

Wohnraumbedarfsanalyse

Stadt Oelde

akp_

Stadtplanung + Regionalentwicklung

p+t

protze+theiling

PLANUNG FORSCHUNG
LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM

Mai 2020

Stadt Oelde: Wohnraumbedarfsanalyse

Endbericht

Auftraggeber und Ansprechpartnerin

STADT OELDE

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Ratsstiege 1 | 59302 Oelde

Nicola Köstens

T: 02522 72-428

Nicola.Koestens@oelde.de

Bearbeitung

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

Brandt Höger Kunze PartnG

Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel

T 0561-70048 68 F -69 post@akp-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

protze+theiling · Landschaft·Stadt·Freiraum · Planung und Forschung

Am Hulsberg 23 28205 Bremen

T: 0421 17 864 770 F: 0421 17 864 769

post@pt-planung.de

Dipl.-Ing. Tim König

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger

M.A. Lisa Morgenschweis

Dipl.-Geogr. Jaime Nolla

Kassel, Bremen | 28. Mai 2020

Inhalt

| | |
|--|----|
| WOHNRAUMBEDARFSANALYSE STADT OELDE | 4 |
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1. Anlass und Aufgabe | 4 |
| 1.2. Vorgehensweise | 5 |
| TEIL I ANALYSE | 6 |
| 2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Oelde | 6 |
| 2.1. Regionale Einordnung und Stadtstruktur | 6 |
| 2.3. Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung | 6 |
| 2.2. Baukosten und Förderkulissen | 7 |
| 3. Bevölkerungsprofil / Haushaltsprofil | 8 |
| 3.1. Bevölkerungsentwicklung | 8 |
| 3.2. Wanderungsbewegungen | 10 |
| 3.3. Altersstruktur | 13 |
| 3.4. Sozialstruktur, Haushalte mit Transferleistungsbezug | 15 |
| 3.5. Haushaltsstruktur | 18 |
| Zusammengefasst: Bevölkerungs- und Haushaltsprofil | 22 |
| 4. Wohnungsmarktprofil | 23 |
| 4.1. Wohnungs- und Gebäudebestand | 23 |
| 4.2. Bautätigkeit | 26 |
| 4.3. Nachfragestrukturen und Teilmärkte | 28 |
| 4.4. Spezifika Eigentumsmarkt | 31 |
| 4.5. Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum | 36 |
| Zusammengefasst: Wohnungsmarktprofil | 41 |
| 5. Prognose des Wohnungsmarkts | 42 |
| 5.1. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose | 42 |
| 5.2. Wohnungsbedarfsprognose | 47 |
| TEIL II HANDLUNGSSTRATEGIEN | 51 |
| 6. Strategien für den Wohnungsmarkt | 51 |

| | |
|---|----|
| 6.1. Zielgruppen..... | 51 |
| 6.2. Teilmärkte..... | 52 |
| Zusammengefasst: Strategien für den Wohnungsmarkt | 57 |
| TEIL III HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG IN OELDE | 58 |
| 7.1. Handlungsempfehlungen Bestand und Sanierung | 58 |
| 7.2. Handlungsempfehlungen Innenentwicklung..... | 59 |
| 7.3. Handlungsempfehlungen Siedlungserweiterungen | 59 |
| 7.4. Umsetzungsszenario..... | 61 |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS / GLOSSAR | 64 |
| 8.1. Abkürzungen..... | 64 |
| 8.2. Glossar | 65 |
| LITERATUR / QUELLEN / STATISTIKEN..... | 67 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 68 |
| TABELLENVERZEICHNIS | 70 |
| ANHÄNGE | 71 |
| Anhang 1: Übersicht Expertengespräche | 71 |
| Anhang 2: Stadtteilprofile | 72 |

WOHNRAUMBEDARFSANALYSE STADT OELDE

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Stadt Oelde hat derzeit verschiedene Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu meistern, u.a. aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, der Einstufung der Stadt in eine niedrige Mietenstufe was eine niedrigere Förderung zur Folge hat, das Herausfallen eines relevanten Anteils von Wohnungen aus der Belegungsbindung, eines Haushaltszuwachs durch eine Verkleinerung der Haushalte (trotz geringem Wachstum der Einwohnerzahlen) wie auch perspektivisch durch die bevorstehende Ansiedlung eines großen Logistiklers.

Mit einer vorrausschauenden Ausweisungs- und Baulandpolitik, einer kommunaler Förderung von Wohnungsbau für untere bis mittlere Einkommen („Oelder Mietpreisbremse“), der Konversion innerstädtischer Brachen und der Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten wird die Wohnraumentwicklung in der Stadt Oelde bereits auf verschiedene Weise unterstützt und gesteuert.

Um zu bestimmen, wie viele Wohnungen in den nächsten Jahren benötigt werden, aber auch insbesondere um die qualitativen Bedarfe zu klären, wo und welche Wohnungen geschaffen werden müssen, hat die Stadt Oelde eine Bedarfsanalyse beauftragt, die die Rahmenbedingungen und Anforderungen des Wohnungsmarktes mit einem Zeithorizont bis etwa in das Jahr 2035 betrachten soll. Die hier vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse wird als Werkzeug, Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage gebraucht und komplettiert die vorhandenen formellen und informellen Planungen und Konzepte der Stadt Oelde. Neben der quantitativen Darstellung und Auswertung der Daten werden auch Aussagen zu den räumlichen Qualitäten der geeigneten Wohnbauflächen (Neubau und Neuausweisung, Innenentwicklung z.B. durch Abriss, Umbau, Sanierung), zu den verschiedenen sektoralen Teilmärkten und Zielgruppen in Oelde sowie zu den notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung gemacht.

Ziel der Wohnraumbedarfsanalyse ist die Zusammenstellung von relevanten Daten und die Erstellung einer Handlungsstrategie für die Stadt Oelde, die ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen der städtischen Verantwortungsträger*innen im Wohnungsbereich ermöglicht. Über die Verschneidung von Prognosen und Handlungsoptionen werden Strategien der zukünftigen Entwicklung entworfen und gegenübergestellt. Die Handlungsempfehlungen sollen auch die Folgen politischer Entscheidungen aufzeigen und somit aktiver Teil der Entwicklung werden.

1.2. Vorgehensweise

Analyse der Ausgangslage

In einem ersten Arbeitsschritt werden die vorliegenden Daten und Prognosen zusammengestellt, analysiert und zu einem konsistenten Gesamtbild der Entwicklung des Oelder Wohnungsmarktes zusammengefügt. Ein Vergleich mit ähnlich strukturierten Städten in der näheren Umgebung und die Einschätzung von lokalen Wohnungsmarktexpert*innen helfen bei der Einordnung von statistischen Kennzahlen. Dabei gilt es die Besonderheiten des lokalen Wohnungsmarktes mit bundes- und landesweiten Trends in Beziehung zu setzen und kleinräumig differenzierte Aussagen zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsmarktes und den damit verknüpften städtebaulich wünschenswerten Zielen zu treffen.

Differenzierte Handlungskonzepte für Wohnungswirtschaft und Stadtplanung

Im zweiten Arbeitsschritt werden Handlungsansätze für die Stadtplanung und die kommunale Wohnungsbaupolitik erarbeitet. Grundsätzlich ist der städtische Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt. Dennoch ist eine klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes die Voraussetzung für eine gute Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnraumförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung. Auf Basis der berechneten Wohnungsbedarfsprognose werden differenzierte Handlungsempfehlungen für die Bestandentwicklung und Sanierung, die Innenentwicklung sowie die Siedlungserweiterungen gegeben.

Kurzer Überblick zur Gliederung des Berichts

Die Wohnraumbedarfsanalyse beginnt in Kapitel 2 mit einer Zusammenstellung grundlegender Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, wie beispielsweise der Stadtstruktur, der wirtschaftlichen Lage und der Förderkulissen. Im Kapitel 3 folgt die Betrachtung der demografischen Entwicklung. Dazu gehören die Darstellung der Bevölkerungsstruktur, die Wanderungsbewegungen und die Entwicklung der Alters-, Sozial- und Haushaltsstruktur.

Im Kapitel 4 wird die Entwicklung des Wohnungsmarktprofils speziell im Hinblick auf den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und -fertigstellungen), besondere Teilmärkte sowie Nachfragetrends dargestellt. Die spezifischen Eigenschaften des Eigentums- und des Mietwohnungsmarkts in Oelde werden mit Hilfe von den Grundstücksmarktberichten sowie von Mieterhebungen ermittelt.

Im Kapitel 5 findet sich die Prognose des Wohnungsmarkts. Diese begründet sich auf demografische Vorausberechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Altersentwicklung und wird für verschiedene Wohnungsteilmärkte differenziert im Zeithorizont 2020 bis 2035 berechnet.

Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden im Kapitel 6 auf Basis der Analyse und Prognose die Strategien für den Wohnungsmarkt entwickelt, welche im Kapitel 7 in konkrete Handlungsempfehlungen mit entsprechenden Umsetzungsmaßnahmen übersetzt werden.

TEIL I ANALYSE

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Oelde

2.1. Regionale Einordnung und Stadtstruktur

Die Stadt Oelde ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Landkreis Warendorf, der dem Regierungsbezirk Münster angehört. Oelde liegt im Südosten des Münsterlandes, die nächsten Oberzentren Münster und Bielefeld befinden sich jeweils etwa 40 km entfernt im Nordwesten und Nordosten der Stadt und die Kreisstadt Warendorf befindet sich etwa 20 km nordwestlich.

In der gesamten Stadt Oelde leben ca. 30.000 Einwohner*innen, neben der Kernstadt Oelde mit einer Bevölkerung von knapp 22.000 gibt es noch die drei Stadtteile Lette, Stromberg und Sünninghausen, die deutlich kleiner sind. Darüber hinaus gibt es noch weitere, kleinere Bauerschaften.

Der Anteil der Nebenwohnsitze liegt mit 3 % (absolut ca. 1.000) im durchschnittlichen Bereich.

| | Hauptwohnsitze | Nebenwohnsitze |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Kernstadt Oelde | 21.926 | 764 |
| OT Lette | 2.460 | 89 |
| OT Stromberg | 4.670 | 139 |
| OT Sünninghausen | 1.255 | 36 |
| gesamt | 30.311 | 1.013 |

Tabelle 1: Bevölkerung nach Haupt- (inkl. alleinige Wohnsitze) und Nebenwohnsitzen in den Stadtteilen (Stand 31.12.2019; Quelle Einwohnermeldeamt Oelde)

Die Autobahn A2 (vom Ruhrgebiet nach Bielefeld, Hannover, Berlin) führt südlich an der Kernstadt Oelde vorbei, mit der Anschlussstelle Oelde besteht eine direkte Anbindung an die Stadt. Über den Bahnhof Oelde bestehen direkte Regionalverbindungen auf der Bahnstrecke Hamm-Minden u.a. nach Bielefeld, Minden und Köln sowie über Hamm nach Münster.

2.3. Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung

In der Stadt arbeiten ca. 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die Mehrheit davon im produzierenden Gewerbe (55 %). 23 % der Beschäftigten arbeiten im Sektor der sonstigen Dienstleistungen und 21 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr.

Während die Zahl der Arbeitsplätze in Oelde in den letzten 10 Jahren nur gering angewachsen ist und immer wieder auch Jobs verloren gegangen sind, ist die Beschäftigung der Wohnbevölkerung in Oelde fast kontinuierlich auf zuletzt ca. 13.300 gestiegen, allerdings mit Arbeitsstellen außerhalb der Stadt. Folglich hat sich die Stadt mehr und mehr in eine Auspendlerstadt von Be-

schäftigten entwickelt, die in Oelde wohnen und in der Region arbeiten (siehe folgende Abbildung 1).

Oelde weist einen Auspendlerüberschuss von ca. 2.100 Personen auf (2018; Quelle Pendleratlas NRW). Die wichtigsten Pendelziele sind die beiden Nachbarstädte Rheda-Wiedenbrück (mit dem interkommunalen Gewerbegebiet Aurea) und Beckum sowie das 20 km entfernt liegende Gütersloh.

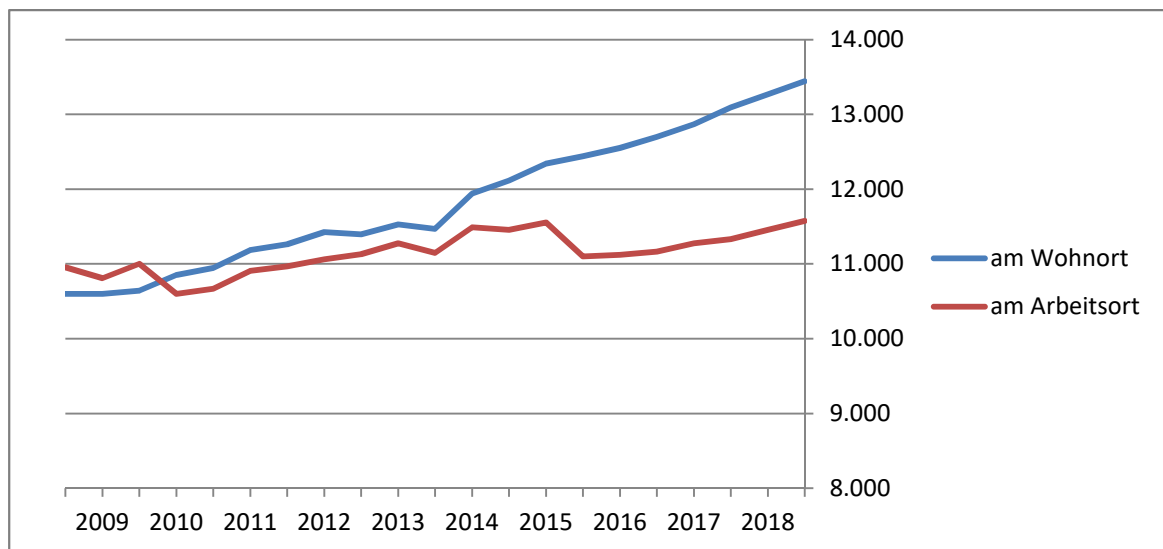


Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Vergleich zum Arbeitsort Oelde (2009-2019; Quelle: IT.NRW)

In Oelde sind mehrere Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie und des Maschinenbaus ansässig, so z.B. GEA Westfalia (Zentrifugen), Hammelmann (Pumpen), Haver & Boecker (Drahtgewebe, Großmaschinen). Unter anderem befinden sich in Lette ein Standort von Miele und in Sünninghausen das Werk der Firma Tigges (Metallguss, Maschinen).

2.2. Baukosten und Förderkulissen

Von 2015 bis 2019 ist der Baupreisindex für Wohngebäude in Nordrheinwestfalen um 12,4 % gestiegen. Zum Vergleich: die Verbraucherpreise sind im gleichen Zeitraum nur um 5,3 % gestiegen. Besonders hoch waren die Kostenanstiege u.a. bei Rohbau- und Betonarbeiten und bei der Haustechnik (2015-2019; Quelle: IT.NRW).

Das Land NRW (Stand 03/2020) bietet differenzierte Förderprogramme im Bereich des Wohnungsbaus (Objektförderung) an. Hierzu gehört einerseits die Mietwohnraumförderung für Neubau, für die Neuschaffung von Mietwohnraum im Bestand, die Standortaufbereitung für Mietwohnraum, die Nachrüstung von Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen, die Wohnheimförderung und Bindungsverlängerungen von bestehendem gefördertem Wohnungsbau.

Auf Seiten der Eigentumsförderung wird unter anderem Neubau, Erwerb, Modernisierung von Wohneigentum gefördert.

Die geförderte Darlehenshöhe für den Neubau von Mietwohnungen hängt vom Mietniveau¹ der Kommune ab und umfasst in Oelde derzeit 1.980 € (Einkommensgruppe A) oder 1.150 € (Einkommensgruppe B) je Quadratmeter Wohnfläche bei einem Tilgungsnachlass von 15 %. Bei der mittelbaren Belegung (Belegungsbindung an anderer Stelle) wird der neu geschaffene Wohnraum mit 60 % der Pauschalen der Einkommensgruppe A je qm förderfähige Wohnfläche gefördert. Beträgt die Dauer der Belegungsbindung 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 % erhöht werden.

Zusätzliche Darlehen werden für kleine Wohnungen unter 55 qm, für Familienwohnungen mit 5 Zimmern und mehr, sowie für Aufzüge, Verbesserungen im Wohnumfeld, barrierefreie Nahmobilitätskonzepte, Umsetzung des Passivhausstandards und Barrierefreiheit gewährt.

Die Zinsbindung hängt von der gewählten Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ab und beträgt wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre. Die anfänglichen Mietobergrenzen betragen 5,80 € (Einkommensgruppe A) bzw. 6,50 € (Einkommensgruppe B) je Quadratmeter. Für die Bezugsberechtigung gelten je nach Haushaltsgröße unterschiedliche Einkommensgrenzen für die Mieter*innen. Bei einer Familie mit einem Kind sind dies 45.500 € (Einkommensgruppe A) bzw. 63.300 € (Einkommensgruppe B) Bruttojahreseinkommen. Zum Teil gelten für die Eigentumsförderung ähnliche Einkommensgrenzen wie bei der Mietwohnraumförderung².

Als Ergänzung zur Landesförderung gewährt die Stadt Oelde in Form der Oelder Mietpreisbremse 4.000 bis 5.000 € Nachlass pro Wohnung beim Verkauf eigener Grundstücke an Investoren, wenn die Miethöhe für 8 Jahre auf 6,30 bis 6,50 € begrenzt wird. Die Einkommensgrenzen für die Mieter*innen wurden je nach Größe des Haushalts und Anzahl der Kinder 15 bis 50 % höher angesetzt als bei der Landesförderung, so dass hierdurch auch die Zielgruppe der Mittelverdienenden zum Bezug der geförderten Wohnungen berechtigt werden. Mit der Förderung sollen gerade auch jene Gruppen erreicht werden, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Landesförderung liegen und trotzdem preiswerteren Wohnraum benötigen.

3. Bevölkerungsprofil / Haushaltsprofil

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Ende 2019 waren in Oelde laut Einwohnermeldeamt 30.311 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Bevölkerungszahl liegt gemäß des statistischen Landesamts ca. 3,5 % oder rund 1.000 Personen niedriger als die Meldestatistik, aufgrund von systembedingten Unterschieden der Erfassung der beiden Bevölkerungszahlen und weil die Landesstatistik im Zuge des Zensus 2011 nach unten korrigiert wurde. Dementsprechend liegt die Bevölkerungszahl nach der Landesstatistik noch deutlich unter 30.000, Zahlen für 2019 liegen bei IT.NRW allerdings noch nicht vor.

¹ Das hierbei zugrunde gelegte Mietniveau ist jedoch nicht identisch mit der Bewertung im Rahmen des Wohngeldes; Oelde hat die Mietstufe 2, Beckum 2 und Warendorf 3 (als in diesem Bericht häufig verglichene Städte)

² Alle Angaben Stand 03/2020 und für Oelde

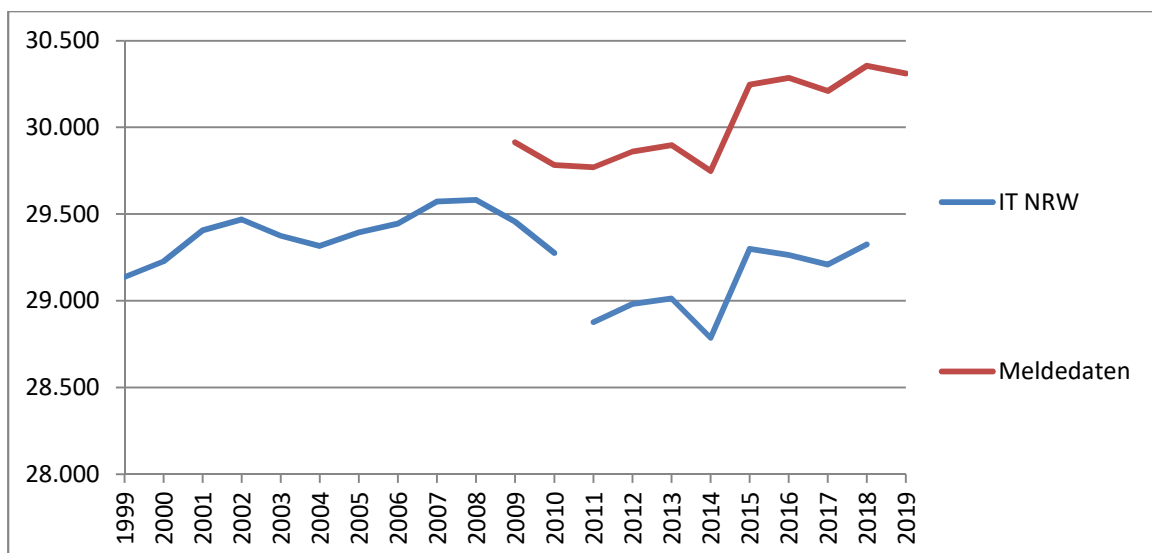


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Oelde (Quellen: IT NRW 1999-2018., Einwohnermeldeamt – Haupt- und alleinige Wohnsitze 2009-2019)

Neben der Zensuskorrektur ist bei der Bevölkerungsentwicklung vor allem die starke Zuwanderung im Jahr 2015 deutlich ablesbar, bei der die Zahl der Einwohner*innen um etwa 500 Personen in Oelde angewachsen ist. Ansonsten gab es seit der Jahrtausendwende nur moderate Schwankungen der Bevölkerungszahl ohne ausgeprägte Tendenz nach oben oder unten.

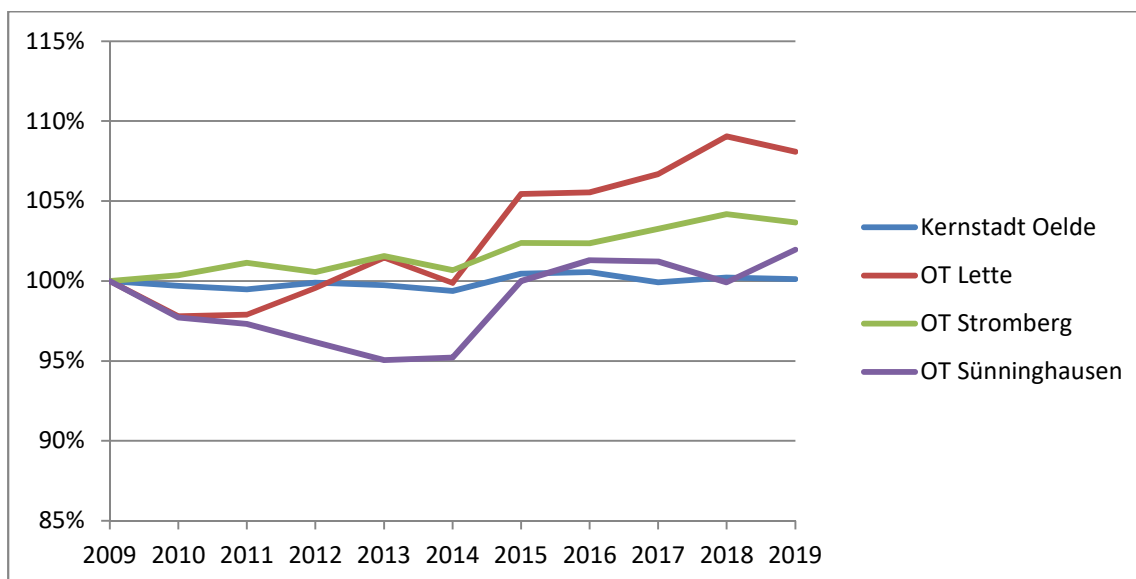


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2009-2019; 2009=100 %)

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt zum Teil deutliche Unterschiede in den Oelder Stadtteilen. Die Zuwanderung im Jahr 2015 und teilweise in den Jahren davor hat in Lette und in Sünninghausen zu einer Trendumkehr hin zu einem Bevölkerungswachstum geführt, welches im Verhältnis zur Größe der Stadtteile dort auch stark ausgefallen ist. In absoluten Zahlen hat die Kernstadt im Jahr 2015 die meisten neuen Einwohner*innen hinzugewonnen, allerdings

seitdem auch wieder einen Rückgang zu verzeichnen. In der Gesamtschau von 2009 bis 2019 haben die Ortsteile allesamt leicht an Bevölkerung hinzugewonnen, während die Bevölkerungszahl in der Kernstadt nahezu konstant geblieben ist. Die verhältnismäßig starken Zuwächse in Lette und Sünninghausen sind zum Teil auf Baugebietsausweisungen und besonders im Jahr 2015 auf die Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften zurückzuführen. Insbesondere bei Sünninghausen ist zu beachten, dass in diesem kleinen Stadtteil bei der prozentualen Betrachtung Schwankungen viel deutlicher herausstechen als in den größeren Stadtteilen.

3.2. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden macht deutlich, dass die Einwohnerentwicklung stark von dem Wanderungsgeschehen beeinflusst wird (siehe Abbildung 4). Der natürliche Bevölkerungssaldo – Anzahl der Geburten minus Anzahl der Sterbefälle – ist in Oelde leicht negativ, d.h. im Durchschnitt starben im Stadtgebiet jährlich 50 Personen mehr als geboren wurden. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung ist mit einem Anstieg der Sterbefälle zu rechnen, derzeit wird diese Entwicklung noch durch steigende Geburtenzahlen ausgeglichen.

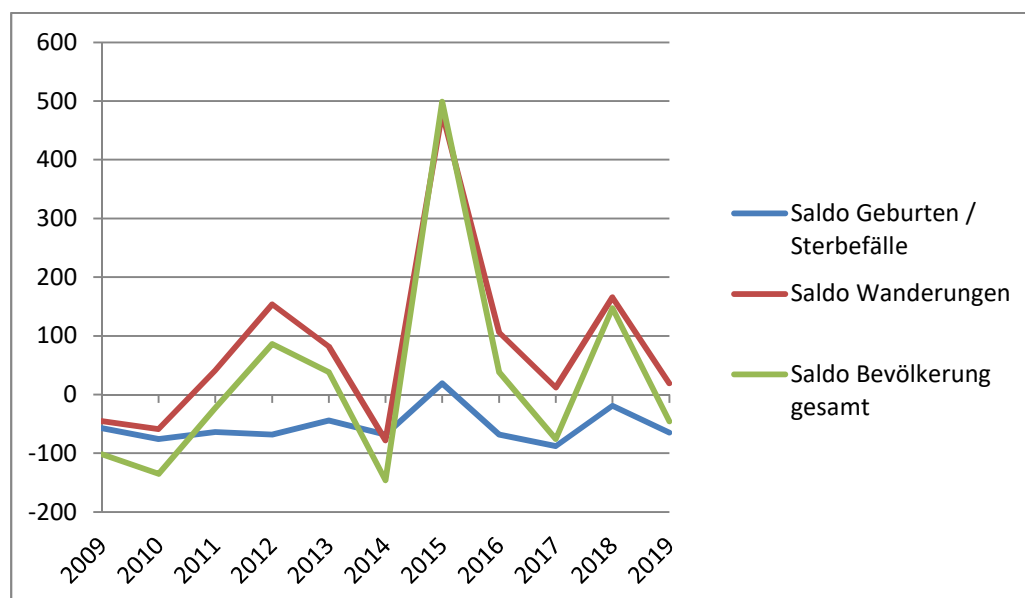


Abbildung 4: Bevölkerungssalden Gesamtstadt Oelde (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2009-2019)

Der Wanderungssaldo – Anzahl der Zuzüge minus Anzahl der Fortzüge – schwankt dagegen stärker und ist z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, Arbeitsplatzangeboten in bestimmten Lohnsegmenten, politischen Entscheidungen, Flucht- und Migrationsbewegungen abhängig. Der Wanderungssaldo ist in Oelde in den letzten 10 Jahren häufig positiv gewesen (durchschnittlich +80 Personen pro Jahr); das Jahr 2015 mit einem Zuwanderungsplus von knapp 500 Personen stellt einen Höhepunkt dar, der in den Jahren davor oder danach nicht einmal annähernd wieder erreicht wurde. Insgesamt lag so der Bevölkerungssaldo von 2009 bis 2019 leicht im positiven Bereich mit einem durchschnittlichen Plus von 25 Personen pro Jahr. Ohne die Zuwanderung im Jahr 2015 läge die Gesamtentwicklung allerdings im leicht negativen Bereich.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist in den letzten Jahren auf ca. 13 % gestiegen (gem. IT.NRW). Von 2011 bis 2019 ist die Anzahl der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Oelde laut Meldedaten um über 2.000 Personen und laut Landesstatistik um etwa 1.600 Personen gewachsen. Mit Öffnung des Arbeitsmarktes und der Wohnsitznahme für die EU-Länder Bulgarien und Rumänien verstärkte sich die Fluktuation bei den Saison- und Werksarbeitern deutlich. Zuzüge werden regelmäßig kurzfristig bekannt und verarbeitet, allerdings verhält es sich bei den Wegzügen und deren Verarbeitung anders. Oftmals verlässt dieser Personenkreis die Stadt Oelde nicht Richtung einer anderen Kommune, sondern Richtung Heimatland und eine Abmeldung erfolgt hier, wenn überhaupt, erst nach Mitteilung Dritter oder durch örtliche Ermittlung. Differenzen zwischen Meldedaten und IT.NRW-Daten sind nicht ungewöhnlich und können durch nachträglich gemeldete Wanderungen entstehen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die jeweilige Statistik einfließen.

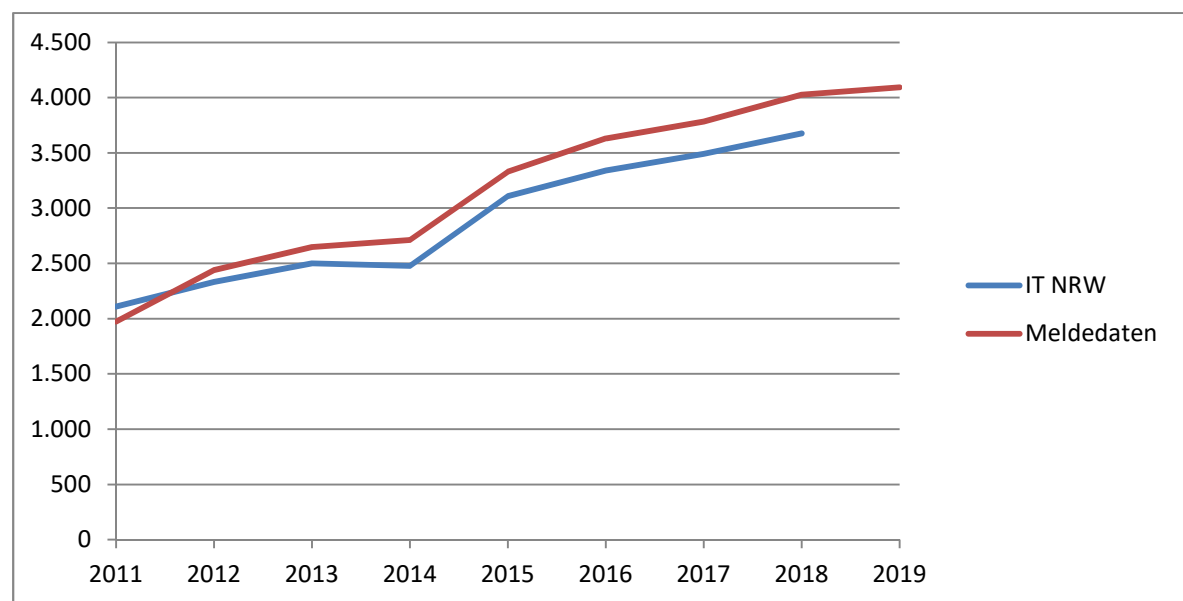


Abbildung 5: Entwicklung des der ausländischen Bevölkerung (Quelle: Einwohnermeldeamt 2011-2019; IT.NRW 2011-2018)

Eine nähere Untersuchung der Umzugsbewegungen seit dem Jahr 2016 gibt einen Überblick über die Wanderungen nach den einmaligen Ereignissen im Jahr 2015. In den Jahren 2016 und 2017 hatte die Stadt Oelde ein Wanderungssaldo von zusammen +65 Personen zu verzeichnen. Hierbei belief sich das Wanderungssaldo aus dem Ausland auf +330 Personen, gegenüber dem Land NRW betrug das Saldo -65 und gegenüber den restlichen Bundesländern -95. Hinzu kommen Fortzüge ohne Angabe des Ziels von ca. 100 (Saldo). Es wird folglich deutlich, dass Oelde nach wie vor Einwohner*innen aus dem Ausland hinzugewinnt und Abwanderungen innerhalb Deutschlands zu verzeichnen hat.

Das Haupt-Quellland der Zuziehenden ist mit großem Abstand Rumänien (+223), es folgen Bulgarien (+29) und Syrien (+26).

Innerhalb von NRW hat Oelde besonders aus der Stadt Verl an Einwohner*innen hinzugewonnen (+33), viele Zuzüge kamen auch aus Neuss (+25), Borgenteich (+25) und Kerpen (+21)³. Wanderungsverluste sind vor allem gegenüber Kommunen in der Region aufgetreten, so z.B. nach Beckum (-68), Gütersloh (-66) und Wadersloh (-46) (siehe Abbildung 6). Aktuellere Angaben zu den Quellen und Zielen der Umzugsbewegungen sind derzeit noch nicht verfügbar.

