

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Greven

Auftraggeber:

Stadt Greven

Ihr Ansprechpartner:

Matthias Herding

Fachbereich Stadtentwicklung

Fachdienst Stadtentwicklung

Tel.: 02571 92 363

E-Mail: matthias.herding@stadt-greven.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Malin Leidecker, M.Sc. (malin.leidecker@inwis.de)

Tina Steltner, M.Sc. (tina.steltner@inwis.de)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Analyse des Wohnungsmarktes	9
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	18
2.4. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	26
2.4.1 Der Markt für Mietwohnungen	26
2.4.2 Der Markt für Eigentumswohnungen	30
2.4.3 Der Markt für Eigenheime	32
2.5. Soziale Wohnraumversorgung	36
3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen	47
3.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends	47
3.2. Bevölkerungsprognose	47
3.3. Wohnungsbedarfsprognose	54
3.4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots	60
4. Handlungsprogramm	64
4.1. Leitlinien	64
4.2. Strategien, Instrumente und Maßnahmen	65
4.2.1 Umgang mit Wohnbauflächen und Neubauvorhaben	66
4.2.2 Qualifizierung der Wohnungsbestände	69
4.2.3 Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens	74
4.2.4 Stärkung der Familienfreundlichkeit	79
4.2.5 Wohnen im Alter	80
5. Literaturverzeichnis	85
6. Anhang	86

Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung der Bevölkerung in Greven 2006-2015	9
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung Grevens im regionalen Vergleich 2006-2015	10
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	11
Abbildung 4:	Wanderungsverflechtungen Greven und Region 2006-2015.	12
Abbildung 5:	Altersspezifische Wanderungen 2006-2015	12
Abbildung 6:	Zugezogene von Münster nach Greven nach Altersklassen 2006-2015	13
Abbildung 7:	Fortgezogene von Greven nach Münster nach Altersklassen 2006-2015	14
Abbildung 8:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Greven 2006-2015.....	16
Abbildung 9:	Entwicklung des Arbeitslosenquotienten bezogen auf zivile Erwerbspersonen in Greven 2006-2015	16
Abbildung 10:	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2016; in %)	18
Abbildung 11:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn - und nicht Wohngebäuden 2006-2015	19
Abbildung 12:	Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent	20
Abbildung 13:	Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011	21
Abbildung 14:	Wohnungen nach Baujahr zum Stichtag 09.05.2011	21
Abbildung 15:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Greven 2006-2015	24
Abbildung 16:	Baufertigstellungsindex von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich 2006-2015 ...	24
Abbildung 17:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Greven 2006-2015	25
Abbildung 18:	Baufertigstellungsindex von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2006-2015...	25
Abbildung 19:	Übersicht der Baulandpreise und Preisentwicklung für Wohnbauland	26
Abbildung 20:	Mietpreisniveau und Nachfragewerte in Greven, Steinfurt und Emsdetten	27
Abbildung 21:	Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen	29
Abbildung 22:	Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment	36
Abbildung 23:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im regionalen Vergleich 2010-2015	37
Abbildung 24:	Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Greven nach SGB II 2010-2015.....	37
Abbildung 25:	Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Greven 2015	38
Abbildung 26:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	38
Abbildung 27:	Einkommensschwache Haushalte in Greven 2015	39
Abbildung 28:	Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2007-2014 und Prognose	40

Abbildung 29:	Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen	43
Abbildung 30:	Bedarfsniveau des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus	45
Abbildung 31:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	48
Abbildung 32:	Bevölkerungsprognose für die Stadt Greven (InWIS)	49
Abbildung 33:	Bevölkerungsprognose für die Stadt Greven (InWIS und IT.NRW)	50
Abbildung 34:	Ergebnisse der InWIS- und IT.NRW-Prognose im Vergleich .	50
Abbildung 35:	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Mittlere Varianten auf Basis der städtischen Einwohnerzahl im Ausgangsjahr ..	52
Abbildung 36:	Veränderung der Altersstruktur in Greven 2014-2030 nach IT.NRW (Basisvariante).....	52
Abbildung 37:	Absolute Entwicklung der Altersgruppen in Greven 2014-2030 nach IT.NRW (Basisvariante)	53
Abbildung 38:	Veränderung der Altersstruktur (InWIS-Prognosen) 2014-2030	54
Abbildung 39:	Absolute Entwicklung der Altersgruppen 2014-2030 (InWIS-Prognose, mittlere Variante).....	54
Abbildung 40:	Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose.....	55
Abbildung 41:	Kumulierte Entwicklung des Bedarfs in Wohneinheiten „mittlere Variante“ bis 2030	58
Abbildung 42:	Kumulierte Entwicklung des Bedarfs in Wohneinheiten „mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung“ bis 2030	58
Abbildung 43:	Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs der Wohneinheiten in beiden Varianten bis 2030	59
Abbildung 44:	Vorgehen der Abschätzung des Zusatzbedarfs durch Flüchtlinge	60
Abbildung 45:	Flächenpotenziale der Stadt Greven	61

Tabellen

Tabelle 1:	Struktur der privaten Haushalte in Greven und Kreis Steinfurt zum Stichtag 09.05.2011.....	14
Tabelle 2:	Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011	15
Tabelle 3:	Arbeitslosenquotient in Greven und Kreis Steinfurt	17
Tabelle 4:	Kaufkraftindex 2015 im regionalen Vergleich	17
Tabelle 5:	Leerstandsquote 2011 im regionalen Vergleich	22
Tabelle 6:	Wohnungsleerstandsprofil der Stadt Greven zum Stichtag 09.05.2011	23
Tabelle 7:	Eigentümerquote Greven im regionalen Vergleich zum Stand 09.05.2011	23
Tabelle 8:	Mietwohnungsangebot nach Preisklassen	28
Tabelle 9:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen	28
Tabelle 10:	Mietwohnungsangebot nach Baualter.....	29
Tabelle 11:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand.....	30
Tabelle 12:	Kauffälle Wohnungseigentum	30
Tabelle 13:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen	31
Tabelle 14:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	31
Tabelle 15:	Angebot an Eigenheimen	32
Tabelle 16:	Angebot an freistehende EFH nach Preisklassen	32
Tabelle 17:	Angebot an freistehende EFH nach Wohnfläche	33
Tabelle 18:	Angebot an freistehende EFH nach Grundstücksflächen	33
Tabelle 19:	Angebot an freistehende EFH nach Wohnungszustand	34
Tabelle 20:	Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld	39
Tabelle 21:	Baufertigstellungen und Bewilligungen geförderter Wohnungen 2006-2015	41
Tabelle 22:	Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft laut Schlüssigem Konzept.....	42
Tabelle 23:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.	43
Tabelle 24:	Aufteilung der Bedarfe auf die Wohnungsmarktsegmente ab 2017	60
Tabelle 25:	Wohnbauflächenpotenziale.....	63

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die aktuell hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich der Barrierearmut, ambulanter Betreuung und gemeinschaftlicher Wohnformen.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik im Jahr 2016 treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung preiswerten Wohnraums in den Vordergrund – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Die Stadt Greven stellt sich bisher als attraktiver Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zur Universitätsstadt Münster dar. Inmitten der münsterländischen Parklandschaft an der Ems gelegen und mit einer sehr guten Verkehrsanbindung beim MIV wie auch dem ÖPNV ausgestattet, sind Wohnungen und Baugrundstücke in Greven sehr begehrt. So wächst Greven seit geraumer Zeit. Das Ausweichen von Münsteranern auf Grevenener Wohnraum und Bauland, der Trend „zurück in die Stadt“ und die fast schon historische Niedrigzinsphase befördern die Nachfrage nach Wohnraum in Greven.

Um die Attraktivität des Wohnstandortes Greven langfristig zu erhalten, ist für alle Nachfragegruppen in ausreichendem Maße bedarfsgerechter und zeitgemäßer Wohnraum entsprechend der vielfältigen Wohnwünsche zur Verfügung zu stellen. Das Handlungskonzept Wohnen soll als Grundlage zur strategischen Koordination und Steuerung aller das Wohnen tangierenden Belange dienen.

Übergeordnete Fragestellungen

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Greven soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung aus der Perspektive des Wohnens in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben und zugleich die Handlungsbedarfe in der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum benennen. In seinen Bausteinen und Inhalten soll es sowohl den Anforderungen der Landesregierung an Handlungskonzepte Wohnen Genüge leisten, als auch einen maßgeblichen fachlichen Input für das anvisierte Stadtentwicklungskonzept leisten.

Mehrere Fragestellungen sind daher Gegenstand des Handlungskonzeptes:

- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach?
- Welche Produktempfehlungen lassen sich aus den Nachfrageveränderungen für Greven ableiten? Welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards usw. werden künftig überwiegend gefragt? Wie viel Wohnungsneubau welcher Art müsste künftig betrieben werden, um die Wohnraumbedarfe zu decken?
- Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die soziale Wohnraumversorgung in Greven dar?
- Welche Qualitäten, aber auch Defizite bestehen im Wohnungsbestand? Welche Empfehlungen sind vor allem für die Erneuerung des Wohnungsbestandes abzuleiten?
- Stehen ausreichend Wohnbaupotenziale zu Verfügung und ergeben sie hinsichtlich der geplanten Nutzung einen bedarfsgerechten Mix an Baulandreserven?

Diese Fragestellungen bedürfen einer differenzierten Analyse, Abschätzung und Abwägung. Ebenso sind die unterschiedlichen Herausforderungen in den Statteillagen zu berücksichtigen. Die folgende Analyse wird sich dabei aufgrund der Datenverfügbarkeit nur mit den drei größten Stadtteilen „Rechts der Ems“, „Links der Ems“ sowie Reckenfeld beschäftigen.

Zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Daten der Stadt Greven und des statistischen Landesamtes IT.NRW, ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbericht) und weitere Literatur. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren geführt. Die Erstellung des Konzepts basiert auf einem kommunikativen Prozess, der eine Rückkopplung aller Teilergebnisse und Empfehlungen mit einem verwaltungsinternen Lenkungskreis umfasst.

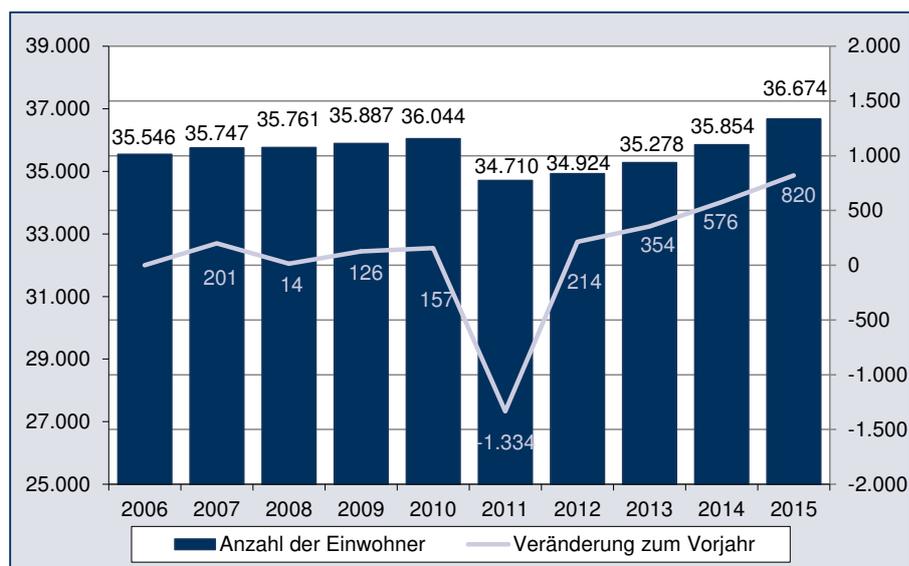
2. Analyse des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Grevenener Wohnungsmarktes dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungsmarktes stellt die Einwohnerzahl und deren Entwicklung in den letzten Jahren dar. Die Bevölkerung Grevens ist seit 2006 um rd. 2.500 auf 36.674 Einwohner in 2015 gewachsen. Die positive Entwicklung lässt sich sowohl im Zeitraum vor der Zensus 2011-Erhebung¹ (2006-2010) als auch danach (ab 2011) feststellen, sodass für die Stadt Greven in den letzten zehn Jahren ein kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung festzustellen ist. Der starke Rückgang zwischen 2010 und 2011 lässt sich lediglich auf die Datenumstellung zurückzuführen. Zwischen 2011 und 2015 nahm die Bevölkerungszahl um 5,7 Prozent zu. Die Zuwachsrate liegt seit 2011 bei durchschnittlich 491 Einwohnern pro Jahr.

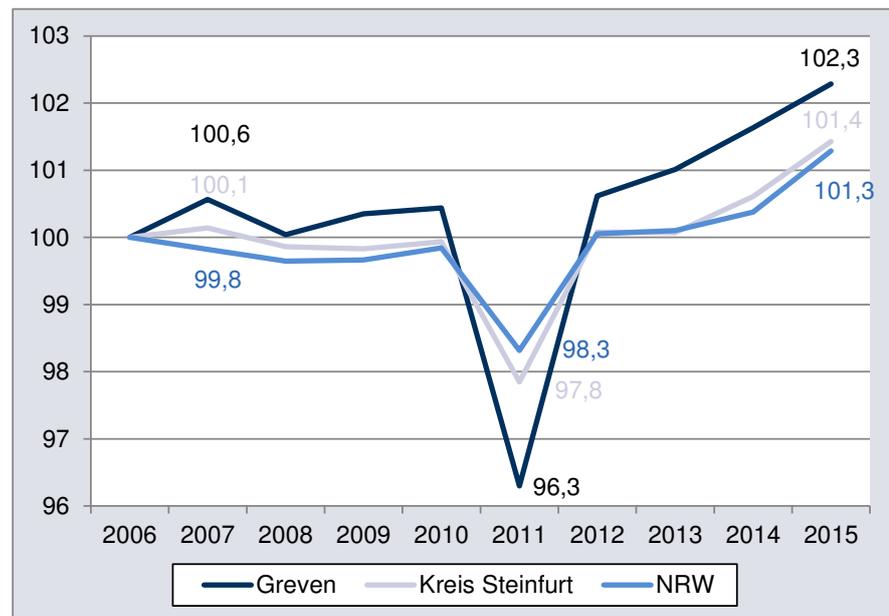
Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Greven 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (ab 2011: Datenfortschreibung auf Basis des Zensus 2011), eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich weist Greven ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Die anteilige Einwohnerentwicklung Grevens übertraf in jedem Jahr seit 2006 die Wachstumsraten der Vergleichsräume Kreis Steinfurt und Nordrhein-Westfalen (NRW), zum Teil jedoch nur geringfügig. Es ist zu betonen, dass Greven, im Gegensatz zum Kreis und zum Land (z.B. im Jahr 2009), im Betrachtungszeitraum zu keiner Zeit einen Bevölkerungsrückgang verzeichnete.

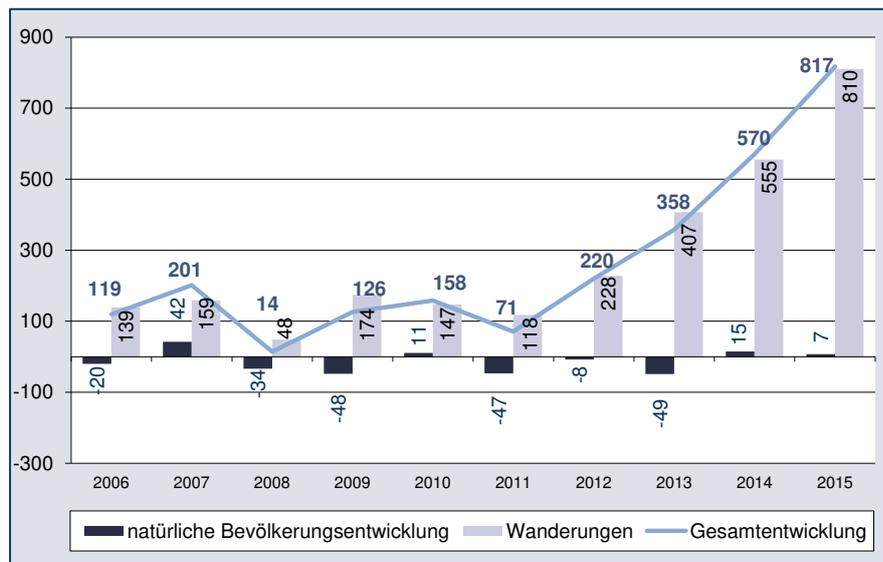
¹ Seit 2011 basieren die Daten des statistischen Landesamtes (IT.NRW) auf der Volkszählung Zensus 2011.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Grevens im regionalen Vergleich 2006-2015


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Index 2006= 100%), eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch zwei Determinanten bestimmt: so beeinflussen einerseits Geburten und Sterbefälle als natürliche Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl einer Stadt – andererseits wirken sich auch Wanderungen, also Zu- und Fortzüge nach und aus Greven, auf die Höhe des Einwohnerstands aus. In Greven zeigt sich, dass die konstant positive Bevölkerungsentwicklung fast ausschließlich auf den hohen positiven Wanderungssalden der letzten Jahre beruht. Leichte Sterbefallüberschüsse konnten stets kompensiert werden. In 2007, 2010, 2014 und 2015 gab es in Greven sogar leicht mehr Geburten als Sterbefälle.

Besonders seit 2012 kann ein rasant steigender Wanderungsüberschuss beobachtet werden (durchschnittlich 500 Personen pro Jahr, im Vergleich bis 2011 durchschnittlich 130 Personen pro Jahr). Die verstärkte Zuwanderung lässt sich in Teilen mit der Entwicklung der ersten Bauabschnitte des vgl. großen Neubaugebietes „Wöste“ (insg. rd. 500 Grundstücke) erklären. In 2014 und vor allem in 2015 lassen sich die hohen Zuwachsraten auch auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückführen.

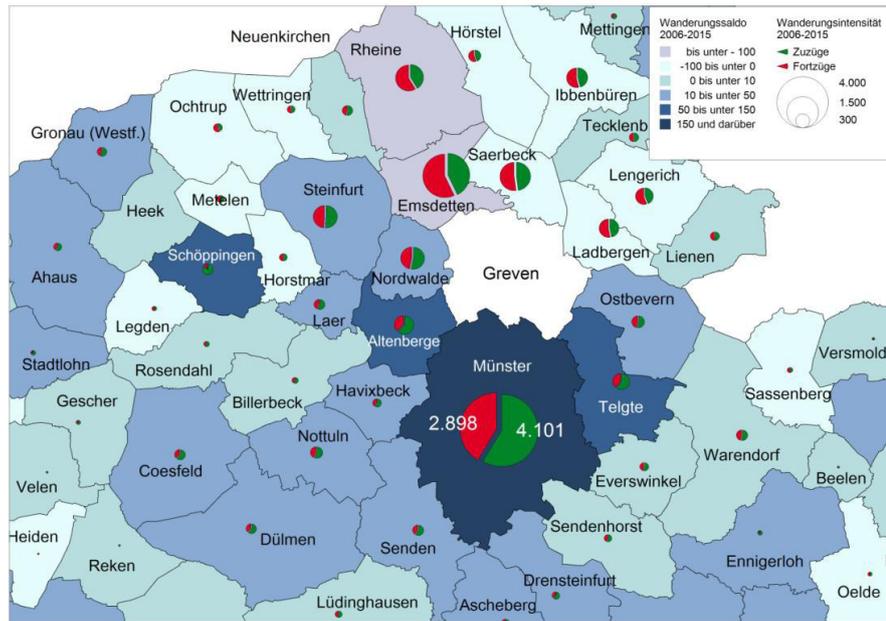
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen Grevens der letzten zehn Jahre, fallen einige Gemeinden durch einen verstärkten Wanderungsaustausch auf. So hat Greven mit sieben Kommunen einen so intensiven Austausch (gemessen am Wanderungsvolumen 2006-2015) wie mit allen übrigen Kommunen in NRW: Münster, Emsdetten, Saerbeck, Rheine, Steinfurt, Nordwalde und Ibbenbüren (absteigende Sortierung nach Wanderungsvolumen 2006-2015). Mit Abstand den stärksten Zugewinn hat Greven aus Münster mit rd. 1.200 Personen (4.101 Zugezogene und 2.898 Fortgezogene) erfahren. Die gute verkehrliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto an Münster (insb. an den Norden der Stadt, wo viele Arbeitgeber ansässig sind) macht Greven zu einem interessanten Wohnstandort für Pendler. Aus Altenberge und Schöppingen hat Greven weitere merkliche Zugewinne von etwa 100 Personen erfahren. Die Zuwanderung aus Schöppingen lässt sich dabei wohl größtenteils auf die Zuweisung von Geflüchteten der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Asylbewerber (ZUE) zurückführen.

Die stärkste Abwanderung (negativster Wanderungssaldo 2006-2015) erleidet Greven an die Nachbargemeinde Emsdetten mit rd. 360 Personen (1.085 Zugezogene und 1.447 Fortgezogene) sowie das noch nördlicher gelegene Rheine mit rd. 160 Abgewanderten (371 Zugezogene und 529 Fortgezogene) im Zehnjahresverlauf.

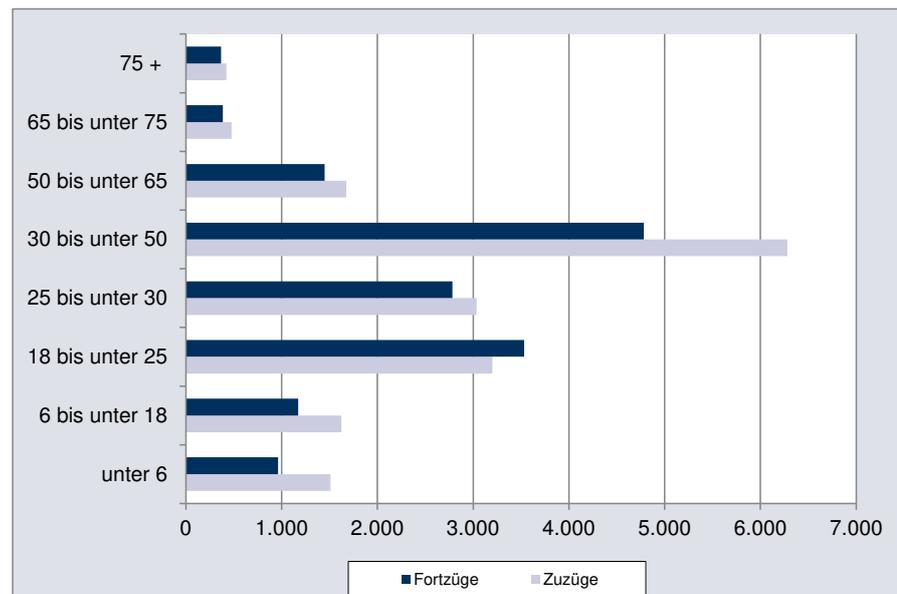
Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen Greven und Region 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2006 bis 2015 weist die Stadt Greven in nahezu allen Altersgruppen auf. Bei den 30- bis unter 50-Jährigen (+1.498 Personen), unter 6-Jährigen (+546 Personen) und den Jugendlichen unter 18 Jahren (+453 Personen) sind dabei die höchsten positiven Salden festzustellen, sodass Greven insbesondere als Wohnstandort für Familien von Interesse ist. Wanderungsverluste verzeichnet Greven hingegen bei den 18- bis unter 25-Jährigen (-332 Personen), die nach dem Schulabschluss zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in andere Städte ziehen (z.B. zum Studieren in die Universitätsstadt Münster).

Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen 2006-2015



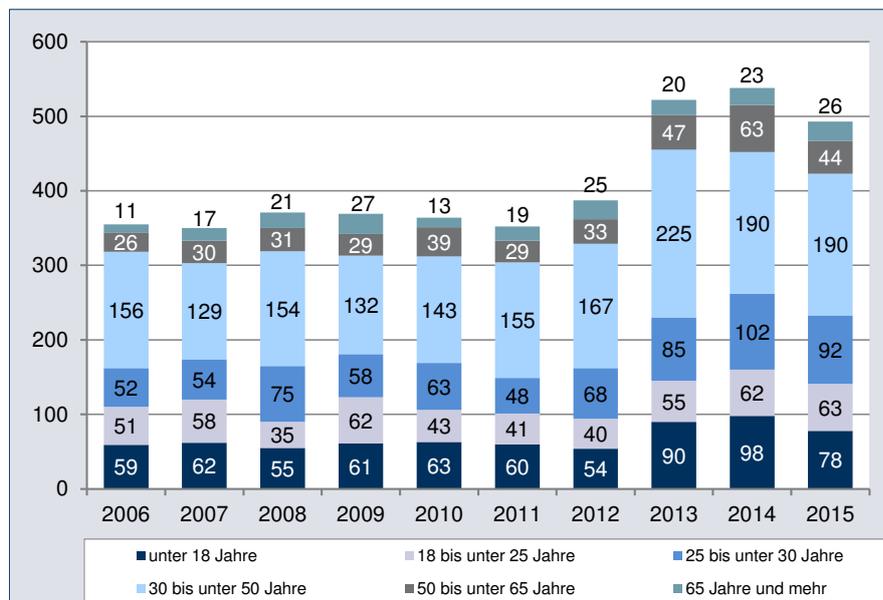
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Wie oben bereits erläutert bestehen zwischen Greven und Münster intensive Wanderungsverflechtungen. Die anhaltende Beliebtheit der Universitätsstadt und die damit einhergehenden Engpässe und Preissteigerungen am Wohnungsmarkt führen dazu, dass sich insb. Münsteraner Familien auch vermehrt im Umland nach Immobilien und Grundstücken umsehen. Auch Greven ist als Wohnstandort schon länger für diese Zielgruppe interessant, konnte in jüngster Vergangenheit aber noch an Attraktivität dazu gewinnen, wie die Statistik der Zugezogenen von Münster nach Greven und der Fortgezogenen von Greven nach Münster nach Altersgruppen bestätigt.

Erwartungsgemäße Verluste bringt die Grafik (vgl. Abbildung 7) mit Bezug auf die 18- bis unter 25-Jährigen zum Vorschein. Ab 2011 hat sich die Anzahl der Fortzüge in dieser Altersgruppe noch verstärkt, d.h. noch mehr junge Menschen ziehen ausbildungsbedingt von Greven nach Münster. Der hohe Anteil im Jahr 2011 lässt sich vermutlich zu Teilen auch auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Münster zurückführen, in Folge derer einige Personen ihren Hauptwohnsitz nach Münster verlegt haben.

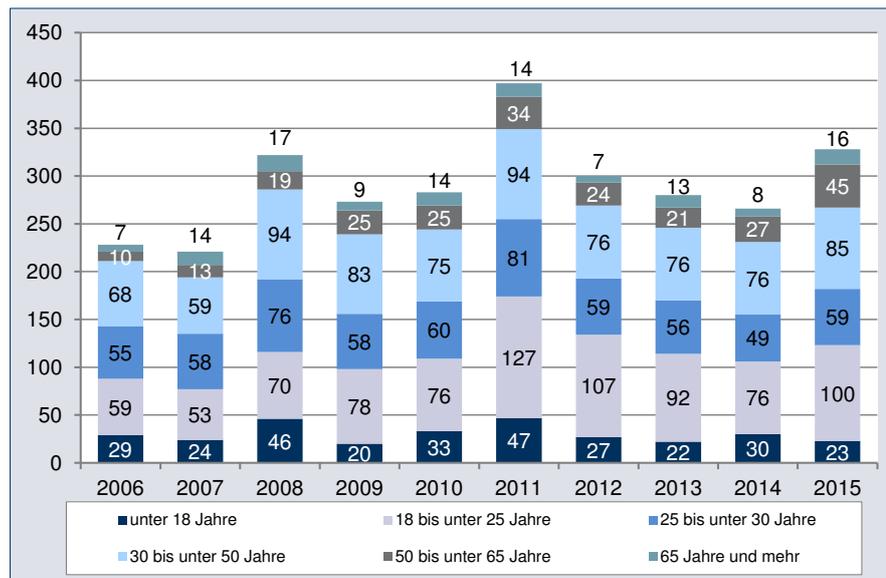
Bei den Zugezogenen aus Münster dominiert die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen, die gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen die Gruppe der Familie abbildet. Während die Verteilung der Altersgruppen bei den Fortziehenden nach Münster im Zeitverlauf etwa gleich bleibt (tendenziell leichte Zunahme bei den älteren Altersgruppen), lässt sich bei den Zugezogenen aus Münster ab 2013 ein merklicher Anstieg bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren und bei den 30- bis unter 50-Jährigen feststellen. Auch die 25- bis unter 30-Jährigen haben insb. in 2014 und 2015 einen vglw. hohen Zuwachs zu verzeichnen. Hier zeigt sich die Beliebtheit des Neubaugebiets „Wöste“ für junge Familien aus Münster.

Abbildung 6: Zugezogene von Münster nach Greven nach Altersklassen 2006-2015



Quelle: InWIS 2017: Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Abbildung 7: Fortgezogene von Greven nach Münster nach Altersklassen 2006-2015



Quelle: InWIS 2017: Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Nicht nur die Einwohnerentwicklung und -struktur ist für den Wohnungsmarkt von Bedeutung. Vielmehr sind es Haushalte, die Wohnungen nachfragen und deren Zusammensetzung für die Wohnungsnachfrage die entscheidende Rolle spielt.

Die Zusammensetzung der privaten Haushalte in Greven offenbart, dass in über einem Drittel aller Haushalte Kinder leben, davon 30,8 Prozent mit einem Elternpaar und 7,6 Prozent mit einem alleinerziehenden Elternteil. Daneben wohnen jeweils knapp unter einem Drittel Single- und Paar-Haushalte ohne Kinder in Greven. Verglichen mit dem Kreis Steinfurt lässt sich eine leichte Erhöhung kinderloser Haushalte in Greven feststellen, erkennbar an einem rd. 3 Prozent niedrigerem Anteil an Single-Haushalten sowie einem rd. 4 Prozent höheren Anteil an Paaren mit Kindern im Kreis Steinfurt.

Tabelle 1: Struktur der privaten Haushalte in Greven und Kreis Steinfurt zum Stichtag 09.05.2011

	Typ des privaten Haushalts (nach Familien) (Anzahl)					
	Insgesamt	Single-Haushalte	Paare ohne Kind(er)	Paare mit Kind(ern)	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie
absolut	14.709	4.473	4.320	4.534	1.123	259
in %	100	30,4	29,4	30,8	7,6	1,8
Kreis Steinfurt	100	27,5	28,0	34,6	7,9	2,0

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der erkennbar erhöhte Anteil an Single- und Paar-Haushalten ohne Kinder ggü. dem Kreis wird auch mit Blick auf die Anzahl der Personen pro Haushalt deutlich. Sowohl die Ein- als auch die Zwei-Personenhaushalte sind in Greven überproportional vertreten. Haushalte mit mehr als zwei Personen sind dagegen leicht unterrepräsentiert.

