

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Rheine

Ausschuss für Stadtentwicklung,
Umwelt und Klimaschutz

23.09.2020

Lisa Morgenschweis, Stadtentwicklerin, p+t

Christoph Theiling, Landschaftsarchitekt, p+t



Christoph Theiling

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt



Lisa Morgenschweis

M.A. Stadt- und
Regionalentwicklung



Uwe Höger

Dr. Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt
Stadtplaner AK Hessen



Tim König

Stadtplaner AK Hessen
Dipl.-Ing. M. Sc. Stadt- und
Regionalplanung

Kooperation der Büros seit 20 Jahren

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

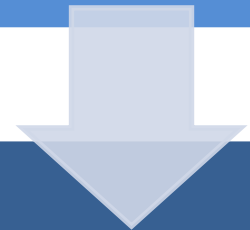
Interviews mit Expert*innen

Bezirksprofile



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen
(durch Pestel-Institut)

Prognose des Neubaubedarfs



jetzt

Konzept, Handlungsfelder, Maßnahmenvorschläge
(auch auf Bezirksebene)

Wohnungsmarktgespräch mit Expert*innen

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

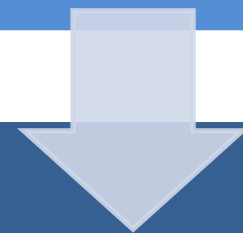
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

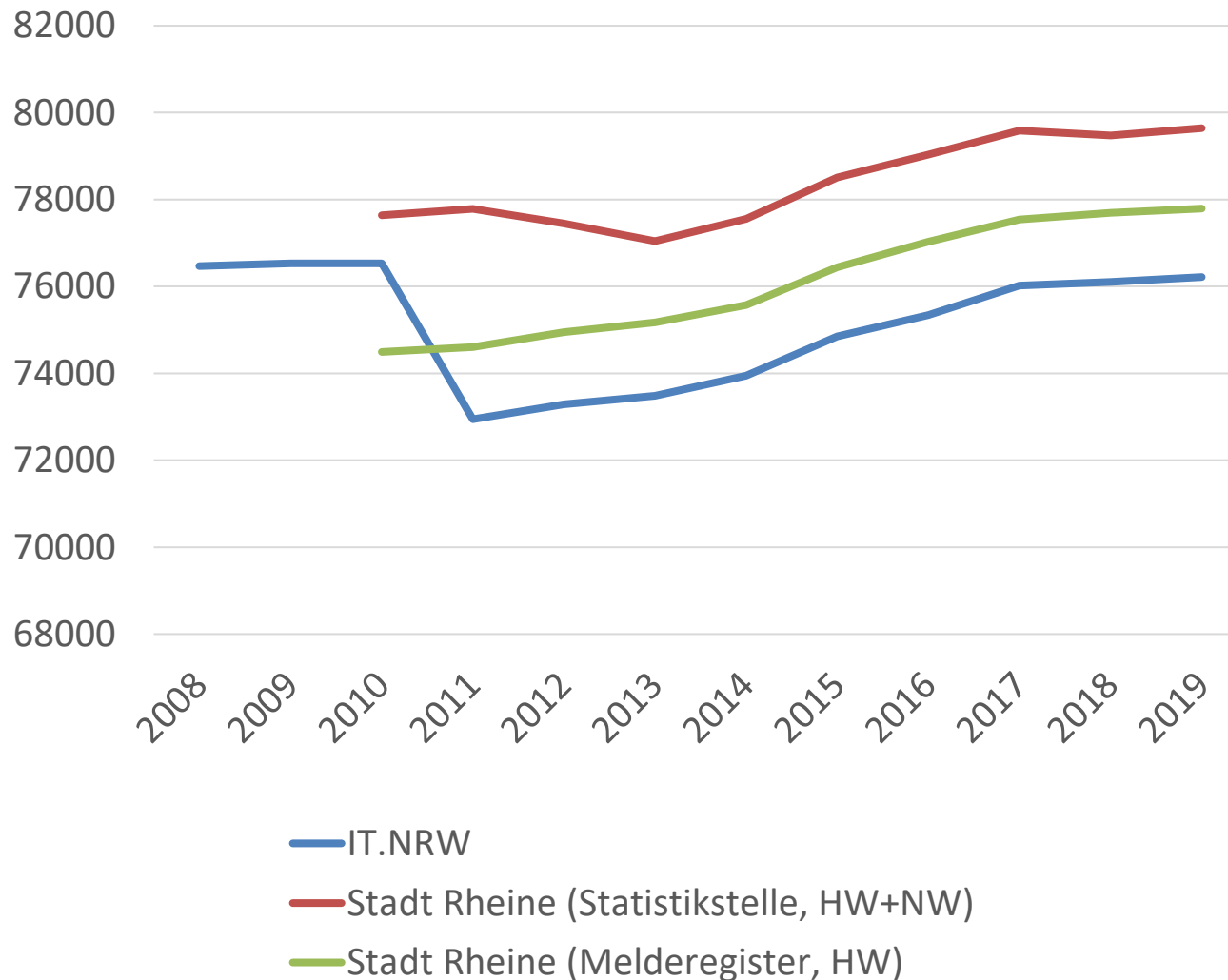
Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

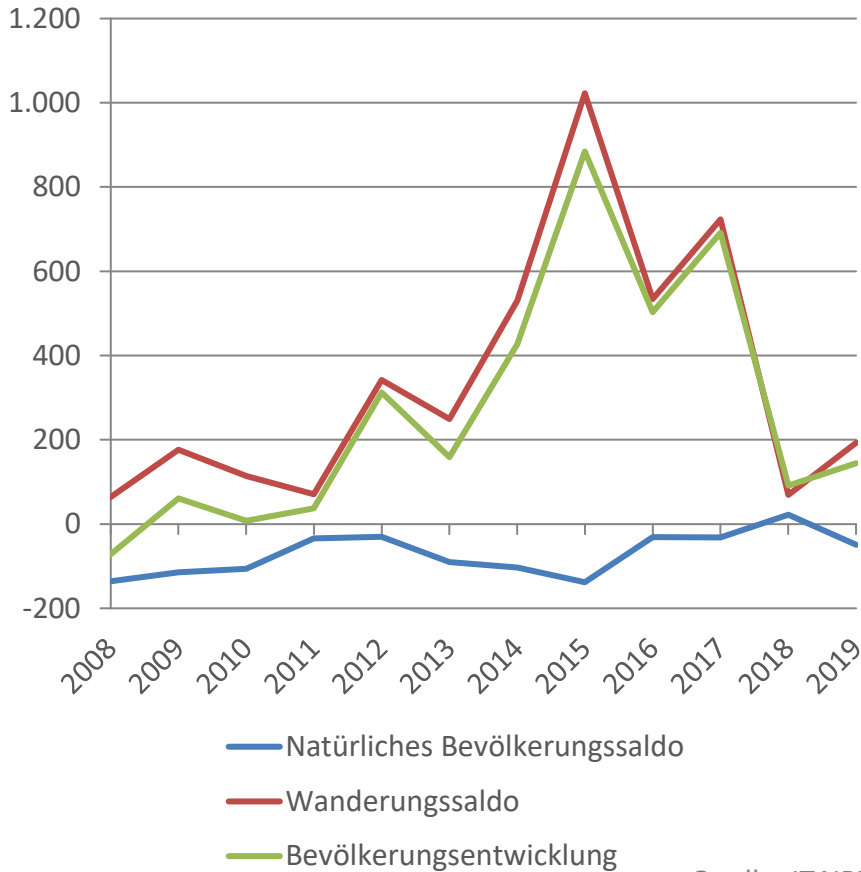
Weiteres Vorgehen

Bevölkerungsentwicklung



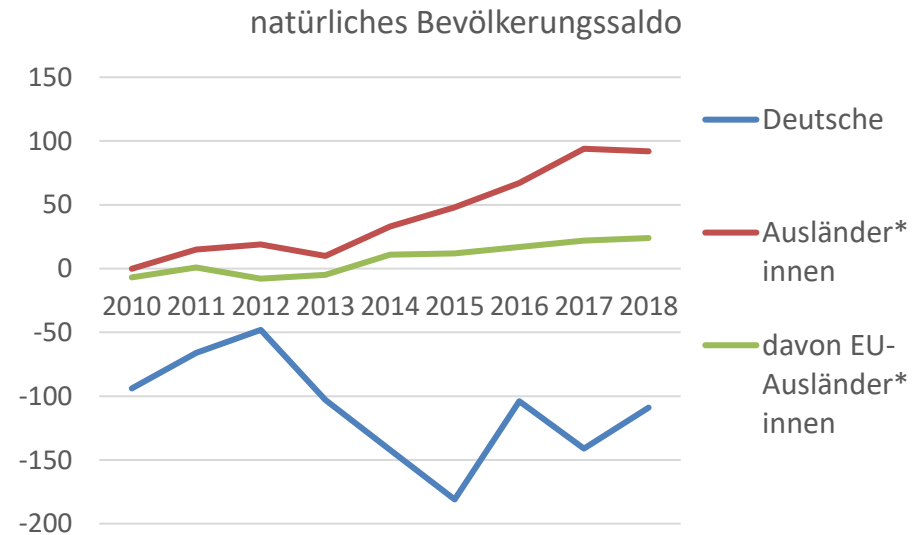
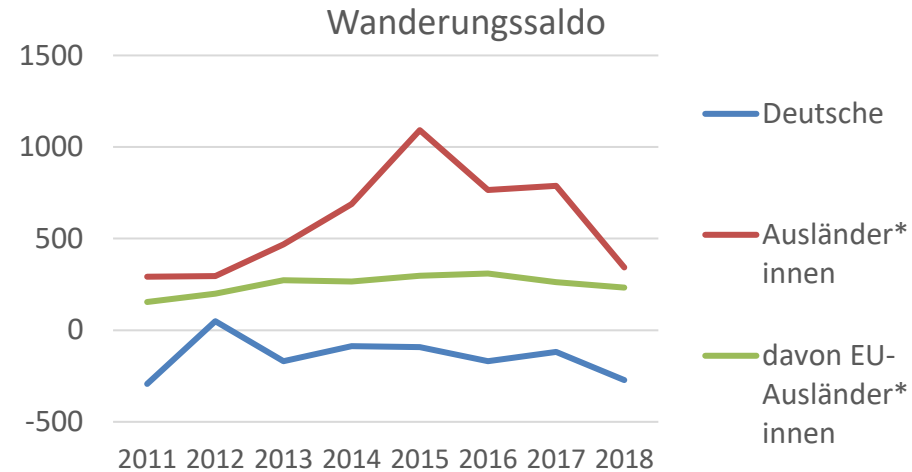
- **Aktuell:**
ca. 77.800 Personen
(Hauptwohnsitz, Meldedaten)
- Durch Zensus 2011 Anpassung der Landesstatistik, seitdem liegen **Zahlen von IT.NRW** unterhalb der Meldedaten
- **WRVK** verwendet die Zahlen des **Melderegisters** der Stadt Rheine (HW)

