf dem Besitz mit medizinischen Angeboten. Die nächste Apotheke liegt außerhalb des Quartiers und auch Ärzte sind nicht fußläufig zu erreichen. Auch hinsichtlich der Nahversorgung besteht im Quartier Verbesserungspotenzial. Mit einem fußläufig zu erreichenden Lebensmittelmarkt geht das vorhandene Angebot nicht über den täglichen bzw. kurzfristigen Bedarf hinaus. Im Quartier selbst sind vereinzelt Gastronomieangebote angesiedelt, darüber hinausgehende Angebote (Schwimmbad, Sportplatz) müssen in den umliegenden Wohngebieten aufgesucht werden müssen.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Da der Grever Damm eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet darstellt, ist während der Hauptverkehrszeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmbelastungen zu rechnen. Hier ist ein Großteil der mehrgeschossigen Wohnbebauung des Quartiers angesiedelt, der von der stärker befahrenen Straße beeinträchtigt wird. Darüber hinaus existiert eine optische Beeinträchtigung in Form der großflächigen Schmitz-Werke. Hiervon sind insbesondere die Bewohner der Kontrastraße betroffen.	

Mit **303 Punkten** erzielt das Quartier „Berge“ eine **durchschnittliche Bewertung**. Alle Bewertungskriterien erzielen bei in einer Spannweite von 295 bis 315 Punkten durchschnittliche Werte. Fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten und medizinische Angebote sowie die Schmitz-Werke als optische Dominante und stärker befahrene Straßen (z.B. Grevenor Damm) bilden die Defizite des Quartiers.

Abbildung 35: Ranking für das Quartier "Berge"



Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Immobilienscout24-Datenbank

Schwächer ausgeprägte Mietwohnungsnachfrage im Quartier

Die im Quartier „Berge“ angebotenen Mietwohnungen kennzeichnen sich durch eine leichte Nachfrageschwäche, wenngleich ein hoher Anteil der Wohnungen eine Wohnungsgröße von unter 60 m² aufweist und damit dem generellen Nachfrageschwerpunkt in der Stadt Emsdetten entspricht. Mit 4,73 EUR/m² liegt der durchschnittliche Angebotspreis darüber hinaus auf einem, verglichen mit der Gesamtstadt, unterdurchschnittlichen Niveau. Das vergleichsweise hohe Baualter, ein hoher Anteil an Wohnungen mit nicht herausstellbaren Qualitätsmerkmalen und erhöhte Modernisierungsbedarfe im Bestand führen jedoch in der Folge zu einer schwächer ausgeprägten Mietwohnungsnachfrage.

Tabelle 40: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Berge“

Teilraum	Hits/Monat	Preis/m ²	Wfl. in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m ²
Gesamtstadt	783	5,17	77	1982	18,2%	27,2%
„Berge“	705	4,73	60	1963	8,7%	36,0%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Günstige Bestandseigenheime erfahren spürbare Nachfrage

Bei den im Quartier offerierten Eigenheimen handelt es sich vorwiegend um Bestandsgebäude. Hierauf gibt nicht nur das vergleichsweise hohe Baualter, sondern auch der geringe Neubauanteil einen Hinweis. Mit knapp 168.000 EUR sind die Eigenheime vergleichsweise günstig und erfahren somit eine gute Nachfrage, die deutlich über dem Niveau der Gesamtstadt liegt.

Der Bestand wird durch Eigenheime der 1960er Jahre geprägt, die nun verstärkt in Folge des Generationenwechsels auf den Markt kommen. Laut Aussage befragter Marktexperten handelt es sich hierbei um einen funktionierenden Prozess, der zum Teil über den Preis gesteuert wird – d.h. Immobilien mit einem gerechtfertigten Angebotspreis können im Quartier Berge gut vermarktet werden, u.a. auch, weil sie über sehr große Grundstücke verfügen. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten für die Nachnutzer der angebotenen Immobilien: die aufwendige Modernisierung oder der Abriss mit anschließendem Neubau.

Tabelle 41: Struktur des Eigenheimangebotes im Quartier „Berge“

Teilraum	Hits/Monat	Kaufpreis EUR	in	Wfl. in m ²	Grundfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	363	198.485		153	624	1976	27,2%
„Berge“	559	167.556		134	469	1962	0%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert liegt für die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung im Quartier bei 140 bis 160 EUR/m².

Synapse: Stärken-/Schwächenprofil und Zielgruppeneignung

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Berge“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 42: SWOT-Matrix für das Quartier „Berge“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Innenstadtnahes Quartier mit kurzen Fahrzeiten ins Zentrum Vglw. gute Anbindung an den MIV aufgrund integrierter Lage in Nähe zu Land- und Bundesstraßen Sehr gute Ausstattung mit kirchlichen Einrichtungen Gute familienorientierte Infrastrukturausstattung Zumindest Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> Einfache Architektursprache bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden im Quartier z.T. deutliche Handlungsbedarfe bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern (insbesondere hinsichtlich energetischer Aspekte, Dächer, Gestaltung Hauseingänge) Vereinzelte Leerstände im Eigenheimsegment Blickbeziehungen zu Schmitz-Werken schmälern Gesamteindruck des Quartiers Geringe Taktzeiten im ÖPNV (Fokussierung auf Schülertransport) Defizite in der Versorgung mit medizinischen Angeboten und Nahversorgungsmöglichkeiten In Teilbereichen Lärmbelastungen durch stärker befahrene Straßen (z.B. Greverer Damm)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Überschaubares Eigenheimangebot stößt auf überdurchschnittliche Nachfrage Nachverdichtungspotenziale in Form von großen Grundstücken, Baulücken, größeren Freiflächen sind vorhanden (Grund: alte bzw. nicht vorhandene Bebauungspläne) Es besteht eine familienfreundliche Grundausrichtung des Quartiers, da alle wesentlichen familienorientierten Infrastrukturangebote fußläufig zu erreichen sind Wohnungsunternehmen mit nennenswertem Wohnungsbestand als wichtiger Akteur vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> Trotz geringerem Mietpreisniveau leicht unterdurchschnittliche Mietwohnungsnachfrage Die durch zahlreiche Einzeleigentümer geprägte Struktur macht es erforderlich, unterschiedliche Interessenslagen zu berücksichtigen und zusammenzuführen, was erfahrungsgemäß einen enormen organisatorischen Unterstützungsaufwand in der Erneuerung der Wohnsubstanz erfordert Wenig Entwicklungsmöglichkeiten für vereinzelte Wohnungsbestände im Quartier (Bsp. RH: viele Einzeleigentümer, kleine Grund- und Wohnflächen, kleine Zimmer → keine Anbau-/Erweiterungsmöglichkeiten)

Quelle: eigene Zusammenstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 43: Zielgruppeneignung des Quartiers „Berge“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Gute Eignung, da sowohl Kindergärten als auch Schulen (Grundschule und Hauptschule) fußläufig zu erreichen sind. Nachverdichtungspotenziale für Neubaeigenheime sind vorhanden und auch der Bestand bietet Potenzial für junge Familien, die zum ersten Mal Eigentum bilden möchten.	
Senioren	Eher geringe Eignung, da wenig wohnungsnahe Infrastruktur vorhanden ist. Positiv wirkt sich der gute Besatz mit Kirchengemeinden aus. Der Wohnungsbestand weist jedoch sowohl im Eigenheim- als auch im Mehrfamilienhaussegment Erneuerungsbedarfe aus; keine Hinweise auf gutes Angebot an seniorengerechten Wohnmöglichkeiten.	
„Junge“ Nachfrager	Geringe bis mittlere Eignung wegen kaum vorhandener zielgruppenspezifischer Angebote, aber zumindest der Mietwohnungsbestand bietet aufgrund des Preisniveaus und der Wohnungsgrößen Potenzial für die Zielgruppe.	

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Berge“

Nachverdichtungspotenziale mit Zugangsbarrieren

Bebauungspläne regeln die Gestaltung und Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Viele dieser Pläne entsprechen jedoch je nach Alter nicht mehr den heutigen Anforderungen und setzen den Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner und der potenziellen Grundstücks- bzw. Eigenheimerwerber enge Grenzen. Auch im Quartier „Berge“ wurde seitens der befragten Marktexperten konstatiert, dass zwar ein nennenswertes Angebot an Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen besteht, diese sind jedoch aufgrund fehlender bzw. veralteter Bebauungspläne derzeit nicht zu entwickeln, so dass konkrete Entwicklungs- und Weiterentwicklungshemmnisse im Quartier bestehen. Die veralteten bzw. nicht bestehenden Bebauungspläne blockieren in der Praxis innovative Bauvorhaben und stehen der Wohnungsnachfrage der Bewohner entgegen.

Abbildung 36: Quartier „Berge“: Schwer zugängliche Nachverdichtungspotenziale



Quelle: eigene Darstellung

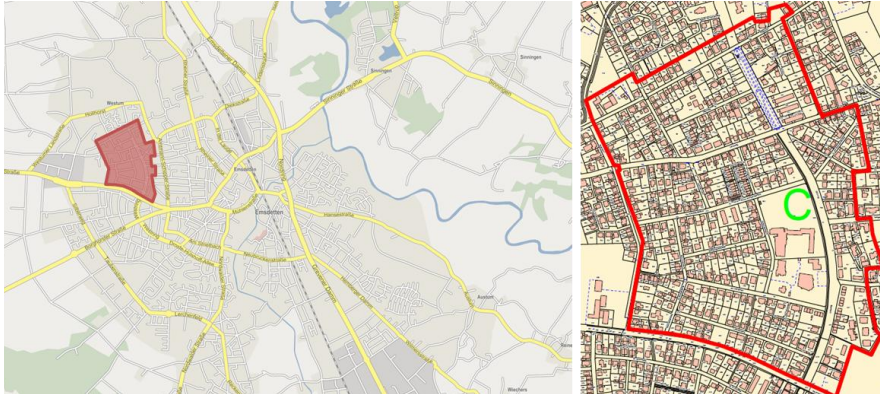
8.1.5 Quartier „Grünring“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier „Grünring“ ist im Westen der Stadt Emsdetten gelegen und befindet sich in etwa 2 km Entfernung vom Innenstadtkern. Der Grünring bildet die zentrale Achse des Untersuchungsquartiers und verleiht dem Quartier seinen Namen. Während das Quartier im Norden durch die Straße „Frischholt“ begrenzt wird, bildet die Neuenkirchener Straße im Süden die Grenze des Quartiers.

Prägung des Quartiers durch die mittig verlaufene Straße

Abbildung 37: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Grünring“



Quelle: GoogleMaps, Stadt Emsdetten, eigene Bearbeitung

Die folgenden Fotos verdeutlichen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale des Quartiers „Grünring“, welches durch ein Nebeneinander von mehrgeschossigen Wohngebäuden und Eigenheimen in unterschiedlichem Modernisierungszustand und unterschiedlichen Baualtern geprägt ist. Eine wesentliche Prägung erfährt das Quartier durch die Straße Grünring, die alleeartig angelegt ist.

Heterogene Wohnqualitäten prägen das Quartier






Abbildung 38: Eindrücke aus dem Quartier „Grünring“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 14.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