Tabelle 2: Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011

	Größe des privaten Haushalts (Anzahl)						
	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
absolut	14.709	4.473	5.011	2.277	1.933	694	321
in %	100	30,4	34,1	15,5	13,1	4,7	2,2
Kreis Steinfurt	100	27,5	32,4	16,2	15,4	5,7	2,8

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

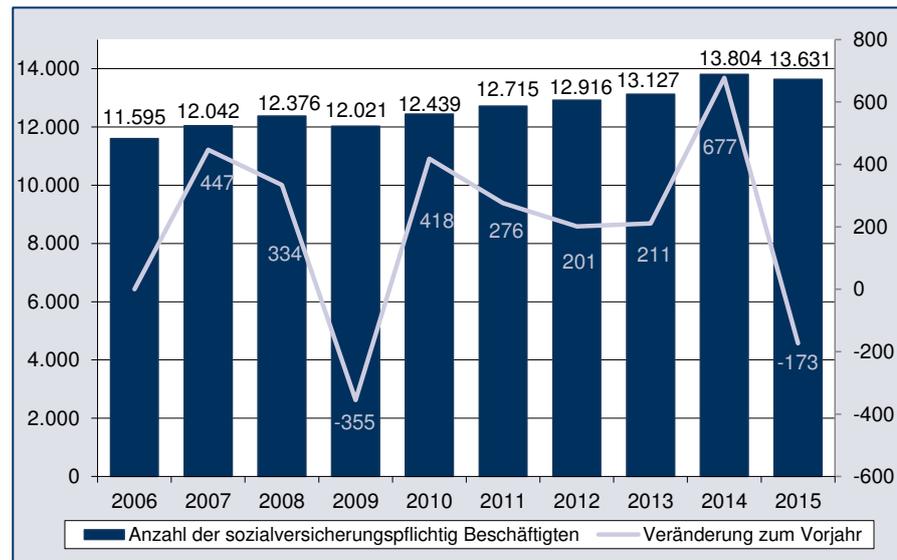
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Durch die strategisch günstige Lage zwischen Osnabrück und Münster und die gute verkehrliche Anbindung kann sich Greven als dynamischer Arbeitsstandort positionieren. Insgesamt verzeichnet Greven 11.589 Auspendler (davon 5.506 nach Münster), die 11.324 Einpendlern gegenüberstehen (Quelle: IT.NRW, Stand 30.06.2015). Das Pendlerverhältnis ist demzufolge sehr ausgeglichen.

Die steigende Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Greven und die stetige Zuwanderung sind vor allem auf den wachsenden Dienstleistungsbereich zurückzuführen. Die räumliche Nähe zum Flughafen Münster Osnabrück, zur Autobahn A1 und zum Gewerbepark „Airportpark“ macht den Standort Greven besonders für Logistik-Unternehmen attraktiv. Als Unternehmen dieses Bereiches stärken die „Deutsche Post AG“, eine DHL-Zweigstelle für Kontraktlogistik, „ABC European Air & Sea Cargo Distribution GmbH“ sowie „FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG“ den Wirtschaftsstandort Greven und sorgen so für eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Ein großer Arbeitgeber Grevens ist außerdem die „Schumacher Packaging GmbH“.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Greven im Zeitraum von 2006 bis 2015. Insgesamt ist eine positive Entwicklung festzustellen, sodass 2015 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber 2006 um über 2.000 gestiegen ist, was einen Anstieg von über 15 Prozent ausmacht. Die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entspricht dem Anstieg in NRW (+15,2 %). Im gleichen Betrachtungszeitraum ist die Anzahl im Kreis Steinfurt allerdings um rd. 22 Prozent angestiegen, also deutlich stärker als in der Stadt Greven.

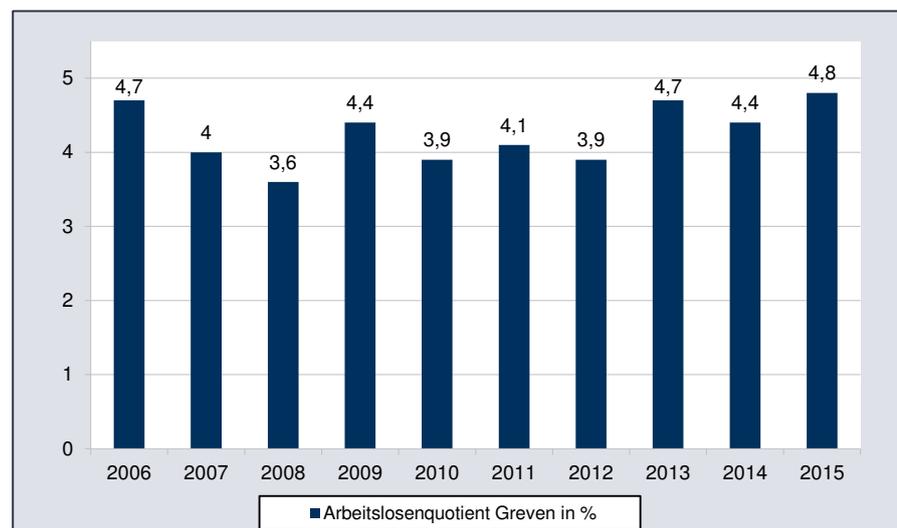
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Greven 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Um die relative Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Greven zu analysieren, wurde das Verhältnis zwischen der Anzahl der Arbeitslosen und der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter berechnet. Die Entwicklung dieses Arbeitslosenquotienten zeigt leichte Schwankungen. Nach einem Rückgang auf 3,6 Prozent im Jahr 2008, folgte ein erneuter Anstieg in den Folgejahren. Langfristig gesehen ist der Quotient jedoch seit 2006 in etwa konstant geblieben. Im Kreis Steinfurt lag der Arbeitslosenquotient im Jahr 2015 bei 3,9 Prozent und somit in Greven mit 4,8 Prozent überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 9: Entwicklung des Arbeitslosenquotienten bezogen auf zivile Erwerbspersonen in Greven 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Tabelle 3: Arbeitslosenquotient in Greven und Kreis Steinfurt

Raumeinheit	Arbeitslosenquotient* 2011	Arbeitslosenquotient* 2015
Kreis Steinfurt	3,5 %	3,9 %
Greven	4,1 %	4,7 %

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung *die Arbeitslosenquote wird berechnet als Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung ab 15 bis unter 65 Jahren

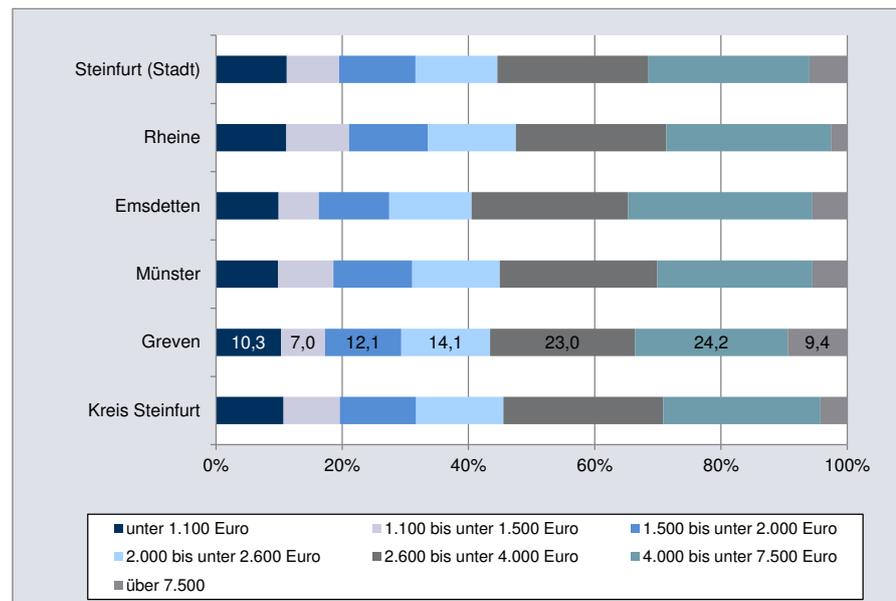
Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Betrachtet wird die Kaufkraft üblicherweise in Relation zum Bundesdurchschnitt, der auf 100 gesetzt wird. Bezogen auf die Kaufkraft pro Haushalt liegt Greven mit einem Indexwert von 115,0 deutlich sowohl über dem Wert des Bundes und des Landes als auch des Kreises.

Tabelle 4: Kaufkraftindex 2015 im regionalen Vergleich

	Kaufkraftindex pro Haushalt 2015
Nordrhein-Westfalen	101,4
Kreis Steinfurt	107,9
Greven	115,0

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: GfK 2015, eigene Darstellung

Bei der Analyse des durchschnittlichen Haushaltseinkommens unterteilt nach einzelnen Einkommensklassen wird deutlich, dass Greven über einen insgesamt hohen Anteil an Haushalten mit mittlerem und hohem Einkommen verfügt. Etwa ein Drittel der Haushalte verfügt über ein Einkommen von über 4.000 Euro, 37,1 Prozent der Haushalte haben zwischen 2.000 und 4.000 Euro zur Verfügung. 17,3 Prozent der Haushalte verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 Euro. Die Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens gestaltet sich in den umliegenden Gemeinden und im Kreis Steinfurt trotz kleinerer Abweichungen ähnlich. Obwohl die Verteilung auf die Einkommensklassen vergleichbar ist, ist der Wert des Kaufkraftindex in Greven deutlich höher als im Kreis Steinfurt. Dies ist auch auf die höchste Einkommensklasse zurückzuführen, die in Greven 9,4 Prozent einnimmt und im Kreis Steinfurt insgesamt 4,2 Prozent. Für den Wohnungsmarkt in Greven lässt sich daraus schlussfolgern, dass zum einen Wohnraum im mittleren und höheren Preissegment nachgefragt wird. Es ist außerdem davon auszugehen, dass ein Großteil der Bevölkerung über ein ausreichendes Einkommen für Wohneigentum verfügt. Gleichzeitig muss auch preisgünstiger Wohnraum für die unteren Einkommensklassen bereitgestellt werden. Da künftig mit einer steigenden Altersarmut und mit einem erhöhten Anteil Älterer zu rechnen ist, kommt diesem Wohnraumsegment und eine besondere Bedeutung zu.

Abbildung 10: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2016; in %)


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

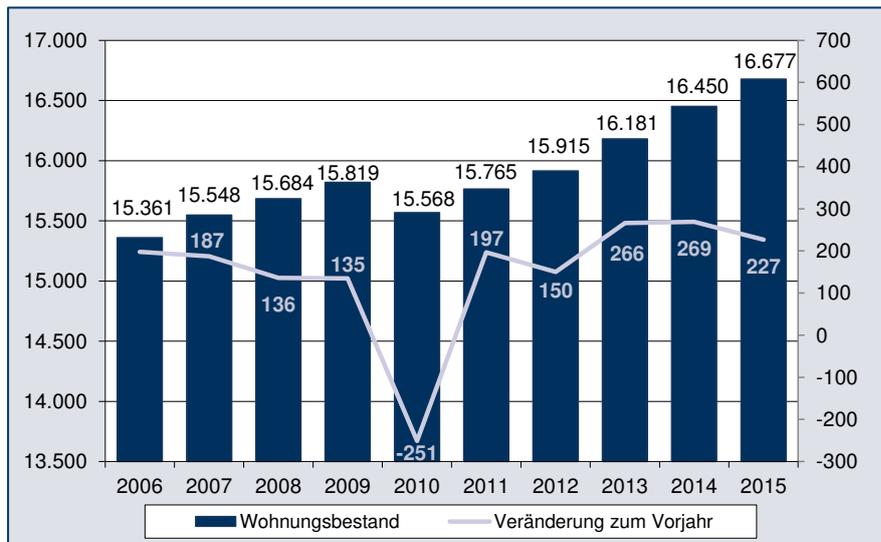
Zwischenfazit

- Grevens Bevölkerungsentwicklung ist positiv und profitiert dabei vor allem von der Zuwanderung; besonders starke Wanderungsverflechtungen bestehen mit dem prosperierenden Münster; stärkste Zuzüge durch Familien
- Greven hat im Kreisvergleich trotzdem etwas mehr Single- und Paar-Haushalte ohne Kinder, welches auch einen Bedarf nach kleinen Wohnungen aufzeigt
- Insgesamt positive sozioökonomische Rahmenbedingungen in Greven; überdurchschnittliche Kaufkraft ermöglicht Eigentumsbildung; aber auch erhöhte Arbeitslosigkeit, aus der ein Bedarf nach preisgünstigen Wohnraum resultiert

2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand Grevens hat sich in den vergangenen zehn Jahren stetig erhöht. Der vermeintliche Rückgang im Jahr 2010 um rd. 250 Wohnungen ist lediglich auf die Datenumstellung der Zensus 2011-Erhebung zurückzuführen. Der jährliche Zuwachs an Wohnungen (unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen) schwankt seit 2006 zwischen rd. 130 und 280 Wohnungen. Gerade in den vergangenen Jahren hat sich die jährliche Zuwachsrate merklich erhöht.

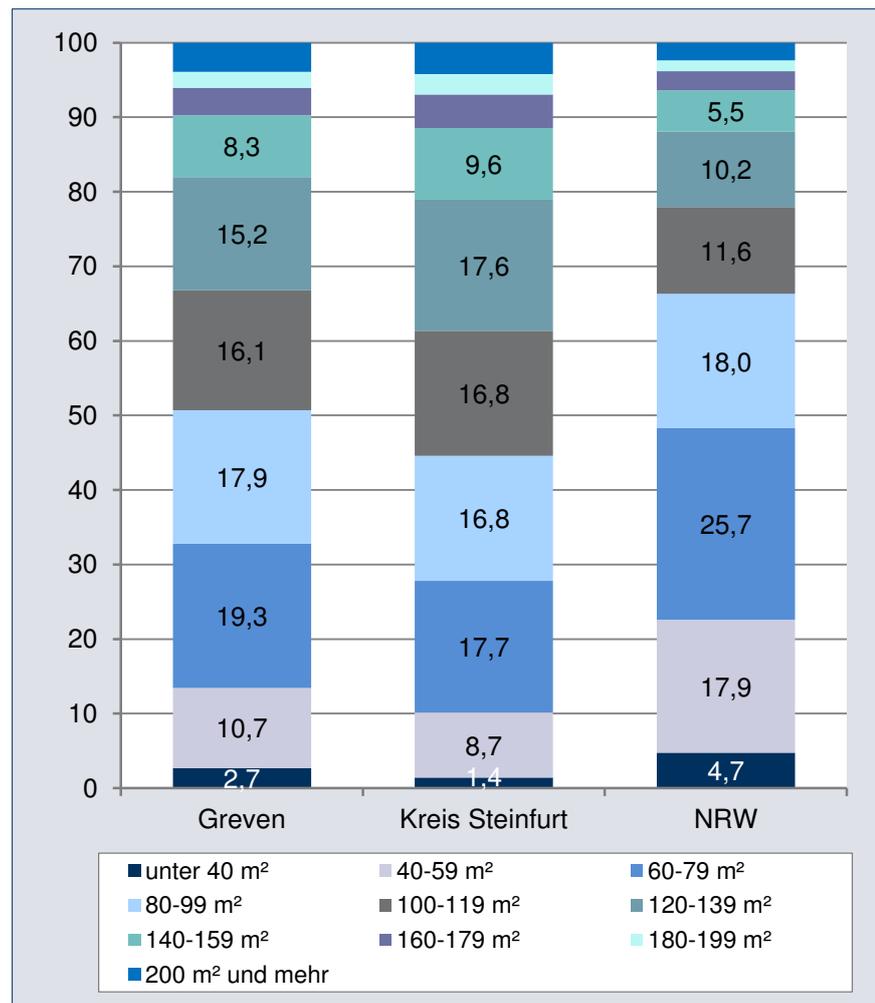
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und nicht Wohngebäuden 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (ab dem Jahr 2010 Darstellung der Fortschreibung des Zensus 2011-Ergebnisses), eigene Darstellung,

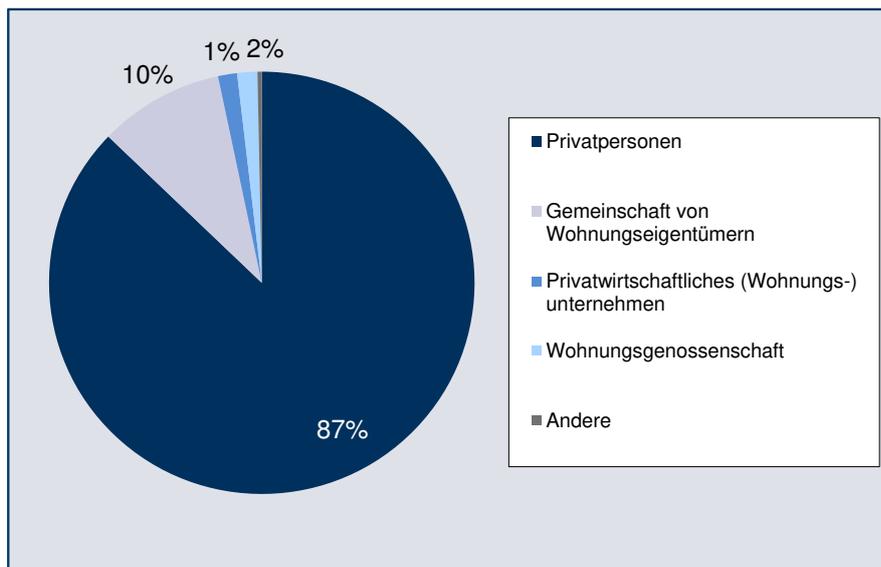
Kleine Wohneinheiten unter 60 m² machen am Grevener Wohnungsmarkt nur 13,5 Prozent aus, was im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (22,6 %) deutlich weniger, im Vergleich zum Kreisgebiet (10,1 %) etwas mehr ist. Etwa jede fünfte Wohnung Grevens ist mindestens 140 m² groß. Dies entspricht ungefähr dem Kreisdurchschnitt, liegt aber deutlich über dem Landesdurchschnitt. Das Übergewicht größerer Wohnungen lässt sich mit der Dominanz der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Greven erklären, denn mit rd. 63 Prozent befinden sich fast zwei Drittel aller Wohnungen in dieser Bauform. Im Vergleich mit dem Wohnungsbestand auf Kreisebene zeigt sich, dass Greven aber noch vglw. stark von Mehrfamilienhäusern und damit kleineren Wohnungen geprägt ist. Die Bedeutung der Eigenheime ist in ländlicheren Gemeinden des Kreises noch ausgeprägter.

Abbildung 12: Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent



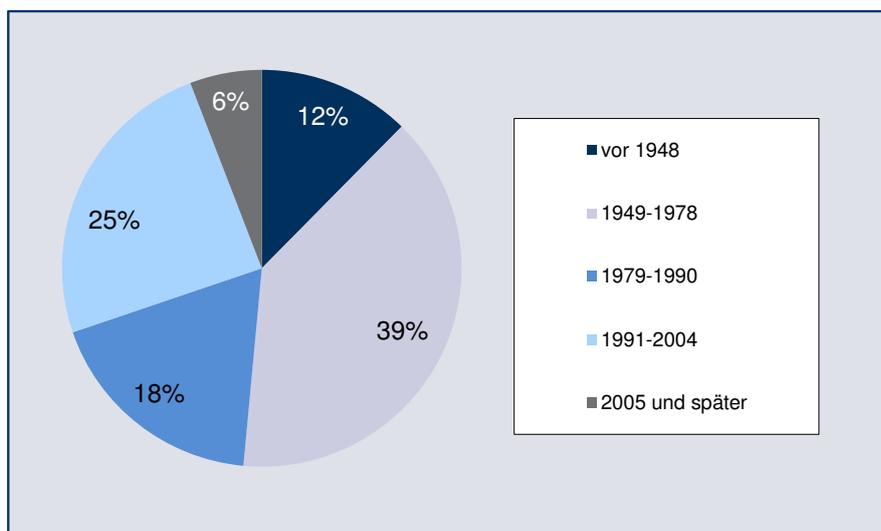
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Wohnungseigentümer in Greven zeigt sich, dass Privatpersonen mit 87 Prozent die größte Gruppe der Eigentümer in Greven ausmachen. Lediglich drei Prozent der Gebäude sind im Bestand von (Wohnungs-) Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Ein kommunales Wohnungsunternehmen gibt es in Greven nicht. Größte institutionelle Anbieter sind das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen mit etwa 525 Wohneinheiten und die WohnBau Westmünsterland eG mit 374 Wohneinheiten in Greven.

Abbildung 13: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Struktur des Baualters der Grevenener Wohnungen ist geprägt von einem hohen Anteil (39 %) von Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Wohnungen, die in dieser Zeit entstanden sind, weisen häufig einen energetischen Modernisierungsbedarf sowie einen Nachbesserungsbedarf der Grundrisse und Ausstattungen auf. Informationen zu erfolgten Sanierungen liegen nicht vor. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (50,5 %) ist der Anteil aus den Nachkriegsjahrzehnten jedoch merklich geringer. Auffällig im Landesvergleich ist in Greven der erhöhte Anteil an Wohnungen aus den 1970ern und 1980er (Greven: 18 %; NRW: 11,5 %) sowie aus den 1990ern und Anfang der 2000er Jahre (Greven: 25 %; NRW: 14,3 %). Somit weist Greven einen vglw. jungen Wohnungsbestand auf. Wohnungen, die nach 2005 gebaut wurden, machen lediglich einen geringen Anteil am Gesamtbestand aus. Nur 6 Prozent der Wohneinheiten (NRW: 3,1 %) verfügen somit bestenfalls über moderne Ausstattungen.

Abbildung 14: Wohnungen nach Baujahr zum Stichtag 09.05.2011

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die folgende Tabelle zeigt den Wohnungsleerstand in Greven im Vergleich mit dem Kreis Steinfurt und Nordrhein-Westfalen auf. Die geringe Leerstandsquote in Greven (2,2 %) zum Erhebungsstand 09.05.2011 (Zensus 2011-Erhebung) entspricht der notwendigen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt. Am Markt sollten immer einige Wohnungen leer stehen, damit Wohnungswechsel und Modernisierungen stattfinden können. Diese Mobilitäts- und Fluktuationsreserve wird mit zwei bis drei Prozent beziffert. Im Vergleich mit NRW (3,7 %) und mit dem Kreis (2,5 %) fällt die Leerstandsquote noch niedriger aus.

Tabelle 5: Leerstandsquote 2011 im regionalen Vergleich

Raumeinheit	Leerstandsquote
Nordrhein-Westfalen	3,7%
Kreis Steinfurt	2,5%
Greven	2,2%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Durch die differenzierte Betrachtung des Leerstandes nach Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, nach dem Baualter sowie nach Eigentümergruppen, können Aussagen über die Eigenschaften der leerstehenden Wohnungen getroffen werden. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen ist in Greven über alle Eigenschaften hinweg, auch im kreis- und landesweiten Vergleich, sehr gering. Lediglich bei den Wohnungen, die zwischen 1949 und 1978 gebaut wurden, liegt der Anteil knapp über einem Prozent. Grund dafür kann der mögliche erhöhte Modernisierungsbedarf dieser Wohneinheiten sein, gleichzeitig machen Wohnungen aus der Zeit jedoch auch den größten Anteil am Wohnungsmarkt aus. Letzteres gilt auch für die Wohneinheiten, die im Besitz von Privatpersonen sind und mit 1,6 % Leerstand einen vergleichsweise erhöhten Leerstand ausmachen.

Die institutionellen Wohnungsanbieter in Greven berichteten in den Expertengesprächen, dass zum derzeitigen Stand all ihre Wohnungen in Greven vermietet sind und schon seit einigen Jahren kein struktureller Leerstand existiert. Zudem wurde in den Gesprächen angemerkt, dass die Fluktuation in jüngster Vergangenheit deutlich zurückgegangen ist. Erfahrungsgemäß verbleiben Haushalte gerade auf angespannten Märkten länger bzw. dauerhaft in ihren Wohnungen.

Tabelle 6: Wohnungsleerstandprofil der Stadt Greven zum Stichtag 09.05.2011

	Greven		Kreis Steinfurt		NRW		
	Anzahl Wohnungen	An-teil in %	Anzahl Wohnun-gen	An-teil in %	Anzahl Wohnun-gen	An-teil in %	
Leerstand insgesamt	345	2,2	4731	2,5	322.420	3,7	
Leerstand nach Zahl der WE im Gebäude	1 WE	73	0,5	941	0,5	36.313	0,4
	2 WE	126	0,8	1.780	1	63.202	0,7
	3+ WE	146	0,9	2.010	1,2	222.905	2,6
Leerstand nach Baualter	< 1919	33	0,2	555	0,3	59.839	0,7
	1919 - 1948	54	0,3	656	0,4	43.370	0,5
	1949 - 1978	168	1,1	2.568	1,4	173.435	2,0
	1979 - 1986	33	0,2	370	0,2	18.879	0,2
	< 1986	57	0,5	582	0,2	26.897	0,2
Leerstand nach Eigentübertypen	Gemeinschaft von Wohnungseigentü-mern	56	0,4	628	0,3	50.304	0,6
	Privatpersonen	256	1,6	3.232	1,7	189.995	2,2
	(Wohnungs-) unter-nehmen/ eG	30	0,2	649	0,4	75.663	0,9
	Sonstige	3	0	222	0,1	6.458	0

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Eigentümerquote Grevens liegt zwischen der des Kreises (60,3%) und der des Landes NRW (42,9%). Etwa die Hälfte der Wohneinheiten werden in Greven von den Eigentümern selbst genutzt.

Tabelle 7: Eigentümerquote Greven im regionalen Vergleich zum Stand 09.05.2011

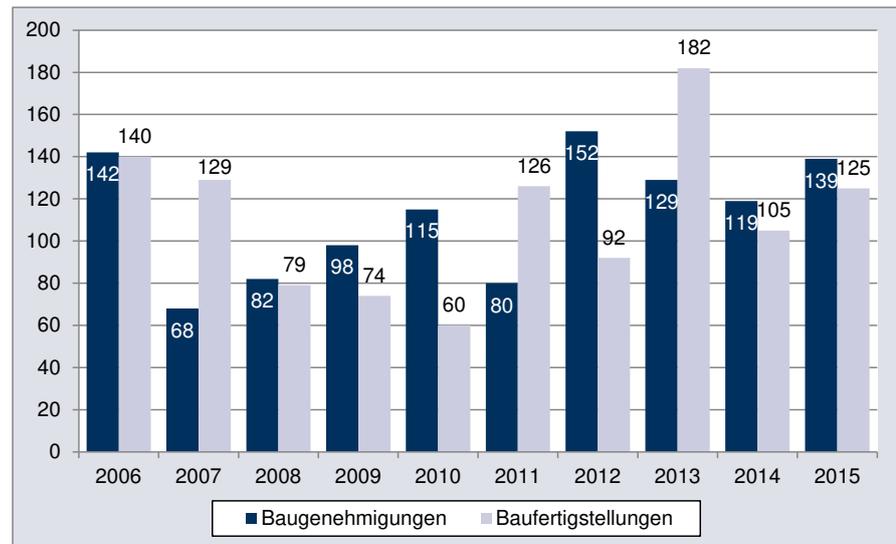
Raumeinheit	Eigentümerquote
Nordrhein-Westfalen	42,9 %
Kreis Steinfurt	60,3 %
Greven	53,7 %

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011. Anteil an selbstgenutztem Wohnraum an bewohnten WE (ohne leerstehend und Ferienwohnungen), eigene Darstellung

Bautätigkeit

Die Baufertigstellungen pro Jahr im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben von 2006 bis 2010 kontinuierlich abgenommen, erfahren aber seit 2011 einen erneuten Aufschwung. Der Spitzenwert wurde im Jahr 2013 mit rd. 180 fertiggestellten Wohneinheiten erreicht und lässt sich im Wesentlichen auf die Entwicklung des Neubaugebiets „Wüste“ zurückführen.

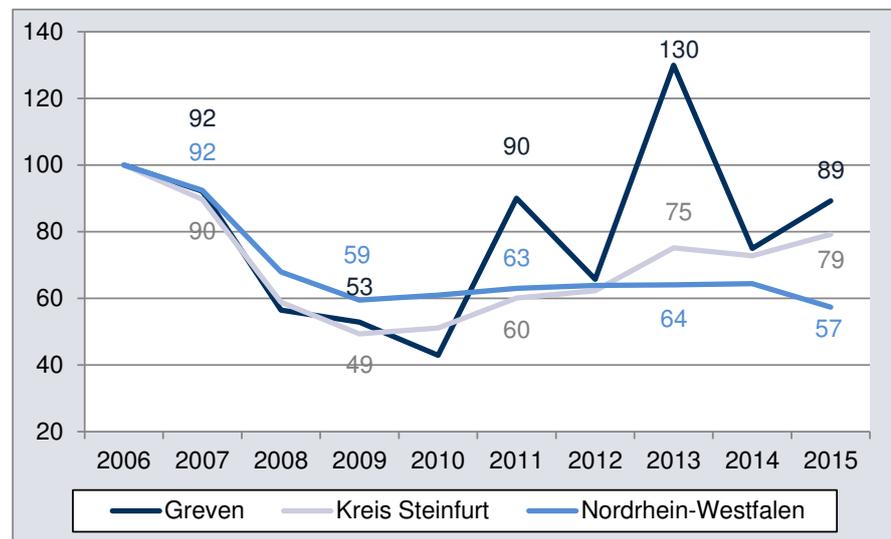
Abbildung 15: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Greven 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Beim Vergleich der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Greven mit dem Kreis Steinfurt und dem Land NRW fällt auf, dass die Zahl der Baufertigstellungen in Greven deutlich höher ist. Von 2006 bis 2010 verzeichnen alle drei Raumeinheiten eine negative, von 2010 bis 2015 wiederum insgesamt eine positive Entwicklung. Auffällig sind die Jahre 2011 und 2013, in denen Greven mit besonders hohen Baufertigungszahlen heraussteicht.

Abbildung 16: Baufertigungsindex von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich 2006-2015

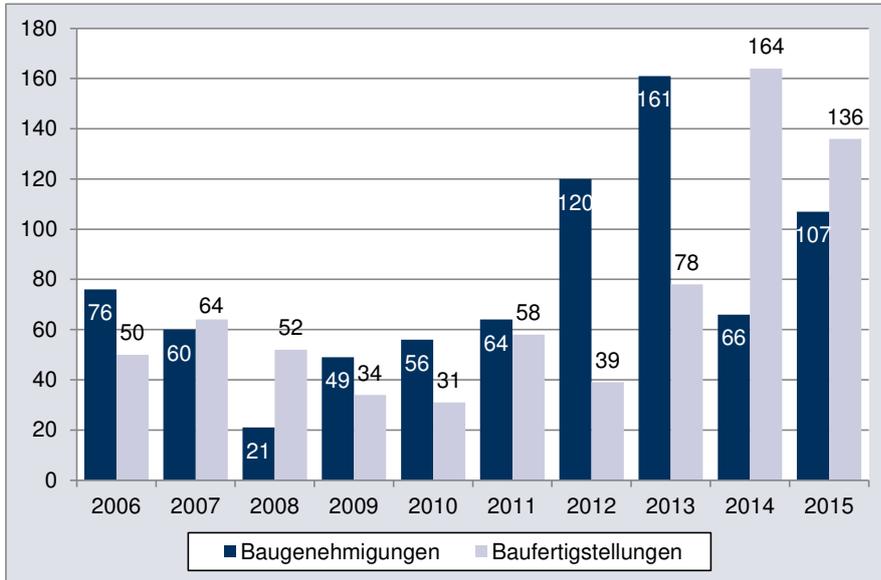


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Index, 2006=100%), eigene Darstellung

Während die Baufertigstellungen pro Jahr von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2006 bis 2012 in etwa auf ähnlichem Niveau zwischen etwa 30 und 65 Wohnungen schwankten, wurden seit 2013 deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt. Insbesondere in 2014 und 2015 waren die Fertigstellungen auf einem hohen Niveau. Diese sind auf größere Neubauvorhaben in Innenstadtlä-

gen zurückzuführen. Die Anzahl der Baugenehmigungen schwankte zwischen den Jahren 2006 und 2013 zwischen rund 30 bis 80 Genehmigungen. Im Jahr 2014 wurden mit 164 rund doppelt so viele Baugenehmigungen erteilt wie im Vorjahr, danach folgte ein Rückgang um rund 30 Genehmigungen. Das Niveau lag 2014 und 2015 somit deutlich über dem der vorherigen Jahre.