- **Bevölkerungszugewinne durch Wanderung** aus dem Ausland nach Rheine



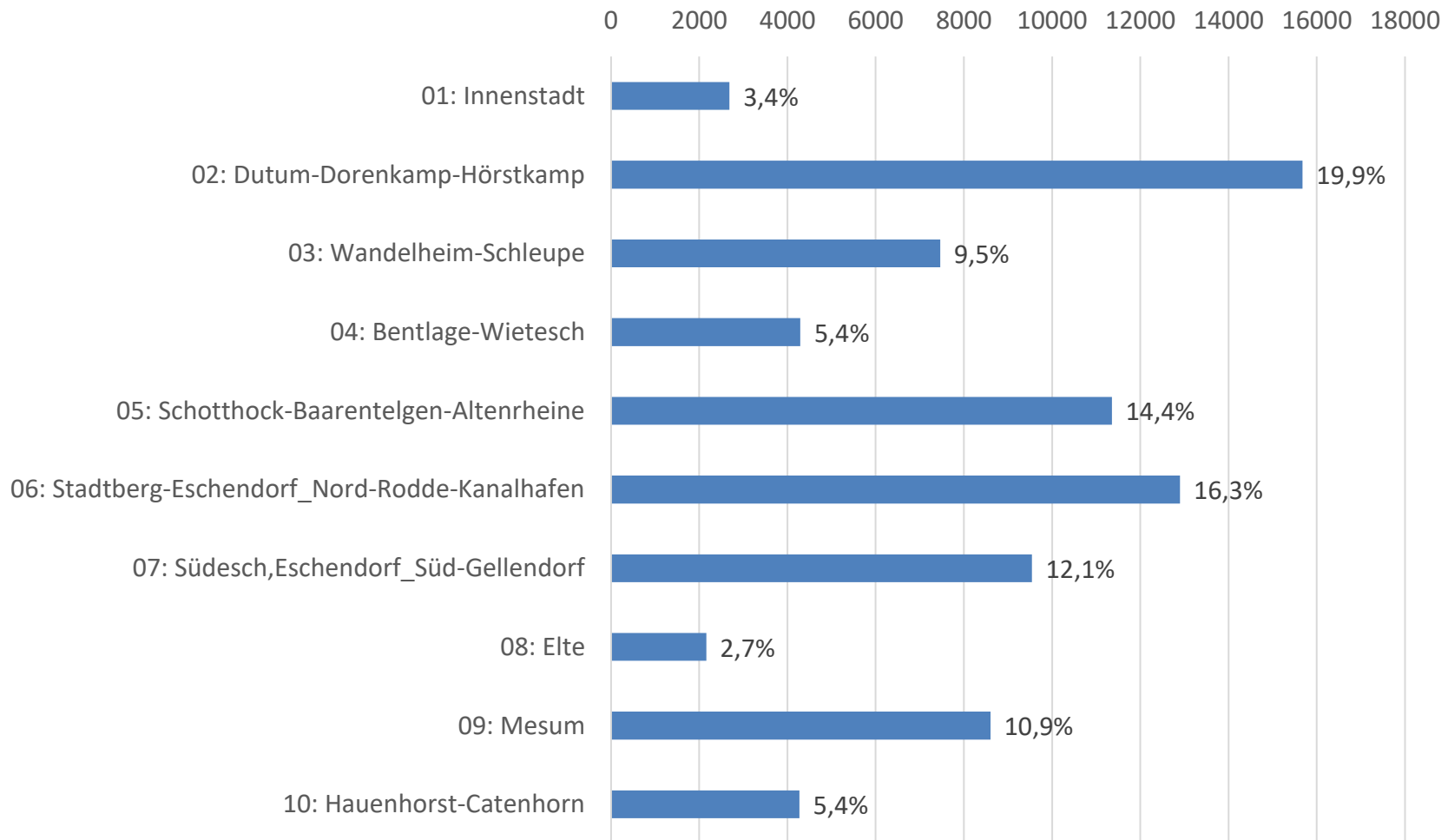
Quelle: IT.NRW

Bevölkerungssaldo



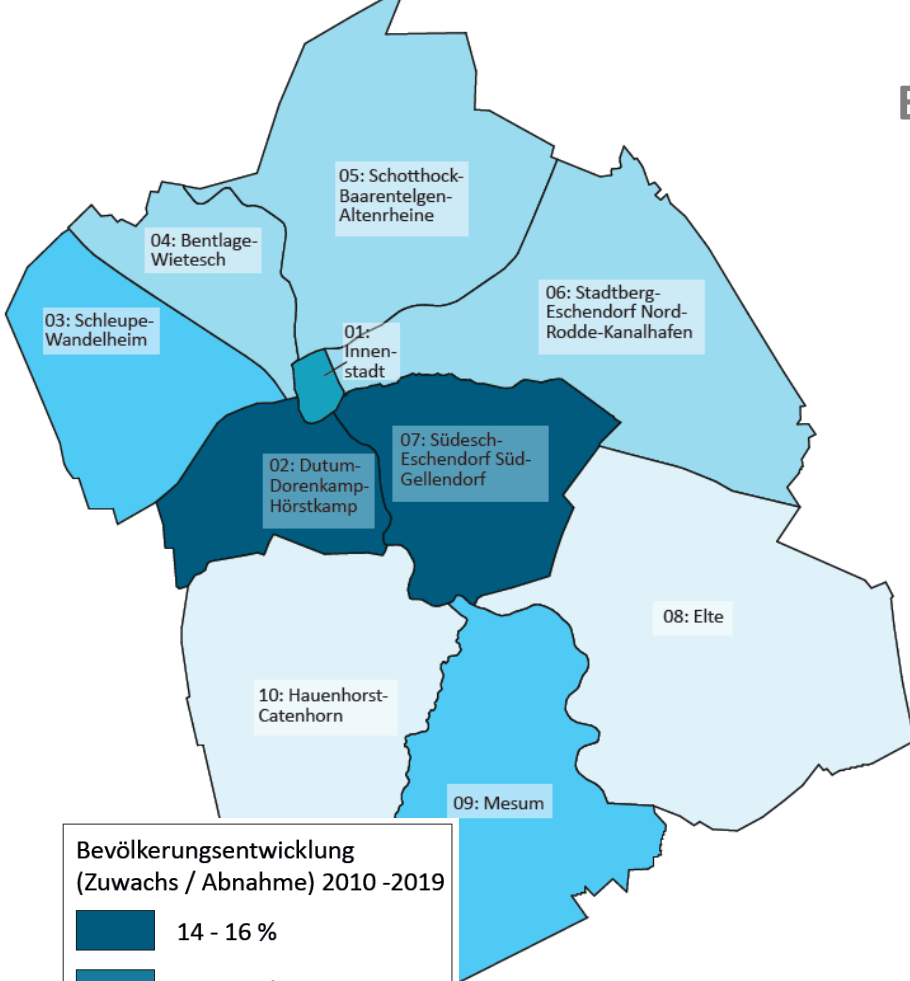
Quelle: Stadt Rheine

Bevölkerung in den Bezirken – 2019

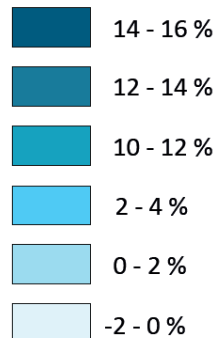


Quelle: Stadt Rheine

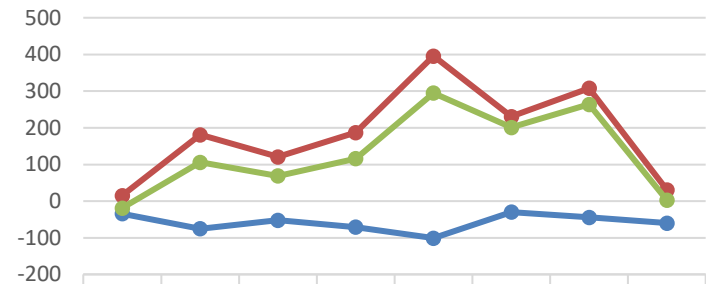
Entwicklung Bevölkerung in den Bezirken



Bevölkerungsentwicklung (Zuwachs / Abnahme) 2010 -2019

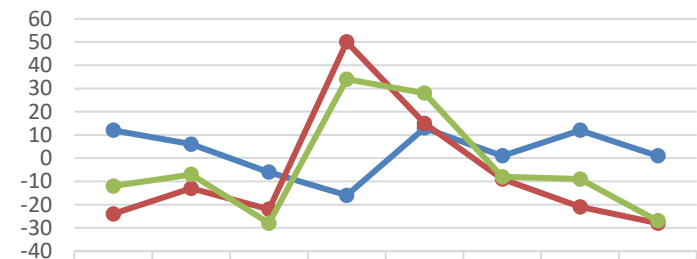


Bezirk 02 - EW Gesamt



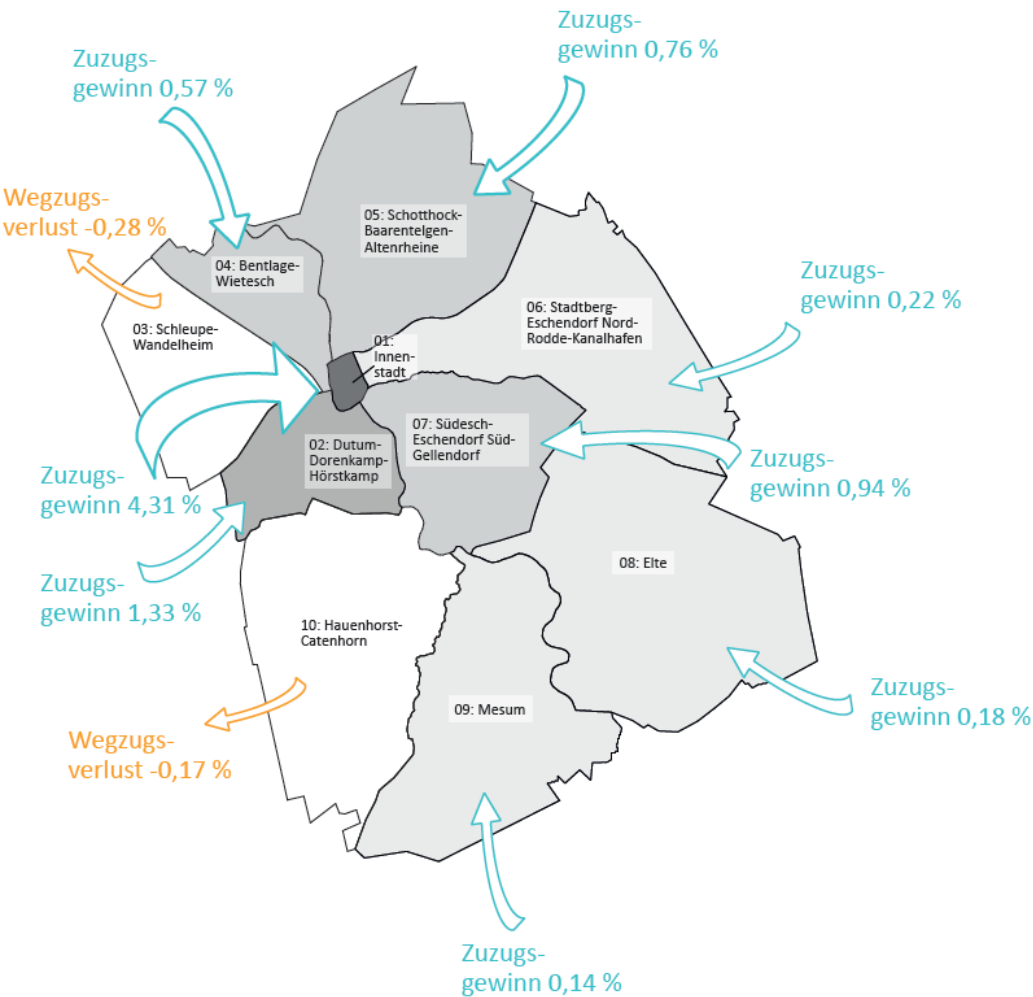
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo Geburten / Sterbefälle	-34	-75	-52	-71	-101	-30	-44	-60
Saldo Wanderung	15	181	121	187	396	231	308	31
Saldo gesamt	-19	106	69	116	295	201	264	3

Bezirk 10 - EW Gesamt

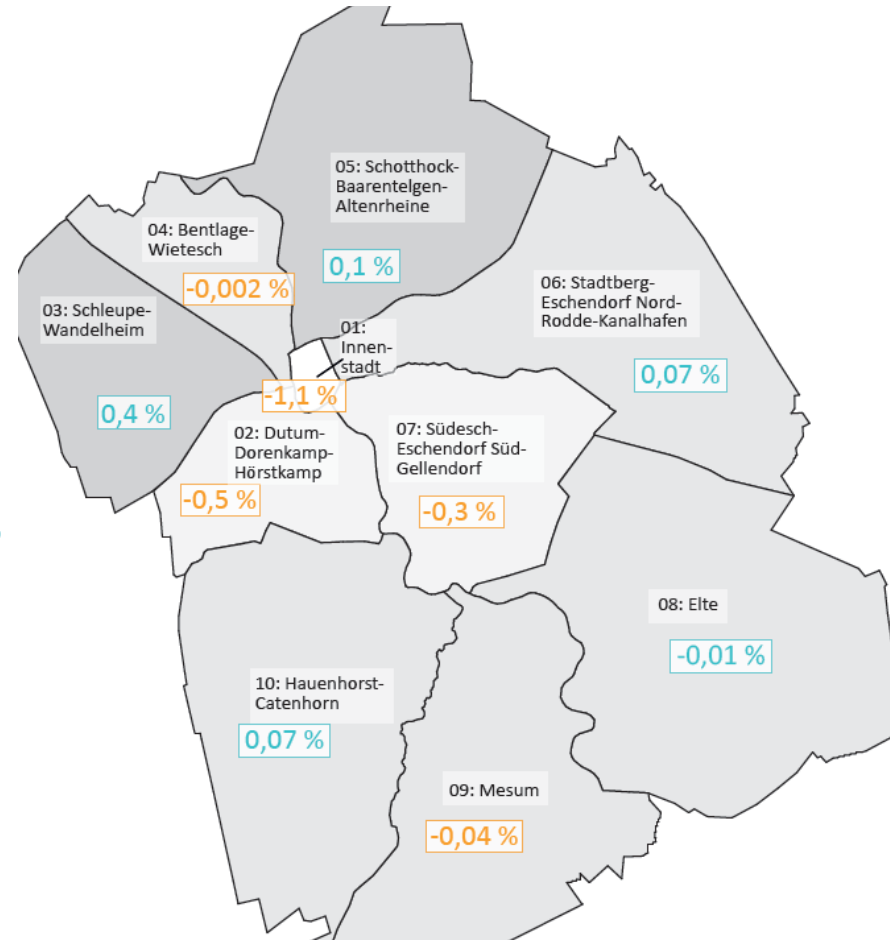


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo Geburten / Sterbefälle	12	6	-6	-16	13	1	12	1
Saldo Wanderung	-24	-13	-22	50	15	-9	-21	-28
Saldo gesamt	-12	-7	-28	34	28	-8	-9	-27

Quelle: Stadt Rheine



Wanderungssaldo und natürliches Bevölkerungssaldo in den Bezirken

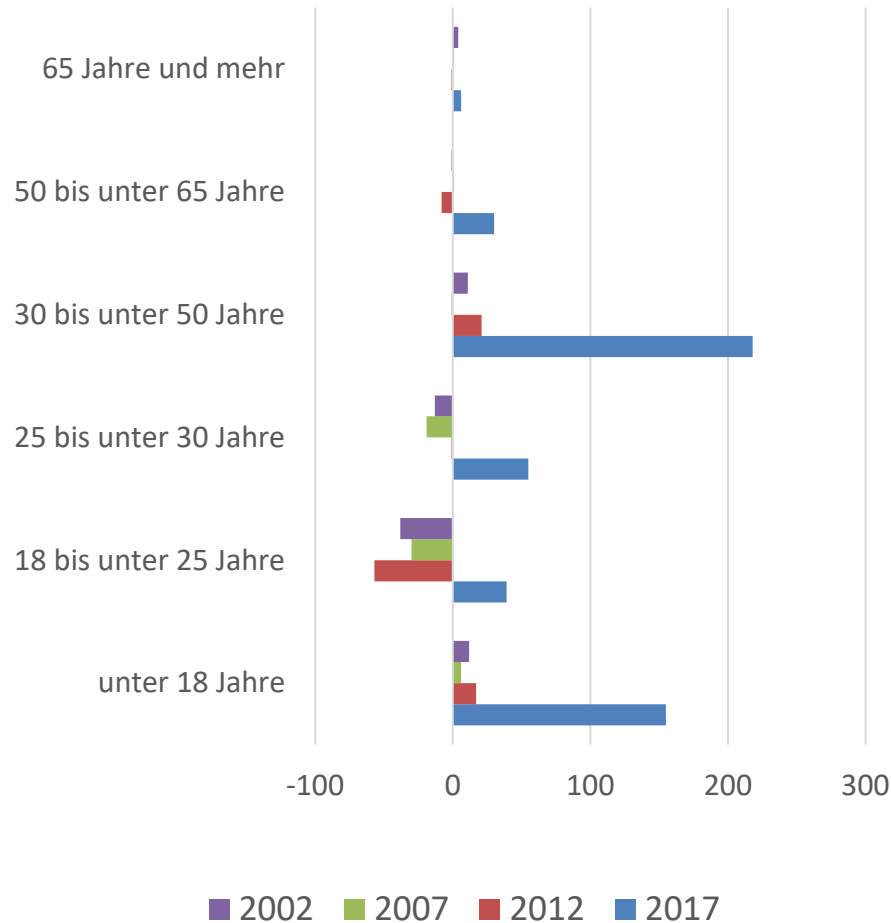


Natürliches Bevölkerungssaldo 2010-2018
(Geburten minus Sterbefälle)