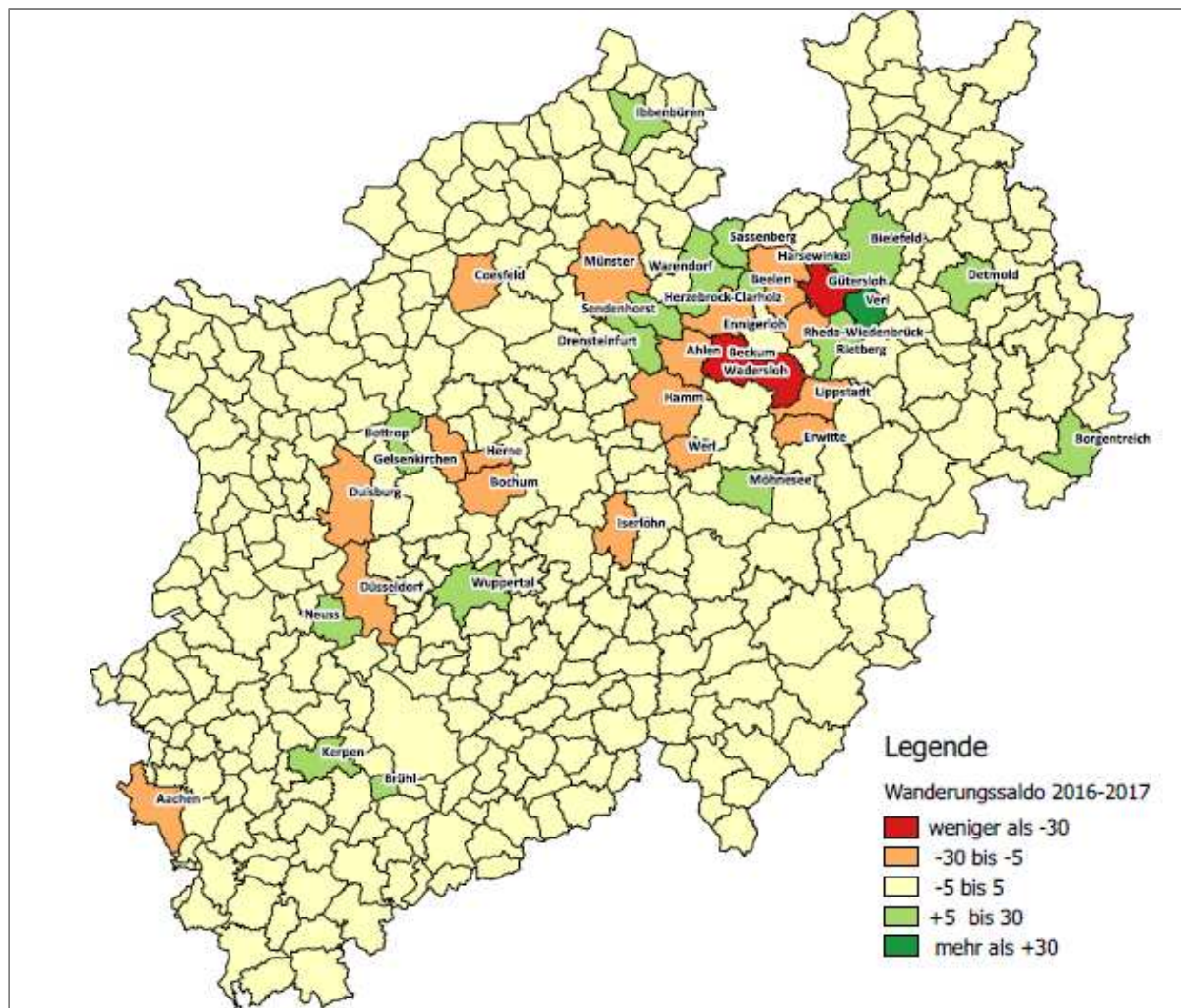


Abbildung 6: Wanderungssaldo zwischen der Stadt Oelde und den Kommunen innerhalb von NRW (Quelle: IT.NRW 2016-2017)

Eine Analyse der Wanderungsbewegungen im Jahr 2019 (siehe Abbildung 7) zeigt einen Zuzugsüberschuss bei Kindern bis 14 Jahre und bei Erwachsenen von 25 bis 44 Jahre. Nach Oelde ziehen folglich viele Familien, während junge Menschen von 15 bis 24 Jahre für Berufsausbildung oder Studium tendenziell eher aus der Stadt wegziehen.

Bei den älteren Menschen fällt vor allen auf, dass diese deutlich seltener umziehen als der Rest der Bevölkerung und dass bei den über 74-Jährigen ein stark negatives Wanderungssaldo

³ In Neuss, Borgenteich und Kerpen sind Zentrale Unterbringungseinrichtungen (ZUE) ansässig. Bleibeberechtigte Flüchtlinge werden von diesen Sammelunterkünften des Landes aus auf die Kommunen verteilt.

herrscht. Es ist zu vermuten, dass diese Umzüge vor allem durch die Pflegeeinrichtungen in Beckum und Wadersloh zu erklären sind.

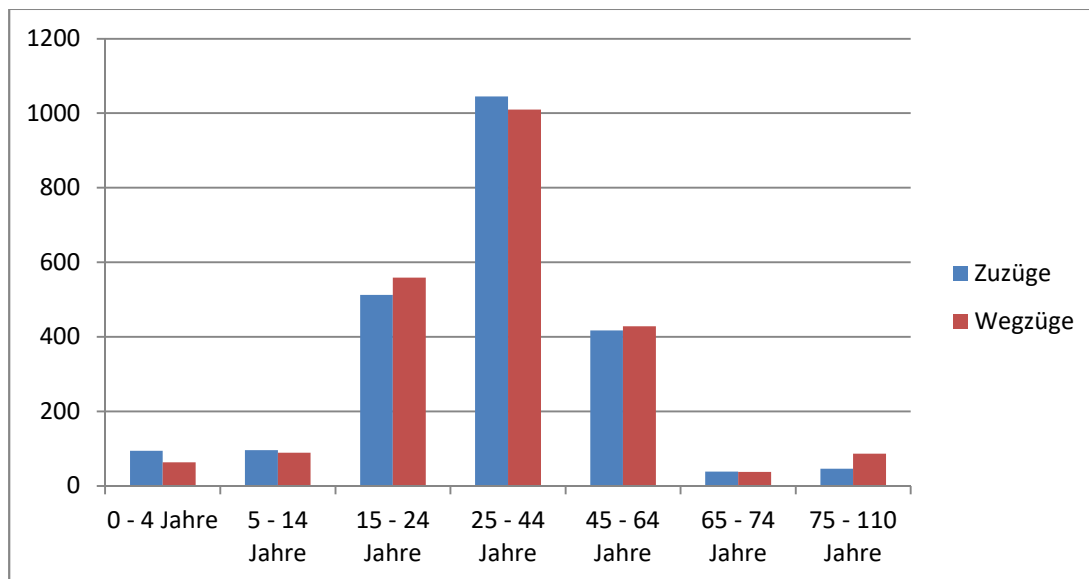


Abbildung 7: Wanderungen im Jahr 2019 nach Altersgruppen; Stadt Oelde (Quelle: Einwohnermeldeamt 2019)

3.3. Altersstruktur

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge führt auch in Oelde absehbar zu einem Anwachsen der Altersgruppen ab 65 Jahren. Derzeit sind etwa 6.300 Personen bzw. 22 % der Menschen in Oelde 65 Jahre oder älter. Kinder und junge Erwachsene bis 24 Jahre machen etwa ein Viertel der Bevölkerung in Oelde aus, während die Erwachsenen von 25 bis 64 Jahre etwas mehr als 50 % der Bevölkerung stellen.

Im regionalen und landesweiten Vergleich ist diese Altersstruktur grundsätzlich nicht ungewöhnlich. Auffällig sind jedoch der vergleichsweise geringe Anteil an jungen Erwachsenen und der etwas erhöhte Anteil der älteren Erwachsenen von 45 bis 64 Jahre in Oelde im Vergleich zum Landesdurchschnitt. Leichte Abweichungen zeigen sich auch beim Anteil der Kinder bis 4 Jahre, hier liegt Oelde unter dem Durchschnitt, und beim Anteil der Personen mit 75 Jahren und mehr, dort liegt Oelde über dem Durchschnitt (siehe Abbildung 8). Dies könnte darauf hinweisen, dass Oelde in den letzten Jahren seltener von jungen Familien als Wohnstandort gewählt wurde, und dass derzeitige Umzugsgeschehen (siehe Abbildung 7) dies etwas ausgleicht.

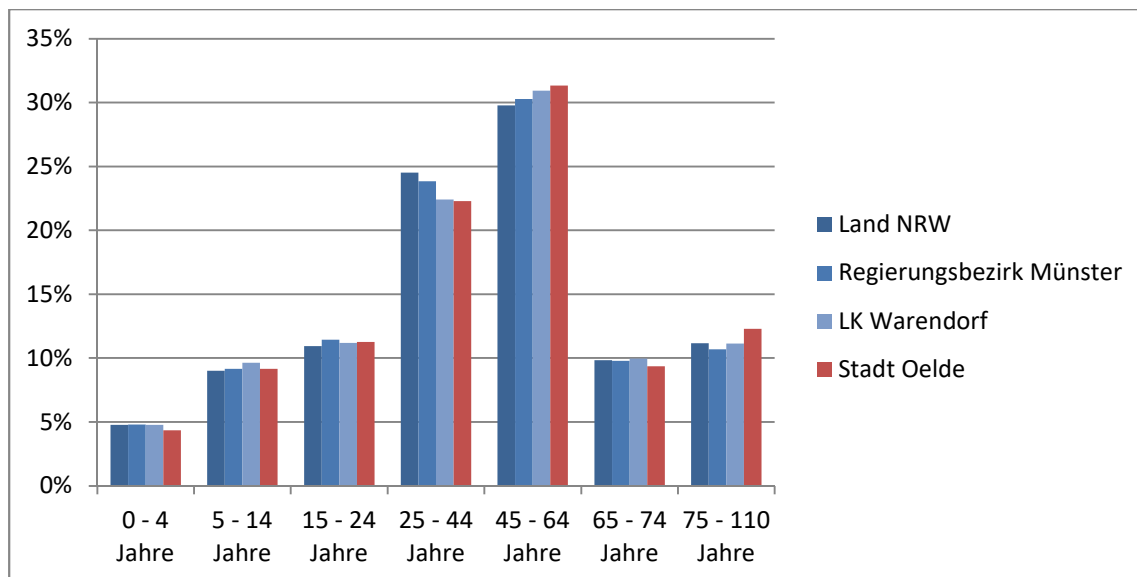


Abbildung 8: Altersstruktur Oeldes im Vergleich (Quelle: IT NRW; 2018)

Die Altersstruktur der Stadtteile im Vergleich zeigt, dass in Sünninghausen aufgrund der Senioreneinrichtung ein größerer Anteil an alten Menschen mit 75 und mehr Jahren lebt, während Lette und Stromberg leicht überdurchschnittliche Anteile von Kleinkindern bis einschließlich 4 Jahre aufweisen. Tendenziell sind auch die älteren Erwachsenen von 45 bis 64 Jahren in den Ortsteilen stärker vertreten als in der Kernstadt (siehe Abbildung 9). Der in den nächsten Jahren ohnehin zu erwartende Wechsel der geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter ist in diesen Stadtteilen besonders stark ausgeprägt. In den nächsten 20 Jahren werden sich daher hier auch verstärkt Generationswechsel in den Eigenheimen bemerkbar machen.

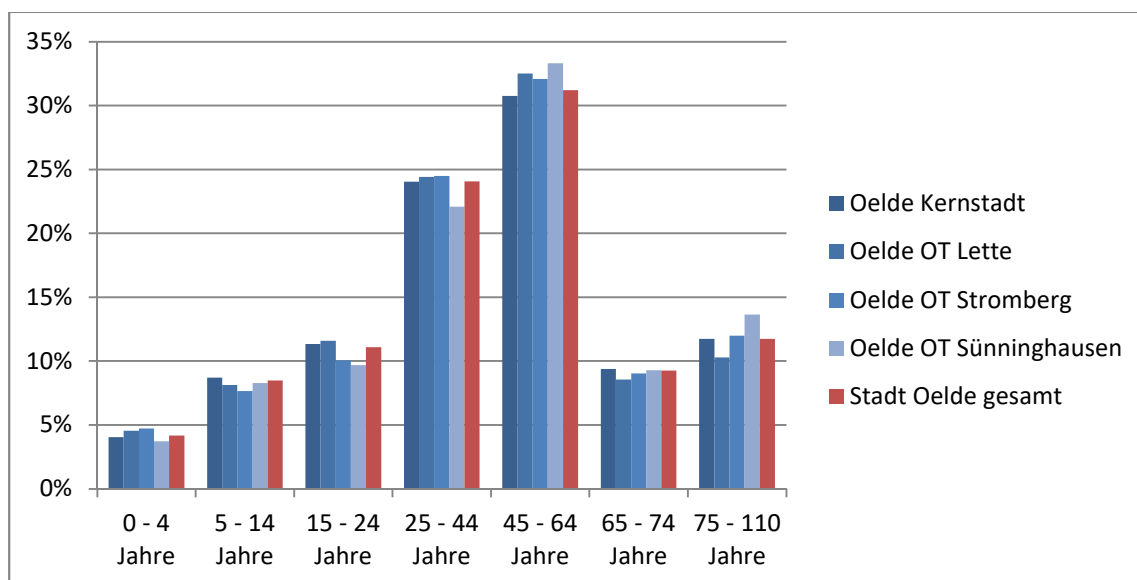


Abbildung 9: Altersstruktur nach den Stadtteilen Oeldes (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2019)

3.4. Sozialstruktur, Haushalte mit Transferleistungsbezug

Einkommensverteilung

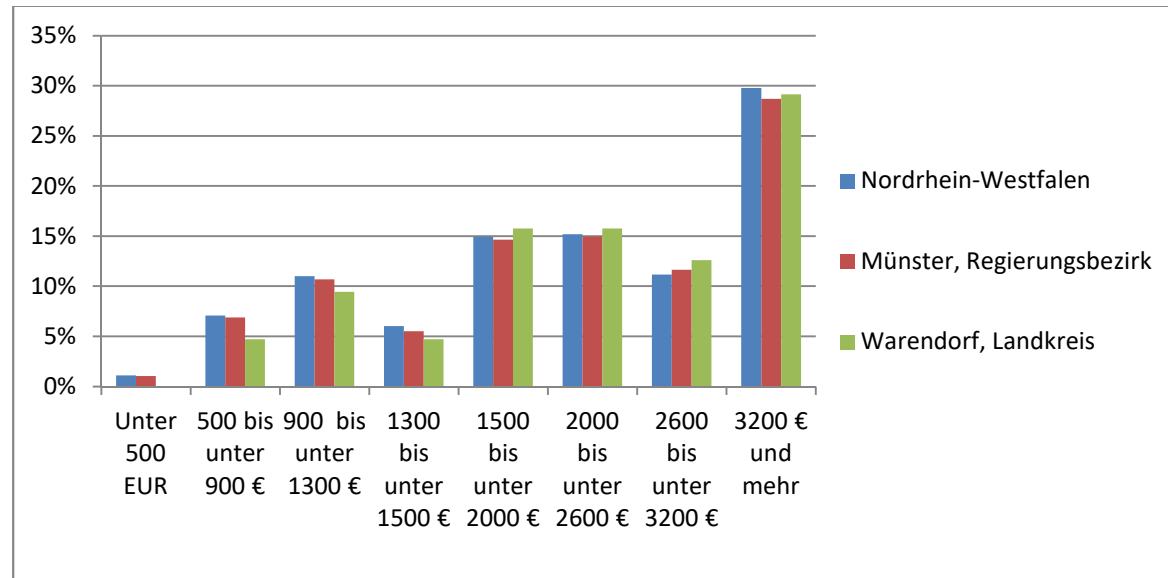


Abbildung 10: Privathaushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen (Quelle: Mikrozensus 2018)

Die gute wirtschaftliche Lage im Landkreis Warendorf mit vielen gewerblichen Arbeitgebern drückt sich auch in der Einkommensstruktur aus. Die niedrigen Einkommensklassen mit Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 € sind im Landkreis deutlich geringer vertreten als im Regierungsbezirk und im Landesdurchschnitt. Die mittleren Einkommen von 1.500 bis 3.200 € sind wiederum im Landkreis Warendorf stärker vertreten. Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner*in beträgt in Oelde etwa 24.200 €. Dies sind etwa 3 % mehr als im Landkreis Warendorf (Quelle IT.NRW 2017, Erhebungen nach Einkommensklassen sind auf kommunaler Ebene nicht vorhanden).

Die Wohnungsmarktexpert*innen bestätigen dieses Bild für Oelde insofern, dass in den mittleren Preissegmenten die höchste Nachfrage besteht und das hohe Preissegment in Oelde eher nicht so stark ausgeprägt ist.

Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, Wohnungssuchende

Die Stadt Oelde hat im letzten Jahr (2019) insgesamt 74 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung berechtigen. Im Vergleich zu den Vorjahren stellt dies eine starke Steigerung dar (siehe Tabelle 2). Die Anzahl der ausgestellt Wohnberechtigungsscheine hängt nur begrenzt von der Menge der zugangsberechtigten Personen ab, sondern eher von der Anzahl der verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen, der Fluktuation der Bewohner*innen und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Bei einem maximalen Bruttoeinkommen von ca. 30.300 € (Einkommensgruppe A) bzw. 42.000 € (Einkommensgruppe B) und von ca. 45.500 € (Einkommensgruppe A) bzw. 63.300 € (Einkommensgruppe B) für eine Familie mit einem Kind, die noch einen Wohnberechtigungsschein benötigt.

gungsschein ermöglicht, ist davon auszugehen, dass theoretisch ein viel größerer Personenkreis zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung berechtigt wäre.

| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal | gesamt |
|-------------|------------|------------|------------|------------|--------|
| 2015 | 13 | 8 | 12 | 9 | 42 |
| 2016 | 13 | 10 | 11 | 7 | 41 |
| 2017 | 9 | 14 | 12 | 20 | 55 |
| 2018 | 15 | 15 | 14 | 18 | 62 |
| 2019 | 15 | 24 | 21 | 14 | 74 |

Tabelle 2: Erteilte Wohnberechtigungsscheine (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren 2015-2020)

Auch die Anzahl der Personen auf der städtischen Warteliste deutet auf eine gestiegene Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hin (siehe Tabelle 3).

| | Anzahl der Haushalte auf der Warteliste |
|-------------|---|
| 2015 | k.A. |
| 2016 | 70 |
| 2017 | 75 |
| 2018 | 120 |
| 2019 | 137 |

Tabelle 3: Wohnungssuchende auf der städtischen Warteliste (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren 2015-2020)

*Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG*

Personen, welche sich nicht oder nicht komplett über ihr Arbeitseinkommen oder ihre Rente finanzieren können, bekommen eine staatlich finanzierte Grundsicherung (SGB II, hierunter auch Arbeitslosenhilfe II) bzw. Sozialhilfe (SGB XII). Sie werden in Bedarfsgemeinschaften zusammengefasst, wenn sie als gemeinsamer Haushalt gelten. In der Stadt Oelde sind dies 577 Bedarfsgemeinschaften bzw. 4,3 % der Haushalte, die Leistungen nach SGB II beziehen und 236 Haushalte bzw. 1,8 % mit Leistungsbezug nach SGB XII.

Weitere 0,8 % der Haushalte in Oelde erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 112 Haushaltsgemeinschaften. Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in oder vor dem Asylverfahren befinden. Sobald die Personen bleibeberechtigt sind, fallen sie aus dem AsylbLG und haben, sofern sie keine Arbeit finden, stattdessen Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch. Gegenüber dem Jahr 2017 haben sich die Haushalte mit Bezug von Asylbewerberleistungen mehr als halbiert. Im Jahr 2019 wurden 30 Asylbewerber*innen der Stadt Oelde zugewiesen.

Wohngeld

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte (Subjektförderung), die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss).

Zum Jahresanfang 2020 wurde das Wohngeldgesetz novelliert, indem das Wohngeld an die allgemeine Erhöhung der Mieten angepasst wurde. Zugleich wurden Einkommensgrenzen und Freibeträge modifiziert, so dass mehr Haushalte bezugsberechtigt sind.

Gleichzeitig wurde aber der Landkreis Warendorf von der Mietenstufe II auf die Mietenstufe I heruntergestuft. Verschiedene Kommunen im Landkreis verblieben aber in höheren Mietenstufen; z.B. gehören Beckum, Ahlen und Warendorf der Mietenstufe II und Telgte der Mietenstufe III an. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietenstufe der Kommune ist. Da die Stadt Oelde zusammen mit dem Landkreis zurückgestuft wurde, kommt die Wohngelderhöhung der Bevölkerung in Oelde nicht oder nur teilweise zugute. Ob dies Auswirkungen auf die Anzahl der Empfänger*innen in Oelde hat, kann nicht beurteilt werden, da derzeit noch keine aktuelle Zeitreihenbewertung hierfür vorliegt.

Gesamtzahl Haushalte mit Transferleistungsbezug

Etwa 1.000 Haushalte in Oelde erhalten Transferleistungen. Hierbei handelt es sich zum großen Teil um Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Haushalte mit „Hartz-IV“-Bezug) und zum geringeren Teil jeweils um Haushalte mit Grundsicherungsbezug (nach SGB XII), nach Leistungen gemäß Asylbewerberleistungsgesetz und mit Wohngeldbezug.

| | Anzahl | Quote |
|--|--------------|--------------|
| Bedarfsgemeinschaften SGB II (IV-Quartal 2019) | 577 | 4,3 % |
| Fälle SGB XII (IV Q 2019) | 236 | 1,8 % |
| Fälle AsylbLG (IV Q 2019) | 112 | 0,8 % |
| Fälle Wohngeld (01/2020) | 140 | 1,0 % |
| Summe | 1.065 | 7,9 % |

Tabelle 4: Haushalte mit Transferleistungsbezug (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren)

In den letzten Jahren sind sowohl die Haushalte mit Transferleistungsbezug nach SGBII als auch nach AsylbLG im Stadtgebiet stetig zurückgegangen. Aufgrund der Corona-Pandemie ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen, der allerdings noch nicht beziffert werden kann. Die Bundesregierung rechnet aktuell (Stand 05/2020) mit einem Anstieg der SGBII-Haushalte um 40 %.

Transferleistungsempfangende Haushalte sind für gewöhnlich deutlich kleiner als der Durchschnitt. Den Haushalten (Fällen) mit Grundsicherungsbezug und mit Bezug von Asylbewerberleistungen gehören in Oelde durchschnittlich nur 1,1 Personen an, bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGBII sind es durchschnittlich 1,9 Personen.

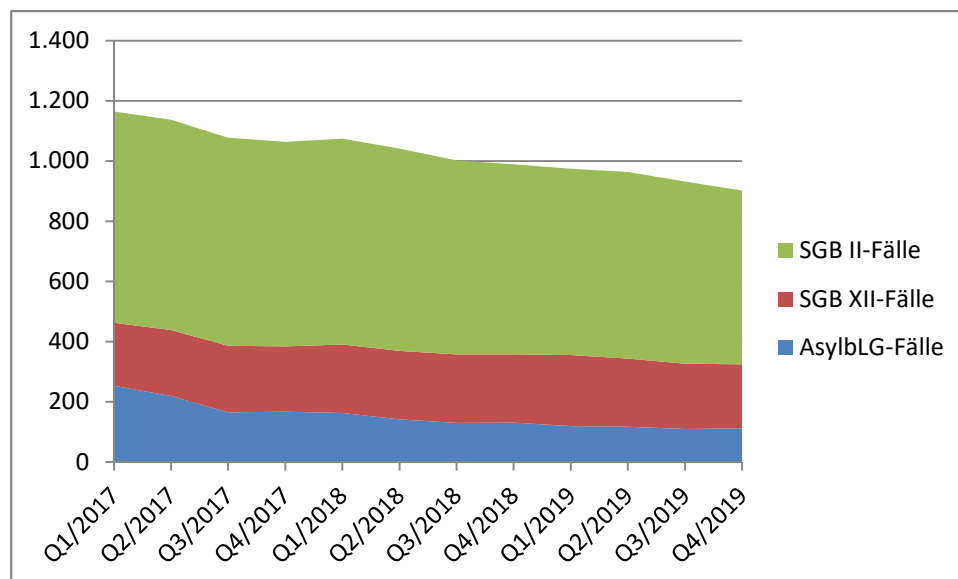


Abbildung 11: Entwicklung der Fallzahlen mit Transferleistungsbezug (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren; 2017-2020)

Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen. Der zusätzliche Anteil der Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen (Haushaltsnettoeinkommensklassen von 1.300 bis 2.000 €) wird entsprechend der Erhebung für den Landkreis Warendorf auf 20,5 % geschätzt⁴.

Für die Stadt Oelde wird somit von einer Quote von 28,4 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum bis etwa 6,5 € Kaltmiete pro qm angewiesen sind (7,9 % Transferleistungsempfänger + 20,5 % Haushalte mit niedrigem Einkommen).

Die regionale Armutsgefährdungsquote beträgt 14,7 %⁵.

3.5. Haushaltsstruktur

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 lebten in Oelde insgesamt etwa 12.350 Privathaushalte. Hiervon sind 3.800 Singles (31%) und 4.200 2-Personenhaushalte (34 %). Die Haushalte mit 3 Personen und mehr machen 35 % aus. Hieran wird deutlich, dass eine große Mehrheit der Haushalte aus einer oder zwei Personen bestehen, obwohl diese noch unter dem Landesschnitt liegen – wobei die Differenz zum Landesdurchschnitt durch weniger Singlehaushalte entsteht. Bei knapp der Hälfte der Einpersonenhaushalte handelt es sich um Senior*innen. Auch im Vergleich zu Waren-

⁴ Mikrozensus 2018; Daten auf kommunaler Ebene sind hierzu nicht verfügbar

⁵ Quelle Mikrozensus 2018; Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung; Regionsquotient 2018 mit Stadt Münster, LK Borken, LK Coesfeld, LK Steinfurt, LK Warendorf

dorf und Beckum weist Oelde über einen vergleichsweise niedrigen Anteil an Einpersonenhaushalte auf, während 2- und 4-Personenhaushalte überdurchschnittlich stark vertreten sind.

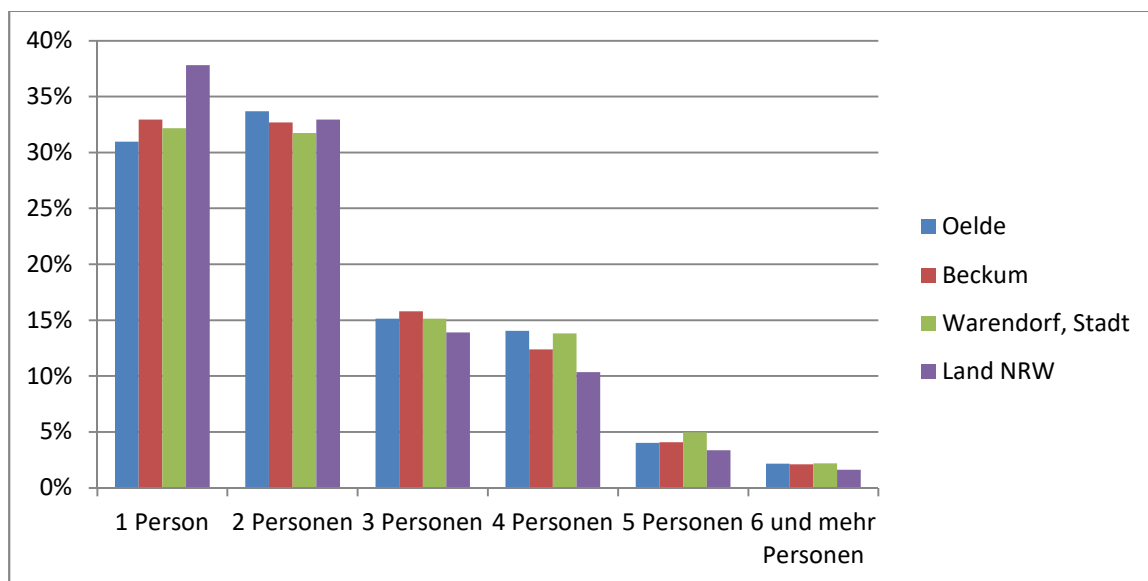


Abbildung 12: Verteilung der Haushaltsgrößen in Oelde im Vergleich (Quelle: Zensus 2011)

Bei 31 % der Haushalte handelt es sich um Paare mit Kindern (25 % in NRW; 29 % in Beckum; 30 % in der Stadt Warendorf). Somit hat Oelde im Vergleich noch relativ viele Familienhaushalte.

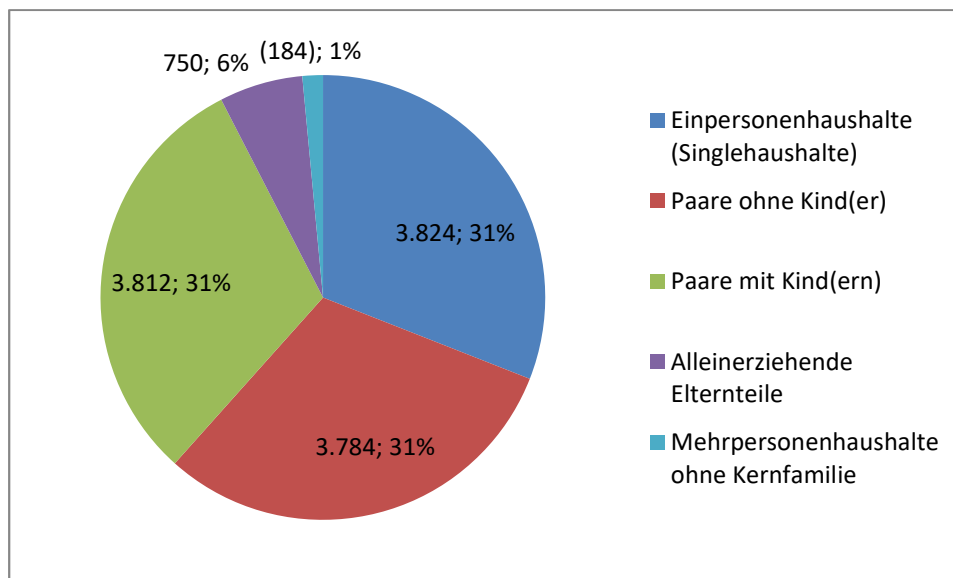


Abbildung 13: Verteilung der Haushaltstypen in Oelde (Quelle: Zensus 2011)

Die demografische Entwicklung führt derzeit zu einem Anwachsen von „empty Nest“-Haushalten. Hierbei handelt es sich um Familien, bei denen die Kinder ausgezogen sind und die

Elterngeneration in der Wohnung verblieben ist. Dieser Effekt ist in Oelde stark ausgeprägt⁶ und führt zu einem hohen Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten, die in vergleichsweise großen Wohnungen leben. 60 % der Single-Haushalte wohnen in mindestens 4 Räumen⁷ und 56 % der Zweipersonenhaushalte in mindestens 5 Räumen (siehe Abbildung 14 und Abbildung 15).

Die genannten Anteile von kleinen Haushalten in großen Wohnungen sind vor allem die Folge des Verbleibs von kleinen Haushalten in für größere Familien ausgelegten Einfamilienhäusern (Remanenzeffekt). Dies ist in Bezug auf den Wohnkomfort nicht negativ zu bewerten. Oelde wie auch in vergleichbaren Städten besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößenstruktur und Wohnungsgrößenbestand, was auf einen Mangel an auf dem Markt verfügbaren und attraktiven kleinen Wohnungen hindeuten kann, die als Alternative zum Wohnen im Alter im Einfamilienhaus dienen können. Hierdurch wird die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und die sinnvolle Wohnflächenanpassung an die Haushaltsgröße verlangsamt.

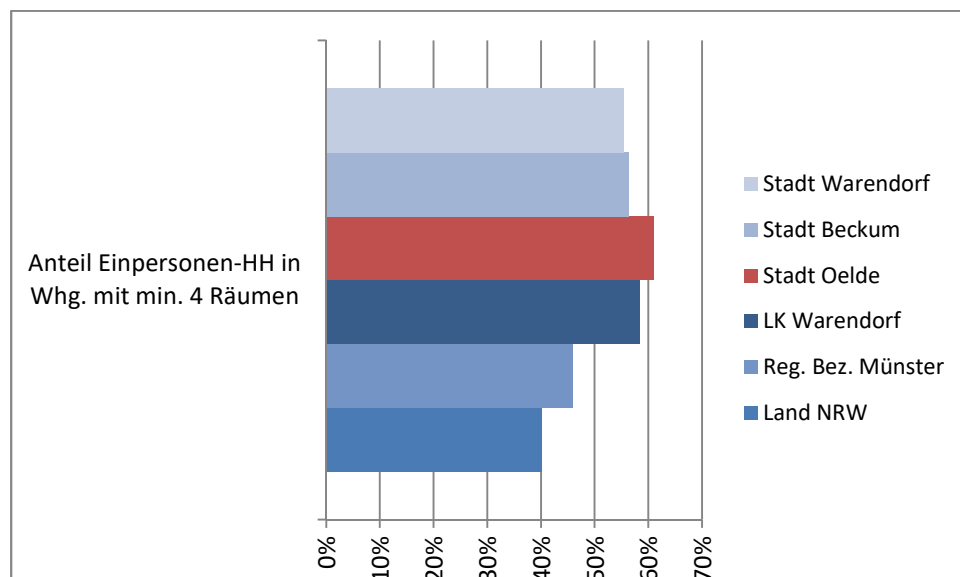


Abbildung 14: Anteil von Einpersonenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011)

⁶ So verfügen z.B. 17 % der Seniorenhaushalte in Oelde über von 140 qm und mehr (10 % NRW; 13 % Beckum; 17 % Warendorf, Stadt) Quelle: Zensus 2011

⁷ Statistisch werden abgeschlossene Küchen hier auch als Raum gezählt

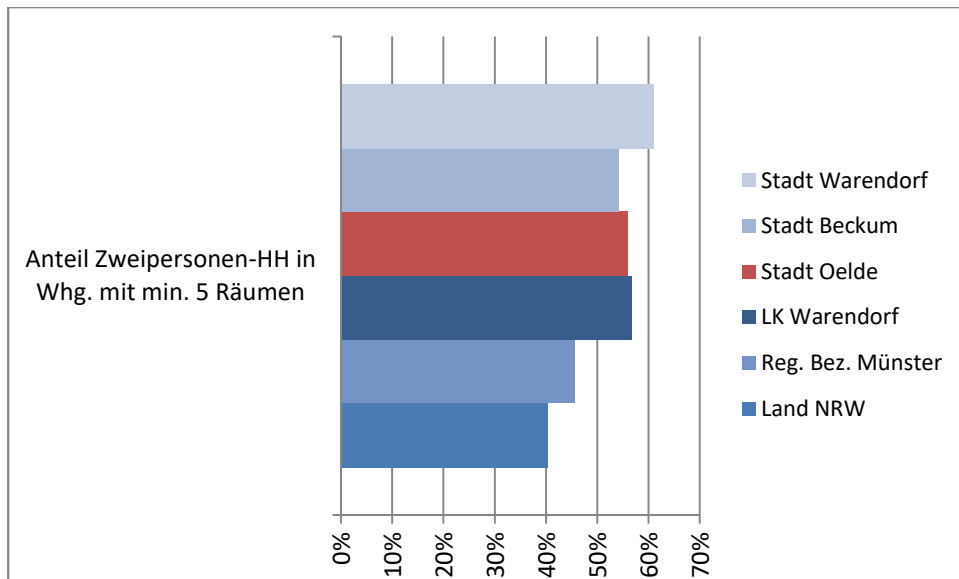


Abbildung 15: Anteil von Zweipersonenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011)

Der Trend zur zunehmenden Verkleinerung von Haushalten lässt sich in Oelde an der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt ablesen, die von 2011 bis 2018 von 2,34 auf 2,2 gesunken ist (Quelle: Zensus 2011 und NRW-Bank 2018). Im Vergleich zum Landesschnitt und zum Landkreis Warendorf ist dies immer noch vergleichsweise hoch, es ist folglich davon auszugehen, dass die Haushaltseinflechtung in Oelde noch nicht am Ende ist. Im Oelder Süden wurde im Rahmen der Sozialraumanalyse eine bedeutend höhere Haushaltszahl ermittelt, allerdings kann dies auch zum Teil an einer anderen Erhebungsmethodik liegen (siehe Tabelle 5).

| Vergleich und Entwicklung der Haushaltsgrößen | | | | |
|---|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Zensus 2011 Stadt Oelde | NRW-Bank 2018 Stadt Oelde | Telefonbefragung 2018 Oelder Süden | Mikrozensus 2018 NRW | Mikrozensus 2018 LK Warendorf |
| 2,34 | 2,2 | 2,7 | 2,02 | 2,17 |

Tabelle 5: Entwicklung und Vergleich der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt

Zusammengefasst:

Bevölkerungs- und Haushaltsprofil

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre deuten auf ein moderates Wachstum der Stadt Oelde hin mit einem Zuwachs an Einwohner*innen im unteren zweistelligen Bereich pro Jahr. Zuziehende Personengruppen sind vor allem Arbeitskräfte aus dem EU-Ausland und Familien.