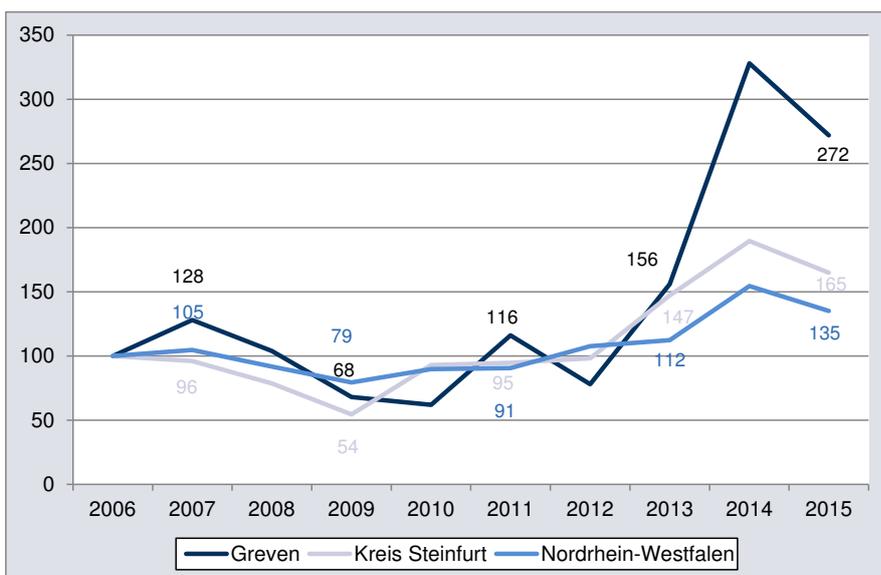
Abbildung 17: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Greven 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Greven übersteigt in den letzten Jahren (2013-2015) deutlich die Anzahl im Kreis Steinfurt sowie in NRW. Die Entwicklung gestaltet sich jedoch in allen Raumeinheiten insgesamt positiv.

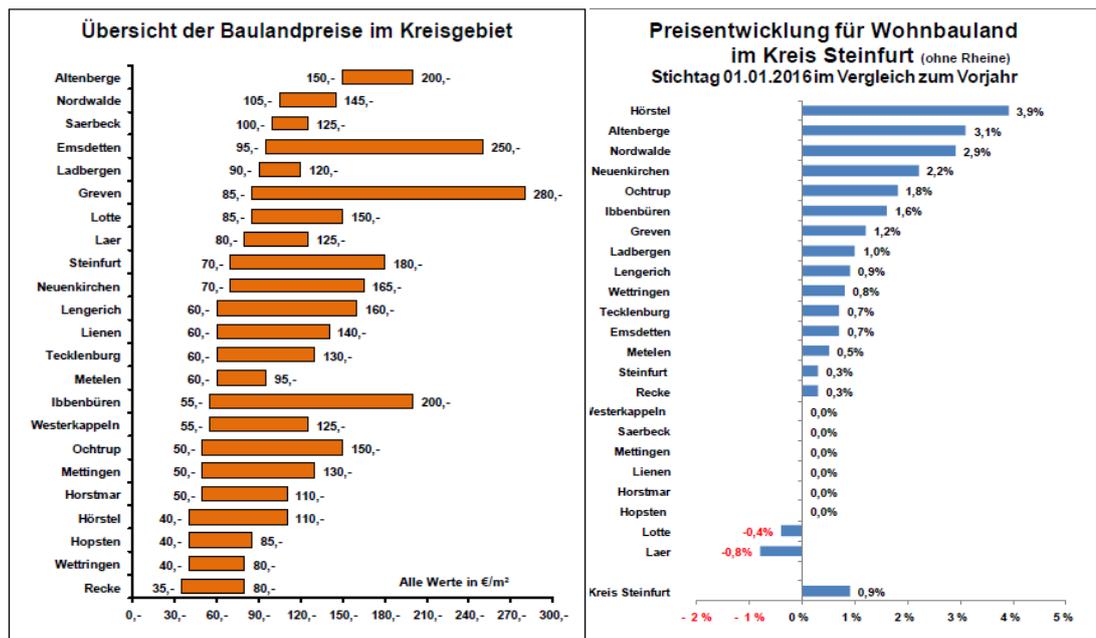
Abbildung 18: Baufertigstellungsindex von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Index, 2006=100%), eigene Darstellung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht die Baulandpreise sowie die Preisentwicklung für Wohnbauland im Vergleich zum Vorjahr. Die Baulandpreise liegen im Jahr 2015 in Greven zwischen 85 und 280 Euro pro Quadratmeter. Der Höchstwert stellt gleichzeitig auch den höchsten Wert im Kreisgebiet dar, jedoch bietet die Stadt auch die größte Spannweite der Baulandpreise an und liegt insgesamt im oberen preislichen Drittel. In nahezu allen Kommunen des Kreises sind die Baulandpreise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Mit einer Preisentwicklung von plus 1,2 Prozent liegt Greven leicht über dem Kreisdurchschnitt von 0,9 Prozent.

Abbildung 19: Übersicht der Baulandpreise und Preisentwicklung für Wohnbauland



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt Grundstücksmarktbericht 2016

2.4. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2012 bis 2016 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über die sogenannten „Hits/Monat“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten.

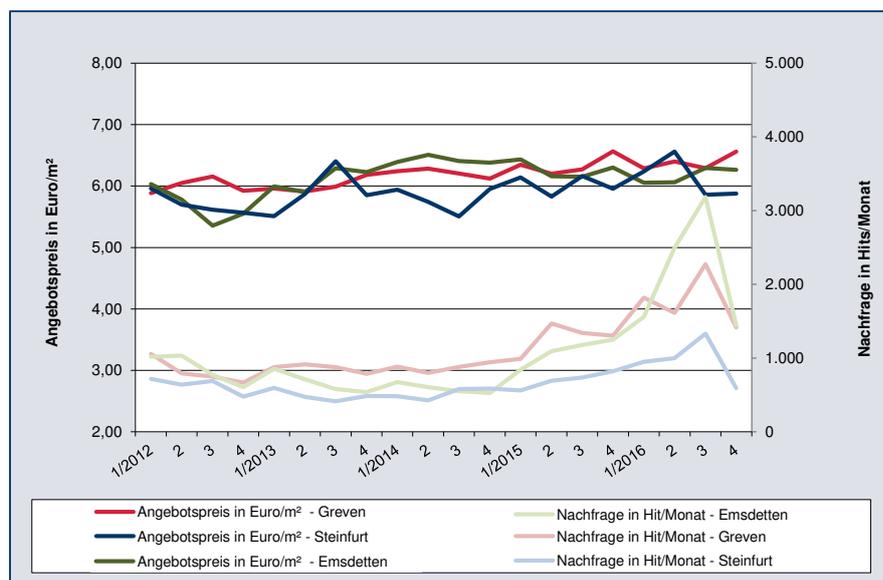
2.4.1 Der Markt für Mietwohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis hat sich in Greven vom ersten Quartal 2012 bis zum vierten Quartal 2016 um 11,4 Prozent von 5,88 Euro/m² auf 6,55 Euro/m² erhöht. Im Vergleich mit den Nachbarstädten zeigt sich, dass sich die

Preisentwicklung in Greven stabiler gestaltet und die Preissteigerung in den vergangenen Jahren höher war als in Emsdetten (+3,9 %) und Steinfurt (-1,4 %). Dennoch schwankten die durchschnittlichen Angebotspreise aller Städte in den letzten Jahren um 6,00 Euro/m². Ende 2016 lag der durchschnittliche Angebotspreis in Greven bei 6,55 Euro/m², in Emsdetten bei 6,26 Euro/m² und in Steinfurt bei 5,87 Euro/m².

Die Werte des Nachfrageindicators „Hits/Monat“ liegen in Greven größtenteils über den Werten der Vergleichsstädte, welches für ein erhöhtes Interesse am Wohnstandort Greven spricht. Während die Nachfragewerte bis 2015 auf einem relativ konstanten Niveau liegen, lässt sich seit 2015 ein Anstieg der Nachfrage in allen Vergleichsräumen ablesen, welches für eine zunehmend angespannte Marktsituation in der Region spricht.

Abbildung 20: Mietpreisniveau und Nachfragewerte in Greven, Steinfurt und Emsdetten



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Die befragten Marktakteure bestätigen den Eindruck der Marktanspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in Greven. So sei bereits seit einigen Jahren die Nachfrage größer als das Angebot und die Fluktuation gering. Charakteristisch für die Wohnungsmarktlage ist auch die Vollvermietung der Bestände größerer Wohnungsunternehmen in Greven. So finden sich heute auch Nachfrager für Wohnungen, die früher noch schwer vermietbar waren (z.B. Dachgeschosswohnung ohne Balkon), wie Vertreter eines Wohnungsunternehmens berichten.

Die Angebotsmieten (nettokalt) für Mietwohnungen aller Baujahre schwanken auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertungen zwischen 3,46 Euro/m² und 10,54 Euro/m². Die Hälfte der Angebote wird unter 6,05 Euro/m² vermietet. Die günstigsten zehn Prozent der Mietwohnungen liegen bei etwa 4,90 Euro/m². Die oberste Preisklasse (oberste 10 %) beginnt bei 7,55 Euro/m². Das Preisniveau im Neubau liegt laut lokaler Marktexperten bei rd. 8,00 Euro/m². Die Nachfrageindikatorenwerte zeigen, dass die unteren und mittleren Preissegmente das größte Interesse erfahren. Über 6,80 Euro/m² nimmt die Nachfrage merklich ab.

Tabelle 8: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen

Mietpreis in €/m ²	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
bis unter 4,90	174	11%	unterste	1.418	sehr hoch
4,90 bis unter 5,40	230	14%	untere	1.295	höher
5,40 bis unter 6,05	414	26%	mittlere	1.257	höher
6,05 bis unter 6,80	403	25%	mittlere	1.182	durchschnittlich
6,80 bis unter 7,55	244	15%	obere	951	geringer
7,55 und mehr	137	9%	oberste	764	geringer

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wohnflächen liegen die Angebotsschwerpunkte in Greven bei mittleren Wohnflächen zwischen 66 und 95 m². Gefragt sind vor allem 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen bis 65 m² und 3-Zimmer-Wohnungen mit mittleren Wohnflächen bis 80 m². Dies bestätigen auch die befragten Marktakteure. Insbesondere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden in Greven momentan gesucht – und zwar von unterschiedlichen Zielgruppen, die um diese Wohnungen konkurrieren, wie z.B. Auszubildende und Studierende, Senioren, Alleinerziehende und alleinstehende Flüchtlinge.

Tabelle 9: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
bis 50	131	8%	6,62	274	1.389	höher
51 bis 65	327	20%	6,30	374	1.320	höher
66 bis 80	443	28%	5,99	443	1.257	höher
81 bis 95	379	24%	6,01	524	1.063	durchschnittlich
96 bis 110	177	11%	6,11	625	1.071	durchschnittlich
ab 111	145	9%	6,00	789	795	geringer

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen zeigt, dass bei kleineren Wohnungen auch höhere Preise akzeptiert werden. Wohnungen unter 65 m² erfahren auch bis 7,55 Euro/m² noch ein großes Interesse. Der Anstieg der Wohnfläche und der damit einhergehende Anstieg des Gesamtmietpreises, resultiert in einer ansteigenden Preissensibilität. Bei Wohnungen bis 80 m² nimmt das Interesse ab 6,80 Euro/m² deutlich ab. Deutlich wird in der Gegenüberstellung noch einmal, dass größere Wohnflächen unabhängig vom Preisniveau ein schwächeres Interesse erfahren. Dennoch weisen lokale Gesprächspartner darauf hin, dass auch ein Bedarf an großen, familiengerechten Mietwohnungen in Greven besteht.

Abbildung 21: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m ²	bis 50 m ²	bis 65 m ²	Bis 80 m ²	bis 95 m ²	bis 110 m ²	110+ m ²	Legende für die Nachfrage
bis <4,90	4*	21*	56	55	24*	14*	Sehr hohe Nachfrage (über 1.400)
4,90 bis <5,40	3*	44	62	65	23*	33	Höhere Nachfrage (1.200 -1.400)
5,40 bis <6,05	32	80	143	87	40	32	Mittlere Nachfrage (1.000-1.200)
6,05 bis <6,80	43	94	96	90	43	37	Geringere Nachfrage (800-1.000)
6,80 bis <7,55	31	50	54	55	33	22*	Sehr geringe Nachfrage (unter 800)
7,55 und mehr	19*	38	32	27*	14*	7*	

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung, * zu geringe Fallzahl an Angeboten

Bei einer Auswertung der Mietwohnungsangebote nach Baualtersklassen zeigt sich, dass fast die Hälfte der marktaktiven Angebote aus den 1990er und 2000er Jahren stammt. Vergleichsweise hoch ist außerdem der Anteil der neuwertigen Objekte ab Baujahr 2010. Die neueren Immobilien verzeichnen höhere durchschnittliche Angebotspreise über 6,00 bzw. 7,00 Euro/m². Das erhöhte Preisniveau scheint für das Interesse jedoch keine wesentliche Rolle zu spielen. Neuere und neuwertige Wohnungen mit einer entsprechend modernen Ausstattung und gutem Erhaltungszustand sind in Greven sehr gefragt. Sehr hohe Nachfragewerte erfahren auch Objekte aus den sogenannten Nachkriegsjahrzehnten. Dies erklärt sich vor allem aus dem verhältnismäßig kleinen Angebot und dem niedrigsten Quadratmeterpreis von 5,46 Euro/m². Lediglich Altbauten, die aber auch kaum am Markt vertreten sind, erfahren ein etwas schwächeres Interesse.

Tabelle 10: Mietwohnungsangebot nach Baualter

Baujahr	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	34	3%	5,58	1.053	durchschnittlich
1950 bis 1969	161	13%	5,46	1.413	sehr hoch
1970 bis 1989	208	17%	5,59	1.348	höher
1990 bis 2009	550	45%	6,12	1.332	höher
ab 2010	267	22%	7,30	1.266	höher

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Ein Großteil der angebotenen Mietwohnungen in Greven ist in einem guten Erhaltungszustand. Lediglich 15 Prozent der Angebote wurden als renovierungsbedürftig eingestellt („keine Angabe“ oder „nach Vereinbarung“ sprechen tendenziell auch für die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts). Die Auswertung zeigt, dass sowohl gepflegte/vollständig renovierte und modernisierte/sanierte Mietwohnungen, aber auch renovierungsbedürftige Mietwohnungen ein ähnliches Interesse erfahren. Die Nachfrage nach neuen/neuwertigen Wohnungen ist etwas schwächer ausgeprägt, welches vermutlich mit dem hohen Angebotspreis von über 7,00 Euro/m² zusammen hängt. Lokale Marktexperten bestätigen eine gute Nachfrage nach Neubauprojekten, dementsprechend lässt sich die vglw. abgeschwächte Anzahl der Hits/Monat dadurch erklären, dass für diese Preisklasse eine insgesamt kleinere Nachfragegruppe mit entsprechender Wohnkaufkraft in Frage kommt.

Tabelle 11: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
Erstbezug/neuwertig	422	26%	7,05	592	846	geringer
Erstbezug nach Sanierung/modernisiert/saniert	115	7%	6,06	500	1.452	sehr hoch
Gepflegt/vollständig renoviert	823	51%	5,73	437	1.274	höher
Keine Angabe/nach Vereinbarung/Renovierungsbedürftig	242	15%	5,89	459	1.263	höher

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

2.4.2 Der Markt für Eigentumswohnungen

Wie die Auswertung der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zeigt, ist insgesamt ein Anstieg der Kauffälle im Wohnungseigentum zu verzeichnen. In den letzten sechs Jahren wurden durchschnittlich 127 Eigentumswohnungen in Greven veräußert; die Jahre 2013 und 2014 stechen mit 145 und 170 Kauffällen besonders hervor. Weiterverkäufe machen den Großteil der Kauffälle aus, aber auch Erstverkäufe sind mit durchschnittlich etwa einem Drittel der Fälle eine beachtliche Größe. Umwandlungen spielen in Greven bisher kaum eine Rolle.

Tabelle 12: Kauffälle Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Durchschnitt p.a.
Erstverkäufe	26	35	48	63	67	36	46
Zweitverkäufe	63	82	62	82	100	84	79
Umwandlung	2	2	2	0	3	3	2
Summe	91	119	112	145	170	123	127

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, eigene Darstellung

Die befragten Marktexperten schätzen die Marktlage für Eigentumswohnungen als eher ausgeglichen ein, da in den letzten Jahren einige Neubauangebote geschaffen wurden. Die Vermarktung bei höherpreisigen Wohnungen ist teilweise etwas schleppend verlaufen, wie Marktakteure berichten. Die Veräußerung von Bestandsimmobilien funktioniert gut, unter der Voraussetzung, dass Preisgrenzen nicht überschritten werden. Nach Auskunft lokaler Makler ist momentan bspw. eine Eigentumswohnung aus den 1970er Jahren mit 100 m² Wohnfläche für etwa 220.000 Euro zu erwerben.

Die Auswertungen der ImmobilienScout24-Angebote zeigen, dass etwa die Hälfte der Angebote preislich zwischen 1.500 und 2.350 Euro/m² liegt. Die günstigsten 10 Prozent der Angebote liegen unter 1.200 Euro/m², während die teuersten 10 Prozent bei über 2.500 Euro pro Quadratmeter liegen. Die „Hits/Monat“ weisen auf eine Preissensibilität hin: je teurer die Immobilie, desto geringer die Nachfrage. Das höchste Interesse besteht nach Wohnungen bis zu 1.500 Euro/m²; eine zweite Preisgrenze wird bei rd. 2.000 Euro/m² erreicht, da darüber die „Hits/Monat“ merklich absinken. Laut Auskunft loka-

ler Marktkenner liegt das Preisniveau im Neubau in Greven momentan bei etwa 2.800 Euro/m².

Tabelle 13: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Kaufpreis in €/m ²	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
unter 1.200	76	9%	unterste	451	höher
1.200 bis <1.500	125	15%	untere	467	höher
1.500 bis <2.050	211	25%	mittlere	383	durchschnittlich
2.050 bis <2.350	209	25%	mittlere	247	geringer
2.350 bis <2.500	126	15%	obere	218	geringer
2.500+	88	11%	oberste	182	geringer

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt einerseits, dass der Angebotsfokus auf dem Grevenener Markt bei mittleren Wohnflächen zwischen 66 und 95 m² (2 bis 3 Zimmer) liegt. In Bezug auf die Nachfragerwerte lässt sich kaum eine Interessentendenz ablesen, was dafür spricht, dass sich in Greven verschiedene Nachfragegruppen für Eigentumswohnungen interessieren. Die befragten Wohnungsmarktakteure halten Single- und Paar-Haushalte für die Hauptzielgruppe von Eigentumswohnungen, die Wohnflächen zwischen 70 und 90 m² nachfragen. Dabei handelt es sich einerseits um ältere Single- und Paar-Haushalte, die sich in der Postfamilienphase nach einer altersgerechten, zentralen Wohnung sehnen und andererseits um jüngere Paare, die sich noch vor der Familiengründungsphase befinden oder ohne Kinderwunsch sind. Diese Zielgruppe bevorzugt oft eine moderne, hochwertige bis exklusive Ausstattung (Tiefgarage, Smart Home etc.) und eine etwas größere Wohnfläche. Kleinere Wohnungen sind vor allem für Kapitalanleger zur Vermietung interessant.

Tabelle 14: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m ²	Hits/Monat	Nachfrage
bis 50	67	8%	1.500	252	geringer
51 bis 65	96	11%	1.810	398	höher
66 bis 80	221	26%	1.911	330	durchschnittlich
81 bis 95	202	24%	2.004	325	durchschnittlich
96 bis 110	133	16%	2.141	280	geringer
ab 111	116	14%	2.031	325	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Besonders nachgefragt bei Eigentumswohnungen sind entsprechend der Zielgruppen barrierefreie (oder zumindest) barrierearme Wohnungen (inkl. barrierefreiem Zugang durch einen Aufzug), Wohnungen in zentralen Lagen und Wohnungen in kleineren Gebäudeobjekten (4 bis 8 Wohnungen pro Gebäude). Schwierigkeiten in der Vermarktung gibt es hingegen bei Bestandsobjekten aus den 1960er bis 1980er Jahren. Hemmnisse können hohe Sanierungsbedarfe, einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen, unrealistische Preisvorstellungen der Verkäufer, sozialstrukturelle Unausgewogenheiten im Quartier und eine hohe Anzahl an Wohneinheiten pro Objekt sein.

2.4.3 Der Markt für Eigenheime

Im Segment der Eigenheime ist das freistehende Einfamilienhaus die dominante Bauform in Greven. Etwa zwei Drittel aller inserierten Eigenheime sind dieser Bauform zuzuordnen. Lediglich zehn Prozent der Eigenheime bestehen in Form eines Reihenhauses. Da die Nachfrageindikatorenwerte nahezu identisch sind, lässt sich kein Interessensschwerpunkt ablesen. Deutlich wird, dass freistehende Einfamilienhäuser aller Baujahre mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 250.000 Euro merklich teurer sind als Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die in Greven durchschnittlich für 200.000 Euro zu erwerben sind. Neue Doppelhaushälften in Greven kosten laut Einschätzung der lokalen Marktakteure etwa 300.000 Euro (rd. 150 m² Wohnfläche, 500 m² Grundfläche, ohne Keller).

Tabelle 15: Angebot an Eigenheimen

	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
DHH	164	26%	203.296	127	339	875	durchschnittlich
FEFH	411	64%	249.710	161	752	892	durchschnittlich
RH	67	10%	201.235	131	304	898	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Aufgrund der deutlichen Dominanz der freistehenden Einfamilienhäuser in Greven, wird sich bei den folgenden Auswertungen auf dieses Segment konzentriert.

Eine durchschnittliche Bestandsimmobilie (freistehendes Einfamilienhaus) kostet derzeit in Greven etwa 250.000 bis 300.000 Euro (rd. 180 m² Wohnfläche, 600-800 m² Grundstückfläche). Auf Grundlage der ImmobilienScout24-Datenbank lassen sich zwei Nachfrageschwerpunkte in Greven erkennen. Zum einen sind besonders preiswerte Eigenheime mit kleinen Wohnflächen bis 175.000 Euro sehr gefragt, andererseits besteht auch eine erhöhte Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien über 370.000 Euro. Über qualitative Experteneinschätzungen wurde angeführt, dass neue freistehende Einfamilienhäuser in der Kernstadt derzeit sogar für bis zu 450.000 Euro veräußert werden.

Tabelle 16: Angebot an freistehende EFH nach Preisklassen

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
bis unter 120.000	40	10%	unterstes	106	1.076	höher
120.000 bis unter 175.000	55	13%	unteres	131	1.453	sehr hoch
175.000 bis unter 220.000	98	24%	mittleres	146	718	durchschnittlich
220.000 bis unter 290.000	102	25%	mittleres	168	715	durchschnittlich
290.000 bis unter 370.000	67	16%	oberes	177	762	durchschnittlich
370.000 und mehr	49	12%	hochpreisiges	235	1.003	höher

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Knapp über ein Drittel des Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern weist eine Wohnfläche von mindestens 160 m² auf. Freistehende Einfamilienhäuser unter 120 m² machen hingegen nur 15 Prozent der Angebote aus. Die ähnlichen Nachfrageindikatorenwerte zeigen, dass es kaum Nachfragepräferenzen am Markt gibt. Wie auch Marktexperten bestätigen, ist die Marktlage im Eigenheimsegment angespannt, sodass alle inserierten Immobilien eine hohe Nachfrage erfahren. Dennoch wird auch in Greven (insbesondere im Neubau) der Trend zum kleineren Haus und Grundstück wahrgenommen, wie lokale Marktakteure berichten.

Tabelle 17: Angebot an freistehende EFH nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<120	63	15%	140.961	991	durchschnittlich
120 bis <140	102	25%	201.312	927	durchschnittlich
140 bis <160	95	23%	251.561	729	gering
160+	151	37%	326.611	929	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bezug auf die Grundstücksflächen. Auch hier scheinen die Interessenten wenig wählerisch zu sein. Fast alle Grundstücksflächenklassen erfahren eine gute Nachfrage. Lediglich sehr kleine Grundstücke unter 400 m² sind vergleichsweise wenig gefragt. Dabei machen Angebote mit einem Grundstück unter 400 m² etwa ein Drittel der Angebote aus. Lokale Marktakteure beobachten, dass Grundstücksflächen zwischen 400 und 600 m² sehr gefragt sind. Größere Grundstücke werden mittlerweile verstärkt mit einem hohen Kosten- und Arbeitsaufwand in Verbindung gebracht und sind weniger gewünscht.

Tabelle 18: Angebot an freistehende EFH nach Grundstücksflächen

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<400	119	29%	188.278	527	sehr gering
400 bis <600	117	29%	252.974	1.126	höher
600 bis <800	85	21%	256.941	1.071	höher
800 bis <1.000	29	7%	268.828	970	durchschnittlich
1.000+	54	13%	366.731	901	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Etwa die Hälfte der inserierten Eigenheime ist renovierungsbedürftig (umfasst auch „keine Angabe“), erfährt dabei aber auch eine durchschnittliche Nachfrage, das heißt das weitere Investitionskosten in Kauf genommen werden. Eine höhere Nachfrage besteht nach gepflegten Bestandsimmobilien. Beliebt sind diese Objekte oftmals aufgrund ihrer integrierten Lage in gewachsenen Wohnumfeldstrukturen. Gerade weil das Angebot an solchen Objekten momentan sehr gering ist, ist der Bestandsimmobilienmarkt angespannt. Vor allem Bestandsimmobilien neuerer Baujahre (aus den 1990er/Anfang der 2000er Jahre) sind sehr begehrt, wie lokale Makler bestätigen. Teilweise werden Preise aufgerufen, die den eigentlichen Objektwert stark übertreffen.

Modernisierte/sanierte Objekte machen mit sieben Prozent nur einen geringen Teil am Grevener Wohnungsmarkt aus. Auch die Anzahl neuer bzw. neuwertiger freistehender Eigenheime macht nur einen geringen Anteil am Gesamtangebot aus. Mit durchschnittlich rd. 310.000 Euro sind diese Objekte aber auch deutlich teurer als die Angebote mit anderem Erhaltungszustand. Dies spiegelt sich vermutlich auch in der tendenziell geringeren Nachfrage wider. Andererseits berichten die Marktakteure davon, dass es für junge Familien mit entsprechender Kaufkraft der Neubau eines Eigenheims aufgrund der momentanen Zinslage, der Förderkonditionen und voraussichtlich geringerer Nebenkosten oftmals attraktiver erscheint, als eine sanierungsbedürftige Immobilie zu erwerben. Als Verkaufshemmnisse bei Einfamilienhäusern in Greven werden ein hoher Sanierungsbedarf insb. bei Nachkriegsobjekten, aber auch sehr große Wohnflächen (über 200 m²) und sehr große Grundstücke (über 1.000 m²) von den Experten genannt. Bei entsprechenden Hemmnissen wird teilweise auch der Abriss bestehender Gebäudesubstanz als Option begriffen. Während sich bei entsprechenden Fällen vor einigen Jahren der Kaufpreis noch aus dem Grundstückspreis und den Abrisskosten zusammensetzte, akzeptieren es die Käufer mittlerweile, die Abrisskosten selbst zu tragen. Für Bauträger sind entsprechend große Grundstücke attraktiv, um an entsprechender Stelle Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Gleichzeitig nehmen die lokalen Marktakteure in Greven aufgrund der Preissteigerungen eine zunehmend eingeschränkte Möglichkeit zum Erwerb eines Eigenheims wahr. Ein Bedarf besteht deshalb auch an preiswerteren Eigenheimen (z.B. kleinere Flächen, einfachere Ausstattung, ohne Keller).

Tabelle 19: Angebot an freistehende EFH nach Wohnungszustand

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Erstbezug/Neuwertig	50	12%	309.955	584	geringer
Gepflegt/Vollständig renoviert	127	31%	269.073	1.127	höher
Erstbezug nach Sanierung/Modernisiert/Saniert	28	7%	209.299	972	durchschnittlich
Keine Angabe/ Renovierungsbedürftig	206	50%	228.643	782	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 2012-2016, eigene Darstellung

Die angespannte Marktlage hat sich auch in der Vermarktung des dritten Bauabschnitts des Neubaugebiets „Wöste“ gezeigt. Hier gab es in etwa doppelt so viele Bewerber als Grundstücke. Auch die Baulandpreise sind mit Fortschritt der Entwicklung angestiegen. Während die Grundstückspreise im ersten Bauabschnitt bei 180 Euro/m² lagen, liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet momentan bei 215 Euro/m². Die Vermarktung der Grundstücke im Neubaugebiet „Wöste“ hat gezeigt, dass die Stadt durch die Ausweisung von Baugebieten verstärkt neue Einwohner nach Greven ziehen kann. Aufgrund der verkehrlich sehr guten Anbindung und die im Vergleich zu Münster günstigen Grundstückspreise, traten Münsteraner verstärkt als Interessenten im Neubaugebiet auf. Hauptzielgruppe waren 30- bis 40-Jährige Paare mit Kind(ern) oder Kinderwunsch. Die These, dass Grevener Bestandsimmobilien für Münsteraner Haushalte hingegen weniger interessant sind, teilen auch die befragten Marktakteure.

Da nur vereinzelt Baulücken und weitere Nachverdichtungspotenziale bestehen, halten die befragten Marktexperten die Ausweisung neuer Baugebiete als essentiell für die künftige Stadtentwicklung Grevens.