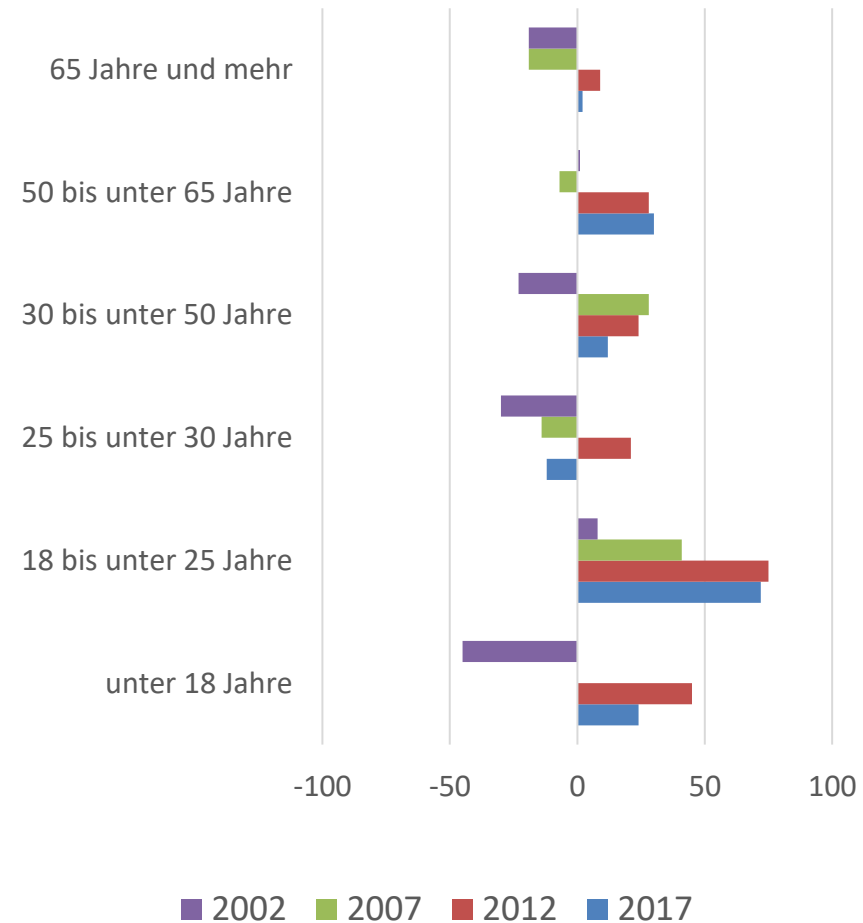
Quelle: Stadt Rheine

Wanderungssalden mit Stadt Münster und Kreis Steinfurt

Wanderungssaldo mit der Stadt Münster

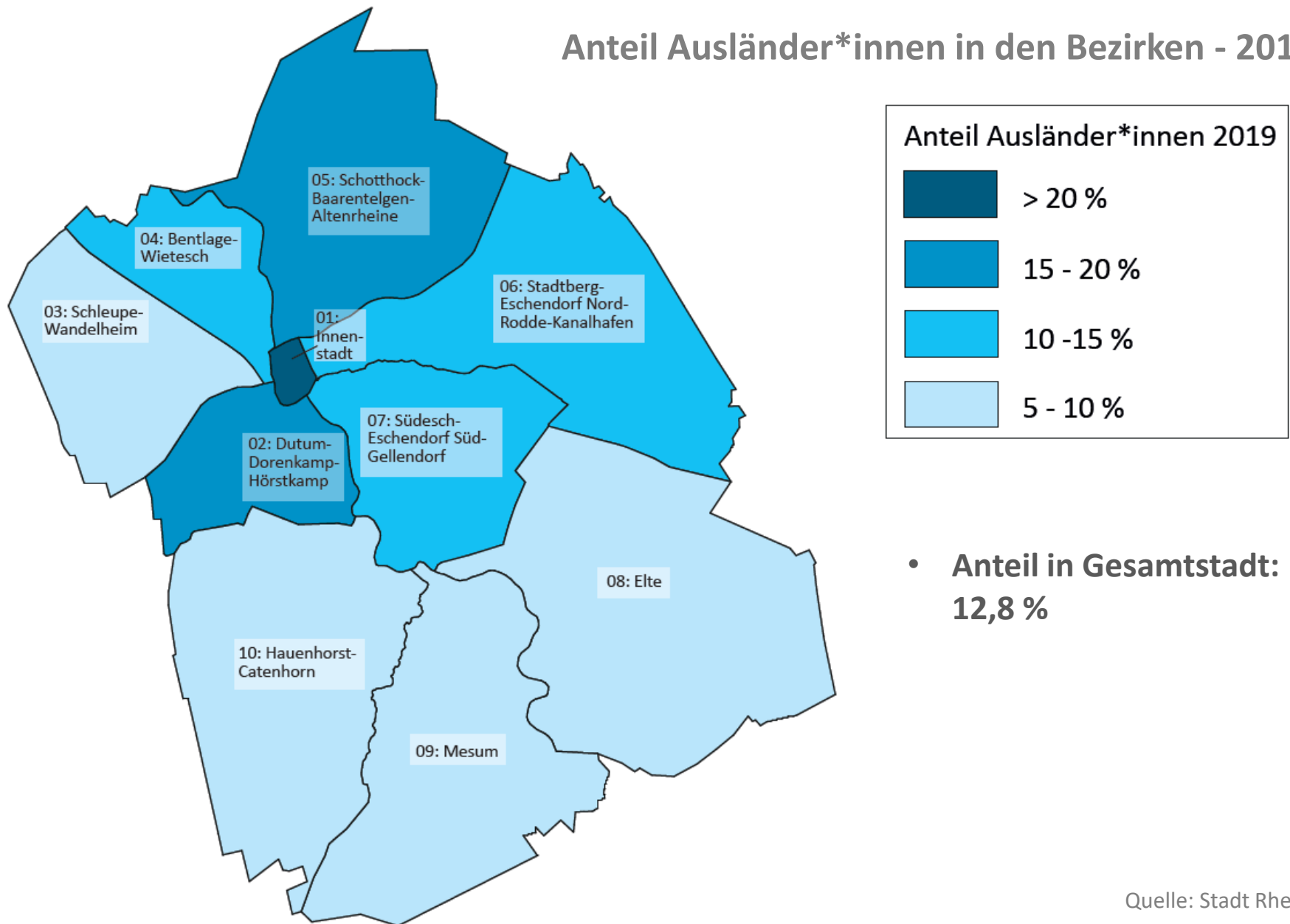


Wanderungssaldo mit dem Kreis Steinfurt



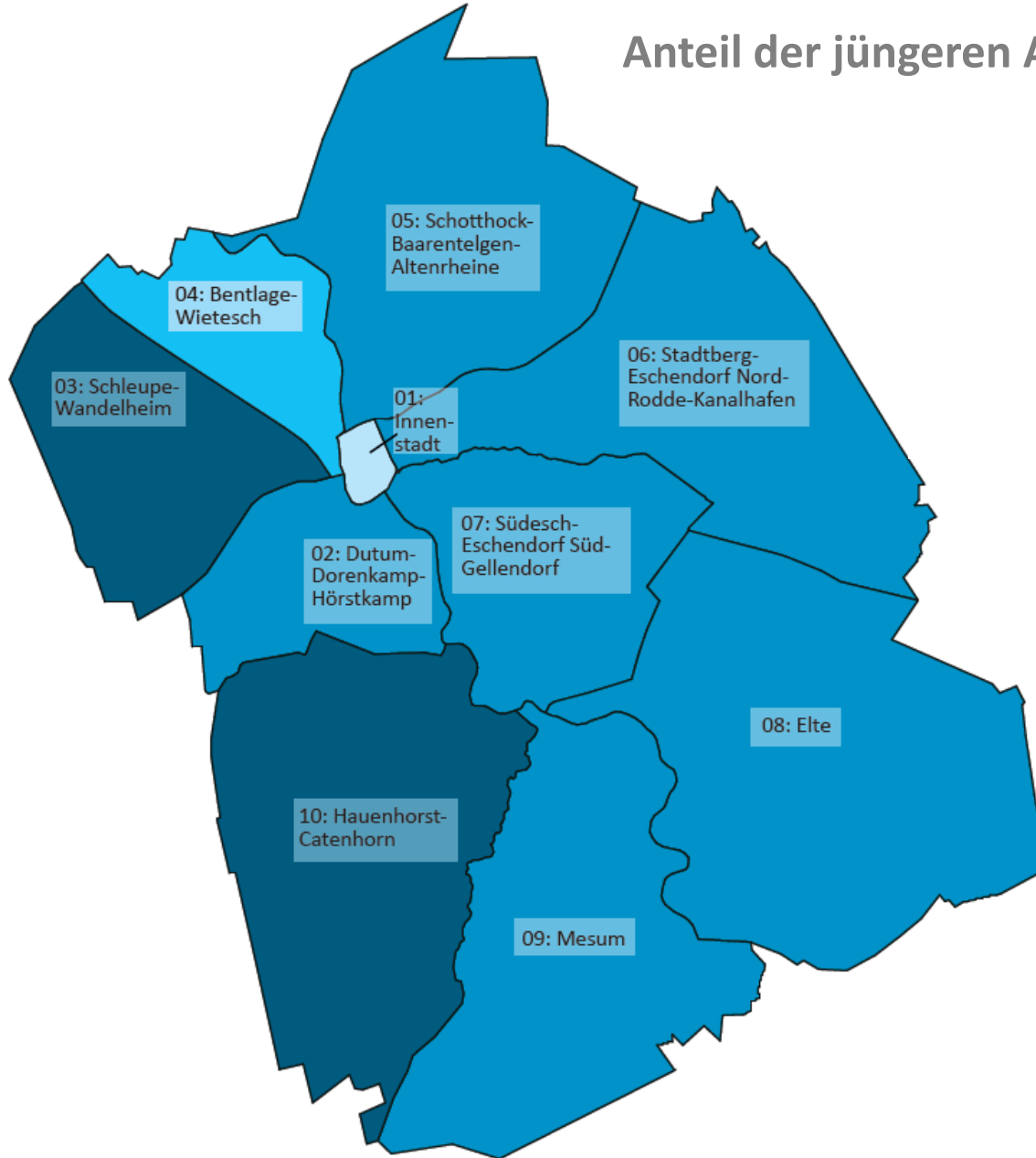
Quelle: IT.NRW

Anteil Ausländer*innen in den Bezirken - 2019

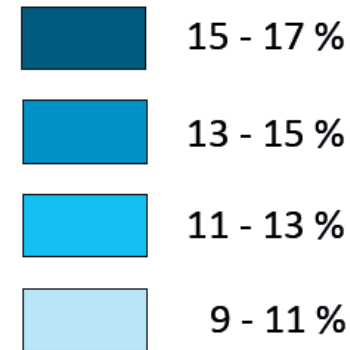


Quelle: Stadt Rheine

Anteil der jüngeren Altersgruppen in den Bezirken 2019



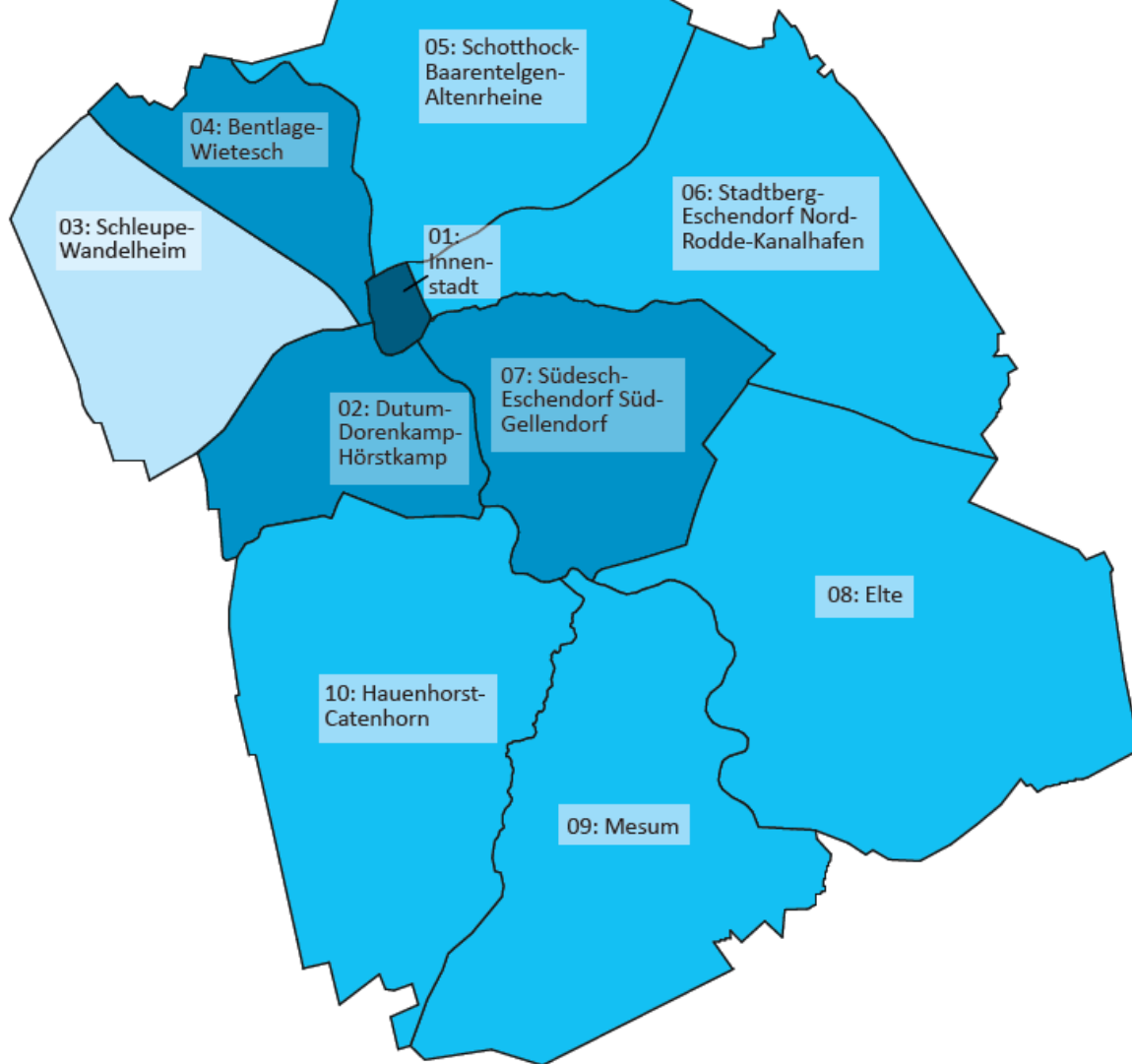
Anteil der jüngeren Bewohner*innen (0-14 Jahre) 2019



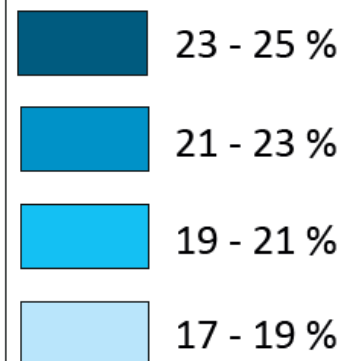
- Anteil der <14-Jährigen in Gesamtstadt: 14,0 %
- Anteil der 15-24-Jährigen in Bezirk 4 (Bentlage-Wietesch) überdurchschnittlich hoch, in anderen Bezirken knapp unter Durchschnitt von 10,8 %

Quelle: Stadt Rheine

Anteil der älteren Altersgruppen in den Bezirken 2019



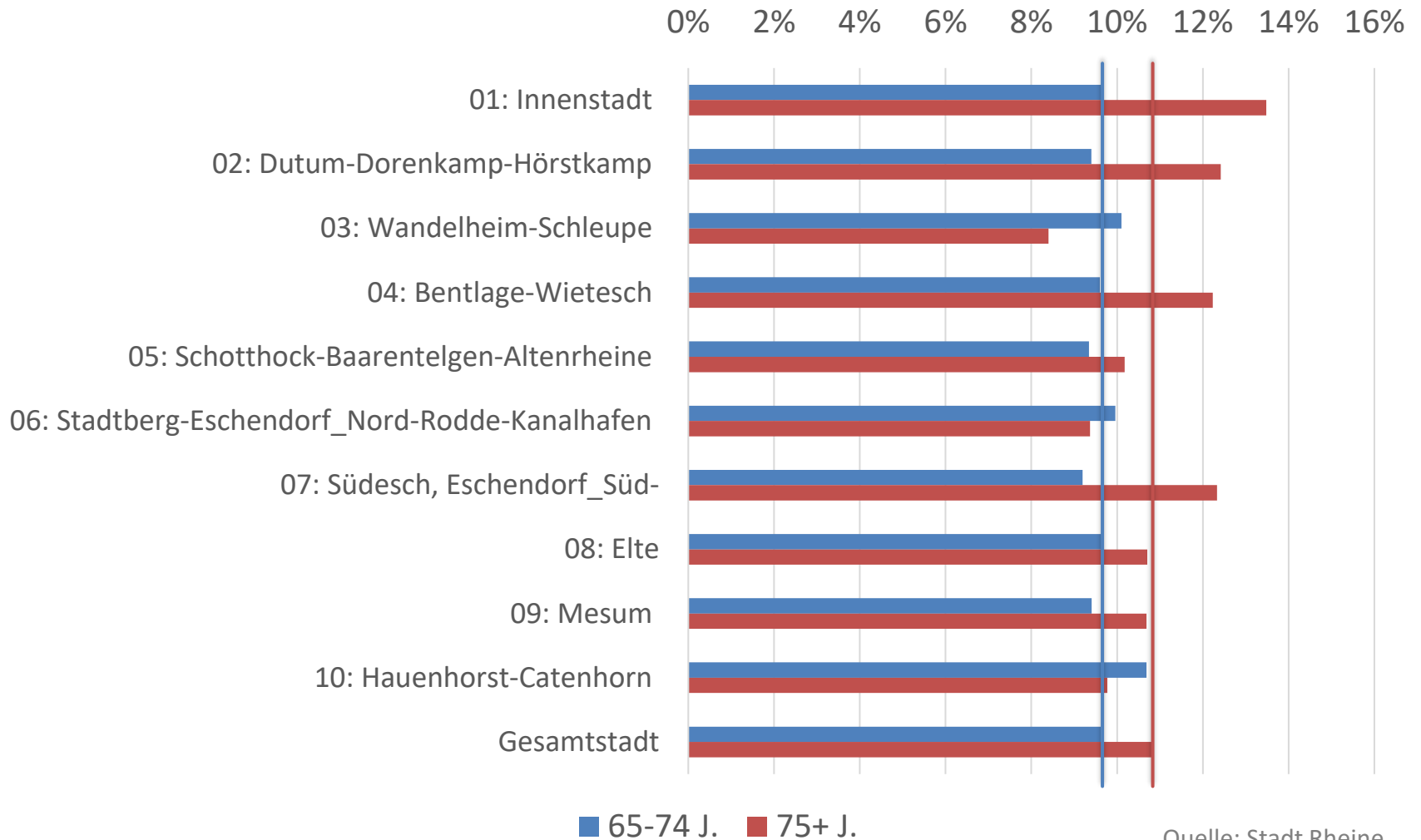
Anteil der älteren Bewohner*innen (> 65 Jahre) 2019