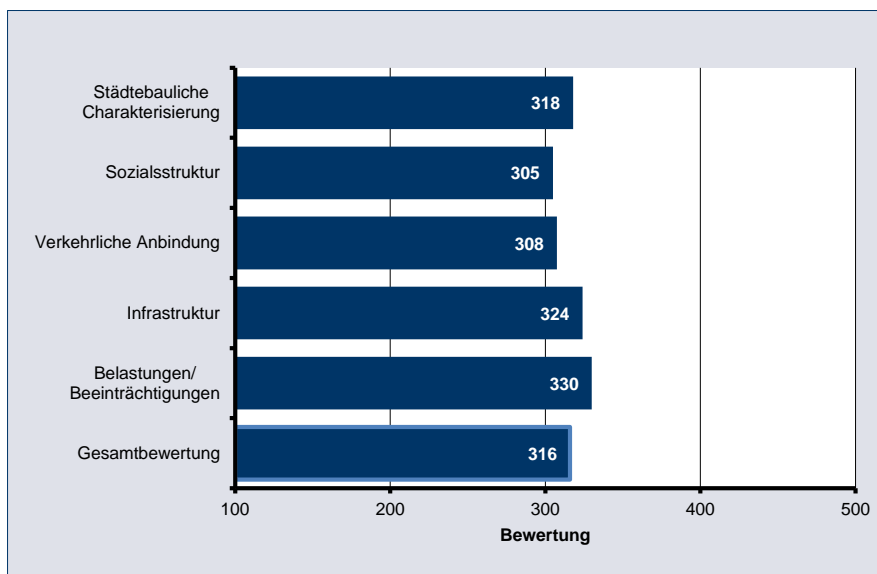
Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das relativ dicht und heterogen bebaute Quartier zeichnet sich durch ein Nebeneinander von Bestandsimmobilien mit teils deutlichen Modernisierungsbedarfen und neuwertigen Objekten in Form von Eigenheimen aus. Während im Norden des Quartiers eher Ein- und Zweifamilienhäuser, auch jüngeren Baualters, dominieren, schließen sich im südlichen Bereich des Quartiers Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise an. Diese konzentrieren sich insbesondere im südlichen Teil des Grünrings und in den angrenzenden Stichstraßen, z.B. am Perrediek. Der Mittelpunkt des Quartiers wird durch das Schulzentrum der städtischen Realschule gebildet. Modernisierungsbedarfe zeigen sich sowohl bei den älteren Eigenheimen, die in den 1960er Jahren entstanden sind, als auch bei den älteren Mehrfamilienhäusern ähnlichen Baualters. Quartiersbildprägend sind die Mehrfamilienhausbestände im südlichen Bereich des Grünrings, die in den 1960er Jahren für Mitarbeiter in der Textilindustrie errichtet wurden. Bei diesen Wohnungsbeständen handelt es sich jedoch um künftig abgängige Gebäude. Aktuelle Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen im Vennweg und in der Schüttenrode sowie der geplante Bau von vier Doppelhaushälften am Grünring verdeutlichen aktuelle Entwicklungsimpulse im Quartier. Der Grünring selbst stellt eine interessante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes dar. Durch die beidseitig des Weges angelegte Baumreihen wird eine Art Alleecharakter vermittelt. Stadtbildprägendes Element ist auch die Josefkirche.	
Soziodemografie	Aktuell (Stand 31.12.2011) leben im Quartier „Grünring“ 1.771 Personen. Ausländische Bewohner bilden im Quartier einen Anteil von etwa 6,8 Prozent. Die Analyse der Altersstruktur zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an jüngeren Einwohnern unter 30 Jahren und auf der anderen Seite einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an älteren Einwohnern über 65 Jahren. Das Quartier zeichnet sich somit durch eine vergleichsweise junge Altersstruktur aus, da auch ein nennenswerter Anteil an neu hinzugezogenen Familien ansässig ist.	
Verkehrliche Anbindung	Auf der südlich an das Quartier angrenzenden Neuenkirchener Straße verkehren mehrere Buslinien (167,262, 263), u.a. in Richtung des Stadtzentrums. Hierbei handelt es sich jedoch um Busse, die zu überwiegendem Zweck für den Schülertransport angeboten werden. Auch die Haltestellen direkt im Quartier werden teilweise unregelmäßig oder mit großen Zeitabständen von den Buslinien angefahren, da auch diese an dem Schulbetrieb angepasst sind. Eine Ausnahme bilden die Haltestellen „Josefkirche“ und „Vennweg“. Hier verkehrt der Stadtbus C2, mit dem zumindest stündlich, eine Anbindung Richtung Stadtzentrum und Bahnhof gewährleistet wird. Im motorisierten Individualverkehr bildet die im Süden des Quartiers gelegene „Neuenkirchener Straße“ eine wichtige Verkehrsachse. Während sie in Richtung Westen eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften darstellt, verbindet sie in Richtung Osten das Quartier mit der Innenstadt. Die Lage des Quartiers im Westen der Stadt Emsdetten bedingt im Vergleich zu zentraler gelegenen Wohngebieten etwas längere Fahrzeiten in Richtung Autobahn 1.	
Infrastruktur	Als wesentliche Stärke des Quartiers ist die infrastrukturelle Ausstattung mit familienorientierten Angeboten zu nennen. So bildet die Käthe-Kollwitz-Realschule mit angrenzendem Sportplatz das Zentrum des Quartiers und wird durch mehrere, fußläufig zu erreichende Kindergärten ergänzt. In Entfernung von etwa einem Kilometer befinden sich darüber hinaus eine Grundschule und das Emsdettener Gymnasium. Mehrere Spielplätze komplettieren das familienorientierte Angebot. Positiv hervorzuheben ist des Weiteren der Besatz mit Kirchengemeinden. Auf der Neuenkirchener Straße befinden sich neben einem Supermarkt auch zwei Bäckereien, so dass zumindest der tägliche Nahversorgungsbedarf gedeckt ist. Auch an der Amtmann-Schipper-Straße befinden sich einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Weitere Angebote müssen jedoch im Stadtzentrum aufgesucht werden, insbesondere medizinisch orientierte Infrastrukturen oder freizeitorientierte Angebote.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Bei dem Quartier handelt es sich um ein zu großen Teilen unbelastetes Wohngebiet. Lärmeinträge in Folge von stärker befahrenen Straßen bestehen nur an der Neuenkirchener Straße im Süden des Quartiers. Die Straßen innerhalb des Quartiers dienen der Wohngebietserschließung und sind zu überwiegendem Teil als 30er-Zonen ausgebaut.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Mit **316 Punkten** erzielt das Quartier „Grünring“ eine **durchschnittliche Gesamtbewertung**. Alle fünf Bewertungskategorien erzielen durchschnittliche Werte von 305 bis 324 Punkten. Während im Städtebau offensichtliche Modernisierungsbedarfe einer gepflegten, mit neuwertigen Objekten ergänzten Eigenheimstruktur gegenüberstehen, wirkt sich im Bereich der Infrastruktur das gute familienorientierte Angebot positiv auf die Bewertung aus. Leichte Defizite bestehen hinsichtlich der Versorgung mit medizinischen Angeboten und auch freizeit- und sportorientierte Angebote sowie Güter, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, müssen in den angrenzenden Bereichen aufgesucht bzw. erworben werden.

Abbildung 39: Ranking für das Quartier "Grünring"



Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Immobilienscout24-Datenbank

Das Mietwohnungsangebot im Quartier „Grünring“ zeichnet sich durch einen vergleichsweise günstigen Angebotspreis in Höhe von durchschnittlich 4,59 EUR/m² aus, der u.a. auf das im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Baualter zurückzuführen ist. Im Mehrfamilienhausbestand wurden in den vergangenen fünf Jahren darüber hinaus über ImmobilienScout24 keine neuwertigen Angebote ab Baujahr 2000 angeboten – die Nachfrage nach den angebotenen Wohnungen ist in der Folge als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen und auf fehlende Qualitäten im Mietwohnungsbau zurückzuführen. Im Mietwohnungssegment wird das Quartier „Grünring“ somit zusammenfassend stark vom Bestandsmarkt geprägt, der jedoch in Teilbereichen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweist.

Derzeit noch fehlende Qualitäten im Mietwohnungssegment

Tabelle 44: Struktur des Mietwohnungsangebotes im Quartier „Grünring“

Teilraum	Hits/Monat	Preis/m ²	Wfl. in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m ²
Gesamtstadt	783	5,17€	77	1982	18,2%	27,2%
„Grünring“	686	4,59€	81	1975	0%	38,2%

Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

Kleines Eigenheimangebot erfüllt solide Nachfrage

Ein von der Mietwohnungsnachfrage abweichendes Bild ergibt sich bei Betrachtung der Eigenheimangebote. Ein kleines Eigenheimangebot (3 % aller in Emsdetten offerierten Immobilien) stößt auf eine solide Nachfrage, die mit dem Niveau der Gesamtstadt zu vergleichen ist. Der Eigenheimbestand ist im Vergleich zum Mietwohnungsbestand jünger, hierzu haben in jüngster Vergangenheit kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen im Neubau beigetragen. Es handelt sich im Durchschnitt um Immobilien, die sich im Vergleich mit der Gesamtstadt durch kleinere Wohn- und Grundstücksflächen auszeichnen, gleichzeitig aber mit etwa 192.000 EUR günstiger angeboten werden. Marktexperten führen an, dass im Segment der Einfamilienhäuser zwar keine größeren Vermarktungsschwierigkeiten bestehen, ausgehend von den Mietwohnungsbeständen am Grünring ist das gesamte Quartier jedoch mit einem leicht negativ behafteten Außenimage belegt.

Tabelle 45: Struktur des Eigenheimangebotes im Quartier „Grünring“

Teilraum	Hits/Monat	Kaufpreis	Wfl. in m²	Grundfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	363	198.485€	153	624	1976	27%
„Grünring“	388	192.008€	146	485	1980	38%

Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert für die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung liegt im Quartier bei etwa 160 bis 170 EUR/m² und damit – verglichen mit den Innenstadtlagen und höherwertigen Flächen im Osten der Stadt – auf einem vergleichsweise günstigen Niveau.

Synapse: Stärken-/Schwächenprofil und Zielgruppeneignung

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standortseigenschaften des Quartiers „Grünring“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.




Tabelle 46: SWOT-Matrix für das Quartier „Grünring“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Sehr gute familienorientierte Infrastruktur • Alleecharakter des Grünrings als Potenzial und Alleinstellungsmerkmal • Wenig Verkehrslärm aufgrund der Dominanz von 30er Zonen • Vglw. junge Altersstruktur • Gute Anbindung an den Innenstadtbereich mit ÖPNV und MIV • Überdurchschnittlicher Besatz mit kirchlichen Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Teils deutliche Modernisierungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment (z.B. am Perrediek und am Grünring), die sich schmälernd auf städtebaulichen Gesamteindruck auswirken • Vglw. lange Fahrtzeiten zur nächst gelegenen Autobahnanschlussstelle • Eher kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, nur wenig Angebote, die über den täglichen Bedarf hinausgehen; K+K als nächstgelegener Supermarkt • Wenig medizinisch orientierte Angebote in Form von Apotheken und Ärzten im Quartier vorhanden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau der nicht mehr nachfragegerechten Mietwohnungsbestände am Grünring als Chance, an gleicher Stelle neue Wohnqualitäten zu schaffen • Entwicklungsimpulse hinsichtlich Erneuerung und Nachverdichtung festzustellen • Solide Nachfrage nach Eigenheimen 	<ul style="list-style-type: none"> • Abgeschwächte Mietwohnungsnachfrage, obwohl unterdurchschnittlicher Angebotspreis und Dominanz kleiner Wohnungen, die auf Ebene der Gesamtstadt gut nachgefragt werden • In Teilbereichen (Grünring) leicht negativ behaftetes Außenimage erschwert Entwicklungsimpulse durch Abriss und Neubau am Grünring

Quelle: eigene Zusammenstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 47: Zielgruppeneignung des Quartiers „Grünring“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Sehr gute Eignung für Familien, sowohl für Familien mit jüngeren als auch mit älteren Kindern, da das Quartier über eine sehr gute familienorientierte Infrastruktur in Form von Kindergärten und Schulen verfügt.	
Senioren	Mittlere Eignung, da zumindest der tägliche Bedarf der Nahversorgung gedeckt wird und das Quartier über ein nennenswertes Angebot an kirchlichen Einrichtungen verfügt. Defizite bestehen hinsichtlich der Versorgung mit medizinischen Angeboten. Der Mietwohnungsbestand bietet Möglichkeiten für altersgerechte Wohnformen, insbesondere wenn in nächsten Jahren ein Erneuerungsprozess angestrebt werden sollte.	
„Junge“ Nachfrager	Mittlere bis gute Eignung. Das Quartier verfügt über einen nennenswerten Mietwohnungsbestand, der vergleichsweise günstige und auch kleinere Wohnungen beinhaltet. Insbesondere Starterhaushalte auf der Suche nach der ersten eigenen Wohnung kommt diese Struktur entgegen. Nachteilig wirkt sich der Besatz mit zielgruppenspezifischen Angeboten hinsichtlich Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten aus.	

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Grünring“

In vielen Quartieren besteht oftmals hinsichtlich der Bewertung des Images ein großer Unterschied zwischen der Außenwahrnehmung (die Sicht von außen auf das Quartier) und der Innenwahrnehmung (aus Sicht der Quartiersbewohner selbst). Auch wenn die jeweiligen Bewohner ihr Quartier selbst in einem positiveren Licht sehen als dies von außen der Fall ist, kann ein negatives Image langfristige Auswirkungen auf das Quartier und dessen Entwicklungspotenziale haben. Auch im Quartier „Grünring“ ist das leicht negativ behaftete Außenimage eines der zentralen Herausforderungen. Dieses geht nicht von den Einfamilienhausbeständen aus, sondern bezieht sich eher auf die Verknüpfung mit den am Grünring angesiedelten Mehrfamilienhausbeständen. Daher sollte prioritär am Quartiersimage und der Bewohnerzufriedenheit gearbeitet werden, bevor größere bauliche Maßnahmen oder Investitionen vorgenommen werden. Der Imagewechsel ist damit eine der wichtigsten Herausforderungen der kommenden Jahre für das Quartier „Grünring“. In diesem Zusammenhang ist es jedoch wichtig anzumerken, dass das Quartier durchaus Weiterentwicklungspotenzial bietet, unter anderem da der Abbruch der negativ behafteten Mehrfamilienhausbestände am Grünring geplant ist und damit Raum für neue, nachfragegerechte Wohnangebote geschaffen werden kann. Die Nutzung von Standortvorteilen ist dabei ein wichtiger Faktor, der hinsichtlich eines angestrebten Imagewechsels kommuniziert werden sollte. Der Grünring bietet aufgrund seines Alleecharakters Potenzial, da es sich um ein Alleinstellungsmerkmal handelt, der als Standortvorteil effektiv genutzt werden kann. Neben der Herausforderung des Imagewechsels und der damit verbundenen Neuordnung der Mehrfamilienhausbestände am Grünring sollte jedoch nicht in Vergessenheit geraten, dass auch weitere Bestände im Mehrfamilienhaussegment Modernisierungsbedarf aufweisen und aus diesem Grund in den nächsten Jahren in die Planung des Quartiers miteinbezogen werden sollten, insbesondere, um ein ganzheitliches Konzept für das Quartier entwickeln zu können.