Zwischenfazit

- Vglw. junger Wohnungsbestand in Greven; dennoch stammen 40 % der Wohnungen aus den Nachkriegsjahrzehnten, die erfahrungsgemäß besondere Erneuerungsbedarfe aufweisen
- Anstieg der Bautätigkeit und geringe Leerstandquote sprechen für Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes
- Mobilisierung privater Eigentümer als Hauptaufgabe in der Bestandsentwicklung
- Mietwohnungsmarkt angespannt; insb. in Bezug auf kleine Wohnflächen und einen gepflegten Erhaltungszustand
- Markt für Eigentumswohnungen eher ausgeglichen; Nachfragefokus auf moderne Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern
- Markt für Eigenheime/Grundstücke mit Nachfrageüberhängen: preisgünstige und hochwertige Immobilien gefragt; Trend zu kleineren Wohn- und Grundstücksflächen im Neubau; großes Interesse an gepflegten Bestandsimmobilien

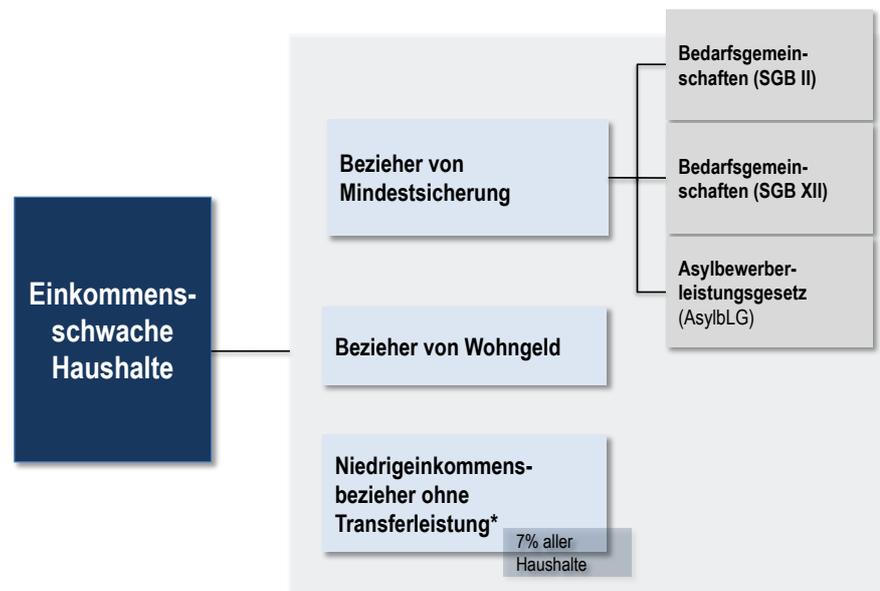
2.5. Soziale Wohnraumversorgung

Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung rückt die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungspolitik. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten eine passende Wohnung am Markt zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment

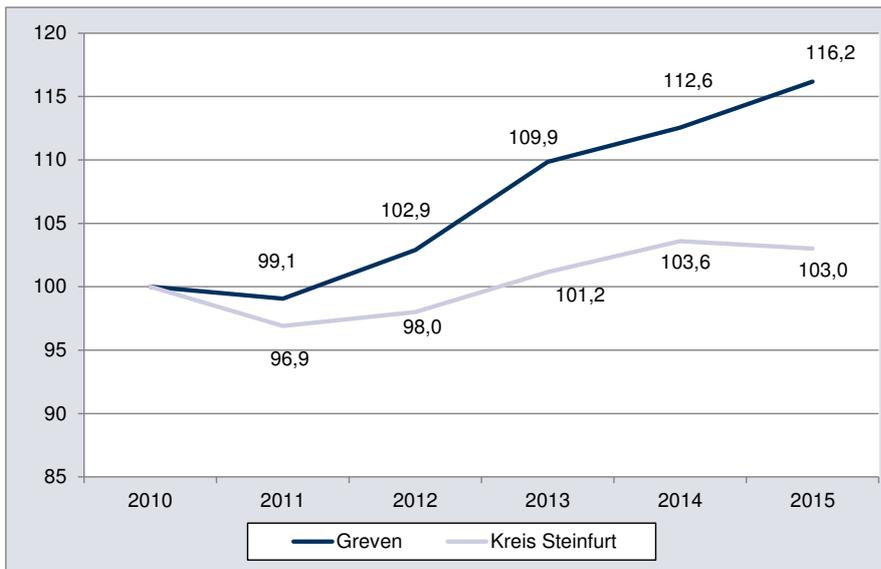


*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013; Experten-Einschätzungen, keine aktuelleren Daten vorhanden

Quelle: InWIS 2017

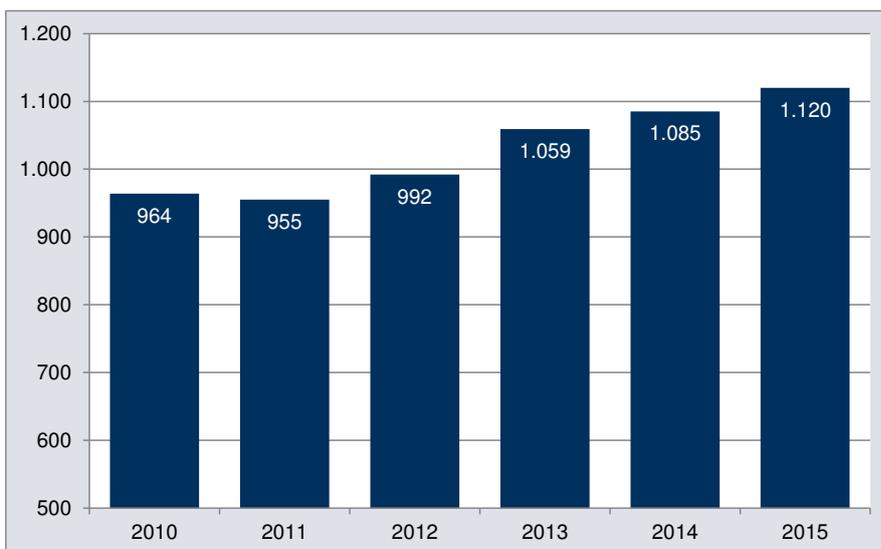
In den letzten fünf Jahren sind die Bedarfsgemeinschaften in Bezug von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) in Greven kontinuierlich angestiegen. Von 2010 bis 2015 beträgt der Zuwachs rd. 16 Prozent, was deutlich über der Entwicklung auf Kreisebene von rd. 3 Prozent liegt. Die absolute Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Greven ist 2015 gegenüber 2010 um 156 gestiegen, im gesamten Kreisgebiet um 336.

Abbildung 23: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im regionalen Vergleich 2010-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Jobcenter Kreis Steinfurt (Stichtag: jew. 31.12., Index 2010= 100 %), eigene Darstellung

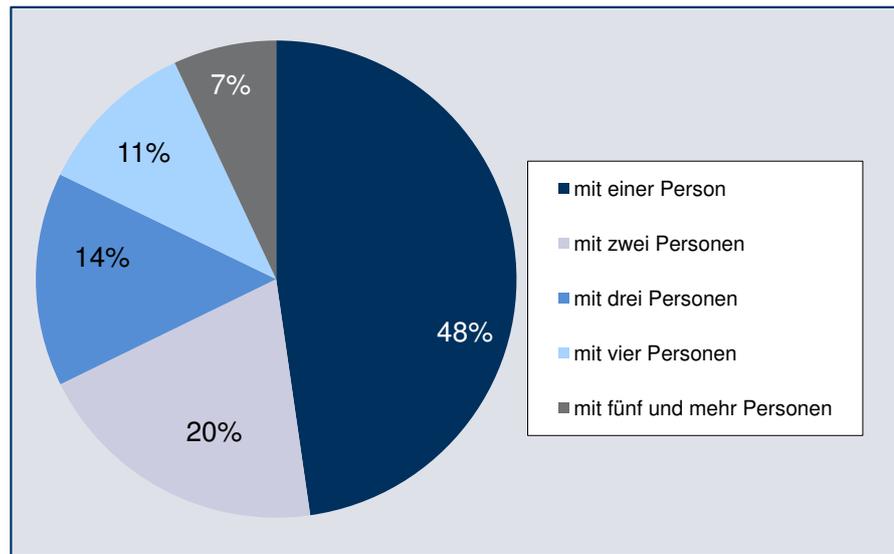
Abbildung 24: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Greven nach SGB II 2010-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Jobcenter Kreis Steinfurt (Stichtag: jew. 31.12.), eigene Darstellung

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Greven zu zwei Dritteln aus Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammen. Fast die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften umfasst nur eine Person. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass für diese Zielgruppe vor allem kleine Wohnungen von Bedeutung sind.

Abbildung 25: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Greven 2015

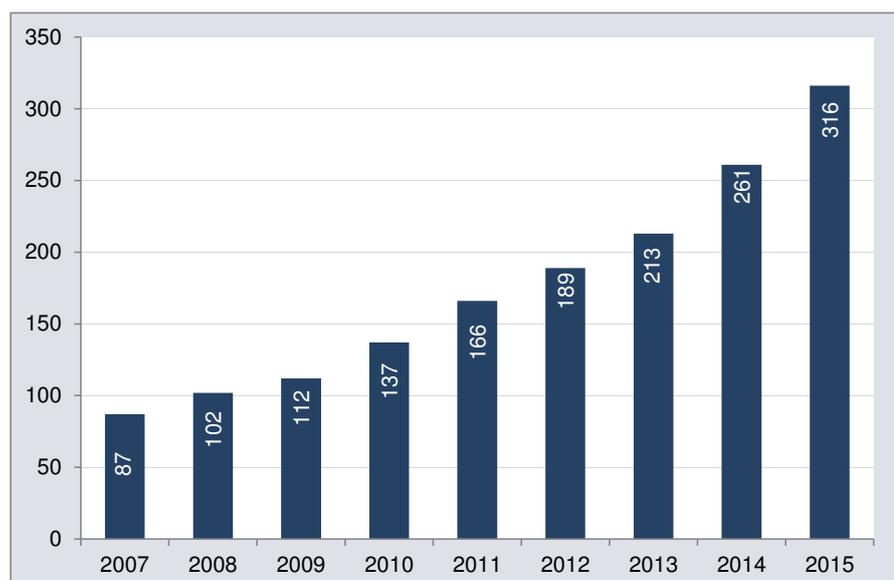


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Jobcenter Kreis Steinfurt (Stichtag: 31.12.2015), eigene Darstellung

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB XII, also erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum gemäß Kosten der Unterkunft angewiesen.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Greven ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Während im Jahr 2007 noch 87 Fälle im SGB XII-Bezug gemeldet waren, sind es 2015 fast viermal so viel. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer weiter steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

Abbildung 26: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, eigene Darstellung

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und von Wohngeld. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Die Anzahl der Wohngeldempfänger ist in Greven in den vergangenen drei Jahren von über 800 auf knapp über 600 Bewilligungen deutlich zurückgegangen. Die Zahl der Asylbewerberleistungsempfänger hat sich im Zuge des Bürgerkriegs in Syrien seit 2014 und vor allem in 2015 bundesweit stark erhöht.

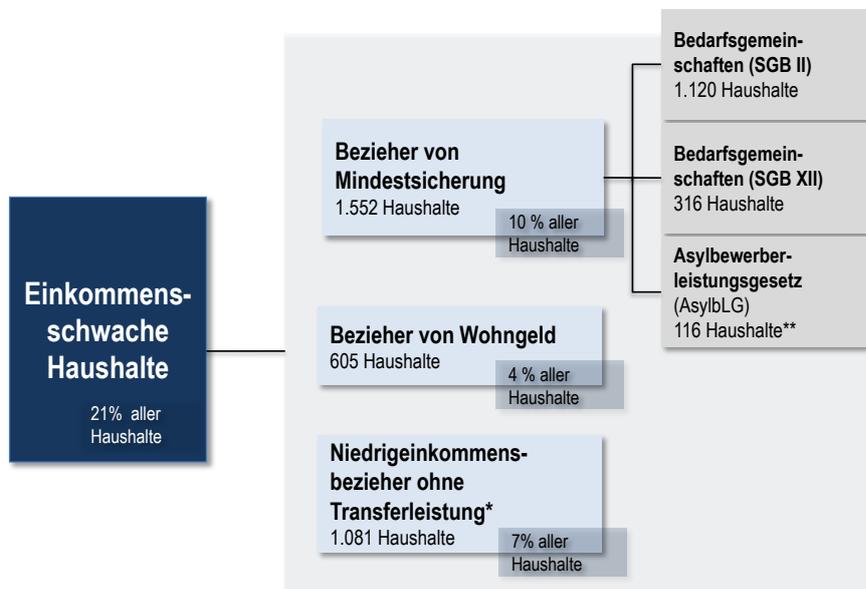
Tabelle 20: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld

	2013	2014	2015
Asylbewerberleistungsempfänger	k.A.	128	289
Wohngeldempfänger	815	773	605

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, eigene Darstellung

Die Zusammenstellung aller Zielgruppen ergibt, dass im Jahr 2015 etwa 21 Prozent der Haushalte in Greven als einkommensschwach zu bezeichnen sind.

Abbildung 27: Einkommensschwache Haushalte in Greven 2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, eigene Darstellung

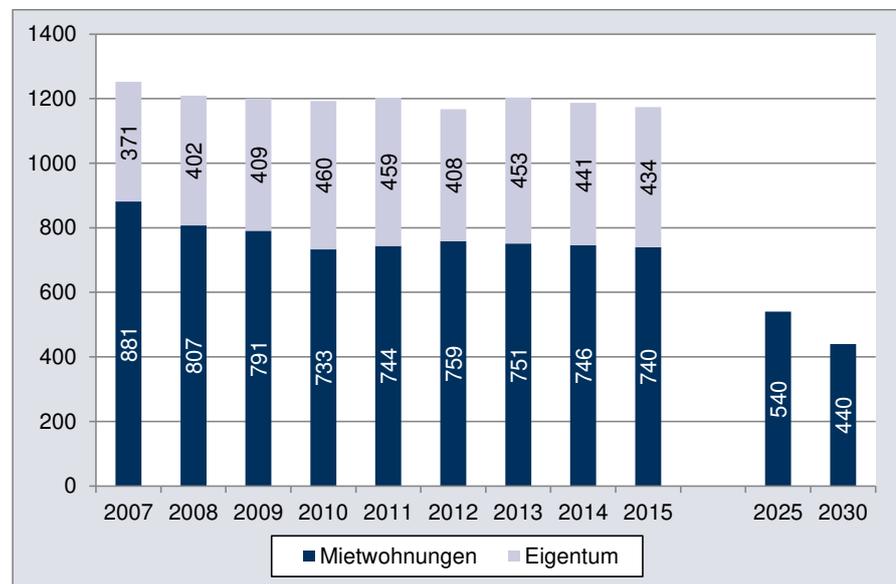
*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013; **289 Personen, Annahme: 2,5 Personen/Haushalt

Angebotsseite: Preisgünstiger Wohnraum in Greven

In Greven gab es zum Ende des Jahres 2015 1.174 preisgebundene Wohnungen, fast zwei Drittel davon sind Mietwohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Greven (16.677 Wohnungen in 2015), umfassen die preisgebundenen Wohnungen etwa 7 Prozent. Damit entspricht der Anteil ungefähr dem Landesdurchschnitt von rd. 6,5 Prozent in 2015.

Der Blick auf die letzte Dekade zeigt, dass der preisgebundene Wohnungsbestand in Greven leicht, aber dennoch kontinuierlich abgenommen hat. Während die preisgebundenen Wohnungen im selbstgenutzten Wohneigentum zwischen 370 und 460 Wohnungen schwanken, ist der Rückgang vor allem auf auslaufende Bindungen im Mietwohnungssegment zurückzuführen. Von 2007 bis 2015 beträgt der Rückgang rd. 16 Prozent.

Abbildung 28: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2007-2014 und Prognose



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Zu den größten Anbietern öffentlich geförderter Mietwohnungen gehören die Wohnungsunternehmen/-genossenschaften Sahle Wohnen (179 Wohnungen) und WohnBau Westmünsterland eG (194 Wohnungen). Während sich die preisgebundenen Wohnungen der Sahle Wohnen ausschließlich im Bereich der Kernstadt Grevens „Rechts der Ems“ befinden (z.B. Emsweg, Grüner Weg), umfassen die Bestände der WohnBau Westmünsterland eG 99 Wohnungen in Reckenfeld (z.B. Pfarrer-Esch-Straße, Schwester-Gerlande-Straße) und 95 Wohnungen „Rechts dem Ems“ und „Links der Ems“ (z.B. Emsweg, Het Nienland).

Auch künftig werden vorzeitig oder regulär geleistete Rückzahlungen der Kredite zu weniger preisgebundenen Wohnungen in Greven führen. Von 2015 bis 2030 wird seitens der NRW.BANK von einem Rückgang des Bestands um 300 Wohnungen angenommen, was einem jährlichen Rückgang von 20 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die städtischen Daten geben hier detailliertere Auskünfte: die meisten Bindungen laufen noch bis in die 2020er Jahre hinein; bei vielen Beständen ist als Bindungsende aber auch der Zeitpunkt zehn Jahre nach der Rückzahlung vereinbart. In Gesprächen mit den größten Bestandshaltern hat

sich ergeben, dass ein gewisser Teil der Wohnungen noch längerfristig preisgebunden ist. Bei Wohnungen, die aus der Bindung laufen, könnten Preisanpassungen an das Marktniveau erfolgen. Aufgrund der Lage- und Ausstattungsqualitäten sowie Eigentümerstrukturen, ist aber davon auszugehen, dass der Großteil der Wohnungen dem preisgünstigen Segment erhalten bleibt, wengleich die Belegungsbindungen wegfallen.

Die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen tragen bisher kaum zu einer Kompensation des Auslaufens von Sozialbindungen bei. So wurden von 2012 bis 2015 keine öffentlich geförderten Mietwohnungen in Greven gebaut. Lediglich im Bereich des Wohneigentums wurden Fördermittel in Anspruch genommen. In den Jahren zuvor schwankten die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau zwischen 5 und 32 jährlich auf einem überschaubaren Niveau.

Tabelle 21: Baufertigstellungen und Bewilligungen geförderter Wohnungen 2006-2015

Jahr	Bewilligte Wohnungen insg.	Baufertigstellungen geförderter Wohnungen insg.	davon Baufertigstellungen geförderter Wohnungen in MFH
2006	64	39	0
2007	65	46	5
2008	60	63	32
2009	23	45	23
2010	39	25	5
2011	11	38	19
2012	19	12	0
2013	6	13	0
2014	13	10	0
2015	28	5	0

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.Bank, eigene Darstellung,

In 2016 ist wieder ein Aufschwung im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Greven feststellbar. So wurden 32 Wohnungen fertiggestellt – davon 19 Mietwohnungen. In Rheine (35 fertiggestellte WE; davon 32 in MFH) und Ibbenbüren (42 fertiggestellte WE; davon 33 in MFH) wurden in 2016 noch etwas mehr öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, während in Emsdetten (6 fertiggestellte WE; davon 0 in MFH) und Steinfurt (6 fertiggestellte WE; davon 0 in MFH) die Fertigstellungen deutlich niedriger waren.

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen für die Wohnraumversorgung in Betracht. Für Sozialleistungsempfänger sind dabei jene Wohnungen relevant, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen. Diese sind in Greven derzeit bei rd. 6,30 bis 7,50 Euro/m² bruttokalt angesetzt. Zieht man den als kalte Nebenkosten angesetzten Betrag von 1,50 Euro/m² ab, können Leistungsempfänger Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 4,80 bis 6,00 Euro/m² beziehen.

Tabelle 22: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft laut Schlüssigem Konzept

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft in Euro (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft in Euro/m ² (bruttokalt)
1 Person	50	376,00	7,52
2 Personen	60	443,30	6,82
3 Personen	80	527,20	6,59
4 Personen	95	596,60	6,28
5 Personen	110	718,30	6,53
6 Personen	125	846,25	6,77
7 Personen	140	908,60	6,49

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, eigene Darstellung

Eine weitere wichtige Kenngröße für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Markt ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Greven statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes bei 5,25 Euro/m², da Greven der Mietstufe 3 zugeteilt ist². Im Vergleich mit den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass bei den Ein-, Zwei- und Sechs-Personen-Haushalten die Bewilligungsmiete innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, hier also die Kosten vom Leistungsträger übernommen werden. Da die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte einen großen Teil der Bedarfsgemeinschaften ausmachen, sind neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen für den Großteil der einkommensschwachen Haushalte, die Bezieher von Mindestsicherung sind, zugänglich. 3- bis 5-Personen-Haushalte, also Familien, können vom Neubau öffentlich geförderter Wohnungen allerdings nicht unmittelbar profitieren, da hier die Bewilligungsmiete über den angemessenen Kosten der Unterkunft liegt.

Kompensationsmöglichkeiten bestehen nach der erweiterten Produkttheorie, wenn die kalten Betriebskosten im öffentlich geförderten Neubau niedriger sind als jene, die als Richtwerte für die Bruttokaltmieten herangezogen wurde (1,50 Euro/m²). Eine eigentlich zu hohe Grundmiete kann so durch niedrigere Betriebskosten ausgeglichen werden. Die tatsächlichen Kompensationsmöglichkeiten hängen vom jeweiligen und konkreten Neubauprojekt ab.

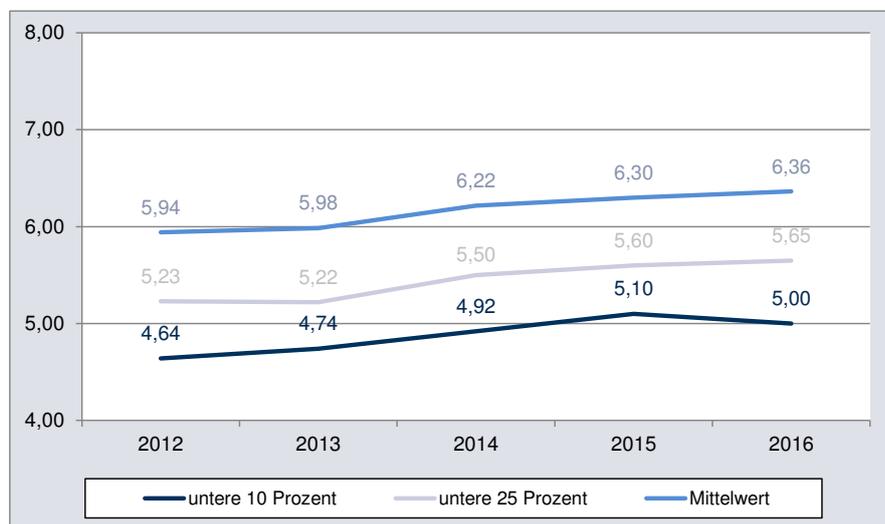
² Unmittelbar vor Veröffentlichung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde im Februar 2018 das neue Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossen. Gemäß den aktuellen Bedarfsstufen ist Greven weiterhin der Mietstufe 3 zuzuordnen. Die Bewilligungsmiete in dieser Stufe wurde auf 5,55 Euro/m² erhöht.

Tabelle 23: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft in Euro/m ² (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft in Euro/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete Mietstufe 3 in Euro/m ² (nettokalt)
1 Person	50	7,52	6,02	5,25
2 Personen	65	6,82	5,32	5,25
3 Personen	80	6,59	5,09	5,25
4 Personen	95	6,28	4,78	5,25
5 Personen	110	6,53	5,03	5,25
6 Personen	125	6,77	5,27	5,25
7 Personen	140	6,49	4,99	5,25

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, NRW.BANK, eigene Darstellung

Für die einkommensschwachen Nachfrager sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Betrachtet man die Entwicklung dieser Preisklassen in Greven in den letzten Jahren, zeigt sich, dass der durchschnittliche Angebotspreis in den unteren Preissegmenten etwas stärker angestiegen ist, als der mittlere Angebotspreis aller Mietwohnungen. Die durchschnittliche Miete ist in Greven von 2010 bis 2016 um 7,1 Prozent von 5,94 auf 6,36 Euro/m² angestiegen. Mit einem Anstieg von 7,8 Prozent im unteren Preissegment (die preislich unteren 25 Prozent am Markt) und 8,0 Prozent im untersten Preissegment (die preislich unteren 10 Prozent am Markt). In den unteren Preissegmenten zeigen sich also leicht höhere Preissteigerungen, die aber nur leicht von der generellen Marktentwicklung abweichen.

Abbildung 29: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Sahle Wohnen versteht sich als Anbieter preisgünstigen Wohnraums in Greven. Hauptzielgruppe der Wohnungen sind Geringverdiener. Die Sahle Wohnen verfügt über 525 Wohnungen in Greven, davon sind 183 öffentlich gefördert. 83 Wohneinheiten existieren in Form von Reihenhäusern. Die Mieten liegen hier bei 6,00 bis 7,00 Euro/m². Die Mieten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen durchschnittlich etwa bei 5,00 bis 5,50 Euro/m² und sind dabei in den letzten Jahren kaum erhöht worden. Die vorherige Abbildung

bestätigt die Einordnung der Wohnungsbestände der Sahle Wohnen in das preisgünstige Segment. Die Vertreter der Sahle Wohnen berichten, dass sich in ihrem Bestand viele 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen befinden. 2-Zimmer-Wohnungen haben sie nur wenige, obwohl diese in Greven stark gefragt sind, wie die Analyse zeigt (vgl. Kapitel 2.4.1) und wie auch seitens der Sahle Wohnen bestätigt wird.

Die durchschnittliche Kaltmiete der WohnBau Westmünsterland eG liegt in Greven bei 6,03 Euro/m² und liegt dabei nur knapp unterhalb des durchschnittlichen Mietpreises in Greven. Die Genossenschaft verfügt über 374 Wohnungen in Greven, davon wurden 231 Wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördergelder gebaut. 184 der Wohnungen wurden seit 1991 errichtet und zeichnen sich deshalb durch einen guten Erhaltungszustand und eine zumindest barrierearme Ausstattung (z.B. bodengleiche Duschen) und einem guten energetischen Zustand (Wärmeverbundsystem) aus. Die WohnBau Münsterland eG verfügt zudem in Reckenfeld über vglw. neue Mieteinfamilienhäuser (Doppelhaushälften aus den Baujahren 1990er/2000er), die an Familien mit mindestens drei Kindern vermietet werden.

Die WohnBau Westmünsterland eG hat vor einigen Jahren einen Neubau in der Lindenstraße mit 27 barrierefreien Seniorenwohnungen und einem Gemeinschaftsraum realisiert. Die Wohnungen, die für Personen ab 60 Jahren reserviert sind, haben Wohnflächen zwischen etwa 50 und 80 m², ein Hausnotrufsystem und sind zentrumsnah gelegen. Bei Bedarf kann der ambulante Pflegedienst des nahgelegenen Maria-Josef-Hospitals genutzt werden. Aufgrund der durchschnittlichen Miete von 8,80 Euro/m², sind die Wohnungen nicht per se dem preisgünstigen Segment zuzuordnen. Beachtet werden muss aber, dass sich die seniorengerechte Ausstattung im Preis niederschlägt.

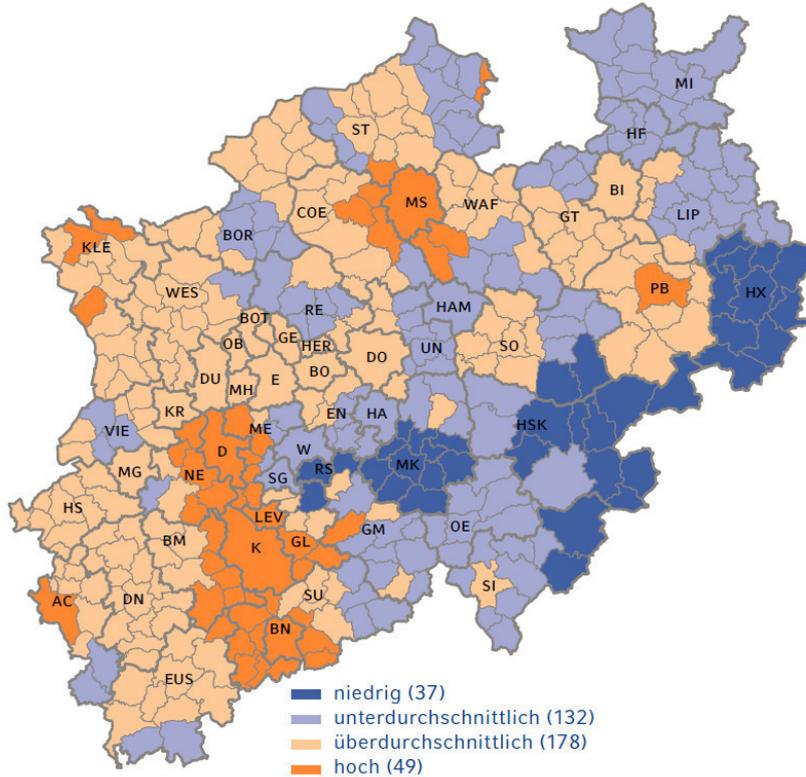
Die Wohnungsunternehmen berichten, dass sie zunehmend Anfragen von den sozialen Träger erhalten, z.B. hinsichtlich der Versorgung von Alleinstehenden und Flüchtlingen. Die Nachfrage ist höher als das Angebot, sodass die Marktlage im preisgünstigen Segment als angespannt bezeichnet werden kann. Diese Entwicklung sei bereits seit einigen Jahren in Greven zu spüren – durch den Zuzug von Flüchtlingen, die zunächst hauptsächlich als einkommensschwache Nachfrager am Markt auftreten, verschärfen sich die Engpässe im preisgünstigen Segment noch. Haushalte aus Münster stellen aus Sicht der Wohnungsunternehmen keine wesentliche Zielgruppe für den preiswerten Wohnraum in Greven dar.

Handlungsbedarfe

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen legt einen besonderen Fokus auf angespannte Wohnungsmärkte. Dementsprechend werden die Kommunen Nordrhein-Westfalens in verschiedene Kategorien des Bedarfs eingeteilt. Die Förderung in der Neuschaffung von Wohnungen konzentriert sich dabei auf Kommunen der hohen Bedarfsniveaus (hoch und überdurchschnittlich). Förderungen in den unteren beiden Bedarfsniveaus (unterdurchschnittlich und niedrig) erfolgen nur in begründeten Ausnahmefällen, z.B. auf Grundlage eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts. In der folgenden Abbildung zeigt sich, dass die NRW.BANK als Landesförderbank, Greven ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau zuweist. Auch in den anderen zentraleren Kommunen des Kreises Steinfurt besteht ein über-

durchschnittlicher Bedarf, während in den östlichen (z.B. Ochtrup, Metelen) und westlichen (z.B. Ibbenbüren, Tecklenburg, Lengerich) Kommunen ein unterdurchschnittlicher Bedarf konstatiert wird.

Abbildung 30: Bedarfsniveau des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis und Darstellung: NRW.BANK

Bedarf sehen die befragten Marktakteure in der Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen. Der Fokus sollte auf kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer, bis 60 m²) für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Sozialleistungsempfänger haben Schwierigkeiten sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Größtenteils sind sie auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau angewiesen. Im Zuge des demografischen Wandels treten vermehrt Senioren als Nachfrager preiswerten Wohnraums in Greven auf. Hier sehen lokale Marktakteure ebenso Engpässe. Eine weitere Zielgruppe, die öffentlich geförderte Wohnungen benötigen, sind Familien mit mehreren Kindern.