- Anteil der > 65-Jährigen in Gesamtstadt: 20,5 %

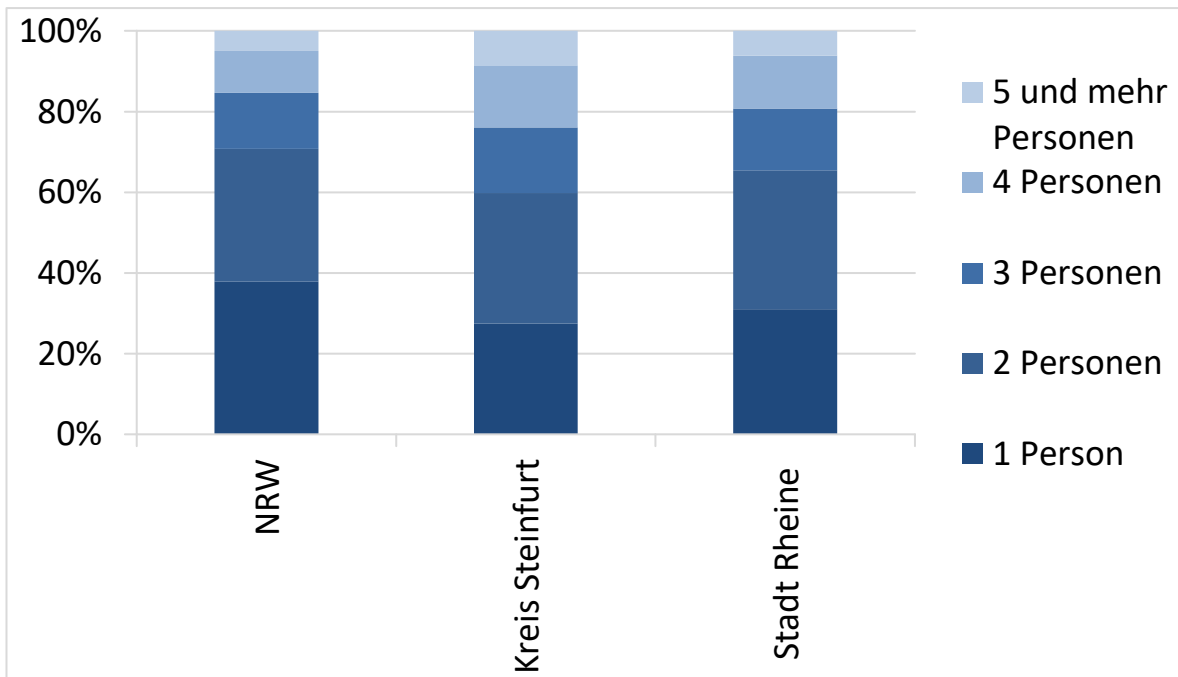
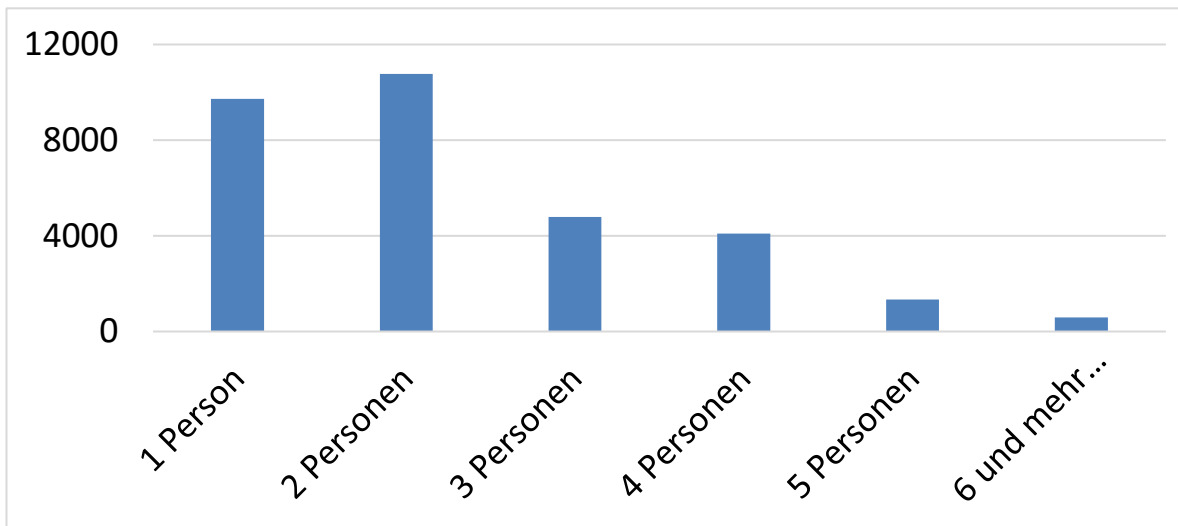
Quelle: Stadt Rheine

Anteil der älteren Altersgruppen in den Bezirken 2019



Quelle: Stadt Rheine

Haushalte



- **Insgesamt (2019): 35.695 Haushalte** (Pestel-Institut)
- Zensus (2011): 31.321 Haushalte
- **Anteil kleiner Haushalte** unterhalb NRW, aber oberhalb des Kreises Steinfurt

Quelle: Zensus 2011

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

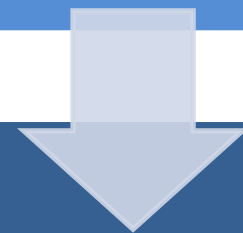
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

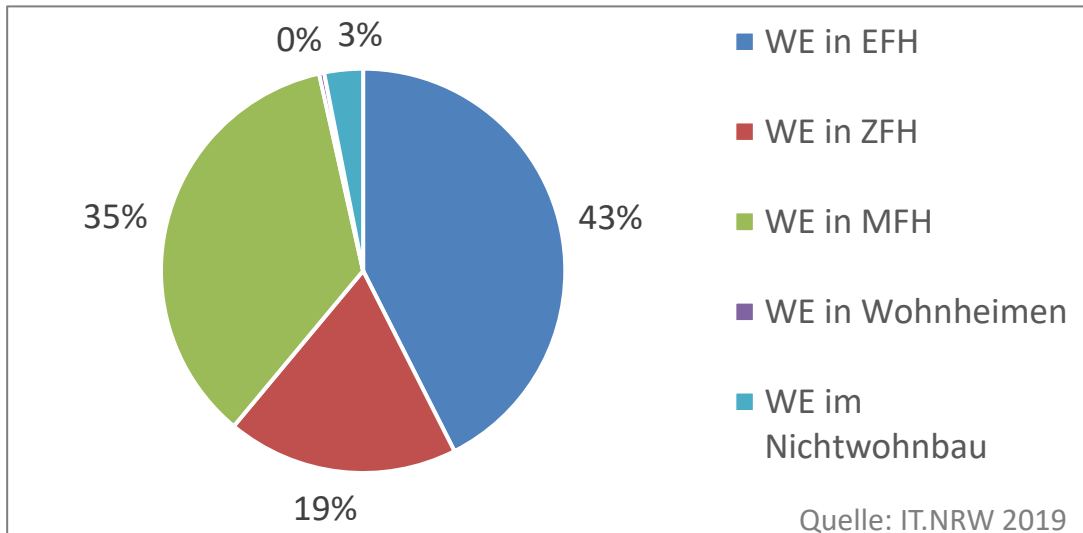
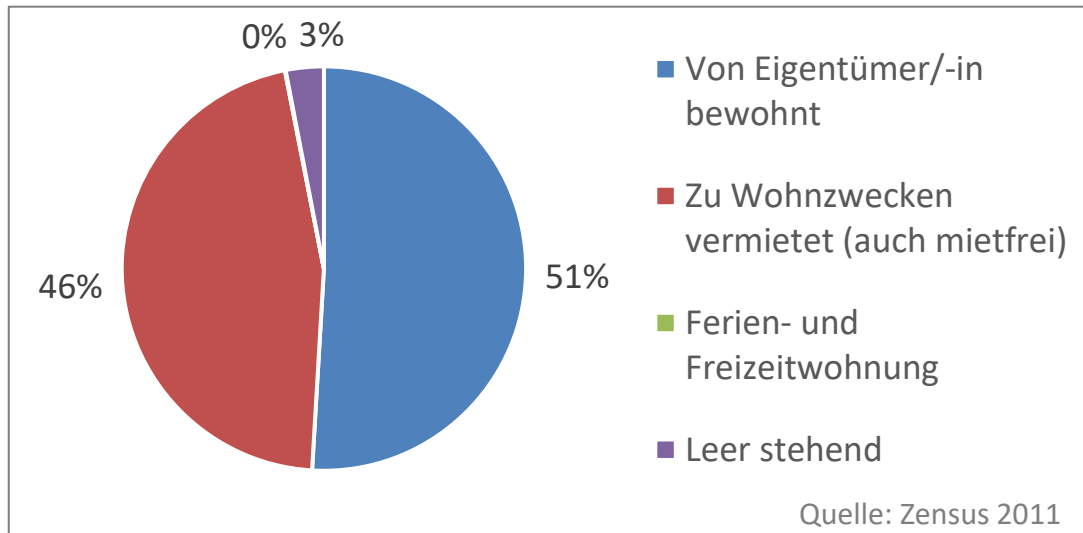
Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

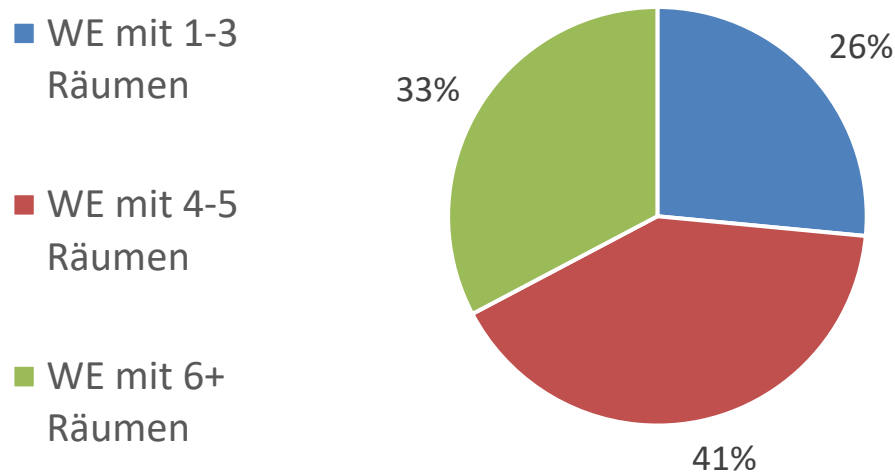
Weiteres Vorgehen

Bestand: Eigentumsverhältnis und Gebäudearten



- **Verhältnis Eigentum und Miete fast ausgeglichen (2011)**
- **Leerstandsquote (2011): 3%**, mittlerweile deutlich niedriger
- **Aktuell (2019): 35.317 Wohneinheiten in 21.251 Gebäuden**
- **61% der WE in EFH+ZFH, 35% in MFH**
- Im Vergleich 2011 zu 2019 **Anteil der WE in MFH angestiegen** und **Anteil der EFH gesunken**
- **MFH bedeutet nicht gleich Miete**

Bestand: Haustypen und Wohnungsgrößen



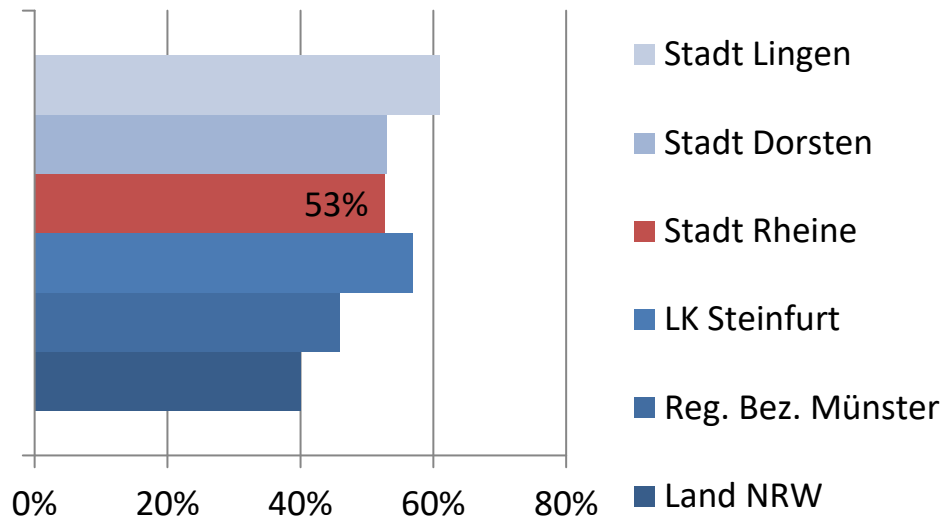
- Wohnungen in allen Größen, aber **nur 8% der Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen***
- 2011 kommen knapp **10.000 Single-Haushalte auf 8.300 WE mit 1-3 Räumen**
- **2011-2019 sind über 1.300 WE mit 1-3 Räumen dazu gekommen**
 - Häufig zu **große Wohnungen** für „Empty Nest“ Haushalte
 - **Sanierungsbedarf** und **geringer Anteil Barrierefreiheit** zu erwarten