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird weiterhin und in zunehmendem Maße die demografischen Veränderungen in der Bevölkerung bestimmen. Dies bedeutet, dass kleine, ältere Haushalte („Empty Nest“-Haushalte) einen wachsenden Anteil haben und mit einer fortgesetzten Haushaltsentflechtung in Oelde zu rechnen ist. Von einer weiterhin starken Nachfrage nach barrierefreien, kleinen Wohnungen und nach unterschiedlichen Wohnungsangeboten für ältere Menschen kann nach derzeitigem Stand ausgegangen werden.

Die mittleren Einkommen sind in Oelde besonders stark vertreten und die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hat zu einem gesunkenen Anteil von Haushalten geführt, die Transferleistungen empfangen. Die mittel- bis langfristige weitere wirtschaftliche Entwicklung ist allerdings derzeit kaum absehbar. Die Wohnraumversorgung für arme Haushalte, aber auch für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen ist ein wichtiger Faktor in Oelde.

4. Wohnungsmarktprofil

4.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Wohnungen und Gebäudearten

Ende 2018 gab es in Oelde 7.501 Wohngebäude. Davon hatten 65 % der Gebäude eine Wohnung (Einfamilienhäuser EFH), 21 % der Gebäude zwei Wohnungen (Zweifamilienhäuser ZFH) und 14 % der Gebäude drei oder mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser MFH). Oelde verfügt damit über einen vergleichsweise niedrigen Anteil von Mehrfamilienhäusern, der aber für die Region nicht ungewöhnlich ist. Zum Vergleich: die MFH-Quote beträgt im Landkreis 12 %, im Regierungsbezirk Münster 17 % im Land NRW 21 %. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt in Oelde 39 % in Relation zu allen Wohnungen (in allen Haustypen).

Außerdem gibt es laut Statistik 19 Wohnheime mit insgesamt knapp 51 Wohnungen in Oelde, sowie 488 Wohnungen in Nichtwohngebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

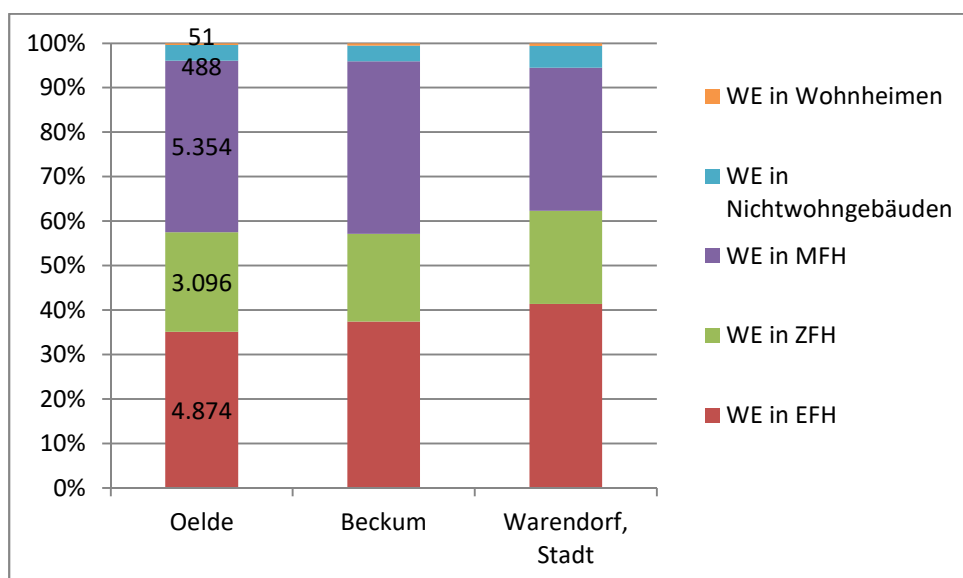


Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2018)

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnheimen betrug Ende 2018 ca. 13.860 Wohnungen (Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands).

Bei 20 % der Wohnungen handelt es sich um kleine Wohnungen bis zu drei Räumen⁸. Etwa die Hälfte (47 %) der Wohnungen haben 4 Räume.

Die strukturellen Unterschiede zu den Städten Beckum und Warendorf sind relativ gering. Im Vergleich dieser drei Städte verfügt Oelde über den geringsten Anteil an Einfamilienhäusern und den höchsten Anteil an Wohnungen mit 4 bis 5 Räumen.

⁸ Abgeschlossene Küchen werden als Raum gezählt

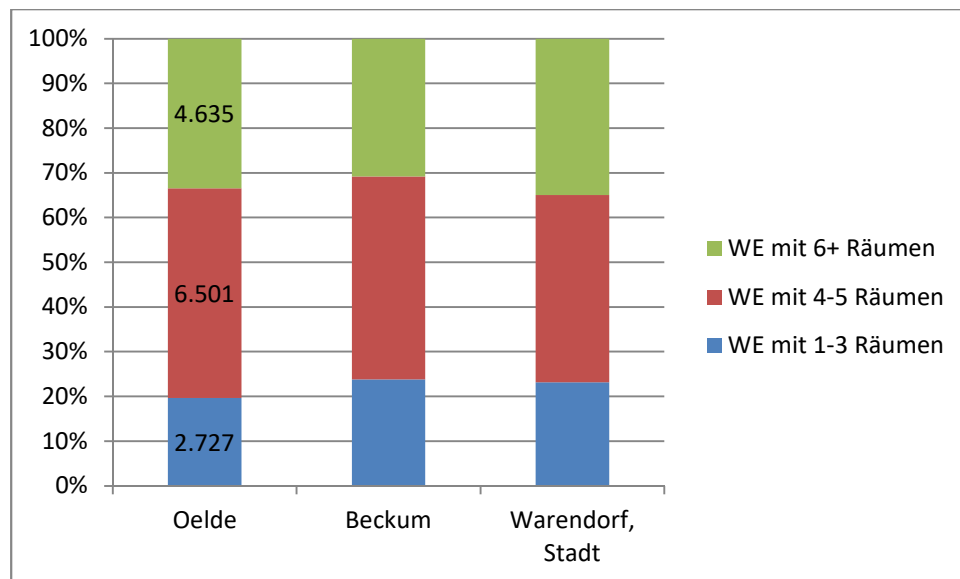


Tabelle 7: Wohnungsbestand Stadt Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2019)

Wohnungen nach Eigentum und Nutzung

Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus 2011 stattgefunden hat, wurden Eigentumsverhältnisse und Nutzungen der Wohnungen erhoben. 2011 wurden insgesamt 13.202 Wohnungen nachgewiesen, von denen zum Stichtag 5. Mai 2011 etwa 420 bzw. 3 % leer standen. Eine Fluktuationsreserve (Leerstände durch Umzüge und Instandsetzungen) in der Größenordnung von rund 2,5 % des Wohnungsbestandes wird als notwendig erachtet (Quelle: Kühne-Bühning et. al.: 2005). Geringere Quoten würden auf einen zu engen Vermietungs- markt hinweisen.

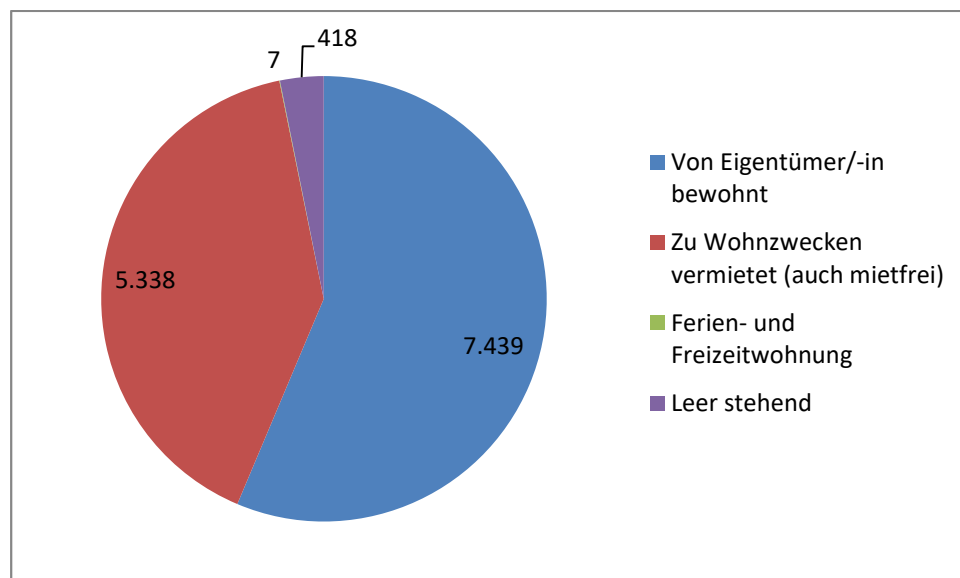


Tabelle 8: Wohnungen nach Nutzung (Quelle: Zensus; 2011)

Der Mietwohnungsanteil in Oelde beträgt ca. 42 % (46 % Stadt Beckum; 46 % Stadt Warendorf). Insgesamt gab es 2011 ca. 5.300 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Woh-

nungen enthalten sind. Die Eigentumsquote beträgt dementsprechend 58 %. Bei den Einfamilienhäusern bzw. Gebäuden mit einer Wohnung wurden 89 % von den Eigentümer*innen selbst genutzt und ca. 10 % vermietet. Etwa 24 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Quelle: Zensus 2011).

92 % der Wohnungen (in allen Gebäudearten) gehören Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften (83 % NRW; 94 % Stadt Beckum; 94 % Stadt Warendorf), die Quote der Selbstnutzung beträgt ca. 56 % (40 % NRW; 52 % Stadt Beckum; 52 % Stadt Warendorf). Folglich hat Oelde eine relativ hohe (Privat-)Eigentumsquote, die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften haben mengenmäßig nur eine relativ geringe Bedeutung.

Weiter wurden 7 Ferien- und Freizeitwohnungen im Stadtgebiet gezählt. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind jedoch bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht miterfasst worden.

Baualter

Aus der Analyse des Alters des Gebäudebestands lassen sich in begrenztem Maße Hinweise über die Bauweise, den Zustand und die Barrierefreiheit der Wohnungen in Oelde ableiten, sowie über anstehende Generationswechsel in den Bestandswohnungen.

Der deutliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus lag in Oelde in den 1960er und 1970er Jahren, mehr als ein Drittel der Gebäude wurde in diesen zwei Jahrzehnten gebaut. Altbauten bis 1949 machen etwa 18 % des Gebäude- und etwa 16 % Wohnungsbestands aus. Für die selbstgenutzten Wohnungen aus den 60er und 70er Jahre ist der Generationswechsel vermutlich überwiegend erfolgt (siehe Kap. 4.4.), für die von 1990 bis 2009 gebauten Wohnungen (ca. 21 %) sind dem Baualter entsprechend Veränderungen in der Haushaltsstruktur im Gange und kündigen sich erste Generationswechsel an.

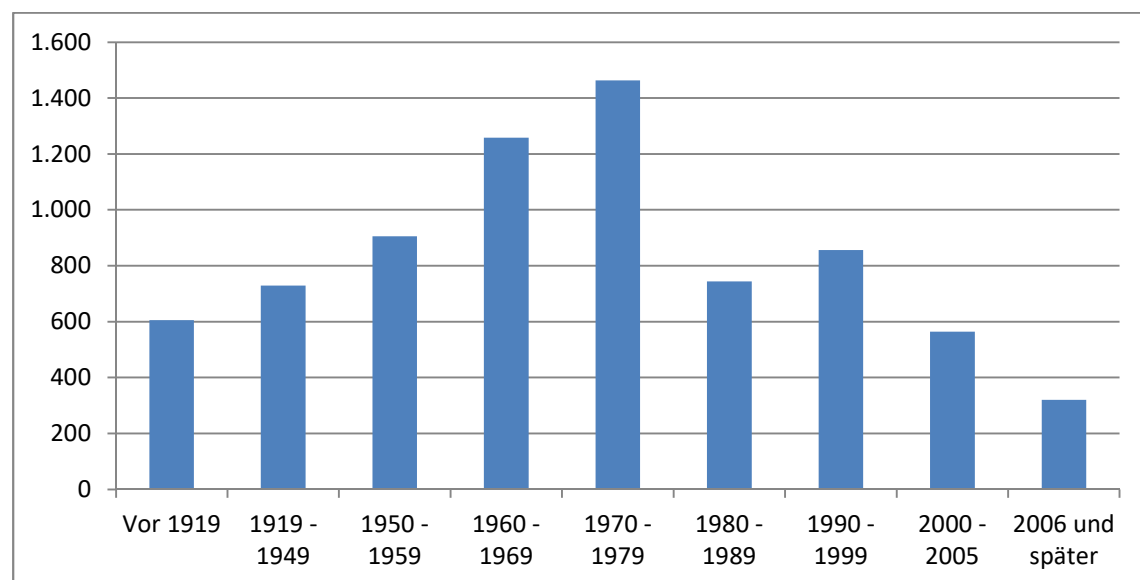


Abbildung 16: Gebäude nach Baujahr in der Stadt Oelde (Quelle: GWZ/Zensus 2011)

4.2. Bautätigkeit

Baugenehmigungen

Von 2009 bis 2019 wurden im Mittel jährlich etwa 100 neue Wohnungen genehmigt. Im Jahr 2019 gab es einen deutlichen Anstieg der genehmigten Wohnungen (insgesamt 230 WE), welcher sich in den kommenden Jahren in der Statistik der Baufertigstellungen niederschlagen wird.

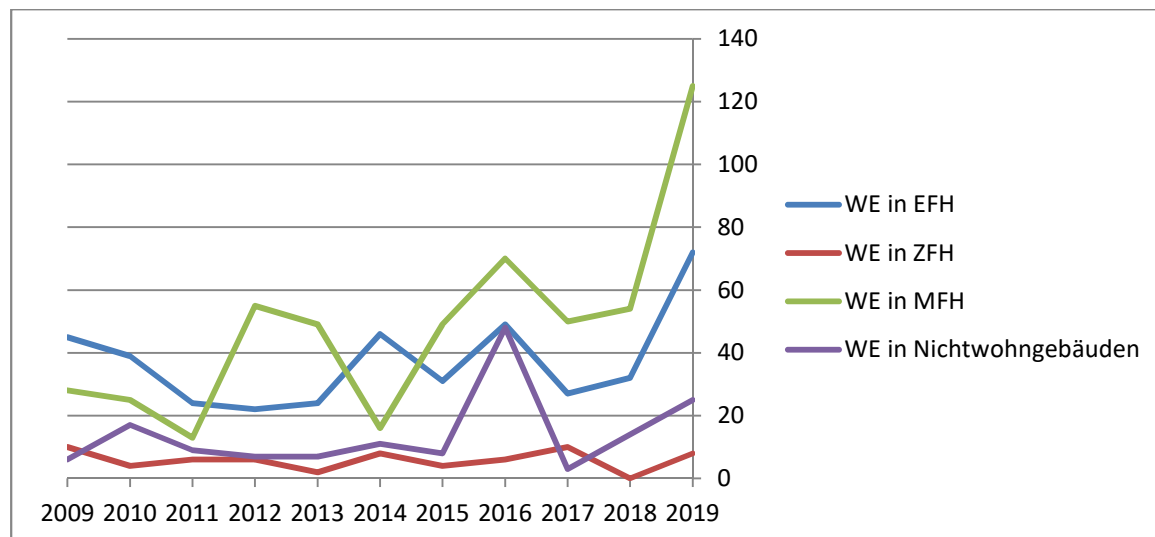


Abbildung 17: Baugenehmigungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)

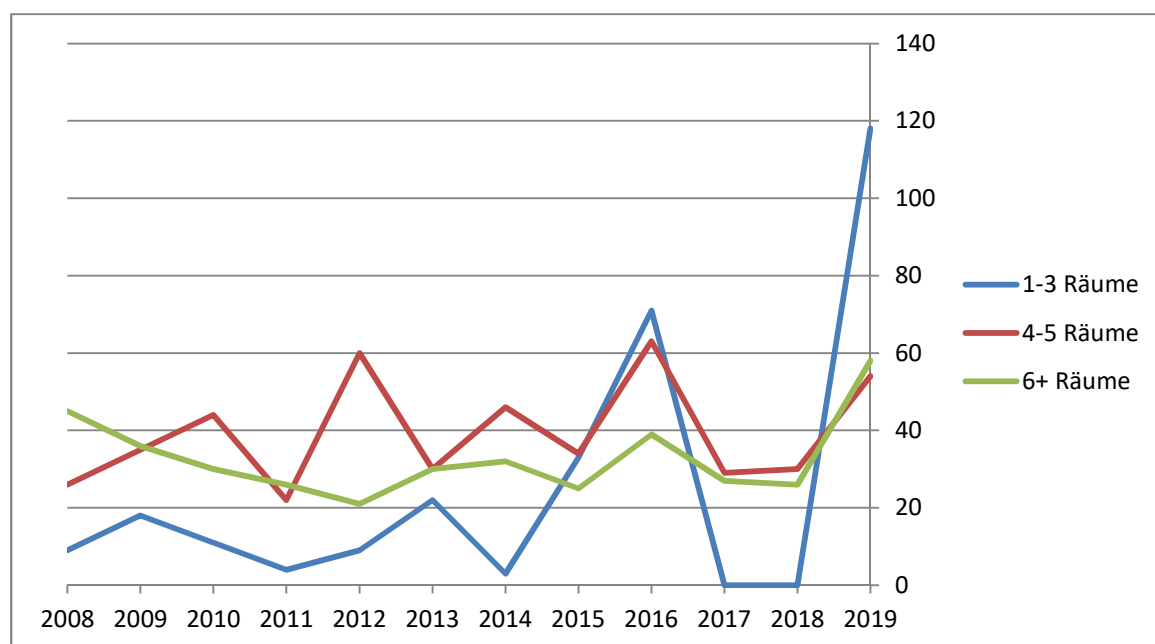


Abbildung 18: Baugenehmigungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)

Baufertigstellungen

Seit 2008 wurden im Mittel ca. 90 Wohnungen (in allen Gebäudearten) pro Jahr in Oelde gebaut. Die Höhepunkte der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren lagen im Jahr 2009 und im Jahr 2018.

Ca. 45 Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 30 Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren pro Jahr zu verzeichnen. Eine deutliche Häufung des Baus von Mehrfamilienhäusern mit relativ kleinen Wohnungen gab es in den Jahren 2009, 2016 und 2018. Die Bautätigkeit bei den kleinen Wohnungen lag in den letzten 10 Jahren bei etwa 20 Wohneinheiten pro Jahr, allerdings mit recht stark schwankenden Zahlen in den einzelnen Jahren (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20). In den Jahren 2017 und 2018 gab es zwar einen leichten Rückgang der Baugenehmigungen, während es im Jahr 2019 einen starken Anstieg gab, so dass davon auszugehen ist, dass die Baufertigstellungen in den noch nicht statistisch erfassten Jahren 2019 und 2020 über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegen wird.

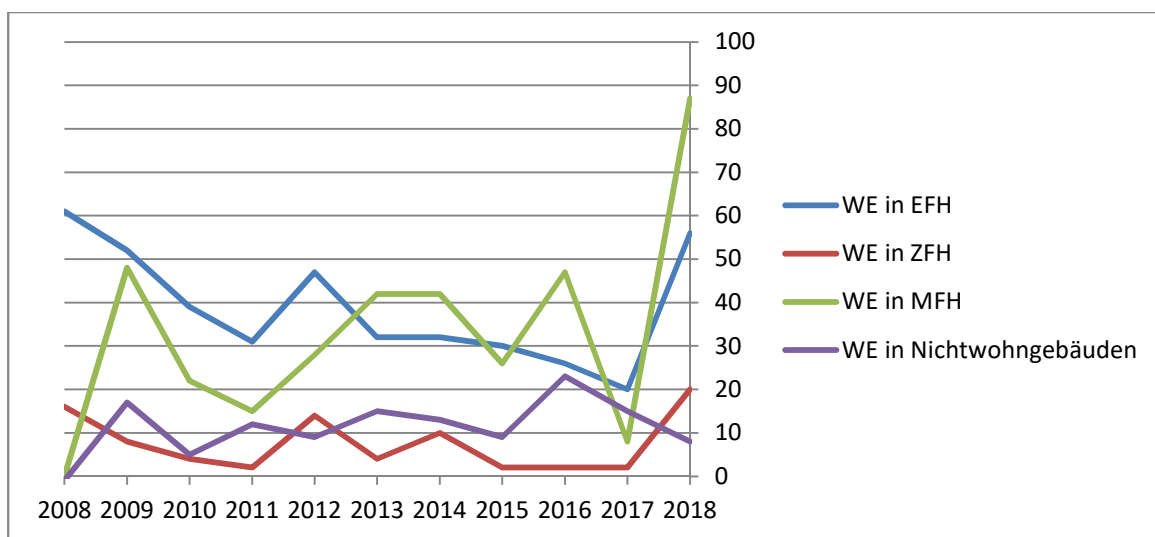


Abbildung 19: Baufertigstellungen von Wohnungen in Oelde nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2008-2018; Nichtwohngebäude = Gebäude, die z.B. überwiegend gewerblich genutzt werden)

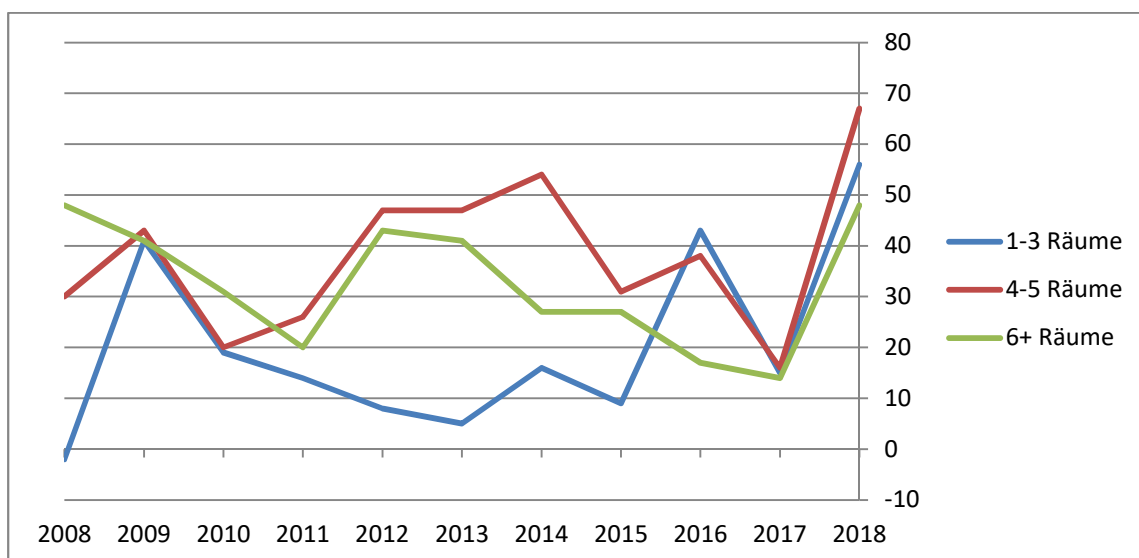


Abbildung 20: Baufertigstellungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)

Mit durchschnittlich 3,1 gebauten Wohnungen von 2008 bis 2018 pro 1.000 Einwohner*innen lag die Bautätigkeit in Oelde über dem Durchschnitt des Landkreises (2,9 WE pro 1.000 EW) und deutlich über der Bautätigkeit in den Städte Beckum (1,9) und Warendorf (2,6). In den Jahren 2015 bis 2017 lagen die Fertigstellungen in Oelde unter dem Durchschnitt, was einen gewissen Nachholeffekt in den Jahren ab 2018 begründen könnte. Die Bauantragszahlen deuten darauf hin, die Zahlen zu den Baufertigstellungen liegen jedoch noch nicht vor.

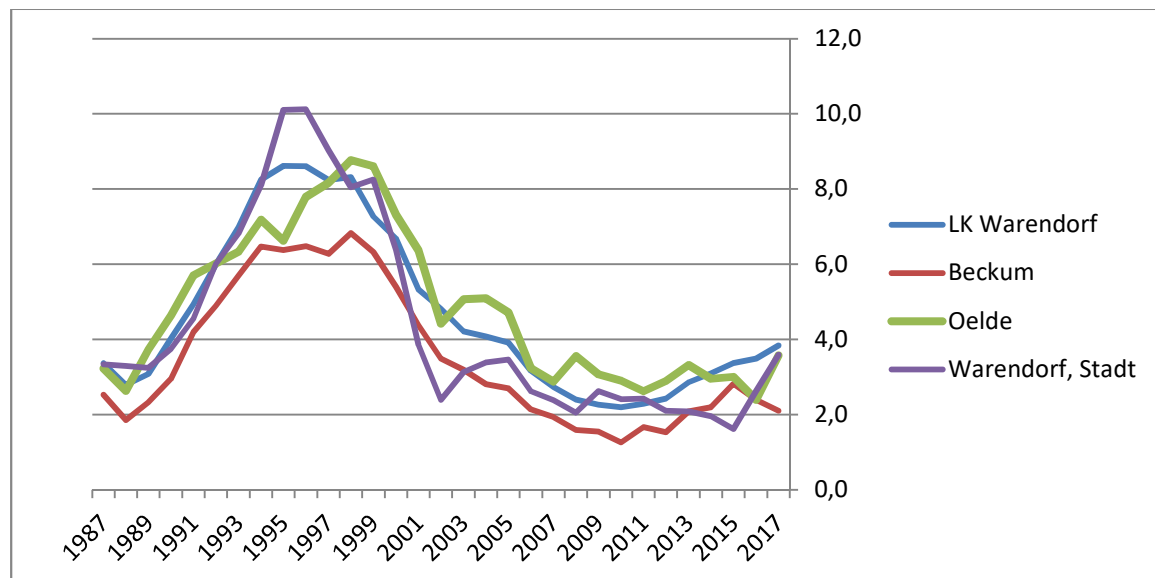


Abbildung 21: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 EW (3 Jahres Mittel) im Vergleich (Quelle: IT NRW)

4.3. Nachfragestrukturen und Teilmärkte

Verhältnis Neubau-Bestand

Das Verhältnis von Wohnungsneubau und Bestandstransaktionen ist in Oelde nahezu ausgeglichen, d.h. im Zeitraum von 2008 bis 2018 wurden ungefähr gleich viele Wohneinheiten neu gebaut wie weiterverkauft. In anderen Gemeinden übersteigen die Bestandstransaktionen im Regelfall den Neubau deutlich, wie es z.B. in der Stadt Beckum der Fall ist. Die Ursache für die Situation in Oelde ist einerseits eine verhältnismäßig hohe Bautätigkeit und andererseits eine geringe Verkaufsquote, welche auf noch ausstehende Generationsumbrüche in den Wohngebieten hinweisen könnte. In Beckum stellt sich die Situation gegensätzlich zu Oelde da. Dort gab es verhältnismäßig wenig Neubau und viele Verkäufe, so dass hier ein Verhältnis von 1:2,4 entsteht. Auffällig ist zudem die hohe Zahl an Erstverkäufen an Eigentumswohnungen in Oelde, dieses Segment hatte immer wieder wellenförmige Anstiege der Fallzahlen zu verzeichnen, zuletzt im Jahr 2017.

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktextpert*innen werden Bestandsimmobilien derzeit eher gehalten, weil andere Anlageformen weniger lukrativ sind und weil attraktive und preisgünstige Angebote zur Wohnraumveränderung fehlen. Insgesamt werden derzeit in fast allen Teilmärkten Nachfrageüberhänge beobachtet.

| Kauffälle und Neubautätigkeit | | | | |
|--|----------------------------------|-------|--------|-----------|
| je 1.000 Einwohner, Vergleichszeitraum 2008 bis 2018, außer * 2008 bis 2016 | | | | |
| | | Oelde | Beckum | Warendorf |
| Neubautätigkeit | Fertiggestellte Wohnungen | 3,1 | 1,8 | 2,5 |
| Eigentumswohnungen | Erstverkauf | 0,41 | 0,23 | 0,28 |
| Eigentumswohnungen | Weiterverkauf* | 1,21 | 1,42 | 0,88 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | Weiterverkauf | 1,93 | 3,08 | 2,38 |
| Umfang Bestandstransaktionen im Vergleich zum Neubau | | 101 % | 238 % | 127 % |

Tabelle 9: Vergleich von Kauffällen und Neubautätigkeit (Quelle: IT NRW, Grundstücksmarktberichte; eigene Auswertung)

Entwicklung Wohnflächen

Sowohl im Bestand als auch im Neubausegment ist eine Entwicklung zu einem wachsenden Wohnflächenkonsum festzustellen. Im Bestand ergibt sich dies durch die Haushaltsentflechtung und den Remanenzeffekt (siehe Kap. 3.5. Haushaltsstruktur). Im Neubau hängt dies von den Haustypen und Wohnungsgrößen, die gebaut werden, ab. Die durchschnittliche Wohnfläche pro neuer Wohnung bewegt sich schon seit mehr als 10 Jahren über 100 qm. Dabei sind die Wohnflächen in Einfamilienhäusern mit durchschnittlich 141 qm besonders groß, während Wohnungen in Zweifamilienhäusern mit 99 qm und in Mehrfamilienhäusern mit 79 qm im Regelfall deutlich kleiner sind. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern dämpft die Wohnfläche pro Wohnung (siehe Ausschläge nach unten in Abbildung 22), aber nur wenig die Wohnfläche pro Raum (siehe Abbildung 23). Tendenziell werden also auch die Räume in Mehrfamilienhäusern großzügiger geplant.

Andererseits sind aber auch keine auffälligen Ausschläge nach oben erkennbar, die auf einen besonderen Trend zum Bau von Loftwohnungen mit offener Küche und großer Wohnfläche bei wenigen Räumen hinweisen würden.