Zwischenfazit

- Rd. jeder fünfte Haushalt in Greven kann der einkommensschwachen Zielgruppe zugeordnet werden
- Merklicher Rückgang der preisgebundenen Wohnungen in Greven und geringe Bautätigkeit im geförderten Segment verknappen das Angebot preisgünstiger Wohnungen
- Greven hat überdurchschnittlichen Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen: vor allem 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen fehlen
- Sahle Wohnen und WohnBau Münsterland eG wichtige Anbieter im unteren und mittleren Preissegment in Greven

3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

3.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends

InWIS wurde 2013 gemeinsam mit Analyse & Konzepte vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt. Diese Trends beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der steigenden Zahl an Städten und Regionen mit Angebotsüberhängen im Wohnungsbestand nehmen die Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Um die bestehenden Angebote zu vermarkten, muss das Wohnraumangebot diesen Nachfragetrends angepasst werden.

Die Wohnraumnachfrage wird zukünftig stärker von Ansprüchen **an multimediale und technische Ausstattungen** der Wohneinheiten sowie die internetbasierte Vernetzung unterschiedlicher Geräte zur Automatisierung von Abläufen („Smart Homes“) geprägt sein. Hierzu gehören bspw. Sicherheits- und Energieeinsparsysteme (darunter energieeffiziente Techniksysteme wie z.B. zur Steuerung der Belüftung, Beschattung, Beheizung und Beleuchtung). Neben diesen Erleichterungen durch technische Systeme innerhalb der Wohneinheiten beschreibt der Trend der **25-Stunden-Gesellschaft** die steigenden Erwartungen an Service- und Dienstleistungsqualitäten, die die Kombination von Alltagsverpflichtungen und Freizeitaktivitäten zeitlich flexibel ermöglicht. Ein weiterer Trend, der bis zum Jahre 2030 stetig zunehmen wird, ist das **Sharing-Konzept**. In Bezug auf die Wohnraumnachfrage nehmen Tausch- und Verleihplattformen auf Quartiersebene, die das Teilen von Räumen, Parkplätzen etc. ermöglichen, stetig an Bedeutung zu. Auch das Thema **Gesundheit und Fitness** wird ein prägender Faktor beim Wohnen sein, zum einen auf das städtische Klima bezogen, zum anderen auf die Verfügbarkeit von Sportangeboten im nahen Wohnumfeld. Wie die bereits vorgestellten Trends verdeutlichen, nimmt die Bedeutung der **Quartiersqualität** zukünftig stark zu. Hierbei nimmt sowohl die Verbindung von unterschiedlichen Nutzungen auf kleinem Raum („Stadt der kurzen Wege“) als auch die Integration und Inklusion unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eine entscheidende Rolle ein. Eine zentrale Entwicklung unserer Gesellschaft ist das **Älterwerden der Bevölkerung**. Diese Bevölkerungsgruppe ist allerdings nicht homogen, sondern bedarf der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen. Zentrale Aspekte hierbei sind die ambulante Pflege sowie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und Quartieren.

3.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wichtige Determinante für die Zukunft Grevens dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo des Geburten- und Sterblichkeitsniveaus) sowie die Wanderungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft vielfach relativ gleichförmig. Die Wanderungen hingegen stellen oftmals die unsichere Komponente dar, da sie von zahlreichen Faktoren wie bspw. der weltpolitischen Lage, Ausweisung neuer Baugebiete etc. abhängig ist.

Abbildung 31: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung


Quelle: InWIS 2017

Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird sowohl die Gemeindemodellrechnung des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT. NRW) berücksichtigt, als auch von Seiten des InWIS eine eigene Bevölkerungsprognose in unterschiedlichen Varianten berechnet.

Datenquellen und Annahmen der InWIS-Prognose

Für die InWIS-Prognose wird auf die Bevölkerungsdaten von IT.NRW zurückgegriffen. Das Basisjahr der Prognose ist 2014 (Stand: 31.12.2014), um den Sondereffekt der hohen Flüchtlingszuwanderung in der jüngsten Vergangenheit nicht automatisch fortzuschreiben und diesen somit gesondert berücksichtigen zu können. Die Geburten- und Sterberaten beruhen auf dem Referenzzeitraum 2011 bis 2015; die Umstellung auf die Zensus-Daten 2011 hat somit keinen Einfluss. Dieser Referenzzeitraum bildet den generellen Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Greven gut ab, da dieser in der Vergangenheit von leichten Schwankungen zwischen Geburten- und Sterbeüberschüssen geprägt war. Zusätzlich wird im Rahmen der Prognose von einem leichten Anstieg der Lebenserwartung im Zeitverlauf bis 2030 ausgegangen.

Für die Wanderungssalden werden unterschiedliche Referenzzeiträume angenommen, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien für die Zukunft Grevens aufzeigen zu können.

Null-Variante: Die Null-Variante zeigt die Bevölkerungsentwicklung ohne den Einfluss von Zu- und Abwanderung bis 2030 auf und schreibt somit lediglich die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. Diese Variante ist lediglich ein statistisches Modell, verdeutlicht aber den starken Einfluss bzw. die Bedeutung der Wanderungsentwicklung für die zukünftige Entwicklung. Ohne die Berücksichtigung von Wanderungseffekten würde die Grevener Bevölkerung um 1.372 Personen (-3,8 %) bis zum Jahr 2030 abnehmen.

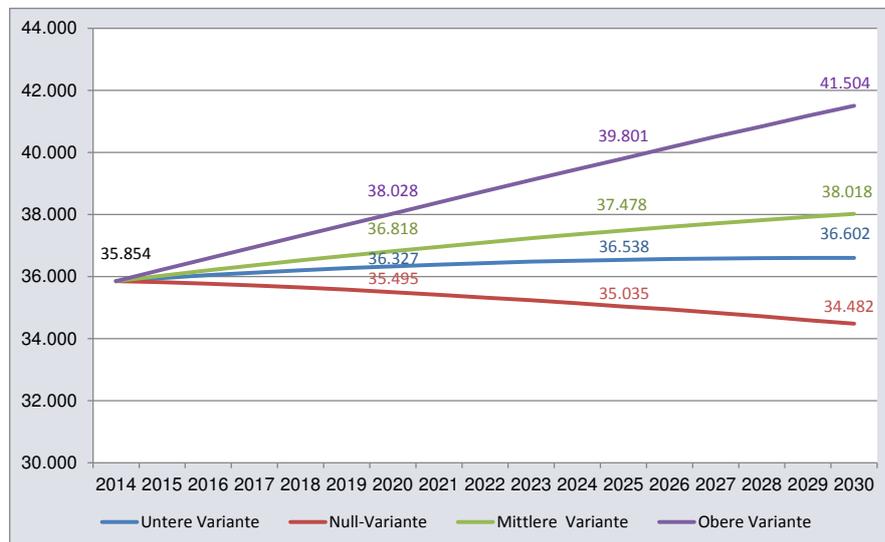
Untere Variante: Für die Abschätzung einer unteren Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums **2006 bis 2012** in die Zukunft fortgeschrieben. Dieser Zeitraum liegt vor der Entwicklung des Baugebiets „Wöste“ und auch die Fluchtmigration aus den Krisenstaaten der jüngsten Vergangenheit hat keinen Einfluss auf die Entwicklungen in diesem Zeitraum. Zwischen 2006 und 2012 ist Greven um durchschnittlich rd. 130 Einwohner pro Jahr gewachsen. Schreibt man diese Annahmen in die Zukunft fort, steigt die Einwohnerzahl bis 2030 auf 36.602 Personen. Dies wäre ein Zuwachs um +2,1 Prozent.

Obere Variante: Die obere Variante schreibt die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden der Jahre **2012 bis 2014** fort. Dieser Zeitraum ist

durch starke Zuwanderungen von Familien durch das große Baulandangebot in der „Wüste“ geprägt. Zudem ist seit 2012 ein deutlicher Anstieg der Zuweisungen durch Asylbewerber zu verzeichnen. Diese Entwicklungen führten zu einem durchschnittlichen Zuwachs von rd. 380 Personen pro Jahr (2012: 220, 2013: 358, 2014: 570). Würde diese Entwicklung fortgeschrieben werden, würde der Einwohnerstand im Jahr 2030 bei 41.504 Personen liegen (+15,8 %).

Mittlere Variante: Für die mittlere Variante werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums **2006 bis 2014** in die Zukunft fortgeschrieben. Diese Variante bildet im Vergleich den längsten Referenzzeitraum ab. Dieser Zeitraum bildet alle o.g. Effekte ab, lediglich die Sondereffekte aus dem Jahr 2015 (sehr hoher Anstieg der Asylbewerberzahlen) werden auch in dieser Variante ausgeklammert. Zwischen 2006 und 2014 hat Greven einen durchschnittlichen Bevölkerungsgewinn von rd. 200 Personen pro Jahr zu verzeichnen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum um sechs Prozent auf 38.018 Einwohner im Jahr 2030.

Abbildung 32: Bevölkerungsprognose für die Stadt Greven (InWIS)

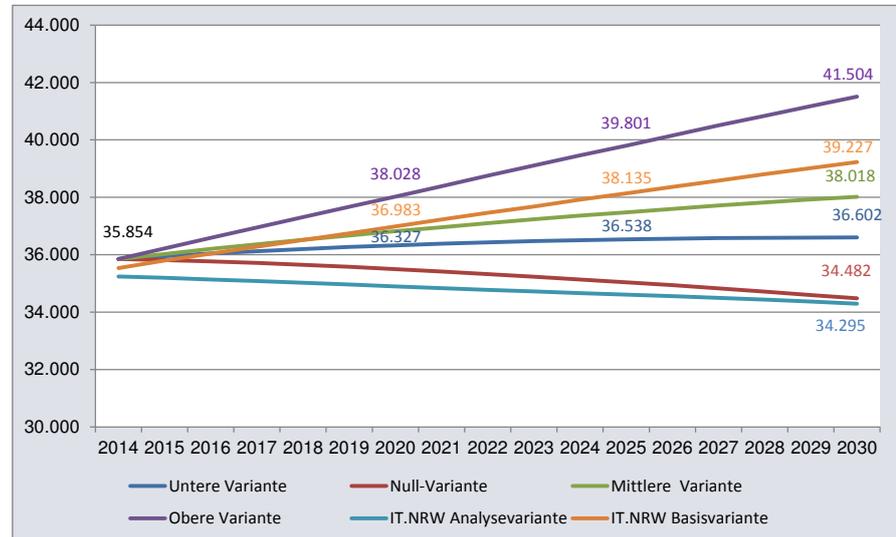


Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Zusätzlich zu der InWIS-Prognose wird auch die Modellrechnung von IT.NRW betrachtet. Die IT.NRW-Prognose basiert nicht direkt auf den statistischen Daten der Stadt Greven. IT.NRW nimmt eine Vorausberechnung auf Kreisebene vor und bricht die Verteilung in einem Top-Down-Verfahren auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises herunter. Diese Bevölkerungsvorausschätzung wird sowohl in einer Basis- als auch eine Analyse-Variante dargestellt. Die Basis-Variante schreibt die Gesamtentwicklung des Referenzzeitraums fort, wohingegen die Analyse-Variante (wie die Null-Variante) lediglich die natürliche Entwicklung fortschreibt. In dieser Modellrechnung werden die aktuellen statistischen Daten aus dem Jahr 2014 (Stand: 01.01.2014) zugrunde gelegt und die Entwicklungstrends der letzten drei Jahre (2011-2013) fortgeschrieben. Dieser gewählte Referenzzeitraum ist im Vergleich zur InWIS-Prognose relativ kurz. Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung spiegelt dieser Zeitraum eine Entwicklung, die überwiegend durch Sterbeüberschüsse geprägt war und somit nicht für die Gesamtentwicklung der letzten Jahre repräsentativ ist, wider. Bei der Determinante der Wanderungen

werden erste Effekte des Neubaugebietes berücksichtigt, die erhöhten Zuwächse durch die Flüchtlingsströme gehen aufgrund des gewählten Referenzzeitraums hingegen nicht in die Prognose ein. Dennoch führt die Fortschreibung der von 2011 bis 2013 vgl. positiven Wanderungssalden in der Basisvariante zu einem Bevölkerungszuwachs auf 39.227 Personen in 2030.

Abbildung 33: Bevölkerungprognose für die Stadt Greven (InWIS und IT.NRW)



Quelle: InWIS 2017, IT.NRW; eigene Berechnung und Darstellung

Die Prognosen von InWIS und IT.NRW zeigen einen Korridor zwischen rd. 34.300 (Analysevariante IT.NRW) und 41.500 Einwohnern (Obere Variante InWIS) für das Jahr 2030 auf. Die Szenarien, die keine Migration berücksichtigen (Null-Variante InWIS, Analysevariante IT.NRW) gehen von einem ähnlich starken Rückgang der Bevölkerung bis 2030 aus.

Die Varianten, die die Gesamtentwicklung der unterschiedlichen Referenzzeiträume fortschreiben, weisen Wachstumsraten zwischen 2,1 und 15,8 Prozent auf.

Abbildung 34: Ergebnisse der InWIS- und IT.NRW-Prognose im Vergleich

	absolute Veränderung bis 2030	Veränderung bis 2030 in %	
ohne Wanderungen →	InWIS Null-Variante	-1.372	-3,83
	IT.NRW Analysevariante	-943	-2,68
mit Wanderungen →	InWIS untere Variante	+748	+2,09
	InWIS mittlere Variante	+2.164	+6,04
	IT.NRW Basisvariante	+3.691	+10,39
	InWIS obere Variante	+5.650	+15,76

Quelle: InWIS 2017, IT.NRW; eigene Berechnung und Darstellung

Im Rahmen des Lenkungskreises wurde beschlossen, die **mittlere Variante der InWIS-Prognose als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose** zu nutzen. Die Mitglieder des Lenkungskreises haben sich darüber hinaus darauf verständigt, der Wohnungsbedarfsprognose eine **zweite mittlere Variante mit der Grundannahme einer erhöhten Zuwanderung** zugrunde zu legen. Um ein solches Szenario abzuschätzen, wurden die Annahmen zur künftigen Zuwanderung an die Entwicklung der Privathaushalte angelehnt. Hierfür wurden die Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017 (Stand 28.02.2017) des Statistischen Bundesamtes³ herangezogen, die einen erhöhten, aber kontinuierlich abnehmenden Wanderungssaldo berücksichtigen.

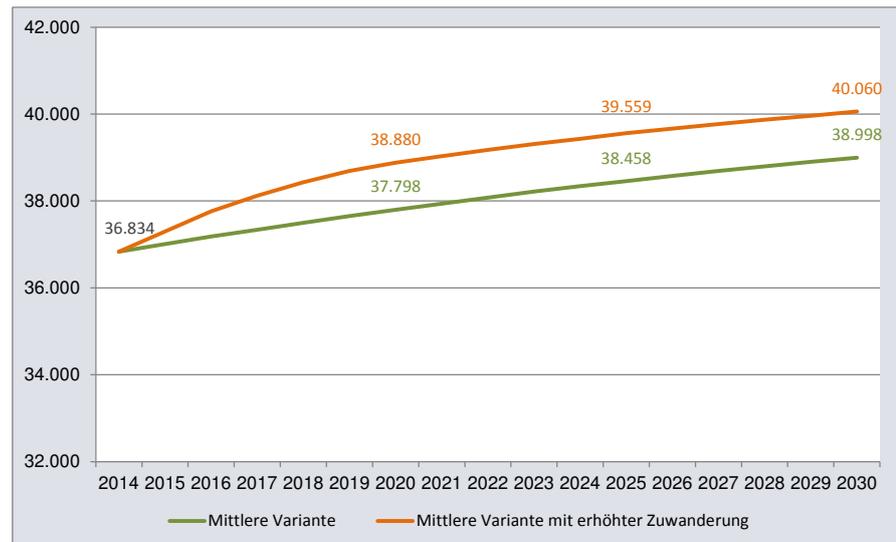
Für die **mittlere Variante der Bevölkerungsprognose mit Annahmen zur erhöhten Zuwanderung** wurden für Greven folgende Annahmen zum Wanderungssaldo getroffen:

- Für die Jahre 2015 und 2016 wurden die laut der städtischen Statistik tatsächlichen Wanderungssalden von rd. 800 Personen im Jahr 2015 und rd. 400 Personen im Jahr 2016 zugrunde gelegt.
- Im Zeitraum von 2017 bis 2019 wird ein kontinuierlicher Rückgang des jährlichen Wanderungssaldos angenommen. Für das Jahr 2017 wird ein Zuwachs von 350 Personen, für das Jahr 2018 von 300 Personen und für das Jahr 2019 von 250 Personen angenommen.
- Für den Zeitraum 2020 bis 2030 wird das konstante Wanderungssaldo der mittleren Variante prognostiziert. Dies liegt bei 213 Personen pro Jahr.

In einem nächsten Schritt werden die Prognoseergebnisse auf die städtischen Daten „aufgesattelt“, da diese deutlich von den Zahlen des IT.NRW abweichen. Im Ausgangsjahr 2014 wird demnach nicht die Einwohnerzahl laut IT.NRW von 35.854 Einwohnern, sondern die Einwohnerzahl der städtischen Statistik von 36.834 Personen als Ausgangswert angenommen. Somit werden laut mittlerer Variante im Jahr 2030 ca. 39.000 Einwohner wohnen, die Variante mit Annahmen zur erhöhten Zuwanderung prognostiziert einen Einwohnerstand von rd. 40.000 Einwohnern in Greven. Diese zwei Varianten („mittlere Variante“ und „mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung“) dienen als Basis für die Wohnraumbedarfsprognose.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017

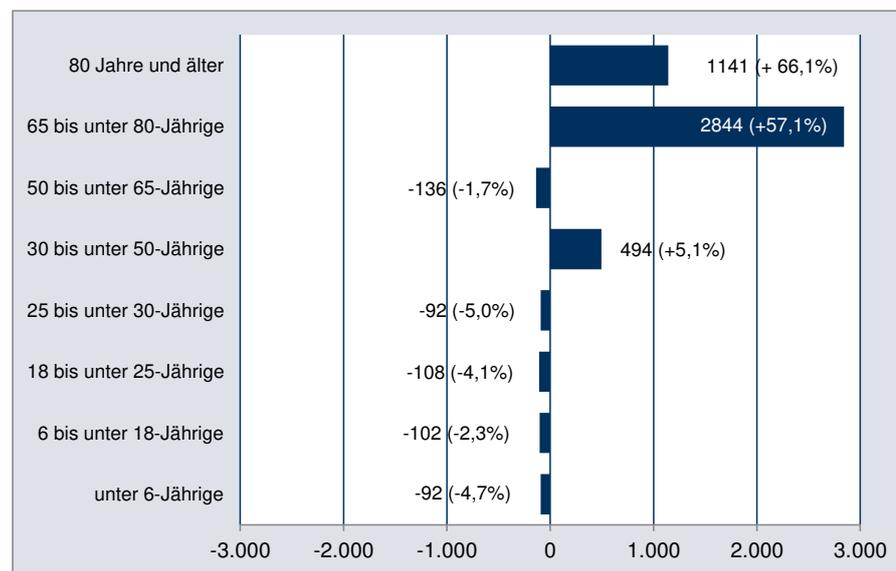
Abbildung 35: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Mittlere Varianten auf Basis der städtischen Einwohnerzahl im Ausgangsjahr



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

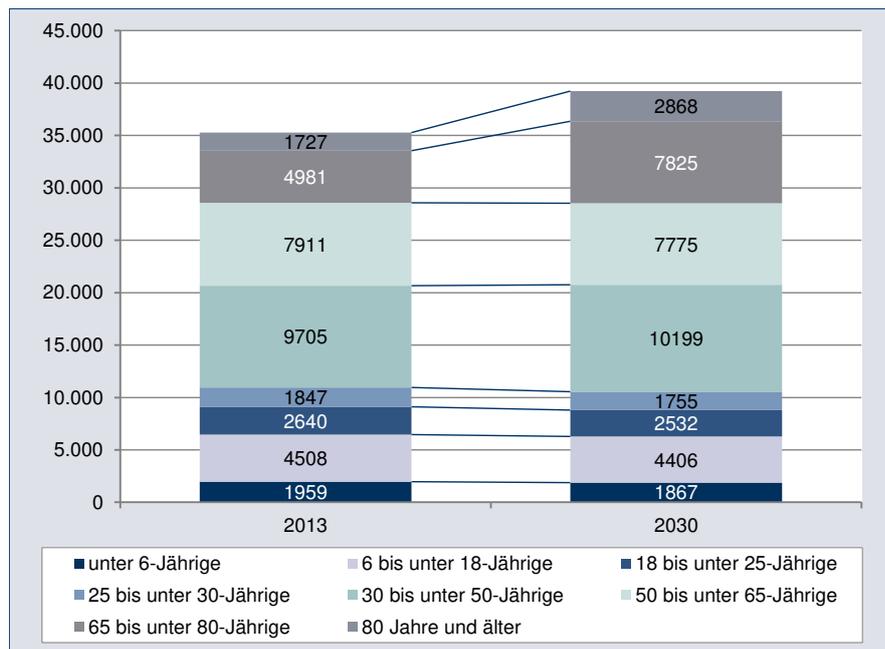
Im Prognosezeitraum bis 2030 wird sich neben der absoluten Bevölkerungszahl auch die Altersstruktur deutlich verändern. Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW geht davon aus, dass alle Altersgruppen unter 30 Jahren sowie der 50- bis unter 65-Jährigen bis 2030 Bevölkerungsrückgänge verzeichnen werden. Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der über 65-Jährigen werden hingegen deutlich anwachsen.

Abbildung 36: Veränderung der Altersstruktur in Greven 2014-2030 nach IT.NRW (Basisvariante)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Basisvariante), eigene Darstellung

Abbildung 37: Absolute Entwicklung der Altersgruppen in Greven 2014-2030 nach IT.NRW (Basisvariante)



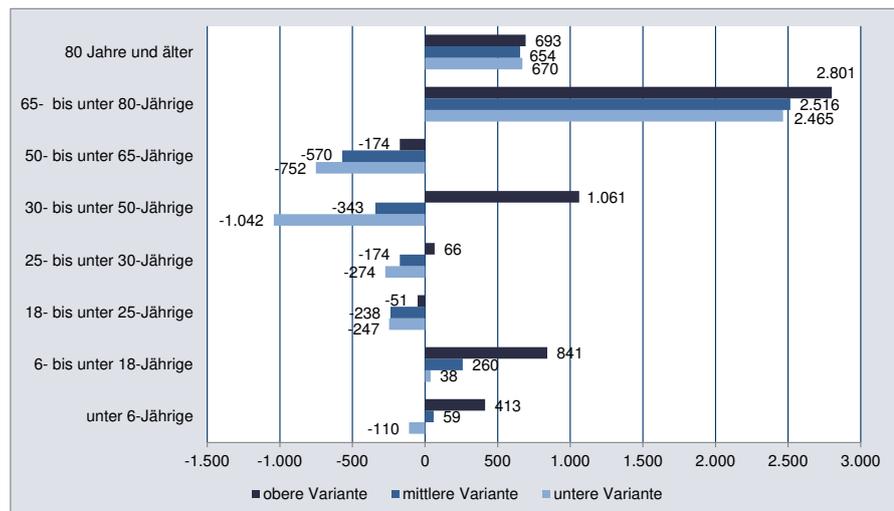
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Basisvariante), eigene Darstellung

Auch die InWIS-Prognose geht in allen Varianten von deutlichen Zuwächsen bei den Altersgruppen ab 65 Jahren aus. Besonders stark fallen die Zuwächse bei den 65- bis unter 80-Jährigen aus. Hier liegen die prozentualen Zuwächse je nach Variante zwischen +49 und +55 Prozent.

In der oberen Variante nimmt das Wachstum von Familienhaushalten vgl. stark zu. Aber auch bei der mittleren und unteren Variante ist ein Zuwachs bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen zu verzeichnen. Die Gruppe der Best Ager zwischen 50 und 65 Jahren sowie die Starterhaushalte schrumpfen hingegen laut allen drei Varianten der InWIS-Bevölkerung.

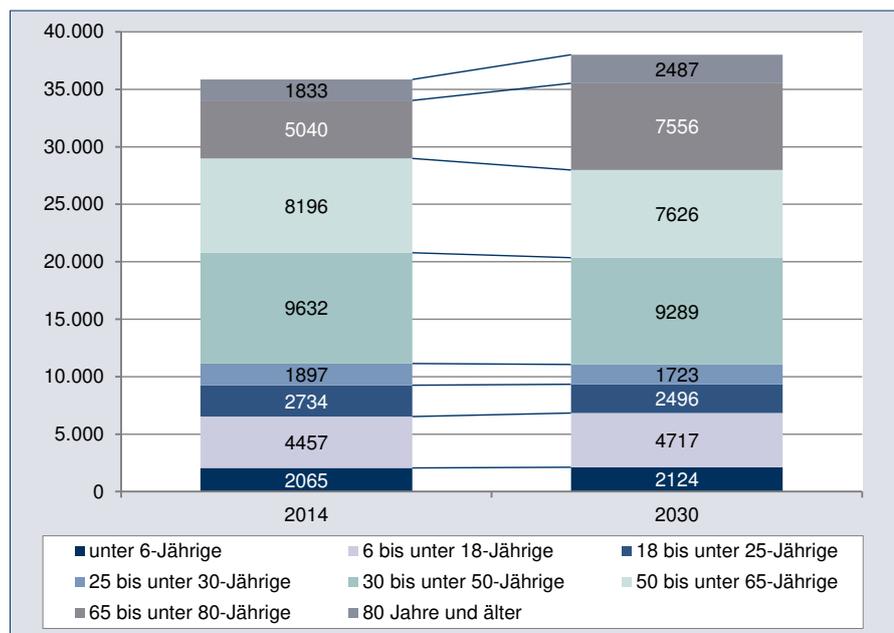
Mit dieser Verschiebung der Altersstrukturen sind Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt zu erwarten, da sich die Nachfragestrukturen deutlich verändern und Bedarfe in der Versorgung älterer Haushalte zu erwarten sind.

Abbildung 38: Veränderung der Altersstruktur (InWIS-Prognosen) 2014-2030



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

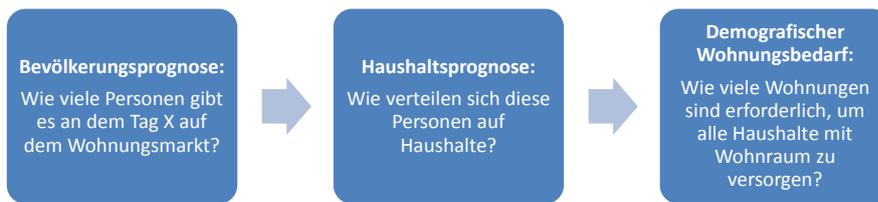
Abbildung 39: Absolute Entwicklung der Altersgruppen 2014-2030 (InWIS-Prognose, mittlere Variante)



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

3.3. Wohnungsbedarfsprognose

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht. Qualitative Informationen zu Wohnungsgrößen, Preisen etc. spielen zunächst eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 40: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose

Quelle: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Da Haushalte, nicht einzelne Personen als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist eine Vorausschätzung der Privathaushalte notwendig. In Deutschland ist eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei Privathaushalten zu beobachten. Dieser Trend ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt und wird sich aller Voraussicht nach auch zukünftig fortsetzen.

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

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Single-Haushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße wurde für Greven über die Haushaltsprognose von IT.NRW⁴ ermittelt, in der die zukünftige Entwicklung der Haushalte auf Kreisebene prognostiziert wird. Auf dieser Grundlage ergibt sich für die Stadt Greven im Jahr 2014 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,36 Personen. Für die Zukunft prognostiziert IT.NRW eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,19 Personen je Haushalt im Jahr 2030.

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

⁴ Quelle: IT.NRW (Hrsg.) 2015: Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Greven gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Greven mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Greven nach, sodass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Greven umfasst diese Gruppe ca. 2,7 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung (986 Personen).
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2010. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von rd. zwei Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose nicht berücksichtigt.

Unter der Berücksichtigung oben genannter Faktoren wurden für Greven 15.439 Haushalte mit Wohnraumbedarf für das Ausgangsjahr 2014 ermittelt. Bis zum Jahr 2030 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 14,3 Prozent auf 17.640 Haushalte (mittlere Variante) erhöhen.

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Für die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auch der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt werden, um den verfügbaren Wohnungsbestand zu ermitteln. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

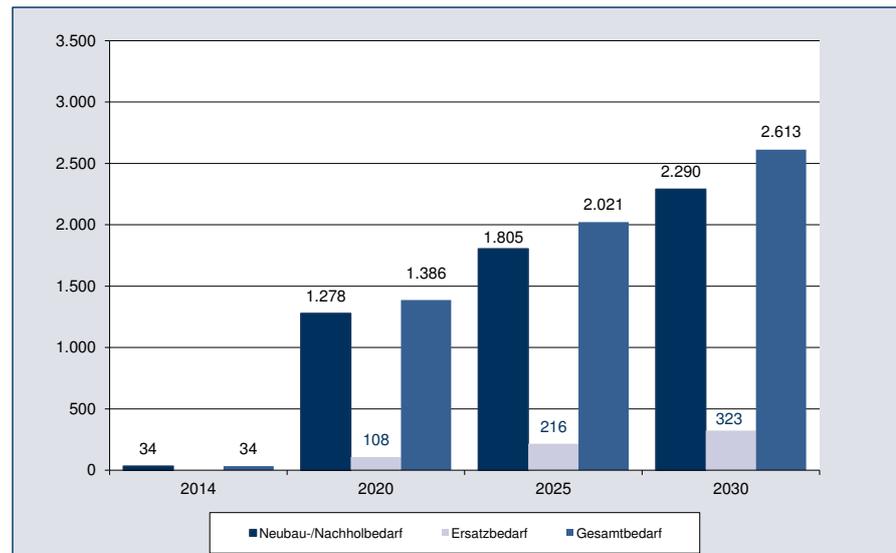
- **Freizeitwohnungen:** Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus 2011 befinden sich 46 Freizeitwohnungen in Greven.

- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Greven ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,14 Prozent pro Jahr (20 WE p.a.).