* einschließlich Küche

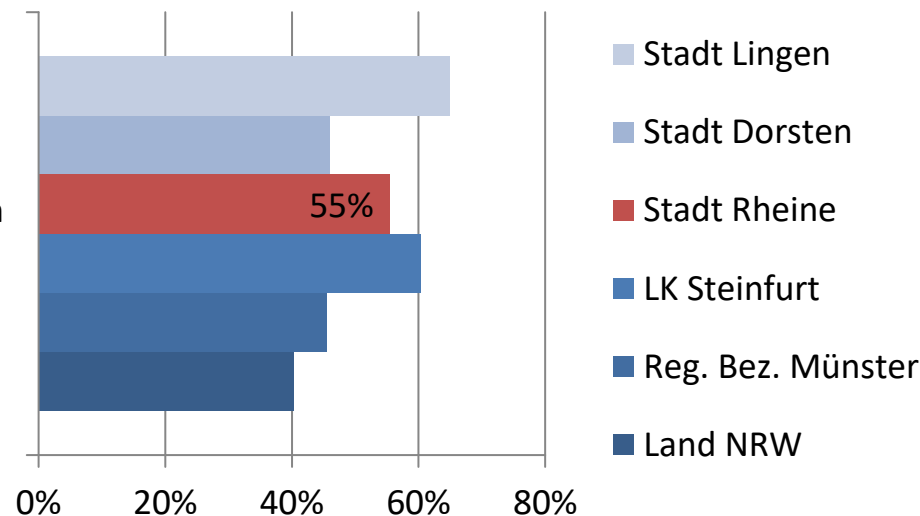
Quelle: IT.NRW

Kleine Haushalte in großen Wohnungen

Anteil Einpersonen-HH in
Whg. mit min. 4 Räumen



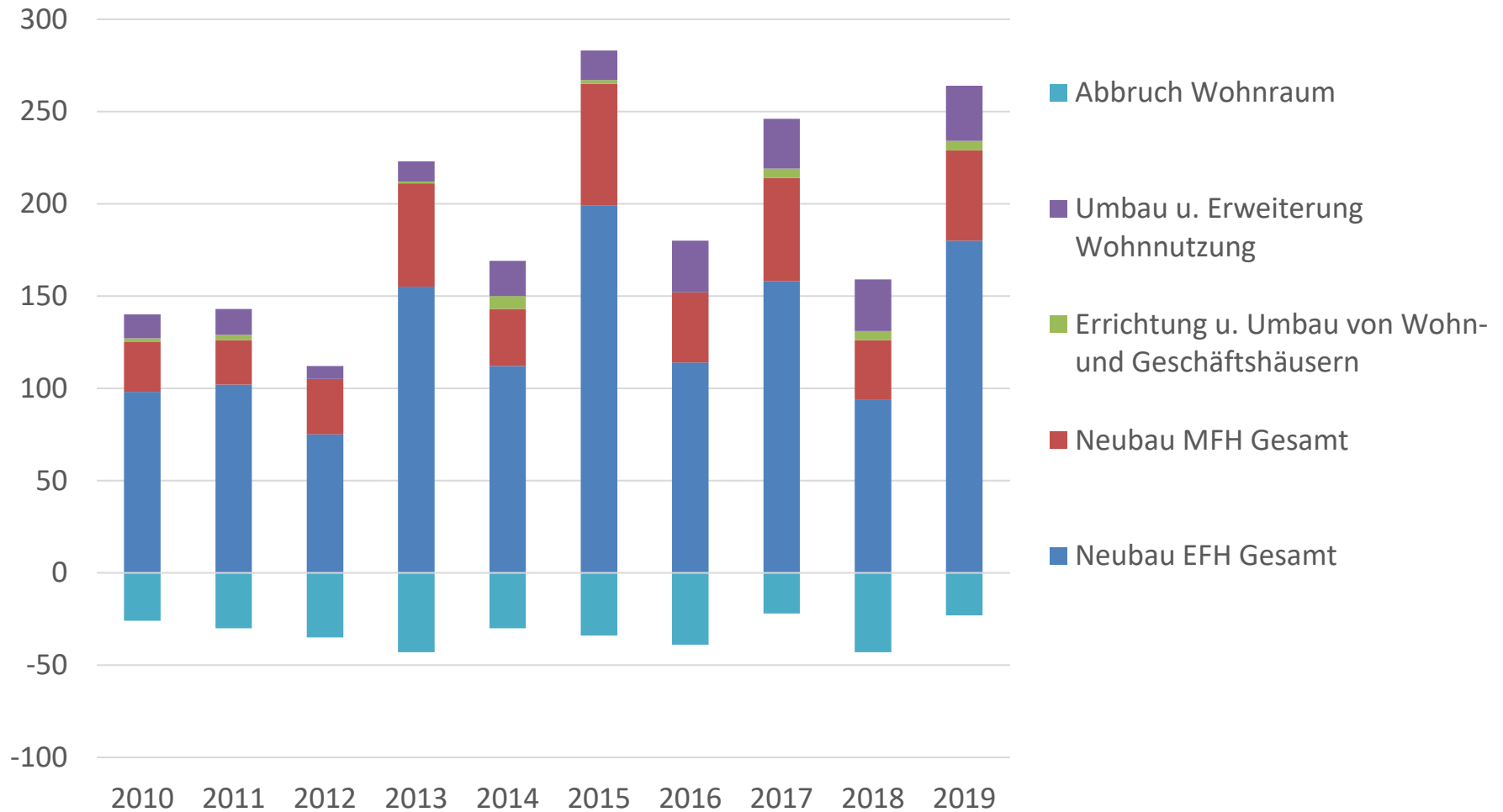
Anteil Zweipersonen-HH in
Whg. mit min. 5 Räumen



- Viele **kleine Haushalte** wohnen in **großen Wohnungen**
- Für **Wohnqualität** vorteilhaft
- Große Wohnungen **werden nicht freigemacht für Bedarf**
- Möglicher Grund: **keine geeigneten kleinen Wohnungen vorhanden**

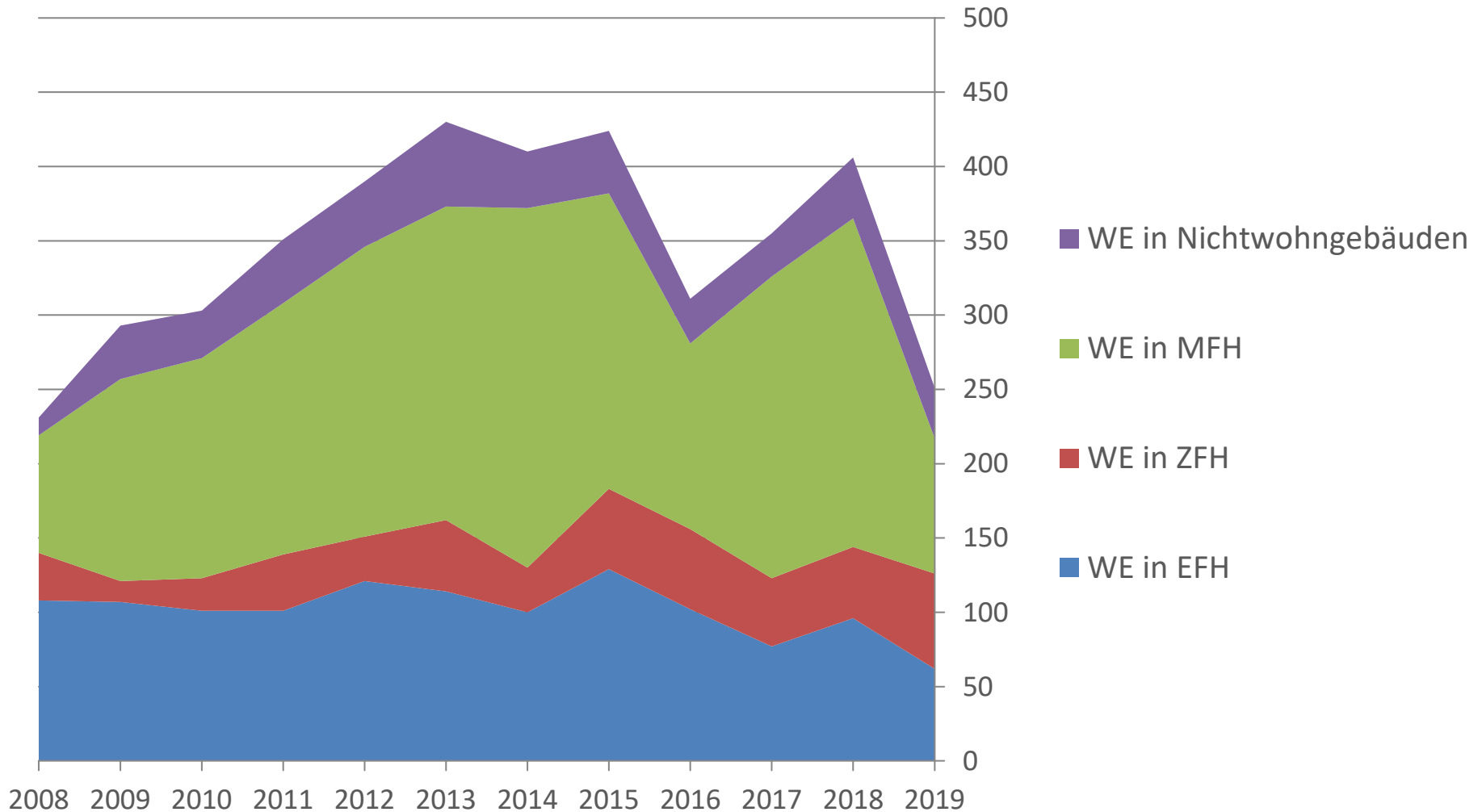
Quelle: Zensus 2011

Baugenehmigungen nach Art der Gebäude



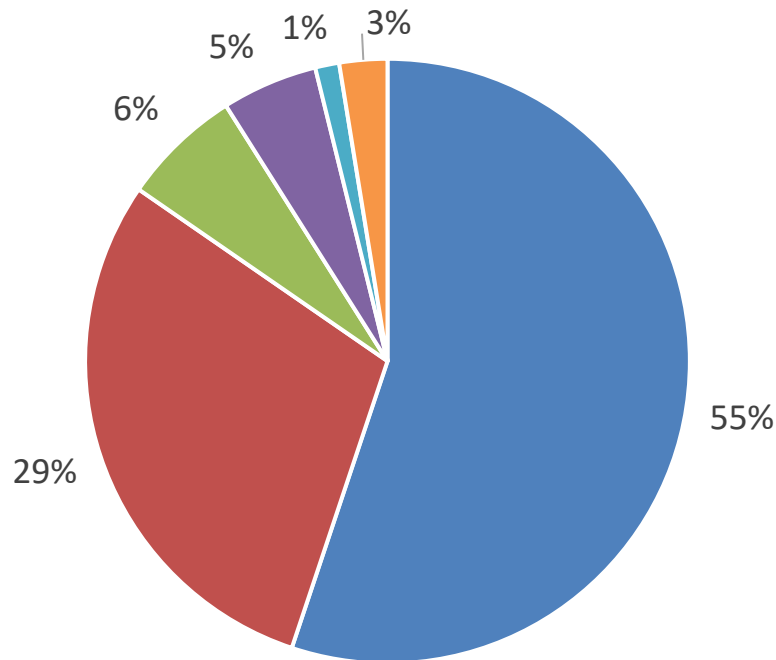
Quelle: Stadt Rheine

Baufertigstellungen nach Wohnungen



Quelle: IT.NRW

Herkunft der Erwerber*innen Grundstücke Eschendorfer Aue Ost

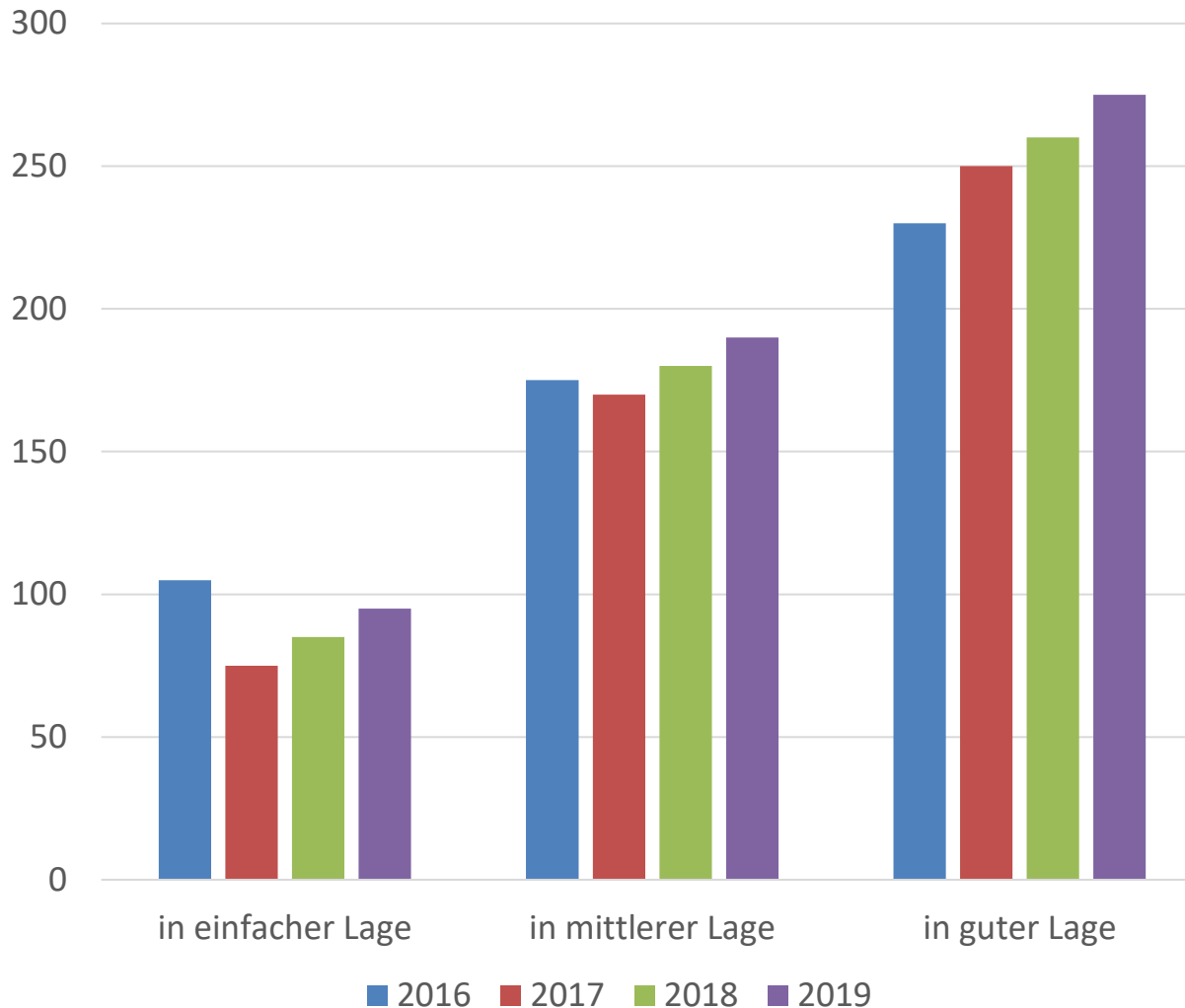


- Rheine - Kernstadt Ost
- Rheine - Kernstadt West
- Rheine - Außenbezirke
- Kreis Steinfurt
- Stadt Münster
- weiter entfernt

- Erwerber*innen kommen **größtenteils aus Rheine**

Quelle: Stadt Rheine

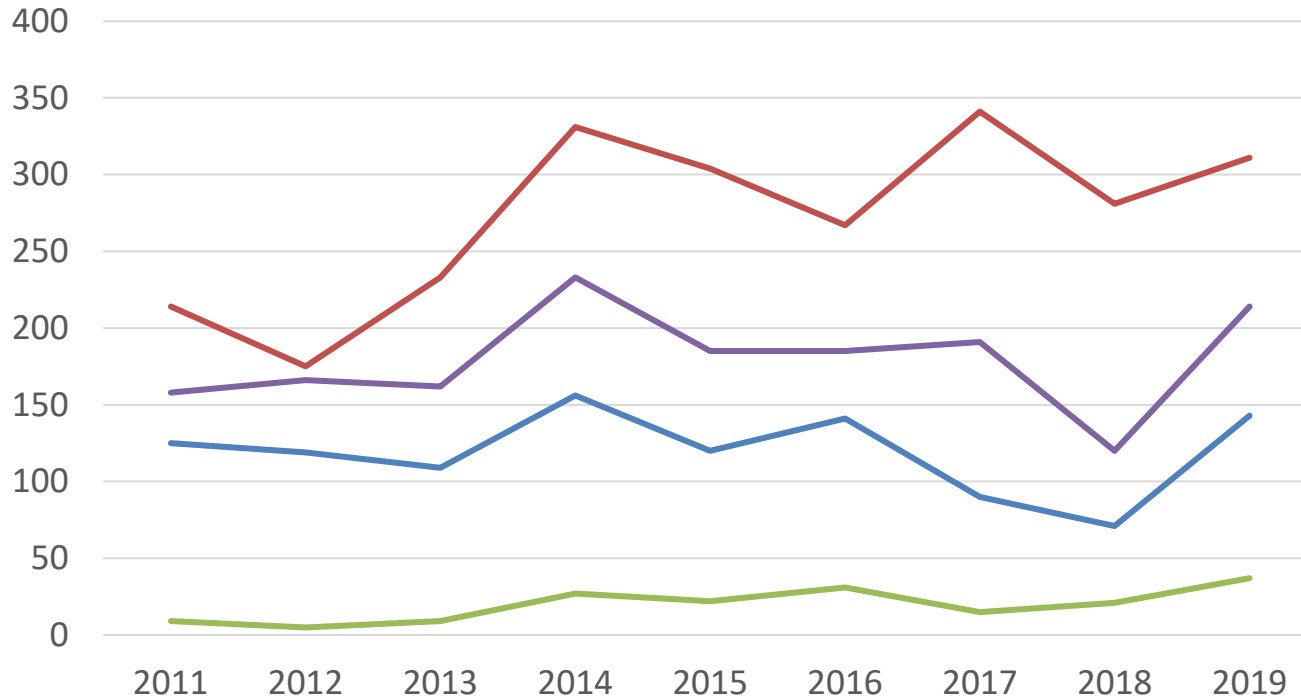
EFH-Grundstück, erschließungsbeitragsfrei, in €/qm



- **Deutlicher Anstieg** der Preise
- insbesondere bei den Grundstücken **in guter Lage**
Anstieg von 20%
- in mittlerer Lage
Anstieg von 9%