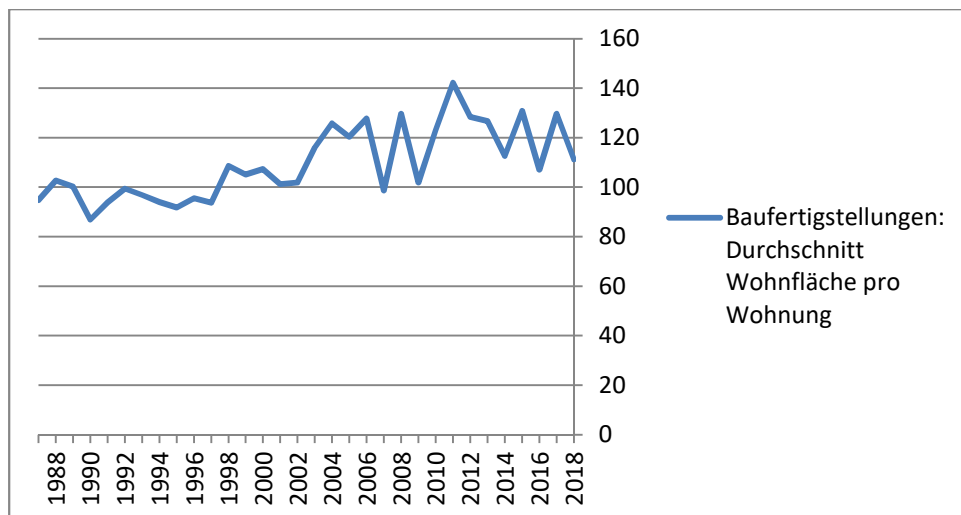


Abbildung 22: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro neu gebauter Wohnung – Oelde (Quelle: IT NRW; eigene Auswertung)

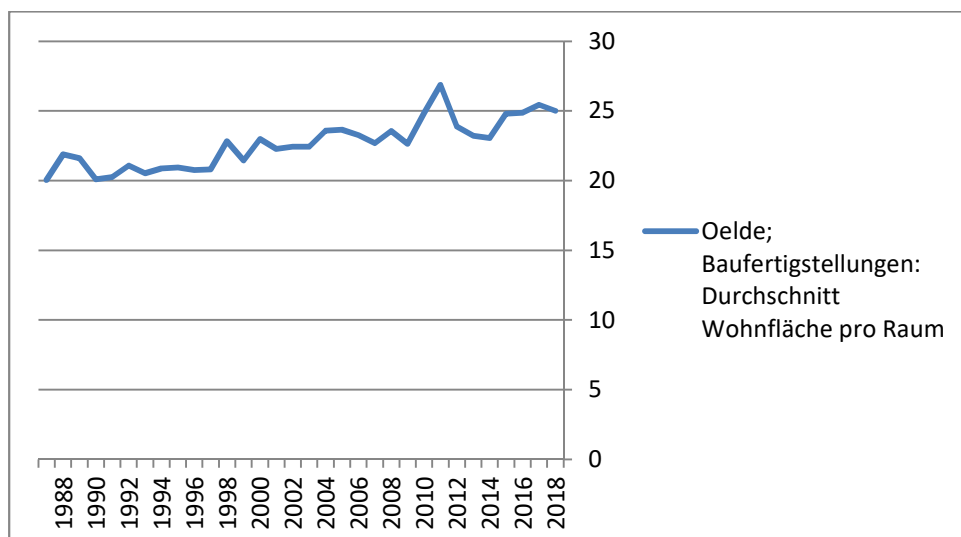


Abbildung 23: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro neu gebauten Raum – Oelde (Quelle: IT NRW; eigene Auswertung)

Werkсарbeiter*innen und Saisonarbeitskräfte

Einen besonderen Teilmarkt mit spezifischen Nachfragestrukturen stellen die Werkсарbeiter*innen und Saisonarbeitskräfte dar, welche beispielsweise in fleischverarbeitenden Gewerbebetrieben und teilweise auch bei Logistikern arbeiten. Nach Einschätzung der Stadt Oelde handelt es sich derzeit um etwas mehr als 900 Personen, die an unterschiedlichen Stellen in der Stadt untergebracht sind.

Die Neuansiedlung eines Amazon-Logistikzentrums im interkommunalen Gewerbegebiet Aurea (Gemarkung Rheda-Wiedenbrück) soll im Laufe des Jahres 2020 etwa 1.000 neue Arbeitsplätze schaffen. Das Lohnniveau soll bei min. 11,20 € liegen. Nach Angaben von Amazon handelt es sich bei 10 % der Angestellten um gut ausgebildete Arbeitskräfte, von denen etwa 10 % vor Ort Wohnungen oder Häuser suchen werden. Die Pendlerquote ist erfahrungsgemäß relativ hoch.

Nach den Erfahrungen an anderen Logistikstandorten hat der Bau weiterer Verteilzentren bei Amazon zu einer Umstellung des früheren Systems für Saisonspitzen geführt: Durch die Dezentralisierung können Saisonarbeitskräfte eingestellt werden, die bereits in der Nähe wohnen. Perspektivisch sind daher nur moderate direkte Auswirkungen auf den Oelder Wohnungsmarkt und keine ausgeprägte Nachfrage nach boarding houses zu erwarten.

4.4. Spezifika Eigentumsmarkt

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland (ein-/zweigeschossig) betragen in der Stadt Oelde zwischen 65 und 215 €/qm. Die höchsten Richtwerte werden in den zentrumsnahen Wohngebieten in der Kernstadt erreicht. In den Stadtteilen Lette und Sünninghausen liegen die Bodenpreise deutlich niedriger und bleiben in der Regel unter 100 €/qm. In Stromberg liegen die Bodenpreise zwischen 80 und 150 €/qm. Mehrgeschossiges Wohnbauland liegt in der Kernstadt in der Regel zwischen 100 und 170 €/qm, im Stadtzentrum zwischen 200 und 370 €/qm (Quelle: BorisPlus NRW). In Warendorf liegen die Bodenrichtwerte deutlich über dem Niveau von Oelde, während Beckum niedriger liegt.

| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage |
|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Oelde | 173 €/qm | 151 €/qm | 119 €/qm |
| Beckum | 148 €/qm | 107 €/qm | 82 €/qm |
| Warendorf | 297 €/qm | 233 €/qm | 174 €/qm |

Tabelle 10: Vergleich der Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau 2019 (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019)

In den letzten drei Jahren sind die Baulandpreise stark gestiegen, je nach Lage liegen die Preise zwischen 37 % und 48 % höher als im Jahr 2001, wobei der Preisanstieg vor allem ab dem Jahr 2016 aufgetreten ist (siehe Abbildung 24). In Warendorf lagen die Preisanstiege noch höher in einem Bereich von 78 % bis 94 %, während in Beckum im gleichen Zeitraum die Bodenpreise kaum gestiegen sind bzw. in einfachen Lagen sogar leicht gesunken sind.

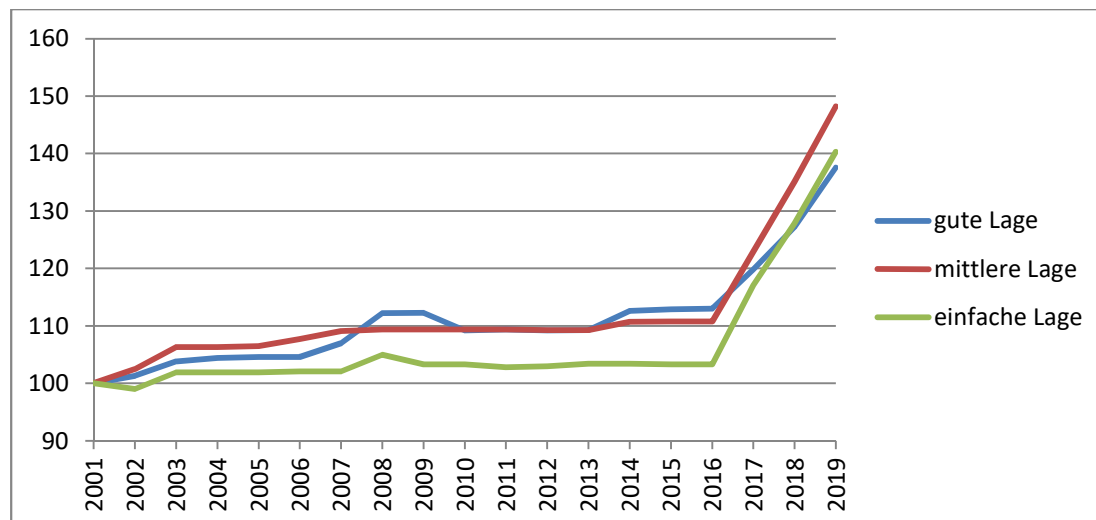


Abbildung 24: Entwicklung Bodenpreisindex in Oelde (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Verkaufsfälle

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Reihenhäuser und Doppelhaushälften) sind im Schnitt 56,5 Verkäufe pro Jahr aus dem Bestand getätigt worden. Die Entwicklung war dabei relativ gleichmäßig. Die Spitze 2014 könnte darauf hinweisen, dass der Höhepunkt des Generationenumbruchs bereits überschritten ist, allerdings ist das Niveau auch anschließend ähnlich hoch geblieben und die grundsätzlich geringen Verkaufsquoten weisen ebenfalls in eine andere Richtung.

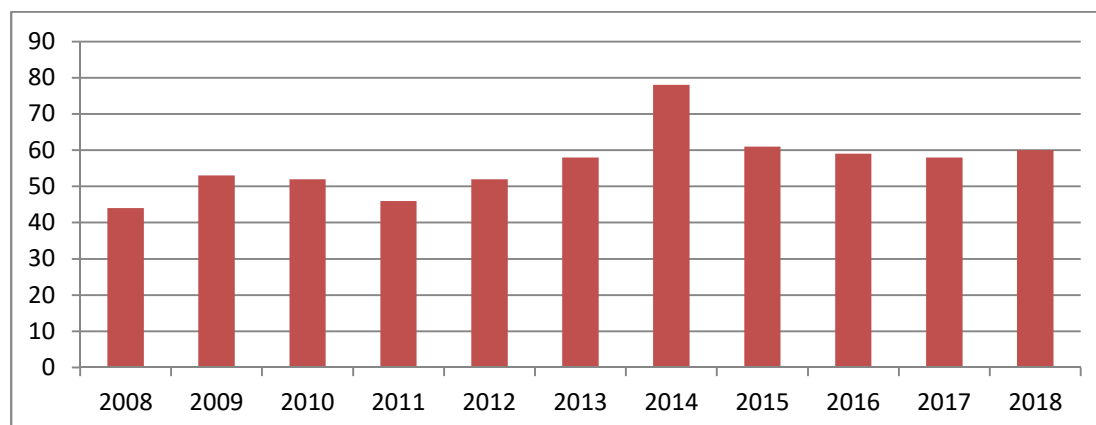


Abbildung 25: Anzahl Verkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Die Bestandsverkäufe von Eigentumswohnungen betragen im Schnitt 23 pro Jahr mit einem Höhepunkt im Jahr 2015 (Abbildung 26).

Immobilienpreise

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern traten Preissteigerungen um 57 % in 11 Jahren auf, davon allein 28 % zwischen 2016 und 2018. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 72 % gestiegen, überwiegend seit 2012.

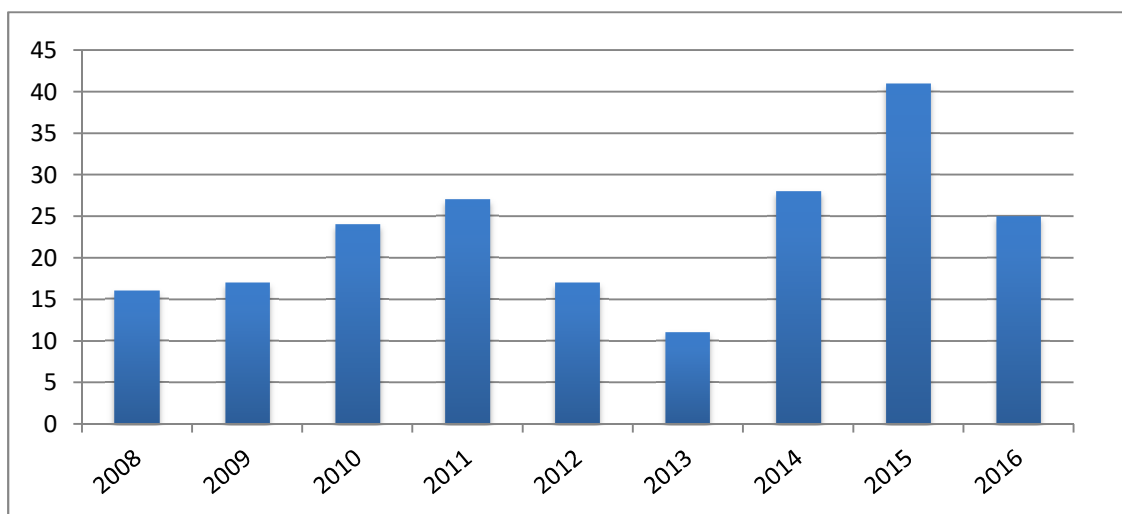


Abbildung 26: Anzahl Verkäufe Eigentumswohnungen im Bestand (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Insgesamt herrscht in Oelde ein eher moderates Preisniveau (siehe Tabelle 11). Dennoch sind starke Preissteigerungen insbesondere seit dem Jahr 2016 weit über der Lohnentwicklung aufgetreten, wodurch zunehmender Ausschluss von Käufer*innenschichten stattfindet. Im Jahr 2008 hatten die drei Städte Oelde, Beckum und Warendorf noch ein weitgehend ähnliches Preisniveau, seitdem ist eine Ausdifferenzierung zu beobachten. In Beckum sind die Preise in allen Segmenten am geringsten gestiegen, so dass dort nun ein deutlich geringeres Preisniveau vorherrscht. Die Preise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen sind in Oelde von 2008 bis 2018 sogar um 72 % gestiegen, so dass in diesem Segment Oelde mit etwa 1.600 € / qm über den Preisen in der Stadt Warendorf liegt.

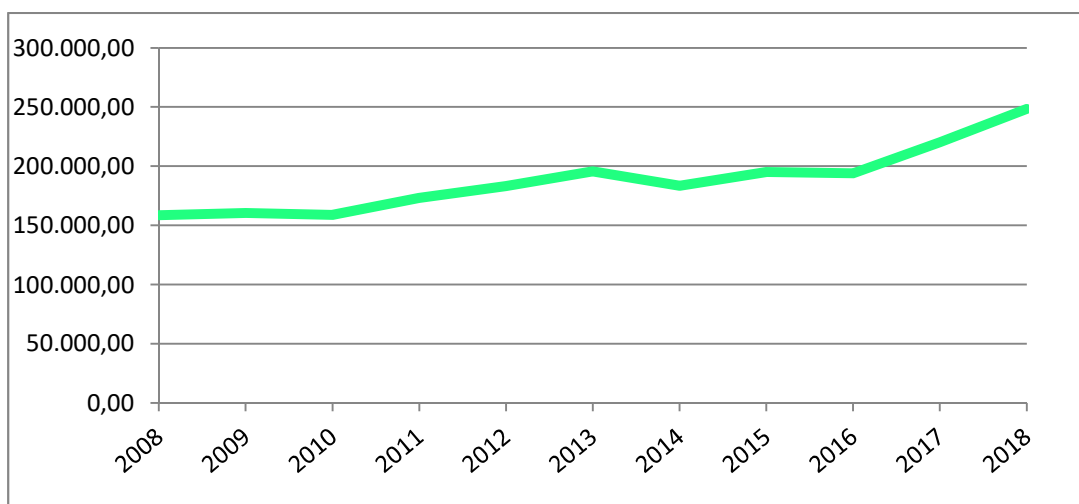


Abbildung 27: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

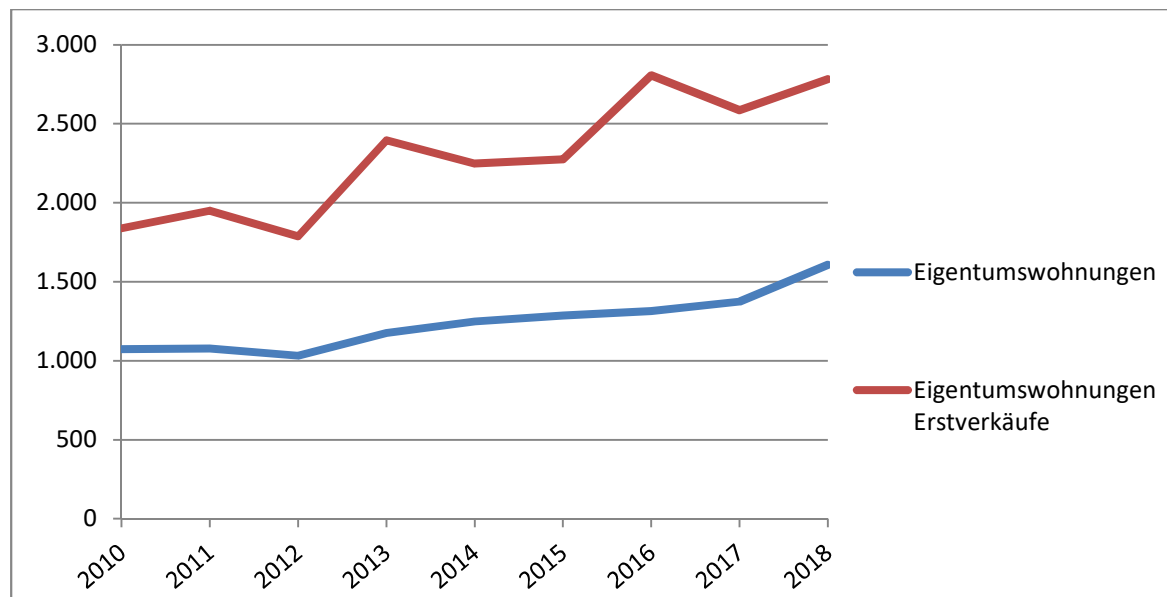


Abbildung 28: Preisentwicklung Eigentumswohnungen in €/qm (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Bei den erstverkauften Eigentumswohnungen sind Preissteigerungen um 51 % in 9 Jahren zu beobachten. Diese traten analog zum Eigentumswohnungs-Bestandmarkt überwiegend seit 2012 auf. Das Preisniveau für die Erstverkäufe liegt relativ konstant ca. 70 % über dem Bestandmarkt Eigentumswohnungen. Es handelt sich vermutlich um einen eigenen Teilmarkt an neuen von Eigentumswohnungen, der das Preisniveau des Bestandmarktes bestimmt. Bei den neuen Eigentumswohnungen liegt das Preisniveau in Oelde noch unter 3.000 € / qm. Die Wohnungsmarktexpert*innen schätzen teilweise, dass hier vorerst ein Preisniveau erreicht wurde, oberhalb dessen in Oelde die Nachfrage stark abnimmt. In Warendorf sind die Preise von Erstverkäufen von Eigentumswohnungen bereits über 3.000 € / qm gestiegen. In Beckum war der Anstieg hingegen am geringsten. Gründe hierfür können – neben einem unterschiedlichen Nachfragedruck – auch auf der Kostenseite liegen: Grundstückskosten – worauf der Bodenrichtwert hindeutet –, Erschließungskosten oder hoher Aufwand für das Freimachen des Baufeldes in Baulücken.

Die insgesamt niedrigeren Immobilienpreise in Beckum könnte auch eine Ursache für die beobachteten Umzüge von Oelde nach Beckum sein.

| Verkaufspreise | | | | |
|---|--------------------|--------------|---------------|------------------|
| | | Oelde | Beckum | Warendorf |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, € gerundet | 2008 | 169.000 | 153.000 | 176.000 |
| Weiterverkauf, € gerundet | 2018 | 254.000 | 227.000 | 293.000 |
| <i>Vergleich mit Basis Oelde 2008</i> | | 100 % | 91 % | 104 % |
| | | 150 % | 134 % | 173 % |
| Eigentumswohnungen € pro qm | 2008 | 936 | 959 | 951 |
| Weiterverkauf € pro qm | 2018 | 1.608 | 1.108 | 1.412 |
| <i>Vergleich mit Basis Oelde 2008</i> | | 100 % | 102 % | 102 % |
| | | 172 % | 118 % | 151 % |
| Eigentumswohnungen € pro qm | 2010 (Beckum 2011) | 1.838 | 2.071 | 1.980 |
| Erstverkauf € pro qm | 2018 | 2.783 | 2.531 | 3.029 |
| <i>Vergleich mit Basis Oelde 2010</i> | | 100 % | 113 % | 108 % |
| | | 151 % | 138 % | 165 % |

Tabelle 11: Preisniveaus Immobilien Oelde | Beckum | Warendorf (Quelle: Grundstücksmarktberichte)

4.5. Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum

Mietniveau

Das Spektrum der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Oelder Mietspiegel (2019-2022) für eine durchschnittliche Wohnung liegt bei Altbauten bis Baujahr 1960 zwischen 2,80 € und 4,00 €/qm, für jüngere Wohnungen werden höhere Vergleichsmieten angesetzt, bis hin zu einem Niveau von 8,50 €/qm für Neubauten. Der Mietspiegel berücksichtigt hierbei die Bestandsmieten.

Eine im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse erhobene Stichprobe der Angebotsmieten der Inserate zwischen Februar und Mai 2020 hat ein Preisniveau bei Neuvermietungen in Oelde von durchschnittlich 7,13 €/qm (nettokalt; Median) ermittelt. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexpert*innen beträgt das Mietniveau im freifinanzierten Neubau 6,5 € bis 8 €/qm. Im Ausnahmefall werden Wohnungen bis über 11 €/qm angeboten. Das Mietniveau im Bestand beträgt nach aktueller Einschätzung zwischen 3,00 € und 7,50 €/qm.

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden insgesamt 82 Wohnungen mit auswertbaren Angaben zur Nettokaltmiete zur Vermietung über Internetportale erfasst. Die Stadt Oelde und der Bauverein führen Wartelisten und inserieren ihre freien Wohnungen in der Regel nicht, dementsprechend sind diese Bestände auch nicht in der Stichprobe enthalten.

Ein Vergleich von Wohnungsgrößen und Angebotsmieten zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung im Bereich von 4,50 € bis 9,50 €/qm (siehe Tabelle 12). Im Preisniveau um 7 € ist auch eine recht hohe Bandbreite an Wohnungsgrößen zu finden. Bei den angebotenen Wohnungsgrößen dominieren eindeutig die 70- bis 90 qm-Wohnungen. Angebote um die 100 qm und unter 70 qm sind vergleichsweise selten.

| | 20-50 qm | 50-80 qm | 80-110 qm | >110 qm | Summe |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 4,50-5,50 €/qm | 1 | 5 | 4 | 1 | 11 |
| 5,51-6,50 €/qm | | 11 | 4 | 3 | 18 |
| 6,51-7,50 €/qm | 2 | 10 | 7 | 1 | 20 |
| 7,51-8,50 €/qm | | 7 | 8 | 2 | 17 |
| 8,51-9,50 €/qm | 1 | 2 | 4 | 4 | 11 |
| 9,5-10,5 €/qm | | 2 | 1 | 1 | 4 |
| 10,5-11,5 €/qm | 1 | | | | 1 |
| Summe | 5 | 37 | 28 | 12 | 82 |

Tabelle 12: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl nach Größe und Netto-Kaltmiete (Angebotsmieten) pro qm der angebotenen Wohnungen (eigene Erhebung von Februar bis Mai 2020)

*Angemessener Mietwohnraum für Transferleistungsempfänger*innen*

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushaltsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) wird im Landkreis Warendorf nach dem Produktverfahren unter Hinzuziehung einer Richtwerttabelle je nach Größe des Haushalts für eine angemessene Bruttokaltmiete beurteilt. Die Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt haben Auswirkungen auf die Versorgungslage der Transferleistungsempfänger*innen mit preisgünstigem Wohnraum. Bei der Stichprobe lagen ungefähr 9 % bis maximal 29 % der angebotenen Wohnungen im Bereich der Angemessenheit (je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft, siehe Tabelle 13). Für kleine und große Haushalte mit Transferleistungsbezug ist die Versorgung mit preiswerten Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als unzureichend einzuschätzen. Bei den Wohnungsgrößen zwischen 40 qm und 70 qm für Single- und Zweipersonenhaushalte sind fast keine preiswerten Wohnungsangebote auf dem Markt. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum erfolgt bei diesen Haushalten über die Wartelisten⁹. Wenn dies auch nicht möglich ist, muss auf kleinere Wohnungen zurückgegriffen werden oder Teile der regulären Transferleistungen müssen für die Miete verwendet werden.

| Personen | Größe | Angemessene Kaltmiete | | Angebote gesamt | | Angemessene Angebote | |
|----------|------------|-----------------------|----------|-----------------|-------------------------|----------------------|--------|
| | | pro qm | gesamt | Anzahl Angebote | Mittelwert der Angebote | gesamt | Anteil |
| 1 | 40-55 qm | 6,10 € | 305,00 € | 11 | 7,60 € | 1 | 9% |
| 2 | 55-70 qm | 5,30 € | 344,50 € | 18 | 6,69 € | 1 | 6% |
| 3 | 70-85 qm | 5,40 € | 432,00 € | 31 | 6,87 € | 9 | 29% |
| 4 | 85-100 qm | 5,50 € | 522,50 € | 15 | 7,48 € | 3 | 20% |
| 5 | 100-115 qm | 5,00 € | 550,00 € | 7 | 6,82 € | 1 | 14% |

Tabelle 13: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl preiswerte Wohnungsangebote (eigene Erhebung von Februar bis Mai 2020)

Die Mietsteigerungen machen sich sowohl bei den öffentlichen Sozialausgaben als auch den Unterkunfts-kosten der Bedarfsgemeinschaften bemerkbar. Von Januar 2018 bis Januar 2020 ist zwar die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II beziehen, um fast 11 % weniger geworden, die Summe der laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft sind aber nur knapp 6 % geringer geworden. Die Sozialausgaben für die Unterkunft von Bezieher*innen von Arbeitslosengeld II sinken aufgrund der steigenden Mieten also weniger stark als die Haushalte, die

⁹ In den letzten zwei Jahren haben sich allerdings die Haushalte auf der städtischen Warteliste fast verdoppelt, siehe Kap. 2.4. Sozialstruktur, Haushalte mit Transferleistungsbezug

Arbeitslosengeld II beziehen. Die Unterkunftskosten pro Quadratmeter sind in den zwei Jahren um 4,7 % gestiegen, was über der allgemeinen Inflationsrate von 3,2 % für die beiden Jahre liegt. (Quelle: Jobcenter Warendorf).

Öffentlich geförderter Mietwohnraum

Derzeit gibt es in der Stadt Oelde insgesamt etwa 300 öffentlich geförderte Wohnungen, die belegungsgebunden sind. Dies entspricht ca. 2,2 % des Wohnungsbestands in Oelde. Die meisten zweckgebundenen Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden (76 %), bei den anderen Wohneinheiten handelt es sich um vermietete Einfamilienhäuser (13 %), vermietete Eigentumswohnungen (10 %) und um Gruppenwohnungen (1 %).

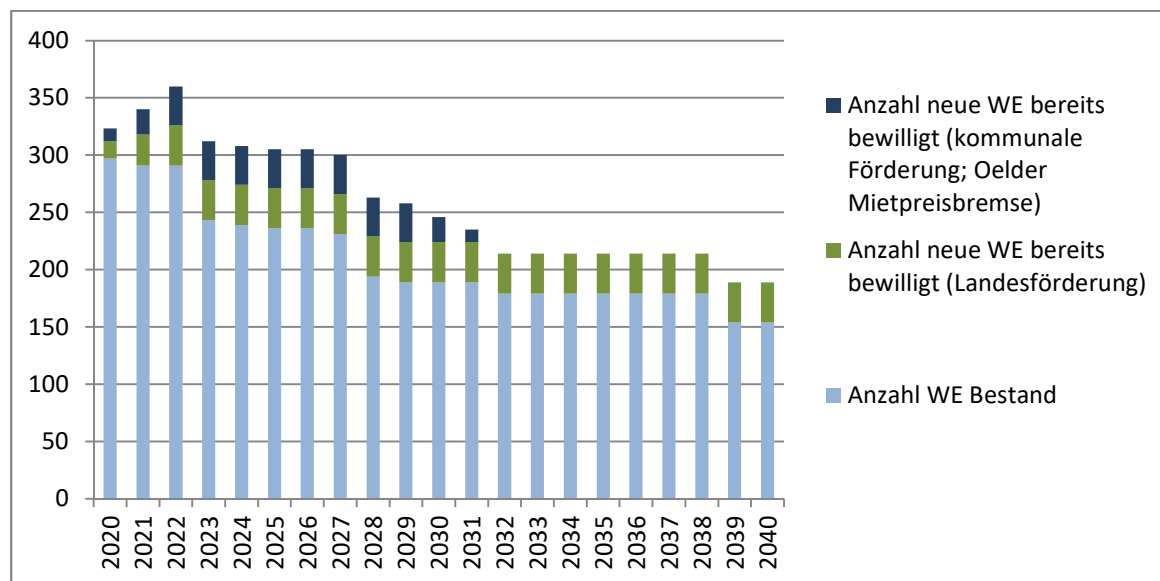


Abbildung 29: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Oelde – Auslaufen der Zweckbindungen (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren)

Viele der Zweckbindungsfristen laufen in den 20er und 30er Jahren aus, so dass sich der gebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2035 um knapp 40 % reduzieren wird (minus 118 Wohnungen). Nach Auslaufen der Zweckbindung können die Wohnungen frei vermietet werden, Mieterhöhungen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Die zweckgebundenen Wohnungen befinden sich zum stark überwiegenden Teil in der Kernstadt. Schwerpunkte sind beispielsweise der Bereich an Heinrich-Tenhumberg-Str. und der Joseph-Höffner-Str. mit etwa 115 Wohneinheiten, der Bereich Buchenweg / Erlenweg mit 40 Wohneinheiten, der Bereich Moorwiese / Helmut-Rahn Str. mit 35 Wohneinheiten und der Bereich Meienbrockstr. / Albrecht-Dürer-Str. mit 30 Wohneinheiten. In den genannten Quartieren sind jeweils Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit vermieteten Einfamilienhäusern gemischt.

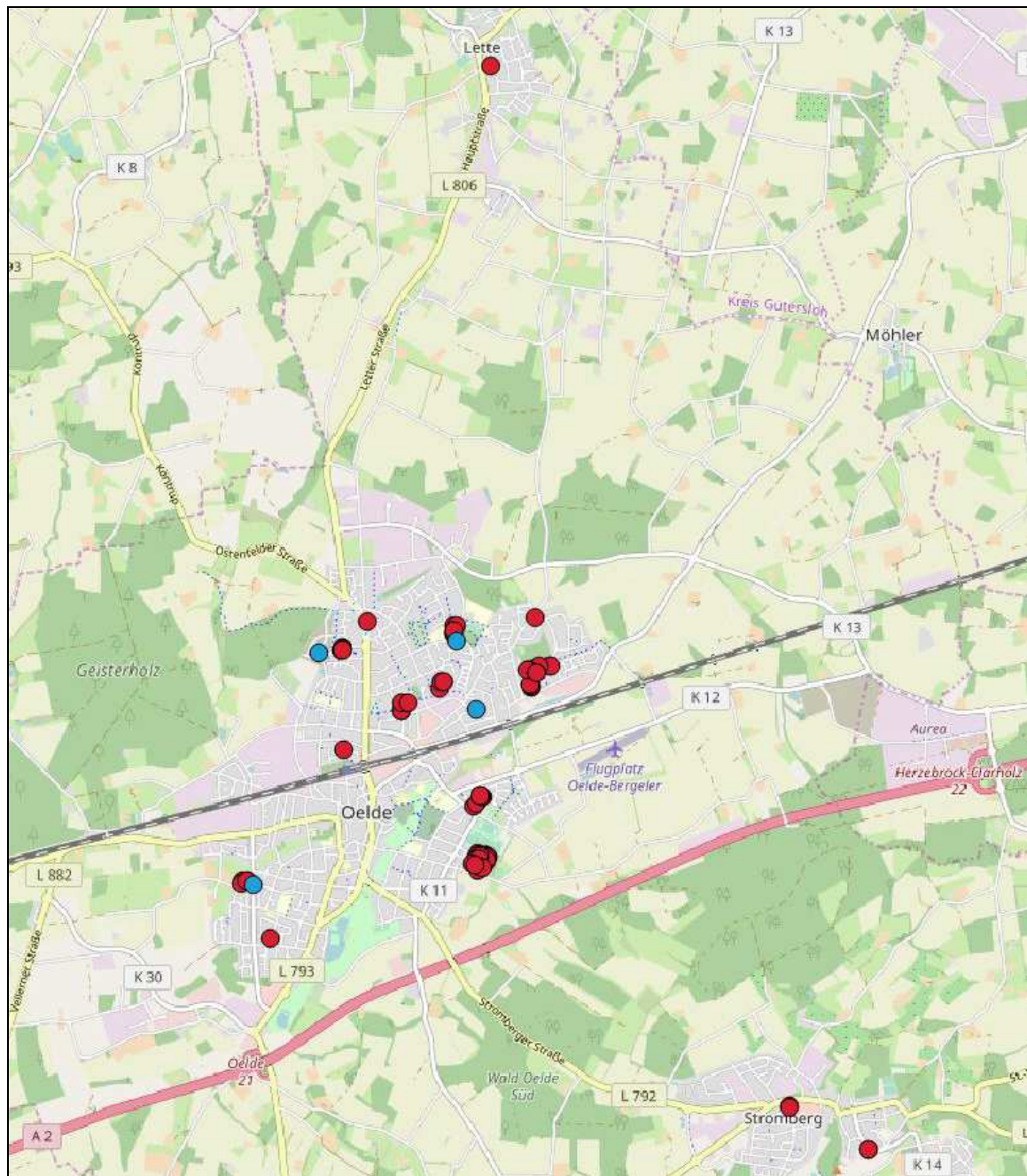


Abbildung 30: öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Oelde – Standorte, rot: Bestand, blau: in Realisierung (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren)

Förderzusagen oder vertragliche Vereinbarungen für neue zweckgebundene Mietwohnungen gibt es zum Stand 05/2020 für insgesamt 69 Wohnungen, wobei davon 35 Wohnungen durch das Land gefördert werden und 34 Wohnungen durch die Stadt gemäß der „Oelder Mietpreisbremse“. Im Bereich der Eigentumsförderung gab es in den letzten Jahren 4 Bewilligungen. Ein Bezug der Bauprojekte hat bisher noch nicht stattgefunden. Der Zeitraum der Belegungsbindung startet jeweils mit Bezug der Wohnungen.

| Aktuelle Vorhaben Landesförderung | | Aktuelle Vorhaben „Oelder Mietpreisbremse“ | |
|--------------------------------------|-------|---|-------|
| Stifterstr. | 15 WE | Benningloh II | 30 WE |
| Willy-Brandt-Str. | 12 WE | Hans-Böckler-Str. | 4 WE |
| Westring | 8 WE | | |
| <u>35 WE</u> | | <u>34 WE</u> | |

Tabelle 14: Aktuelle Projekte zur Förderung von zweckgebundenem Mietwohnraum (Quelle Stadt Oelde, 05/2020)

Der städtische Wohnungsbestand von 140 Wohnungen ist auch dem preiswerten Segment zuzuordnen, eine gesetzliche Belegungsbindung besteht für diese Wohnungen allerdings nicht mehr.