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

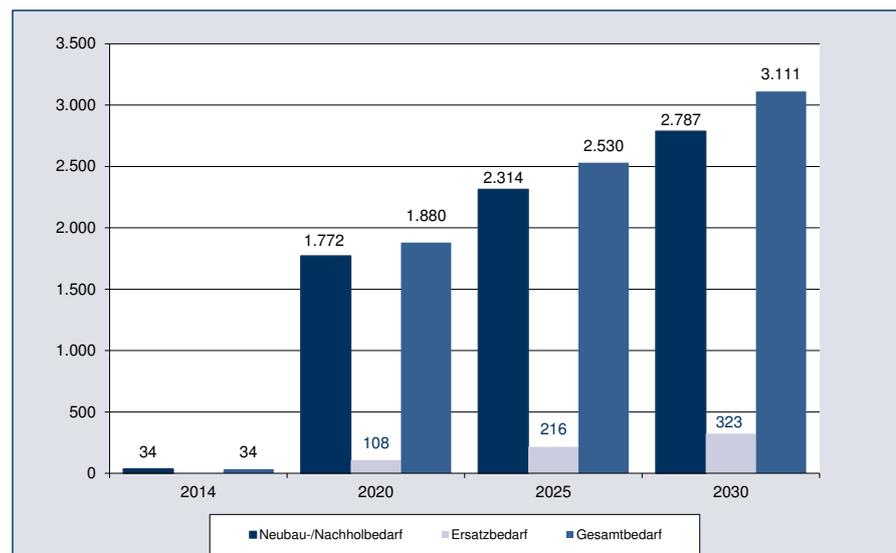
Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2014, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

In der InWIS-Wohnungsbedarfsprognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein Nachholbedarf in Höhe von 34 Wohnungen ermittelt, der die angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse der mittleren Variante, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von 2.290 Haushalten bzw. Wohnungen. In einem zweiten Schritt muss der Ersatzbedarf dem Neubaubedarf hinzugerechnet werden. Der Ersatzbedarf steigt bis zum Jahr 2030 auf 323 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2030 aus dem Zusammenspiel der benannten Einflussgrößen ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von **2.613 Wohneinheiten**. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von **163 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030**. Die Baufertigstellungszahlen lagen im Zeitraum von 2011 bis 2016 bei durchschnittlich 208 Wohneinheiten pro Jahr, wobei in den Jahren 2013 bis 2015 aufgrund der Realisierung des Baugebiets „Wöste“ ein Niveau von über 260 Wohneinheiten pro Jahr erreicht wurde.

Abbildung 41: Kumulierte Entwicklung des Bedarfs in Wohneinheiten „mittlere Variante“ bis 2030


Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Legt man der Wohnungsbedarfsprognose die mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung der InWIS-Bevölkerungsprognose zugrunde, ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein höherer Neubaubedarf von 2.787 Wohneinheiten. Diese Entwicklung geht mit einer positiveren Haushaltsentwicklung in diesem Szenario einher. Der Ersatzbedarf bis 2030 bleibt hingegen gleich, weshalb sich ein Gesamtbedarf in Höhe von 3.111 Wohneinheiten bis 2030 ergibt. Dieser Bedarf entspricht **194 Wohneinheiten pro Jahr** und liegt mit 30 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr nochmals deutlich über dem benötigten Baufertigstellungsniveau aus der oben beschriebenen mittleren Variante.

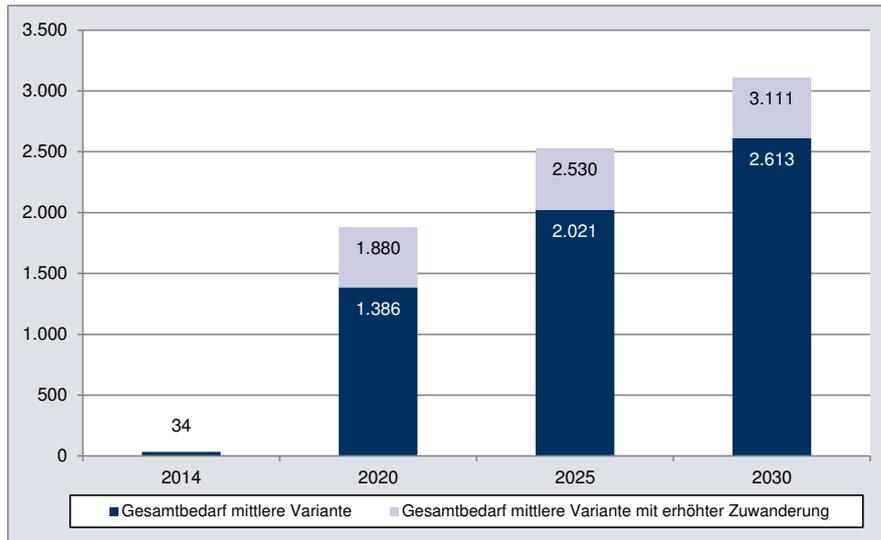
Abbildung 42: Kumulierte Entwicklung des Bedarfs in Wohneinheiten „mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung“ bis 2030


Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Die folgende Abbildung stellt die Gesamtbedarfe, die sich aus den beiden Varianten der Bevölkerungsprognose ergeben, gegenüber. Es wird deutlich, dass der stärkste Bedarf in den kommenden Jahren besteht. **Bis 2020** werden

– je nach Prognosevariante – **231 bis 313 Wohneinheiten pro Jahr** benötigt. Im Zeitraum von **2020 bis 2025** liegen die durchschnittlichen Bedarfe bei **184 bis 230 Wohneinheiten pro Jahr** und ab **2025 bei 163 bis 194 Wohneinheiten pro Jahr**. Kurzfristig ist die Bautätigkeit auf dem Niveau der jüngsten Vergangenheit zu halten und langfristig in etwa auf das Niveau des Jahres 2011 anzupassen.

Abbildung 43: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs der Wohneinheiten in beiden Varianten bis 2030



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Aufteilung auf die Segmente

Für die Differenzierung der Wohnungsbedarfe auf die einzelnen Teilsegmente des Wohnungsmarktes wird zunächst vom Gesamtbedarf bis 2030 die Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 (403 Wohneinheiten) abgezogen, da diese bereits zur Bedarfsdeckung beigetragen hat. **Ab dem Jahr 2017 besteht somit je nach Variante ein Bedarf von 2.210 bis 2.708 Wohneinheiten.** Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von durchschnittlich **158 bis 193 Wohneinheiten pro Jahr.**

Bisher lag der Fokus der Bautätigkeit in Greven auf dem Eigenheimsegment. Es wird allerdings empfohlen, diesen Trend zukünftig umzukehren und einen stärkeren Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment zu legen. Bisher wurden etwa ein Drittel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Künftig empfehlen wir etwa zu zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Ein Drittel aller Wohnungen sollte in dem Segment der frei finanzierten Mietwohnungen gebaut werden, was rd. 40 bis 50 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die öffentlich geförderten Wohnungen sollten etwa einen Anteil von 20 Prozent an allen Wohnungen umfassen (rd. 35-40 Wohnungen/Jahr). Der Aufschwung im Mietwohnungssegment in jüngster Vergangenheit sollte genutzt werden und mit einer noch stärkeren Dynamik forciert werden. Im Segment der Eigentumswohnungen sind etwa 30 Wohnungen/Jahr zu empfehlen. Dies liegt leicht unterhalb des Fertigstellungsniveaus der letzten Jahre. Eigenheime sollten mit etwa einem Drittel und 50 bis 70 Wohnungen/Jahr weiterhin das stärkste Segment bilden, aber deutlich unter den Fertigstellungen der letzten Jahre zurückbleiben (2012-2016: Ø 120 WE/Jahr).

Tabelle 24: Aufteilung der Bedarfe auf die Wohnungsmarktsegmente ab 2017

	Wohnungsbedarf Eigenheime	Wohnungsbedarf frei finanzierte Mietwohnungen	Wohnungsbedarf öffentlich geförderte Mietwohnungen	Wohnungsbedarf Eigentums- wohnungen	Gesamt
mittlere Variante	718	598	474	420	2.210
pro Jahr	51	43	34	30	158
anteilig	32%	27%	21%	19%	
mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung	975	735	578	420	2.708
pro Jahr	70	53	41	30	193
anteilig	36%	27%	21%	16%	

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Zusatzbedarf durch Flüchtlinge

Die der Wohnungsbedarfsprognose zugrundeliegende Bevölkerungsprognose arbeitet mit dem Basisjahr 2014, weshalb die starke Flüchtlingszuwanderung aus den Jahren 2015 und 2016 in dieser Prognose bislang noch nicht berücksichtigt ist. In diesem Zeitraum wurden Greven insgesamt 751 Flüchtlinge zugewiesen. Der sich daraus ergebene Wohnraumbedarf ist zu dem demografisch bedingten Bedarf der mittleren Prognosevariante hinzuzuzählen. Nach Berücksichtigung der Bleibeperspektive (Gesamtschutzquote Juli 2017: ca. 44 Prozent), des Familiennachzugs (eine zusätzliche Person) sowie einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen ergibt sich für Greven ein abgeschätzter Zusatzbedarf von rd. 370 Wohneinheiten. Dieser Mehrbedarf an Wohnraum entsteht überwiegend im öffentlich geförderten bzw. preisgünstigen Segment, ist allerdings nicht zu 100 Prozent im Neubau zu realisieren.

Abbildung 44: Vorgehen der Abschätzung des Zusatzbedarfs durch Flüchtlinge


Quelle: InWIS 2017; Vorgehen angelehnt an NRW.BANK/MBWSV⁵

3.4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots

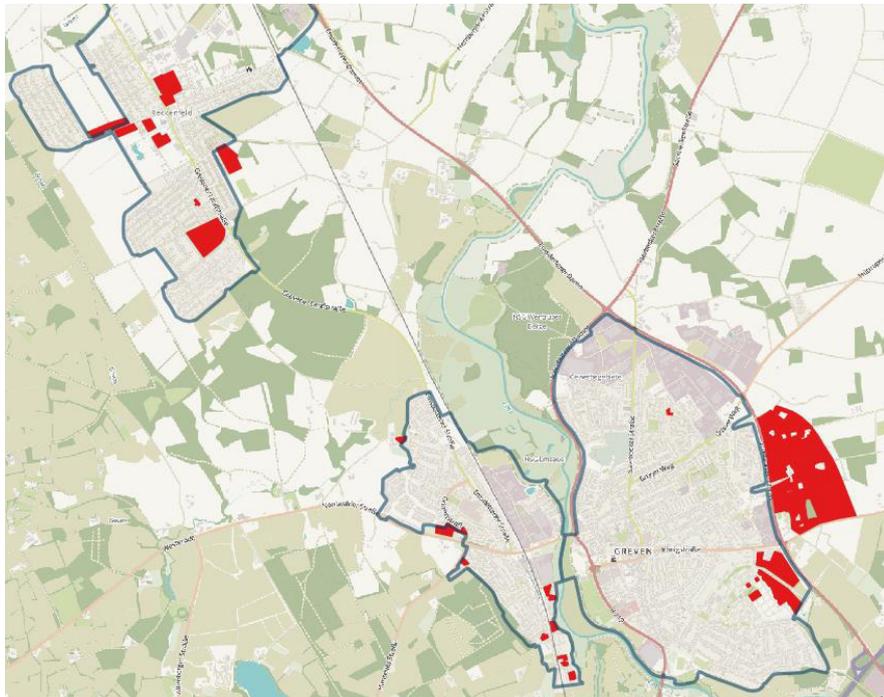
Das Vorhandensein verfügbaren Baulands ist für den Wohnungsbau in der Stadt Greven von elementarer Bedeutung. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen

⁵ Quelle: NRW.BANK, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2016: Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen. Modellrechnungen.

für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Greven sind rd. 90 ha Wohnbaupotenzialflächen festgesetzt. Von den ermittelten Potenzialen befinden sich ca. 65 Hektar im Stadtteil „Rechts der Ems“ (ca. 11 ha ohne die Fläche östlich der B481), ca. 4,5 ha „Links der Ems“ sowie ca. 20 ha in Reckenfeld. Vielfach liegen die Potenzialflächen in den Randlagen der Stadtteile. Da es sich hierbei um das Bruttobauland handelt, müssen von dieser Hektarangabe noch die dazugehörige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen abgezogen werden. Die Gemeinschaftsflächen wurden mit ca. 30 Prozent angesetzt, dies markiert aber eher den unteren Rand und kann ggf. bei einigen Flächen höher ausfallen. Das reine Flächenpotenzial für Baugrundstücke liegt somit bei ca. 60 ha.

Abbildung 45: Flächenpotenziale der Stadt Greven



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Greven, eigene Darstellung

Neben den Wohnbaupotenzialen in FNP und B-Plan stellen auch Baulücken und Abrissflächen zur Nachverdichtung ein Flächenpotenzial für die Wohnnutzung dar. Flächenpotenziale in momentan vorhandenen Baulücken konnten in der Stadt Greven allerdings bislang nicht ermittelt werden. Die künftigen Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude können auf Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose ermittelt werden, da der Ersatzbedarf darüber Aufschluss gibt, wie viele Wohnungen künftig marktabgängig sind. Bis 2030 wird ein Ersatzbedarf von 323 Wohnungen prognostiziert. In Fachkreisen wird davon ausgegangen, dass lediglich 20 Prozent des Ersatzbedarfs aus Abrissmaßnahmen resultieren, andere Ersatzbedarfe ergeben sich z.B. aus Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen von Wohnungen in Büroräume etc. Es wird davon ausgegangen, dass in Greven überwiegend Altbestände im Ei-

genheimsegment abgerissen werden, um Nachverdichtung zu betreiben. InWIS schätzt, dass bei einem Abriss von ca. 22 Eigenheimen eine Potenzialfläche in der Größe eines Hektars entsteht. Laut IT.NRW werden ca. 73 Prozent der durch Abriss entstandenen Potenzialflächen wieder für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt⁶. Daraus ergeben sich für Greven ca. 2,1 ha Potenzialfläche aufgrund von Abrissmaßnahmen. Da Abrissmaßnahmen zumeist in integrierten Lagen stattfinden, werden für Neuplanungen Dichteverhältnisse von 80 Prozent im Mehrfamilien- und 20 Prozent im Eigenheimsegment angenommen. Somit entstehen auf den Abrissflächen Potenziale für 94 Wohneinheiten im Mehrfamilien- und zehn Wohneinheiten im Eigenheimsegment. Insgesamt beläuft sich das Wohnbauflächenpotenzial in Greven dann auf rd. 62 ha.

Bei der Gegenüberstellung der im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose ermittelten Wohnraumbedarfe mit den bestehenden Flächenpotenzialen wird eine normative Herangehensweise gewählt. Die zentrale Fragestellung lautet: Wieviel Fläche wird benötigt, um die ermittelten Bedarfe bedienen zu können? Unter Berücksichtigung der mittleren Variante der InWIS-Bevölkerungsprognose entstehen in Greven bis 2030 Bedarfe in Höhe von 1.492 Wohneinheiten im Mehr- und 718 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment. In der Berechnung geht InWIS davon aus, dass pro ha Netto-Wohnbaufläche geschätzt 22 Eigenheime bzw. 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden können. Somit würden auf Grundlage der ermittelten Wohnraumbedarfe ein Flächenbedarf von 33 ha für das Segment der Eigenheime und 27 ha für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Bei der mittleren Variante mit erhöhter Zuwanderung ergibt sich ein Flächenbedarf von 44 ha (975 WE) im Eigenheim- und 32 ha (1.733 WE) im Mehrfamilienhaussegment. In der Gegenüberstellung mit den ermittelten Flächenpotenzialen (inkl. der Potenzialfläche östlich der B481) zeigt sich, dass die Flächenpotenziale für die Bedarfsdeckung, die aus der mittleren Variante hervorgehen, ausreichen. Fallen die Bedarfe aufgrund einer erhöhten Zuwanderung größer aus, können diese ggf. nicht durch die bislang ermittelten Flächenpotenziale gedeckt werden.

⁶ Vgl. IT.NRW (2016): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2015.

Tabelle 25: Wohnbauflächenpotenziale

	Gesamt	MFH	EH
Wohnungsbedarf mittlere Variante	2.210 WE	1.492 WE	718 WE
Flächenbedarf	60 ha	27 ha (55 WE/ha)	33 ha (22 WE/ha)
Wohnungsbedarf mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung	2.708 WE	1.733 WE	975 WE
Flächenbedarf	76 ha	32 ha (55 WE/ha)	44 ha (22 WE/ha)
Wohnbauflächenpotenziale			
- Flächen FNP/B-Plan	60 ha	?	?
- Baulücken / Nachverdichtung	?	?	?
- Abrissflächen	2,1 ha	1,7 ha	0,4 ha
Gegenüberstellung mittlere Variante	+2,1 ha	45%	55%
Gegenüberstellung mittlere Variante mit erhöhter Zuwanderung	-13,9 ha	42%	58%

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung

Die Potenzialfläche östlich der B481 mit rd. 54 ha Bruttobauland macht einen großen Anteil der benötigten Wohnbauflächenpotenziale aus. In der Gegenüberstellung der ermittelten Flächenpotenziale und dem Wohnungsbedarf, die aus der mittleren Variante hervorgehen, wird deutlich, dass der ermittelte Bedarf nur mit einer Entwicklung der Potenzialfläche östlich der B481 gedeckt werden kann.

Die Vor- und Nachteile der Entwicklung dieser Fläche sind sorgfältig abzuwägen. Einerseits erfordern derartige Siedlungsentwicklungen mit dem daraus folgenden Wachstum der Bevölkerung immer auch, die notwendigen Infrastrukturen wie z.B. Kitas, Schulen, Straßen usw. mit entsprechenden Folgekosten herzustellen. Darüber hinaus sind u. a. eine funktionierende Nahversorgung sowie die Anbindung an den ÖPNV wichtige Aspekte für zukünftige Siedlungserweiterungen. Andererseits wird es ohne die Entwicklung der Potenzialfläche östlich der B481 zu einer weiteren Verknappung von Bauland kommen, mit der Konsequenz, dass die Preise für Wohnraum weiter ansteigen. Ebenso würde der Entwicklungsdruck auf innerstädtische Flächen deutlich verstärkt werden. Ungeachtet der Fragestellung des Wo wird die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen die Bereitstellung weiteren Wohnraums erforderlich machen.

Grundsätzlich empfehlen wir auf integrierte Lagen mit vorhandener Infrastruktur zu setzen. Vorrangiges Ziel sollte es zudem sein, verstärkt Nachverdichtungspotenziale sowie Umnutzungspotenziale (z.B. ehem. Gewerbe) zu prüfen und auszuschöpfen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Voraussetzungen zur Entwicklung der Potenzialfläche östlich der B481 sollte darüber hinaus geprüft werden.

4. Handlungsprogramm

4.1. Leitlinien

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurden Leitlinien zur Ausrichtung der künftigen Wohnungspolitik und der nachfragegerechten Entwicklung von Wohnungsangeboten in Greven erarbeitet. Ziel ist eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Grevenener Wohnqualitäten.

Wohnungsangebot für alle Zielgruppen stärken: Breit gefächertes Neubaugebot schaffen

Die Prognose für Greven geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 aus. Neben der Verschiebung der Altersstruktur der Grevenener Bevölkerung, nimmt auch die Ausdifferenzierung der Lebensstile stetig zu, weshalb unterschiedliche Wohnformen am Wohnungsmarkt nachgefragt werden. Die zukünftige Wohnungspolitik ist auf diese Entwicklungstendenzen abzustimmen, indem verschiedene Wohnformen in unterschiedlichen Preisklassen bereitgestellt werden. Hierbei ist insbesondere eine Steuerung seitens der Stadt im Neubausegment vorzunehmen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist zukünftig das barrierefreie Wohnen stärker in den Fokus zu rücken, aber auch Wohnraumangebote für junge Haushalte und Familien sind bereitzuhalten.

Anpassung des Wohnbestands und des Wohnumfelds an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft

Aufgrund der demografischen Entwicklungen wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen in Greven bis zum Jahr 2030 deutlich anwachsen. Im Zuge dessen gewinnen barrierefreie/ -arme Ausstattungsqualitäten an Bedeutung. Neben der Schaffung von modernen Ausstattungsstandards im Neubau sind auch Anpassungsmaßnahmen im Bestand durchzuführen, damit dieser auch in Zukunft marktfähig ist. Auch ein barrierefreies Wohnumfeld ist für die mobilitätseingeschränkte Zielgruppe von großer Bedeutung, um bis ins hohe Alter die Selbstständigkeit erhalten zu können und Erledigungen des täglichen Bedarfs, aber auch soziale Kontakte ausführen zu können. Gerade ältere Single- und Paar-Haushalte, die sich in der Postfamilienphase befinden, sind Nachfrager nach altersgerechten bzw. barrierearm ausgestatteten Wohnungen, denn ein Umzug in altersgerechten Wohnraum muss rechtzeitig erfolgen. Die Schaffung von Wohnalternativen zum Eigenheim in Form von altersgerechten Wohnungen ist zentraler Bestandteil, um den Generationenwechsel in Greven zu unterstützen.

Soziale Durchmischung für vielfältige Stadtquartiere fördern

In Greven besteht gerade Bedarf an preiswertem Wohnraum. Ziel ist es, die Investitionen im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment anzukurbeln. Bei der Realisierung von preisgebundenen Wohneinheiten ist von der planenden Seite aus darauf zu achten, dass keine räumlichen Ballungen dieses Segments entstehen. Vielmehr ist eine dezentrale Verteilung über das Stadtgebiet hinweg anzustreben, um die Gefahr von Segregationsprozessen abzumildern und vielfältige Stadtquartiere zu fördern.

Erhalt der Familienfreundlichkeit durch familienfreundliche Wohnungen und Wohnumfelder sowie entsprechender Infrastruktur

Greven stellt für die Zielgruppe der Familien einen bevorzugten Wohnstandort in der Region dar. Dies äußert sich auch in den spürbaren Wanderungsgewinnen in den Altersgruppen der Familien. Um entsprechenden Wohnraum für die Zielgruppe der Familien bereitstellen zu können, wurden in Greven in den vergangenen Jahren zahlreiche Baugebiete entwickelt. Aufgrund der aktuell angespannten Marktlage im Eigenheimsegment sind auch zukünftig weitere familienfreundliche Wohnraum- und Wohnumfeldangebote in Greven zu schaffen. Hierbei ist auch auf eine Ansprache der Familienhaushalte mit mittleren und unteren Einkommen zu achten.

Förderung einer Stadt der kurzen Wege: „Innen- vor Außenentwicklung“

Für die zukünftige Stadtentwicklung Grevens ist die Bereitstellung von Wohnbauland ein bedingender Faktor. Bei der Entwicklung der bestehenden Potenzialflächen ist auf eine Priorisierung zu achten, die zentral gelegene bzw. bereits an vorhandene Infrastrukturen angeschlossene Flächen bevorzugt. Hierzu zählen u.a. Nachverdichtungsmaßnahmen in Baulücken. Bislang nicht erschlossene Flächen in Stadtrandlagen sind hingegen eher nachrangig als Baugebiete zu entwickeln. Ziel ist es, die Wohnfunktion in den zentralen Lagen der Stadtteile zu stärken, um den Bewohnern kurze Wege zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen und Arbeitsorten zu ermöglichen.

Neubau und Bestandsentwicklung im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung umsetzen

Im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Greven wird die Bedeutung einer klimagerechten Stadtentwicklung betont. Hierzu gehören bspw. die Energieeffizienztechnologien im Bereich der privaten Haushalte, Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Regelungen zur Energieeffizienz im Bereich Planen und Bauen etc. In Greven wurden bereits Beratungsangebote und Workshops durchgeführt, um die Eigentümer und Nutzer von Gebäuden für diese Themenbereiche zu sensibilisieren. Auch wurden bereits explizit energetische Baugebiete in Greven realisiert. Auch in Zukunft wird das Thema der klimagerechten Stadtentwicklung in Greven eine zentrale Rolle spielen, weshalb alle Aktivitäten am Wohnungsmarkt stets im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung erfolgen sollten.

4.2. Strategien, Instrumente und Maßnahmen

Aufbauend auf den Leitlinien für die Wohnungspolitik Grevens werden im Folgenden Maßnahmenempfehlungen anhand von fünf Handlungsfeldern gegeben. Die Maßnahmen richten sich dabei sowohl an die Kommune, als auch an die Wohnungswirtschaft und private Wohnungseigentümer und sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren Umsetzbarkeit noch detailliert zu prüfen ist.

4.2.1 Umgang mit Wohnbauflächen und Neubauvorhaben

Vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung sollte die Ausweitung eines bedarfsgerechten Baulandangebots für verschiedene Zielgruppen eine der zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der Stadt Greven sein.

Entwicklung einer Grevener Baulandstrategie

Da die derzeitigen Baulandreserven knapp sind und die Verfügbarkeit und Entwicklung aller Flächen fraglich erscheint, empfehlen wir eine aktive Bodenpolitik und zu diesem Zweck die Entwicklung einer Grevener Baulandstrategie. Durch verschiedene Steuerungsmöglichkeiten sollte die Stadt Greven auf die Umsetzung der Leitlinien für das Wohnen in Greven hinwirken.

Generell bestehen verschiedene Baulandbereitstellungswege. So kann die Kommune entweder im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik Grundstücke erwerben oder aber vorhabenbezogen Ankäufe tätigen. Hohe Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune bieten Zwischenerwerbsmodelle. Hierbei übernimmt die Kommune nach dem Ankauf der Flächen selbst die Planung, Bodenordnung, Erschließung und ggfs. die Vermarktung. Die planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung kann dann zur Deckung der Vorleistungs- und Folgekosten genutzt werden.

Die Steuerungsmöglichkeiten seitens der Kommune können zur Deckelung der Baulandpreise genutzt werden. Die Grundstücke des Neubaugebiets „Wöste“ wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens vergeben, so dass sich zum Teil die Grundstückskosten für Familien durch die Entwicklung und Weiterveräußerung durch Bauträger bzw. Projektentwickler erhöht haben. Andere Städte im Umland, wie z.B. Emsdetten, verfolgen ein anderes Vorgehen in der Baulandentwicklung, in dem sie selber als Entwickler agieren. Um mehr Steuerung über Vergabe und Preise der Grundstücke zu erlangen, kann die Stadt Greven – zumindest auf Teilflächen – selbst als Entwickler auftreten und die Grundstücke direkt an bauwillige Familien vermitteln. Bei eigener Vermarktung und Endherstellung für private Bauherren können die Grundstücke direkt an die Käufer vermittelt werden, ohne dass durch die Weiterveräußerung durch Projektentwickler oder Bauträger die Grundstückskosten für Selbstnutzer weiter ansteigen. Das Vermarktungsrisiko liegt dementsprechend aber auch bei der Kommune. Viele Kommunen gründen für die aktive Baulandentwicklung stadteigene Projekt- bzw. Stadtentwicklungsgesellschaften.

Bei sogenannten revolvierenden Bodenfondsmodellen, welche zum Beispiel in Münster und Bocholt Anwendung finden, werden die Gewinne aus den Grundstücksverkäufen in den Erwerb weiterer Grundstücke investiert.

GUTES BEISPIEL

Bereits 1995 wurde in Bocholt ein Beschluss zu Bodenmanagement und sozialgerechter Bodennutzung gefasst, welches in den Folgejahren noch weiter konkretisiert wurde. Zur Finanzierung der aktiven Baulandpolitik dient der „Bocholter Bodenfonds“, welcher als revolvingender Fonds als zweckgebundener Sonderposten im Haushalt eingestellt ist.

Weitere Infos unter: <https://www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/bocholter-bodenmanagement/>

Konzeptvergabe einführen und planungsrechtliche Instrumente ausschöpfen

Für Greven bestehen verschiedene Steuerungsmöglichkeiten für im Eigentum der Kommune befindliche Grundstücke. Wir empfehlen die Vergabe städtischer Grundstücke nach dem Prinzip der Konzeptvergabe und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Je nach konkreten Standortcharakteristika kann die Kommune (als Flächeneigentümer) bestimmte Kriterien festlegen, nach der die Fläche vergeben wird, z.B. städtebauliche, ökologische oder auch soziale Kriterien, wie z.B. die Bereitstellung preisgedämpfter bzw. preisgünstiger Wohnungen. Auch durch Direktvergaben mit Auflagen oder die Vergabe städtischer Grundstücke durch die Bestellung von Erbbaurechten sind Eingriffe der Kommune möglich. Vorteil bei der Vergabe von Erbbaurechten ist, dass die Grundstücke langfristig im Besitz der öffentlichen Hand bleiben. Gerade bei der Unterstützung von Wohnprojekten kann das Erbbaurecht sinnvoll sein, da sich der Eigenkapitalbedarf und somit die anfängliche Kostenbelastung verringert.

Auch planungsrechtliche Instrumente können zur Steuerung des Wohnungsangebots genutzt werden. Kooperative Baulandmodelle finden anhand städtebaulicher Verträge ihre Anwendung. Städtebauliche Verträge können neben konkret städtebaulichen Zielsetzungen auch Vereinbarungen beinhalten, welche Leistungen bzw. Kosten vom Projektentwickler übernommen werden müssen, wie z.B. Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Folgekosten für soziale Infrastruktur (z.B. eine Kita) und auch die Umsetzung einer sogenannten Quotierung öffentlich geförderter Wohnungen wird über einen städtebaulichen Vertrag rechtskräftig.

Nachverdichtungspotenziale identifizieren und nutzen

Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenpotenziale und der Leitlinie der Innen- vor Außenentwicklung, sind Nachverdichtungsmöglichkeiten bei der künftigen Wohnbauflächenentwicklung wichtiger denn je. Zunächst sollte in Greven der Erfassung bzw. der Analyse von Nachverdichtungspotenzialen eine wichtigere Rolle beigemessen werden. Zwar verfügen die Grevener Wohnungsmarktakeure bzw. insbesondere die entsprechenden Ämter über erste Kenntnisse zu Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten (bspw. in Einfamilienhausquartieren), dennoch sollten die Potenzialflächen systematisch erfasst und analysiert werden, z.B. mithilfe eines Baulückenkatasters. Ebenso sollte eine erste Ansprache der Eigentümer erfolgen, um tatsächliche Entwicklungspotenziale abschätzen zu können.

Zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen ist es unverzichtbar die planungsrechtlichen Möglichkeiten zum baulichen An- und Ausbau auszuschöpfen. Ebenso gilt es das Bauen in der zweiten Reihe auf großen Grundstücken

verstärkt zu prüfen und zu fördern. Dies gilt insbesondere für das Vogelviertel im Stadtteil „Rechts der Ems“ und für Reckenfeld.

In integrierten Lagen ist es oftmals sinnvoll abgängige Bausubstanz durch Neubauten zu ersetzen. In Greven ist es in den letzten Jahren häufig vorgekommen, dass im Zuge des Ersatzwohnungsbaus Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist dies aus gutachterlicher Sicht ein probates Instrument zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums.

Als weiteres sinnvolles Mittel zur Erleichterung der Nachverdichtung ist eine Überprüfung und ggfs. eine Anpassung bestehender B-Pläne für Flächen mit Nachverdichtungspotenzialen hinsichtlich ihrer zeitgemäßen Ausgestaltung zu überprüfen.

GUTES BEISPIEL

In Emsdetten ist es gelungen, die Nachverdichtung über eine Anpassung bestehender B-Pläne voranzutreiben. Emsdetten nahm 2005/2006 als eine von vier Modellkommunen am vom Land NRW geförderten Modellvorhaben „Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ teil. Ziel des Flächenmanagement der Stadt Emsdetten ist es auch heute noch, den Freiflächenverbrauch zu reduzieren, eine Sensibilität für das Thema Flächenverbrauch zu erzeugen und auf den demografischen Wandel zu reagieren. In Emsdetten werden laut aktuellem Flächenbericht, alte Bebauungspläne fortlaufend im Sinne der Nachverdichtung aktualisiert.