Quelle: GMB 2016-2019

Grundstücks- und Immobilienverkäufe

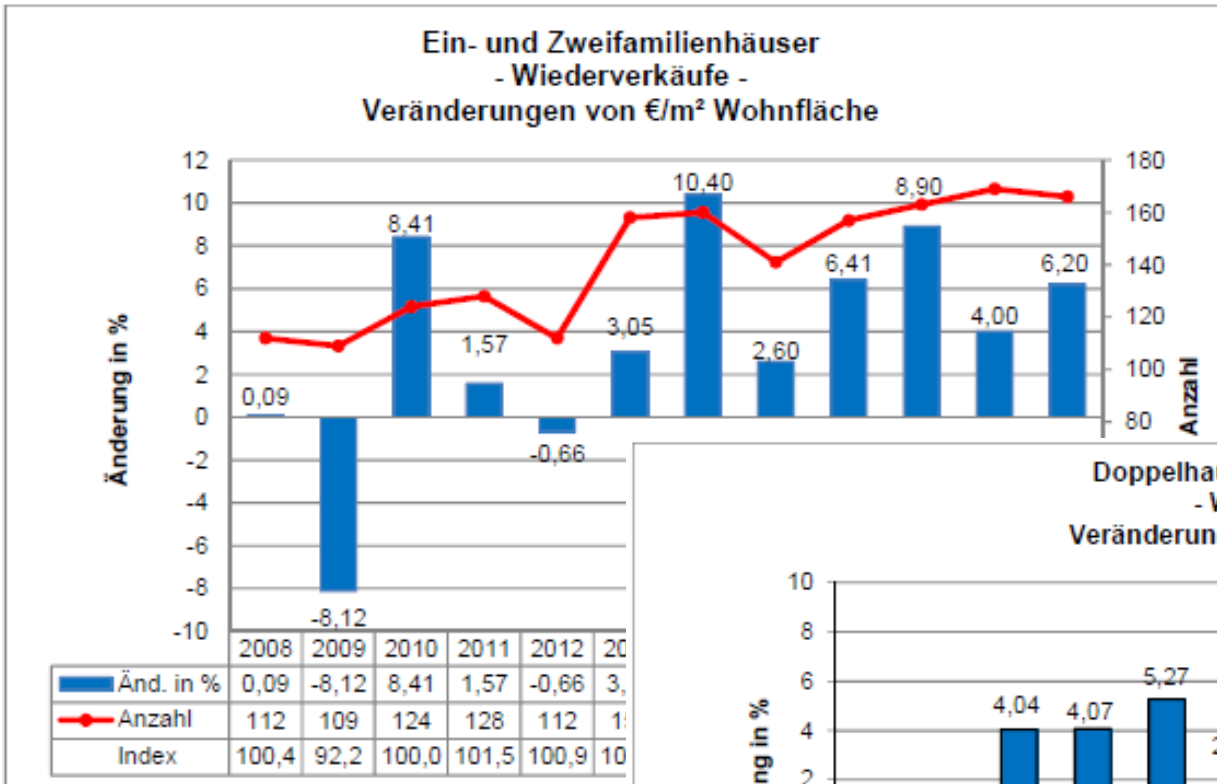


- **Bestandsverkäufe im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken/Neubau (2011-2019): 2,5 : 1**

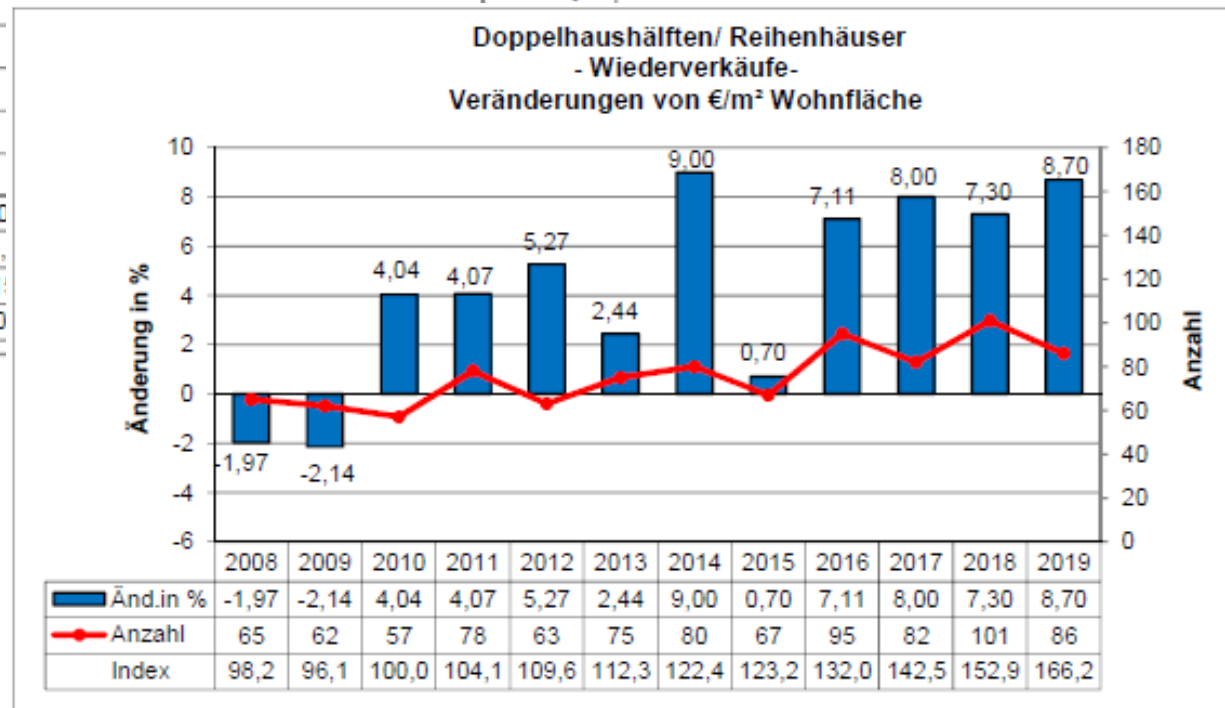
— Neubau
— Eigenheime im Bestand
— MFH im Bestand
— Eigentumswohnungen im Bestand

Quelle: GMB 2016-2019

Wiederverkäufe – Veränderung von €/qm

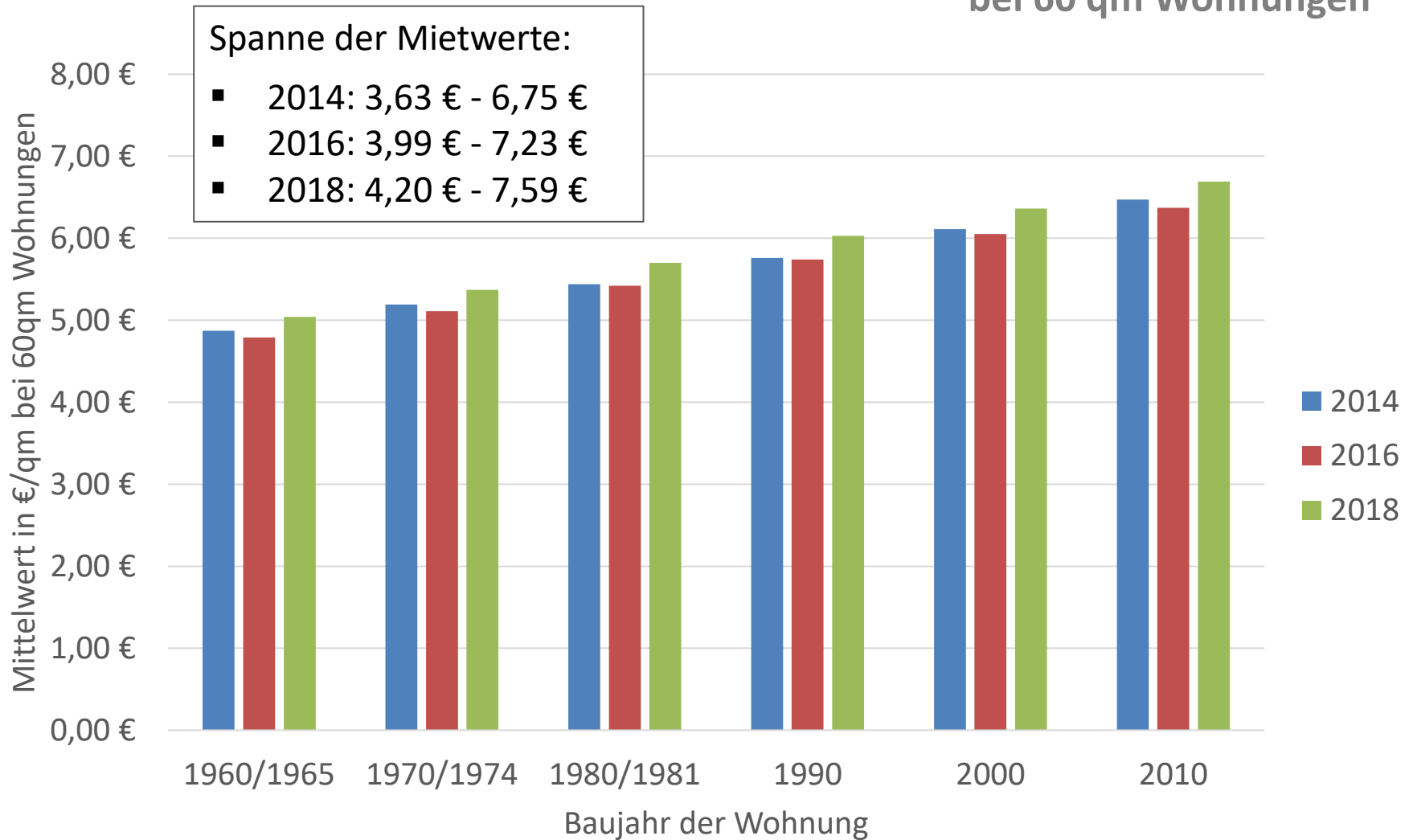


- Deutlicher Anstieg der Wiederverkäufe
- Wiederverkäufe zu immer höheren Preisen



Quelle: GMB 2019

Mietspiegel, Mittelwert in €/qm bei 60 qm Wohnungen



Quelle: GMB 2016-2018

Mietangebote – eigene Auswertung I

- 2 Zeiträume: 19.9.2019-13.12.2019 und 13.5.-14.7.2020
- Angebote von immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de, ebay-kleinanzeigen.de, wohnungsboerse.net (hier auch Siedlungsgesellschaft Altenrheine, Wohnungsverein)
- Insgesamt 491 Anzeigen, 23 davon ohne Angabe der Kaltmiete
- Insbesondere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Insbesondere in Dorenkamp, Schotthock, Mesum und Kernstadt/Innenstadt
- Mittelwert Kaltmiete: 6,99€/qm (Spanne von 4,29 bis 15,28€/qm)

Anzahl Zimmer	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5	Gesamt
Anzahl Angebote	17	1	160	10	217	2	52	9	468
prozentual	3,6%	0,2%	34,2%	2,1%	46,4%	0,4%	11,1%	1,9%	100%

Mietangebote – eigene Auswertung II

	20-35qm	35-50qm	50-65qm	65-80qm	80-95qm	95-110qm	110-125qm	125-140qm	140-155qm	155-170qm	185-200qm	Gesamtergebnis
4-5 €/qm			6	8	9			1	2			26
5-6 €/qm		3	8	55	25	7	10	4	1			113
6-7 €/qm	1	7	31	35	18	15	8	3				118
7-8 €/qm		8	27	18	19	10	6	1	1		1	91
8-9 €/qm	2	5	12	14	18	6	2	3		1		63
9-10 €/qm		3	17	16	5				1			42
10-11 €/qm		1	2	3		1						7
11-12 €/qm	2	1		2								5
12-13 €/qm	1					1						2
15-16 €/qm					1							1
Gesamtergebnis	6	28	103	151	95	40	26	12	5	1	1	468

Stand: 01.09.2020

Angemessene Kosten der Unterkunft

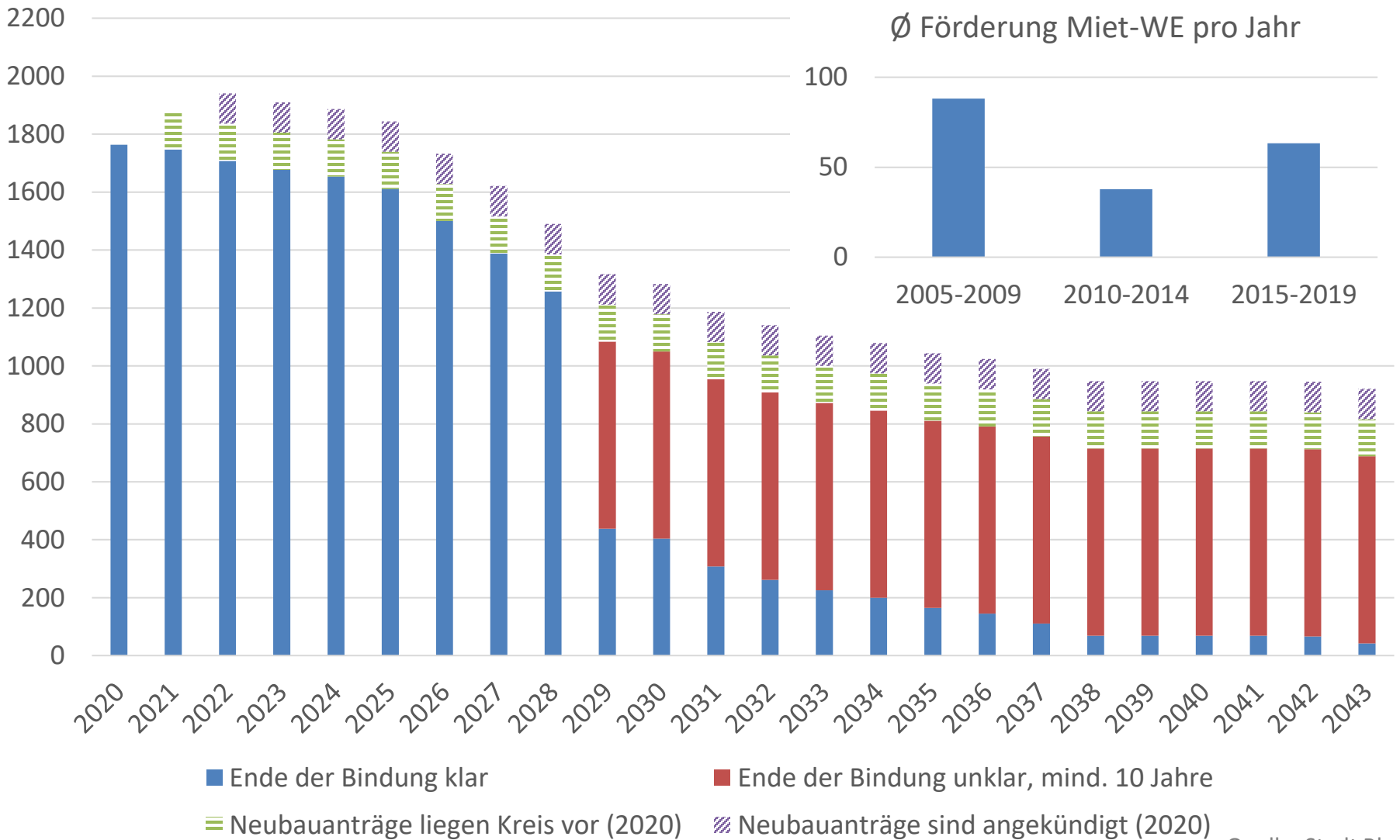
		Rheine
Personenzahl	Max. qm	Brutto-Kaltniete
1	50	381,00 €
2	65	482,30 €
3	80	576,00 €
4	95	665,00 €
5	110	746,90 €
6	125	822,50 €
7	140	891,80 €
Jede weitere Person	15	95,55 €

Angemessener Preis/qm, gestaffelt nach Wohnungsgröße:		
	Rheine	
	Netto-KM	Brutto-KM
1 Person (bis 50 qm)	6,12 €	7,62 €
2 Personen (bis 65 qm)	5,92 €	7,42 €
3 Personen (bis 80 qm)	5,70 €	7,20 €
4 Personen (bis 95 qm)	5,50 €	7,00 €
5 Personen (bis 110 qm)	5,29 €	6,79 €
6 Personen (bis 125 qm)	5,08 €	6,58 €
7 Personen (bis 140 qm)	4,87 €	6,37 €
Jede weitere Person (zzgl. bis zu 15 qm)	4,87 €	6,37 €