Berücksichtigt man die städtischen Wohnungen, die derzeit belegungsgebundenen und die bereits zugesagten Förderungen (städtische und Landesförderung) von neuen Wohnungen, ergibt sich derzeit ein Anteil von 3,4 % preiswerte und belegungsgebundene Wohnungen am Gesamtbestand. Aufgrund der bereits geplanten neuen Wohnungen wird dieser Anteil in den kommenden Jahren zunächst steigen, im Jahr 2028 wird aufgrund der auslaufenden Bindungen der Anteil unter 3 % sinken, wenn in der Zwischenzeit keine weiteren neuen Wohnungen hinzukommen.

Zusammengefasst:**Wohnungsmarktprofil**

Der Wohnungsmarkt in Oelde ist von Eigenheimen und in zunehmendem Maße von Eigentumswohnungen geprägt. Ein sehr großer Anteil der Wohnungen gehört Privateigentümer*innen. Die Mietwohnungsquote ist mit 42 % für die Größe der Stadt im regionalen Vergleich gering.

Etwa 90 Wohnungen werden pro Jahr in Oelde durchschnittlich neu gebaut. Der Anteil von neuen kleinen Wohnungen und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist schwankend, hat in den letzten Jahren bereits aber an Bedeutung hinzugewonnen.

Das Verhältnis von Neubaumarkt und Bestandsimmobilienmarkt ist in Oelde nahezu 1:1. Dies liegt einerseits an der hohen Bautätigkeit und könnte andererseits daran liegen, dass Generationsumbrüche in den Einfamilienhäusern und Wohngebieten der 1980er und 1990er Jahre und damit erhöhte Bestandsverkäufe noch bevorstehen.

In allen Eigentumssegmenten sind deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen, besonders beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen. Der Mietwohnungsmarkt ist ebenso von einer hohen Nachfrage und steigenden Mietpreisen geprägt. Die Versorgungslage mit preiswertem Mietwohnraum ist als schwierig einzuschätzen, erste positive Effekte der verstärkten Mietwohnraumförderung sind aber bemerkbar.

5. Prognose des Wohnungsmarkts

5.1. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Bevölkerungsvorausberechnungen

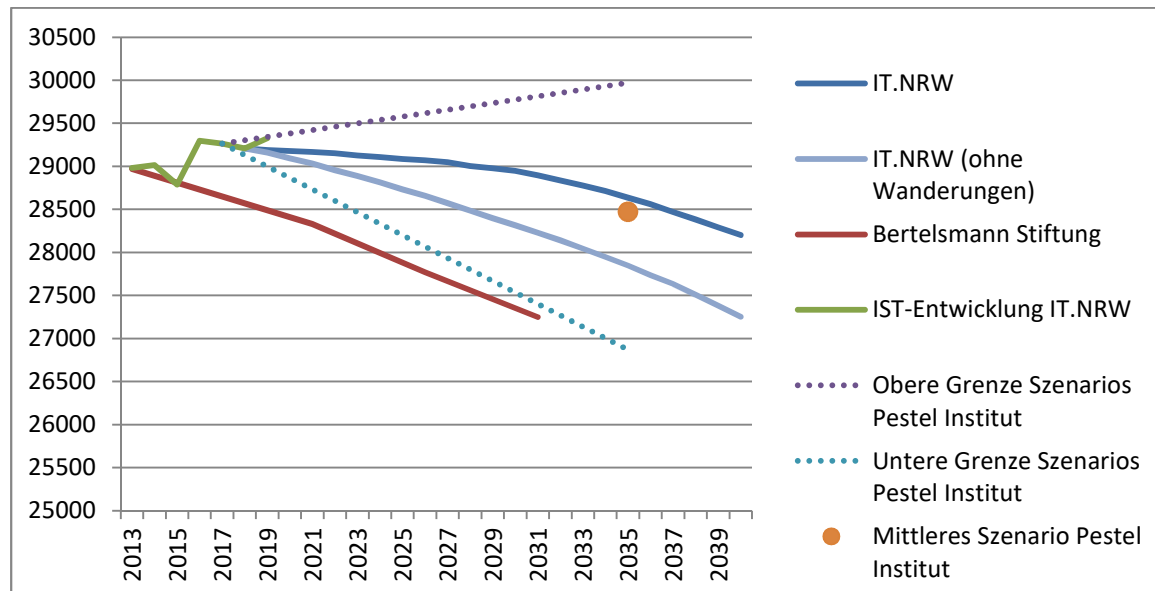


Abbildung 31: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Stadt Oelde

Für die Stadt Oelde liegen mehrere Bevölkerungsprognosen bzw. –szenarios vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen, jedoch langfristig gleichermaßen eine Schrumpfung der Bevölkerung konstatieren. Die einzige Ausnahme stellt das oberste Szenario des Pestel Instituts dar, welches mit einem Bevölkerungswachstum allerdings nur bei einer stark verstärkten jährlichen Zuwanderung von 157 Personen pro Jahr rechnet.

Im Prognosezeitraum bis 2035 liegen die unterschiedlichen Berechnungen etwa in einer Größenordnung von 3.000 Personen auseinander. Die obere Grenze der Szenarios des Pestel Instituts ermittelt ein Bevölkerungswachstum von 650 Personen von 2019 bis 2035, nach der unteren Grenze der Szenarios wird es zu einem Rückgang von ca. 2.450 Personen kommen. Die mittleren Vorausberechnungen (IT.NRW mit Wanderungen und Mittleres Szenario Pestel) rechnen mit einer moderaten Schrumpfung um 650 bis 850 Einwohner*innen, dies entspricht etwa einem Rückgang von 2 bis 3 % von 2019 bis 2035.

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen und -szenarios

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methodiken an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen. Alle Berechnungen verwenden als Ausgangsbasis die Bevölkerungszahl Oeldes gemäß der Landesstatistik, jedoch zum Teil mit unterschiedlichen Basisjahren.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012, Zuordnung der Gemeinde zu einem von 9 Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Für das Land NRW wird ein Wanderungssaldo von etwa +20.000 bis +27.000 angenommen. Für Oelde wird mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen, wobei im späteren Prognoseverlauf mit leicht überwiegender Zuzügen nach Oelde gerechnet wird. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Das Pestel-Institut hat im Jahr 2019 im Auftrag des Landkreises Warendorf eine regionale Studie mit Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erstellt. Hierbei werden alternative Entwicklungspfade in einem Spektrum von Szenarios dargestellt und nicht eine einzelne Vorhersage getroffen. Im unteren Szenario wird für Oelde ein jährlicher Wanderungssaldo von -19 angenommen und im oberen von +157. Das mittlere Szenario rechnet mit einem jährlichen Wanderungssaldo von +69. Das Basisjahr ist jeweils das Jahr 2017.

Die Vorausberechnung der Bevölkerung inklusive Gemeindemodellrechnung von IT.NRW trifft auf Landkreisebene Annahmen mit Hilfe einer Komponentenmethodik ähnlich wie die Bertelsmann-Stiftung. Die Berechnung wird in einem weiteren Schritt auf die kommunale Ebene heruntergerechnet. Die Referenzzeiträume im Bereich 2012 bis 2017 werden je nach Prognoseperiode und den Komponenten angepasst, um beispielsweise Sondereffekte durch die Zuwanderung zu berücksichtigen. Die Wanderungen über die Grenzen von NRW (gegenüber dem Ausland und den anderen Bundesländern) werden zwischen +55.000 und +60.000 angesetzt. Für Oelde ergibt die Berechnung ein jährliches Wanderungssaldo von durchschnittlich +57 (Spanne von +39 bis +71) im Prognosezeitraum. Zur Analyse- und Kontrollzwecken wurde auch eine Berechnung ohne Wanderungen veröffentlicht. Das Basisjahr ist das Jahr 2017.

Aufgrund der Aktualität und der qualitativ hochwertigen Vorausberechnung von IT.NRW wird diese für die Bedarfsberechnung im Folgenden weiterverwendet. Das angenommene Wanderungssaldo von ungefähr +57 pro Jahr erscheint für Oelde plausibel, die reale Entwicklung hängt aber letztendlich von politischen Entscheidungen und externen Rahmenbedingungen ab.

Haushaltsprognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ermittelt für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 28.637 für Oelde. Gemäß der demografischen Prognose wird die Bevölkerung also um etwa 2 % gegenüber 2019 schrumpfen, gleichzeitig führt aber die Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Haushaltsentflechtung zu einem Wachstum der Haushaltszahlen. Somit kann auch bei leicht sinkenden Bevölkerungszahlen ein Anstieg der Zahl der Haushalte und damit zu einem Wohnungsneubedarf führen.

Eine Prognose der Haushaltsentflechtung liegt von IT.NRW nur für den Landkreis Warendorf vor, eine Übertragung der Quote auf die kommunale Ebene in Oelde führt trotz leicht sinkender Bevölkerung zu einem Anwachsen der Zahl der Haushalte bis 2030 (+148). Erst im späteren Prognoseverlauf ist dann auch mit einer Schrumpfung der Anzahl der Haushalte zu rechnen (-90 von 2030 bis 2040 siehe Abbildung 32).

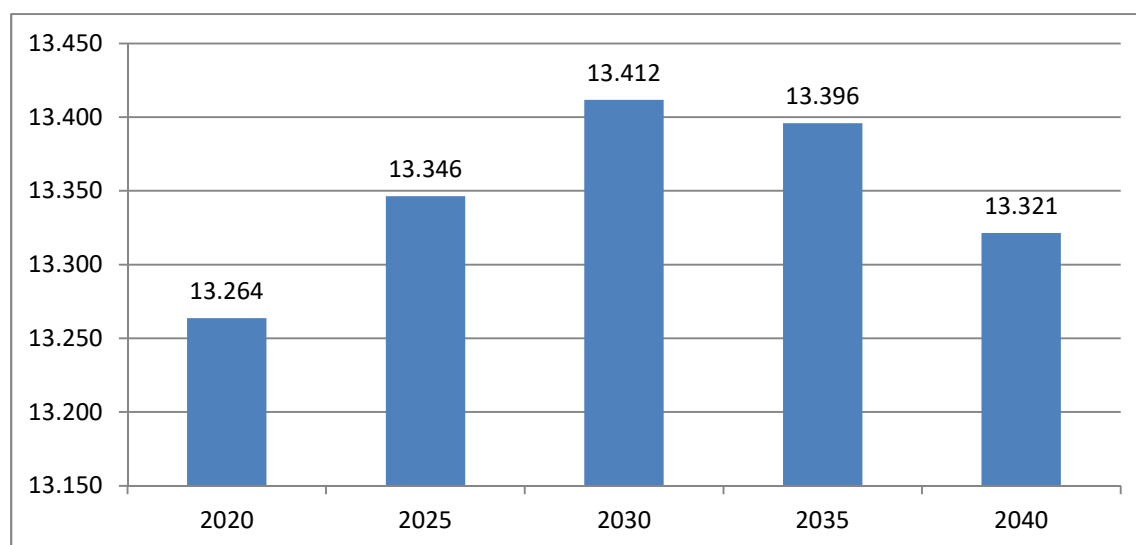


Abbildung 32: Prognose der Zahl der Haushalte (Quelle: eigene Berechnung auf Basis IT NRW)

Altersprognose

Die Altersprognose von IT.NRW rechnet mit einer Schrumpfung von allen jungen Altersgruppen, besonders stark wird die Anzahl der 15-24 Jährigen und die der 45-64 Jährigen zurückgehen (jeweils -26 % von 2020 bis 2035). Die Altersgruppen der über 64 Jährigen hingegen werden deutlich wachsen. Konkret rechnet IT.NRW bei der Altersgruppe der 65-74 Jährigen mit einem Wachstum von 1.600 Personen (+66 %) und bei der Altersgruppe der über 74-Jährigen mit einem Plus von 600 Personen (+17 %).

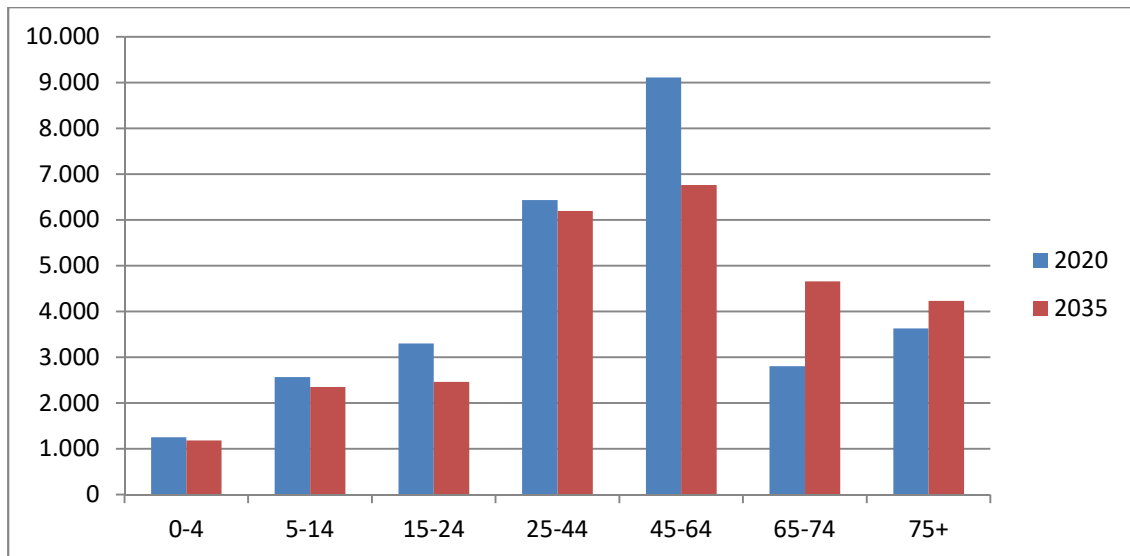


Abbildung 33: Prognose der Altersstruktur (Quelle: IT NRW)

Für die Einschätzung der Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sind auch die Lebensphasen zu betrachten. Zwei in Oelde relativ stark vertretene Altersgruppen werden im Prognosezeitraum in eine andere Lebensphase eintreten und damit auch andere Wohnformen nachfragen. Die Gruppe der 10- bis 20-Jährigen wird in den nächsten 15 Jahren in die Phase der Haushaltsgründung und in die frühe Familiengründungsphase eintreten. Derzeit gibt es in dieser Altersgruppe in Oelde 3.300 Personen. Allerdings ziehen in dieser Altersgruppe auch besonders viele Menschen aus der Stadt heraus, um beispielsweise eine Ausbildung zu beginnen.

Die Gruppe der 50- bis 60-Jährigen ist in Oelde noch stärker vertreten, ca. 5.500 Personen diesen Alters werden in den nächsten 15 Jahren in die Ruhestandsphase eintreten. Zwar ist die Umzugsneigung in dieser Altersgruppe nicht sehr hoch, trotzdem ist zu erwarten, dass Umbrüche und Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten ansteigen werden, wenn diese geburtenstarken Jahrgänge in die älteren Lebensphasen eintreten werden.

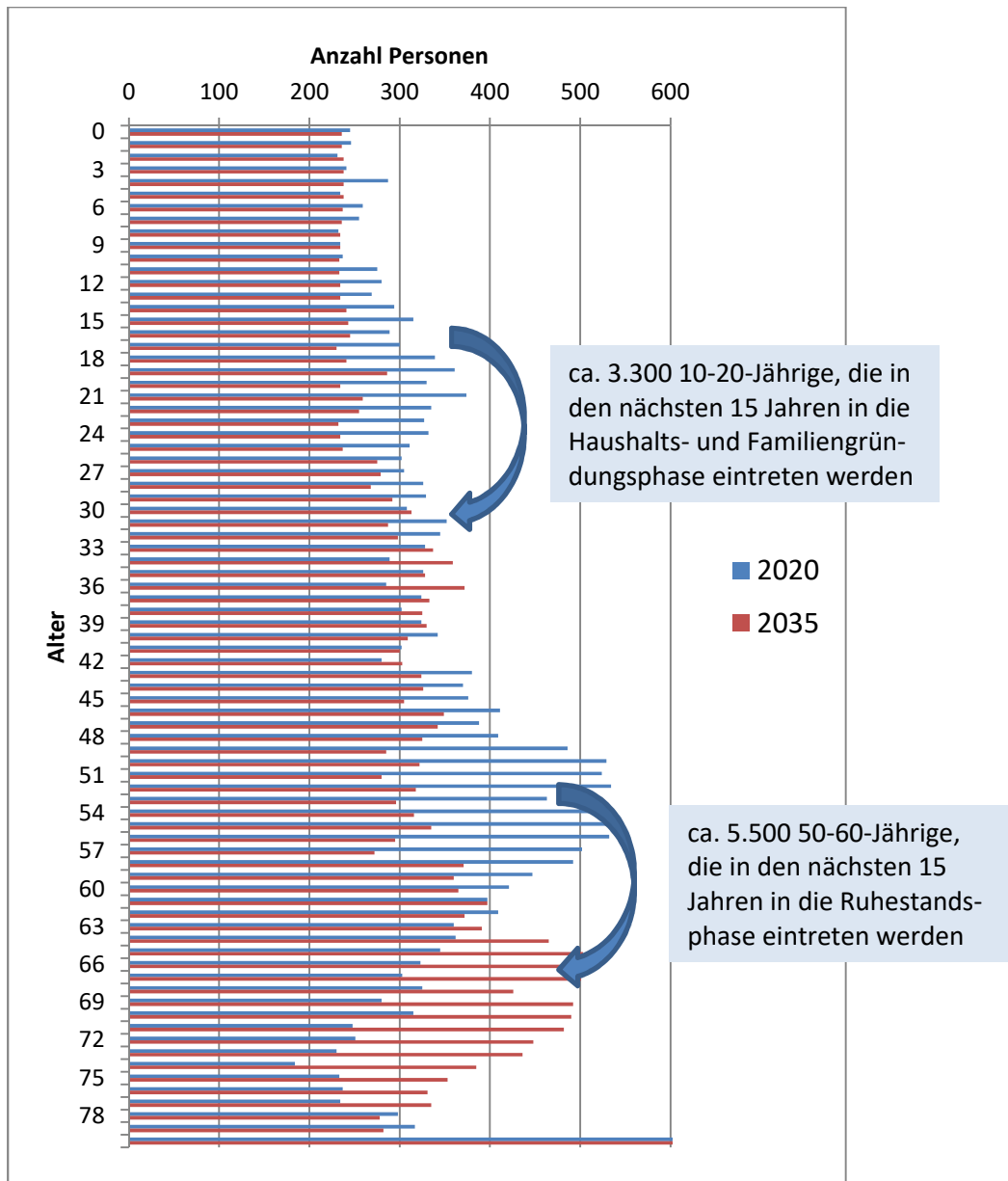


Abbildung 34: prognostizierte Veränderung der Alterspyramide (Quelle: IT NRW; eigene Berechnungen)

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

Stadt Oelde

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu Basisjahr: 2020 (1.1. Stichtag)

| | 2020-2024 | 2025-2029 | 2030-2034 | |
|--|-----------|-----------|-----------|--|
| Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹ | 84 | 66 | -16 | |

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

| | 2020-2024 | 2025-2029 | 2030-2035 | |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| Quote Eigentum ² | 64,0% | 64,0% | 64,0% | |
| Bedarf Eigentum neu | 54 | 42 | -10 | |
| Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² | 13.202 | 13.202 | 13.202 | |
| Ersatzbedarf WE ³ | 50 | 50 | 50 | Summe |
| Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt | 103 | 92 | 40 | 235 |

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

| | 2020-2024 | 2025-2029 | 2030-2034 | |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Quote Mietwohnungen ² | 36,0% | 36,0% | 36,0% | |
| Bedarf Mietwohnungen neu | 30 | 24 | -6 | |
| Bestand vermietete WE ² (Stand 2011) | 7.439 | 7.439 | 7.439 | |
| Ersatzbedarf WE ³ | 64 | 64 | 64 | Summe |
| Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt | 95 | 88 | 59 | 242 |

Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)

| | 2020-2024 | 2025-2029 | 2030-2034 | |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| Bedarfsquote ³ | 28,4% | 28,4% | 28,4% | |
| Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu | 24 | 19 | -5 | |
| Ersatzbedarf WE | 32 | 32 | 32 | Summe |
| Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt | 56 | 51 | 28 | 136 |
| Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen | 61 | 47 | 10 | 118 |

Gesamtergebnis

| | 2020-2024 | 2025-2029 | 2030-2034 | Summe |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt | 198 | 180 | 98 | 477 |

Quellen:

¹ eigene Berechnung basierend auf Prognose IT-NRW

² Zensus (2011)

³ Ersatz für abgängige Wohnungen (0,1% des EFH-Bestands und 0,3 % des MFH-Bestands pro Jahr); keine Berücksichtigung von neuen Wohnungen, da Auswirkung auf die Rechnung gering und Vermietungsstatus von Wohnungen nicht fortlaufend erhoben wird

³ Quote der Transferleistungsempfänger*innen 7,9 % + 20,5 % Haushalte mit niedrigem Einkommen

Methodische Hinweise

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW wird der Bedarfsberechnung ab dem 1.1.2020 zu Grunde gelegt. Die prognostizierte Haushaltsentwicklung von 2020 bis 2024 und darüber hinaus entspricht dem Neubedarf an Wohneinheiten (Berechnungsschritt I). Im Jahr 2020 bereits gebaute Wohnungen werden nicht einberechnet, da die entsprechende Baufertigstellungsstatistik noch nicht vorliegt. Derzeit in Entwicklung befindliche Baugebiete werden aber in den folgenden Kapiteln bei der Umsetzungsstrategie berücksichtigt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

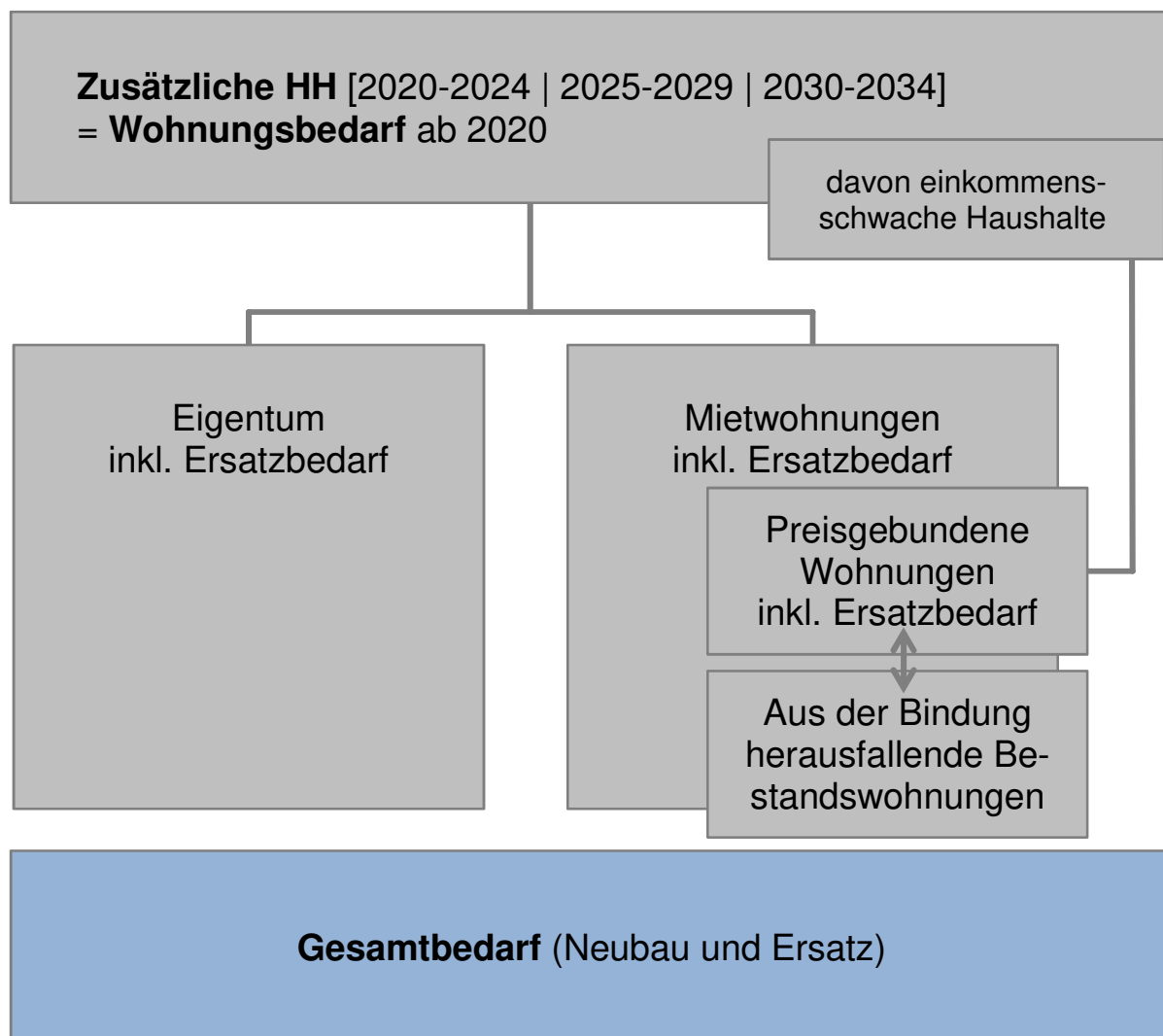
Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes wird die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümer*innen genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfes von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente in Zukunft an Bedeutung hinzugewinnen werden.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt. Das *Ergebnis* dieses Bereiches ist dennoch eine Teilmenge des Mietwohnungsbedarfes aus Schritt II und definiert den Anteil preisgünstiger an allen Mietwohnungen.

Die Quote der Personen, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Oelde 7,9 %. Da die Stadt Oelde mit ihrem kommunalen Förderprogramm auch Wohnraum für gering- bis normalverdienende Haushalte fördert, sind neben den Transferleistungsempfänger*innen auch geringe bis mittlere Einkommensgruppen in die Bedarfsquote einzubeziehen. Als Quote für Haushalte mit

niedrigem bis mittlerem Einkommen werden die Haushaltsnettoeinkommensklassen von 1.300 bis 2.000 € nach dem Mikrozensus 2018 herangezogen. Die Quote von 20,5 % für den Landkreis Warendorf wird für die Stadt Oelde übernommen, da auf kommunaler Ebene keine entsprechenden Erhebungen existieren. Insgesamt ergibt sich so eine Bedarfsquote für preisgünstigen Wohnraum von 28,4 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armuts- und Geringverdienerquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.



Ergebnis

Auf Basis dieser Berechnung ergibt sich in den 15 Jahren von 2020 bis Ende 2034 ein Gesamtbedarf von ca. 480 Wohnungen. Pro Jahr ergibt die Berechnung einen durchschnittlichen Bedarf von 32 neuen Wohnungen. Im Eigentumssektor werden ungefähr 235 Wohneinheiten im Prognosezeitraum bzw. 16 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Im Mietwohnungssektor ergibt sich ein Bedarf von 242 Wohnungen in 15 Jahren bzw. 16 pro Jahr, davon sind ca. 136 Wohnungen oder 9 pro Jahr im preiswerten Segment zu errichten.

Der höchste Gesamtbedarf besteht kurzfristig bis 2025 und zwar in einem Umfang von etwa 200 Wohnungen (etwa jeweils zur Hälfte im Eigentums- und im Mietwohnungssektor), von denen knapp 60 % Ersatzbedarfe sind. Diese Entwicklung ergibt sich insbesondere aus der Haushaltsverkleinerung. Danach sinkt der Neubedarf an zusätzlichen Wohnungen. In der Periode 2030-2034 ist der Bedarf allein vom Ersatzbedarf getragen.

Der errechnete Bedarf pro Jahr bis 2035 liegt deutlich unterhalb der jährlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre.

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da die zugrundeliegende demographische Prognose mit Unsicherheiten insbesondere bei der Entwicklung des Wanderungsgeschehens behaftet ist und die Prognose der Haushaltsentwicklung nur auf Landkreisebene vorliegt und auf die Stadt Oelde übertragen wurde. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in einem drei- bis fünfjährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen, beispielsweise nach Veröffentlichung der Ergebnisse des kommenden Zensus 2021 und spätestens bis 2025.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Im Sinne einer Modellrechnung soll die Prognose also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden.

TEIL II HANDLUNGSSTRATEGIEN

6. Strategien für den Wohnungsmarkt

6.1. Zielgruppen

Altersgruppen

Für die Einschätzung der Nachfrage nach Wohnungen bzw. Häusern empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der seit Jahrzehnten zu beobachtenden Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

| Altersgruppen im Jahr 2020 | Personen | Haushalte | Zuordnung Wohnungsgrößen | Schwerpunkte / qualitative Bedarfe |
|--|----------|--|---------------------------------------|---|
| Altersgruppe 10-20 Jahre; (die bis 2035 potenziell neue Haushalte gründen und in die Familiengründungsphase eintreten) | 3.300 | 2.200 (bei 1,5 Personen pro HH) | kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer | Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität |
| Altersgruppe 20-30 Jahre; (die bis 2035 potenziell in die aktive Familienphase eintreten und ihren Haushalt häufig vergrößern) | 3.200 | 1.600 (bei 2 Personen pro HH) | Kleine und große Wohnungen 1-5 Zimmer | Eigentumsbildung, Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase |
| Altersgruppe 50-60 Jahre; (die bis 2035 potenziell in die Ruhestandsphase eintreten) | 5.500 | 3.055 (bei 1,8 Personen pro Haushalt) | Kleine und große Wohnungen 1-5 Zimmer | Altengerechte Wohnungen, flexible Betreuungskonzepte |

Tabelle 15: Nachfragegruppen nachzeitigem Alter Stadt Oelde; Stand 2020 (Quelle: IT.NRW; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Die Betrachtung der Altersgruppen von 10 bis 30 Jahre (Stand 2020) ergibt für Oelde eine etwas höhere Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen als nach größeren Wohneinheiten im Eigentumssektor. Die kommenden Haushaltsgründer*innen von 10 bis 20 Jahren stellen potenziell etwa 2.200 Haushalte dar, wobei jeweils eine Quote von 50 % Single-Haushalten unterstellt wird. Die Altersgruppe der 20-30 Jährigen ist zwar fast genauso personenstark, wird aber aufgrund der zu erwartenden größeren Personenzahl pro Haushalt weniger Wohneinheiten nachfragen wird. Diese Altersgruppe tritt bis 2035 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt große Wohnungen mit 3 bis 5 Räumen nach. Diese Nachfragegruppe stellt

das größte Potenzial für den Neubaubedarf im Eigentum dar, rechnerisch ergeben sich etwa 1.600 Familienhaushalte in Oelde. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht.

In der Generation der Haushaltsgründer*innen geht die Gesamtzahl der Personen zurück, wie die Altersstrukturprognose zeigt (siehe Abbildung 33). Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Oelde lediglich die über 64-Jährigen.

Der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen wird in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen. In der Befragung im Oelder Süden zu den Wohnwünschen im Alter gaben 18 % der 60- bis 74-Jährigen und 15 % der über 74-Jährigen an, dass sie sich den Umzug in eine andere Wohnform vorstellen können. Als beliebteste Wohnungsgrößen wurden von den Altersgruppen ab 60 Jahre dabei mittelgroße Wohnungen im Bereich zwischen 80 und 90 qm genannt (InWIS 2018: 44ff.). Ein tatsächlicher Umzug der älteren Menschen in kleinere Wohnungen findet in der Regel aber erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren; siehe z.B. auch Wanderungsbewegungen in Kap. 3.2.).

Zahlreiche Studien haben die Umzugsbereitschaft im Alter untersucht (u.a. Heinze et al. 1997, LBS/Krings-Heckemeier et al. 2006, Böhmer et al. 2014). Allein der unterschiedlich ausgelegte Begriff „Alter“ führt dabei schon zu einer eingeschränkten Vergleichbarkeit (z.B. Befragte ab 55 Jahre, ab 65 Jahre, alle Hauseigentümer machen Aussagen zu ihrem Verhalten im Alter). Es zeichnet sich ab, dass mindestens 70 % aller Befragten in ihrer jetzigen Wohnung alt werden wollen, teilweise gehen die Werte bis zu 90 %. Den expliziten Wunsch, dass Eigentümer ihr nicht barrierefreies Haus verkaufen und ein neues bauen wollen, äußerten in einer Befragung 13,4 % (Böhmer et al., S. 35) Dabei sind gerade einkommensstarke Haushalte eher bereit, ihr Haus altersgerecht umzubauen als umzuziehen (Binkert 2012).

Auch ist bekannt, dass Wohnwünsche gerade im Alter durch andere Rahmenbedingungen (push- und pull-Faktoren) relativiert werden, die im jüngeren Alter eher sozial und wirtschaftlich (Aushandlungsprozesse in der Partnerschaft, Platz für die besuchenden Kinder und Enkel, ökonomisches Risiko bzw. geringerer Aufwand durch Umbau der Wohnung) und im höheren Alter eher mental (zu viel Unruhe im Leben) bedingt sind. Dies führt dazu, dass nur ein untergeordneter Teil der Wohnwünsche umgesetzt wird. Heinze et al. (1997) und Krings-Heckemeier et al. (2006) kommen letztlich auf etwa 3 % der Haushalte über 50 bzw. 55 Jahre, die konkrete Umzugpläne umsetzen. Dies bestätigt in der Größenordnung die Quote bei der Befragung im Oelder Süden von 4-5 % aller Befragten, die in den nächsten beiden Jahren umziehen wollen. (InWIS 2018: 54).

6.2. Teilmärkte

Haustypen und potenzielle neue Wohnungen

Die in Kapitel 5.2. errechneten Wohnungsbedarfe nach Eigentums- und Mietsektor sind noch auf Haustypen und mögliche Flächen und dort potenziell realisierbare Wohnungen umzurechnen. Da

es sich bereits jetzt schon bei etwa einem Viertel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Kapitel 4.1.) um selbstgenutzte Eigentumswohnungen handelt, ist davon auszugehen, dass ein bedeutender Bedarf im Eigentumssektor durch Eigentumswohnungen gedeckt werden wird. Zwar gibt es klare Tendenzen, Kapital als „Betongold“ anzulegen, so dass hierdurch mehr Mietwohnungen entstehen, aber die Verwendung von neu gebauten Eigentumswohnungen wird nicht erfasst. Nach Haustypen ergibt sich bis 2035 somit ein gerundeter Bedarf von ca. 150 Wohnungen in Einfamilienhäusern, sowie von etwa 350 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (davon 100 bzw. gerundet 30 % Eigentumswohnungen, 250 bzw. 70 % Mietwohnungen).

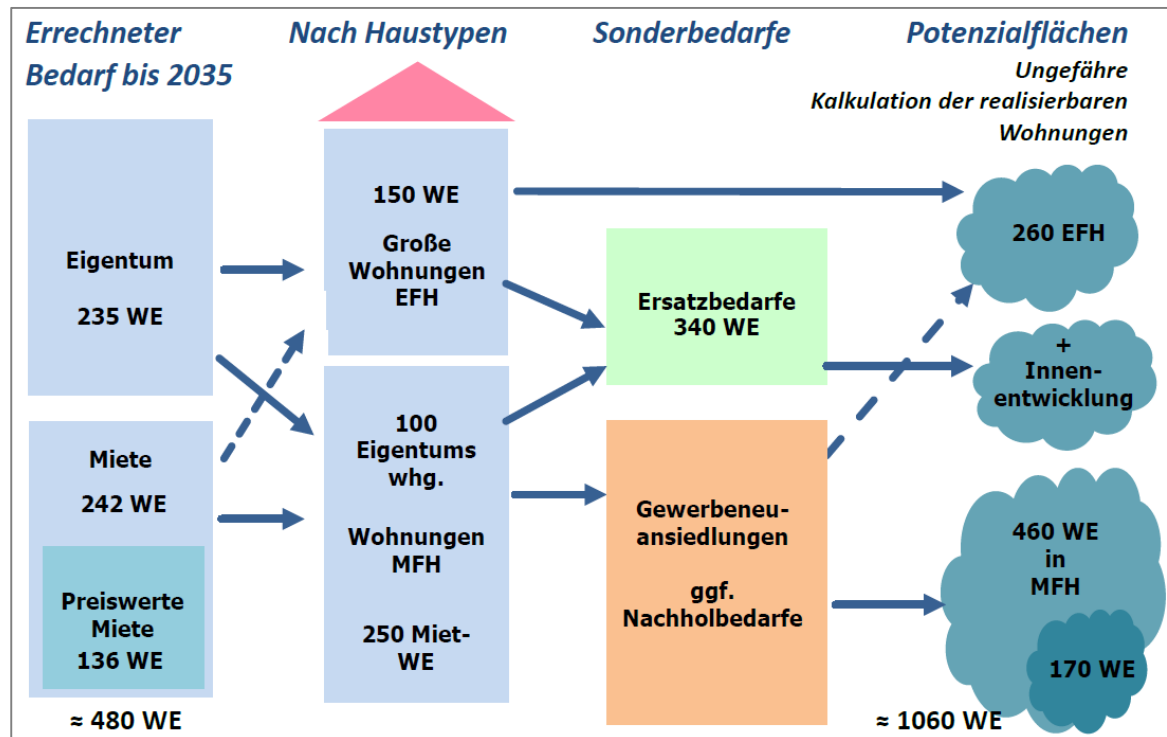


Abbildung 35: Zuordnung Wohnungsbedarfe bis 2035 zu Haustypen und Potenzialflächen (eigene Darstellung)

Der Gesamtbedarf von ca. 480 neuen Wohneinheiten setzt sich außerdem zusammen aus einem Neubedarf durch das Haushaltswachstum und einem Ersatzbedarf durch abgängige Wohnungen im Bestand. Diese Ersatzbedarfe von etwa 340 Wohneinheiten sollten möglichst nicht am Stadtrand durch Siedlungserweiterungen realisiert werden, sondern im Innenbereich, damit die Entwicklung von neuen Baulücken und Brachflächen nicht forciert wird.

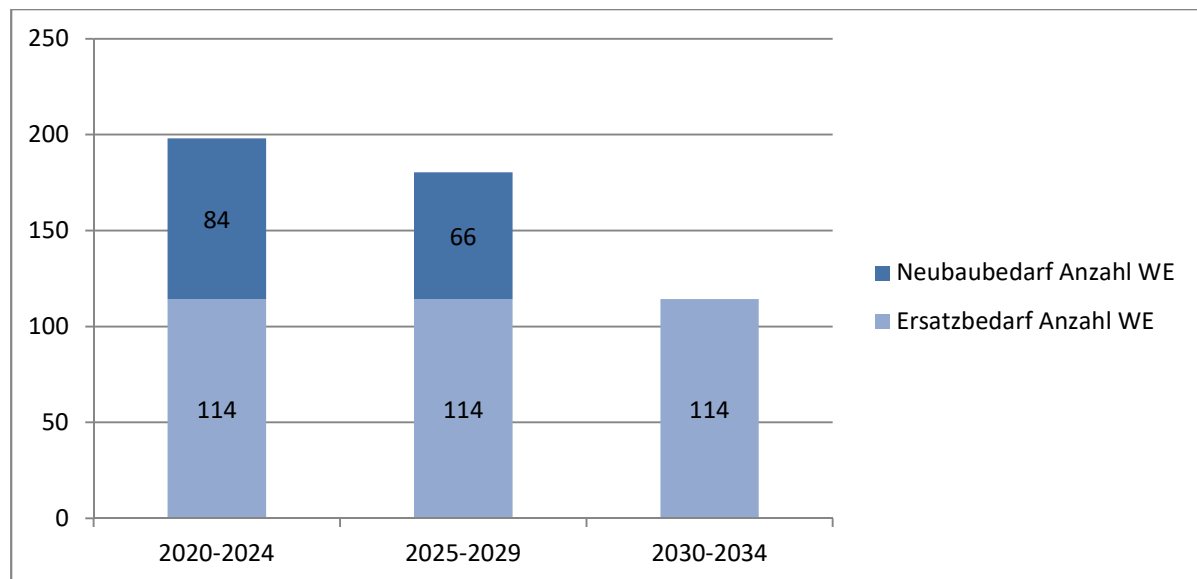


Abbildung 36: Entwicklung des Neubaubedarfs im Vergleich zum Ersatzbedarf gemäß Bedarfsberechnung – jeweils Anzahl der Wohnungen (eigene Darstellung)

Eine Schätzung der derzeit absehbaren Potenzialflächen für Wohnungsbau in Oelde sowohl auf Konversionsflächen als auch am Siedlungsrand hat eine ungefähre Anzahl von maximal 720 realisierbaren Wohneinheiten ergeben (davon 260 Einfamilienhäuser und 460 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 170 preiswerte Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhausektors). Geht man davon aus, dass die Ersatzbedarfe vollständig im Innenbereich gedeckt werden, ergibt sich eine Gesamtzahl von 1060 potenziellen neuen Wohneinheiten in Oelde. Sollten also alle potenziellen neuen Wohnungen tatsächlich gebaut werden, werden die errechneten Bedarfe um mehr als das Doppelte übertroffen. Sollte das Baugeschehen dauerhaft über der Bedarfsberechnung liegen, generieren sich entweder zusätzliche Zuzüge nach Oelde, die dann allerdings auch von einer entsprechenden Anpassung der sozialen Infrastruktur begleitet werden müsste. Oder es ist mit Leerstandsproblemen in denjenigen Teilmärkten zu rechnen, die mit dem Neubausegment konkurriert; im Falle eines Überangebotes – aber nur dann – könnte mittelfristig der Sickerereffekt¹⁰ eintreten und dies das Mietniveau stabilisieren (siehe Kap 7.4).

Die Bedarfe können durch Sondereffekte höher ausfallen als die rechnerische Bedarfsberechnung ergeben hat. In Oelde können Sonderbedarfe beispielsweise durch verstärkte Zuzüge aufgrund von Gewerbeneuansiedlungen entstehen. Nach aktuellen Schätzungen bewegen sich diese eher in einem zweistelligen Bereich. Auch sind Nachholeffekte zu berücksichtigen, aufgrund der vergleichsweise geringen Bautätigkeit der Jahre 2015-2017 oder aufgrund der zugewanderten Flüchtlinge, von denen noch etwa 80 Personen in Übergangwohnheimen leben. Etwa 73 zusätzliche Wohnungen sind nötig, um die Wohnheime aufzulösen und die Geflüchteten in regulären Wohnungen unterzubringen.

¹⁰ Erläuterung siehe Glossar Kap. 8.2

Barrierefreiheit

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Befragung im Oelder Süden hat einen Anteil von etwa 15 % der Haushalte ermittelt, in denen mindestens eine eingeschränkte Person lebt (InWIS 2018: 48). Die Altersstrukturprognose von IT.NRW rechnet mit einem Wachstum der Personen über 74 Jahren um ca. 600. Die annoncierten Wohnungen, die Wohnungsgrößenstatistik und die Befragung im Oelder Süden deuten darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere, barrierefreie Wohnungen drosselt.

Es ist folglich von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, wichtiger sind aber geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder Barrierearmut im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden; dies würde für Oelde für den Zeitraum 2020 bis 2035 zu einer Steigerung von etwa 810 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹¹ und nicht alle Menschen mit Schwerbehindertenausweis mobilitätseingeschränkt sind. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2020 bis 2035 mit einem Bedarf von weiteren 180 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Zusammen besteht ein Neubedarf an barrierefreien Wohnungen (ohne Nachholbedarf) von etwa 580 Wohnungen. Dies übersteigt den gesamten errechneten Neubaubedarf im Zeitraum von 2020 bis 2035. Hierbei handelt es sich um einen zusätzlichen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestattetem Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Stadtteile, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Entwicklung preiswertes und belegungsgebundenes Segment

Das preiswerte und belegungsgebundene Segment umfasst den Mietwohnungsbau mit Landesförderung (nach derzeitigen Förderbestimmungen 5,80 / 6,50 € pro qm) und mit kommunaler

¹¹ Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 810 zusätzlichen schwerbehinderten Personen ist etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen; diese verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 56 % der über 64-Jährigen in Oelde bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs noch einmal knapp die Hälfte abgezogen.

Förderung („Oelder Mietpreisbremse“ 6,50 € pro qm) sowie die städtischen Wohnungen (derzeit in einem Mietniveau von 3,20 bis 4,80 € pro qm).

Wie in Kapitel 4.5. erläutert gibt es derzeit etwa 300 geförderte und belegungsgebundene Wohnungen in Oelde, bis 2035 werden allerdings 40 % der Zweckbindungen (118 WE) auslaufen. Hinzu kommen die 140 kommunalen Wohnungen, die keiner gesetzlichen Bindung mehr unterliegen.

Gemäß der Bedarfsberechnung (siehe Kap. 5.2.) werden 136 neue preiswerte Wohnungen von 2020 bis 2035 benötigt. 69 Wohnungen mit Förderung nach Oelder Mietpreisbremse oder Landesförderung sind bereits bewilligt und werden in den kommenden drei Jahren bezugsfertig sein.

Abbildung 37 zeigt die mögliche Entwicklung der Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen, wenn die restlichen benötigten Wohnungen kontinuierlich von 2023 bis 2035 realisiert werden (5-6 WE pro Jahr)¹². Das Abschmelzen der Belegungsbindungen im Bestand kann so zu gutem Teil durch die neuen Wohnungen ausgeglichen werden. Allerdings führt die vergleichsweise kurze Bindungsfrist von 8 Jahren der Wohnungen nach Oelder Mietpreisbremse zu einem weiteren Auslaufen der Bindungen in den 2030er Jahren.

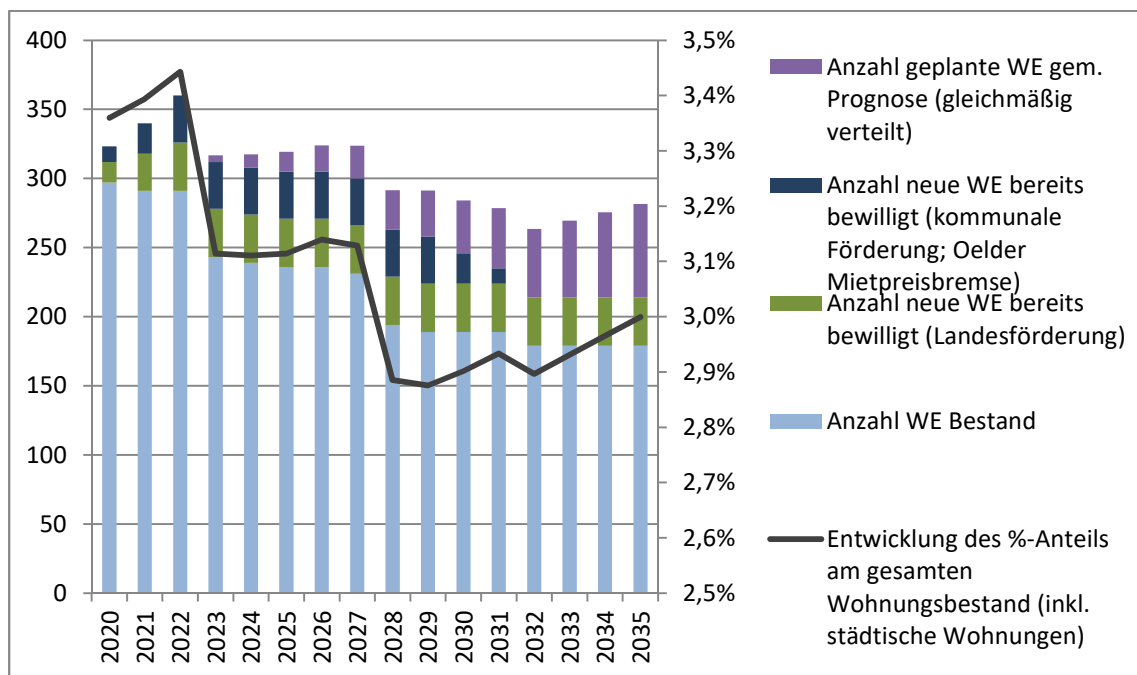


Abbildung 37: Entwicklung der belegungsgebundenen Wohnungen – Prognose bis 2035 (linke Skala: absolute Zahl; Säulendiagramm, rechte Skala: Anteil am Wohnungsbestand; schwarze Linie) (eigene Berechnung; bei den geplanten WE keine Berücksichtigung der Dauer der Belegungsbindung)

Um auch langfristig einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreise und die Möglichkeit zu erhalten Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem regulären Mietwohnungsmarkt schlechte Chancen haben, empfiehlt es sich einen Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen vor-

¹² Bei den geplanten Wohnungen kann allerdings noch keine Aussage darüber gemacht werden, wann deren Belegungsbindungen auslaufen. Bei der kommunalen Förderung wären es derzeit 8 Jahre bei der Landesförderung je nach Zinsbindung 20, 25 oder 30 Jahre.

zuhalten. Dies kann ein Anteil von mindestens 3 % des Wohnungsbestands sein, der im preiswerten und belegungsgebundenem Segment (inkl. städtische Wohnungen) erhalten wird.

Neben dem Neubau sollten hierzu auch weitere Instrumente wie der Ankauf und Verlängerung von Belegungsrechten oder die Neuschaffung von mittelbaren Belegungsrechten im Bestand zur Anwendung kommen.

Zusammengefasst:

Strategien für den Wohnungsmarkt

Das **Eigentumssegment** teilt sich in die Teilmärkte der Eigenheime und der Eigentumswohnungen auf - jeweils im Bestand und im Neubau - und wird nachfrageseitig vor allem von Haushalten in der Familienphase, in zunehmenden Maß aber auch von älteren Haushalten getragen. Die kommunale Baulandpolitik stützt bereits aktiv den Neubau, die Generierung von weiteren Zuzügen ist dabei mit den infrastrukturellen Erfordernissen abzuwägen. Im Bestand sind noch weitere Unterstützungsmöglichkeiten denkbar, um den Generationsumbruch in den Wohnquartieren aktiv zu begleiten.

Im **Mietwohnungssegment** sind besonders solche Teilmärkte zu stärken, die die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt erleichtern, konkret sind dies kleine Wohnungen für Haushaltsgründer*innen und kleine bis mittlere Wohnungen für die Wohnraumanpassung für ältere Haushalte. Ein hoher Anteil der Mietwohnungen wird im preiswerten Segment benötigt, das städtische Förderprogramm ist hier bereits ein wichtiger Baustein. Eine verstetigte Unterstützung des preiswerten Segments wird empfohlen, um dauerhaft einen Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen in Oelde zu erhalten.

Sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment gibt es wachsende Bedarfe nach **barrierefreiem Wohnraum** insbesondere für ältere Haushalte. Dies betrifft sowohl den gesamten Neubaubereich als auch Umbaumaßnahmen im Bestand.

Sonderbedarfe, über die rechnerische Bedarfsprognose hinaus, bestehen in Oelde gegebenenfalls als Nachholbedarfe aufgrund der vergleichsweise geringen Bautätigkeit von 2015 bis 2017 und um Flüchtlinge in den Übergangwohnheimen auf dem regulären Wohnungsmarkt mit Wohnungen zu versorgen. Weitere Gewerbeansiedlungen können zudem auch zusätzliche Wohnungsbedarfe in überschaubarem Umfang erzeugen.

Die aktuelle Prognose zeigt, dass durch die Haushaltsverkleinerung bis Ende der 2020er Jahre zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist, danach wird die Bautätigkeit allein durch den zyklischen Ersatzbedarf im Bestand getragen (durchschnittlich rund 20 WE im Jahr).

TEIL III

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG

IN OELDE

7.1. Handlungsempfehlungen Bestand und Sanierung

- Zur Unterstützung des Umbaus im Bestand sollten weiterhin die jeweiligen **Förderprogramme** von Bund und Land (Städtebauförderung, Wohnraumförderung NRW) genutzt werden.
- **Die Einrichtung eines städtischen Förderprogramms** für den **Umbau im Bestand** (z.B. „Jung kauft alt“ –Förderung für Familien, die Bestandsgebäude kaufen oder eine Modernisierungsförderung mit Belegungsbindung) sollte geprüft werden.
- Durch **Information, Beratung, Unterstützung und Vermittlung** in einem Netzwerk unterschiedlicher Akteure können z.B. der Verbleib älterer Menschen im Quartier wie auch ungewöhnliche Konzepte und neue Wohnformen unterstützt werden. Ein Ziel wäre es, vor allem Einfamilienhäuser, die nur noch von 1 bis 2 (zumeist älteren) Personen nach Auszug der Kinder bewohnt werden, in mehrere kleinere Wohnungen umzubauen, barrierefrei anzupassen oder ggf. organisatorisch und finanziell einen Umzug mit einem möglichen Verbleib im Quartier / Stadtteil zu unterstützen.
- **Informationen zu Förderungsmöglichkeiten und Wohnraumanpassungsberatung** für den barrierefreien Umbau und die energetische Sanierung sollten angeboten werden, im Mietwohnungsbereich sollten Möglichkeiten zum Wohnungstausch eingeräumt und kommuniziert werden, um Wohnraumanpassungen der Lebensphase entsprechend zu erleichtern (am besten im Verbund von Stadt, Bauverein, LEG und privaten Einzel Eigentümern).
- Der **Bedarf an barrierefreien Wohnungen** bis 2034 übersteigt mit **ca. 580 WE** den gesamten Neubaubedarf (etwa 200 WE entstehen in Pflege- und Wohneinrichtungen neu) folglich ist der barrierefreie Umbau im Bestand weiter notwendig.
- Die **Modernisierung der städtischen Wohnungen** ist notwendig, gleichzeitig sollte dies zeitlich gestreckt geschehen und die Wohnungen dauerhaft im preiswerten Segment erhalten werden. Als Unterstützung kann hier die Städtebauförderung dienen.
- Eine **Verlängerung von Zweckbindungen** oder der **Kauf von Zweckbindungen** in bestehendem, privatem Wohnraum kann ein Mittel sein, preisgünstigen Mietwohnraum anzubieten und zu sichern. **Mittelbare Belegungsbindungen** im Bestand können als Ersatz für Zweckbindungen bei Neubauten eingesetzt werden. Ziel: Erhalt von mindestens 3 % preiswerten und belegungsgebundenen Wohnungen.

7.2. Handlungsempfehlungen Innenentwicklung

- Die Ziele der kommunalen Wohnbaulandpolitik entsprechend der Wohnraumbedarfsanalyse sind im Rahmen des Möglichen **auch bei privaten Entwicklungsflächen** anzuwenden und durch städtebauliche Verträge sowie die Bauleitplanung abzusichern.
- Bei den innerstädtischen Konversionsflächen im Investorenauswahlverfahren und im Rahmen des Baulandpools auch qualitative Anforderungen nach der Bedarfsanalyse integrieren: Angebote zur **Wohnungsverkleinerung für Ältere, Bauplätze für Alten- und Mehrgenerationenbaugruppen** schaffen.
- Auch zur Innenentwicklung die Möglichkeiten der **Städtebauförderung** nutzen.
- Die Nachverdichtung im Bestand durch einen **Nachverdichtungsplan** steuern, ggf. Bebauungspläne ändern. Hierbei werden stadtweit Bereiche festgelegt, in denen eine Nachverdichtung städtebaulich wünschenswert ist und ggf. solche, in denen eine Nachverdichtung verhindert werden soll.
- Die Nachverdichtung durch Abriss- und (größerer) Neubau, Aufstockung und **Verdichtung** in zweiter Reihe sollte weiterhin ermöglicht werden, um Wohnraum insbesondere im zentrumsnahen Bereich zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sollten die Potenziale im Innenbereich stetig ausgenutzt werden, auch wenn neue Wohngebiete im Außenbereich ausgewiesen werden.
- Die Altersstruktur in Lette und Sünninghausen weist auf künftig verstärkte **Generationsumbrüche** in den Wohngebieten hin, dies sollte weiterhin beobachtet werden.

7.3. Handlungsempfehlungen Siedlungserweiterungen

- In den Baugebieten sollten gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen sowie die soziale **Mischung** gefördert, dies ist im Rahmen der Bauleitplanung, der Grundstücksvergabe und durch städtebauliche Verträge umzusetzen. Zur Bedarfsdeckung sind etwa 70 % der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau notwendig. In den derzeitigen Planungs- und Potenzialflächen (siehe Tabelle 16) ist dies bereits weitgehend so vorgesehen bzw. potenziell möglich.
- Die aktive kommunale **Wohnbaulandpolitik** sollte weitergeführt werden und an den Zielen der Wohnraumbedarfsanalyse ausgerichtet werden.
- Einführung eines Rabatts beim Verkauf von Bauland, wenn die Anforderungen zur **Barrierefreiheit** der Bauordnung übertroffen werden (z.B. wenn Barrierefreiheit auch in Eigenheimen der Gebäudeklasse 1 und 2 realisiert wird).
- In den Baugebieten sollten Flächen vorgehalten werden, die per **Konzeptvergabe** mit dem Schwerpunkt Wohnen im Alter vergeben werden.
- Festschreibung bzw. Selbstverpflichtung für **eine Quote** zur Unterstützung des preiswertesten Segments: **min. 30-40 % von allen neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**, bei kleinen MFH mit 4 Wohnungen min. 1 Wohnung und bei 6 Wohnungen im Haus min. 2 preiswerte Wohnungen. (Zur Bedarfsdeckung wären rechnerisch ca. 40 % der Geschoss-

wohnungen im preiswerten Segment nötig; die aktuellen Planungen im Baugebiet Benningloh II mit 20 geförderten WE würde in etwa dem Bedarf entsprechen)

- Insbesondere bei langfristigen „zuzugsgenerierenden“ Siedlungserweiterungen über dem aktuellen Bedarf sind der Ausbau der **Infrastruktur** frühzeitig einzuplanen und Kosten einkalkulieren (Schulen, Kitas, ÖPNV, Wasser, Abwasser etc.).
- Die kommunale Wohnraumförderung „**Oelder Mietpreisbremse**“ stellt einen wichtigen Baustein zur Wohnraumförderung für geringe bis mittlere Einkommen dar und sollte erhalten werden. Ein Ausbau der Förderung, indem längere Bindungsfristen für den belegungsgebundenen Wohnraum erreicht werden, ist empfehlenswert, um den Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen langfristig über 2030 hinaus zu erhalten.
- Die **Landesförderung** für Mietwohnraum stellt auch trotz der niedrigen Mietenniveaustufe Oeldes eine wirksame Förderung dar und die Inanspruchnahme ist weiterhin zu unterstützen.
- In den **Stadtteilen ist eine moderate Eigenentwicklung** zu ermöglichen, die allerdings unterhalb der Bautätigkeit der Kernstadt bleibt:
Richtwert 1 WE Fertigstellungen pro 1000 EW in den Stadtteilen, in Stromberg und Lette sollte auch Mietwohnungsbau ermöglicht werden.

7.4. Umsetzungsszenario

Gemäß der Bedarfsanalyse, beruhend auf der aktuellen Bevölkerungsprognose, besteht kurzfristig bis 2024 der höchste Bedarf an Wohnraum und zwar ca. 200 WE (aufgeteilt in 100 WE Eigentum / 100 WE Miete, davon 50-60 WE preiswert), hiervon knapp 60 % Ersatzbedarf. Zudem besteht ein Nachholbedarf aufgrund der geringeren Bautätigkeit in den letzten Jahren, welcher durch die aktuell im Bau befindlichen Gebiete Benningloh II und Von-Galen-Straße (1. BA) ausgeglichen wird, und ein Sonderbedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen, die derzeit noch in Gemeinschaftsunterkünften leben, in einem Umfang von etwa 70 WE.

Der mittel- bis langfristige Bedarf von 2025 bis 2034 kann auf ca. 300 WE (150 WE Eigentum / 150 WE Miete, davon 80 WE preiswert) beziffert werden. Sonderbedarfe durch die Gewerbeentwicklung sind kurzfristig als nicht massiv (Ansiedlung amazon) einzuschätzen, mittel- und langfristig ist die Entwicklung derzeit nur eingeschränkt absehbar.

Die maximal realisierbaren Wohnungen auf den Potenzialflächen und den Baugebieten entsprechen in etwa den errechneten Bedarfen bis 2034, allerdings einschließlich des Ersatzbedarfs und des kurzfristigen Nachholbedarfs gerechnet.

Daher stellt sich bereits nach der Realisierung von 270 WE bis 2024 (einschließlich Innenentwicklung) bzw. 380 WE bis 2030, die den errechneten Wohnbedarf decken, die Frage der weiteren Umsetzung von Neubauflächen. Kurzfristig sind die Bedarfe durch die Baugebiete Benningloh, Von-Galen-Straße (1. BA), Nienkamp und Tienenbach gedeckt. Jede zusätzliche Ausweisung führt einerseits zu Zuzügen; dies kann durchaus eine politisch akzeptable Strategie sein, die dann aber auch von einer Anpassung der sozialen Infrastruktur begleitet werden muss. Hierbei ist bereits entscheidend, wie umfangreich die neu entwickelten Gebiete sind: der Bedarf aus der eigenen Bevölkerung entsteht ja kontinuierlich und kann nicht ein großes Gebiet füllen, so dass hierdurch Zuzüge generiert würden. Die andere Entwicklungsrichtung ist ein anwachsender Leerstand auf dem Wohnungsmarkt; auch dies kann politisch sinnvoll sein, weil die Leerstandsquote in Oelde gering ist und diese Entwicklung also den Wohnungsmarkt entspannen kann. Allerdings tritt diese zunächst eher in den oberen und mittleren Preissegmenten ein, weil diese die Alternativen zum Neubau sind; das „Durchsickern“ in den unteren Teilmarkt findet erst bei größerem Überangebot statt.

Beide Entwicklungen – Zuzüge wie Leerstand – können natürlich auch parallel auftreten.

Eine schrittweise Baulandausweisung, Erschließung und Vermarktung gestreckt bis 2035 mit zwischenzeitlicher Überprüfung des Bedarfs ist daher notwendig, um einem potenziellen Leerstandsproblem oder Vermarktungsschwierigkeiten sowie Baulücken in den Baugebieten vorzubeugen. Die längerfristigen Entwicklungen sind gegebenenfalls nach Überprüfung in der Dichte und im Flächenumfang zu reduzieren.

Eine politische Entscheidung für stärkere Zuzüge und Baulandausweisungen, die diese generieren sollen, ist möglich und steht hierzu in keinem Widerspruch, solange die potenziellen Risiken abgewägt und zusätzliche Bedarfe bei der Infrastruktur eingeplant werden.

Eine Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse spätestens im Jahr 2025 wird dringend empfohlen.

| Fläche | Anzahl WE | davon in MFH | Anzahl EFH | Anzahl MFH | preiswerte WE (sicher) | preiswerte WE (geplant/potenziell) | Bemerkung |
|---------------------------|------------|--------------|------------|------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Benningloh II | 116 | 52 | 64 | 5 | 12 | 8 | in Fertigstellung |
| von-Galen-Straße | 38 | 38 | 0 | 7 | | 15 | 1. BA in Fertigstellung ¹³ |
| Nienkamp | 24 | 24 | 0 | 3 | 8 | | B-Plan in Aufstellung |
| Tienenbach II | 22 | 0 | 22 | 0 | | | B-Plan in Aufstellung |
| 1. BA Weitkamp | 120 | 80 | 40 | 10 | | 32 | östlicher Teil, B-Plan in Aufstellung |
| "Hammelmann" | 144 | 120 | 24 | 20 | | 48 | derzeit Veränderungssperre |
| Erweiterung Wibbeltcarrée | 66 | 66 | 0 | 7 | | 26 | Aufstellungsbeschluss in 06/2020 |
| Am Ruthenfeld | 18 | 12 | 6 | 2 | | 5 | Aufstellungsbeschluss in 06/2020 |
| Overbergareal | 40 | 40 | 0 | 5 | | 16 | Investorenauswahlverfahren vorr. 2021 |
| Südl. Müselerstraße | 51 | 20 | 31 | 3 | | | Fläche bereits erworben |
| Mönchsgraben | 26 | 6 | 20 | 1 | | | noch kein Grunderwerb erfolgt |
| 2. BA Weitkamp | 50 | 0 | 50 | 0 | | | derzeit Archäologie |
| SUMME gesamt | 715 | 458 | 257 | 63 | 20 | 150 | |

Tabelle 16: Baugebiete und Potenzialflächen mit Schätzung der (maximal) realisierbaren Wohneinheiten und Umsetzungsstand (Stand 05/2020)

¹³ 1. Bauabschnitt (BA): 4 MFH mit den 15 preiswerten Wohnungen

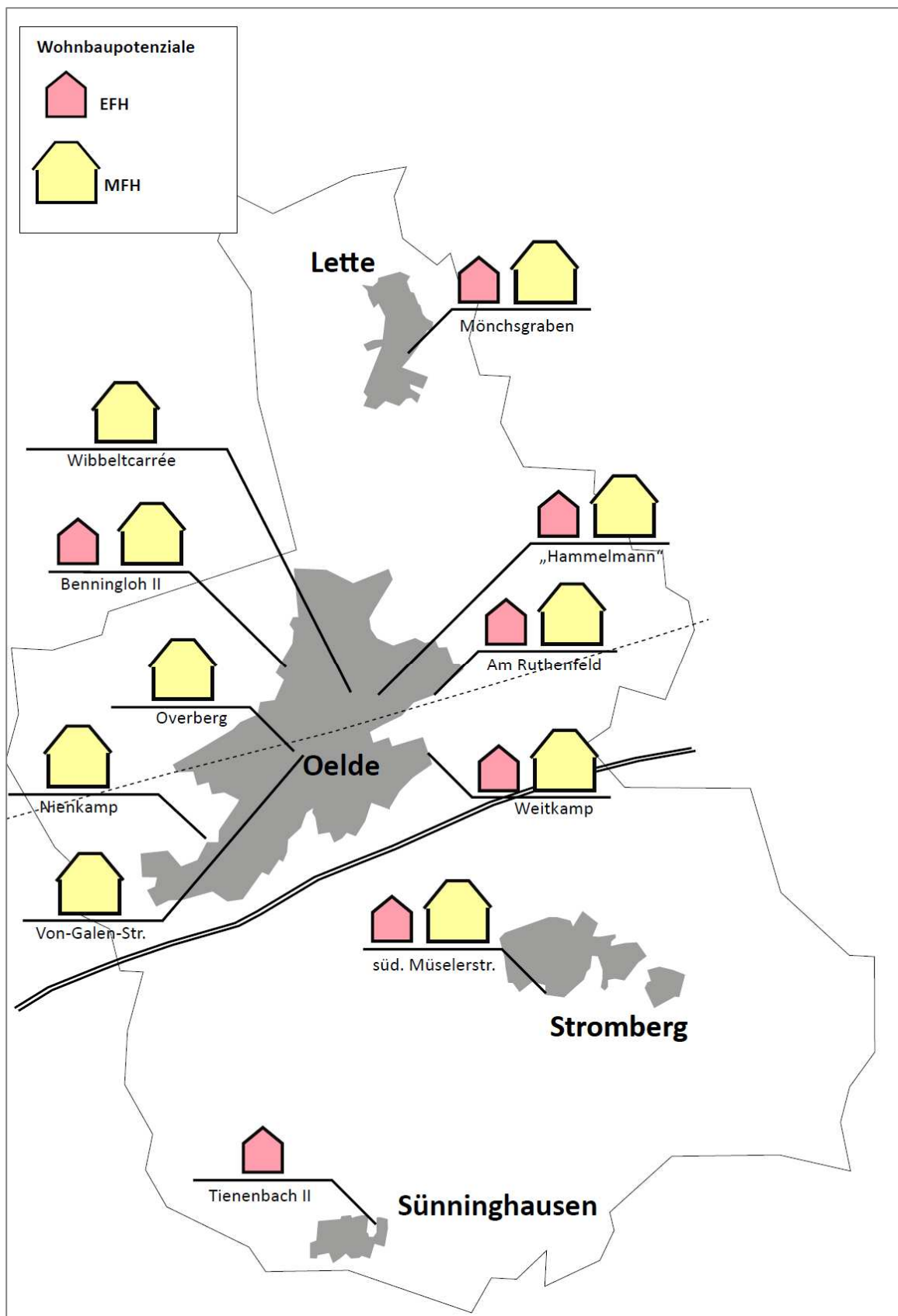


Abbildung 38: Verortung der Baugebiete (eigene Darstellung; Stand: 05/2020)

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS / GLOSSAR

Die Wohnraumbedarfsanalyse enthält eine Vielzahl von Fachbegriffen und Abkürzungen, von denen eine Auswahl hier erläutert wird.

8.1. Abkürzungen

| | |
|---------|---|
| AsylbLG | Asylbewerberleistungsgesetz |
| BA | Bauabschnitt |
| BG | Bedarfsgemeinschaft |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EW | Einwohner*innen |
| DH | Doppelhaus |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GWZ | Gebäude- und Wohnungszählung |
| HH | Haushalt |
| IT.NRW | Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen |
| KdU | Kosten der Unterkunft |
| Lk | Landkreis |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| OT | Ortsteil |
| SGB | Sozialgesetzbuch |
| WE | Wohneinheit |
| ZFH | Zweifamilienhaus |

8.2. Glossar

Angemessener Wohnraum

Nach § 22 des Sozialgesetzbuches II und § 35 des Sozialgesetzbuches XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe ihrer tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, solange diese angemessen sind. Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung werden von den Kommunen oder den Landkreisen festgelegt. Wenn die Mietkosten zu hoch sind, muss der/die Leistungsempfänger*in sich innerhalb von 6 Monaten um die Senkung der Kosten bemühen. Diese ist u.a. durch Umzug möglich.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken. Außerdem regelt er die Nutzung der Flächen, die von einer Bebauung frei gehalten werden müssen.

EFH (Einfamilienhaus)

Ein Einfamilienhaus ist ein Haus, das als Wohnhaus für eine Gruppe von Menschen dient, die einen gemeinsamen Haushalt führen. Ein EFH gilt als eine Wohneinheit. Meistens sind EFH im Eigentum der Familie, seltener werden sie auch vermietet. EFH sind somit statistisch auch Gebäude, die beispielsweise ältere Fachwerkhäuser in den Ortskernen sind und von einem Haushalt bewohnt werden. Weiterhin werden statistisch als EFH auch Gebäude bezeichnet, die zu weniger als der Hälfte der Grundfläche zu anderen Zwecken genutzt werden (Läden o.ä.)

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf entsteht durch Wohnungen, die wegen substanzbedingten Abrissen oder Zusammenlegungen von mehreren Wohnungen nicht mehr auf dem Markt zu finden sind und deshalb ersetzt werden müssen.

MFH (Mehrfamilienhaus)

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Wohnhaus für Parteien ab drei WE. Das MFH kann einem oder mehreren Eigentümer*innen gehören, die einzelnen Wohneinheiten können also unterschiedlich sowohl vermietet als auch im Eigentum bewohnt werden.

Mikrozensus

Statistische Erhebung, bei der im Gegensatz zur Volkszählung nur nach bestimmten Kriterien ausgewählte Haushalte beteiligt sind. Die Anzahl der Haushalte wird so gewählt, dass die Repräsentativität der Ergebnisse statistisch gesichert ist. Die Befragungen werden jedes Jahr mit einer 1%-Stichprobe aller in Deutschland wohnenden Personen durchgeführt.

Oelder Mietpreisbremse

Als Ergänzung zur Landesförderung gewährt die Stadt Oelde in Form der Oelder Mietpreisbremse 4.000 bis 5.000 € Nachlass pro Wohnung beim Verkauf eigener Grundstücke an Investoren, wenn die Miethöhe für 8 Jahre auf 6,30 bis 6,50 € begrenzt wird. Die Einkommensgrenzen für die Mieter*innen wurden je nach Größe des Haushalts und Anzahl der Kinder 15 bis 50 % höher angesetzt als bei der Landesförderung, so dass hierdurch auch die Zielgruppe der Mittelverdienenden zum Bezug der geförderten Wohnungen berechtigt werden. Mit der Förderung sollen gerade auch jene Gruppen erreicht werden, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Landesförderung liegen und trotzdem preiswerteren Wohnraum benötigen.

Sickereffekt

(Nicht nachgewiesene) Theorie, dass Haushalte mit geringerem Einkommen von Umzügen einkommensstärkerer Haushalte in Neubauwohnungen profitieren, indem sie dann besser ausgestattete Wohnungen beziehen können.

„Stille Reserve“ („Remanenzeffekt“)

Wohnfläche (hier in Einfamilienhäusern gemeint), die nicht mehr vollständig bewohnt wird und substanziell zu groß ist, weil sich die ursprüngliche Haushaltsgröße deutlich verringert hat (meist durch Auszug der Kinder, „empty nest“).

WE (Wohneinheit)

Eine Wohneinheit ist eine nach außen abgeschlossene Unterkunft mit einem Haushalt; auch Wohnung genannt. Es können eine Wohneinheit (EFH) oder mehrere Wohneinheiten (ZFH, MFH) in einem Gebäude untergebracht sein.

Zensus (2011)

Im Unterschied zu früheren Volkszählungen erfolgte mit dem Zensus 2011 in Deutschland keine Befragung aller Einwohner*innen. Stattdessen wurden die meisten Daten aus Verwaltungsregistern gewonnen. Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 wurde aber als Vollerhebung durch Befragungen der Eigentümer*innen durchgeführt.

ZFH (Zweifamilienhaus)

Das Zweifamilienhaus ist grundsätzlich ein Mehrfamilienhaus, das jedoch nur von zwei Parteien bewohnt wird. In ihrer Größe können die Wohneinheiten unterschiedlich sein.

LITERATUR / QUELLEN / STATISTIKEN

Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht - Oelde. Online verfügbar. <http://www.wegweiser-kommune.de/>

Binkert, Hermann (2012): Vielfalt des Alterns (Insa Studie 50 plus). Erfurt

Böhmer, Heike / Simon, Janet / Helmbrecht, Horst (2014): Wohnwünsche und barrierefreier Wohnkomfort. Berlin

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf: Grundstücksmarktberichte. 2009-2019

Heinze, Rolf. G. / Eichener, Volker / Naegele, Gerhard / Bucksteeg, Mathias / Schauerte, Martin (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Darmstadt

InWIS: Generationengerechte Quartiersentwicklung - Konzeptentwicklung für den Oelder Süden. 2018.

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Statistisches Landesamt): diverse Statistiken. Online verfügbar in der Landesdatenbank NRW. <https://www.landesdatenbank.nrw.de>

Jobcenter Kreis Warendorf: Wohn- und Kostensituation SGB II. Online verfügbar. <https://statistik.arbeitsagentur.de/>

Kreis Warendorf - Der Landrat (2011): Pflegebericht für den Kreis Warendorf.

Kreis Warendorf - Der Landrat (2020): Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Warendorf.

Krings-Heckemeier, Marie Therese / Braun, Reiner / Schmidt, Markus / Schwedt, Annamarie (empirica) (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin

Kühne-Bühning et. al. (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

NRW.Bank (2019): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen, Oelde Wohnungsmarktprofil - Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

Pestel Institut (2019): Gut Wohnen im Münsterland – Kommunalprofil Stadt Oelde

Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Mikrozensus. Online verfügbar. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

Stadt Oelde, Mieterbund Ostwestfalen-Lippe, Haus und Grund Oelde (2019): Mietspiegel 2019 - 2022

Zensus 2011: Ergebnisse; Online verfügbar. <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable>:

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Vergleich zum Arbeitsort Oelde (2009-2019; Quelle: IT.NRW) | 7 |
| Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Oelde (Quellen: IT NRW 1999-2018., Einwohnermeldeamt – Haupt- und alleinige Wohnsitze 2009-2019) | 9 |
| Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2009-2019; 2009=100 %) | 9 |
| Abbildung 4: Bevölkerungssalden Gesamtstadt Oelde (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2009-2019) | 10 |
| Abbildung 5: Entwicklung des der ausländischen Bevölkerung (Quelle: Einwohnermeldeamt 2011-2019; IT.NRW 2011-2018) | 11 |
| Abbildung 6: Wanderungssaldo zwischen der Stadt Oelde und den Kommunen innerhalb von NRW (Quelle: IT.NRW 2016-2017)..... | 12 |
| Abbildung 7: Wanderungen im Jahr 2019 nach Altersgruppen; Stadt Oelde (Quelle: Einwohnermeldeamt 2019) | 13 |
| Abbildung 8: Altersstruktur Oeldes im Vergleich (Quelle: IT NRW; 2018) | 14 |
| Abbildung 9: Altersstruktur nach den Stadtteilen Oeldes (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2019) . | 14 |
| Abbildung 10: Privathaushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen (Quelle: Mikrozensus 2018) | 15 |
| Abbildung 11: Entwicklung der Fallzahlen mit Transferleistungsbezug (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren; 2017-2020)..... | 18 |
| Abbildung 12: Verteilung der Haushaltsgrößen in Oelde im Vergleich (Quelle: Zensus 2011) | 19 |
| Abbildung 13: Verteilung der Haushaltstypen in Oelde (Quelle: Zensus 2011) | 19 |
| Abbildung 14: Anteil von Einpersonenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011) | 20 |
| Abbildung 15: Anteil von Zweipersonenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011) | 21 |
| Abbildung 16: Gebäude nach Baujahr in der Stadt Oelde (Quelle: GWZ/Zensus 2011)..... | 25 |
| Abbildung 17: Baugenehmigungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)..... | 26 |
| Abbildung 18: Baugenehmigungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)..... | 26 |
| Abbildung 19: Baufertigstellungen von Wohnungen in Oelde nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2008-2018)..... | 27 |
| Abbildung 20: Baufertigstellungen von Wohnungen in Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2008-2018)..... | 27 |
| Abbildung 21: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 EW (3 Jahres Mittel) im Vergleich (Quelle: IT NRW) | 28 |
| Abbildung 22: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro neu gebauter Wohnung – Oelde (Quelle: IT NRW; eigene Auswertung)..... | 30 |
| Abbildung 23: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro neu gebauten Raum – Oelde (Quelle: IT NRW; eigene Auswertung) | 30 |
| Abbildung 24: Entwicklung Bodenpreisindex in Oelde (Quelle: Grundstücksmarktberichte)..... | 32 |

| | |
|---|----|
| Abbildung 25: Anzahl Verkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstückmarktberichte) | 32 |
| Abbildung 26: Anzahl Verkäufe Eigentumswohnungen im Bestand (Quelle: Grundstückmarktberichte) | 33 |
| Abbildung 27: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstückmarktberichte) | 33 |
| Abbildung 28: Preisentwicklung Eigentumswohnungen in €/qm (Quelle: Grundstückmarktberichte) | 34 |
| Abbildung 29: öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Oelde – Auslaufen der Zweckbindungen (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren) | 38 |
| Abbildung 30: öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Oelde – Standorte, rot: Bestand, blau: in Realisierung (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren) | 39 |
| Abbildung 31: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Stadt Oelde | 42 |
| Abbildung 32: Prognose der Zahl der Haushalte (Quelle: eigene Berechnung auf Basis IT NRW). | 44 |
| Abbildung 33: Prognose der Altersstruktur (Quelle: IT NRW)..... | 45 |
| Abbildung 34: prognostizierte Veränderung der Alterspyramide (Quelle: IT NRW; eigene Berechnungen) | 46 |
| Abbildung 35: Zuordnung Wohnungsbedarfe bis 2035 zu Haustypen und Potenzialflächen (eigene Darstellung) | 53 |
| Abbildung 36: Entwicklung des Neubaubedarfs im Vergleich zum Ersatzbedarf gemäß Bedarfsberechnung – jeweils Anzahl der Wohnungen (eigene Darstellung)..... | 54 |
| Abbildung 37: Entwicklung der belegungsgebundenen Wohnungen – Prognose bis 2035 (linke Skala: absolute Zahl; Säulendiagramm, rechte Skala: Anteil am Wohnungsbestand; schwarze Linie) (eigene Berechnung; bei den geplanten WE keine Berücksichtigung der Dauer der Belegungsbindung) | 56 |
| Abbildung 38: Verortung der Baugebiete (eigene Darstellung; Stand: 05/2020) | 63 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Bevölkerung nach Haupt- (inkl. alleinige Wohnsitze) und Nebenwohnsitzen in den Stadtteilen (Stand 31.12.2019; Quelle Einwohnermeldeamt Oelde) | 6 |
| Tabelle 2: Erteilte Wohnberechtigungsscheine (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren 2015-2020) | 16 |
| Tabelle 3: Wohnungssuchende auf der städtischen Warteliste (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren 2015-2020) | 16 |
| Tabelle 4: Haushalte mit Transferleistungsbezug (Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst Soziales, Familien und Senioren) | 17 |
| Tabelle 5: Entwicklung und Vergleich der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt | 21 |
| Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2018)..... | 23 |
| Tabelle 7: Wohnungsbestand Stadt Oelde nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2019) | 24 |
| Tabelle 8: Wohnungen nach Nutzung (Quelle: Zensus; 2011)..... | 24 |
| Tabelle 9: Vergleich von Kauffällen und Neubautätigkeit (Quelle: IT NRW, Grundstücksmarktberichte; eigene Auswertung)..... | 29 |
| Tabelle 10: Vergleich der Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau 2019 (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019) | 31 |
| Tabelle 11: Preisniveaus Immobilien Oelde Beckum Warendorf (Quelle: Grundstücksmarktberichte)..... | 35 |
| Tabelle 12: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl nach Größe und Netto-Kaltmiete (Angebotsmieten) pro qm der angebotenen Wohnungen (eigene Erhebung von Februar bis Mai 2020) | 36 |
| Tabelle 13: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl preiswerte Wohnungsangebote (eigene Erhebung von Februar bis Mai 2020)..... | 37 |
| Tabelle 14: Aktuelle Projekte zur Förderung von zweckgebundenem Mietwohnraum (Quelle Stadt Oelde, 05/2020)..... | 40 |
| Tabelle 15: Nachfragegruppen nach derzeitigem Alter Stadt Oelde; Stand 2020 (Quelle: IT.NRW; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)..... | 51 |
| Tabelle 16: Baugebiete und Potenzialflächen mit Schätzung der (maximal) realisierbaren Wohneinheiten und Umsetzungsstand (Stand 05/2020) | 62 |

ANHÄNGE

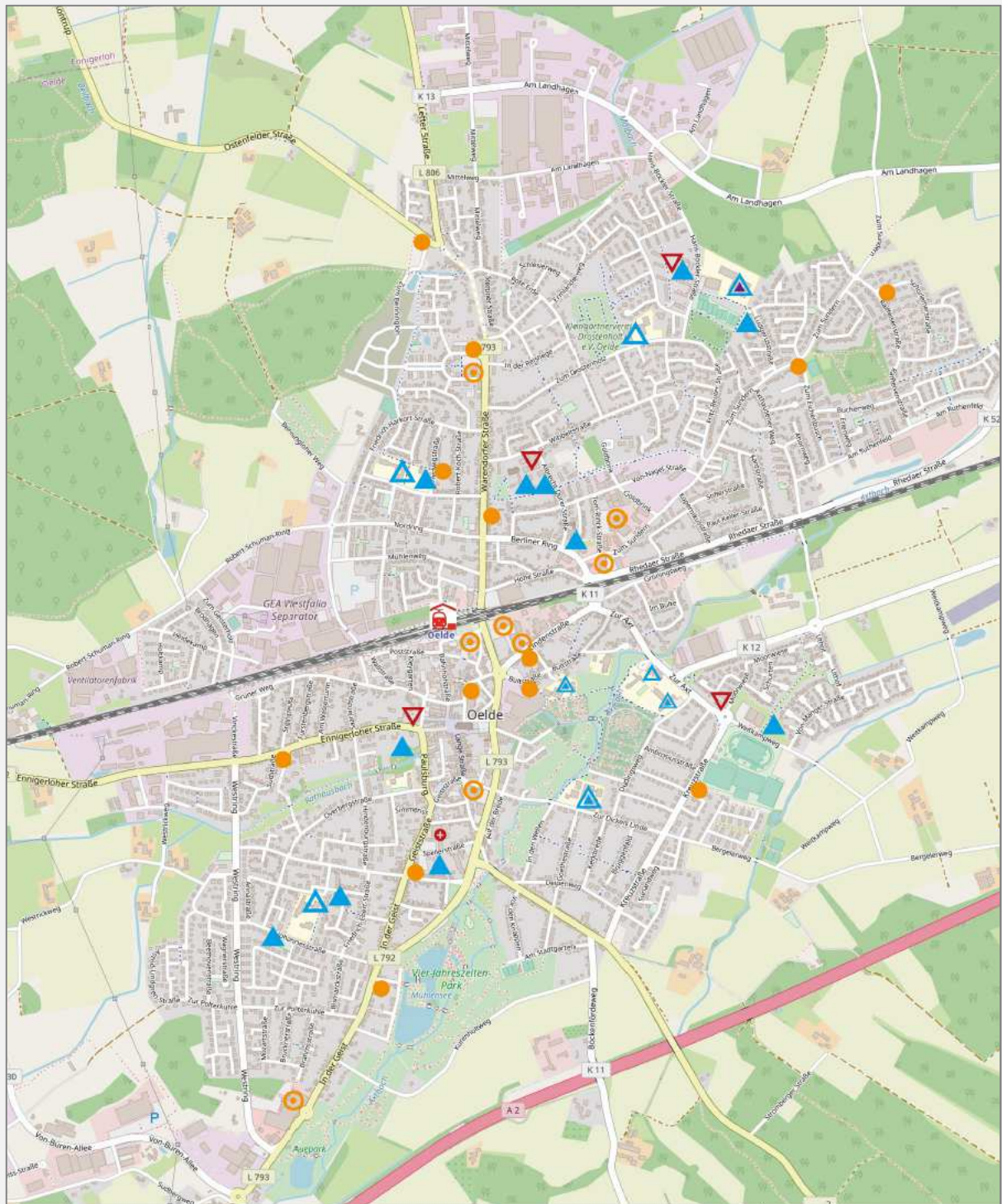
Anhang 1: Übersicht Expertengespräche

- Sparkasse Münsterland Ost – Hr. Grosse Daldrup 29.04.2020
- Bauverein Oelde – Hr. Steinhüser 04.05.2020
- Immobilien Junkerkalefeld – Hr. Junkerkalefeld 05.05.2020
- LEG Immobilien – Hr. Wissing 07.05.2020
- Renate Cordes Immobilien – Fr. Cordes 12.05.2020

Anhang 2: Stadtteilprofile

Stadtteilprofil Oelde - Kernstadt

Karte (Infrastruktur)

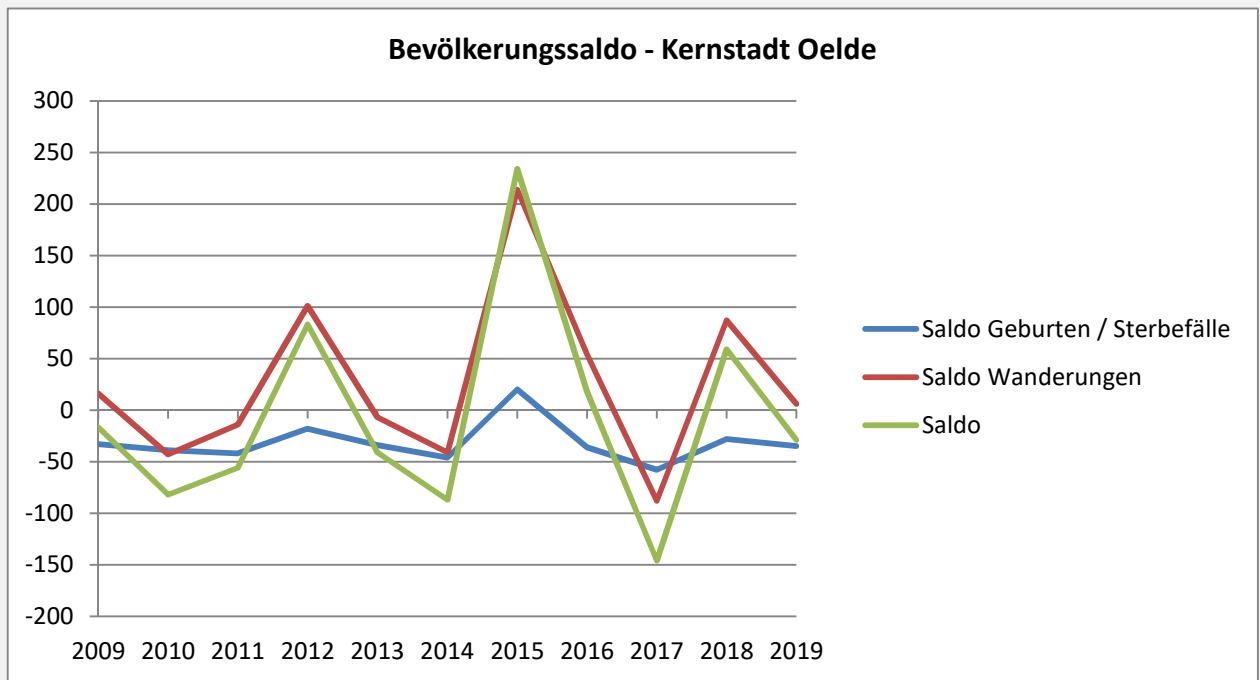
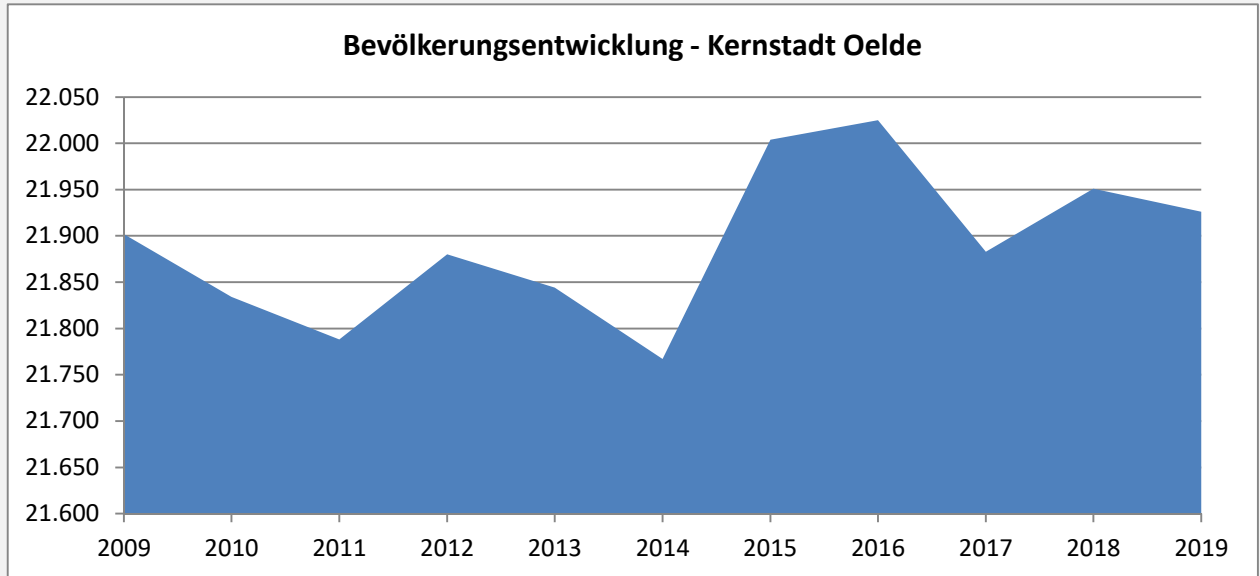


| | | | |
|---|---|--|------|
| Oelde_Infrastruktur LEGENDE | | Projekt Wohnungs- marktanalyse Oelde Auftraggeber Stadt Oelde Datum 12.03.2020 Bearbeitung mo, jn | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▲ KiTa ▲ Grundschule ▲ Weiterführende Schule ▲ Förderschule | <ul style="list-style-type: none"> ▼ Seniorenwohnen ● Bäcker/Kleiner Laden ● Verbrauchermarkt 🚂 Bahnhof | | |

Stadtteilprofil Oelde - Kernstadt

Einwohnerentwicklung

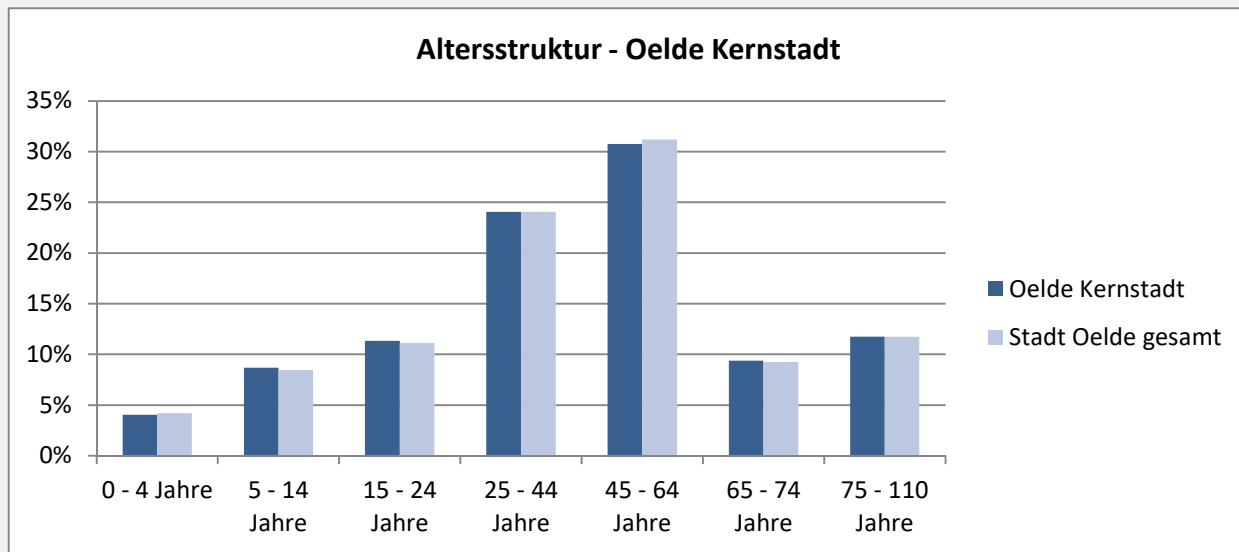
Quelle: Stadt Oelde



Stadtteilprofil Oelde - Kernstadt

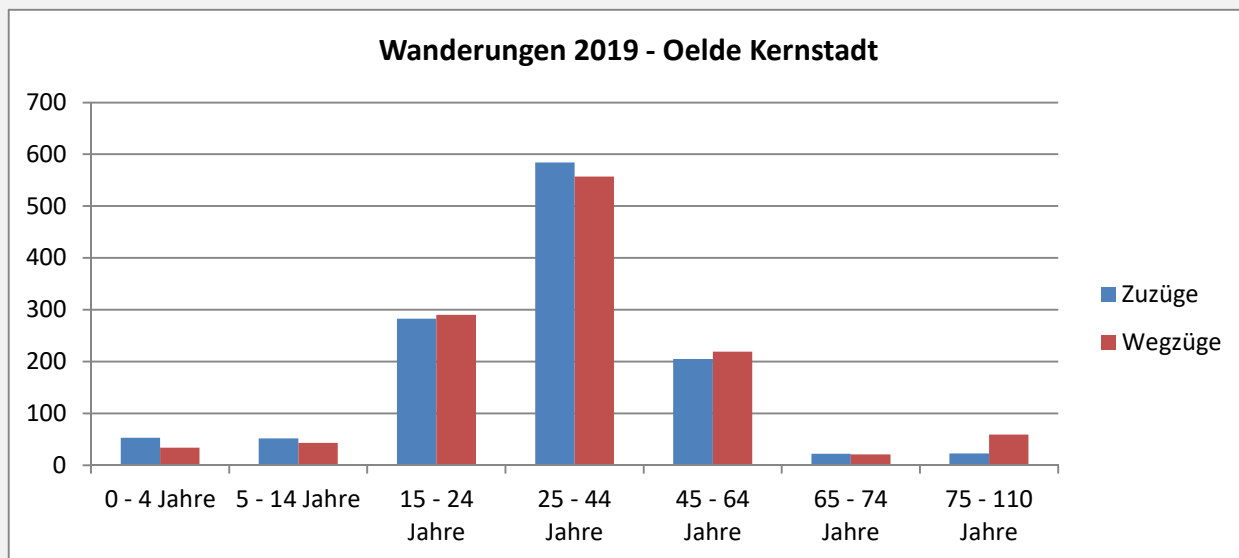
Altersstruktur

Quelle: Stadt Oelde; 2019



Wanderungen

Quelle: Stadt Oelde; Wanderungen über die Stadtgrenze nach Altersgruppen



Stadtteilspezifische Empfehlungen

- Keine / Entwicklungsziele wie Gesamtstadt

Stadtteilprofil Oelde - Stromberg

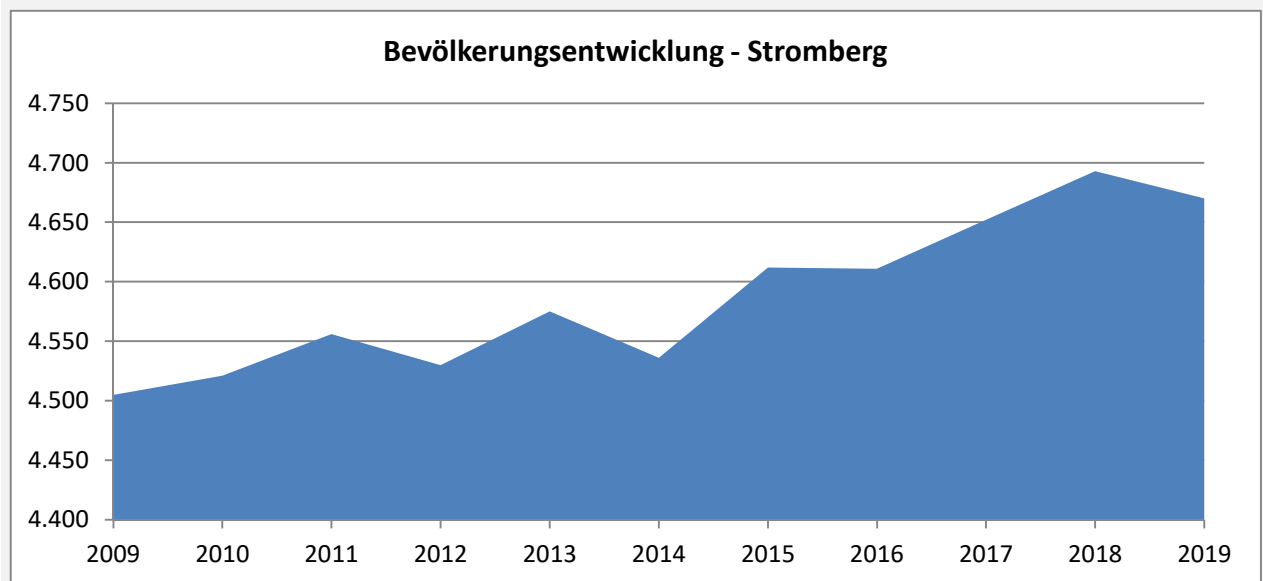
Karte (Infrastruktur)



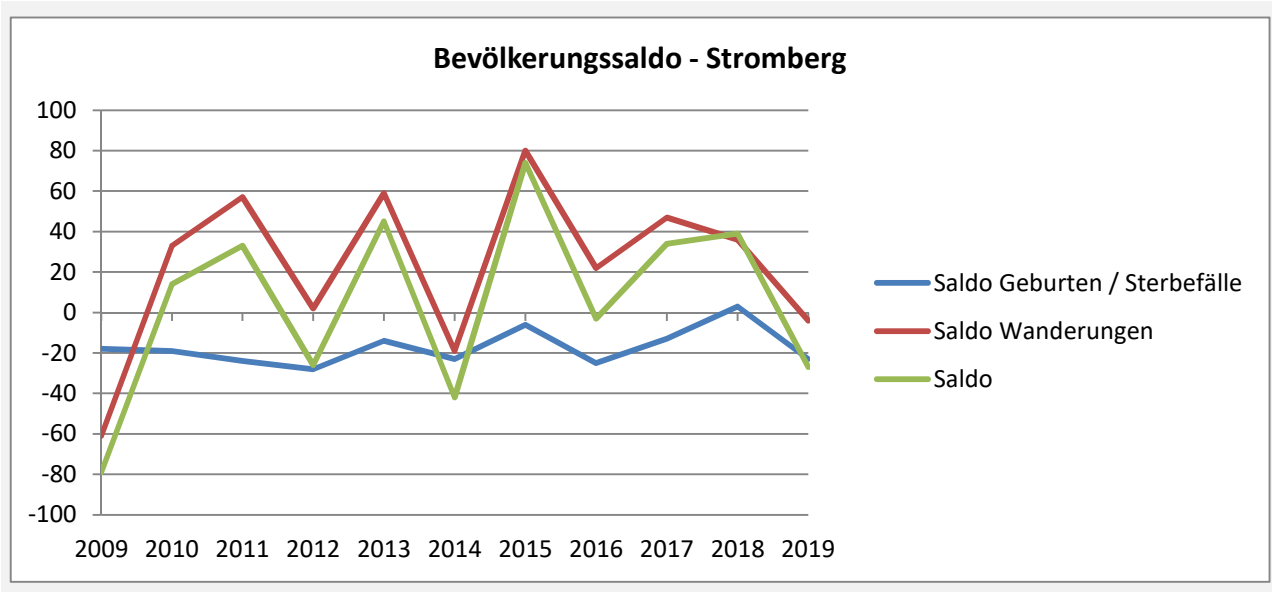
| | | | |
|---------------------------------------|--|---|--|
| Oelde_Infrastruktur LEGENDE | | Projekt Wohnungsmarktanalyse Oelde Auftraggeber Stadt Oelde Datum 12.03.2020 Bearbeitung mo, jn |  Stadtplanung + Regionalentwicklung  PLANUNG FORSCHUNG LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM |
| ▲ KiTa ◻ Grundschule | ▽ Seniorenwohnen ● Bäcker/Kleiner Laden ● Verbrauchermarkt | | |

Einwohnerentwicklung

Quelle: Stadt Oelde

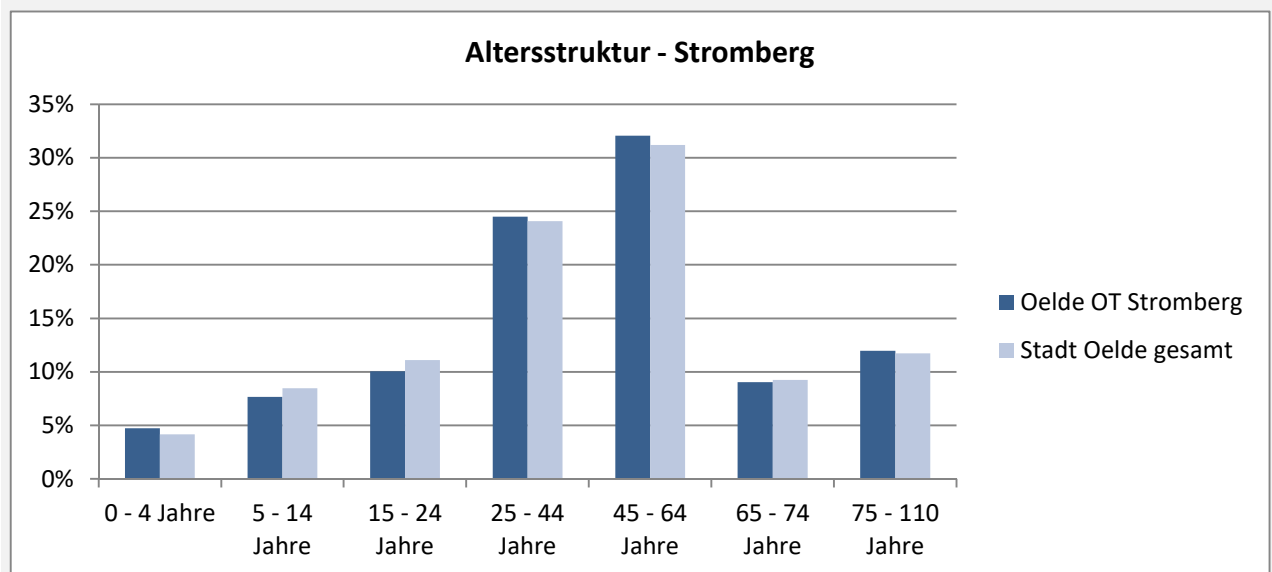


Stadtteilprofil Oelde - Stromberg



Alterstruktur

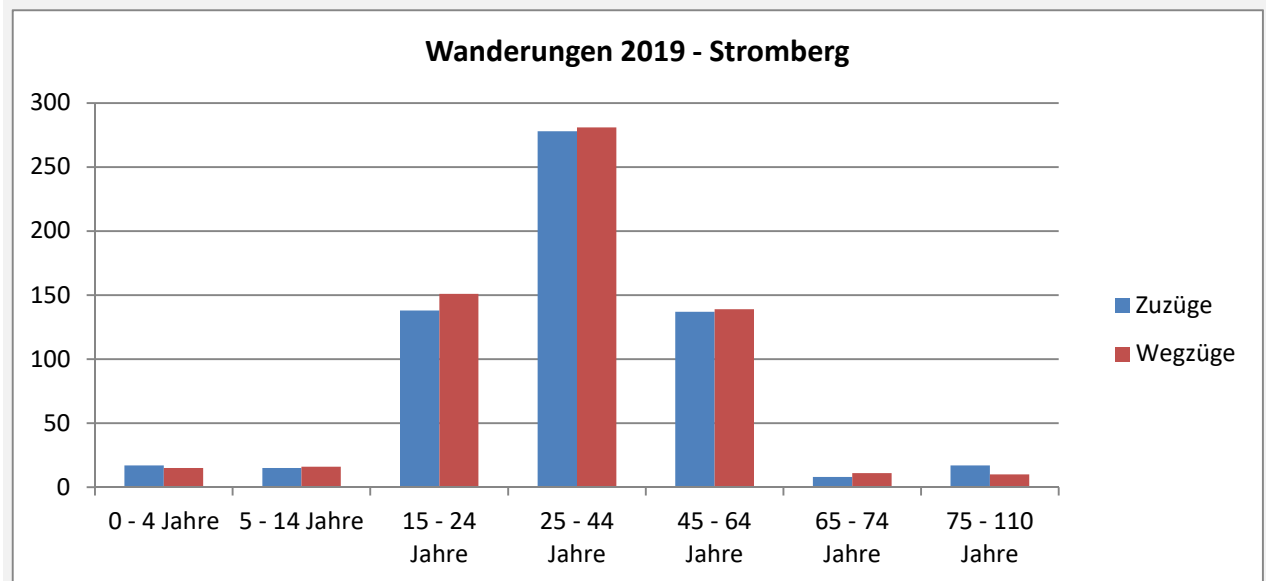
Quelle: Stadt Oelde; 2019



Stadtteilprofil Oelde - Stromberg

Wanderungen

Quelle: Stadt Oelde; Wanderungen über die Stadtgrenze nach Altersgruppen

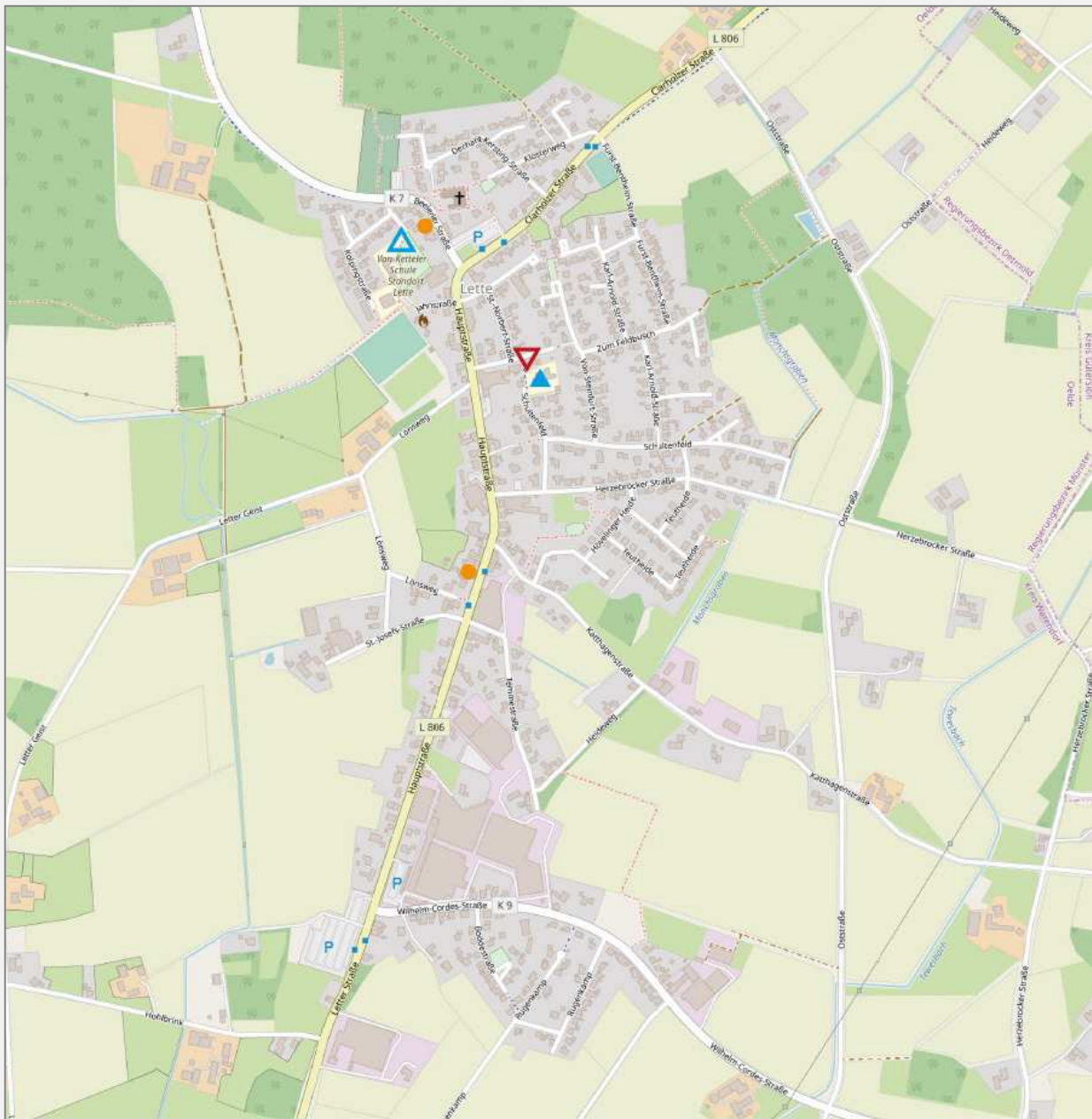


Stadtteilspezifische Empfehlungen

- Eigenentwicklung in einem Umfang von max. 1 WE Fertigstellungen pro 1000 EW; entspricht etwa 70 fertiggestellten Wohnungen von 2020 bis 2034
- Mietwohnungsbau zulassen

Stadtteilprofil Oelde - Lette

Karte (Infrastruktur)



Oelde_Infrastruktur
LEGENDE

- ▲ KiTa
- ▵ Grundschule
- Bäcker/Kleiner Laden
- ▼ Seniorenwohnen

Projekt
Wohnungsmarktanalyse
Oelde

Auftraggeber
Stadt Oelde

Datum
12.03.2020

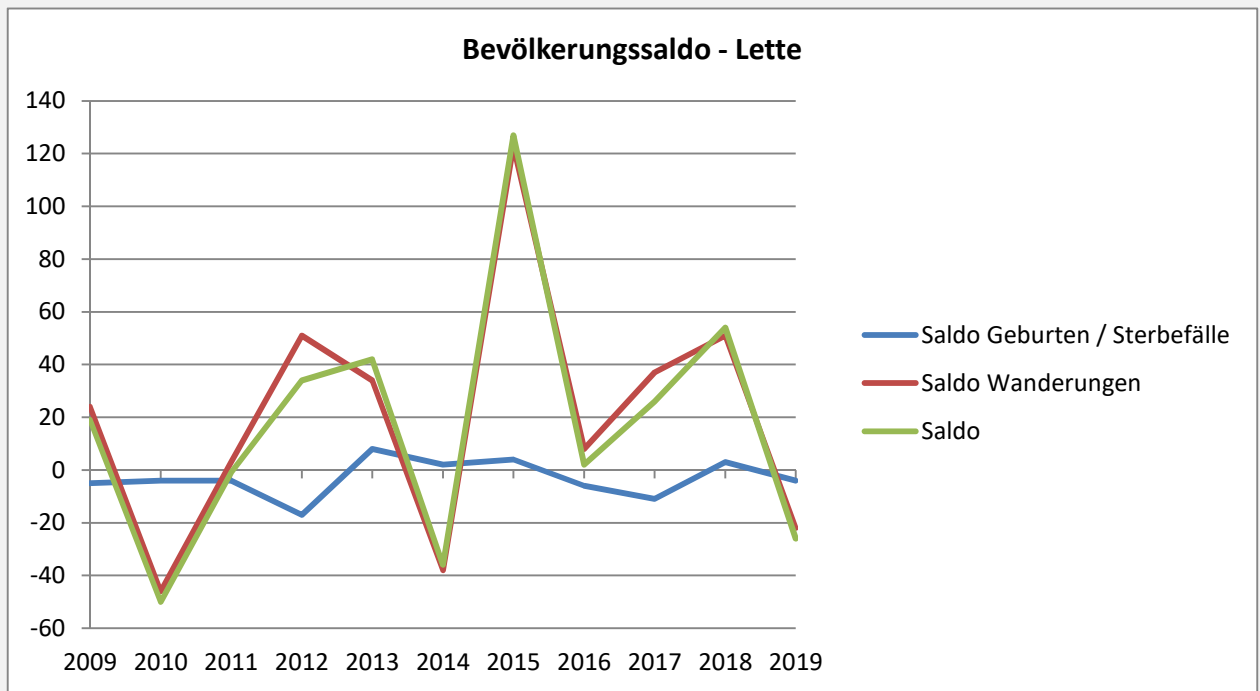
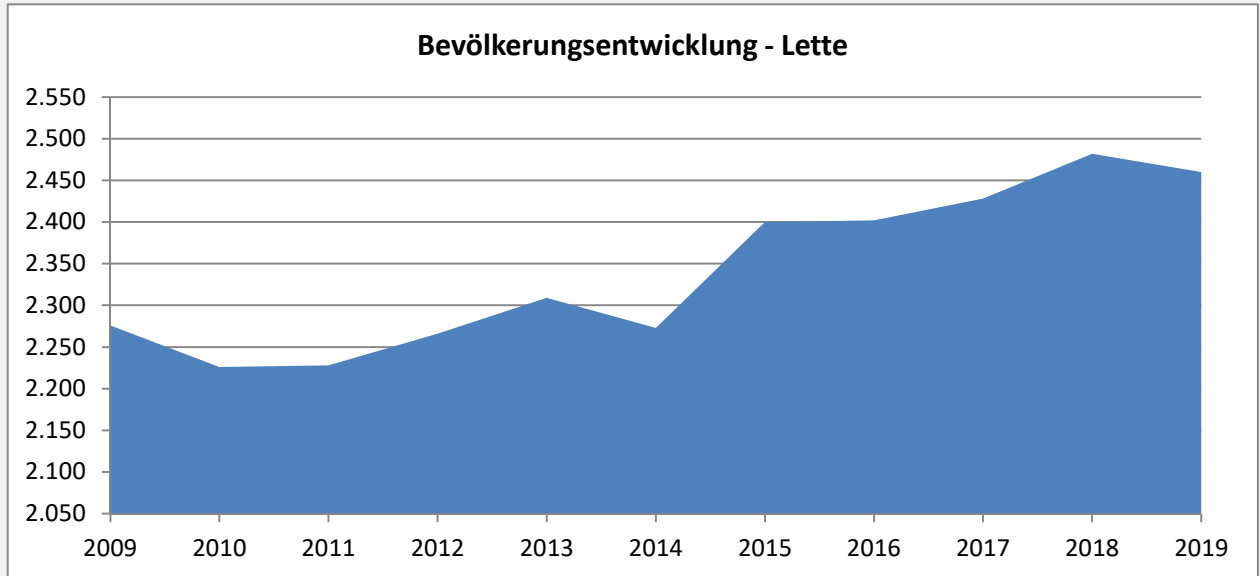
Bearbeitung
mo, jn

akp.
Stadtplanung + Regionalentwicklung

p+t
PLANUNG FORSCHUNG
LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM

Einwohnerentwicklung

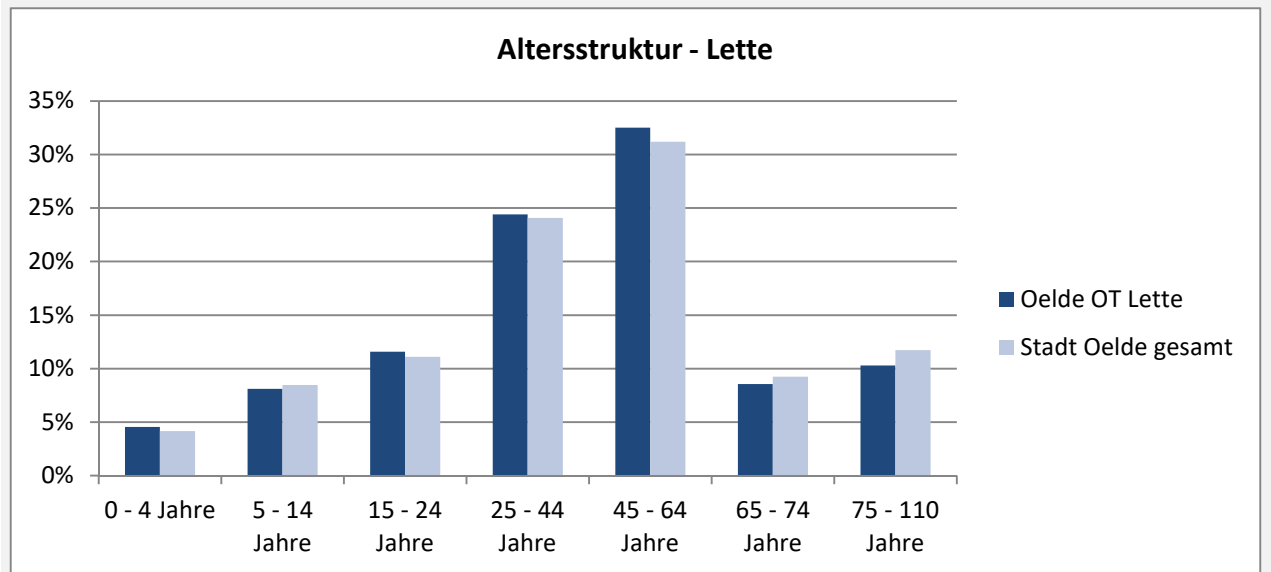
Quelle: Stadt Oelde



Stadtteilprofil Oelde - Lette

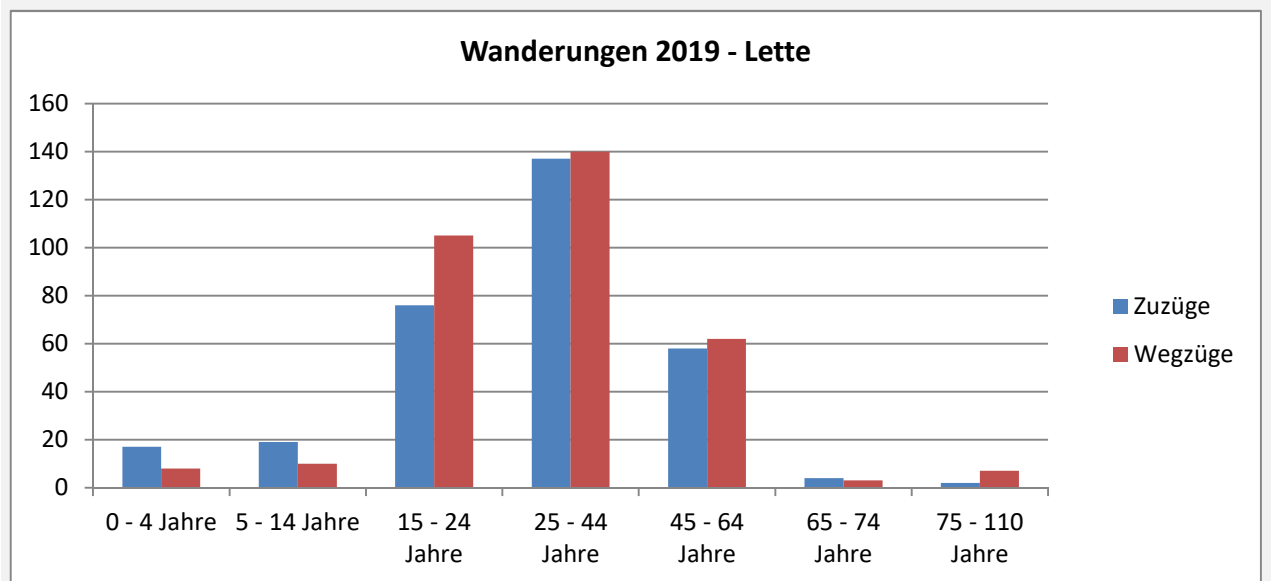
Altersstruktur

Quelle: Stadt Oelde; 2019



Wanderungen

Quelle: Stadt Oelde; Wanderungen über die Stadtgrenze nach Altersgruppen

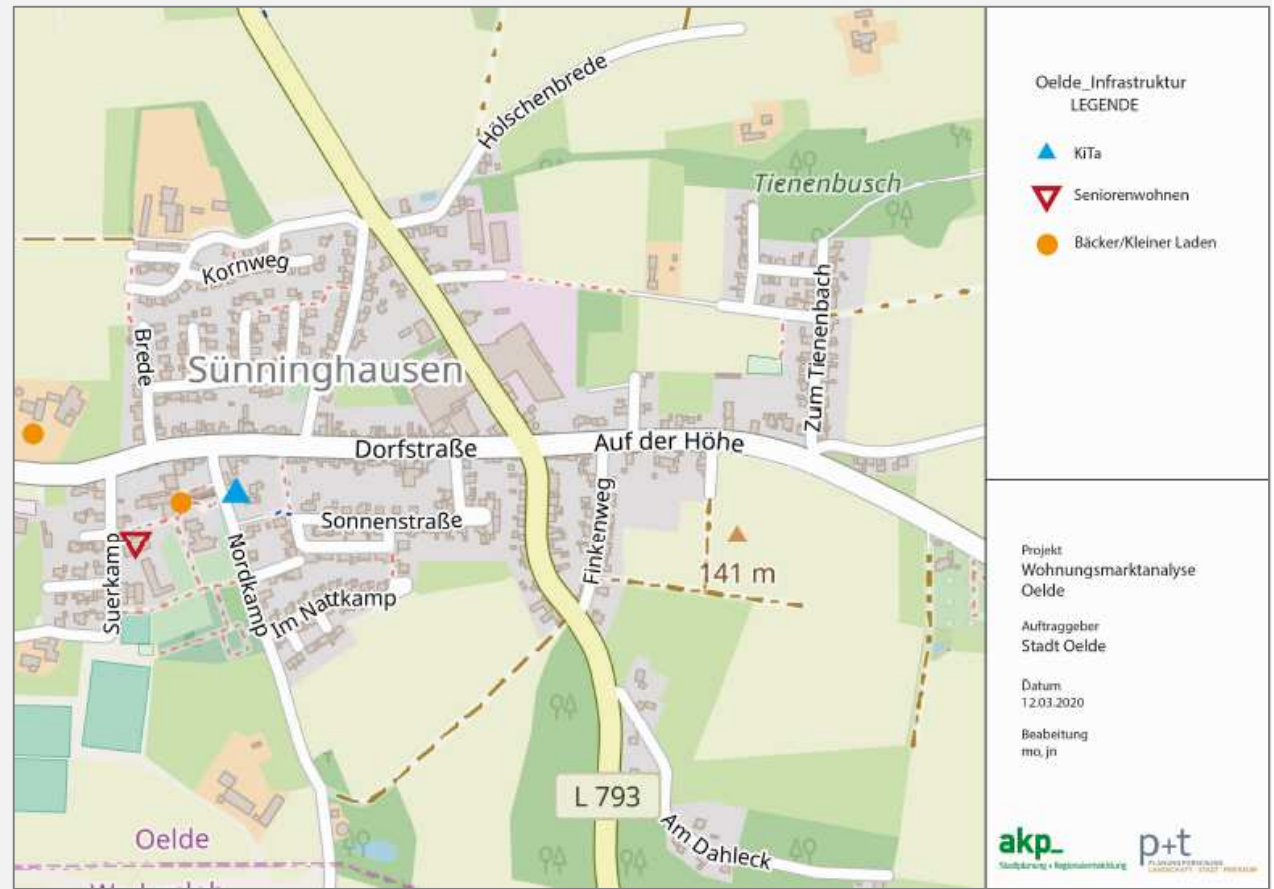


Stadtteilspezifische Empfehlungen

- Eigenentwicklung in einem Umfang von max. 1 WE Fertigstellungen pro 1000 EW; entspricht etwa 37 fertiggestellten Wohnungen von 2020 bis 2034
- Mietwohnungsbau zulassen
- Beobachtung der Generationsumbrüche in den Wohngebieten

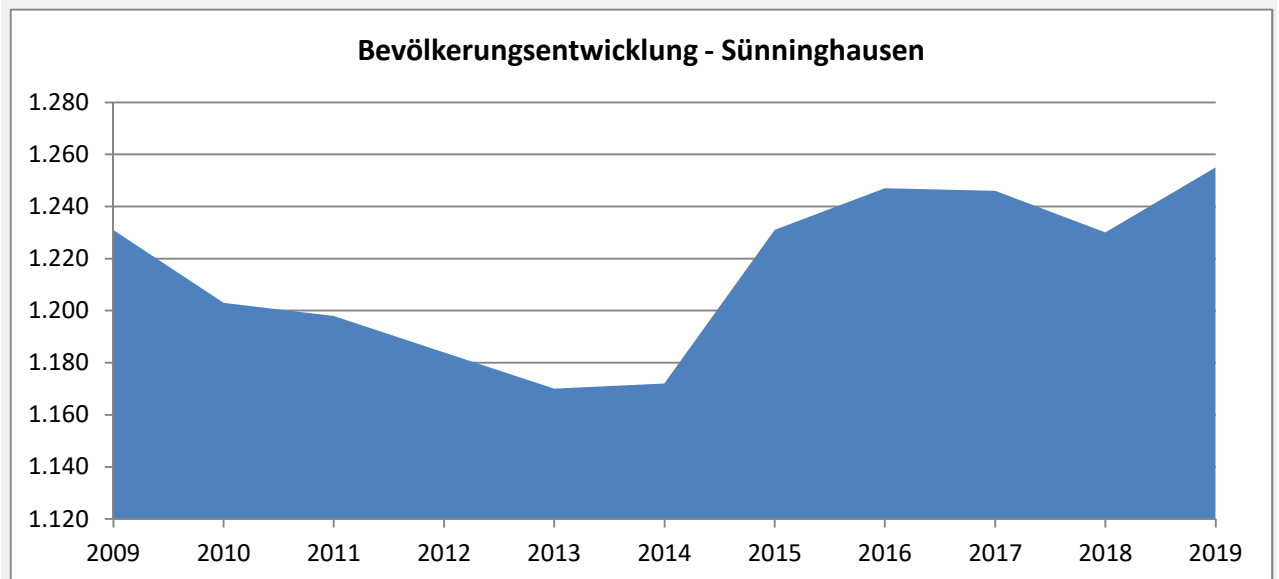
Stadtteilprofil Oelde - Sünninghausen

Karte (Infrastruktur)

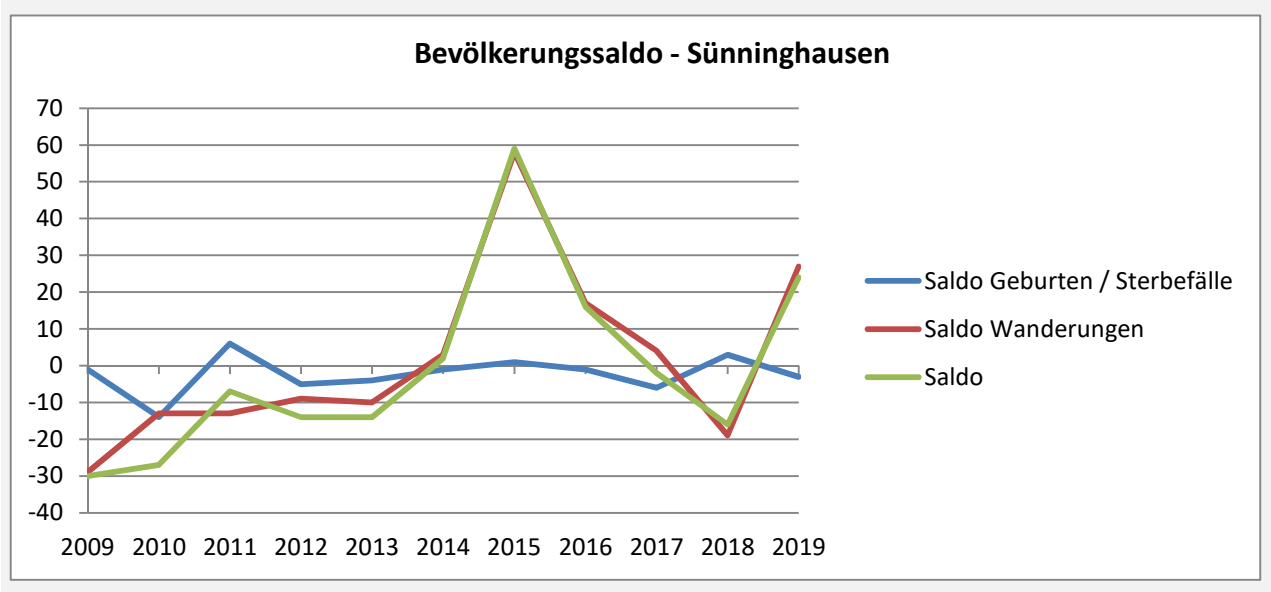


Einwohnerentwicklung

Quelle: Stadt Oelde

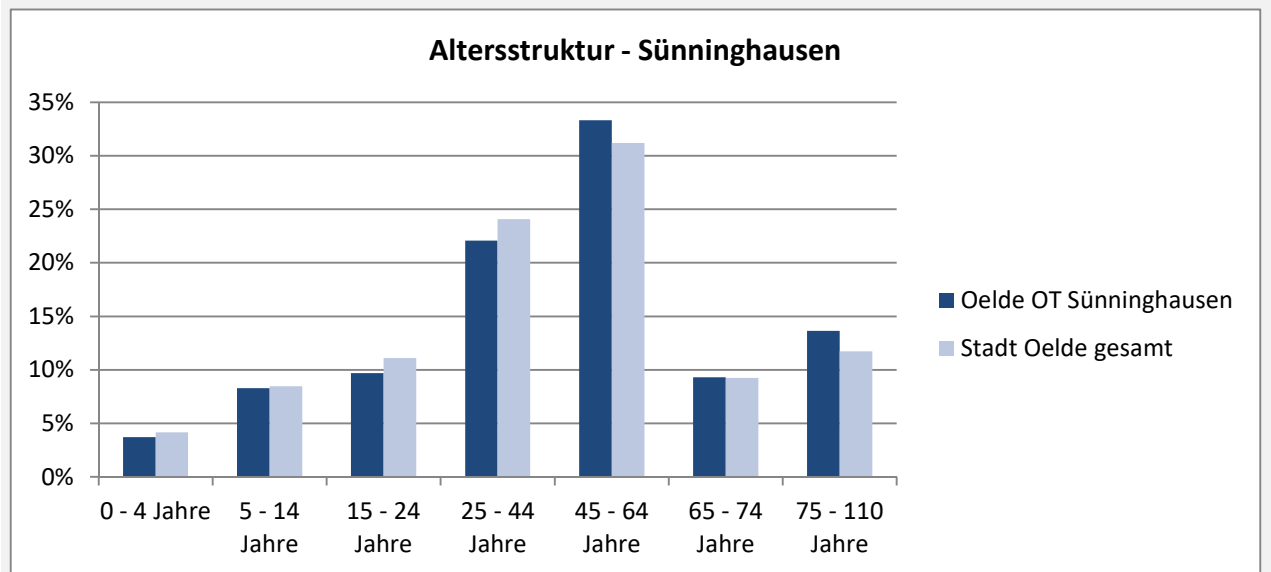


Stadtteilprofil Oelde - Sünninghausen



Altersstruktur

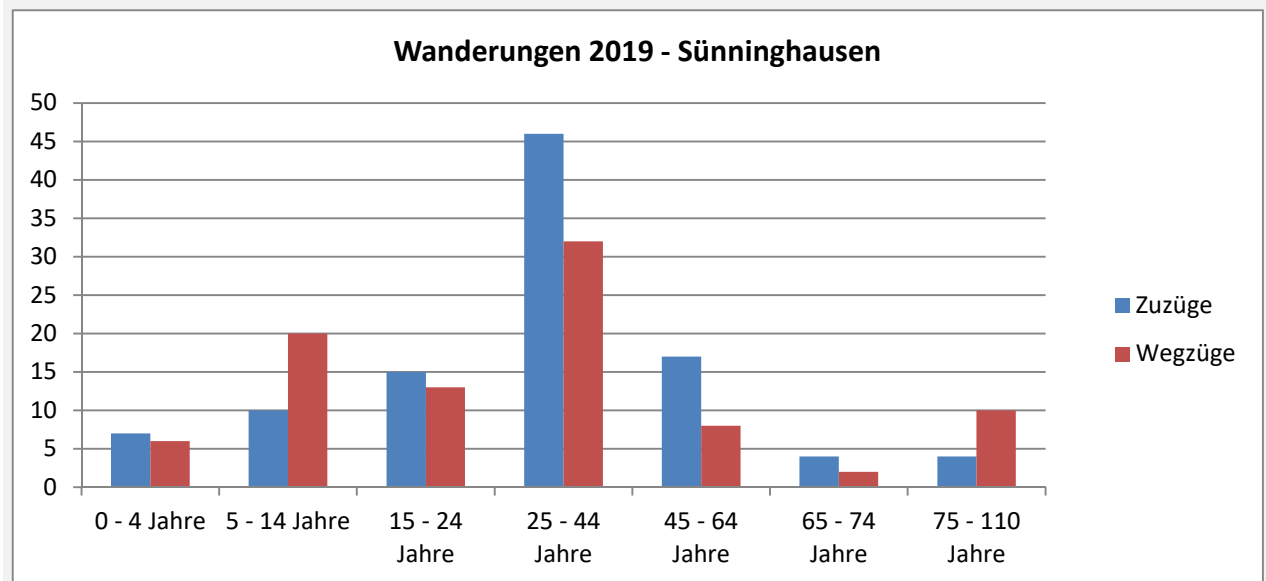
Quelle: Stadt Oelde; 2019



Stadtteilprofil Oelde - Sünninghausen

Wanderungen

Quelle: Stadt Oelde; Wanderungen über die Stadtgrenze nach Altersgruppen



Stadtteilspezifische Empfehlungen

- Eigenentwicklung in einem Umfang von max. 1 WE Fertigstellungen pro 1000 EW; entspricht etwa 18 fertiggestellten Wohnungen von 2020 bis 2034
- Beobachtung der Generationsumbrüche in den Wohngebieten