Weitere Infos unter:

<https://www.emsdetten.de/verwaltung/dienstleistungen/dienstleistung.php?id=288&menuid=14&topmenu=4>

Städtebauliche Qualität und bedarfsgerechten Neubau durch Wettbewerbe sichern

Städtebauliche Wettbewerbe helfen dabei, für die unterschiedlichsten planerischen Aufgabenstellungen aus konkurrierenden Alternativen die beste Lösung zu finden. Dabei kann der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Qualität Rechnung getragen werden. In einem nachvollziehbaren Verfahren nach bestimmten Spielregeln entstehen unterschiedliche Ideen zu einer Planungsaufgabe. Die Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbe sollten dann als Grundlage für Bebauungspläne dienen.

Für künftige, größere Quartiersentwicklungen in Greven, wie z.B. das Bahnhofsumfeld oder die Ortsmitte Reckenfeld empfehlen wir die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs als Grundlage für die Bauleitplanung, um vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen eine bedarfsgerechte Entwicklung der Quartiere sicherzustellen.

Fokus auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern setzen

Wie oben erläutert wurde (vgl. Kapitel 3.3), sollte in Greven künftig vor allem der Schwerpunkt (etwa zwei Drittel des Wohnungsbedarfs erstrecken sich auf den Geschosswohnungsbau) auf die Umsetzung von Projekten der Mehrfamilienhausbebauung gesetzt werden. Künftig sollten Neubaugebiete gemischter geplant werden und auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorsehen. Dabei sollten bedarfsgerechte Wohnungen für verschiedene Zielgruppen entstehen. Für das Segment der Mietwohnungen bedeutet dies zusammengefasst:

- Schwerpunkt: kleine bis mittlere Wohnflächen mit 1 bis 3 Zimmern; ca. 50 bis 80 m²; mind. barrierearm (wird auch von mobilen Zielgruppen geschätzt)
- auch größere, familiengerechte Wohnungen und Mieteinfamilienhäuser (90 bis 120 m² Wohnfläche)

Für Eigentumswohnungen bestehen folgende Anforderungen:

- Schwerpunkt: Wohnungen in kleineren Objekten (4 bis 8 Wohneinheiten) für Selbstnutzer und nachrangig auch Kapitalanleger
- Wohnungen für (jüngere und) ältere Paare mit 2 bis 3 Zimmern; ca. 60-95 m²; Aufzug und barrierefreie Ausstattung

Um den Bau von Mehrfamilienhäusern voranzubringen, sollte auch verstärkt auf Gespräche mit den ansässigen Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften gesetzt werden, da zum jetzigen Kenntnisstand seitens dieser Akteure keine Neubauaktivitäten in Greven geplant sind. Gerade im unteren und mittleren Segment sind die institutionellen Anbieter aber wichtige Akteure am Mietwohnungsmarkt.

4.2.2 Qualifizierung der Wohnungsbestände

Da Bestandsimmobilien den Großteil des Wohnungsangebotes in Greven ausmachen, ist der Instandhaltung und der Erneuerung des Bestandes neben dem bedarfsgerechten Neubau eine besonders hohe Relevanz beizumessen. Zwar ist der Wohnungsbestand Grevens vergleichsweise jung und größtenteils in einem guten Erhaltungszustand, dennoch bestehen heute und künftig zielgruppenorientierte, aber auch energetische Umbaubebedarfe. Die Bestands- und Quartiersentwicklung sollte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine zentrale Aufgabe in Greven sein.

Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Modernisierung des Wohnungsbestands

Modernisierungen sollten standort- und nachfragegerecht umgesetzt werden. Je nach Strategie und Zielgruppenansprache, kann sich die Modernisierungintensität unterscheiden. Wichtig ist, dass unterschiedliche Ausstattungsqualitäten für Haushalte verschiedener Wohnkaufkraft bestehen bleiben.

- Geringfügige Modernisierungen, wie z.B. ein Fassadenanstrich oder die Erneuerung der Eingangsbereiche, sind einerseits für Bestände anzuraten, die wenig Handlungsbedarf aufweisen. Zum anderen sind sie bei Bestän-

den durchzuführen, die zur Deckung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum auch mit einfachem Ausstattungsstandard von Bedeutung sind. Investitionen in einem geringen Umfang zielen hauptsächlich auf eine mittelfristige Mieterbindung.

- Mittlere Modernisierungstätigkeiten dienen der Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnstandards und gehen über die Instandhaltung hinaus. Sie umfassen z.B. Maßnahmen, wie den Anbau von Balkonen und sind in guten Mikrolagen zu verwirklichen. Ziel ist auch hier die Mieterbindung.
- Umfangreichere Modernisierungen sind dann wohnungswirtschaftlich sinnvoll, wenn sich die Bestände in infrastrukturnahen Lagen befinden und langfristige Vermietungschancen zeigen. Ziel ist hier die langfristige Attraktivitätssteigerung der Bestände und die Gewinnung neuer Zielgruppen. Dies kann auch durch Grundrissveränderungen oder die Erhöhung des Ausstattungsstandards forciert werden. Besonders Objekte mit sichtbarer Bedeutung für das Quartier (z.B. in Eingangsbereichen) können bei Modernisierung positive Effekte erzeugen, die auf das gesamte Quartier ausstrahlen.

Modernisierungstätigkeiten tragen maßgeblich zum Erscheinungsbild und zur Wohnqualität eines Quartiers bei. In Greven ist der Erhaltungszustand der Gebäude größtenteils als optisch zufriedenstellend einzuschätzen, wenngleich energetische Sanierungsmängel fraglich sind. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Wohnqualität gibt es in Greven keine ganzen Quartiere mit Handlungsbedarf, jedoch einzelne Mikrolagen, die gewisse Schwächen in ihrer Wohnfunktion aufweisen, wie z.B. die Lage an hochfrequentierten Straßen oder der Bahntrasse.

Die Modernisierungstätigkeiten der WohnBau Westmünsterland eG zeigen, wie qualitätsvolle Bestandsentwicklungen auch in einfachen Lagen durchgeführt werden können. So haben die Wohnungen im Bereich „Het Nieland“ durch den Fassadenanstrich und den Balkonanbau eine deutliche Aufwertung erfahren. Trotzdem stehen sie weiterhin Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung.

Die institutionellen Wohnungsanbieter in Greven berichten, dass eine zielgruppen- und gebäudespezifische Instandhaltung bzw. Modernisierung der Wohnungsbestände stattfindet. Wichtig für Greven erscheint, dass auch die privaten Eigentümer für entsprechende Modernisierungen sensibilisiert und aktiviert werden.

Energetische Erneuerung von Wohnungsbeständen

Im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Greven aus dem Jahr 2010 wurden bereits umfassende Ziele und Maßnahmenvorschläge zu energetischen Herausforderungen erarbeitet. Im Handlungsfeld Planen/Bauen/Beschaffen wurden auch Maßnahmen zur Sanierung von kommunalen und privaten Wohnungen benannt.

Wir empfehlen die Initiierung der Neuauflage des Beratungsangebotes „Sanieren im Bestand“. Das Immobiliencenter Greven der Kreissparkasse Steinfurt

sollte dafür möglichst wieder als Partner gewonnen werden. Ein Beratungsangebot in Kombination mit einer Wertermittlung und energetischen Gebäudebewertung inkl. Maßnahmenkatalog und Sanierungsmaßnahmen ist zur Motivation zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand empfehlenswert. Auch die Haus-zu-Haus-Beratungen, die bereits als Maßnahme im Klimaschutzkonzept vorgeschlagen wurden, stellen aus gutachterlicher Sicht eine geeignete Maßnahme dar, um Eigentümer zu Sanierungstätigkeiten zu sensibilisieren und zu mobilisieren.

Seitens der Stadtverwaltung wurde berichtet, dass bereits umfassende Angebote zur Energieberatung in Greven existieren. Neben der Beratung durch die Verbraucherzentrale, wird auch eine Haus-zu-Haus-Beratung angeboten. Es wird berichtet, dass die Energieberatung eine stark rückläufige Nachfrage erfährt und insb. die ältere Bewohnerschaft kein Interesse an den Beratungsangeboten zeigt. Wir empfehlen, sich künftig bei der Energieberatung verstärkt auf junge Familien, die eine Bestandsimmobilie erwerben, zu konzentrieren und zu spezialisieren. Gerade bei einem Besitzerwechsel, sind Beratungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen erfolgsversprechend.

Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel als Beitrag zum Klimaschutz

Zum Bestandsumbau und zur Quartiersentwicklung stehen verschiedene Fördermittel bereit, deren Inanspruchnahme empfehlenswert ist. Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen strebt u.a. die bauliche Aufwertung von Wohnquartieren im Rahmen energieeffizienter, barrierearmer und denkmalgerechter Maßnahmen sowie den Erhalt bezahlbarer und gleichzeitig zukunftsfähiger Wohnangebote durch Bestandserneuerung an. Handlungskonzepte Wohnen können als Grundlage für den Einsatz der Fördermittel im Rahmen der Investiven Bestandsförderung (BestandsInvest) dienen. Die Wohnraumförderung ist an allen Standorten in Nordrhein-Westfalen einsetzbar und ist unabhängig von Gebietskulissen der Stadterneuerung/der Städtebauförderung einzusetzen.

Im Rahmen der Investiven Bestandsförderung werden zur Verbesserung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen verschiedene Maßnahmen finanziert:

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Verbesserung des Einbruchschutzes,
- bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen,
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Wohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten,
- Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden,

- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand.

Die Förderung erfolgt in Form eines Darlehens und ist je nach Art und Umfang der Maßnahme unterschiedlich hoch. Durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel bei der Bestandsentwicklung sind Mietobergrenzen gemäß der Wohnraumförderung einzuhalten.⁷

Auch die KfW gewährt Fördermittel für die Bestandsentwicklung im Rahmen der Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht umbauen“ in Form von Investitionszuschüssen. Über die NRW.BANK können diese Programme um ein Gebäudesanierungsprogramm (Darlehen) ergänzt werden⁸. Über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ werden z.B. Einzelmaßnahmen, wie Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster und Außentüren, die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage oder die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage gefördert. Die Maßnahmen müssen bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllen, um förderfähig zu sein. Der Investitionszuschuss beträgt bis zu 30.000 Euro je Wohnung.⁹ Mithilfe des Programms „Altersgerecht Umbauen“ werden Maßnahmen mit bis zu 1.500 Euro je Wohnung bezuschusst. Förderfähig sind Modernisierungsmaßnahmen zur Barrierereduzierung, zur Erhöhung des Wohnkomforts und zum Einbruchschutz.¹⁰

MEHR INFOS UNTER:

NRW.BANK Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen:

<https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/>

KfW Nationale Förderbank:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>

Energetische Standards im preisgebundenen Wohnungsbau berücksichtigen

Der sogenannte Klima- oder Energiebonus wird von immer mehr Landkreisen und kreisfreien Städten als Investitionsanreiz für Wohnungseigentümer des öffentlich geförderten Wohnraums genutzt. Bei Durchführung einer Modernisierung (unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards) kann der Vermieter die Nettokaltmiete (Kosten der Unterkunft), die vom Kostenträger übernommen werden, um einen gewissen Beitrag über die geltende Mietobergrenze anheben. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, sodass keine zusätzlichen Kosten für den Kostenträger der öffentlichen Hand entstehen.

⁷ Quelle: <http://www.foerderdatenbank.de/FoerderDB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=9360>

⁸ Quelle: <https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/NRWBANKGebauesanierung/15603/nrwbankproduktdetail.html>

⁹ Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-\(430\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/)

¹⁰ Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/index.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/index.html)

Der Klimabonus wird im Rahmen des Schlüssigen Konzepts zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft festgelegt. Da der Kreis Steinfurt als kommunaler Träger der Grundsicherung auftritt, sollte eine Diskussion bzw. das Aufnehmen des Klima- bzw. Energiebonus auf Kreisebene angestoßen werden.

GUTES BEISPIEL

Das Schlüssige Konzept für den Kreis Recklinghausen sieht das Instrument des Energiepasses vor. So kann von der festgelegten Grundmiete nach oben abgewichen werden, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem festgelegten Energieverbrauch um zusätzlich 35 bis 65 Cent/m²/Monat.

Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern

Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Wohnumfeld mit seiner Infrastrukturausstattung trägt maßgeblich zur Wohnqualität eines Standortes bei. Die Verfügbarkeit von Orten zum Treffen und Austauschen im Quartier wird im Zuge des gesellschaftlichen Wandels (Singularisierungstrend u.a.) zunehmend wichtiger. Besonders für Kinder, Jugendliche, Senioren, aber auch Zielgruppen mit Unterstützungs- und Kommunikationsbedarfen (z.B. Flüchtlinge, Alleinerziehende) gehören kurze Wege zu Beratungs- und Begegnungsangeboten zu einer guten Infrastrukturausstattung.

Im Hansaviertel spielt die Förderung eines guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens für die Sahle Wohnen eine wichtige Rolle. Hier arbeitet das Wohnungsunternehmen auch mit der städtischen Initiative im Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum Kardarie, dem Jugendamt und der AWO zusammen. Es werden regelmäßig verschiedene Angebote im öffentlichen Raum (z.B. Nachbarschaftsfeste, Malaktionen, Graffiti-Workshops) angeboten, um das gemeinschaftliche Zusammenleben im Quartier zu festigen. Die Sahle Wohnen arbeitet auch mit dem Dienstleistungsunternehmen Parea gGmbH als Partner für die Quartiersarbeit zusammen. Mit ihren Aktivitäten zielt Parea auf die Aktivierung der Mieterschaft zu gemeinschaftlichen Aktivitäten (Nachbarschaftsfeste, Ausflüge, Spielmöglichkeiten für Kinder, Begegnungsangebote für Senioren etc.), um das gute Zusammenleben im Quartier (z.B. im Emsweg) zu fördern.

Nach dem Vorbild der Aktivitäten der Sahle Wohnen sollte ebenso angestrebt werden, an weiteren geeigneten Standorten quartiersbezogene Serviceangebote für Familien, aber auch für Senioren (z.B. Grevenener Süden) in Form haushaltsnaher und pflegerischer Dienstleistungen in Kooperation mit den Wohnungsanbietern und sozialen Trägern anzubieten.

Auch künftig sollte versucht werden, alle gesellschaftlichen Akteure in die Quartiersentwicklung miteinzubinden und die Gemeinwesenarbeit voranzubringen. So könnten Wohnungsunternehmen oder private Anbieter größerer Bestände bspw. Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs und Beratungsstellen in schlechter vermietbaren Erdgeschosswohnungen bzw. Ladenflächen bereitstellen. Geeignete Grünflächen können als Flächen für urbanes Gärtnern, interkulturelle Gärten etc. zur Verfügung gestellt werden.

4.2.3 Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens

Neubau bedarfsgerechter öffentlich geförderter Wohnungen

Wie die Analyse gezeigt hat, besteht in Greven ein Bedarf an kleinen öffentlich geförderten Wohnungen, da sich die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII größtenteils aus Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammensetzen. Auch andere Zielgruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, leben oft als Ein- oder Zweipersonen-Haushalte, wie z.B. Senioren, Asylbewerber oder Alleinerziehende. Dementsprechend sollte beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen ein Fokus auf kleinen Wohnungen mit Wohnflächen von rd. 50 bis 65 m² liegen.

Ebenfalls, aber in einem geringeren Umfang werden im öffentlich geförderten Segment große, familiengerechte Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern benötigt. Ein geeignetes Produkt für einkommensschwache Familien stellt in diesem Zusammenhang das Mieteinfamilienhaus dar. Familien, für die normalerweise die Erschwinglichkeit eines Eigenheims nicht gegeben ist, können durch ein Mieteinfamilienhaus von den Vorteilen eines Eigenheims, wie z.B. einen Garten und eine ausreichend große Wohnfläche profitieren. Mieteinfamilienhäuser werden auch über die soziale Wohnraumförderung des Landes gefördert.

Um Investoren stärker für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu motivieren, kann eine Zusammenarbeit mit dem Anbieter der Wohnungen hinsichtlich der Belegungsbindung hilfreich sein. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass Wohnungsanbieter es bevorzugen ihre gebundenen Wohnungen selber oder zumindest gemeinsam mit der Stadt zu belegen, um eine gemischte Bewohnerschaft in ihren Objekten und Quartieren sicherzustellen. Im Lenkungsreis zum Handlungskonzept Wohnen wurde dargelegt, dass mit Ausnahme von Greven alle Kommunen des Kreises Steinfurt auf das Belegungsrecht verzichten.

Vor dem Hintergrund des Leitbildes gemischter Quartiere, sind öffentlich geförderte Wohnungen/Mieteinfamilienhäuser stets in integrierten Lagen und möglichst in allen Stadtteilen und in verschiedenen Quartieren zu bauen.

GUTES BEISPIEL

Als gutes Beispiel kann der Bau geförderter Einfamilienhäuser im Kreis Unna (Werne, Lünen etc.) durch die Dr. Potthoff GmbH & Co. KG angeführt werden. Die Häuser richten sich an Familien mit ein bis drei Kindern und verfügen über stufenlose Hauszugänge, Barrierefreiheit in den Erdgeschossen, zwei Bädern, Tapeten und Bodenbelägen. Sie tragen zur Versorgung von Familien mit bezahlbaren Einfamilienhäusern bei. Die Familien profitieren von einer angemessenen Wohnungsgröße und einem familienfreundlichen Umfeld (z.B. sichere Spielflächen im Garten).

Weitere Infos unter: http://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/Kreishaus/kfp/pdf/Buendnis_fuer_Familie/Das_gefoerderte_Einfamilienhaus_zur_Miete.pdf

Anteil öffentlich geförderter Wohnungen mithilfe einer Quotierung am Neubau sichern

Eine Quote öffentlich geförderter Wohnungen bei Neubauvorhaben kann zur sozialen Mischung im Quartier beitragen und gilt als probates Mittel zur Erhöhung des Anteils geförderten Mietwohnungsneubaus. Mithilfe einer Quotierung kann auf kommunalen und privaten Grundstücken ein bestimmter Anteil preisgebundener Wohnungen festgelegt werden. Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, muss sich der Investor verpflichten einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Auf stadteigenen Grundstücken kann der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen über den Kaufvertrag festgelegt werden, während auf privaten Grundstücken ein städtebaulicher Vertrag die Grundlage bildet. Das Instrument der Quotierung erzielt einen zunehmenden Verbreitungsgrad in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in unterschiedlichen Bundesländern und Größenkategorien, wie z.B. Berlin, Münster, Düren, Freiburg, Neuss und Düsseldorf. Die Höhe der Quote öffentlich geförderter Wohnungen liegt meist bei 20 bis 30 Prozent.

In Greven wurden bereits in der Vergangenheit jährliche „Produktziele für den öffentlich geförderten Wohnungsbau“ festgelegt. Für das Jahr 2017 wird angestrebt, dass jede zehnte neugebaute Wohnung öffentlich gefördert ist und bei Einzelmaßnahmen, die im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) realisiert werden, jede vierte neu gebaute Wohnung dem sozialen Wohnungsbau zuzuordnen ist. Um den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen am Neubau zu sichern, empfehlen wir die Fortführung der Quotierung. Anvisiert werden sollte ein Anteil von 20 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen an allen Neubauvorhaben, also jede fünfte Wohnung. Sinnvoll wäre eine Regelung, nach der die Quote erst ab einer festgelegten Mindestgröße des Bauvorhabens (Mindestanzahl an Wohneinheiten) zur Anwendung kommt. Entsprechende Richtlinien, die auch Aussagen zu diesen Ausnahmen treffen, sorgen für eine notwendige Transparenz für Investoren.

GUTES BEISPIEL

Die Stadt Köln praktiziert bereits seit 2005 die Quotierung auf Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau. Im Jahr 2014 beschloss der Stadtrat das sogenannte Kooperative Baulandmodell, welches im April 2017 fortgeschrieben wurde. Das Kooperative Baulandmodell setzt bei der Schaffung von Planungsrecht für Vorhaben von mehr als 20 Wohneinheiten die Umsetzung von 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau voraus. Auch die Kosten für soziale Infrastruktur, wie z.B. Kitas, müssen teilweise vom Investor übernommen werden. Die Anwendung der Quotierung in Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand einer eigens dafür verabschiedeten Richtlinie.

Weitere Infos unter: <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln>

Instrument der mittelbaren Belegung nutzen

Der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen war nicht nur in den letzten Jahren in Greven wenig attraktiv. Um Investitionen anzuregen, sollten die verschiedenen Handlungsoptionen der Landesförderung ausgeschöpft werden. Gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen können Miet- und Belegungsbindungen neu gebauter öffentlich geförderter Wohnungen auch im Bestand umgesetzt werden. Ein wesentlicher Vorteil des Instruments der mittelbaren Belegung ist, dass Investoren Neubau-Wohnungen zu marktgerechten Preisen vermieten können, aber trotzdem zusätzliche Wohnungen in die Bindung gelangen. Die Miet- und Belegungsbindung erfolgt also in „Ersatzwohnungen“, während der Neubau frei erfolgen kann. Befinden sich die „Ersatzwohnungen“ in unterschiedlichen Teillagen, so wird zudem eine räumliche Konzentration der geförderten Wohnungen vermieden.

Die Nutzung der mittelbaren Belegung setzt einen gewissen Bestand an Wohnungen in Greven voraus. Dementsprechend bietet sich dieses Instrument vor allem für die großen Bestandshalter Sahle Wohnen und WohnBau Westmünsterland eG sowie private Eigentümer mit größeren Beständen in Greven an.

MEHR INFORMATIONEN

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG)

Online unter: <https://www.nrwbank.de/foerderlotse-dokumente/Binary-reintext-wfb-2017v2.pdf.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>

Flexible Nutzungsmöglichkeiten beim Neubau preiswerten Wohnraums berücksichtigen

Zur Schaffung neuer preiswerter Wohnungen ist auf eine langfristige, flexible Nutzung zu achten, da sich Bedarfe im Laufe der Zeit verändern können. Im Zuge der erhöhten Zuwanderung durch Flüchtlinge und dem damit einhergehenden Wohnungsbedarf, sind neue Ideen zu temporären und flexiblen Wohnformen entstanden. Auch bei den Förderbestimmungen für die Errichtung geförderter Wohnraums wurden flexible Nutzungsmöglichkeiten bereits mitgedacht. Die Wohnungen, die im Rahmen dieser Förderung entstehen, können zu einem späteren Zeitpunkt so angepasst werden (z.B. Anbau von Balkonen und/oder Aufzug), dass sie einer größeren Zielgruppe gerecht werden.

Ebenso ist das modulare Bauen ein geeigneter Weg, um preiswert und nachhaltig flexibel zu bauen. So ist es möglich kleine Wohnungen ggfs. nach einer gewissen Zeit zu größeren Wohnungen zusammenzulegen oder Grundrisse anderweitig anzupassen. Bei künftigen Bauvorhaben in Greven, z.B. beim Neubau für Flüchtlinge im Hansaviertel, sollte verstärkt auf flexible Nutzungsmöglichkeiten geachtet werden.

GUTE BEISPIELE

Wie preisgünstiger Wohnungsbau qualitativ und flexibel erfolgen kann, wurde auf der Regionalen Wohnungsmarktkonferenz für den Rhein-Kreis-Neuss gezeigt und diskutiert. Mehrere Büros der Architektur und Stadtplanung stellten ihre Konzepte und Entwürfe vor.

Weitere Infos unter: https://session.rhein-kreis-neuss.de/bi/vo0050.php?_kvonr=5576&voselect=1671

In Schwäbisch Gmünd wurden vor dem Hintergrund des zusätzlichen Wohnraumbedarfs im bezahlbaren Segment Wohnungsgrundrisse als Grundmodul mit je 63 Quadratmetern entwickelt. Die Besonderheit liegt darin, dass diese Module mittel- bis langfristig auch miteinander verbunden werden könnten, sollten sich die Bedarfe in der Zukunft anders darstellen. Somit sind die Wohnungen nach einer Wohnraumanpassung auch für andere Zielgruppen nutzbar.

Weitere Infos unter: <http://www.schwaebisch-gmuend.de/3209-Pressemeldungen.html?presseid=24611>

Preiswerte, seniorengerechte Wohnungen im Bestand erhalten bzw. barrierefrei anpassen

Ein Großteil der Senioren wird auch in Greven künftig in Bestandsimmobilien leben. Für Menschen, die schon seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier leben, ist ein Umzug oftmals nicht erstrebenswert. Viele möchten so lange es geht, in der eigenen Wohnung und im gleichen Wohnumfeld wohnen bleiben. Die Alternative zu einem Umzug bei gleichzeitigem Erhalt der Selbstständigkeit ist eine altersgerechte Anpassung der Wohnung. Diese kommt aber nicht nur älteren und mobilitätseingeschränkten Personen zu Gute, sondern ist oftmals für alle Altersgruppen vorteilhaft. So erfreuen sich auch Familien an einem schwellenlosen Eingangsbereich und ausreichend Bewegungsspielraum im Badezimmer. Bodengleiche Duschen punkten mittlerweile auch aus ästhetischen Gründen.

Mit Blick auf die Bestandserhaltung sind in Greven die Wohnungen in höhergeschossigen Mehrfamilienhäusern im Stadtteil „Rechts der Ems“ (z.B. am Emsweg) wertvoll, da die ehemaligen Seniorenwohnungen aus den 1970er Jahren aufgrund der Aufzüge zumindest über barrierefreie Zugänge in die Wohnungen verfügen. Dennoch bestehen Anpassungsbedarfe, sodass im Rahmen von Modernisierungsarbeiten auch kleinere Umbauten in den Wohnungen in Richtung Barrierearmut, wie z.B. schwellenfreie Duschen, Haltemöglichkeiten etc. mitgedacht werden sollten. Um kostensparend umzubauen ist es empfehlenswert, bei künftig anstehenden Instandhaltungsarbeiten oder bei energetischen Sanierungen, Maßnahmen zur Herstellung einer Schwellenreduzierung umzusetzen. Vor dem Hintergrund einer begrenzten Zahlungsbereitschaft der ansässigen Haushalte, sollten Sanierungsmaßnahmen genau abgewogen werden und „behutsam“ erfolgen, um preisgünstigen Wohnraum in Greven zu erhalten.

Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

In Greven stehen Investoren dem Neubau öffentlich geförderter Wohnungen teilweise kritisch gegenüber. Aus diesem Grund ist es ratsam, die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiter zu diskutieren und die Förderkonditionen transparent zu machen.

Zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus trägt auch die öffentlichkeitswirksame Darstellung von guten Beispielen bei. Die Architektenkammer NRW lobte dieses Jahr in diesem Zusammenhang einen Wettbewerb zu qualitativem Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus. Der NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau „Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ zeichnet Wohnkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen mit erschwinglichen Mieten aus¹¹. Das Ergebnis bietet eine best-practice-Sammlung von Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die auch in Greven stärker kommuniziert werden sollten, um auf eine Imageverbesserung hinzuwirken. Auch gute Beispiele aus Münster, dem Kreis Steinfurt oder künftig aus Greven selbst, sollten in der Öffentlichkeit weiter verbreitet werden, z.B. über die Presse, Finanzierungsinstitute, Ausstellungen etc.

Empfehlenswert für die Stadt Greven ist die Durchführung einer Wohnungsmarktkonferenz oder einer Informationsveranstaltung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (bestenfalls unter Einbindung des zuständigen Ministeriums oder der NRW.BANK), um neue Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu gewinnen und Vorurteile abzubauen. Auch für Privatpersonen sind die Fördermöglichkeiten des Landes oftmals unbekannt. Bei Beratungsangeboten der Finanzierungsinstitute finden die Angebote der Wohnraumförderung oftmals keine Erwähnung. Auch diesbezüglich sollte eine stärkere Aufklärungsarbeit geleistet werden.

GUTES BEISPIEL

Die Stadt Gelsenkirchen stieß im Jahr 2016 einen Dialog zum Gelsenkirchener Wohnungsmarkt an. In zwei Workshops wurden zunächst Bedarfe und Chancen in der Neubau- und Bestandsentwicklung gemeinsam mit Vertretern aus der Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Banken diskutiert. Berater der NRW.BANK informierten über die entsprechenden Förderkonditionen des Landes. Darauf folgend fand unter der Beteiligung der Fachöffentlichkeit eine Wohnungsmarktkonferenz statt, die auch auf eine Investitionssteigerung im öffentlich geförderten Segment zielte.

Mehr Infos unter: <http://www.inwis.de/downloads/wohnungsmarktkonferenz-gelsenkirchen-2016/>

¹¹ Quelle: http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Publikationen-Broschueren/Landespreis_NRW_2017_Dokumentation.pdf

Runder Tisch „Soziale Wohnraumversorgung“

Im Arbeitsprozess zum Handlungskonzept Wohnen wurde ein Bedarf an einem stärkeren Austausch zur Sozialen Wohnraumversorgung identifiziert. Zu empfehlen ist daher die Einrichtung eines Runden Tisches „Soziale Wohnraumversorgung“. Ziel soll es sein, Institutionen, die Wohnungssuchende mit dringlichen Wohnraumbedarfen vertreten (z.B. soziale Träger, entsprechende Mitarbeiter aus der Verwaltung) sowie Anbieter von zielgruppengerechtem Wohnraum (Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Makler) zusammenzuführen. Regelmäßige Treffen oder Telefonkonferenzen dienen zur Vermittlung dringlicher Bedarfe an Anbieter geeigneten Wohnraums.

4.2.4 Stärkung der Familienfreundlichkeit

Bereitstellung von Bauland/Neubau von Eigenheimen

Für viele Familien in Greven gehört der Erwerb eines Eigenheims nach wie vor zu den bedeutendsten Wohnwünschen. Die Analyse des Wohnungsmarktes sowie die Gespräche mit Marktakteuren haben gezeigt, dass die vorhandene Nachfrage nach Eigenheimen das derzeitige Angebot deutlich übersteigt. Empfohlen wird daher die Ausweitung des Eigenheimangebots für Familien unterschiedlicher Einkommen und Lebensstile. Insbesondere in puncto Eigenheimerschwinglichkeit spielen hierbei unterschiedliche Lagequalitäten, Wohn- und Grundstücksflächen und unterschiedliche Ausstattungsstandards (z.B. mit und ohne Keller) eine Rolle. Generell empfehlen wir eine breite Zielgruppenansprache, wenngleich der Schwerpunkt in Greven bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit eher kleineren Wohn- und Grundstücksflächen (Wohnfläche: rd. 120-140 m², Grundfläche: rd. 250-400 m²) liegen sollte.

Bei künftigen Neubaugebieten ist die Erarbeitung eines transparenten Vergabeverfahrens von städtischen Baugrundstücken zu empfehlen, um die Eigentumsbildung für Familien zu erleichtern. In vielen Kommunen findet dieses Prinzip bereits Anwendung. Dabei legen die Kommunen bestimmte Kriterien fest, nach welchen die Grundstücksvergabe erfolgt. Die Vergabe kann dabei z.B. über ein Punktesystem erfolgen. Einige Kommunen geben auf Grundlage des Punktesystems auch Rabatt auf den Verkaufspreis, z.B. die Gemeinde Rommerskirchen bei Köln¹². So kann (Grever) Familien der Erwerb eines Grundstückes erleichtert werden. Mögliche Kriterien bei der Grundstücksvergabe bzw. für die vergünstigte Abgabe von Grundstücken können sein: Anzahl der Kinder im Haushalt, Anzahl Pflegebedürftiger/Schwerbehinderter im Haushalt, Beziehung zur entsprechenden Kommune (langjähriger Wohnort, Arbeitsort, Wohnort der Eltern), Alter der Haushaltsmitglieder (z.B. die Bevorzugung „junger Familien“), bisherige Eigentumsverhältnisse (z.B. Bevorzugung derer, die noch kein Haus/keine Wohnung besitzen).