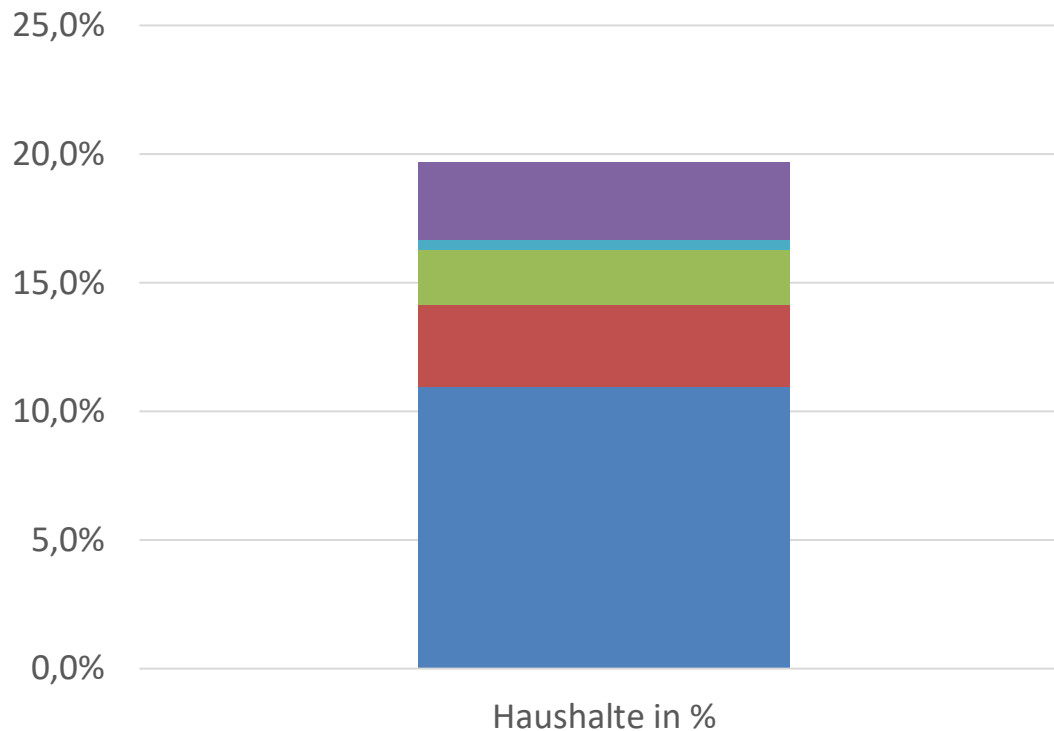
Betrag/qm kalte Nebenkosten:	1,50 €
------------------------------	--------

Quelle: LK Steinfurt

Bestand gebundene Mietwohnungen



Nachfrage preisgünstiger Wohnraum



- Haushalte mit niedrigem Einkommen*
- AsylBLG 2020 (Stadt Rheine)
- Wohngeld 2019 (IT.NRW)
- SGB XII 2018 (IT.NRW)
- SGB II 2020 (Stadt Rheine)

* Hälfte der Haushalte mit Haushaltsnettoeinkommen im Bereich 1.300-1.500€ (Kreis Steinfurt), IT.NRW

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

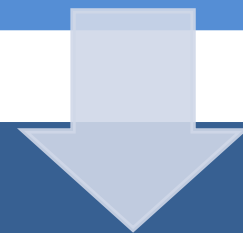
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

Weiteres Vorgehen

- Kreis Steinfurt, öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Stadt Rheine
 - Wohnungsmanagement
 - Seniorenarbeit
 - Management Eschendorfer Aue
- Wohnungsverein Rheine
- Städtische Wohnungsgesellschaft
- Volksbank Rheine, Immobilienservice
- Caritas Rheine
- Mieterverein Rheine/Münster

Wohnungsmarkt allgemein

- Mehr Nachfrage nach Wohnraum als Angebot, teilweise keine Kostenfrage

Mietwohnungsmarkt

- Hohe Nachfrage nach kleinen preisgünstigen WE für 1-Personen-HH, Wohnungen für Alleinerziehende, aber auch große WE für große Familien
- Großteil der WBS für kleine Wohnungen bis 50qm
- Wohnungsverein kann Wartelisten nicht bedienen, Städt. Wohnungsgesellschaft kaum Leerstand -> hoher Bedarf, günstiger Wohnraum in einfachen Mietgebäuden aus 1950er Jahren vollgelaufen
- Im geförderten Segment viele Menschen aus Rheine oder näheren Umgebung, im freifinanzierten Segment Arbeitskräfte, die unter der Woche in Rheine wohnen
- Am schwierigsten haben es Familien mit Kindern, Sozialhilfebezieher*innen, Einzelpersonen, Menschen mit Haustier
- Bedarf auch nach kleinen Wohnungen im freifinanzierten Bereich

Eigentumsmarkt

- DH/EFH im Neubau sind nicht für weniger als 400.000€ zu bauen, Familien finden meist nur im Bestand etwas
- Investoren und Anleger auch von außen aufgrund vergleichsweise niedriger Preise

Ältere Menschen/Barrierefreiheit

- Bedarf nach bezahlbarem Servicewohnen/betreutem Wohnen
- Bedarf nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen, die zentral/nah an Infrastruktur liegen
- Viele verkaufen altes EFH und mieten mit dem Geld eine neue zentrale Wohnung an
- Bedarfe Caritas:
 - kurzfristig (nächste 5 Jahre): 20 WE rolligerecht, 80-100 WE allgemein
 - mittel- bis langfristig (5-10 Jahre): 50-70 WE rolligerecht

Wünsche

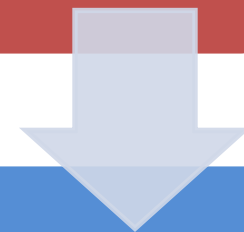
- Größere Ausnutzungsmöglichkeit des Wohnbaulandes, mehr Nachverdichtungsmöglichkeit im Bestand durch B-Pläne
- Baulückenkataster, um Nachverdichtung zu fördern
- Förderung für kleine Wohnungen
- Beschleunigung der Baulandentwicklung
- Mehr MFH in der Eschendorfer Aue

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

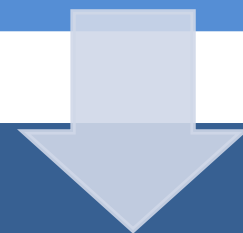
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