**Anzustrebender Imagewechsel
hat Erfolgspotenzial**

Abbildung 40: Quartier „Grünring“: Nutzung von Entwicklungsperspektiven

Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Aktive Imagearbeit

Quartiersumbenennung kann Imagewechsel unterstützen

Ein überzeugendes Außenimage kann nur transportiert werden, wenn das Innenimage stimmig ist und die Bewohner gerne im Quartier leben. Strategische Entwicklungen, die im Quartier angestoßen werden, sollten daher für die dort wohnhaften Bewohner, aber auch für neue Zielgruppen interessant sein und neue Perspektiven öffnen. Daher sollten Maßnahmen immer in Zusammenarbeit mit den Anwohnern entwickelt und umgesetzt werden. Durch eine gesteuerte Imagebildung kann das Ansehen eines Quartier gesteigert, eine Abwärts Spirale vermieden und eine langfristige Preisstabilität bzw. eine langfristige Nachfrage gesichert werden. Im Rahmen des durchgeführten Workshops zu den Ergebnissen des QuartiersChecks wurde seitens der Teilnehmer vorgeschlagen, mithilfe einer Quartiersumbenennung (z.B. in „Alt-Westum“) den Imagewechsel zu unterstützen.

Strategieempfehlung II: „Nutzung von Flächenpotenzialen zur qualitativen Weiterentwicklung des Wohnstandortes“

Geplante Neubaumaßnahmen können Quartiersentwicklung positiv beeinflussen

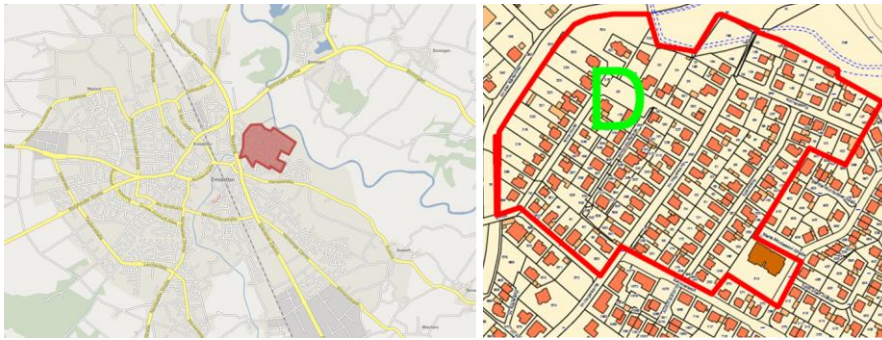
Insgesamt drei städtische Teilflächen mit 8.100 m², auf denen sich aktuell noch eine Wohnbebauung der 1950er Jahre befindet, werden seitens der Stadt Emsdetten zum Erwerb ausgeschrieben, um die Bestandsbebauung durch ansprechende und moderne Wohnbebauung zu ersetzen. Dieses Vorgehen wird begrüßt, da mit dem Abriss der Bestände am Grünring und am Perrediek die Chance besteht, eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandortes zu ermöglichen. Empfohlen wird jedoch der zielgruppenorientierte Neubau von Wohnungen, der die qualitative Nachfrage nach modernem Wohnraum befriedigt. Die Fokusgruppe bildet am Standort die Familie, die mit den angesiedelten Infrastrukturangeboten auf gute Rahmenbedingungen stößt. Nachgeordnet bildet auch die Gruppe der älteren Haushalte eine wichtige Zielgruppe. Angepasst an diese identifizierten Zielgruppen für den Standort sollten „passende“ Wohnungsangebote verwirklicht werden. Während sich die Teilflächen am Grünring für eine Bebauung mit (altersgerechten und barrierearmen) Mietwohnungen und Wohnungen im Betreuten Wohnen eignen, kann auf der Teilfläche am Perrediek verstärkt eine Eigenheimbebauung verwirklicht werden. Hierbei sollte nicht nur die Zielgruppe der Familien angesprochen werden, sondern auch die der älteren Haushalte.

8.1.6 Quartier „Konenhoek und Winninghoffstiege“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier „Konenhoek und Winninghoffstiege“ (im Folgenden nur „Konenhoek“ genannt) liegt im Osten der Stadt Emsdetten und schließt sich direkt an den Innenstadtkern an. Während die nördliche Grenze durch die Straße „Korrenkamp“ gebildet wird, verläuft die südliche Grenze entlang „Biekmeresch“.

Abbildung 41: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Konenhoek“



Quelle: GoogleMaps, Stadt Emsdetten, eigene Bearbeitung

Die folgenden Fotos zeigen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Konenhoek und Winninghofstiege“ auf.

Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilienhäusern dominieren die Bebauung und werden durch kleinere Mehrfamilienhäuser ergänzt. Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien und Neubau im Rahmen von Nachverdichtungen in Baulücken und auf großen Grundstücken verdeutlichen, dass sich das Quartier im Wandel befindet und eine positive Entwicklungsdynamik festzustellen ist.

Quartier im Wandel mit positiver Entwicklungsdynamik






Abbildung 42: Eindrücke aus dem Quartier „Konenhoek“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 14.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

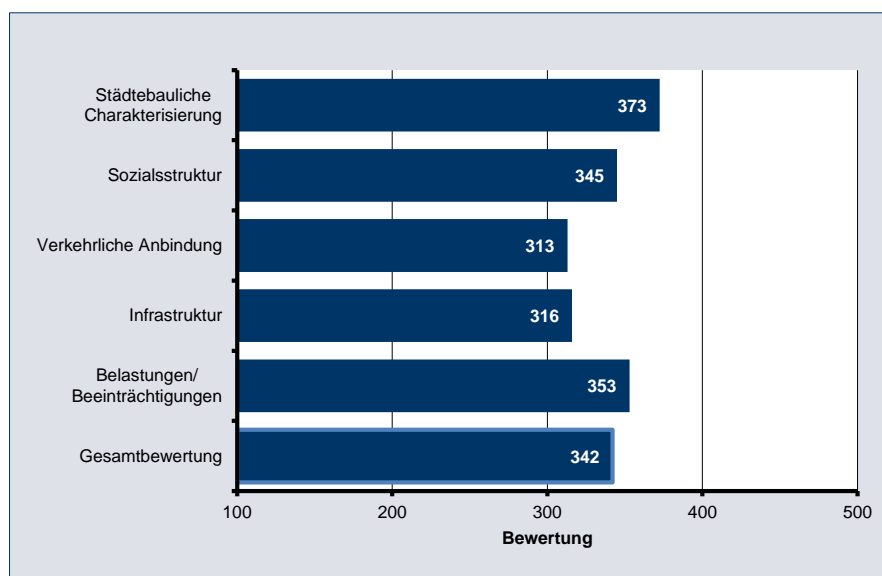
Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das Quartier präsentiert sich als gepflegter Siedlungsbereich in etwa 1 km Entfernung vom Stadtkern. Es dominieren gepflegte Einfamilienhausstrukturen verschiedenen Baualters von teils gehobener Qualität. Vereinzelt ergänzen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser die Eigenheimbebauung. Während das westliche Teilgebiet des Quartiers durch ältere Bestandsbebauung der 1950er und 1960er Jahre geprägt ist, ergänzen im östlichen Teilbereich neuwertige Immobilien den Bestand. Im Bereich Biekmeresch ist in jüngster Vergangenheit hochwertiger Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise realisiert worden. Die in jüngster Zeit durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien und Neubauaktivitäten deuten auf positive Entwicklungsimpulse im Quartier hin. So sind in den letzten Jahren vermehrt Erneuerungsmaßnahmen im Quartier festzustellen, die sich auf die Modernisierung von Fassaden und Dächern beziehen. Nachverdichtungspotenziale in Baulücken oder auf großen Grundstücken werden im Quartier aktuell genutzt. So wurden beispielsweise große Grundstücke der freistehenden Einfamilienhäuser genutzt, um kleine Bestandseigenheime in ihrer Wohnfläche zu vergrößern.	
Soziodemografie	Unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage des Quartiers innerhalb des Stadtgebietes sowie der Bebauung kann dem Quartier augenscheinlich eine gute Sozialstruktur attestiert werden. Der Sicherheitseindruck im Quartier ist entsprechend gut. Aktuell leben im Quartier 305 Personen. Der Anteil ausländischer Bevölkerung ist als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Analyse der Altersstruktur verdeutlicht, dass in den letzten Jahren im Zuge von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eine Veränderung der Altersstruktur stattgefunden hat. So leben derzeit im Quartier im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren, die gemeinsam mit der Elterngeneration im Alter von 30 bis unter 50 Jahren einen Anteil von 52 Prozent der Quartiersbevölkerung bilden.	
Verkehrliche Anbindung	Als wesentlicher Vorteil des Quartiers ist die Nähe zum Bahnhof zu nennen, welcher sich in etwa 800 m Entfernung zum Quartier befindet und damit noch fußläufig erreichbar ist. Von hier verkehren nicht nur mehrere Bahnlinien, sondern auch mehrere Buslinien, mit denen weitere Ortsteile bzw. weitere Kommunen des Kreises Steinfurt zu erreichen sind. Ab der Bushaltestelle „Konenhoek“ verkehrt nur eine Buslinie, die dem Schulbetrieb angepasst ist und damit nur in den Morgen- und Mittagsstunden verkehrt. Die nächsten Haltestellen, die auch durch einen Stadtbuss bedient werden, befinden sich an der Hansestraße (Theodor-Heuss-Straße) und Münsterstraße (Willscheid). Aufgrund der Lage im östlichen Stadtgebiet stellt sich die Anbindung an den MIV als vergleichsweise positiv dar. Der Grevener Damm, welcher die Anbindung an die Autobahnanschlussstelle in Greven gewährleistet, grenzt im Norden direkt an das Quartier an, so dass eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz besteht (Fahrzeit etwa 15 Minuten).	
Infrastruktur	Die Ausstattung mit familienorientierten Infrastrukturangeboten ist im Quartier als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. So gibt es keine Grund- oder weiterführenden Schulen im Quartier, jedoch einen Kindergarten, der auch Ganztagsplätze anbietet. Ein Spiel- und Bolzplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Nahversorgungseinrichtungen haben sich weiter südlich Richtung Hanse- und Münsterstraße (Aldi, Getränkemärkte) angesiedelt. In der gleichen Richtung befinden sich auch ein Zahnarzt, ein Internist sowie eine Apotheke. Hinsichtlich der freizeitorientierten Infrastruktur ist als wesentliche Stärke des Quartiers die unmittelbare Nähe zum Mühlenbach und der Ems mit ihren Grün- und Erholungsflächen hervorzuheben. Im Norden des Quartiers bestehen direkte Fußwegeverbindungen zu den Freiflächen. Als vorteilhaft ergibt sich die Nähe zur Innenstadt: Der Innenstadtring beginnt in etwa 700 m Entfernung vom Quartier, so dass die Infrastrukturangebote, die sich in diesem Bereich angesiedelt haben, zügig mit dem Auto und für mobile Bewohner des Quartiers auch noch fußläufig zu erreichen sind.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Im Quartier bestehen keine Belastungen, die sich schmälernd auf die Bewertung auswirken. Das Quartier präsentiert sich als gepflegter Siedlungsbereich in direkter Nähe zu Grün- und Erholungsflächen. Die nächstgelegenen Gewerbeansiedlungen befinden sich westlich des Nordrings und stellen sich damit als keine optische Beeinträchtigung für das betrachtete Quartier dar.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Mit **342 Punkten** erzielt das Quartier „Konenhoek“ eine **sehr gute Bewertung**. Das Quartier unterlag in den letzten Jahren einer positiven Dynamik, worauf eine Vielzahl an Modernisierungsmaßnahmen und auch hochwertige Neubau- maßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft hindeuten. Positiv ist auch das belastungsarme Umfeld zu bewerten. So befinden sich attraktive Naherho- lungsräume in direkter, fußläufiger Entfernung zum Quartier. Aufgrund der Randlage des Quartiers im Osten der Stadt Emsdetten sind im direkten Nahbe- reich zwar nur vglw. wenig Infrastrukturangebote vorhanden, die Nähe zum Emsdettener Stadtzentrum kann dieses Defizit jedoch in weiten Teilen ausglei- chen.

Abbildung 43: Ranking für das Quartier "Konenhoek"



Quelle: eigene Darstellung

Synopse: Stärken-/Schwächenprofil und Zielgruppeneignung

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Stan- dorteigenschaften des Quartiers „Konenhoek“ in einer SWOT-Darstellung ver- dichtet.




Tabelle 48: SWOT-Matrix für das Quartier „Konenhoek“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Aufgelockerte Siedlungsstruktur, gepflegte Eigenheimstruktur Nähe zu Frei- und Erholungsflächen Gute Sozialstruktur, vglw. junge Altersstruktur Innenstadtkern für mobile Bewohner des Quartiers noch fußläufig zu erreichen 	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbegebiet westlich des Nordrings bildet leichte Barriere hinsichtlich der Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs Nur wenig wohnungsnahe Infrastruktur vorhanden (insbesondere hinsichtlich Nahversorgung und schulischer Infrastruktur)
Chancen	
<ul style="list-style-type: none"> Positive Entwicklungsdynamik im Quartier festzustellen: Nachverdichtungspotenziale werden genutzt, vermehrt sind Umbau-/Modernisierungstätigkeiten im Quartier festzustellen Direkte Nähe zum gefragten Wohnviertel Biekmeresch, in dem in jüngster Zeit hochwertige Neubauten das Wohnungsangebot ergänzt haben 	

Quelle: eigene Darstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 49: Zielgruppeneignung des Quartiers „Konenhoek“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Mittlere bis gute Eignung, da Betreuungsangebote in Form eines Kindergartens vorhanden sind, aber keine Schulen im direkten Umfeld. Daher eher Eignung für Familien mit jungen Kindern.	
Senioren	Eher geringe Eignung für Senioren, die in einer Mietwohnung wohnen möchten: Wohnungsbestand ist zu etwa 90 Prozent durch das Eigenheimsegment geprägt. Wenig zielgruppenspezifische, wohnungsnahe Infrastruktur vorhanden.	
„Junge“ Nachfrager	Geringe Eignung wegen fehlender zielgruppenspezifischer Angebote in Bezug auf Freizeit und Einkaufen. Quartier ist derzeit stark vom Eigenheimsegment geprägt und richtet sich daher eher an Paare und Familien, die Eigentum bilden möchten.	

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Konenhoek“

Zusammenfassend lässt sich für das Quartier „Konenhoek“ festhalten, dass es sich um eine der besten Wohnlagen in Emsdetten handelt. Das Quartier weist eine städtebaulich und sozial gefestigte Struktur auf und zeichnet sich durch eine positive Entwicklungsdynamik aus. Konkreter Handlungsbedarf besteht im Quartier nicht, vielmehr kann es genutzt werden, um Vorbilder der Erneuerung zu kommunizieren, da im Bestand Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt wurden. In direkt angrenzender Nachbarschaft hat sich das Wohnprojekt „Hof-Eiche-24“ angesiedelt. Das Mehrgenerationenprojekt trägt zur positiven Wahrnehmung des Quartiers bei und ist derzeit in seiner Konzeptionierung einzigartig in Emsdetten. Das Quartier kann somit in mehreren Fällen als Vorbild der Erneuerung dienen.

Dem vereinzelten Erneuerungsbedarf bei älteren Eigenheimen sollte künftig durch Sensibilisierung der Eigentümer begegnet werden. Übergreifend (nicht nur für dieses Quartier) wird empfohlen, Bebauungspläne hinsichtlich ihrer zeitgemäßen Ausgestaltung zu überprüfen um im Bedarfsfall eine Anpassung (z.B. Erlauben moderner Bauformen) vorzunehmen.

Quartier kann als Vorbild der Erneuerung gesehen werden

9. Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Emsdetten

Im folgenden Kapitel werden die erarbeiteten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in der Stadt Emsdetten dargestellt. Die folgende Abbildung fasst die wesentlichen Schwerpunkte zusammen, bevor in einem nächsten Schritt die Ergebnisse für die einzelnen Teilmärkte des Wohnungsmarktes dargestellt werden.

Abbildung 44: Handlungsempfehlungen

- *Öffentlicher Wohnungsbau: Moderater und zielgruppenspezifischer Neubau*
- *Qualitativ hochwertiger Neubau im Eigentum für unterschiedliche Zielgruppen in integrierten Lagen (mit Alleinstellungsmerkmal)*
- *Verstärkung des Engagements im altersgerechten und betreuten Wohnen*
- *Unterstützung der Bestandsentwicklung in den Einfamilienhausquartieren*
- *Forcierung der Bestandsentwicklung in der Innenstadt*
- *Öffnung des Wohnungs- und Grundstücksmarktes nach außen*
- *Lokale Vernetzung dauerhaft sicherstellen*

Quelle: eigene Darstellung

9.1. Frei finanziert Mietwohnungsmarkt: Hochwertige Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmal sind nachgefragt

Der frei finanzierte Mietwohnungsmarkt in Emsdetten verzeichnet – dies hat die vorausgegangene Analyse aufgezeigt – eine Markttension im Segment der qualitativ herausragenden Mietwohnungen mit moderner Ausstattung in integrierten Lagen. In Emsdetten handelt es sich dabei um Wohnlagen im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe. Aus dieser Situation heraus ergeben sich die folgenden Ansprüche für die Weiterentwicklung des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes:

Der demografische Wandel erfordert die Schaffung zielgruppen- und bedarfsgerechter Mietwohnungsangebote

Für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände sind einige zu erwartende qualitative Entwicklungen und Effekte zu berücksichtigen, die sich aus dem Zuwachs bzw. aus der Schrumpfung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen infolge des demografischen Wandels einstellen werden. Infolge des Zuwachses in der Zielgruppe der best ager, die durch Singles und Paare mit höherer Kaufkraft und gehobenen Ansprüchen an die Wohnsituation vertreten werden, ist das Angebot an gut ausgestatteten Wohnungen in integrierten (Zentrum bzw. zentrumsnah) Wohnlagen auszuweiten. Auch die Gruppe der älteren Senioren,

Angebot an gut ausgestatteten Wohnungen in möglichst zentraler Lage für Zielgruppe der best ager ausweiten

die ggf. eine Unterstützung in der Alltagsbewältigung benötigen, wird zunehmen, so dass die Wohnformen im Alter, insbesondere jene, die wohnbegleitenden Service und Betreuung bieten, auszubauen sind. Die Schaffung barrierearmer Wohnformen ist dabei nicht nur als altersgerechtes Ausstattungsmerkmal anzusehen, sondern kann als Qualitätsmerkmal des generationengerechten Wohnens gelten, das mehrere Zielgruppen anspricht: Senioren wie auch Familien mit Kindern.

Investoren für die Notwendigkeit von kleineren Mietwohnungen sensibilisieren

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis einschließlich 60 m² kann auf dem Wohnungsmarkt aktuell durch Neubau nur begrenzt befriedigt werden, da zum einen geeignete Flächen in zentraler Lage fehlen und zum anderen Investoren aufgrund befürchteter hoher Fluktuation derzeit nicht gewillt sind, kleine Wohnungen für Singlehaushalte zu errichten. Es besteht somit die Herausforderung, Investoren davon zu überzeugen, dass aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Veränderung der Haushaltsgrößen künftig weiterhin der Neubau von kleinen Mietwohnungen, aber mindestens mit zwei Räumen, erforderlich ist. Hierbei stehen künftig insbesondere ältere Zielgruppen im Fokus, die Single-Wohnungen nachfragen. Es handelt sich um eine Zielgruppe, die weniger mobil ist und an langfristigen, stabilen Mietverhältnissen interessiert ist, so dass mit geringerer Fluktuation und mehr Stabilität zu rechnen ist. Die Nachfrage nach großen Wohnungen muss hingegen differenziert betrachtet werden: Im preisgünstigen Segment besteht ein nennenswerter Bedarf an Wohnungen für kinderreiche Familien (sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert). Kinderreiche Familien, die auf großen aber gleichzeitig preiswerten Wohnraum angewiesen sind, können jedoch nach Einschätzung der Marktexperten nur schwer durch Neubauvorhaben versorgt werden. Lösungen für den Wohnraumbedarf dieser Zielgruppen werden somit eher weniger durch Neubau als durch Arbeit im Bestand gesehen, z.B. durch die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen. Ferner besteht eine Wohnraumnachfrage durch eine kleinere Gruppe, die in zentraler Lage mit sehr guten Ausstattungsqualitäten große Wohnraumangebote nachfragt.

Qualitätsvoller Neubau weiterhin erforderlich – Ausbaumöglichkeiten im Bestand stärker fokussieren

Künftige Haushaltsentwicklung und Ersatzbedarf erfordern weiterhin Neubau

Der derzeitigen Marktsituation und künftigen Wohnungsnachfrageentwicklung entspricht ein Neubau von jährlich rd. 8 Wohnungen. Hierbei fungiert der Wohnungsneubau nicht nur als Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen, sondern auch quantitativ besteht aufgrund der prognostizierten Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung weiterhin ein Neubaubedarf. Nachfragekriterien für Mietwohnungen ändern sich; für viele Haushalte werden z.B. ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung und der energetische Standard der Wohnung wichtige Nachfragekriterien sein. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist anzuraten, in den kommenden Jahren durch Neubau modernen Wohnraum zu schaffen, der den kommenden Entwicklungen ein adäquates Angebot entgegensetzt.

Schaffung von neuen Wohnungen auch durch Ausbau im Bestand und Nachverdichtung

Für den Neubau sind einerseits z.B. Stadtvillen oder freistehende Mehrfamilienhäuser mit sechs bis max. zehn Wohneinheiten zu verwirklichen (u.a. in zentrumsnahen Baulücken), andererseits sind auch durch den Ausbau im Bestand oder durch Nachverdichtung neue Wohnungen zu schaffen, um auch den Flächenverbrauch in Grenzen zu halten. Da insbesondere in zentrumsnahen Lagen kaum Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind, auf denen Neubau realisiert werden kann, sind der Ausbau im Bestand und die Nachverdichtung

wichtige Schwerpunkte für den Neubau von Mietwohnungen. Umgesetzt werden sollten diese Vorhaben in den möglichst zentralen bzw. zentrumsnahen Lagen der Stadt Emsdetten. Insbesondere die gefragte Innenstadt ist an dieser Stelle zu nennen, in der Neubauvorhaben aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nur schwer umzusetzen sind und daher der Fokus auf den Ausbau im Bestand gesetzt werden sollte. Weitergehende Handlungsempfehlungen, die sich konkret auf dieses Wohnquartier beziehen, sind dem QuartiersCheck zu entnehmen.

Die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen erfordert jedoch eine Diskussion um die Anpassung alter Bebauungspläne, die derzeit die Weiterentwicklung einzelner Bereiche blockieren sowie um die Stellplatzverordnung, die ebenfalls Investitionen hemmt. Ebenso empfehlen sich Neubauprojekte als ergänzende Bebauung bestehender Gebäude. So können z.B. Zeilenbauten seitlich durch jeweils einen Neubau ergänzt werden. Durch das Anbringen eines Laubenganges, der vor die Gebäude gesetzt wird und durch den Anbau eines Aufzuges können alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist der Schwerpunkt im Neubau bei den kleinen Wohnungen bis etwa 60 m² zu setzen, die sich für Single- und Zweipersonen-Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen eignen. Für Haushalte mit höherem Einkommen, z.B. best. ager oder Senioren, die zuvor ihr Eigenheim verkauft haben, eignen sich zumeist nicht die kleinen Wohnungen bis 60 m²; hier sollte der Fokus eher auf Mietwohnungen mit etwa 75 m² und drei Zimmern gesetzt werden.

Aufbau zusätzlicher Etage, barrierearme Erschließung über Laubengänge

Erneuerung des Bestandes– Modernisierung auf unterschiedlichem Niveau auf dem Mietwohnungsmarkt anstreben

Neben dem qualitätsvollen Neubau ist der Erneuerung des Bestandes eine hohe Priorität beizumessen. Hierbei ist jedoch nicht anzustreben, den gesamten Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren, vielmehr kommt es darauf an, eine Modernisierung auf unterschiedlichem Niveau zu verwirklichen. Anzuraten ist eine präventive Strategie, um einen möglichen Modernisierungstau frühzeitig zu vermeiden.

Modernisierung von Beständen als präventive Strategie

Minimale Investitionen sind für diejenigen Bestände zu empfehlen, die derzeit nur wenig Handlungsbedarf aufweisen und für diejenigen Bestände, die wenig langfristige Perspektiven aufweisen. Ziel ist es hierbei, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern, insbesondere vor dem Hintergrund der ausgeprägten Mietwohnungsnachfrage in Emsdetten. „Kleine Maßnahmen“ umfassen neben einem Fassadenanstrich auch die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Schwellen im Hauseingangsbereich oder auch die Aufwertung im Außenbereich. Durch diese minimalen Investitionen werden die betroffenen Bestände nicht nur in ihrer Vermietbarkeit gesichert, sondern an anderer Stelle auch finanzielle Spielräume für umfassendere Bestandsaufwertungen geschaffen. Umfangreiche Modernisierungen sind bei denjenigen Beständen vorzunehmen, die sich in den zentralen bzw. zentrumsnahen und damit stark gefragten Lagen der Stadt Emsdetten befinden. Um die Vermietbarkeit in diesen Beständen auch langfristig zu sichern, wird empfohlen, neben der Anpassung der „hardware“ auch der „software“ eine wichtige Bedeutung zuzusprechen. Für die Bestandsanpassung bedeutet dies, dass neben energetischer Erneuerung, Barrierearmut und zielgruppengerechter Wohnungsausstattung und weiteren baulichen Maßnahmen auch darüber hinausgehende Angebote verwirklicht werden sollten. Anzuraten ist in diesem Zusammenhang z.B. die

Minimale Investitionen für Bestände mit wenig Handlungsbedarf bzw. wenig langfristiger Perspektive

Schaffung von wohnungsnahen Dienstleistungen, da diese eine wichtige Bedeutung in der Kundenbindung spielen. Haustechnische Leistungen wie der Winterdienst, die Gebäudereinigung oder ein Hausmeisterservice stellen hierbei niedrigschwellige Angebote dar, welche zur qualitätsvollen Entwicklung des Mietwohnungsbestandes beitragen können. Durch Kooperationen mit Dienstleistern kann darüber hinaus das selbstständige Wohnen im Alter erleichtert werden. Empfehlenswert ist hierbei z.B. die Zusammenarbeit des Wohnungsunternehmens mit dem Netzwerk Älterwerden, in dem unter anderem Betreuungsdienste in der Stadt Emsdetten integriert sind.

Bei Modernisierungen und Neubau im Quartier denken

Gebündelte Maßnahmen können zu Aufwertung ganzer Wohnquartiere beitragen

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Mietwohnungsbestandes in Emsdetten ist es ratsam, nicht nur die Wohnung und den Wohnblock als strategischen Handlungsrahmen zu sehen, sondern auch das Wohnquartier, welches bei der Wohnstandortwahl der Mieter eine immer wichtigere Rolle spielt. Alle Maßnahmen sind daher möglichst unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Werden Maßnahmen an der Wohnung, dem Gebäude und dem Wohnumfeld aufeinander abgestimmt, können Quartiere gestärkt werden. Die Aufwertung von ganzen Quartieren kann dabei in den meisten Fällen nur durch ein abgestimmtes Handeln der verschiedenen Akteure geleistet werden, da im Regelfall nicht ein großer Eigentümer in einem Quartier aktiv ist, sondern mehrere, auch kleinere Wohnungseigentümer mit unterschiedlichen Handlungsstrategien. Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden daher gemeinsam mit der Stadtverwaltung Emsdetten Quartiere identifiziert, die als Anknüpfungspunkt für Quartiersmaßnahmen gesehen werden.

Exkurs: Herstellungspflicht von Stellplätzen im Wohnungsneubau

Stellplatzherstellungspflicht beim Neubau von Wohnungen

In zentralen Lagen einer Stadt, wie z.B. in der Emsdettener Innenstadt, sind die Flächen für den Wohnungsneubau äußerst begrenzt. Hinzu kommt, dass bei einem anvisierten Neubauprojekt der Bauträger die Pflicht hat, Stellplätze für die Bewohner zu errichten: „Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden [...]“ (vgl. Landesbauordnung NRW § 51: Stellplatzherstellungspflicht). In Nordrhein-Westfalen gilt die Richtlinie, dass pro geschaffener Wohnung ein Stellplatz bereitgestellt werden muss. In Emsdetten sind jedoch je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplatzherstellungspflicht wird seitens vieler Bauträger als problematisch eingeschätzt, da dadurch Baukosten erhöht werden und sie somit investitionshemmend wirken kann. Zudem wird das Mobilitätsmanagement der Stadt durch diese Verordnung beschränkt.

Möglichkeiten ausnutzen, Herstellungspflicht von Stellplätzen abzumildern

Allerdings gibt es Möglichkeiten, Neubau zu betreiben, ohne dass diese Pflicht gültig ist, z.B. indem verstärkt der Ausbau von Dachgeschossen in der Emsdettener Innenstadt zum Tragen kommt. Wurde das betroffene Wohngebäude vor 1993 errichtet (was bei dem überwiegendem Anteil der Wohngebäude in der Emsdettener Innenstadt der Fall ist), sind beim Ausbau des Dachgeschosses keine zusätzlichen Stellplätze zu errichten. Eine Reduzierung von Stellplätzen beim Wohnungsneubau ist darüber hinaus durch die Stadt möglich, wenn Gründe des Verkehrs oder die Erreichbarkeit per ÖPNV dieses rechtfertigt. Voraussetzung ist hierbei jedoch die Aufstellung einer sogenannten Stellplatzsatzung. Diese regelt die Höhe der Ablösesummen und die Reduzierungsgröße.

Bei vorliegender Stellplatzsatzung ist beim Verzicht auf weitere Stellplätze eine zweckgebundene Ausgleichszahlung an die Kommune notwendig. In vielen Städten und Gemeinden, u.a. in den Bundesländern NRW, Bayern und Brandenburg ist es nach den jeweiligen Bauordnungen der jeweiligen Stadt überlassen, über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu entscheiden. Eine weitere Möglichkeit der kommunalen Steuerung ist die Zahlung von Subventionen an den jeweiligen Bauherren, um eine höhere Stellplatzzahl zu verwirklichen. In einer Stellplatzsatzung kann auch eine Unterteilung des Stadtgebietes in verschiedene Zonen geregelt werden, um die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze anzupassen. In Münster ermöglicht der sogenannte „ÖPNV-Bonus“ beispielsweise eine Reduzierung der Stellplätze um 20 Prozent innerhalb der Altstadt und des östlichen Bahnhofsbereiches, um 15 Prozent für Bauvorhaben, die innerhalb eines Einzugsradius von 400 m einer Bushaltestelle mit 10-Minuten-Taktung liegen und um 10 Prozent für Bauvorhaben, die innerhalb eines Einzugsradius von 400 m einer Bushaltestelle mit 20-Minuten-Taktung liegen.

Ähnlich funktioniert das Münchener Parkraumkonzept: Dieses regelt die Stellplatzsatzung mit Ablösesummen in drei Zonen von 7.500 EUR bis 12.000 EUR je Stellplatz. Eine Möglichkeit, direkt am Wohngebäude auf Stellplätze zu verzichten, sind „Stellplatzfreie Stadtquartiere“, wie beispielsweise in Freiburg das Quartier Vauban. In diesem Wohngebiet ist das Errichten von Stellplätzen im Quartier untersagt, das Parken wird am Rand des Quartiers über Sammelgaragen gewährleistet. Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass eine Stellplatzsatzung auch für die Stadt Emsdetten eine gute Möglichkeit darstellt, um bessere Rahmenbedingungen zu schaffen und Investoren für den Bau von Wohngebäuden in zentralen, innenstadtnahen Wohngebieten wieder zu gewinnen. Zudem sollte eine Orientierung an der Richtzahl des Landes NRW mit einem Stellplatz je Wohnung, erfolgen. Seitens der Experten wurde betont, dass in der Regel Stellplätze in dieser Größenordnung auch seitens der Nachfrager nicht relevant sind. Vielfach handelt es sich um Haushalte, die aufgrund der zentralen Lage kein oder nur ein Auto besitzen. Sie präferieren die günstige Lage und profitieren von der Möglichkeit vielfach auf ein Auto verzichten zu können. Diese Einstellung ist in der Regel altersunabhängig. Somit zeigt sich, dass bei einer nachfragegerechten Modernisierung des Wohnraumangebots auch dieser Nachfrageaspekt beachtet werden sollte und eine Stellplatzsatzung in Emsdetten aufgestellt wird.

Parkraumkonzepte und Stellplatzsatzungen als mögliche Rahmenbedingungen

9.2. Soziale Wohnraumversorgung: Qualitative Weiterentwicklung wird empfohlen

Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in der Stadt Emsdetten garantiert nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte gleichermaßen Versorgungschancen: So besteht ein rechnerischer Engpass bei den Einpersonen-Haushalten, die zwar innerhalb der Bedarfsgemeinschaften die größte Nachfragergruppe darstellen, aber auf dem Wohnungsmarkt einem nur kleinen Wohnungsangebot gegenüberstehen. Angesichts der prognostizierten Bindungsverluste werden sich die Versorgungsengpässe für Singlehaushalte tendenziell erhöhen, zumal aufgrund des demografischen Wandels die kleinen Haushalte noch weiter zunehmen werden (in diesem Zusammenhang sind auch die aktuelle Rentendiskussion und die Herausforderung Altersarmut zu nennen). Auch auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt befindet sich ein nur geringer Anteil an Wohnungen, die für Singlehaushalte geeignet sind und den

Preisgebundener Wohnungsbestand garantiert nicht für alle Haushalte gleiche Versorgungschancen

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen. In der Folge sind die Chancen für einen Single-Haushalt, eine „passende“ Wohnung anzumieten, ungleich geringer als bei größeren Haushalten mit mehr Personen. Bei den Wohnungen ab 60 m² besteht eine vergleichsweise ausgeglichene Situation, Marktexperten ergänzen jedoch, dass auch im Segment der großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern leichte Angebotsengpässe bestehen. Der künftige Bedarf an preisgünstigen Wohnungen kann zwar nicht quantitativ vorausgeschätzt werden, da die Entwicklung der Einkommenssituation nicht zuverlässig prognostiziert werden kann, im Hinblick auf zukünftige Veränderungen in der Kaufkraft können aber einige Entwicklungstrends aufgezeigt und plausible Überlegungen getroffen werden.

Künftig besteht weiterhin Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in Emsdetten

Für die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt Emsdetten ist daher eine Fortführung des Neubaus zu empfehlen, wobei dieser ganz klar Wohnprodukte umfassen sollte, für die es bisher kein hinreichendes Angebot gibt. Dies betrifft:

- kleine Wohnungen bis 62 m² für Haushalte mit ein oder zwei Personen (hierbei beachten, dass auch Wohnungen für eine Person mit zwei Zimmern ausgestattet sein sollten, um dem wachsenden Wunsch nach getrenntem Wohn- und Schlafbereich entgegenzukommen),
- altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, die dem Zuwachs an älteren, einkommensschwachen Haushalten gerecht werden,
- Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern, der sowohl in größeren Mietwohnungen (z.B. durch Wohnungszusammenlegung) als auch in geförderten Mieteigenheimen angeboten werden kann.

Von entscheidender Bedeutung ist die Lage neuer Objekte. Zentrumsnahe Lagen sind wünschenswert, um eine möglichst selbstständige Versorgung der älteren Haushalte im öffentlich geförderten Bestand zu gewährleisten.

Neubauvolumen im öffentlich geförderten Segment liegt deutlich unter dem im frei finanzierten Segment

Künftig ist der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen auch weiterhin dem Neubauvolumen im frei finanzierten Segment unterzuordnen. Jedoch zeigt sich, dass der Rückgang von Bindungen nur teilweise vom Markt kompensiert werden kann und insbesondere aus qualitativen, aber auch in einzelnen Bereichen aus quantitativen Gründen weiterhin der Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Emsdetten wichtig ist. Im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen wird empfohlen, sich an der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zu orientieren und damit einen Zielwert von etwa **7 Wohnungen pro Jahr** anzustreben. Dieser Wert bezieht sich jedoch nur auf die Mietwohnungen **in Mehrfamilienhäusern**. Hinzuzurechnen ist der Bedarf an geförderten **Mieteinfamilienhäusern**, dessen Zielwert im Neubau bei **durchschnittlich 3 Wohneinheiten pro Jahr** liegen sollte. Dem bestehenden Versorgungsengpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht ausschließlich durch Mietwohnungsneubau begegnet werden. Daher ist zusätzlich zum Wohnungsneubau auch die Wohnraumerneuerung bei gleichzeitiger Verlängerung oder Neuvereinbarung von Sozialbindungen in Beständen mit kleineren Wohnungen zu fördern.

In der Expertendiskussion wurden zwei Aspekte intensiv auch unter Beteiligung des Ministeriums diskutiert:

- Der öffentlich geförderte Bestand scheint gegenwärtig eine Art „Imageproblem“ sowohl bei Nachfragern als auch Investoren aufzuweisen. Inwiefern dieser Problematik begegnet werden kann, zeigen folgende Ausführungen. Aktuelle Studien belegen, dass gegenwärtig 56 % der Haushalte in NRW wohnberechtigt wären, wenn sie einen entsprechenden Antrag stellen. Es handelt sich somit nicht um schwierige Problemgruppen, die diesen Wohnraum nachfragen, sondern um sehr gute Mieter, die die Vielfalt der Gesellschaft widerspiegeln. Ebenso bestätigen die lokalen Marktexperten, dass in Emsdetten die Nachfrager in diesen Beständen sehr gut sind und es sich nicht um schwierige Haushalte handelt. Öffentlich geförderter Neubau wird in der Regel sofort bezogen. Somit ist deutlich, dass die Nachfrage nach öffentlichem Wohnungsbau und dessen Qualitäten, die durchaus auch Vorbildfunktion aufweisen, weiterhin gegeben ist. Schwieriger stellt sich oftmals der formale Aufwand aufgrund der Bindungen dar. Zum einen beantragen viele Haushalte der Zielgruppe eine entsprechende Wohnung, weil sie mit den Grenzen unzureichend vertraut sind, zum anderen ergibt sich ein Mehraufwand für die Investoren. Vielfach kann dies jedoch durch gute Beratungen seitens der Verwaltung aufgefangen werden. In Emsdetten erfolgt bereits eine sehr gute Beratung, die ggf. noch stärker in der öffentlichen Wahrnehmung dargestellt werden könnte.
- Die aktuellen Marktzinsen sorgen dafür, dass gegenwärtig wenig Anreiz für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Investorenmenseite besteht. Jedoch wird oftmals nicht berücksichtigt, dass sich der Marktzins in den nächsten Jahren verändern kann, die Zinsen im öffentlich geförderten Wohnungsbau aber für einen Zeitraum von zwanzig Jahren festgeschrieben sind. Die aktuellen Marktangebote bieten dagegen nur eine Zinssicherheit zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Genutzt werden kann zudem eine Art „Übertragung der Belegungsbindung“: So erfolgt der Ankauf von Belegungsrechten in der Regel für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren. Es gibt jedoch Regelungen, dass Neubau auch ohne eine direkte Belegungsbindung in dem entsprechenden Neubau gefördert werden kann, wenn Belegungsbindungen an anderer Stelle im Bestand verwirklicht werden, der bis dahin aber frei von Bindungen ist.

9.3. Eigenheime dominieren weiterhin den Wohnungsmarkt in Emsdetten: im Neubau sind hochwertige Angebote nachgefragt

Generell ist der Neubau von Eigenheimen weiterhin sehr wichtig für den Emsdettener Wohnungsmarkt. Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Emsdetten zu befriedigen, ist im Eigenheimneubau ein Niveau von **zunächst 57 Wohneinheiten jährlich bis zum Jahr 2015** nachfragegerecht, das sich aller Wahrscheinlichkeit nach im Laufe der Jahre durch den demografischen Wandel – d.h. durch die sich immer stärker verringernden Altersjahrgänge der 30 bis 49-Jährigen – dann auf **54 Wohnungen jährlich bis 2020** und zuletzt auf **38 Wohnungen jährlich bis 2030** reduzieren wird.

Schaffung von Angeboten im Neubau: hochwertige Angebote sind erforderlich

Neubau auf freistehende Objekte fokussieren, nur ergänzend DHH und RH

Im Wohnungsneubau ist es notwendig, die gesamte Bandbreite an Produkten und Preiskategorien zu bedienen, aber es müssen auch zielgruppenspezifische Angebote und Wohnformen im Eigentumssegment angeboten werden. Im Segment der Eigenheime werden in Emsdetten insbesondere freistehende Eigenheime bevorzugt – aus diesem Grund ist der Neubau auf dieses Teilsegment zu fokussieren. Doppelhaushälften und Reihenhäuser können jedoch weiterhin als Nischenprodukte mit angeboten werden. Insbesondere bei Reihenhäusern ist jedoch zu bedenken, dass dieses kein „klassisches“ Eigenheim in der Siedlungsgestalt der Stadt Emsdetten ist.

In der Zielgruppenansprache werden im Segment der Eigenheime für Emsdetten folgende Gruppen identifiziert:

- Paare und Familien mit mittlerem Einkommen,
- Einkommensstarke Paare und Familien,
- best ager zwischen 50 und 65 Jahren und Seniorenhaushalte ab 65 Jahren.

Für Schwellenhaushalte bietet insbesondere der Eigenheimbestand in Emsdetten ein größeres Potenzial für die Wohneigentumsbildung, auch im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistungen bei der Sanierung. „Muskelhypotheken“ können hierbei anders als im Neubau als Kapitalersatz eingesetzt werden, um moderne Ausstattungsstandards zu schaffen.

Paare und Familien mit mittlerem bis gehobenen Einkommen sind Hauptzielgruppe

Paare und Familien mit mittlerem bis gehobenen Einkommen sind die Hauptzielgruppe im Eigenheimbau in Emsdetten, für die eine große Produktvielfalt hinsichtlich der Bauformen und Wohnungsgrößen bereitgehalten werden sollte. Das präferierte Segment ist bei dieser Zielgruppe das freistehende Eigenheim, das durch kleinere Angebote im Segment der Doppelhaushälften ergänzt werden kann. Für einkommensstarke Haushalte sind kleine und gleichzeitig anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln. Vorteilhaft sind Grundstücke am Rand von gewachsenen und gefragten Wohnquartieren ohne größere Verkehrseinträge. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen dabei individuelle Häuser, die vom Architekten oder von Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden.

Marktnischen bedienen: Baugemeinschaften

Bildung von Baugemeinschaften seitens der Stadtverwaltung unterstützen

Im Eigenheimbau sollten angesichts der Pluralisierung der Lebensformen Chancen ergriffen werden, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form von Baugemeinschaften auf den Weg zu bringen. Baugemeinschaften können genutzt werden, um die Renaissance der Städte zu fördern, Impulse für innovative Lebensweisen zu geben und experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen. In einigen Städten in Nordrhein-Westfalen ist die Entwicklung von Baugemeinschaften bereits so weit fortgeschritten, dass sie neben den Bauträgern als zweiter Weg zur Erhöhung der Wohneigentumsquote beitragen und damit als Förderung der Eigentumsbildung gesehen werden. Negative Auswirkungen, die von Baugemeinschaften ausgehen, sind bisher nicht bekannt. Ausgehend von ihren Potenzialen ist es daher empfehlenswert, ihre Bildung kommunal zu

unterstützen. Das Bauen in Baugemeinschaften stellt insbesondere für Haushalte, die sich experimentell an der Wohneigentumsbildung beteiligen möchten, ein wichtiges Angebot dar. Erfahrungen aus anderen Kommunen belegen, dass mindestens ein Prozent aller Haushalte sich für Baugemeinschaften interessieren. Um das Bauen in Baugemeinschaften in Emsdetten zu fördern, werden folgende Empfehlungen formuliert, die sich auch im Handbuch für Kommunen des Ministeriums wiederfinden lassen:

- Politisches Signal geben: Zur Unterstützung von Baugemeinschaften müssen zahlreiche Akteure mobilisiert werden, die Interessenten unterstützen und Rahmenbedingungen schaffen, damit dieses Angebot überhaupt erst ermöglicht werden kann. Dazu ist eine breite Steuerung notwendig, die auch im politischen Raum durch eine entsprechende Positionierung verankert sein muss.
- Netzwerk schaffen: Um Akteure und Interessierte zusammen zu bringen, sowie potenzielle Unterstützer einzubinden, ist es notwendig, dass ein niedrigschwelliges Netzwerk durch die Verwaltung aufgebaut wird.
- Zentrale Koordination: Zur Realisierung der Ziele und der verstärkten Förderung von Baugemeinschaften wird der Aufbau einer zentralen Koordinierungsstelle empfohlen, die sich um alle übergeordneten Fragen kümmert. Diese Stelle muss vor allem dadurch geprägt sein, dass sie eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichen Stellen in der Verwaltung, aber auch zu den Marktakteuren und Vereinen gewährleistet. Es wird empfohlen, diese Stelle neutral bei der Verwaltung einzurichten.
- Grundstücke: Es müssen unterschiedliche Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sein könnten, identifiziert und bereitgestellt werden. Hierfür bieten sich insbesondere die Nachverdichtungspotenziale in der Stadt Emsdetten, darunter z.B. Baulücken, an. Bedacht werden sollte darüber hinaus, dass auch bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte Potenzial bieten und für Baugemeinschaften relevant sein können.

Baugemeinschaften können sowohl in guten als auch in mittleren Wohnlagen realisiert werden, da durchaus positive Impulse durch Baugemeinschaften erzielt werden, die sich in Quartieren befinden, die durch eine Umbruchsituation gekennzeichnet sind. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung einer Baugemeinschaft ist die gute Basisstruktur, die auch die Unterstützung (z.B. durch einen externen Moderator der Planungs- und Umsetzungsphase) umfasst. Erfahrungen der Stadt Emsdetten zeigen auf, dass das Interesse an besonderen Wohnformen, die in einer Baugemeinschaft verwirklicht werden können, vorhanden ist. Baugemeinschaften stellen zwar nur ein Nischenprodukt dar, sind aber sehr wichtig für die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes einer Kommune.

Begleitung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren

Der Generationswechsel in den älteren Eigenheimsiedlungen Nordrhein-Westfalens findet bereits seit mehreren Jahren statt und hat auch in der Stadt Emsdetten hohe Relevanz. In den Eigenheimen der 1920er und 1930er Baujah-

Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren ist in Emsdetten von aktueller Bedeutung

re sind demografisch bedingt kaum noch frühere Eigentümer wohnhaft. Aktuell findet in den Beständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre ein Wechsel statt. Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass betroffene Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber weisen Modernisierungsbedarfe auf. In der Stadt Emsdetten wurde im Rahmen der Expertengespräche, der Vor-Ort-Begehungen und der QuartiersChecks überprüft, inwiefern das Thema des Generationenwechsels Relevanz für die Stadt besitzt. In den Gesprächen und in den Begehungen wurde deutlich, dass ein großer Anteil der Eigenheime der Stadt Emsdetten in der Zeit zwischen 1950 und 1970 entstanden ist und sich demnach bereits im Generationenwechsel befindet bzw. kurz davor steht. Insbesondere im Quartier Berge zeigt sich ein weitestgehend sehr gut funktionierender Generationenwechsel (Jung kauft alt!). Wie im QuartiersCheck dargestellt, besteht in diesem Quartier die Herausforderung, dass die alten B-Pläne so angepasst werden, dass die Potenziale, beispielsweise die bestehenden Baulücken, angepasst werden können. Die Stadtverwaltung muss jedoch zukünftig die einzelnen Quartiere und den anstehenden Generationenwechsel beobachten, regelmäßig mit Marktexperten dazu austauschen und ggf. frühzeitig in Form von Beratung und Information den Wandel unterstützen.

9.4. Eigentumswohnungen: Nachholbedarf qualitativ und quantitativ decken

Gemäß den Vorausschätzungen der Wohnungsnachfrageprognose ist im Teilmarkt der Eigentumswohnungen ein **jährliches Neubaupotenzial von 15 Wohnungen** nachfragegerecht. Diese Zielgröße stellt ein Neubauniveau dar, dessen Nachfrage sich vor allem aus selbst nutzenden Eigentümern, aber auch aus Kapitalanlegern speist.

Nachfragepotenziale

Für folgende Wohnungstypen ist in Emsdetten derzeit und auch künftig ein Nachfragepotenzial vorhanden:

- Größere, möglichst zentral gelegene Wohnungen mit mindestens 60 m² Wohnfläche
- Barrierearme bis barrierefreie, altersgerechte Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten
- Wohnungen mit großzügigen Freisitzen, z.B. in Form einer Gartennutzung oder einer Dachterrasse
- Kleine Gebäudekomplexe mit maximal acht Wohneinheiten

Nachfragehemmnisse

Folgende Merkmale wirken nachteilig für die Vermarktung:

- Komplexe Gebäudestrukturen, z.B. in höhergeschossigen Gebäuden
- Kleine Single-Appartements bzw. kleine Wohnungen bis 60 m² mit nur ein bis zwei Zimmern
- Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen oder anderen bedeutsamen Emissionsquellen
- Wohnungen in peripheren Lagen ohne Anbindung an erforderliche Infrastrukturen

Im Neubau Konzentration auf die Zielgruppen best ager und Senioren

Die demographischen Entwicklungen weisen darauf hin, dass für die Zukunft mit einem nachhaltigen Ansatz bei der Zielgruppe ab 50 Jahren und den Senioren ab 65 Jahren zu rechnen ist, eine Altersgruppe, die künftig noch an Umfang zunehmen wird. Für die Eigenheime, die zur Finanzierung einer Eigentumswohnung für ältere Haushalte in einem ersten Schritt verkauft werden, besteht ein Absatzmarkt. Dieser wird durch neue Familien, die zum ersten Mal Eigentum bilden und aufgrund des günstigeren Preises auf den Bestand ausweichen, gespeist. Generell ist bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung auf eine breite Zielgruppenansprache (d.h. Familien und Paare sowie ältere und jüngere Haushalte) zu achten, um das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbeigebaut zu haben, zu minimieren. Dennoch sind derzeit und auch künftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig sind und an Umfang zunehmen werden:

- best ager ab dem Alter von 50 Jahren
- Seniorenhaushalte ab dem Alter von 65 Jahren

Best ager fragen vorwiegend ausgewählte Wohnlagen nach, die eine Nähe zu Freizeit- und Konsumangeboten bieten, aber dennoch so weit entfernt sind, dass ein ruhiges und gehobenes Wohnen möglich ist. Nachgefragt werden Eigentumswohnungen ab einer Fläche von etwa 75 m², mit drei bis vier Zimmern, in überschaubaren Wohngebäuden. Die Nachfrage kann sich anspruchsvoll ausdifferenzieren: eine hochwertige Wohnungsausstattung, ein großes Badezimmer mit Tageslicht, ein großzügiger Freisitz und ein Lift (ab dem dritten Geschoss) sind wichtige Nachfragekriterien. Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß geworden ist und häufig auch nicht die zentrale Lage mit guter Infrastruktur aufweist, die in dieser Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial wird in diesem Fall durch den Verkaufspreis des Eigenheims bestimmt. Das InWIS schätzt, dass in Emsdetten für ein älteres Bestandseigenheim je nach Ausstattung, Größe und Lage etwa 150.000 bis 180.000 EUR erzielt werden kann, so dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um marktgerecht zu sein.

Ein weiteres Nachfragepotenzial besteht in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahren. Da diese Nachfragergruppe hinsichtlich ihrer Wohnwünsche sehr heterogen ist, sollten auch hier unterschiedliche Angebote geschaffen werden. Obligatorisch sind bei allen Planungen eine großzügige Terrasse oder ein Balkon (mind. 8 m² nach Süden ausgerichtet), eine verkehrsarme aber möglichst zentrale Lage in einem guten Wohnumfeld mit fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen und einem Anschluss an den ÖPNV. Ähnlich wie in der Gruppe der best ager verkauft auch hier ein nennenswerter Anteil der Haushalte im Alter sein Eigenheim, um sich kleiner zu setzen. Um bei älteren Menschen vorhan-

best ager und Senioren als aktuell und künftig wichtige Zielgruppen für Eigentumswohnungen

Im Neubau Preise von max. 2.200 Euro/m² ansetzen

dene soziale Netzwerke im Wohnumfeld zu erhalten, ist die Schaffung von seniorengerechten Eigentumswohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen zu empfehlen, z.B. im Rahmen von Nachverdichtung und Baulückenschließung. Im Neubau sind hierbei Preise zwischen 1.900 und 2.200 EUR/m², im Bestandsumbau bis 1.900 EUR/m² marktgerecht. Der Neubau von altersgerechten Eigentumswohnungen kann auch in älteren Eigenheimsiedlungen eine Wohnperspektive für ältere Eigentümer bieten, deren Immobilie nicht die notwendige Barrierearmut bietet oder die diese nicht mehr hinreichend bewirtschaften können, aber in jedem Fall in ihrem angestammten Quartier verbleiben möchten. Aus diesem Grund ist das Wohnbauflächenpotenzial für altersgerechten Neubau in bestehenden Siedlungsbereichen zu überprüfen.

Schaffung besonderer Mehrwerte und Alleinstellungsmerkmale

Vom Neubau von kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist abzuraten, da für diese Wohnungsgröße nur ein äußerst schmales Nachfragepotenzial vorhanden ist. Ein Schwerpunkt beim Neubau und der Sanierung sollte bei den Wohnungen ab etwa 70 m² Wohnfläche und drei bis vier Zimmern gesetzt werden, um den bestehenden Angebotsengpass abzubauen. Wohnungsgrößen ab 90 m² eignen sich dabei sowohl für junge Paare oder Familien, die zum ersten Mal Eigentum bilden als auch für ältere Haushalte, die zum zweiten Mal Eigentum bilden und im Vorfeld ihr Eigenheim verkauft haben und nun ausreichend Wohnfläche benötigen, um die Wohnungseinrichtung unterzubringen. Vier-Zimmer-Wohnungen entsprechen dabei dem Trend nach einem separaten Arbeits- oder Gästezimmer oder bieten die Möglichkeit, ein zusätzliches Kinder- oder Schlafzimmer einzurichten.

Fußläufig erreichbare Infrastrukturen sind für Nachfrager von ETW besonders interessant

Die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen oder der Ausbau von Dachgeschossen, insbesondere im zentralen Siedlungskern der Stadt Emsdetten, wird empfohlen, um in zentralen und integrierten Lagen adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Besonders attraktiv ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsbereichen. Der Neubau von Eigentumswohnungen in Emsdetten wird somit nur in integrierten Lagen empfohlen, wie bereits in den Empfehlungen zum Mietwohnungsbau dargestellt.

Dem Thema Barrierearmut muss eine wichtige Bedeutung zugesprochen werden. Beim Neubau oder der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist darauf zu achten, eine möglichst barrierearme Wohnsituation herzustellen. Diese kommt nicht nur den älteren Zielgruppen ab 50 Jahren entgegen, sondern auch vielen anderen Zielgruppen, z.B. der jungen Familie (Beispiel Kinderwagen, schwere Einkäufe).

Abheben vom Mietwohnungsmarkt durch Alleinstellungsmerkmale

Die beteiligten Marktexperten weisen des Weiteren darauf hin, dass sich Eigentumswohnungen vom Mietwohnungsbereich in qualitativer Hinsicht abheben müssen, um adäquate Preise und eine dementsprechende Nachfrage zu erzielen. Es wird aus diesem Grund empfohlen, beim Bau von Eigentumswohnungen auf die Verwendung mehrerer Baumaterialien zu achten, um eine gestalterische Abhebung vom Mietwohnungsbau zu erzielen.

9.5. Altersgerechtes Wohnen: Aktivitäten am Markt sind positiv spürbar, aber es besteht weiterhin Handlungsbedarf

Empfehlungen für das Segment Altersgerechte Wohnungen ohne Service

Die Analyse im Segment des altersgerechten Wohnens ohne Serviceangebote hat aufgezeigt, dass zwar Aktivitäten am Markt deutlich spürbar sind, aber es besteht aktuell und auch künftig ein hoher Handlungsbedarf.

Marktaktivitäten sind zwar spürbar, reichen aber noch nicht aus

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot sind ohne einen Umbau im Bestand nicht zu realisieren. Der zukünftige Bedarf von etwa 600 Wohneinheiten ist zu etwa zwei Dritteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken. Somit bleiben etwa 200 Wohneinheiten, deren Bedarf bis zum Jahr 2030 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen gedeckt werden sollte. Empfohlen wird der **Neubau von durchschnittlich 11 altersgerechten Wohneinheiten pro Jahr**.

Bedarf an altersgerechten Wohnungen durch Kombination von Umbau im Bestand und Neubau schaffen

Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch die Zielgruppe der älteren Menschen anzusprechen, die vom großzügigen Eigenheim in die kleinere Eigentumswohnung ziehen möchten. In Gesprächen mit Marktexperten wurde darüber hinaus deutlich, dass auch im Segment der altersgerechten Eigenheimformen in Emsdetten ein Bedarf besteht (z.B. in Form von altersgerechten Bungalows). Diese werden im Kapitel „Wohneigentumsbildung“ bei den Handlungsempfehlungen zum Eigenheimbau weiter vertieft, während sich die Empfehlungen an dieser Stelle an den Neubau von seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau beziehen.

Sowohl Markt für Miet- als auch für Eigentumswohnungen abdecken

Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. 10 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach DIN 18025 ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Darüber hinaus ist beim Neubau von altersgerechten Wohnungen darauf zu achten, ein abgetrenntes Schlafzimmer zu verwirklichen. Generell ist festzuhalten, dass der Schnitt einer Wohnung, der ausreichend Bewegungsflächen erlaubt, wichtiger ist, als die reine Größe einer Wohnung.

Nähe zu Infrastrukturen unverzichtbar

Die Barrierereduzierung fängt jedoch nicht erst in der Wohnung, sondern bereits an der Haustür an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollen insbesondere beim Neubau von Wohnungen vermieden werden. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind darüber hinaus ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Lifte,

Rampen und Treppenlifte stellen beispielhafte Maßnahmen dar, die beim Neubau von altersgerechten Wohnungen in der Planung mit bedacht werden sollten. Ebenso müssen Barrierereduzierungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden: abgesenkte Bürgersteige, verlängerte Grünphasen bei Ampeln etc. Auch innerhalb der Wohnung existieren oftmals Hindernisse und Barrieren, welche die Bewegungsfähigkeit älterer Menschen einschränken und beim Neubau von Wohnungen vermieden werden können. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Das Badezimmer solle beim Neubau von Wohnraum nicht nur groß genug dimensioniert sein, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden. Hierbei sind schon kleine Maßnahmen, wie das Anbringen von Haltegriffen sinnvoll. Dazu müssen Wände jedoch ausreichend Stabilität gewährleisten.

Anpassung des Wohnraums kann Verbleib in der eigenen Wohnung sichern

Neben dem Wohnungsneubau sollten der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums kommt nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen und Leben. So erfreuen sich auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungsflächen gibt. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums.

Maßnahmen bündeln

Um Kosten zu sparen, bietet es sich in vielen Fällen an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendig werdenden Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass z.B. Grundrissveränderungen durchgeführt werden, welche im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse Älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Sensibilisierung von Selbstnutzern und Hauseigentümern

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass es hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen und Wohnungsumbau von absoluter Notwendigkeit ist, dass dies nicht ausschließlich von Wohnungsunternehmen getragen werden kann. Im Gegenteil liegt der größte Handlungsbedarf bei den Gruppen der Selbstnutzer und privaten Hauseigentümer. Private Eigentümer, als Selbstnutzer oder Kleinvermieter sind gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Emsdetten kommt daher die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm NRW

2011, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen in der Stadt Emsdetten auf der städtischen Homepage oder durch Kooperationen mit der Kreishandwerkerschaft.

Empfehlungen für das Segment Altersgerechte Wohnungen mit Service

Der Vergleich der vorhandenen Angebote und der errechneten Nachfragepotentiale offenbart zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt. Marktexperten und Betreiber von betreuten Wohnanlagen bestätigen anhand vorhandener Wartelisten und Wohnungsgesuchen, dass der Bedarf nicht gedeckt ist. Insbesondere im preisgünstigen und mittelpreisigen Segment sind in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen. **Insgesamt sind bis 2030 etwa 86 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen zu verwirklichen.** Es wird empfohlen, etwa alle vier bis fünf Jahre jeweils ein kleineres Wohnprojekt mit maximal 18 Wohneinheiten zu schaffen, um der Nachfrage in diesem Teilmarkt gerecht zu werden.

Der Wohnstandort für eine Wohnanlage im betreuten Wohnen sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen, welche eine fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsangebotes gewährleistet. Die Schaffung betreuter Wohneinheiten sollte sich aus diesem Grund auf die integrierten Lagen in der Stadt Emsdetten konzentrieren. Hierzu zählen neben dem eigentlichen Innenstadtkern auch die direkt angrenzenden Wohnbereiche, die über den ÖPNV gut an die Innenstadt angebunden sind. Das erreichbare Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und auch medizinische Angebote und Dienstleistungen, z.B. in Form einer Sparkasse oder einer Poststelle, umfassen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung sind neue Wohnanlagen, die medizinische oder Nahversorgungsangebote im Gebäude mit integrieren. Standorte auf der "grünen Wiese" sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim, sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können
- höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitservice, Reinigungsdiensten usw.)

Bei der Verwirklichung von betreuten Wohnanlagen, die sich in direkter Nähe zu einem Alten-/Pflegeheim befinden, ist jedoch auf eine Abgrenzung zu achten, die das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung berücksichtigt. Denkbar ist hierbei z.B. die Abgrenzung der betreuten Wohneinheiten vom angegliederten Alten-/Pflegeheim durch architektonische Alleinstellungsmerkmale (z.B. andere Fassadengestaltung, Gestaltung des Eingangsbereiches).

Im Neubau und im Bestand sind zwei wichtige Schwerpunkte zu setzen:

Wartelisten bei bestehenden Projekten des Betreuten Wohnens unterstreichen den hohen Bedarf

Standorte auf der „grünen Wiese“ vermeiden, stattdessen quartiersnahe Projekte

Standorte in Nähe zu einem Pflegeheim zwar vorteilhaft, aber auf Abgrenzung achten

- Im unteren Preissegment bis max. 5,00 EUR/m² erlaubt der anvisierte Mietpreis keinen frei finanzierten Neubau, allenfalls die Umnutzung eines bedarfsgerechten Gebäudes zum Zwecke des betreuten Wohnens. Zudem können über die Wohnraumförderung geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung in frei finanzierte Wohnanlagen integriert werden. Neben der Miete ist zu beachten, dass auch der Betreuungsumfang für die Seniorenhaushalte mit geringen Einkommen nicht zu hoch liegen darf. Einen passenden preiswerten, wenngleich vom Leistungsumfang her beschränkten Service im Sinne einer Minimalversorgung können nur soziale Anbieter leisten, die für ein geringes monatliches Entgelt eine telefonische Erreichbarkeit in Bedarfsfällen und die Organisation professioneller Altenhilfe sicherstellen, notfalls auch kleinere unentgeltliche Leistungen erbringen. Im unteren Preissegment sind kleine Wohnungen mit etwa 62 m² und zwei Zimmern, für ein bis zwei Personen, nachfragegerecht.
- Bei der Verwirklichung von Wohnprojekten im frei finanzierten Bereich im mittleren Preissegment, welches von 5,00 bis unter 8,00 EUR/m² reicht, sollte, ähnlich wie im preisgünstigen Segment, eine niedrige Grundbetreuung angestrebt werden, welche jedoch mithilfe eines breiten Angebots an Wahlleistungen, die auf Wunsch hinzu gebucht werden können, erweitert werden kann. Wohnungen für Paare und Singles mit zwei bis drei Zimmern und einer Größe von maximal 75 m² können in diesem Preissegment als nachfragegerecht bezeichnet werden. Ein niedriger Grundservice, der auf Wunsch auf weitere Leistung erweiterbar ist und auch kurzfristige und temporäre Leistungen umfasst, stellt eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnissen der Zielgruppe zu orientieren. Das Angebot eines Wahlkatalogs mit verschiedenen Dienstleistungen, darunter z.B. pflegerische Dienste oder Essens- und Wäschedienste, bietet den Vorteil der transparenten Kostenaufschlüsselung nach Miete, Nebenkosten, Serviceleistungen und hinzugebuchten Zusatzleistungen.

Nachfragedeckung im Bereich hochpreisiger Angebote, Nachfrage konzentriert sich auf Angebote bis max. 8,00 EUR/m²

Von der Realisierung hochpreisiger Angebote (> 8,00 EUR/m²) ist kurz- bis mittelfristig in Emsdetten abzuraten. Derzeit bestehen nur im öffentlich geförderten und damit preisgünstigen Segment sowie im oberen Preissegment bei etwa 8,00 EUR/m² Angebote des betreuten Wohnens, dazwischen befindet sich eine Angebotslücke, die derzeit noch nicht hinreichend bedient wird. Es sollte daher angestrebt werden, weiterhin preisgünstige betreute Wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel und die kostengünstige Verwirklichung von frei finanzierten Wohnungen unter 8,00 EUR/m² zu verwirklichen.

9.6. Gestaltung von Rahmenbedingungen: Exkurs- Handlungsbedarf im Planungs- und Baurecht

Problemstellung

Restriktive planerische Festsetzungen erschweren Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Die Anpassung von bestehenden Gebäuden an zeitgemäße Wohnbedürfnisse und auch der Neubau in Bestandsgebieten ist in Emsdetten aufgrund veralteter bzw. restriktiver planerischer Festsetzungen in einigen Wohnquartieren schwierig und stellt sich als wichtige Herausforderung dar. Hierzu zählt auch das untersuchte Quartier „Berge“, in dem sich nennenswerte Wohnbaupoten-

ziale befinden, die bislang aber aufgrund der geschilderten Situation nicht umgesetzt werden konnten.

Ziele

Gemäß des Leitbildes der Stadt Emsdetten „Innen- vor Außenentwicklung“ sollte die Unterstützung der Bestandsentwicklung und die Förderung des Neubaus in integrierten Lagen eine wichtige Priorität in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik erhalten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Eröffnung von neuen Spielräumen bei geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Modernisierungen in den Quartieren, die durch veraltete Bebauungspläne mit restriktiven Auflagen gekennzeichnet sind. Beachtet werden sollte in diesem Zusammenhang jedoch, dass bei der Entwicklung von Flächen und Gebäuden in bestehenden Wohnquartieren der Schutz erhaltenswürdiger Siedlungsbilder und Freiflächen im Vordergrund steht. Der Stadt Emsdetten kommt hierbei die Rolle des Planens und Regulierens zu, sollte jedoch in Kooperation mit Eigentümern, Planern, Architekten und potenziellen Käufern versuchen, die gesteckten Ziele zu verwirklichen.

Eröffnung von neuen Spielräumen

Mögliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der Gestaltung von Rahmenbedingungen im Planungs- und Baurecht für Emsdetten denkbar:

- Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen (z.B. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB)
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. § 16 Abs. 2 BauNVO, z.B. Gebäudehöhe)
- Sensible Lockerung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, um mehr Flexibilität im Umbau zuzulassen und so zu einer qualitativen Entwicklung des Bestandes beizutragen
- Änderung/Neuaufstellung eines Bebauungsplans
- Ggf. Rückbau- und Entsigelungsgebote, Baugebote, Städtebauliche Verträge und Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen

Übergeordnet sollten folgende Aspekte künftig stärker diskutiert werden:

- Differenzierung der Grunderwerbssteuer mit dem Ziel, den Erwerb bebauter Grundstücke zu entlasten (Zuständigkeit beim Bund)
- Differenzierung der Grundsteuer in Richtung Bodenwertabgabe, als Anreiz um unbebaute Grundstücke zeitnah an den Markt zu bringen und nicht für mögliche Erben zu verwahren (Studien aus Österreich weisen jedoch auf eine sehr geringe Wirksamkeit hin)

Die dargestellten Empfehlungen basieren auf den Ausführungen von Kuschnerus 2010 (Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis, Bonn und der Wüstenrot Stiftung (Hrsg./2012): Die Zukunft von Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Berlin.) und müssen durch Experten

im Planungs- und Baurecht der Stadtverwaltung gemeinsam mit den lokalen Akteuren weiter ausgearbeitet und mit der Politik abgestimmt werden.

Verknüpfung von bestehenden Konzepten – das Klimaschutzkonzept der Stadt Emsdetten

Im Mai des Jahres 2011 wurde vom Rat der Stadt Emsdetten die Erarbeitung eines integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts beschlossen. Dieses Klimaschutzkonzept soll einen wesentlichen strategischen Baustein für künftige Klimaschutzmaßnahmen darstellen und ist somit sowohl eine strategische Entscheidungsgrundlage für kommunale Klimaschutzziele als auch Planungshilfe für künftige Klimaschutzanstrengungen. Das Konzept unterscheidet insgesamt fünf Handlungsfelder, darunter auch das Feld „Planen, Bauen, Wohnen und Sanieren“, welches sich thematisch sowohl mit Einsparpotenzialen im Neubau als auch im Altbau beschäftigt und somit einen direkten Anknüpfungspunkt für das Handlungskonzept Wohnen darstellt.

9.7. Öffnung des Grundstücksmarktes und Anpassung der Bodenpolitik

Die demografische Analyse zeigt deutlich, dass für Emsdetten insbesondere die Zuwanderung auf dem Wohnungsmarkt sehr relevant ist. Gleichzeitig hat die Analyse der Stadt mit den lokalen Ergebnissen gezeigt, dass die kommunale Bodenpolitik zur Vergabe von Grundstücken nicht optimal auf die Interessen auswärtiger Nachfrager abgestimmt ist. Zum einen besteht ein Kommunikations-Missverständnis, so dass einige Auswärtige davon ausgehen, dass eine Grundstücksvergabe an externe Nachfrager nicht möglich ist. Zum anderen arbeitet das kommunale Instrument insofern nicht effizient bzgl. der Nachfrage Auswärtiger, da die anfallenden Wartezeiten in der Regel durch externe Nachfrager nicht toleriert und Alternativen in der Region gesucht werden.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Vergabekriterien zu prüfen und ggf. zu modifizieren. Eine Möglichkeit, die Vergabe von Grundstücken an Auswärtige zu erleichtern, ist z.B. die **Entwicklung eines Sondermodells**, bei dem ein Sonderpool an Grundstücken (etwa 30-40 %) für die kurzfristige Vergabe zurückgehalten wird. Parallel hierzu müsste jedoch ergänzend eine Kommunikationsstrategie für heimische Nachfrager mit hoher Wartezeit entwickelt werden, um diese Sonderregelung und den davon ausgehenden Mehrwert darzustellen.

Neue Botschaft mit offensiver Marketingstrategie

In einer **offensiven Marketingstrategie** können die Chancen für Auswärtige in der Region bekannt gemacht werden. Hierzu zählt u.a., den Internetauftritt zu verändern, indem Informationen über Emsdetten und das Vergabeverfahren an Auswärtige transparent gemacht werden. Um auch künftig einen Beitrag zur Qualitätssicherung im Neubau zu leisten, könnte an dieser Stelle komplementär ein Bonus für das energieeffiziente Bauen angeboten werden und eine kostenlose, neutrale Energieberatung initiiert werden (hierbei Verknüpfung mit Klimaschutzkonzept beachten).

Zu berücksichtigen sind darüber hinaus die Empfehlungen aus dem Forum Baulandmanagement: So sollte künftig eine regionale Abstimmung der Bodenpolitik erfolgen, um negative Auswirkungen für die Region zu vermeiden (Vermeidung eines zu starken Konkurrenzkampfes zwischen den Städten des Kreises, der Entwicklungen hemmt).

Für den **Aufbau eines strategischen Marketings** sind die lokalen Akteure zu sensibilisieren und zu gewinnen, um in einem nächsten Schritt auch neue Zielgruppen aus der Region für die Stadt Emsdetten zu gewinnen. Eine zielgerichtete Kampagne, die mithilfe von Medien Informationen über den Wohnstandort Emsdetten transparent macht, kann dazu beitragen, zielgerichtet neue Zielgruppen für den Emsdettener Wohnungsmarkt zu gewinnen. Zur Verbesserung des Informationsflusses kann z.B. in einem ersten Schritt die Internetplattform zum Wohnstandort Emsdetten gemeinsam mit lokalen Partnern verbessert werden. Ein kommunales Immobilienportal, welches sowohl Informationen zum Mietwohnungsmarkt als auch zum Segment des Wohneigentums enthält, stellt eine Möglichkeit dar, Informationen über die Wohn- und Lebensqualitäten in Emsdetten bereit zu halten und leicht zugänglich zu transportieren. Konkrete Projekte, z.B. im Wohnungsneubau oder -umbau, können als Best-Practice-Beispiele auf dieser Internetplattform ebenfalls dargestellt werden.

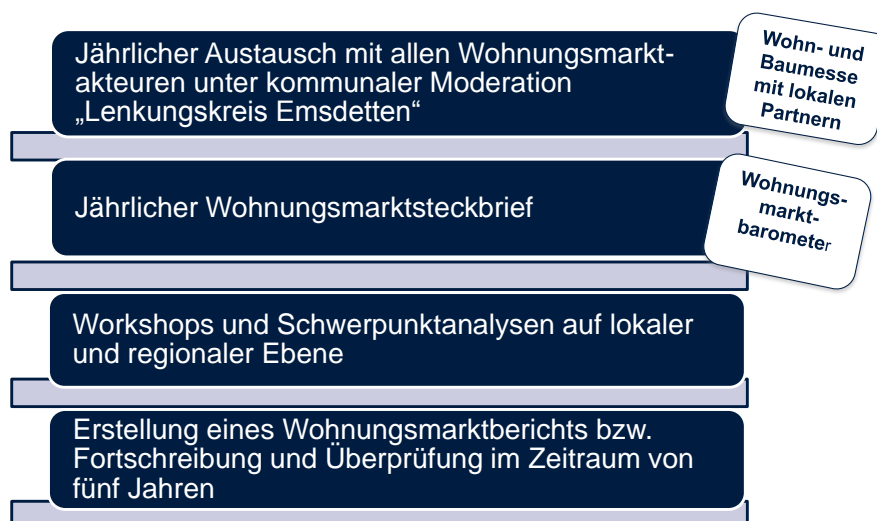
Offensive Vermarktung des Wohnungsmarktes

9.8. Langfristige lokale Vernetzung der Marktexperten in Emsdetten dauerhaft sicherstellen

Im Sinne des MBWSV NRW und der Erkenntnisse des BBSR stellt die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen nur den Auftakt für einen sich anschließenden Prozess dar. Aus diesem Grund ist für eine effiziente Nutzung der Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen eine Fortführung im Prozess notwendig. Das wesentliche Element der Prozessfortführung ist das regelmäßige Berichtswesen, zu dem ein intensiver Kommunikationsfluss, der im Rahmen eines Runden Tisches weitergeführt werden kann, gehört. Fester Bestandteil sollte auch eine jährliche Analyse der Marktlage in Form eines Steckbriefes sein, der durch einen Wohnungsmarktbericht ergänzt werden kann. Dieser kann wiederum in ausführlicherer Form alle fünf Jahre erbracht werden. Insbesondere demografische, soziale und ökonomische Kennziffern sowie wesentliche Daten zum Wohnungsmarkt sollten hierbei einem regelmäßigen Berichtswesen unterliegen.

Lokale Vernetzung in Emsdetten dauerhaft sicherstellen

Abbildung 45: Empfehlungen zur langfristigen lokalen Vernetzung



Quelle: eigene Darstellung

**Beibehaltung des Lenkungs-
kreises, regelmäßigen Austausch
weiterführen**

Die Ergebnisse dieser Analysen sollten weiterhin regelmäßig mit den Marktakteuren rückgekoppelt und diskutiert werden. In jährlich stattfindenden Treffen sollten diese Marktakteure zu gemeinsamen Runden eingeladen werden. Hierbei kann gut an den bestehenden Lenkungskreis in Emsdetten angeknüpft werden. Im Rahmen dieses Lenkungskreises wurde bereits u.a. die Durchführung einer Bau- und Immobilienmesse diskutiert, die eine Möglichkeit darstellt, für den Wohnstandort Emsdetten regional zu werben und seitens der Stadtverwaltung Emsdetten koordiniert werden müsste.

10. Anhang

10.1. Verwendung der IS24-Datenbank

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):

- ImmobilienScout 24: 350.418 Wohneinheiten
- Immopool: 67.215 Wohneinheiten
- Immowelt: 104.078 Wohneinheiten
- Immonet: 65.456 Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten – Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. – diskutiert, überprüft und verifiziert.

Die Validität der Daten lässt sich auch an einem Rechenbeispiel belegen: Die ausgewerteten Mietwohnungsangebote bilden schätzungsweise 21 Prozent aller in den Jahren 2006 bis Anfang 2011 in Emsdetten auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen ab und liefern somit objektive Informationen über Nachfrage und Angebote auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt. Darüber hinaus wurde die Validität der Ergebnisse durch die Einbeziehung von Expertenwissen in Form von persönlichen Interviews erhöht.

Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Emsdetten folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- | | |
|---|----------------|
| • Mietwohnungen 2006 bis Anfang 2011 | - 427 Angebote |
| • Eigentumswohnungen 2006 bis Anfang 2011 | - 208 Angebote |
| • Eigenheime 2006 bis Anfang 2011 | - 390 Angebote |
| • Mieteigenheime 2006 bis Anfang 2011 | - 61 Angebote |

Literaturverzeichnis

Bauwelt (Hg.) 2008: Das Modell Baugruppe. o. O.

Bertelsmann Stiftung (Hg.) o.J.: Demographiebericht Kommune Emsdetten. Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel. O.O.

Borchard, Sonja; Jansen, Katrin; Krüger, Carolin 2011: Flexibilität auf 7 m². So wohnen Azubis in München. Bochum

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt (Hg.): Grundstücksmarktberichte der Jahre 2007 bis 2011 für den Kreis Steinfurt. Steinfurt

Dr. Jansen GmbH (Hg.) 2009: Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten. Köln

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2008: Wohntrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 3)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2011: Unternehmenstrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 5)

Heinze, Rolf; Eichner, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Matthias; Schauer, Martin 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2011: Kommunalprofil Emsdetten, Stadt. Regierungsbezirk Münster, Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt. o.O.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels - Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien. Band 64. Düsseldorf

Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn.

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (Hg.) 2003: Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010: Kommunale Handlungskonzepte "Wohnen". Ideen und Beispiele. Düsseldorf

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010 : Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.): Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2011. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Mieterbefragung NRW. Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2010: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil 2010. Emsdetten. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Stadt Emsdetten (Hg.) 2006: Innen wohnen – außen schonen. Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten. Emsdetten/Dortmund

Stadt Emsdetten (Hg.) 2009: Flächenbericht 2008. Stadt Emsdetten. Entwicklung der Wohnbauflächen. Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Emsdetten

Stadt Emsdetten (Hg.) 2010: Flächenbericht 2009. Stadt Emsdetten. Entwicklung der Wohnbauflächen. Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Emsdetten

Stadt Emsdetten (Hg.) o.J.: Emsdetten. Wirtschaftsstandort mit Visionen. Emsdetten

Stadt Emsdetten (Hg.) 2012: Emsdetten im Blick 2011. Jahrbuch für die Stadt Emsdetten. Emsdetten

Stadt Emsdetten (Hg.) o.J.: Netzwerk Älterwerden. Leistungen im Bereich der Altenhilfe. Stadt Emsdetten in Kooperation mit dem Netzwerk Älterwerden. Emsdetten

Wirtschaftsförderung Kreis Steinfurt (Hg.): Kreis Steinfurt in Zahlen. Ausgaben 2007 bis 2011. Steinfurt

Wüstenrot-Stiftung (Hg.) 2012: Die Zukunft von Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Berlin