¹² Quelle: <http://www.rommerskirchen.de/start/bauen-wohnen/baulandpolitik/vergabegrundsätze/>

GUTES BEISPIEL

Der Rat der Stadt Münster hat bereits 2007 eine Richtlinie zur Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung beschlossen. Nachdem in einem ersten Schritt die Grundstücke auf bestimmte Einkommensgruppen kontingentiert werden, erfolgt die Vergabe anhand eines Punktesystems, welche die folgenden Punkte berücksichtigt: Wohnverhältnisse, Arbeitsort, freiwillige Tätigkeiten, Kinderanzahl sowie Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen. In der Richtlinie sind ebenso Festlegungen zum Kaufpreis (Minderung bzw. Erhöhung) getroffen worden.

Weitere Infos unter: http://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/wohnen/23_vergaberichtlinien2010.pdf

Neubau von familiengerechten Mietwohnungen

Die Analyse zeigt auf, dass auch der Neubau von Mietwohnungen für die Versorgung von Grevenener Familien mit Wohnraum benötigt wird. Für den Neubau von familiengerechten Mietwohnungen empfehlen wir zielgruppenspezifische Wohnstandorte und entsprechende Ausstattungen der Wohnungen. Die Wohnungen sollten sich in zentralen Lagen mit guter Infrastrukturausstattung (Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte) befinden und Wohnflächen von etwa 90 bis 120 m² aufweisen. In Bezug auf die Ausstattung sind für Familien vor allem zusätzliche Räume und Abstellflächen (Haushaltsraum, zweites Bad, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen) bedeutend. Im Erdgeschoss bieten sich Terrassen oder ein Gartenzugang an, um den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden. Familien präferieren Wohnstandorte mit hohen Grünanteilen im Umfeld sowie mit sicheren Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder.

4.2.5 Wohnen im Alter

Das Wohnen im Alter ist in Greven – wie in vielen weiteren Kommunen Deutschlands – ein Markt mit steigender Nachfrage. Die Bevölkerungsprognosen gehen für Greven von einer hohen prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte in den Altersklassen ab 65 Jahren aus. Dieser ist u.a. durch die Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Älteren begründet. Vor dem Hintergrund der Ausdifferenzierung der Lebensstile sind unterschiedliche Wohnraumangebote für diese Zielgruppe bereitzustellen. Viele Seniorinnen und Senioren möchten im Alter möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung wohnen. Ein barrierefreier bzw. altersgerechter Wohnraum kann die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen.

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die klassischen Alten- und Pflegewohnheime nehmen zwar weiterhin eine Rolle ein, hier liegt der Fokus im Gegensatz zu anderen Wohn- und Lebensformen jedoch auf der Pflege und nicht mehr auf dem selbstständigen Wohnen. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragerwünschen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen

Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Immer wichtiger werden gemeinschaftliche Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die altersgerechten Wohnprojekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch in der „normalen“ Wohnung und möchte auch zukünftig dort wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaubebedarf.

Wohnraumanpassung im Bestand unterstützen

Zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum sind barrierearme Anpassungsmaßnahmen im Bestand anzustreben. Der Umbau und die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen stehen hierbei im Fokus, um die langfristige Bewohnbarkeit durch mobilitätseingeschränkte Personen zu gewährleisten. Beispiele für das Erreichen der Barrierefreiheit ist der nachträgliche Einbau von Aufzügen. Bei größeren Einheiten kann eine Laubengangschließung mit Aufzug Barrierefreiheit herbeiführen. Über das Laubengangsystem reicht der Bau eines Fahrstuhls für zahlreiche Wohnungen aus. Der Aufzugbau kann auch mit dem Anbau von Balkonen kombiniert werden.

Gerade private Einzeleigentümer sind hinsichtlich altengerechter Umbaumaßnahmen oft zögerlich. Wichtig ist, dass private Eigentümer und private Vermieter frühzeitig für diese Problematik sensibilisiert werden. Um die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen im Bestand anzustoßen, ist die Initiierung einer Wohnberatungsstelle anzudenken. Die Beratungsangebote können über Maßnahmen zu baulichen Änderungen informieren und Hilfestellung bei den notwendigen Formalitäten zur Finanzierung leisten. Auch bei der Suche nach einer neuen barrierefreien Wohnung kann die Wohnberatung unterstützend tätig werden. Ziel der Wohnberatung ist es, das selbstständige Wohnen älterer Menschen in ihrer vertrauten Umgebung zu unterstützen. Entsprechende Beratungsangebote gibt es bereits auf Kreisebene. Anzuregen ist, die Beratung des Kreises Steinfurt für einzelne Vor-Ort-Termine nach Greven zu holen, aber auch langfristig in Greven eine Beratungsstelle einzurichten. In Quartieren, die vglw. stark von älteren Haushalten bewohnt werden, sollten niedrigschwellige Beratungsangebote vor Ort ausgebaut werden, z.B. im „Grevener Süden“.

Schaffung von altersgerechtem Wohnraum

Neben der Anpassung der Wohnungsbestände ist auch der Neubau von altersgerechten Wohnungen in Greven notwendig. Im Geschosswohnungsneubau besteht insbesondere Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen (u.a. für Senioren mit geringem Rentenniveau). Entsprechende Wohneinheiten können in kleinen Objekten mit vier bis acht Wohneinheiten in gewachsenen Quartieren als Nachverdichtungsmaßnahmen in Einfamilienhausgebieten realisiert werden. Um die Bezahlbarkeit der Neubauobjekte zu gewährleisten, sind auch Wohneinheiten in größeren Einheiten mit mind. zehn Wohnungen zu realisieren. Erst bei dieser Objektgröße ist die Wirtschaftlichkeit von Aufzügen gewährleistet. Die altengerechten Neubauten sollten zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens dispers im Siedlungsgebiet entstehen. Eine gute Erreichbarkeit alltäglicher Infrastruktureinrichtungen – auch bei

eingeschränkter Mobilität – ist ein unverzichtbares Kriterium zur Erhalt der Selbstständigkeit im Alter.

In Greven besteht bei vielen älteren Haushalten der Wunsch nach barrierefreien Eigentumswohnungen als Alternative zum Eigenheim. Besonderes Interesse erfahren hochwertige und barrierefreie Objekte in guten und infrastrukturnahen Lagen. Durch den Neubau entsprechender Eigentumswohnungen werden der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten unterstützt und die Prozessketten auf dem Wohnungsmarkt aktiviert.

Beim Neubau von Eigenheimen ist eine barrierefreie Gestaltung des Erdgeschosses optimaler Weise bereits mitzudenken, um einen langen Verbleib der Eigentümer (auch bei Mobilitätseinschränkungen) in der Immobilie zu ermöglichen. Dazu beitragen können u.a. eine großzügige Grundrissgestaltung, die Vermeidung von Bodenschwellen (z.B. durch eine ebenerdige Dusche) oder auch ein weiteres Zimmer, das im Alter als Schlafzimmer genutzt werden kann. Diese Kriterien vereint das Wohnprodukt des barrierearmen Bungalows. Diese Wohnform sollte als Nischenprodukt auch in Greven realisiert werden. Marktgerecht ist eine Wohnfläche von etwa 80 bis 100 m² und einer Grundstücksfläche von maximal 400 m².

Angebot an altersgerechtem Wohnraum auch qualitativ ausweiten

Wie oben bereits ausgeführt, haben sich die Wohnwünsche im Alter weiter ausdifferenziert. Um die Versorgung der „Alten“ sicherzustellen und zudem den Generationenwechsel zu befördern, muss nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ das Angebot an altersgerechtem Wohnraum ausgewiesen werden. Hierzu bieten sich auch eine Befragung dieser Zielgruppe an, um die konkret benötigten Wohn- und ggfs. Betreuungsformen der Senioren zu erfahren.

Betreutes Wohnen bietet den Vorteil, dass zusätzlich zu einer barrierefreien (oder zumindest) barrierearmen Wohnung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, das Betreute Wohnen in Greven auszubauen, um ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Immer mehr Kommunen und Betreiber machen die Erfahrung, dass dabei Wohnangebote mit individuell buchbaren Serviceleistungen besser ankommen, als feste, monatlich zu entrichtende Servicepauschalen. Hierbei kann eine Orientierung am Bielefelder Modell erfolgen, um Wohnformen mit Serviceleistungen, aber ohne Betreuungspauschale zu etablieren.

Standorte für Betreutes Wohnen sollten, wie auch altengerechte Wohnungen ohne integrierte Dienstleistungsangebote, eine gute infrastrukturelle Ausstattung bieten. Das erreichbare Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und im Idealfall auch medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen (Bank, Post o.Ä.), umfassen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung, sind neue Wohnanlagen, die medizinische Einrichtungen oder Nahversorgungsangebote im Gebäude mit integrieren. Standorte auf der „grünen Wiese“ sind zu vermeiden, da sie in der Regel nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Beispiele haben jedoch gezeigt, dass auch in periphereren Randlagen Bedarf an seniorenge-rechten Wohnungen besteht. Solche Projekte sollten dann umgesetzt werden, wenn bei fehlender Infrastruktur alternative Angebote (z.B. Fahrdienste) be-

stehen oder eingerichtet werden können. Neue Infrastrukturen im Rahmen eines Neubauprojektes können in Randlagen als Quartiersstützpunkt fungieren und für andere Bewohner nutzbar sein, um eine Ausnutzung der Angebote zu gewährleisten. Ein Beispiel ist ein Mittagstisch im betreuten Wohnprojekt, der (nach Anmeldung) von allen Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das es Bewohnern ermöglicht, bis zum Lebensende in der Wohnung zu verbleiben
- größere Spielräume für Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitenservice, Reinigungsdiensten usw.).

GUTES BEISPIEL

Das Bielefelder Modell ist ein von der BGW gemeinsam mit einem sozialen Dienstleister und der Stadt Bielefeld bereits in den 1990er Jahren entwickelter quartiersbezogener Ansatz zum selbstbestimmten Wohnen mit Versorgungssicherheit. Demnach können ältere Menschen in barrierefreien Wohnungen ohne Serviceleistungen leben, aber gleichzeitig einen im Quartier ansässigen Servicestützpunkt mit umfassenden Leistungsangeboten nach Bedarf nutzen.

Weitere Infos unter: <https://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell/>

Neben dem Betreuten Wohnen gewinnen auch sogenannte neue oder gemeinschaftliche Wohnformen an Bedeutung. Immer mehr Menschen möchten im Alter gemeinschaftlich und/oder generationenübergreifend wohnen. Im Zuge der Workshops zum Handlungskonzept Wohnen wurde ein Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen in Greven benannt. Als Nischenprodukt am Wohnungsmarkt ist die Unterstützung von neuen Wohnformen zu empfehlen. Wichtig bei der Förderung neuer Wohnformen ist die Unterstützung seitens Verwaltung und Politik. Empfehlenswert ist die Benennung eines Ansprechpartners seitens der Stadt. Zur Unterstützung von Projektinteressierten ist eine internetbasierte Informationsbörse für Wohnprojektinitiativen sinnvoll. Auf diese Weise ist es für Projektinitiatoren und Projektinteressierte leicht sich auszutauschen und über geeignete Wohnformen zu informieren.

GUTES BEISPIEL

Das Internetportal des Vereins „Neue Wohnformen Unna e.V.“, ein Zusammenschluss von Menschen verschiedenen Alters, die gemeinschaftlich wohnen wollen, dient als Anlaufstelle für die Entwicklung von nachbarschaftlichen und generationsgreifenden Wohnprojekten. Das Internetportal beinhaltet eine Projektdatenbank zu gemeinschaftlichem Wohnen im Unna und vermittelt die Kontaktdaten von Ansprechpartnern.

Weitere Infos unter: <http://nwf-unna.de/>

Übersicht der Strategien, Instrumente und Maßnahmen für Greven

UMGANG MIT WOHNBAUFLÄCHEN UND NEUBAUVORHABEN

- Entwicklung einer Grevener Baulandstrategie
- Konzeptvergabe einführen und planungsrechtliche Instrumente ausschöpfen
- Nachverdichtungspotenziale identifizieren und nutzen
- Städtebauliche Qualität und bedarfsgerechten Neubau durch Wettbewerbe sichern
- Fokus auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern setzen

QUALIFIZIERUNG DER WOHNUNGSBESTÄNDE

- Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Modernisierung des Wohnungsbestands
- Energetische Erneuerung von Wohnungsbeständen
- Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel als Beitrag zum Klimaschutz
- Energetische Standards im preisgebundenen Wohnungsbau berücksichtigen
- Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern

SICHERUNG UND SCHAFFUNG PREISWERTERN WOHNRAUMS

- Neubau bedarfsgerechter öffentlich geförderter Wohnungen
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungen mithilfe einer Quotierung am Neubau sichern
- Instrument der mittelbaren Belegung nutzen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten beim Neubau preiswerten Wohnraums berücksichtigen
- Preiswerte, seniorengerechte Wohnungen im Bestand erhalten bzw. barrierefrei anpassen
- Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Runder Tisch „Soziale Wohnraumversorgung“

STÄRKUNG DER FAMILIENFREUNDLICHKEIT

- Bereitstellung von Bauland/Neubau von Eigenheimen
- Neubau von familiengerechten Mietwohnungen

WOHNEN IM ALTER

- Wohnraumanpassung im Bestand unterstützen
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
- Angebot an altersgerechtem Wohnraum auch qualitativ ausweiten

5. Literaturverzeichnis

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen/Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW 2017 : Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2017: Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Online abrufbar: http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Publikationen-Broschueren/Landespreis_NRW_2017_Dokumentation.pdf

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Forum KomWoB/NRW.BANK (Hrsg.) 2012: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Stand Januar 2012.

Online abrufbar:

<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>

IT.NRW (Hrsg.) 2015: Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

IT.NRW (Hrsg.) 2016: Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2015. Düsseldorf

NRW.BANK, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2016: Zusätzliche Nachfrage nach Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen. Modellrechnungen.

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035: Ergebnisse der Haushaltsborausberechnung – 2017.

Online abrufbar:

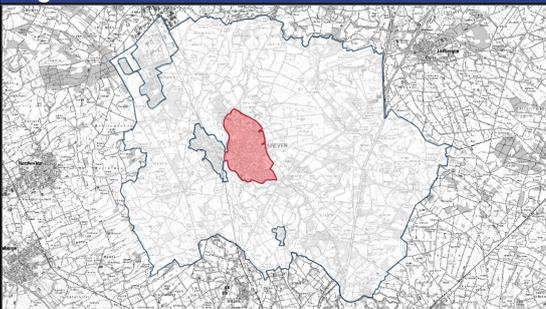
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozen-sus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile

6. Anhang

Stadtteilsteckbriefe

Stadtteilsteckbrief: Greven_Rechts der Ems

Lage



Charakteristika

Der Stadtteil "Rechts der Ems" stellt den einwohnerstärksten Stadtteil Grevens dar. Die integrierte Lage begründet den hohen Anteil an Mietwohnungen mit höherem Preisniveau im stadtweiten Vergleich. Neubautätigkeiten fanden in den letzten Jahren im Eigenheimbau und im Bereich Seniorenwohnen statt. Der Stadtteil bietet vielfältige Kultur- und Freizeitangebote und ist auch hinsichtlich der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur gut aufgestellt. "Rechts der Ems" hat im Stadtteilvergleich die älteste Bevölkerungsstruktur.

Bevölkerungsstruktur ¹	Stadtteil	Stadt	Altersstruktur	Wohnungsangebot ²
Einwohnerstand 2015	18.356	37.668	17,6% unter 18-Jährige (Gesamtstadt: 18,1%)	<p>Rechts der Ems</p> <ul style="list-style-type: none"> Anteil MW Anteil ETW Anteil EH
Einwohnerentwicklung 2006-2015	+7,0%	+7,1%	20,3% über 65-Jährige (Gesamtstadt: 19,0%)	

Marktsegment ²	Angebote	Ø Hits/ Monat	von	Preis bis	Mittelwert	Ø Wohnfläche	Baujahr 1950-1970
Mietwohnungen	982	1.162	3,46 €/m ²	10,55 €/m ²	6,26 €/m ²	79 m ²	17,0%
Eigentumswohnungen	445	361	523 €/m ²	3.000 €/m ²	1.959 €/m ²	82 m ²	5,8%
Eigenheime	348	1.020	59.000€	750.000€	245.046€	155 m ²	32,8%

- Im Stadtteilvergleich stärkstes Interesse an Eigenheimen in diesem Stadtteil; alle Wohnflächenklassen sind gefragt; Preisgrenze liegt bei ca. 235.000 EUR, aber auch Zahlungsbereitschaft für hochpreisiges Segment ab 375.000 EUR
- Über die Hälfte des Bestands sind Mietwohnungen, vglw. hohes Mietpreisniveau; Nachfrageschwerpunkt liegt auf kleineren Wohnungen bis 65 m²; Preisgrenze bei ca. 7,00 EUR/m²
- Ca. ein Drittel aller Eigenheime stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren; aufgrund des Baualters ist in diesen Beständen mit verstärkten (energetischen) Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen zu rechnen

Wohnumfeld

Städtebau und Freiraumstrukturen		aufgelockerte Bauweise und guter Erhaltungszustand, größtenteils ruhige Wohnlagen in Zentrumsnähe, Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen, tlw. gute Erreichbarkeit der Ems und der umliegenden großzügigen Grün- und Freiflächen
Nahversorgung		vielfältiges Sortiment insb. im Innenstadtbereich, größtenteils kurze Wege zur Nahversorgung, ausreichende Angebotsverfügbarkeit auch in der Randgebieten, jedoch Unterversorgung im Süden/ Neubaugelbiet
Betreuung und Bildung		insg. viele Betreuungs- und Bildungsangebote, jedoch leichte Unterversorgung im Norden, zwei Pflegeheimstifte nordwestlich und südlich der Innenstadt
Freizeitorientierte Infrastruktur		zahlreiche und vielseitige Freizeitangebote, u.A. Ems Radweg, Kanu Ein- und Ausstiegsstellen, Hallen- und Freibad, Kulturzentrum GBS, jährliche Kirmes und Lambertusmarkt, fehlende Treffpunkte für Jugendliche im Süden, keine innerstädtischen öffentlichen Grünflächen
Verkehrliche Infrastruktur		durchschnittliche ÖPNV-Anbindung mit leichter Unterversorgung der Randgebiete (Unterversorgung in den südlichen Teillagen), mäßige Erreichbarkeit des Bahnhofs, dagegen gute Erreichbarkeit städtischer und regionaler Ziele per MIV (Münster in ca. 25-30 Min.)

Handlungsbedarfe und Leitlinien

Innen- vor Außenentwicklung:

- Entwicklungspotenziale ausschöpfen: (Um)-Nutzungspotenziale (ehem. Gewerbe- und Brachflächen) identifizieren und wohnbaulich entwickeln
- behutsame Nachverdichtung u.a. auf großen Grundstücken in den südlichen Stadtteillagen forcieren

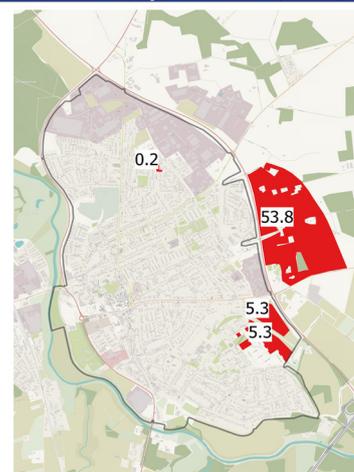
Neubau bedarfsgerechter Wohnungen:

- Bedarf an Barrierefreiheit durch Neubau decken
- Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, da insb. preisgünstiger Wohnraum fehlt
- Wunsch nach neuen Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen bedienen
- qualitätsvolles Wohnen am Wasser ermöglichen

Wohnumfeld stärken:

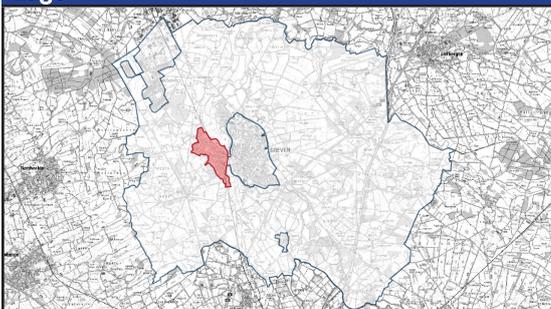
- Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sichern
- Öffentliche Grünflächen und Zugänglichkeit der Ems ausbauen
- Fahrradfreundlichkeit erhöhen
- barrierefreie/-arme Anpassungsmaßnahmen im Umfeld umsetzen

Wohnbauflächenpotenziale (in ha)



Stadtteilsteckbrief: Greven_Links der Ems

Lage



Charakteristika

Der Stadtteil "Links der Ems" ist in den letzten Jahren vergleichsweise stark gewachsen, was u.a. auf die Entwicklung des Neubaugebiets "Stockkamp" zurückzuführen ist. Als Wohnstandort ist der Stadtteil, aufgrund der Prägung durch Einfamilienhäuser, besonders bei Familien beliebt. Die Wohnungsbestände im Stadtteil sind vglw. jung und gut erhalten. Schwächen weist der Stadtteil in puncto Nahversorgung auf. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung profitiert der Stadtteil vom Bahnhof.

Bevölkerungsstruktur ¹	Stadtteil	Stadt	Altersstruktur	Wohnungsangebot ²
Einwohnerstand 2015	6.245	37.668	19,4% unter 18-Jährige (Gesamtstadt: 18,1%)	<p>Links der Ems</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anteil MW ■ Anteil ETW ■ Anteil EH
Einwohnerentwicklung 2006-2015	+15,6%	+7,1%	20,3% über 65-Jährige (Gesamtstadt: 19,0%)	

Marktsegment ²	Angebote	Ø Hits/ Monat	Preis von	Preis bis	Mittelwert	Ø Wohnfläche	Baujahr 1950-1970
Mietwohnungen	326	1.238	4,25 €/m ²	9,62 €/m ²	6,09 €/m ²	78 m ²	13,5%
Eigentumswohnungen	251	291	940 €/m ²	2.929 €/m ²	2.076 €/m ²	97 m ²	6,8%
Eigenheime	109	902	77.000€	886.000€	293.004€	160 m ²	18,3%

• Größtes Interesse an Eigenheimen bis zu einem Angebotspreis von 225.000 EUR; solides Interesse bis 285.000 EUR
 • Starkes Interesse an Mietwohnungen aller Wohnflächenklassen bis zu einer Preisgrenze von ca. 7,00 EUR/m²
 • Im Stadtteilvergleich geringster Anteil an Eigenheimen, allerdings überdurchschnittlich großer Anteil an Eigentumswohnungen; Aufgrund des höheren Anteils von Neubauobjekten im Eigenheimsegment liegen die durchschnittlichen Angebotspreise über dem städtischen Niveau

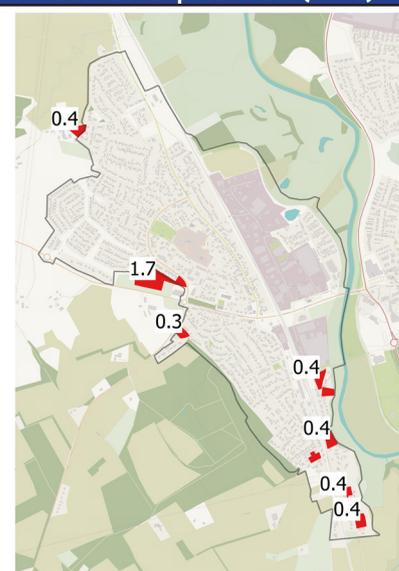
Wohnumfeld

Städtebau und Freiraumstrukturen		aufgelockerte Bauweise und gepflegtes Erscheinungsbild, geringer Anteil an Nachkriegsbebauung (wenig Sanierung-/Modernisierungsbedarf), hoher Anteil von neuen Einfamilienhäusern sowie familienfreundlichen Wohnungsangeboten, weiträumige Freiflächen im Umfeld, erschwerte Erreichbarkeit der Ems
Nahversorgung		Konzentration der wenigen Angebote auf den zentralen Bereich des Stadtteils, nur ein Lebensmittelhändler im Stadtteil, fußläufige Erreichbarkeit nur in Teillagen gegeben, Randbereiche weisen eine gewisse Unterversorgung auf
Betreuung und Bildung		gutes Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder/Jugendliche, jedoch ungleichmäßige Verteilung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil: fehlendes Angebot im Süden, keine Pflegeeinrichtungen für Senioren
Freizeitorientierte Infrastruktur		insg. geringe Angebotsdichte von Freizeit- und Kulturangeboten, aber Nähe zu Naherholungsgebieten und einige Sportangebote in der Ems-Sport-Arena und an weiteren Standorten des Stadtteils, gepflegte Spielplätze
Verkehrliche Infrastruktur		Bahnhof sichert gute Anbindung an überörtlichen ÖPNV, gute Anbindung an Münster (ca. 25-30 Min), Anbindung an die Innenstadt rechts der Ems eingeschränkt

Handlungsbedarfe und Leitlinien

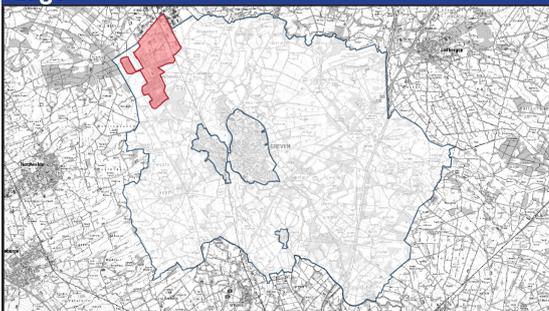
- Zusammenwachsen der Stadtteile befördern:**
- Potenzialflächen zwischen Bahntrasse und Ems stärker in den Blick nehmen
 - Quartiersentwicklung Alte Bahnhofstraße anstoßen
 - Verbesserung der innerörtlichen, verkehrlichen Erreichbarkeit
- Bestands-/Quartiersentwicklung stärken:**
- Nachverdichtungspotenziale identifizieren und nutzen (Potenziale bieten insb. nördliche Teillagen und Minnebuschsiedlung)
 - Unterstützung des Generationenwechsels in den älteren Einfamilienhausgebieten
- Bedarfsgerechte Neubauvorhaben umsetzen bzw. stimulieren:**
- Neubau von altersgerechtem/behindertengerechtem Wohnraum
 - Neubau von öffentlich geförderten Wohnraum
 - dezentrale Nahversorgung und Infrastruktur forcieren

Wohnbauflächenpotenziale (in ha)



Stadtteilsteckbrief: Greven_Reckenfeld

Lage



Charakteristika

Das am Stadtrand gelegene Reckenfeld ist ein beliebter Wohnstandort für Familien, was sich u.a. am hohen Anteil der Eigenheime im Stadtteil zeigt. Das Preisniveau liegt in allen Wohnsegmenten unterhalb des stadtweiten Durchschnitts. Reckenfeld hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Beständen aus der Nachkriegszeit, die erfahrungsgemäß einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen. Reckenfeld verfügt über eine gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und über vielfältige Freizeit- und Naherholungsangebote.

Bevölkerungsstruktur ¹	Stadtteil	Stadt	Altersstruktur	Wohnungsangebot ²
Einwohnerstand 2015	8.390	37.668	19,0% unter 18-Jährige (Gesamtstadt: 18,1%)	<p>Reckenfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> Anteil MW: 42,2% Anteil ETW: 22,9% Anteil EH: 34,9%
Einwohnerentwicklung 2006-2015	+4,0%	+7,1%	20,3% über 65-Jährige (Gesamtstadt: 19,0%)	

Marktsegment ²	Angebote	Ø Hits/ Monat	von	Preis bis	Mittelwert	Ø Wohnfläche	Baujahr 1950-1970
Mietwohnungen	198	1.164	3,57 €/m ²	7,51 €/m ²	5,43 €/m ²	78 m ²	23,7%
Eigentumswohnungen	130	239	554 €/m ²	2.300 €/m ²	1.645 €/m ²	79 m ²	16,9%
Eigenheime	239	803	56.000€	498.000€	206.254€	163 m ²	28,5%

- Großes Interesse an Mietwohnungen mit Wohnflächen bis ca. 110 m²; Interesse nimmt ab einem Mietpreis von 6,80 EUR/m² ab
- Stärkstes Interesse an kleineren Eigenheimen bis zu einer Preisgrenze von 195.000 EUR, danach sinken die Nachfragewerte spürbar
- Niveau der Angebotspreise liegt im Segment der MW rd. 12%, bei ETW rd. 18% und bei EH ca. 19% unterhalb des Niveaus der Stadtkerne rechts und links der Ems

Wohnumfeld

Städtebau und Freiraumstrukturen		aufgelockerte Bauweise und gepflegter Zustand: "Gartenstadt-Charakter", familienfreundlicher Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhäusern, jedoch in allen Teilsegmenten hohe Anteile der Nachkriegsbebauung (evtl. Sanierung/Modernisierung notwendig), in Teillagen sehr große, schlauchige Grundstücke, die Nachverdichtungspotenziale bieten, vielfältige Freiflächen
Nahversorgung		insg. gute Versorgung mit Angeboten des täglichen und periodischen Bedarfs, tlw. Unterversorgung der Randbereiche
Betreuung und Bildung		trotz Unterversorgung im Nordwesten bestehen insg. einige Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für junge Menschen, keine weiterführende Schule, außerdem zwei zentral gelegene Pflegeeinrichtungen für Senioren
Freizeitorientierte Infrastruktur		vielfältige und zahlreiche Kultur- und Sportangebote sowie attraktive Spielplätze und Wochenmärkte
Verkehrliche Infrastruktur		gute ÖPNV-Anbindungen mit hoher Haltestellendichte, aber nur eine mäßige Anbindung an die anderen Stadtteile, der Bahnhof Reckenfeld bietet Anschluss an den Regionalverkehr (bspw. nach Münster), gute MIV-Anbindung an den FMO, vglw. lange Fahrzeit zur Auffahrt der A1, hohes Verkehrsaufkommen auf der Emsdettener Landstraße schränkt Wohnqualität im Umfeld ein

Handlungsbedarfe und Leitlinien

- Entwicklung gemischter Quartiere:**
- bei Neubauvorhaben unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigen: Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit, Wohnalternativen für Ältere
- Bestandsqualifizierung anregen:**
- Sensibilisierung der Privateigentümer
- Wohnumfeld stabilisieren:**
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte fortführen
 - Aufwertung des Bahnhofs und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes
- Image als Wohnstandort verbessern:**
- Stärken des Stadtteils besser nach außen kommunizieren

Wohnbauflächenpotenziale (in ha)