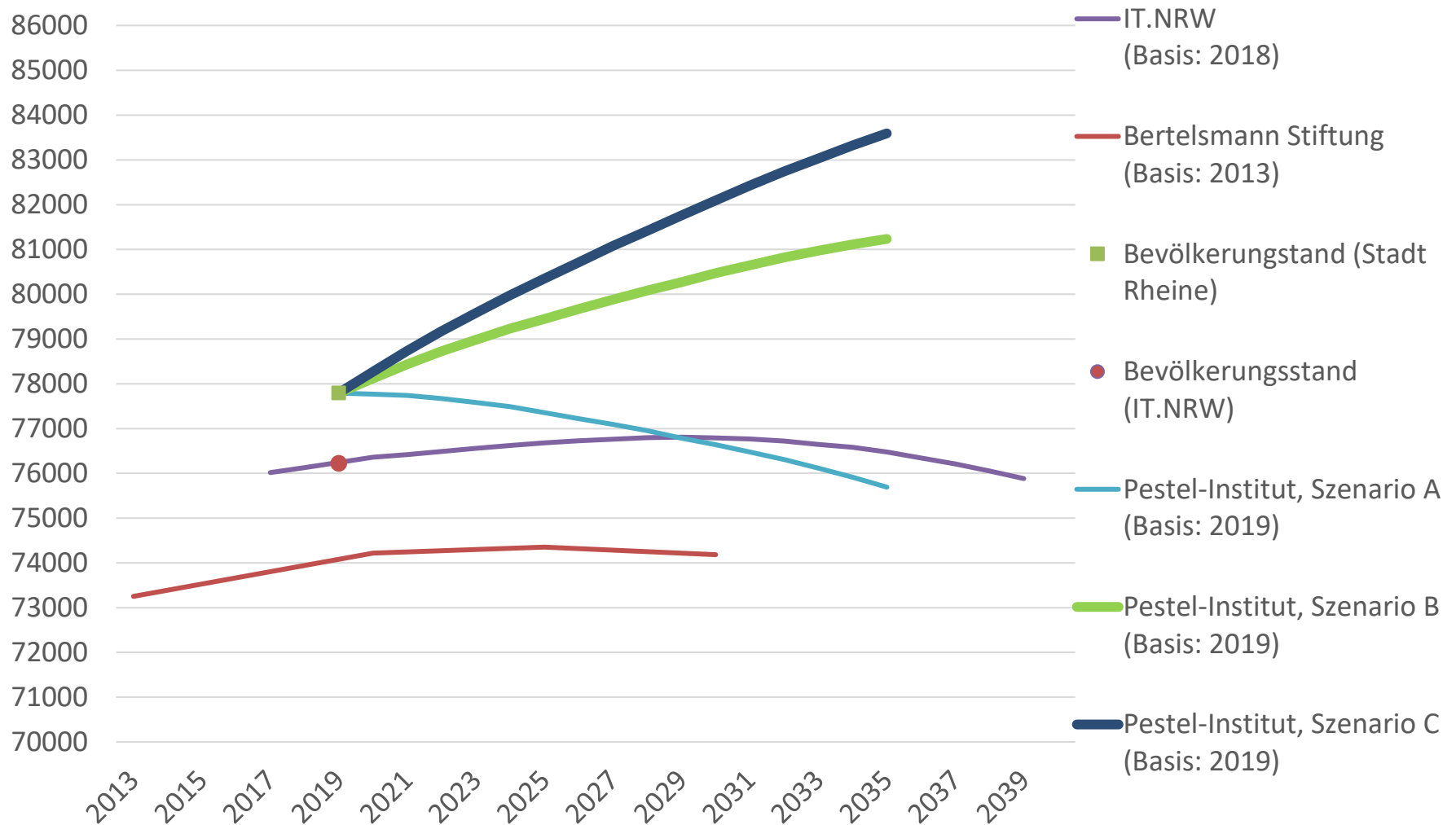
Prognose des Neubaubedarfs



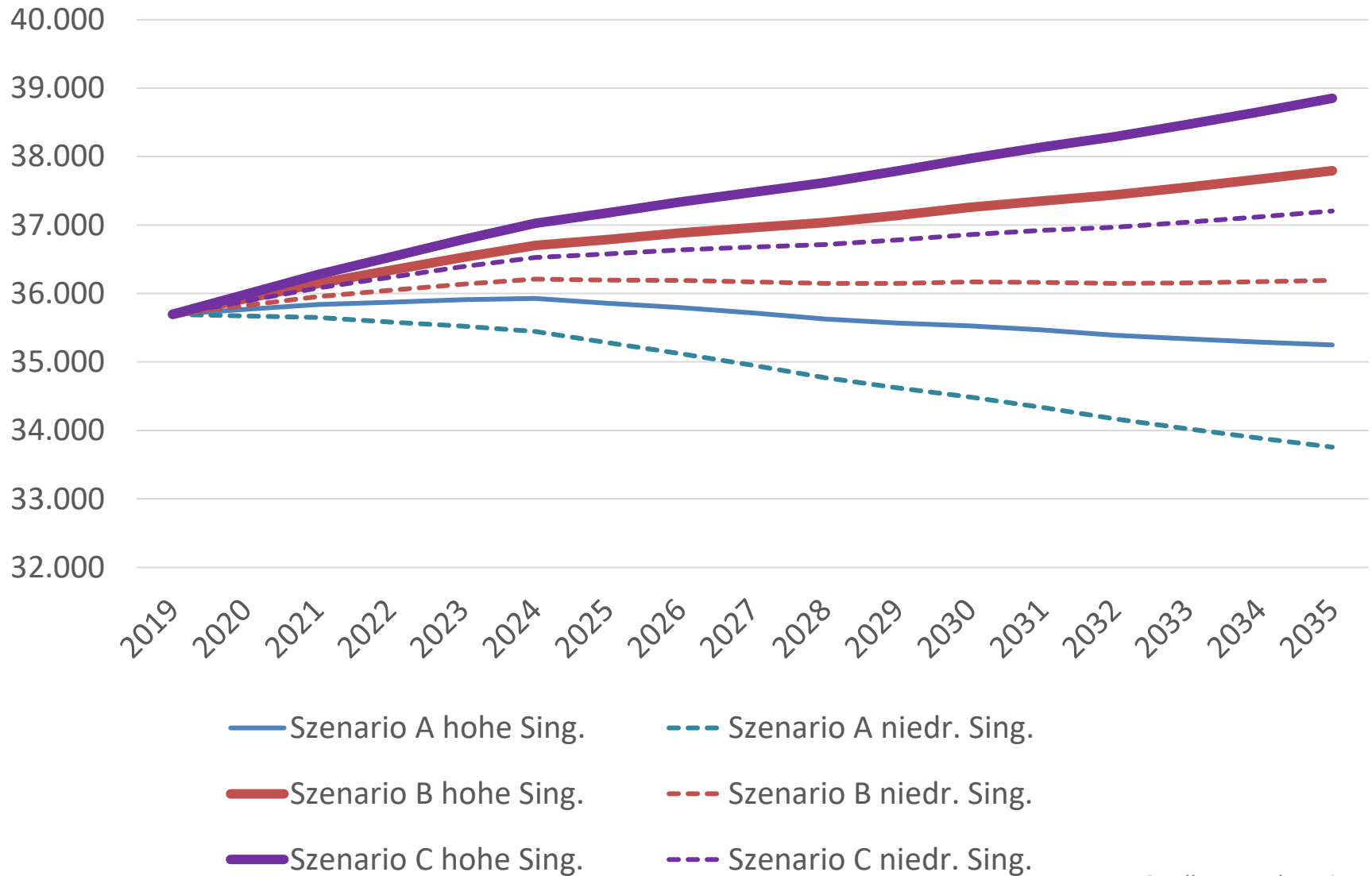
Handlungsfelder

Weiteres Vorgehen

Bevölkerungsprognosen

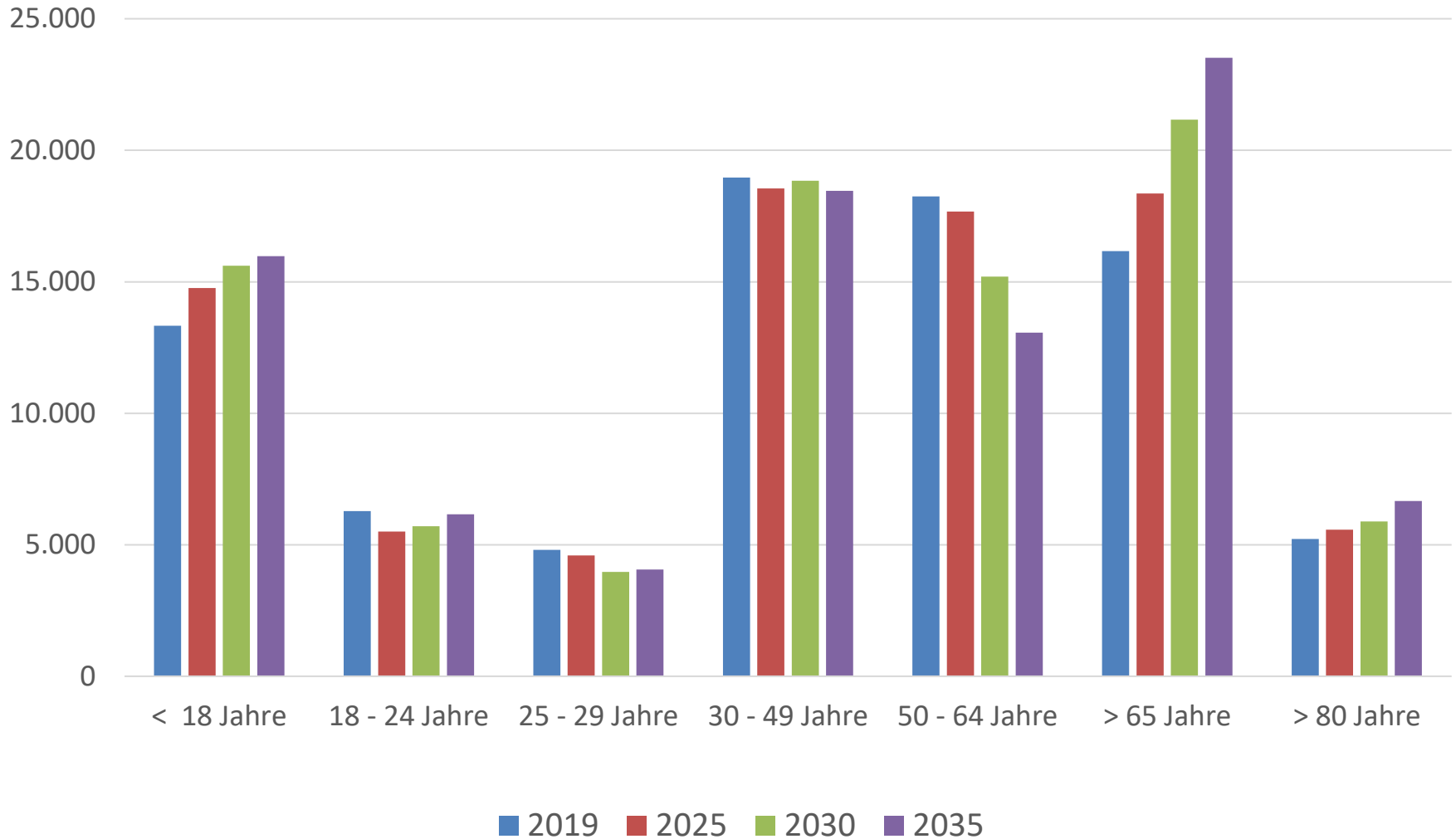


Prognose Privathaushalte



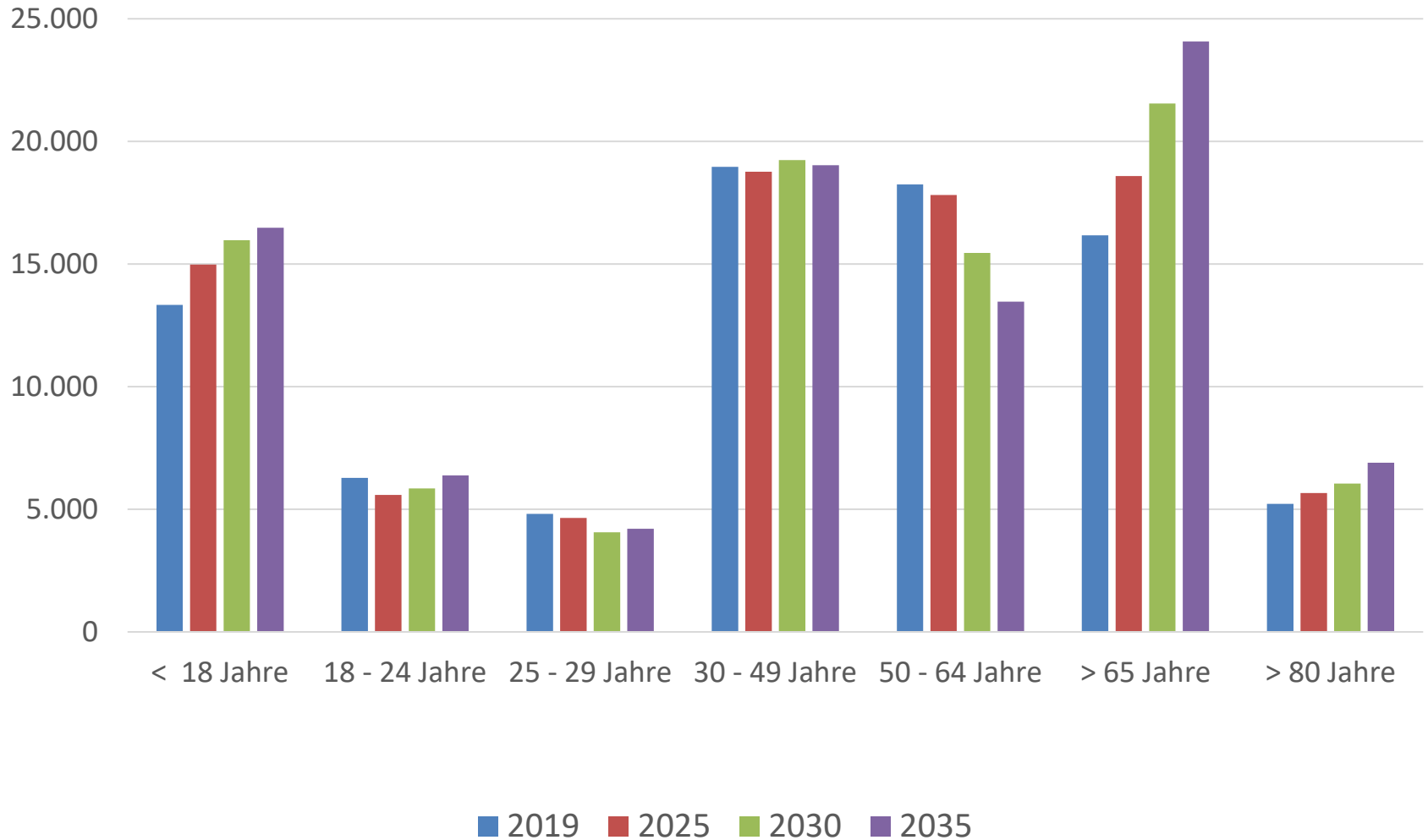
Quelle: Pestel-Institut 2020

Prognose Altersstruktur, Szenario B



Quelle: Pestel-Institut 2020

Prognose Altersstruktur, Szenario C



Quelle: Pestel-Institut 2020

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

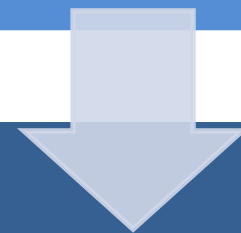
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

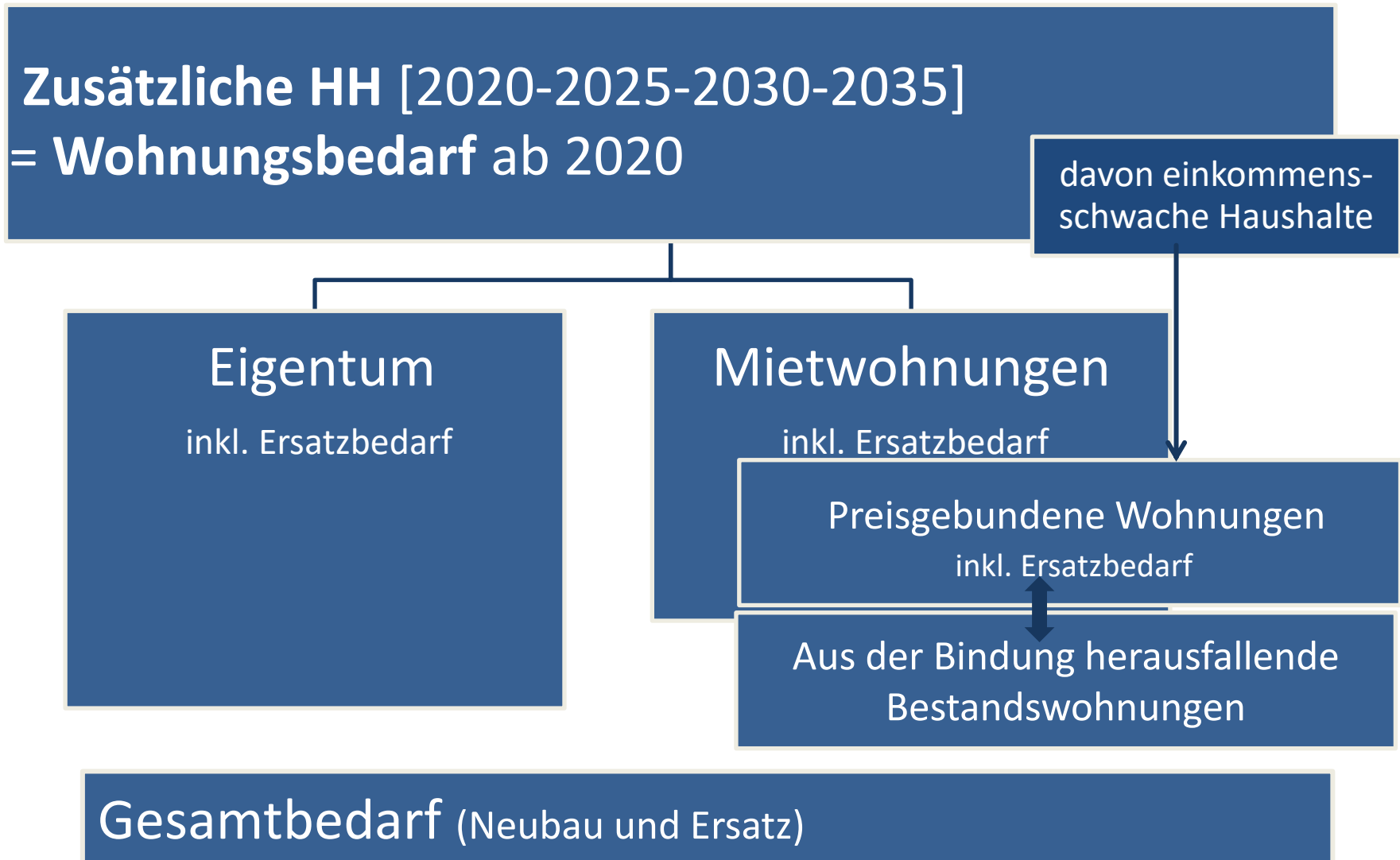
Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

Weiteres Vorgehen

Berechnungsschema



Wohnraumbedarfsprognose II - 2020-2025

Berechnung 2020-2025	Szenario B, hohe Singularisierung	Szenario C, hohe Singularisierung
Haushaltsprognose nach Pestel-Institut bzw. Neubedarf WE	1.093	1.481
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum	742	946
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen	747	931
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau	556	632
<i>Darin: Aus der Bindungsfrist herausfallende WE</i>	263	263

Gesamtergebnis	Szenario B, hohe Singularisierung	Szenario C, hohe Singularisierung
Neubau + Ersatzbedarf WE	1.489	1.877
Jährlich	248	313

Bedarfsberechnung:

- **Höchster Bedarf** steht bis **2025** an: 1.500 bis 1.900 WE (zzgl. Nachholbedarf)
- **Szenario B** leicht unter der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre, **Szenario C** = Bautätigkeit der letzten 10 Jahre
- Ein Großteil der Mietwohnungen im **preiswerten Segment** nötig
- Annahme: gleichbleibende Eigentums- und Mietwohnungsquote (nicht deckungsgleich mit EFH/MFH)

Nachholbedarf bis 2025 aufgrund angespannter Marktlage: ca. 300 WE (jährlich ca. 50 WE)

Wohnraumbedarfsprognose III – 2026-2035

Bedarfsberechnung:

- **2020 bis 2035:**
insgesamt etwa 3.150
bis 4.200 WE
- Ab 2026 geringerer
Bedarf

Berechnung	2026-2030		2031-2035	
	Sz. B	Sz. C	Sz. B	Sz. C
Haushaltsprognose nach Pestel-Institut bzw. Neubedarf WE	472	794	532	881
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum	388	557	420	603
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen	414	567	443	608
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau	704	767	333	401
<i>Darin: Aus der Bindungsfrist herausfallende WE</i>	546		163	

Gesamtergebnis	2026-2030		2031-2035	
	Sz. B	Sz. C	Sz. B	Sz. C
Neubau + Ersatzbedarf WE	802	1.124	862	1.211
Jährlich	160	225	172	242

Wohnraumbedarfsprognose III

qualitative Bedarfe nach Alter/Biographie

Szenario C

Altersstrukturprognose 2019-2025 (Quelle: Pestel-Institut 2020)	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Zuwachs Kinder/Jugendliche 0-17 Jahre	1.636	keine neuen Haushalte	mittlere bis große Wohnungen 3-5 Zimmer	vergrößern Bedarf an großen Wohnungen
Zuwachs Haushaltsgründer 18-29 Jahre	-861	-574	kleine, preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	alleine, in WG oder als Paar
Zuwachs Altersgruppe 30-49 Jahre	-201	-101	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	
Zuwachs Altersgruppe 65-79 Jahre (Empty Nest)	1.980	1.320	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder
Zuwachs Senioren +80 Jahre	437	291	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	

- Zuwachs Personen über 80 Jahren 2019-2025: +437 Personen
 - Etwa 290 Wohnungen (Bestand oder Neubau) benötigt
- Anstieg schwerbehinderter Personen, jährlich +1,8%, 2019-2025: +1.355 Personen
 - Etwa 270 Wohnungen (Bestand oder Neubau) benötigt
- Nachholbedarf aufgrund geringer Anzahl an barrierefreien Wohnungen 2019-2025 (Anzahl schwerbehinderte Personen und Anzahl Pflegeheimplätze berücksichtigt)
 - Etwa 2.000 Wohnungen benötigt
- Kann nicht alles im Neubau stattfinden, Anpassungen im Bestand notwendig

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

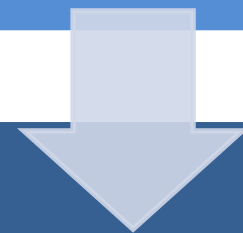
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

Weiteres Vorgehen

Analyse

- Hohe Zuzugsquote in der Innenstadt, viele Bestandsverkäufe gegenüber Neubau

Handlungsfeld

- Urbanen Kern stärken und in den Stadtteilen Eigenentwicklung fördern v.a. durch Innentwicklung und Bestandsentwicklung (Bestandsimmobilien ertüchtigen, Bestandsumbau, kleinere Neubaugebiete)
- Städtebauförderung nutzen

Analyse

- Bevölkerungswachstum durch neue Baugebiete / Siedlungserweiterungen

Handlungsfeld

- Wachstum weiter beobachten
- Eigentum auch in verdichteten Bauformen, kleine Wohnungen, Mischung von Eigentum und Miete
- Andererseits hoher Anteil an Mietwohnungen (auch kleine Wohnungen) notwendig
- Kommunale Wohnbaulandentwicklung

Analyse

- Sozialquote ca. 20 % und hohe Quote von Wohnungen mit Zweckbindungen, die auslaufen, ergeben den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in den nächsten Jahren

Handlungsfeld

- Geförderten Mietwohnungsbau stärken: Quote, Verlängerung von Zweckbindungen ggf. im Bestand, enge Abstimmung mit Wohnungsbaugesellschaften

Analyse

- Alterung der Bevölkerung, Nachholbedarfe nach barrierefreiem Wohnraum

Handlungsfeld

- Überwiegend kleine (barrierefreie) (Miet-) Wohnungen durch Anpassung im Bestand oder Neubau
- barrierefreier Wohnraum auch in den neuen Siedlungserweiterungen

Städtische Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes prüfen und weiterentwickeln

- Städtebauförderung und Wohnraumförderung
- Wohnbaulandentwicklung / Wohnbaulandkonzept
- Wohnungsmarktgespräche
- Quote für preisgünstigen Wohnungsbau bei Neubau und Ersatzbedarfen

Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes

Bevölkerungs-/ Haushaltsprofil

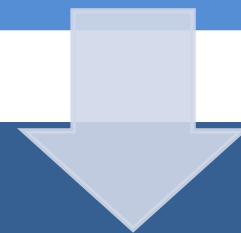
Bautätigkeit, Bedarf u. Angebot günstiger Wohnraum

Interviews mit Expert*innen



Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Prognose des Neubaubedarfs



Handlungsfelder

Weiteres Vorgehen

- Maßnahmen konkretisieren und verwaltungsintern besprechen

[Oktober 2021]

- Wohnungsmarktgespräch mit Akteuren des Wohnungsmarktes

[November/Dezember 2021]

- STUK-Ausschuss mit Entwurfsfassung WRVK

[Ende Januar/Anfang Februar 2021]

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit