



SITZUNGSVORLAGE
B 2015/610/3255

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.05.2015

Frau Nicola Köstens

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Entscheidung	28.05.2015

Zukunft Wohnen in Oelde

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, Handlungs- und Flächenvorschläge für die Förderung der unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte zu entwickeln.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nrn.:

BB 1-2, BB 2-2 von Seite 27,

Wo 2-3, Wo 3-3 von Seite 80,

Wo 4-1, Wo 4-2, Wo 4-3, Wo 4-4 von Seite 81

Sachverhalt:

Auch wenn in Deutschland rein rechnerisch ausreichend viele Wohnungen vorhanden sind, wird bei näherer Betrachtung deutlich, dass die Entwicklungen regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Nicht selten liegen Schrumpfung und Wachstum auf dem Wohnungsmarkt eng beieinander. Darüber hinaus verändert sich der Wohnungsmarkt derzeit auch qualitativ stark. Dies zeigt sich insbesondere an folgenden Trends:

- Der demographische Wandel wird gekennzeichnet durch einen Geburtenrückgang und einer Zunahme älterer Menschen.

- Gleichzeitig leben in den einzelnen Haushalten immer weniger Personen (Singularisierung), was mit einer Erhöhung der Anzahl der Haushalte einhergeht.
- Die Ansprüche an Wohnraum haben sich in vielerlei Hinsicht deutlich verändert (z.B. andere Wohnungsgrundrisse, größere Bedeutung von energetischen Standards, ...).

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist das Ergebnis des Zusammenspiels verschiedener Faktoren, die auf die Angebots- wie auch Nachfrageseite einwirken. Die vier wichtigsten Größen sind dabei:

- die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung,
- die Haushaltsstruktur und -entwicklung,
- die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt und
- die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Um den Oelder Wohnungsmarkt bedarfsorientiert weiterentwickeln und mögliche Problemlagen von vornherein ausschließen zu können, ist auf Grundlage der genannten Einflussfaktoren eine Analyse erstellt worden. Diese kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

→ *Inbesondere die Oelder Kernstadt ist als Wohnstandort beliebt.*

Der Überschuss an Auspendlern, die Wanderungsgewinne, die Nachfrage nach Baugrundstücken und die sich im mittleren Preissegment bewegenden Preise für Wohnraum sind Indizien dafür, dass Oelde als Wohnstandort beliebt ist. Betrachtet man die Zahlen auf kleinräumiger Ebene zeigt sich ein deutliches Nachfragegefälle zwischen der Oelder Kernstadt und den Ortsteilen. Aufgrund der bestehenden Altersstruktur und des allgemeinen Trends, dass ländliche Regionen und kleinere Orte eher mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen haben, lassen die Bevölkerungszahlen erwarten, dass insbesondere Sünninghausen, aber auch Stromberg in den kommenden Jahren mit einem verstärkten Bevölkerungsanteil von Senioren zu rechnen hat. Sollte es nicht gelingen, die Attraktivität der Ortsteile als Wohnstandorte zu fördern und verstärkt jüngere Personen, insbesondere junge Familien mit Kindern anzusiedeln, ist hier mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

→ *Leerstände sind bislang kein Problem in Oelde.*

Die Gründe für bzw. Arten von Leerstand sind vielfältig: Beispielsweise können sie temporär renovierungsbedingt oder aufgrund eines Mieterwechsels bestehen, sich strukturell in Folge einer sinkenden Nachfrage entwickeln oder in Folge qualitativer Mängel einer Immobilie oder ihres Umfelds entstehen. Problematisch sind insbesondere längerfristige Leerstände anzusehen, während kurzfristig ungenutzter Wohnraum natürlicher Bestandteil einer lebendigen Stadt ist. Um auf dem Wohnungsmarkt die erforderliche Flexibilität und Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können, wird von Experten eine Leerstandsquote von ca. 3 % als unabdingbar angesehen. Die derzeit in Oelde vorhandenen Leerstände sind sowohl aufgrund ihrer Quantität als auch ihrer Verteilung im Raum als unkritisch zu bewerten.

Wie oben dargestellt, kann in Folge der Alters- und Haushaltsstruktur in den Ortsteilen ein Rückgang der Einwohnerzahlen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte die Entwicklung in den Ortsteilen genau beobachtet werden, um die Möglichkeit zu haben, frühzeitig geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die einen überproportionalen Überhang auf dem Wohnungsmarkt vorbeugen.

→ *Es besteht ein großer Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau.*

Aufgrund des geringen Zinsniveaus, der niedrigen Mietstufe, in die Oelde eingruppiert ist, sowie der gestiegenen Baukosten ist die Errichtung von Sozialwohnungen nicht attraktiv. Dies führt zu einer wachsenden Lücke zwischen dem derzeit 307 Wohneinheiten umfassenden Bestand im sozialen Wohnungsbau und der Anzahl tatsächlich benötigter Wohneinheiten: Der geschätzte Bedarf liegt aktuell bei dem zwei- bis dreifachen Wert. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Einkommen künftiger Rentnergenerationen eher geringer ausfal-

len wird, ist die Tendenz für die nächsten Jahre steigend. Darüber hinaus belastet der Mangel an Sozialwohnungen die öffentlichen Kassen.

Qualitativ besteht der Bedarf im Bereich des geförderten Wohnraums insbesondere bei 50 m² großen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und Wohnungen mit 65 m² Wohnfläche für 2-Personen-Haushalte. Zudem wird in den kommenden zehn bis 15 Jahren die Nachfrage nach kleineren altersgerechten Wohnungen stark ansteigen.

→ *Senioren müssen stärker in den Fokus der kommunalen Wohnungspolitik rücken.*

Die Anzahl älterer Menschen sowie Hochbetagter nimmt kontinuierlich zu. Um ihnen möglichst lange ein selbständiges Leben zu ermöglichen, ist es wichtig, dass der Wohnungsmarkt für sie passende Angebote bereithält. Neben einer altersgerechten Ausstattung sind die Bezahlbarkeit des Wohnraums und die zentrale Lage wichtige Faktoren. Erforderlich sind demzufolge vor allem barrierearme bzw. -freie kleinere Wohnungen (50 – 80 m²) im unteren bis mittleren Preissegment. Darüber hinaus ist eine zunehmende Nachfrage nach alternativen Wohnformen wie Betreutes Wohnen, Senioren-Wohngemeinschaften o.ä. sowie mittel- bis langfristig ein Bedarf an weiteren Pflegeplätzen zu erwarten. Wie im folgenden Abschnitt dargestellt ist die Gruppe der Senioren nicht nur als wohnungsnachfragende Personen, sondern auch auf der Angebotsseite von großem Interesse.

→ *Die immer vielfältigeren Lebensstile führen zu einer Diversifizierung der Wohnansprüche.*

Neben dem demographischen Wandel und dem gesellschaftlichen Trend in Richtung Haushaltsverkleinerung (in einem/r Haushalt/Wohnung leben immer weniger Personen) führt die Pluralisierung der Lebensstile zu einer Veränderung und Vervielfältigung der Haushaltsstrukturen: Die klassische, dem Lebenszyklus entsprechende Reihenfolge Single – Paar – Familie wird immer seltener. Stattdessen treten beispielsweise eine wachsende Zahl an Singles, Paaren ohne Kinder sowie Alleinerziehenden als Haushalte in Erscheinung. Im Gegensatz hierzu sind die Anforderungen von Personen mit Migrationshintergrund zu sehen, die häufig aufgrund ihrer persönlichen Lebenserfahrung andere Wohnansprüche haben. Daneben ist noch von einer zunehmenden Polarisierung auf die Gruppen der besonders einkommensstarken bzw. –schwachen Personen auf Kosten des Mittelfeldes auszugehen.

Mit der Diversifizierung der Haushaltstypen verändern sich ebenfalls die Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Neben den bereits dargestellten Anforderungen für die Zielgruppen Senioren und Wohnberechtigungsscheininhaber wird insbesondere der folgende Bedarf nicht gedeckt:

- kleinere Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment für Singlehaushalte,
- größere 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 100 m² Wohnfläche, die v.a. von Familien mit Migrationshintergrund nachgefragt werden.

Zur Deckung dieser Ansprüche kann im mittleren und insbesondere unteren Preissegment eine Steuerung durch eine gezielte Wohnungspolitik erforderlich werden. Im oberen Preissegment ist davon auszugehen, dass sich der Markt selbst reguliert.

→ *Die alternden Einfamilienhaussiedlungen finden auf dem Wohnungsmarkt zu wenig Beachtung.*

Gemäß Analyse sind rund drei Viertel der Gebäude mit Wohnraum älter als 25 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass viele der Immobilien renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig sind. Aufgrund

- der hohen Eigentümerquote,
- der Tatsache, dass viele in der Familiengründungsphase (im Alter zwischen 30 und 40 Jahren) ihr Eigenheim bauen bzw. gebaut haben, und
- des Remanenzeffektes, d.h. viele Senioren bleiben in ihren Häusern wohnen, obwohl die zu bewältigende Wohn- und Gartenfläche durch den Auszug der Kinder wie auch die zunehmenden körperlichen Einschränkungen zu groß geworden sind,

lassen sich vom Baujahr eines Quartiers Rückschlüsse auf das Alter der Eigentümer ziehen. Aktuell dürften dementsprechend gerade in den Einfamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre viele eine bis zwei Personen umfassende Seniorenhaushalte anzutreffen sein. Da diese oftmals nicht mehr oder nur im absolut notwendigen Rahmen in ihre Immobilie investieren, kommt es auf Dauer bei vielen Häusern zu einem Investitionsstau und einer kontinuierlichen Verschlechterung des Gebäudezustands.

Auf der Nachfrageseite reagieren viele junge Familien eher zurückhaltend in Bezug auf gebrauchte ältere Immobilien, da sie häufig aufgrund der Grundrisse, Bauweise und technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Die Kosten für die erforderlichen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sind schwer zu kalkulieren, so dass häufig ein Neubau vorgezogen wird.

Die hohe Anzahl reiner Seniorenhaushalte lässt für die nächsten Jahre eine Vielzahl von Eigentumsübergängen erwarten. Sowohl im Sinne einer sparsamen Flächenpolitik als auch zur dauerhaften Vermeidung eines Überangebots an Wohnraum sollten diese Wohnviertel durch geeignete Maßnahmen in die Wohnungsmarktpolitik einbezogen werden.

→ *Es besteht nach wie vor Neubaubedarf.*

Die kurze Vermarktungszeit von Neubaugebieten, zuletzt dem Baugebiet „Westlich Zur Polterkuhle“, und die Interessentenliste für Neubaugrundstücke in der Oelder Kernstadt (Stand April 2015) zeigen, dass das Interesse nach wie vor ungebrochen ist. Darüber hinaus spricht der deutliche Preisanstieg auf dem Markt der älteren Ein- und Zweifamilienhäuser für eine starke Nachfrage. Auch das Saldo der Wanderungsbewegungen zwischen Oelde und den angrenzenden Nachbarkommunen mit einem Überschuss von 83 Abwanderungen in der Gruppe der Personen im Alter zwischen 18 bis 64 Jahre lässt darauf schließen, dass viele trotz eines Arbeitsplatzes in Oelde im Umfeld ihre Wohnimmobilie erwerben, weil ihr Bedarf an Wohnraum in Oelde nicht gedeckt werden kann.

Auch die Statistik zeigt einen Fehlbedarf für die kommenden Jahre: Je nach zugrunde liegender Bevölkerungsprognose variieren auch die zu erwartenden Haushaltszahlen. Geht man, einer im Mittelfeld befindlichen Annahme folgend, von einer dem bundesweiten Trend entsprechenden, weiterhin stagnierenden Bevölkerungszahl mit zunehmend kleineren, aber zahlenmäßig wachsenden Haushalten aus, gäbe es in Oelde 2030 rund 1.190 weitere Haushalte (+9,6 %) gegenüber 2011. Abzüglich des bereits seit 2011 erfolgten Neubaus liegt der Bedarf bis 2030 bei rund 950 weiteren Wohneinheiten (entspricht 60 Wohnungen/Jahr).

Neben diesem demographisch begründeten Neubaubedarf ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch ein qualitätsbedingtes Erfordernis besteht. Zu letzterem gehören sowohl exklusive Ausstattungswünsche im höheren Preissegment als auch die Wohnungsansprüche von Zielgruppen, die bislang weniger Berücksichtigung im Bereich des Neubaus fanden wie Singles, kinderlose Paare und Senioren. Zusätzlich ist – wie oben dargestellt – ein Zuwachs im Bereich des sozialen Wohnungsbaus wünschenswert.

Es bleibt wichtig, das Wohnen junger Familien in Oelde zu fördern. Dies ist ein zentraler Baustein, um eine Stadt und ihre Infrastruktur am Leben zu halten. Betrachtet man die Bevölkerungsprognosen für die Jahre 2020 und 2030 zeigt sich, dass durch die zu erwartenden Zuwächse von 1 % bzw. über 5 % im Vergleich zu 2011 in der Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen derzeit noch großes Potenzial liegt. Daher gilt es junge Menschen durch adäquate Angebote auf verschiedenen Sektoren – insbesondere dem Wohnungsmarkt – im Stadtgebiet zu halten. Die derzeit hohe Zahl von Abwanderungen in die anliegenden Kommunen spricht für ein deutliches Potenzial in diesem Segment. Die einzige andere Möglichkeit, um die Anzahl junger Familien in Oelde zu erhöhen, sind Wanderungsgewinne. Hier bietet sich insbesondere die Ansprache der Gruppe der (jüngeren) Einpendler an. Für Familien ist demzufolge weiterhin ausreichend geeignetes, attraktives und erschwingliches Bauland bereitzustellen.

Resümee

Die Zahl der Oelder Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Um der Diversifi-

zierung des Wohnungsmarktes Rechnung zu tragen, die verschiedenen Bedarfe zu decken und keine Leerstände zu produzieren, ist bei seiner weiteren Entwicklung zu prüfen,

- welche Wohnansprüche aus dem Bestand heraus gedeckt werden können,
- inwieweit Umbaumaßnahmen bestehender Immobilien die individualisierte Nachfrage decken können und
- für welche Zielgruppen Neubauten erforderlich sind.

Während die meisten Neubauvorhaben der vergangenen Jahre direkt die junge Familie als Zielgruppe fokussierte, ist es beispielsweise denkbar, dass auch ältere Personen ein Grundstück für den Bau eines altersgerechten neuen Hauses zur Verfügung gestellt bekommen, wenn sie nachweisen, dass sie ihr Eigenheim an eine junge Familie verkauft haben. Ebenfalls denkbar ist die Förderung des Kaufs von Altimmobilien durch junge Familien wie sie bereits in einigen Kommunen unter dem Titel „Jung kauft alt“ läuft. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Wohnraum für alle Gruppen bezahlbar bleibt.