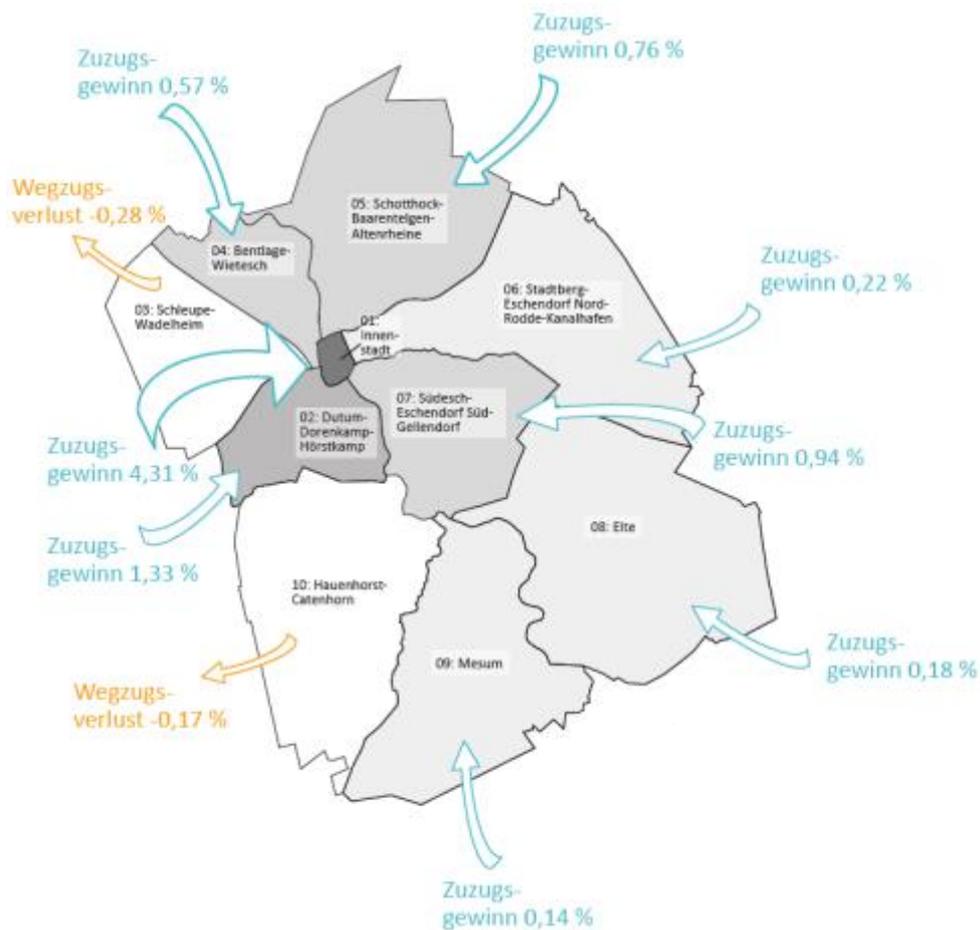


Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine



Stadt Rheine

[2020/21]

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine

Auftraggeber und Ansprechperson



Stadt Rheine

Stadtplanung
Klosterstraße 14 | 48431 Rheine
Telefon 05971 939 - 531
E-Mail Kai.Hobbold@Rheine.de

Kai Hobbold

Bearbeitung

protze + theiling GbR

Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon 0421-178647-70
E-Mail post@pt-planung.de
Web pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

Annika Waerncke | akp_

[Dezember 2021]

Inhalte

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine	1
1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziel.....	1
1.2 Vorgehensweise.....	2
Teil I Analyse	4
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Rheine	4
2.1 Regionale Einordnung und Stadtstruktur	4
2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung	5
2.3 Baukosten und Förderkulissen	6
3 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7
3.1 Bevölkerungsentwicklung	7
3.2 Wanderungsbewegungen.....	9
3.3 Altersstruktur	15
3.4 Sozialstruktur, Haushalte mit Transferleistungsbezug	18
3.5 Haushaltsstruktur	22
4 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	26
4.1 Bevölkerungsvorausberechnungen	26
4.2 Haushaltsprognose	27
4.3 Altersstrukturprognose	28
5 Wohnungsmarktentwicklung.....	29
5.1 Wohnungs- und Gebäudebestand.....	29
5.2 Bautätigkeit	32
5.3 Nachfragestrukturen und Teilmärkte.....	36
5.4 Spezifika Eigentumsmarkt	37
5.5 Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum	39
Zusammenfassung.....	44
Teil II Wohnraumbedarfe.....	46
6 Quantitative Wohnraumbedarfe	46
6.1 Methodische Hinweise	46
6.2 Berechnung.....	48
6.3 Ergebnis.....	49
7 Qualitative Wohnraumbedarfe	49
7.1 Zielgruppen	49
7.2 Teilmärkte	51

8	Potenzialflächen	54
	Zusammenfassung	55
Teil III Handlungsstrategie und Ziele für die Wohnraumentwicklung in Rheine		56
9	Handlungsstrategie	56
9.1	Bewährte Instrumente anpassen und verstetigen	56
9.2	Wachstum mit Augenmaß	56
9.3	Innen- vor Außenentwicklung	57
9.4	Unterschiedliche Schwerpunkte in den Bezirken	57
10	Ziele der Stadt Rheine	58
10.1	Ausreichend Wohnraum schaffen	59
10.2	Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen	61
10.3	Bezahlbaren Wohnraum schaffen	63
Anhang		65
11	Literatur / Quellen / Statistiken	65
12	Interviewte Expertinnen und Experten des Rheiner Wohnungsmarktes	66
13	Abkürzungsverzeichnis / Glossar	66
13.1	Abkürzungen	66
13.2	Glossar	67
14	Bezirksprofile	69
14.1	Bezirk Innenstadt (1)	69
14.2	Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2)	73
14.3	Bezirk Wadelheim-Schleupe (3)	77
14.4	Bezirk Bentlage-Wietesch (4)	81
14.5	Bezirk Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5)	85
14.6	Bezirk Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6)	89
14.7	Bezirk Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7)	93
14.8	Bezirk Elte (8)	97
14.9	Bezirk Mesum (9)	101
14.10	Bezirk Hauenhorst-Catenhorn (10)	105
15	Kurzprotokoll der Politischen Arbeitskreise	109
16	Vergabekriterien für Endverbraucher	112
17	Übersicht Bezirke bzw. Ortsteile	113

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT DER STADT RHEINE

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Rheine hat derzeit verschiedene Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu meistern, u.a. durch das absehbare Herausfallen eines relevanten Anteils von Wohnungen aus der Belegungsbindung, eines Haushaltszuwachses, durch eine Verkleinerung der Haushalte wie durch die „Rückkehr“ der Bundeswehr, aber insbesondere auch durch die begonnene Vermarktung des Konversionsgebietes Eschendorfer Aue.

Mit einer städtischen Wohnungsbauförderung, einem Wohnbaulandkonzept und einer städtischen Wohnungsgesellschaft sowie verschiedenen Konversionsgebieten wird die Wohnraumentwicklung in der Stadt Rheine bereits auf verschiedene Weise unterstützt und gesteuert. In Teilbereichen, wie dem Dorenkamp, gibt es mit einem Integrierten Handlungskonzept von 2014 auch eine dezidierte Betrachtung des Wohnraums, die mittlerweile u.a. aufgrund der Sanierungsmaßnahmen überholt sein dürfte. Von 2019 gibt es ein Kurzgutachten zum Wohnungsgeschehen, dieses bleibt jedoch auf der statistischen Ebene. Das letzte gesamtstädtische Gutachten zum Thema Wohnen ist aus dem Jahr 2010 und damit älter als viele relevante Entwicklungen (Migrationsschub, Investition in „Betongold“ etc.).

Um zu bestimmen, wie viele Wohnungen in den nächsten Jahren benötigt werden, aber auch um die qualitativen Bedarfe zu klären, wo und welche Wohnungen geschaffen werden müssen, hat die Stadt Rheine ein Wohnraumversorgungskonzept beauftragt, das die Rahmenbedingungen und Anforderungen des Wohnungsmarktes mit einem Zeithorizont bis etwa in das Jahr 2035 betrachten soll. Das hier vorliegende Wohnraumversorgungskonzept soll als Werkzeug, Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage dienen und komplettiert die vorhandenen formellen und informellen Planungen und Konzepte der Stadt Rheine. Neben der quantitativen Darstellung und Auswertung der Daten werden Aussagen zu den räumlichen Qualitäten der geeigneten Wohnbauflächen (Neubau und Neuausweisung, Innenentwicklung z.B. durch Abriss, Umbau, Sanierung) in den Bezirken und zu den notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung gemacht. Mit Hilfe von Bezirksprofilen werden detaillierte Betrachtungen der u.a. aufgrund der geographischen Lage, unterschiedlicher Entwicklungen und den vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen verschiedenen Bezirke vorgenommen und spezifische Handlungsoptionen aufgeführt.

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

1.2 Vorgehensweise

Analyse der Ausgangslage

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

Differenzierte Handlungskonzepte für Wohnungswirtschaft und Stadtplanung

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

Wohnungsmarktgespräch

In einem Wohnungsmarktgespräch am 21. Januar 2021 wurde Akteuren der Wohnungswirtschaft wie auch Verwaltungs- und Teilhabestrukturen (Stadtplanung; Fachbereich Schulen, Soziales, Migration und Integration; Wohnraumförderung des Kreises; Wohnmanagement; Seniorenbeirat; Beirat für Menschen mit Behinderung) der Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgestellt. Die Handlungsempfehlungen wurden grundsätzlich positiv gesehen, in der Diskussion wurden folgende ergänzende Punkte genannt:

- Der Kreis aktualisiert derzeit das schlüssige Konzept für die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft, die Einbeziehung der Bestandsmieten über den Mietspiegel wird jedoch problematisch gesehen.
- Neue Wohnkonzepte und Quartiersentwicklungen müssen noch von der Stadt im Nachgang des Wohnraumversorgungskonzeptes entwickelt werden.
- Der Wohnungsverein hat aktuell etwa 200 WE, die nach alter Förderung gebaut wurden (in Abbildung 51 gekennzeichnet als „Ende der Bindung unklar“). Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage wäre es attraktiv diese abzulösen. Dann würden sie 2031 aus der Bindung herausfallen. Bei den anderen Gesellschaften ist die Situation womöglich ähnlich.

Politischer Arbeitskreis

Es gab vier Sitzungen des politischen Arbeitskreises. In der ersten Sitzung am 9. Februar 2021 wurden die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgestellt und Rückfragen beantwortet und erste Einschätzungen zum Konzept geäußert. In den weiteren drei Sitzungen ging es je um ein Oberziel für die Wohnraumversorgung der Stadt Rheine (siehe auch Kapitel 10): Am 3. März ging es um das Oberziel „ausreichend Wohnraum schaffen“, am 11. März um das Oberziel „bedarfsgerechten Wohnraum schaffen“ und am 18. März um das Oberziel „bezahlbaren Wohnraum schaffen“. Die Ober- wie Unterziele wurden rege diskutiert, ergänzende Themenfelder wurden genannt (siehe Anhang).

Kurzer Überblick zur Gliederung des Berichts

Die Wohnraumbedarfsanalyse ist in drei größere Teile aufgeteilt. Teil I beschäftigt sich mit der Analyse, Teil II mit den Wohnraumbedarfen und Teil III thematisiert die Handlungsempfehlungen für die Stadt Rheine.

Teil I: Die Analyse beginnt in Kapitel 2 mit einer Zusammenstellung grundlegender Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, wie beispielsweise der Stadtstruktur, der wirtschaftlichen Lage und der aktuellen Förderkulissen. Im Kapitel 3 folgt die Betrachtung der demografischen Entwicklung. Dazu gehören die Darstellung der Bevölkerungsstruktur, die Wanderungsbewegungen und die Entwicklung der Alters-, Sozial- und Haushaltsstruktur. In Kapitel 4 werden die Prognosen für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte zu Bevölkerungszahlen, Haushaltszahlen und der Altersstruktur dargestellt und in Beziehung gesetzt. In Kapitel 5 wird die Entwicklung des Wohnungsmarktprofils speziell im Hinblick auf den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen), besondere Teilmärkte sowie Nachfragetrends dargestellt. Die spezifischen Eigenschaften des Eigentums- und des Mietwohnungsmarkts in Rheine werden mit Hilfe der Grundstücksmarktberichte sowie von Mieterhebungen ermittelt.

Teil II: In Kapitel 6 findet sich die quantitative Prognose des Wohnungsmarkts. Diese begründet sich auf demografischen Vorausberechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Altersentwicklung, die vom Pestel Institut bereitgestellt wurden, und wird für verschiedene Wohnungsteilmärkte differenziert im Zeithorizont 2020 bis 2035 berechnet. Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden in Kapitel 7 auf Basis der Analyse und Prognose die qualitativen Wohnraumbedarfe dargestellt, unterteilt in Zielgruppen und Teilmärkte und in Kapitel 8 werden diese Bedarfe mit den vorhandenen Potenzialflächen abgeglichen.

Teil III: In Kapitel 9 werden die Strategien für den Wohnungsmarkt entwickelt und in Kapitel 10 direkt in konkrete Handlungsempfehlungen mit entsprechenden Umsetzungsmaßnahmen übersetzt.

Der Anhang beinhaltet die Bezirksprofile, die räumlich vertiefend die Wohnraumversorgung auf Bezirksebene darstellen. Hier finden sich auch ein Literaturverzeichnis sowie ein Abkürzungsverzeichnis und ein Glossar.

TEIL I ANALYSE

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Rheine

2.1 Regionale Einordnung und Stadtstruktur

Die Stadt Rheine ist die größte Stadt im Kreis Steinfurt, der dem Regierungsbezirk Münster angehört sowie nach Münster die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Die nächsten Oberzentren Münster und Osnabrück befinden sich jeweils etwa 40 km entfernt im Süden und Osten der Stadt. In ähnlicher Entfernung liegen im Westen die niederländischen Städte Enschede und Hengelo.

In der gesamten Stadt Rheine leben Ende 2019 ca. 77.800 Einwohnerinnen und Einwohner, die mit ihrem Hauptwohnsitz hier gemeldet sind. Der Anteil der Nebenwohnsitze liegt mit 2,4 % (absolut ca. 1.800) im durchschnittlichen Bereich.

Die Stadt Rheine liegt an der Ems, nur die Innenstadt wird von der Ems durchflossen, für die restlichen Stadtteile dient die Ems als Grenze. Das Wohnraumversorgungskonzept wird auf der kleinräumigsten Ebene von 10 Bezirken Auswertung darstellen. In folgender Grafik werden sie in ihrer Größe und ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung Rheines dargestellt. Die Größe variiert zwischen dem Bezirk Elte (8) mit etwa 2.150 Bewohnerinnen und Bewohner und dem Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) mit über 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner, der damit knapp ein Fünftel der Rheiner Bevölkerung umfasst.

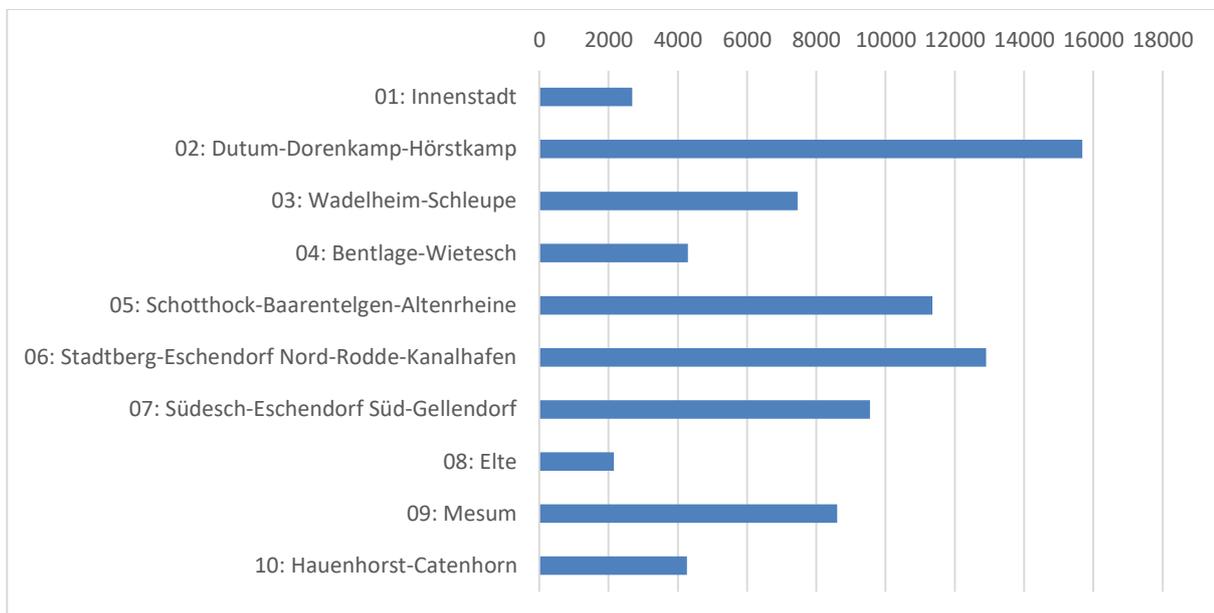


Abbildung 1: Einwohnerinnen und Einwohner der Bezirke Rheines im Jahr 2019 (Quelle: Stadt Rheine)

Die Autobahn A30 (von Bad Oeynhausen über Osnabrück bis in die Niederlande) führt nördlich durch das Stadtgebiet Rheines, mit drei Anschlussstellen besteht eine direkte Anbindung an die Stadt. Über den Bahnhof Rheine bestehen direkte Verbindungen auf den Fernbahnstrecken Berlin-Amsterdam und Konstanz-Norddeich Mole, sowie auf den Regionalbahnstrecken Bielefeld-Hengelo und Hamm-Münster-Emden. Der Bahnhof Rheine-Mesum ist an die Regionalbahnstrecke Rheine-Münster angeschlossen.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarktentwicklung

In der Stadt Rheine arbeiten Ende Juni 2019 ca. 31.140 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Ende 2019 sind es schon etwa 1.000 zusätzliche Personen), knapp die Hälfte im Sektor der „sonstigen Dienstleistungen“, 30 % im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“, knapp 23 % im produzierenden Gewerbe und unter 1 % im Bereich der Land- und Forstwirtschaft oder Fischerei.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Rheine ist in den letzten zehn Jahren um 25 % angewachsen und auch die Zahl der Beschäftigten, die in Rheine wohnen (um 26 %). Gleichzeitig ist die Zahl der Auspendlerinnen und Auspendler stark angestiegen. Das Pendlersaldo pro 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort (die Differenz zwischen Einpendlerinnen und Einpendler sowie Auspendlerinnen und Auspendler anteilig an der Gesamtzahl der Arbeitsplätze in Rheine) ist insgesamt gesunken, auch wenn es über die Jahre starken Schwankungen ausgesetzt war. Mitte 2019 lag der Einpendlerüberschuss bei 350 Personen. D.h. noch pendeln mehr Personen für die Arbeit nach Rheine, als aus der Stadt auspendeln. Mittelfristig ist bei Fortschreibung der Tendenz zu erwarten, dass Rheine mehr Auspendlerinnen und Auspendler als Einpendlerinnen und Einpendler haben könnte, das Pendlersaldo also negativ wird.

Die wichtigsten Pendelziele sind die Städte Münster und Emsdetten, einige pendeln auch nach Niedersachsen, Osnabrück spielt aber eine deutlich geringere Rolle als Münster. Die größten Einpendlerströme kommen aus den umliegenden Gemeinden und Ibbenbüren, aber immerhin knapp 1.000 Personen aus Münster.

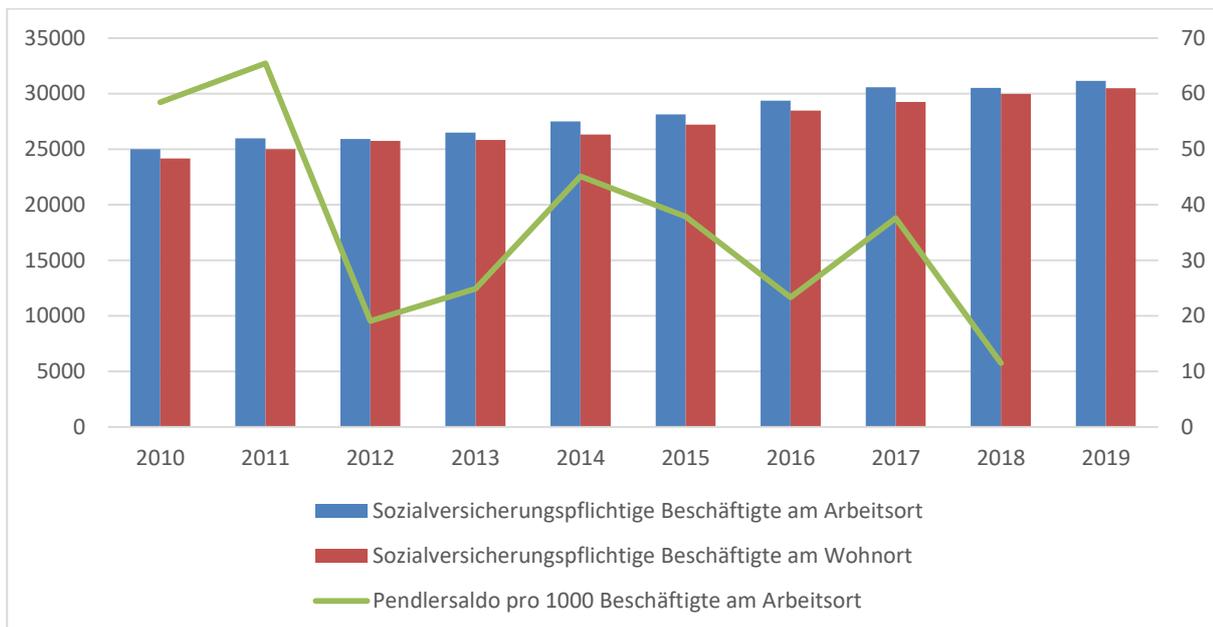


Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Pendlersaldo, jeweils 30.6. eines Jahres, Ein- und Auspendler für 2019 nicht vorhanden (Quelle: IT.NRW)

In Rheine spielte bis 2011 die Bundeswehr die Rolle als zweitgrößter staatlicher Arbeitgeber, seitdem ist ihre Bedeutung gesunken und die meisten ehemals genutzten Flächen können als Konversionsgebiete einer Wohnbebauung zugeführt werden, eine Ausnahme stellt hier die Theodor-Blank-Kaserne dar, die seit 2020 wieder genutzt wird. Diverse unterschiedliche Firmen sind ansässig, so u.a. die drei mitarbeiterstärksten Unternehmen: Mathias-Stiftung, apetito AG und der Caritasverband Rheine (Stadt Rheine 2018).

2.3 Baukosten und Förderkulissen

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

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

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

Die geförderte Darlehenshöhe für den Neubau von Mietwohnungen hängt vom Mietniveau¹ der Kommune ab und umfasst in Rheine derzeit 1.980 € (Einkommensgruppe A) oder 1.150 € (Einkommensgruppe B) je Quadratmeter Wohnfläche bei einem Tilgungsnachlass von 15 %. Bei der mittelbaren Belegung (Belegungsbindung an anderer Stelle) wird der neu geschaffene Wohnraum mit 60 % der Pauschalen der Einkommensgruppe A je qm förderfähige Wohnfläche gefördert. Beträgt die Dauer der Belegungsbindung 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 % erhöht werden (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2020).

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

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

Als Ergänzung zur Landesförderung gewährt die **Stadt Rheine** Bau- und Folgekostenzuschüsse für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung ebenso wie von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen (städtische Wohnungsbauförderung). Das Förderobjekt muss für die Förderung in einem Gebiet liegen, in dem der Sozialbeitrag nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine erhoben wurde³. Bei Mietwohnungen müssen die Wohnungen vom

¹ Das hierbei zugrunde gelegte Mietniveau ist jedoch nicht identisch mit der Bewertung im Rahmen des Wohngeldes; Rheine hat die Mietstufe 3, Ibbenbüren 2, Emsdetten 3 und Münster 4

² Alle Angaben Stand 10/2020 und für Rheine

³ Das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine wurde 1997 vom Rat beschlossen. Es regelt den städtischen Durchgangserwerb (kommunale Bodenbevorratung) bzw. die Schließung von städtebaulichen Verträgen bei Entwicklung durch die*den Eigentümer*in und soll dazu beitragen, „dass kontinuierlich preiswertes Wohnbauland für die Bürger-

Land NRW öffentlich gefördert werden. Mietwohnraum mit mittelbarer Belegung wird nicht gefördert. Baukostenzuschüsse liegen derzeit bei 2.500 € je vom Land geförderter Wohnung, bei 2.500 € für geförderte Sozial- und Gruppenräume, bei 500 € für kleine Wohnungen bis maximal 55 qm, bei 1.000 € für ein Angebot des öffentlichen oder alternativen Personennahverkehrs und bei 100 € je überdachtem Fahrradabstellplatz. Bei Eigentum werden Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW einhalten bzw. bis maximal 40 % überschreiten. D.h. hier werden Haushalte gefördert, die keine Landesförderung bekommen. Baukostenzuschüsse liegen derzeit bei 5.000 €, dazu kommen 500 € je Kind. Wenn ein Haus als Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung genutzt wird und die Person die oben genannte Einkommensgrenze bis maximal 40 % überschreitet, werden 3.000 € gezahlt.

Darüberhinaus gibt es Förderprogramme der **KfW-Bank**, die insbesondere Förderkredite und gezielte Zuschüsse für energieeffizientes Bauen und Sanieren, für erneuerbare Energien sowie altersgerechtes Umbauen bieten. Das Baukindergeld sowie Wohneigentumsprogramme finanzieren grundsätzlich Eigenheime.

Der Bau von Single-Wohnungen ist grundsätzlich für Investoren weniger attraktiv, da die Herstellungskosten pro qm höher sind als bei größeren Wohnungen, jedoch zu demselben Preis vermietet werden müssen. Die Stadt Rheine hat in die Stellplatzsatzung die Bruttogeschossfläche statt die Zahl der Wohneinheiten zum Bemessungskriterium für den Stellplatzschlüssel gemacht. Damit ist der Stellplatzbedarf bei einer hohen Anzahl kleiner Wohnungen geringer als zuvor.

3 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2019 waren in Rheine laut Einwohnermeldeamt 77.793 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet, dazu kommen etwa 1.800 Personen mit Nebenwohnsitz in Rheine.

Die Bevölkerungszahl liegt gemäß dem statistischen Landesamt ca. 2 % oder rund 1.500 Personen niedriger als die Meldestatistik, aufgrund von systembedingten Unterschieden der Erfassung der beiden Bevölkerungszahlen und weil die Landesstatistik im Zuge des Zensus 2011 nach unten korrigiert wurde. Dementsprechend liegt die Bevölkerungszahl nach der Landesstatistik bei knapp über 76.000.

rinnen und Bürger bereitgestellt wird und dass die neuen Baurechte zügig realisiert werden.“ Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer werden an den Kosten „für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ beteiligt, der Beitrag liegt bei 2,5 % des beitragspflichtigen Baulandwerts. Mit Hilfe dieses Beitrages finanziert die Stadt Rheine die Bau- und Folgekostenzuschüsse. Eine Bauverpflichtung ist Teil des Wohnbaulandkonzeptes (in der Regel innerhalb von 3 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans). Bei einem Mix aus privatem und städtischem Eigentum greift das Instrument der Bodenordnung.

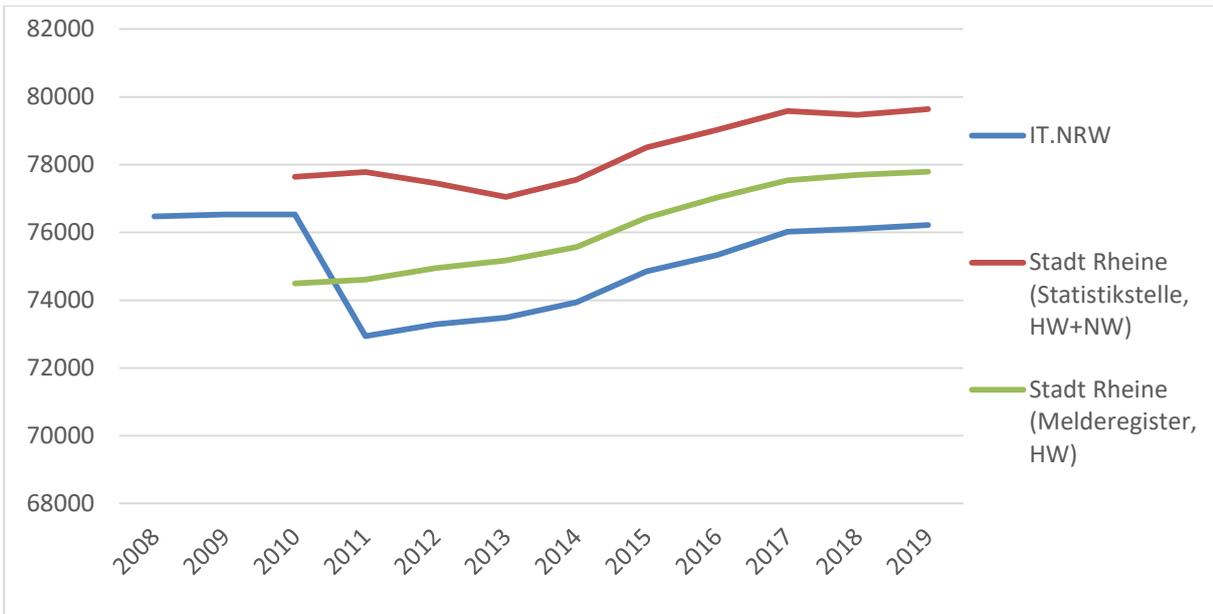


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rheine (Quelle: IT.NRW, Stadt Rheine)

Neben der Zensuskorrektur ist bei der Bevölkerungsentwicklung vor allem die starke Zuwanderung seit 2015 deutlich ablesbar, die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat sich zwischen 2014 und 2017 um etwa 2.000 Personen in Rheine erhöht.

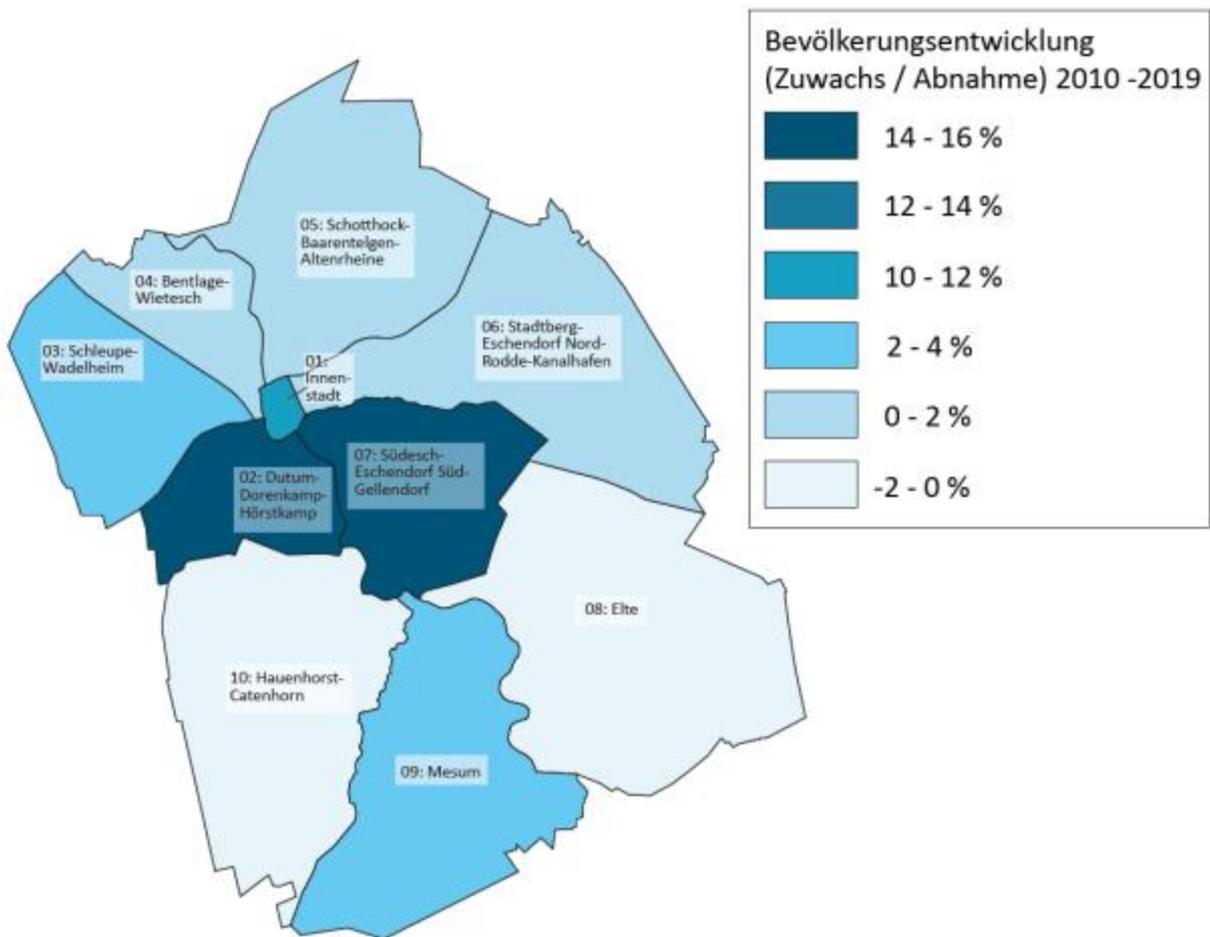


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken (Quelle: Einwohnermeldeamt; 2010-2019, anteilig an Bevölkerung des Bezirks gerechnet)

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre zeigt zum Teil deutliche Unterschiede in den Bezirken. Große Gewinne haben die Bezirke Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) und Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7) zu verzeichnen, ein negatives Wachstum dagegen die Bezirke Elte (8) und Hauenhorst-Catenhorn (10).

3.2 Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden macht deutlich, dass die Einwohnerentwicklung fast ausschließlich von dem Wanderungsgeschehen beeinflusst wird (siehe Abbildung 5).

Der natürliche Bevölkerungssaldo – Anzahl der Geburten minus Anzahl der Sterbefälle – ist in Rheine leicht negativ, d.h. im Durchschnitt der letzten 12 Jahre starben im Stadtgebiet jährlich 70 Personen mehr als geboren wurden. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung ist mit einem Anstieg der Sterbefälle zu rechnen, derzeit wird diese Entwicklung noch durch steigende Geburtenzahlen ausgeglichen. Bei dem natürlichen Bevölkerungssaldo spielt die Gruppe der Personen ohne deutschen Pass eine Rolle, da sie auf der einen Seite steigende Geburtenzahlen aufweisen, jedoch zur selben Zeit kaum steigende Sterbefälle (siehe Abbildung 6). Mit Hilfe dieser Gruppe wird die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zwar bisher nicht aufgehoben, aber zumindest abgedämpft.

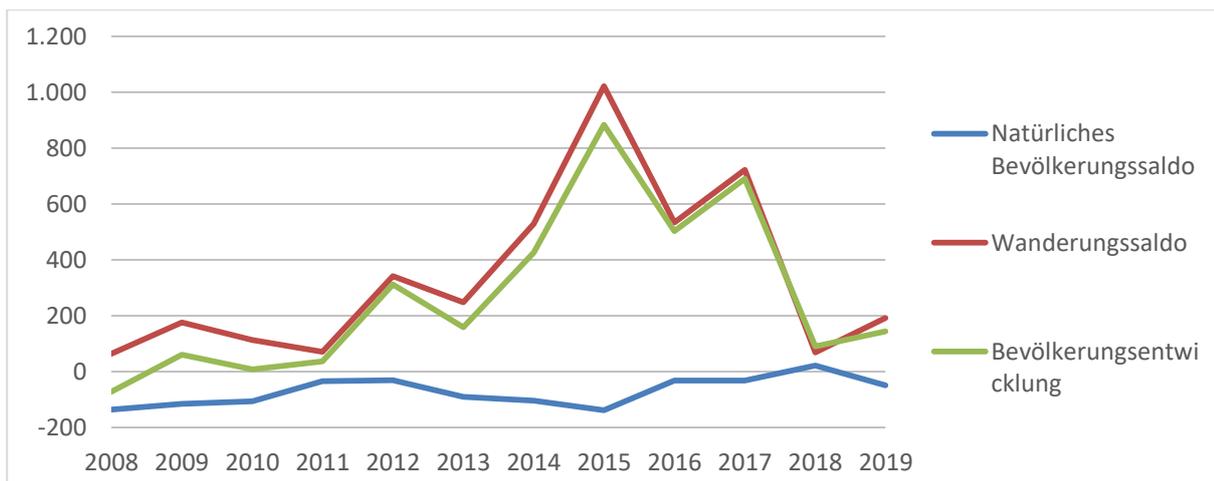


Abbildung 5: Bevölkerungssalden Stadt Rheine (Quelle: IT.NRW)

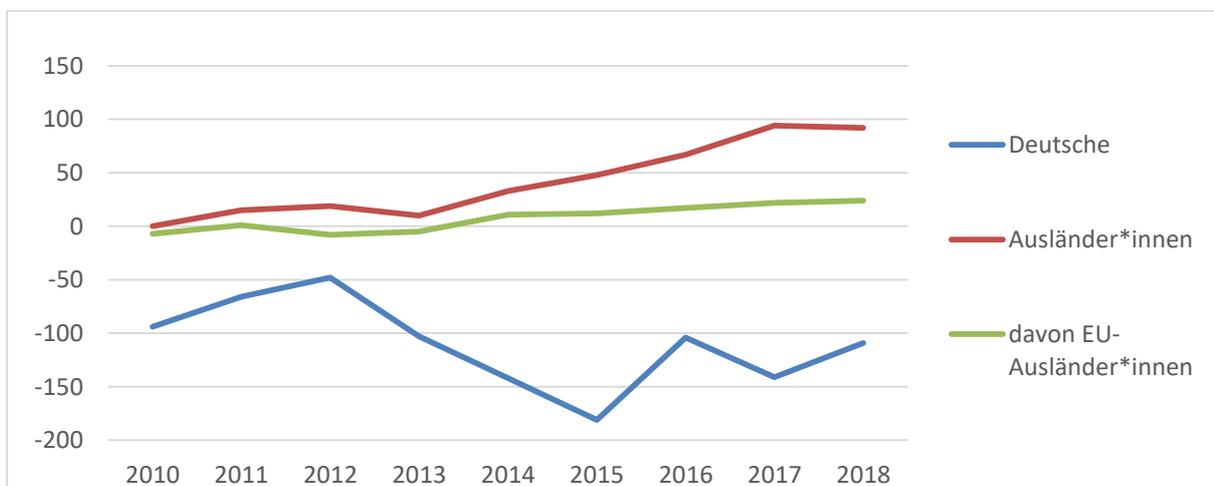


Abbildung 6: Natürliches Bevölkerungssaldo aufgeschlüsselt nach Herkunft, Stadt Rheine (Quelle: Stadt Rheine)

Der Wanderungssaldo – Anzahl der Zuzüge minus Anzahl der Fortzüge – schwankt dagegen stärker und ist z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, Arbeitsplatzangeboten in bestimmten Lohnsegmenten, politischen Entscheidungen, Flucht- und Migrationsbewegungen abhängig. Der Wanderungssaldo ist in Rheine in den letzten 12 Jahren immer positiv gewesen (durchschnittlich +340 Personen pro Jahr); das Jahr 2015 mit einem Zuwanderungsplus von über 1.000 Personen stellt einen Höhepunkt dar, der in den Jahren davor oder danach nicht wieder erreicht wurde. Insgesamt lag so der Bevölkerungssaldo von 2009 bis 2019 im positiven Bereich mit einem durchschnittlichen Plus von 300 Personen pro Jahr. Ähnlich wie beim natürlichen Bevölkerungswachstum sind die Wanderungsgewinne durch Personen ohne deutschen Pass aus dem EU- wie aus dem Nicht-EU-Ausland gespeist (siehe Abbildung 7).

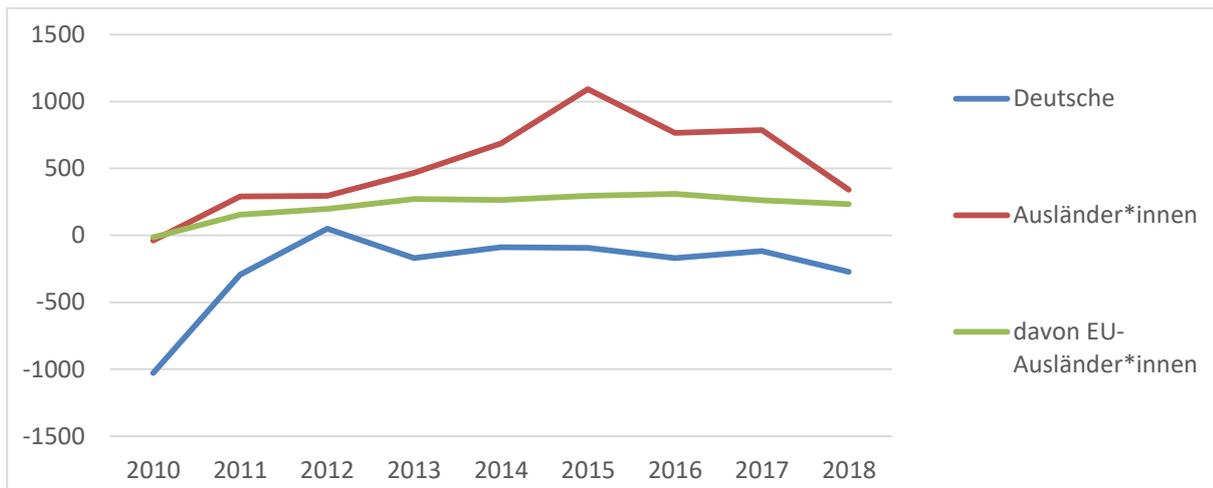


Abbildung 7: Wanderungssaldo aufgeschlüsselt nach Herkunft, Stadt Rheine (Quelle: Stadt Rheine)

Eine nähere Untersuchung der Umzugsbewegungen im Jahr 2017 gibt einen Überblick über die Wanderungen nach den einmaligen Ereignissen im Jahr 2015. 2017 hatte die Stadt Rheine ein Wanderungssaldo von zusammen +723 Personen zu verzeichnen. Hierbei belief sich der Wanderungssaldo aus dem Ausland auf +557 Personen, gegenüber dem Land NRW betrug der Saldo +168 und dem Land Niedersachsen -77 Personen. Die restlichen Bundesländer spielen keine Rolle. Somit verliert Rheine Bewohnerinnen und Bewohner nach Niedersachsen, gewinnt jedoch aus NRW wie insbesondere aus dem Ausland.

Das Haupt-Quellland der Zuziehenden ist mit großem Abstand Rumänien (+213), es folgen Bulgarien (+122), Polen (+95), Syrien (+88) und Aserbaidschan (+65). Während in die nicht-EU-Länder wenige Menschen fortziehen, liegen die Zahlen der Fortgezogenen nach Rumänien bei 162, bei Bulgarien bei 58 und bei Polen bei 67. Der Wanderungssaldo ist dementsprechend niedriger.⁴

Innerhalb von NRW hat Rheine besonders aus dem Kreis Steinfurt (+888, davon 199 Ausländerinnen und Ausländer) und der Stadt Münster an Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen (+705, davon 544 Ausländerinnen und Ausländer). Die meisten Wanderungen innerhalb von NRW gehen in jeweils beide Richtungen, d.h. es ziehen etwa gleich viele Menschen aus Kommune x nach Rheine wie Menschen von

⁴ Mit Öffnung des Arbeitsmarktes und der Wohnsitznahme für die EU-Länder Bulgarien und Rumänien verstärkte sich die Fluktuation bei den Saison- und Werksarbeiterinnen und Werksarbeiter deutlich. Zuzüge werden regelmäßig kurzfristig bekannt und verarbeitet, allerdings verhält es sich bei den Wegzügen und deren Verarbeitung anders. Oftmals verlässt dieser Personenkreis die Stadt Rheine nicht in Richtung einer anderen Kommune, sondern Richtung Heimatland und eine Abmeldung erfolgt hier, wenn überhaupt, erst nach Mitteilung Dritter oder durch örtliche Ermittlung.

Rheine in Kommune x wegziehen und der Wanderungssaldo ist damit gering. Ausnahme ist die Stadt Münster mit einem Saldo von 503 Personen.

Eine Analyse der Wanderungsbewegungen im Jahr 2017 (siehe Abbildung 8) zeigt einen Zuzugsüberschuss bei Kindern bis 18 Jahre und bei den 30-65-Jährigen. Nach Rheine ziehen folglich viele Familien, während der Wanderungssaldo bei den jungen Menschen zwischen 18 und 30 Jahren ausgewogen ist, d.h. es ziehen Einige für z.B. das Studium aus der Stadt weg, andere ziehen aber nach Rheine z.B. für die Berufsausbildung. Bei den älteren Menschen ab 65 Jahre fällt vor allem auf, dass diese deutlich seltener umziehen als der Rest der Bevölkerung.

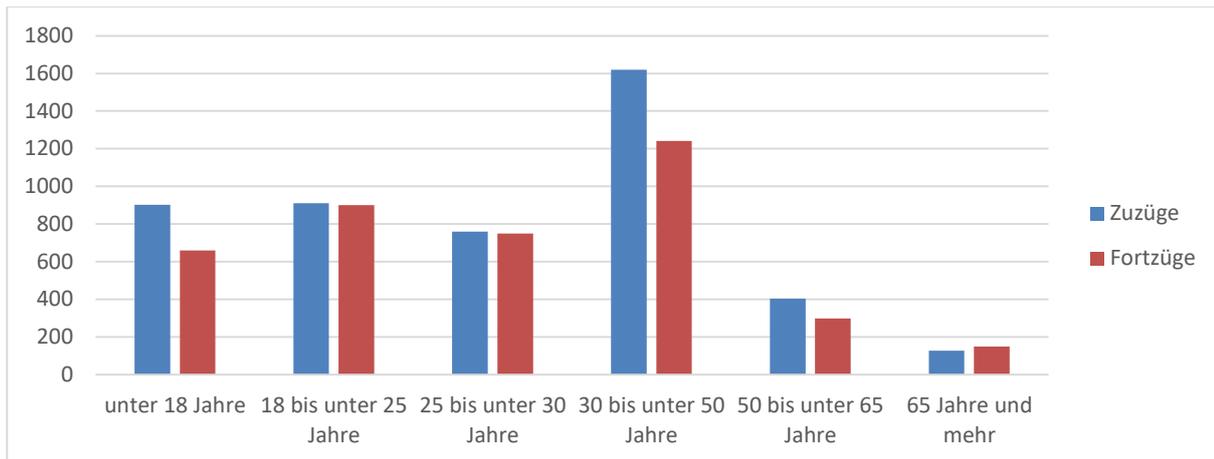


Abbildung 8: Wanderungen im Jahr 2017 nach Altersgruppen Stadt Rheine (Quelle: IT.NRW)

Weiterhin lässt sich der regionale Wanderungssaldo mit der Stadt Münster und dem Kreis Steinfurt untersuchen, hierbei wird deutlich, dass insbesondere junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren nach Münster ziehen (Studium oder Ähnliches). Bei den 30-50-Jährigen (wahrscheinlich zusammen mit den unter-18-Jährigen) sind dagegen leichte bis stärkere Wanderungsgewinne⁵ aus der Stadt Münster zu verzeichnen. Mit Blick auf den Kreis Steinfurt zeigt sich, dass viele 18-25-Jährige in die Stadt Rheine ziehen (Ausbildung oder Ähnliches). Bei den restlichen Altersklassen ist festzustellen, dass 2002 und teils 2007 noch mehr Menschen aus Rheine in den Kreis abgewandert als zugezogen sind. Seit den 2010er Jahren gibt es jedoch einen weitgehend positiven Wanderungssaldo mit dem Kreis, insbesondere auch bei (jungen) Familien (siehe Abbildung 9).

⁵ Wobei das Jahr 2017 als Ausreißer zu interpretieren ist, der Zuzug ist insbesondere von Ausländerinnen und Ausländern generiert, die wahrscheinlich von der zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) in Münster in die Stadt Rheine umverteilt wurden. Bleibeberechtigte Flüchtlinge werden von diesen Sammelunterkünften des Landes aus auf die Kommunen verteilt. Möglicherweise ist der Ausreißer aber auch durch die 2017 begonnene Wohnsitzauflage für die ersten drei Jahre nach Anerkennung des Flüchtlingsstatus bedingt.

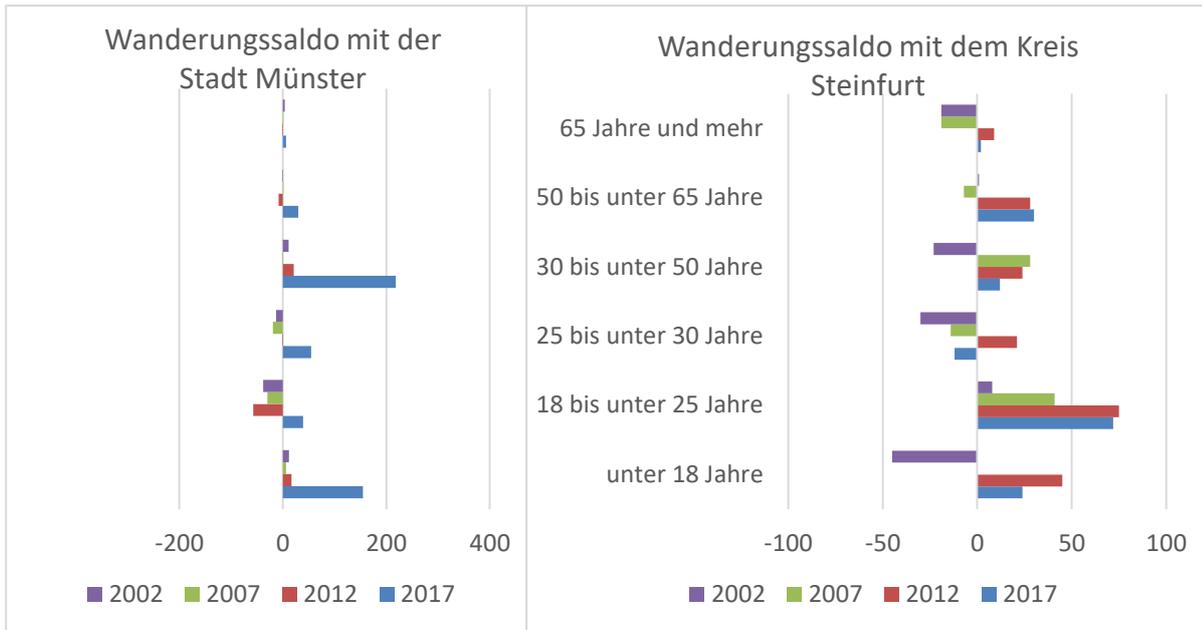


Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Rheine mit der Stadt Münster und dem Kreis Steinfurt (Quelle: IT.NRW)

Die Erwerbsstatistik der Eschendorfer Aue Ost zeigt, dass ein Großteil der Erwerberinnen und Erwerber aus Rheine kommt. Mehr als die Hälfte aller Erwerberinnen und Erwerber kommt aus Stadtteilen rechts der Ems (außer Elte). Neue Baugebiete führen demnach nicht automatisch und auf direktem Weg zu einem Zuzug in die Stadt Rheine.

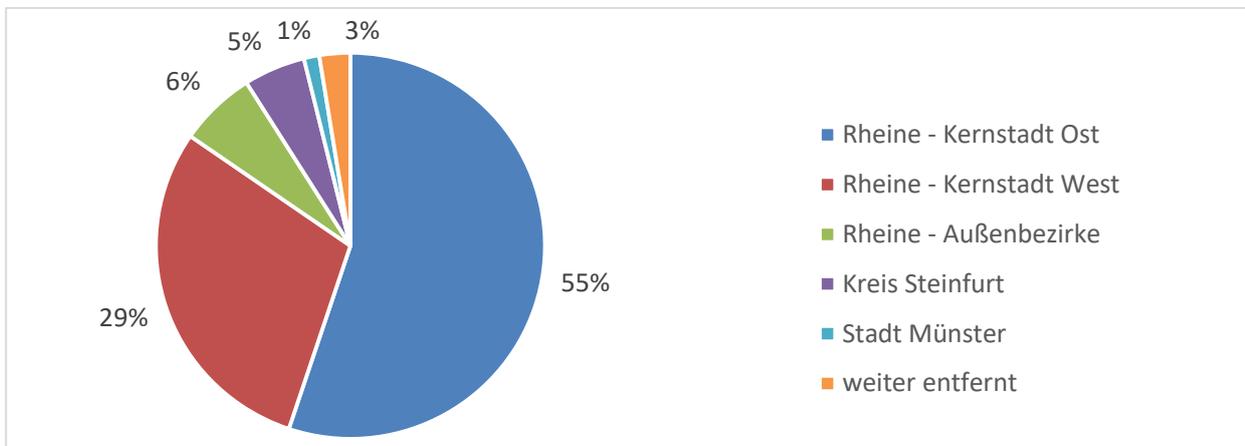


Abbildung 10: Herkunft der Erwerberinnen und Erwerber von Grundstücken Eschendorfer Aue Ost (Quelle: Stadt Rheine)

Ein kleinräumiger Blick auf die Entwicklung in den Bezirken zeigt, dass der Wanderungssaldo wie der natürliche Bevölkerungssaldo sich stark unterscheiden. Gab es hohe Zuzugsgewinne in der Innenstadt (1)⁶ und angrenzenden Bezirken wie Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2)⁷, Bentlage-Wietesch (4), Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5) und Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7), so gab es doch gleichzeitig auch Bezirke mit einem Wegzugsverlust wie Wadelheim-Schleupe (3) und Hauenhorst-Catenhorn (10). Die hohen

⁶ In der Innenstadt hat die Stadt Rheine 2015 eine Sammelunterkunft für bis zu 250 Menschen eingerichtet, durch die eine hohe Fluktuation bei der An- und Abmeldung eingetreten ist. Die Ausschlüsse konnten nicht bereinigt werden.

⁷ Auch hier ist ein Teil des Zuzugs auf eine zentrale Unterbringungseinrichtung im Dorenkamp zurückzuführen, von dieser werden Geflüchtete auf das Land NRW verteilt. Teilweise gibt es Unregelmäßigkeiten bei der Abmeldung. Die Unterbringungseinrichtung soll bis 2022 bestehen bleiben.

Zuzugsgewinne hängen teilweise mit dem vorhandenen Angebot an Mietwohnungen zusammen, da die meisten Zuzüglerinnen und Zuzügler zunächst in einer Mietwohnung ankommen. Die Wegzugsverluste sind jedoch weiter zu beobachten.

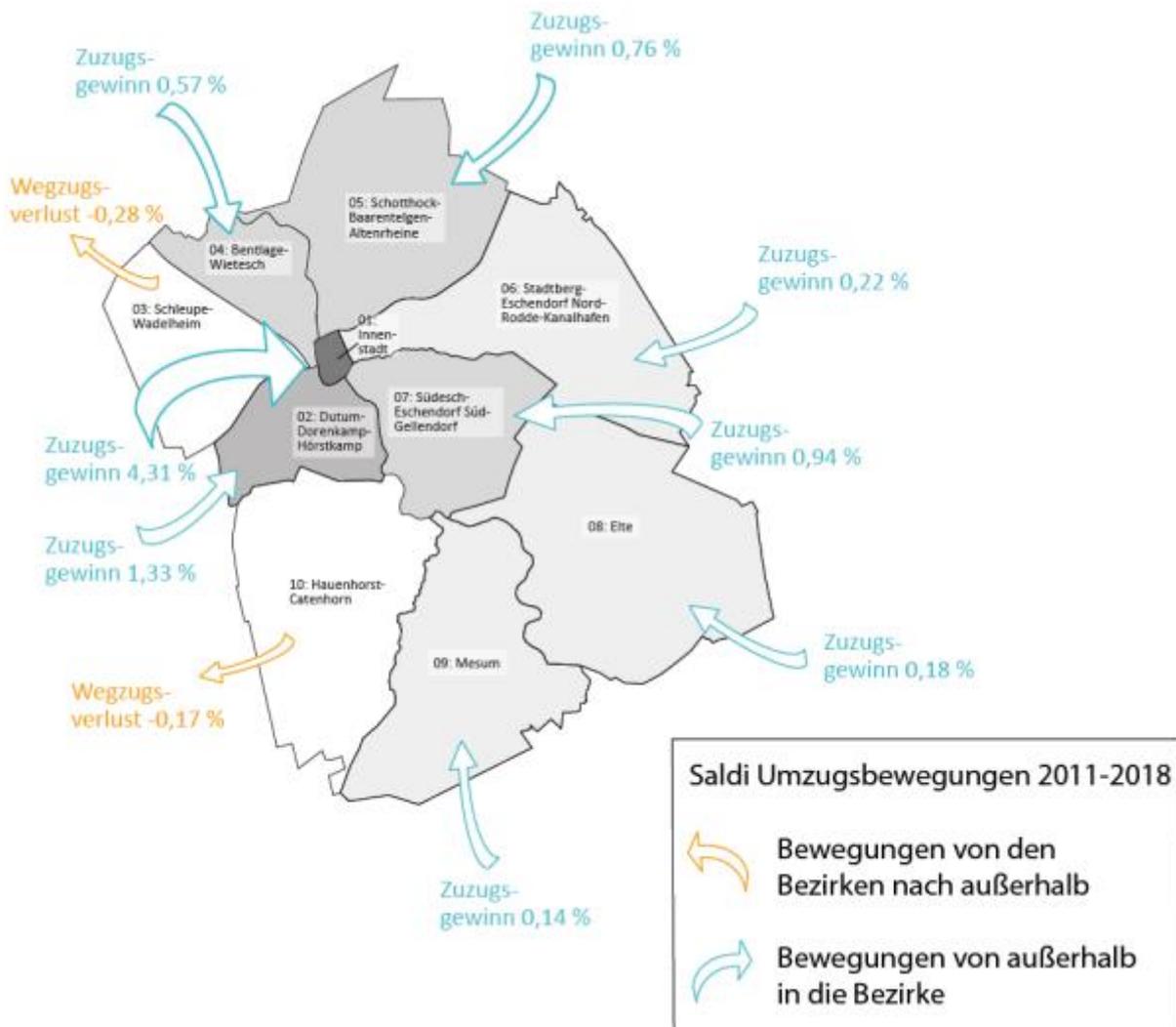


Abbildung 11: Wanderungsbilanz in den Bezirken 2011-2018⁸ (Quelle: Stadt Rheine)

Insbesondere die zentralen Bezirke inklusive Mesum weisen in den letzten Jahren weniger Geburten als Sterbefälle auf. Das kann jedoch auch daran liegen, dass in einigen Bezirken ein hoher Anteil an Seniorinnen und Senioren wohnt (z.B. aufgrund von Altenpflegeeinrichtungen). Bezirke wie Schleupe-Wadelheim (3) oder Hauenhorst-Catenhorn (10) zeigen jedoch auch, dass Bezirke ein hohes positives natürliches Bevölkerungsbilanz haben können, obwohl sie insgesamt Wegzugsverluste aufweisen.

⁸ Die Daten zu den Wanderungsbewegungen in den Bezirken Rheines von 2010 passen nicht zu den Daten von IT.NRW, weshalb sie hier nicht berücksichtigt wurden.

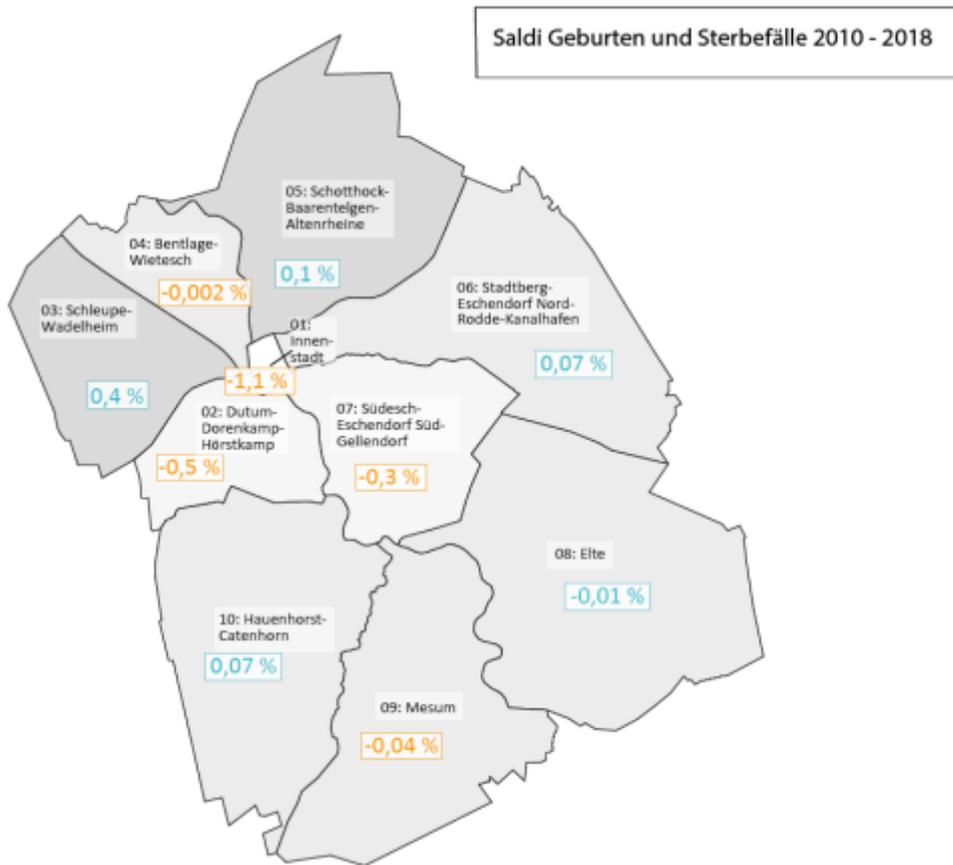


Abbildung 12: Natürliches Bevölkerungssaldo in den Bezirken (Quelle: Stadt Rheine)

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist in den letzten Jahren auf ca. 12 % (IT.NRW) bzw. 13 % (Melddaten) gestiegen. Von 2011 bis 2019 ist die Anzahl der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Rheine laut Meldedaten um knapp 5.600 Personen (+ 125%) und laut Landesstatistik um etwa 4.800 Personen (+ 113%) gewachsen. Differenzen zwischen Meldedaten und IT.NRW-Daten sind nicht ungewöhnlich und können durch nachträglich gemeldete Wanderungen entstehen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die jeweilige Statistik einfließen.

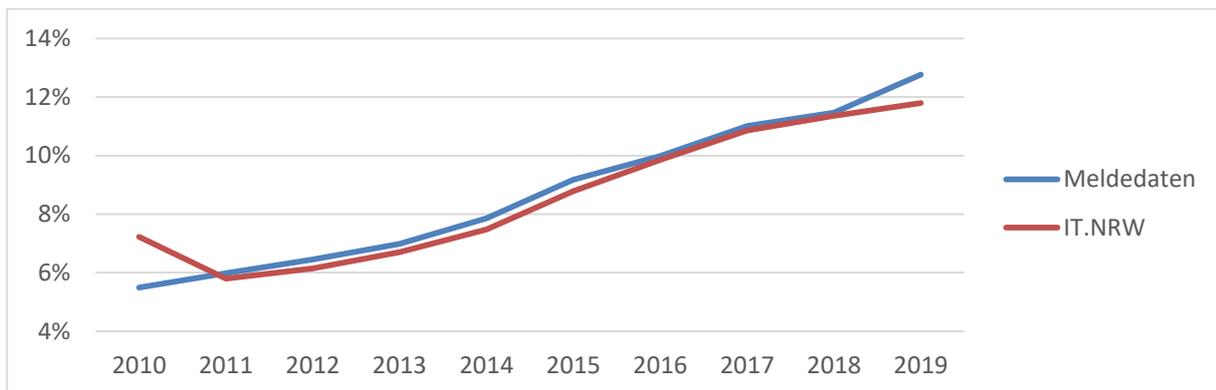


Abbildung 13: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine; IT.NRW)

Bei einem Blick auf den Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in den Bezirken der Stadt Rheine, fällt auch hier wieder auf, dass die Gebiete mit Zuwächsen auch einen höheren Anteil an Ausländerinnen und Ausländer haben. Viele Bezirke weisen einen gleichbleibenden Wanderungssaldo der EU-Ausländerinnen und EU-Ausländer auf und ab 2015 einen höheren Wanderungssaldo der Nicht-EU-Ausländerinnen und

Nicht-EU-Ausländer. Im Bezirk Innenstadt (1) wohnen wenige EU-Ausländerinnen und EU-Ausländer, dafür gab es hier einen großen Anstieg an Nicht-EU-Ausländerinnen und Nicht-EU-Ausländern seit 2015, Hauptgrund dafür wird die in diesem Jahr errichtete Sammelunterkunft sein. Der Bezirk Mesum (9) weist einen geringen Anstieg von Nicht-EU-Ausländerinnen und Nicht-EU-Ausländern seit 2015 auf, dafür aber ein hohes Wanderungssaldo von EU-Ausländerinnen und EU-Ausländern vor 2015. Der Bezirk Schotthock-Altenrheine (5) hatte auch nach 2015 einen hohen Anteil an EU-Ausländerinnen und EU-Ausländern beim Wanderungssaldo (etwa 2/3 aller Ausländerinnen und Ausländer kommen aus der EU).

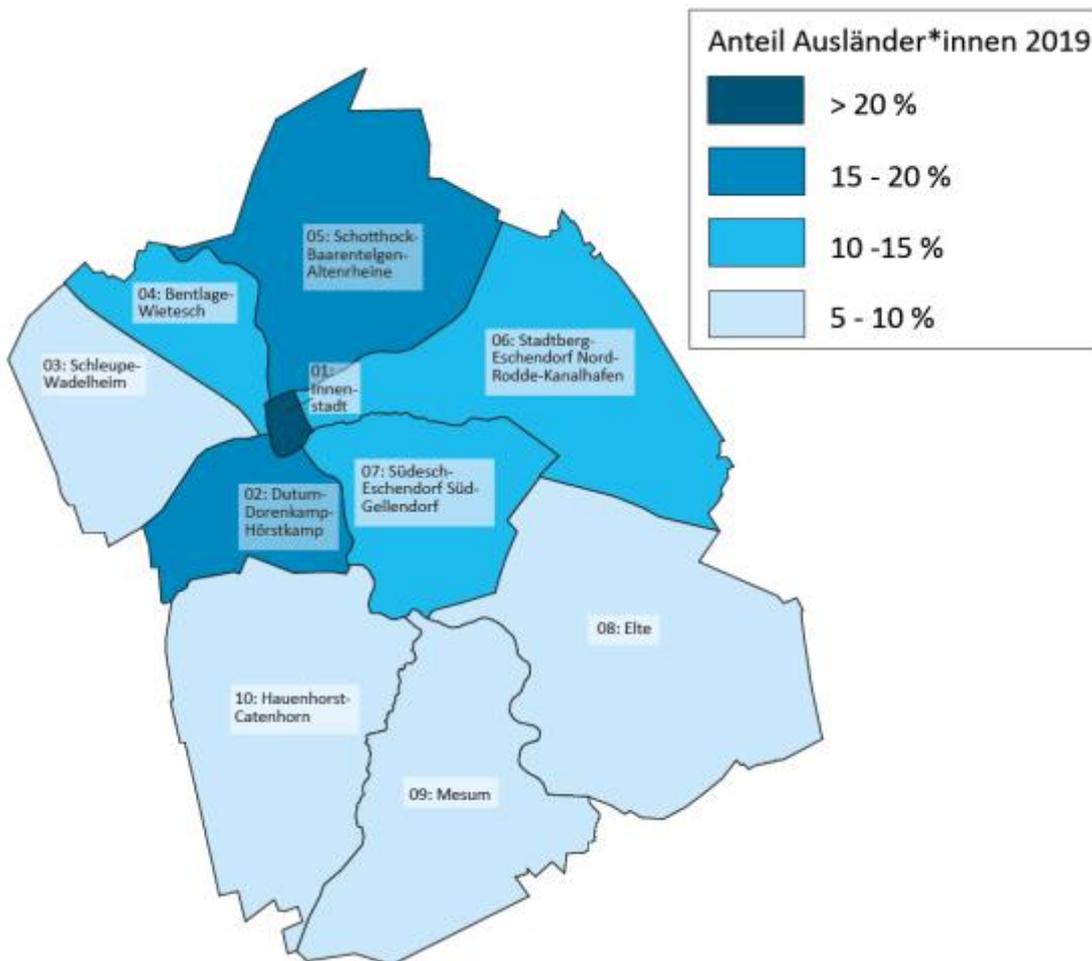


Abbildung 14: Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in den Bezirken 2019 (Quelle: Stadt Rheine)

3.3 Altersstruktur

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge führt auch in Rheine absehbar zu einem Anwachsen der Altersgruppen ab 65 Jahren. Derzeit sind knapp 16.000 Personen bzw. 21 % der Menschen in Rheine 65 Jahre oder älter. Kinder und junge Erwachsene bis 24 Jahre machen etwa ein Viertel der Bevölkerung in Rheine aus, während die Erwachsenen von 25 bis 64 Jahre 53 % der Bevölkerung stellen.

Im regionalen und landesweiten Vergleich liegt diese Altersstruktur im Durchschnitt. Kleinere Unterschiede gibt es mit den vergleichbaren Städten Emsdetten, Greven und Ibbenbüren. Emsdetten hat deutlich mehr 45-64-Jährige, dafür jedoch auch weniger Kinder und Jugendliche. Rheine hat jedoch mehr über-75-Jährige (siehe Abbildung 15). Im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt wohnen weniger junge Erwachsene in Rheine, jedoch mehr als im Kreis Steinfurt. Das lässt darauf schließen, dass für diese Altersgruppe doch oft größere Städte mit Universitäten attraktiver sind.

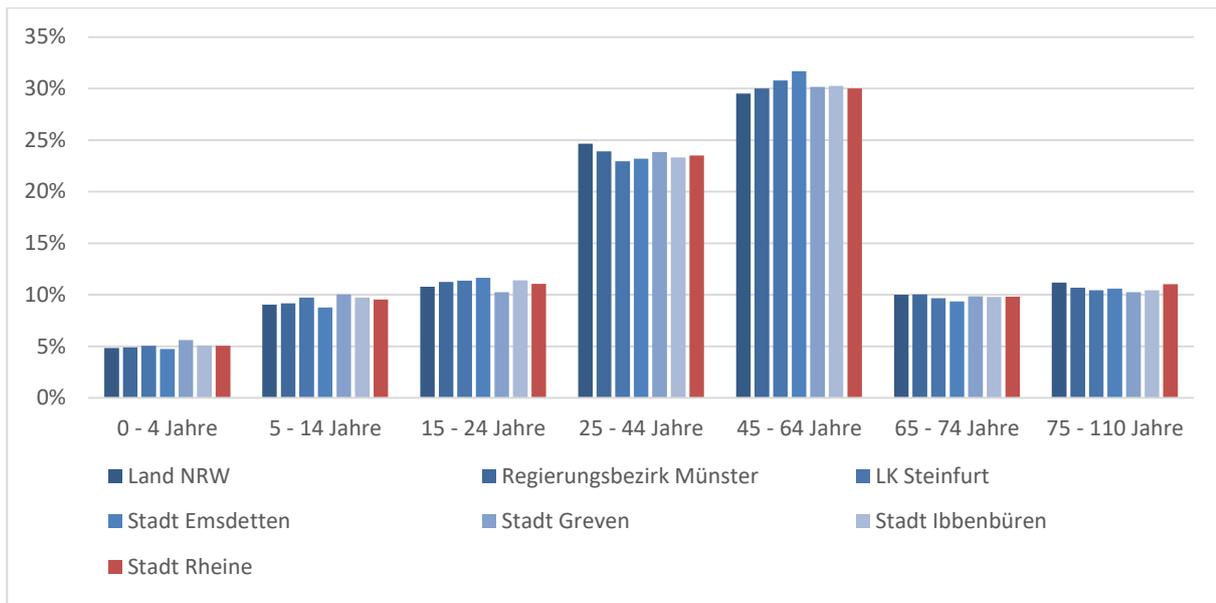


Abbildung 15: Altersstruktur Rheines im Vergleich 2019 (Quelle: IT NRW)

Laut Interview mit der Koordination der Seniorenarbeit war Rheine immer eine Arbeiterstadt und viele Menschen haben daher eine geringe Rente. Das betrifft insbesondere ältere Frauen, die oft nur die Grundrente beziehen, da sie früher wenig oder gar nicht gearbeitet haben. Sie sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Die Altersstruktur der Bezirke im Vergleich zeigt, dass der Bezirk Innenstadt (1) vergleichsweise wenige Kinder, dafür jedoch viele ältere Menschen beherbergt. Das liegt an den vergleichsweise vielen Seniorenwohnangeboten in diesem Bezirk (etwa 175 Plätze) und der geringen Anzahl an Einfamilienhäusern für Familien. Insbesondere in den Bezirken Wadelheim-Schleupe (3) und Hauenhorst-Catenhorn (10) leben viele Kinder. Dass im Bezirk Bentlage-Wietesch (4) deutlich weniger Kinder leben, lässt sich darauf zurückführen, dass die dort lebenden Familien im Durchschnitt älter sind. Überdurchschnittlich hohe Anteile über-75-Jähriger weisen die Bezirke Innenstadt (1), Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2), Bentlage-Wietesch (4) und Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7) auf. Außer in Bezirk 4 gibt es in den anderen mehrere Seniorenwohnanlagen.

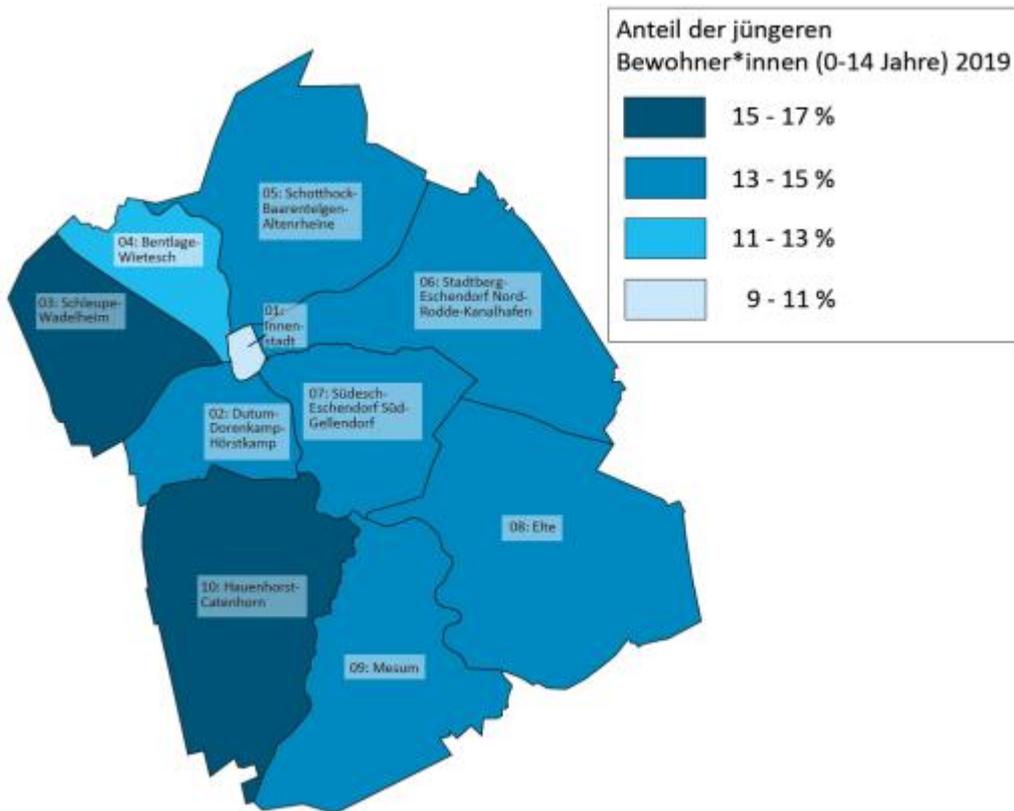


Abbildung 16: Anteil der jüngeren Bewohnerinnen und Bewohner in den Bezirken (Quelle: Stadt Rheine)

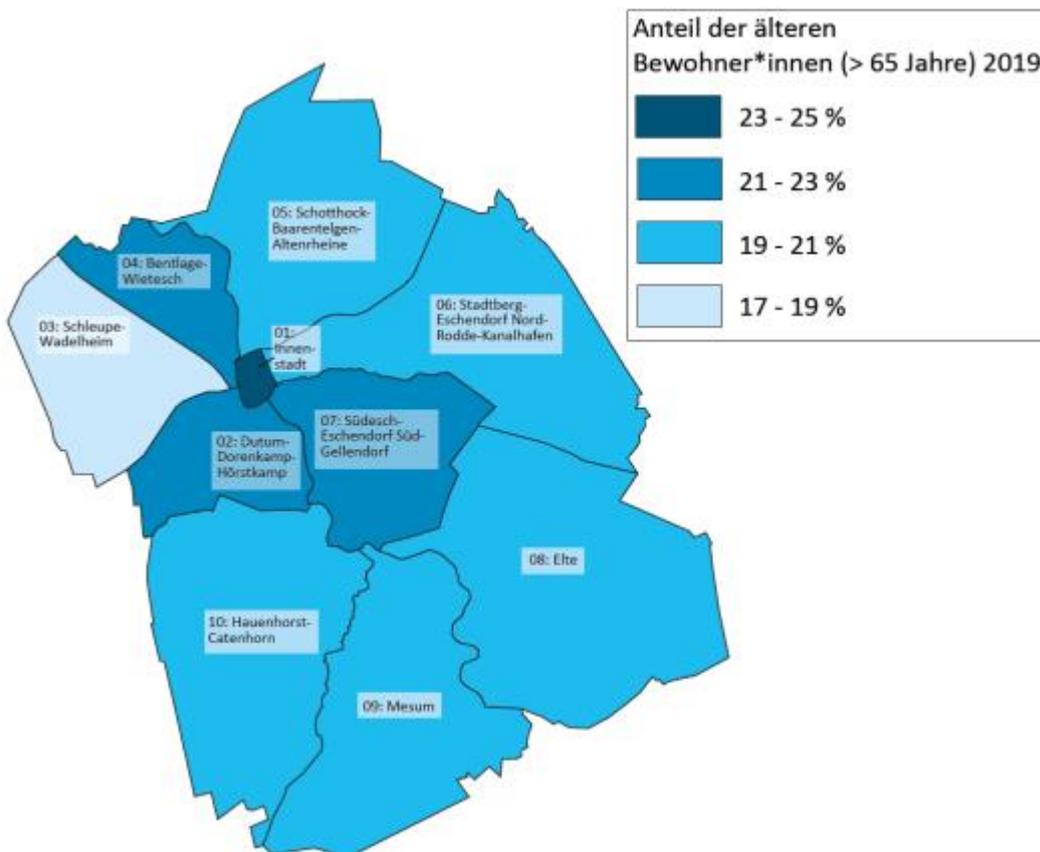


Abbildung 17: Anteil der älteren Bewohnerinnen und Bewohner über 65 Jahre in den Bezirken (Quelle: Stadt Rheine)

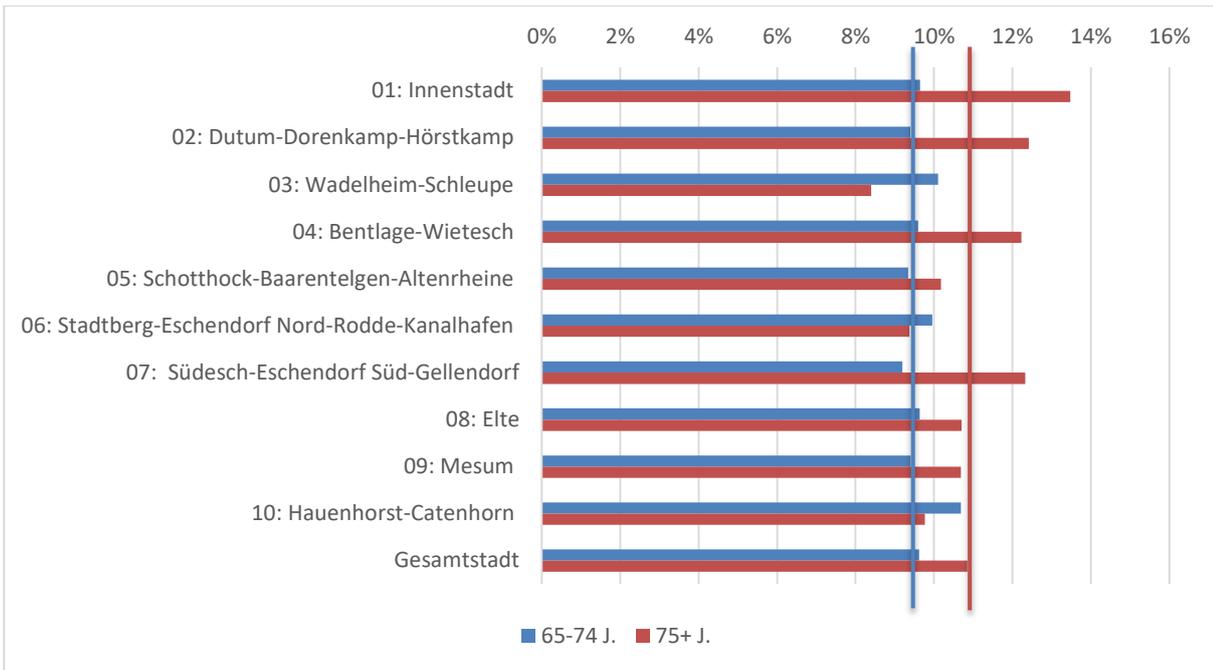


Abbildung 18: Anteil der älteren Bewohnerinnen und Bewohner nach Altersgruppen aufgeteilt in den Bezirken (Quelle: Stadt Rheine)

3.4 Sozialstruktur, Haushalte mit Transferleistungsbezug

Einkommensverteilung

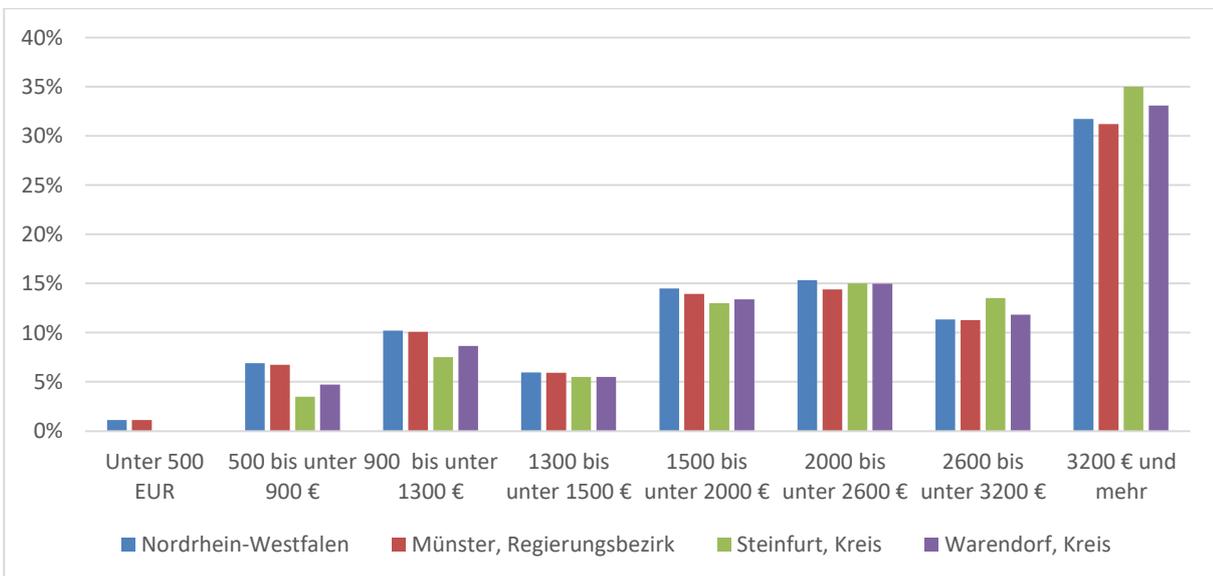


Abbildung 19: Privathaushalte nach Haushaltsnettoeinkommensklassen, 2019 (Quelle: IT.NRW)

Der Kreis Steinfurt zeichnet sich durch eine stabile Wirtschaftslage aus. Einkommensklassen mit Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 € sind im Kreis deutlich geringer vertreten als im Regierungsbezirk und im Landesdurchschnitt. Einkommen ab 2.000 € sind wiederum im Kreis Steinfurt stärker vertreten, 35 % aller Einkommen liegen bei 3.200 € oder mehr. Das durchschnittliche verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte je Einwohner*in beträgt in Rheine etwa 22.000 €. Das ist in etwa so hoch wie im Kreis Steinfurt und im Land NRW, im Vergleich zum Kreis Warendorf jedoch um 5 % niedriger (Quelle IT.NRW 2017, Erhebungen nach Einkommensklassen sind auf kommunaler Ebene nicht vorhanden).

Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, Wohnungssuchende

2019 wurden knapp 550 Wohnberechtigungsscheine (WBS) von der Stadt Rheine ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung in NRW berechtigen⁹. 2018 lag die Zahl der ausgestellten WBS auch bei 550, in den Jahren davor jedoch mit 410-460 darunter. Die Tatsache, dass die Anzahl der allgemeinen Wohnberechtigungsscheine im Verhältnis zu einer Abnahme der gezielten WBS angestiegen ist, verweist auf einen knappen Wohnungsmarkt im Segment der gebundenen Wohnungen. Konnte vormals erst die Wohnung ausgesucht und dann ein WBS beantragt werden, verläuft dies heute meist andersherum. Gezielte WBS wurden von überdurchschnittlich vielen 2-Personen-Haushalten beantragt. Obwohl es grundsätzlich mehr 1-Personen-Haushalte gibt, die einen WBS beantragen (Tendenz steigend), wird hier deutlich seltener ein WBS gezielt beantragt. Da auch von Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes ein Mangel an kleinen Wohnungen festgestellt wurde, lässt sich dieses Verhalten darauf zurückführen.

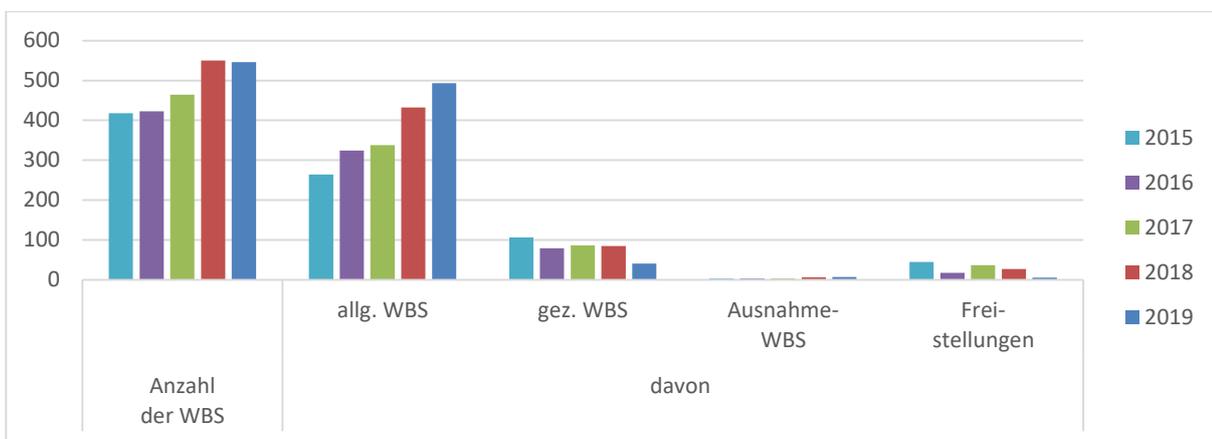


Abbildung 20: Erteilte Wohnberechtigungsscheine (Quelle: Stadt Rheine)

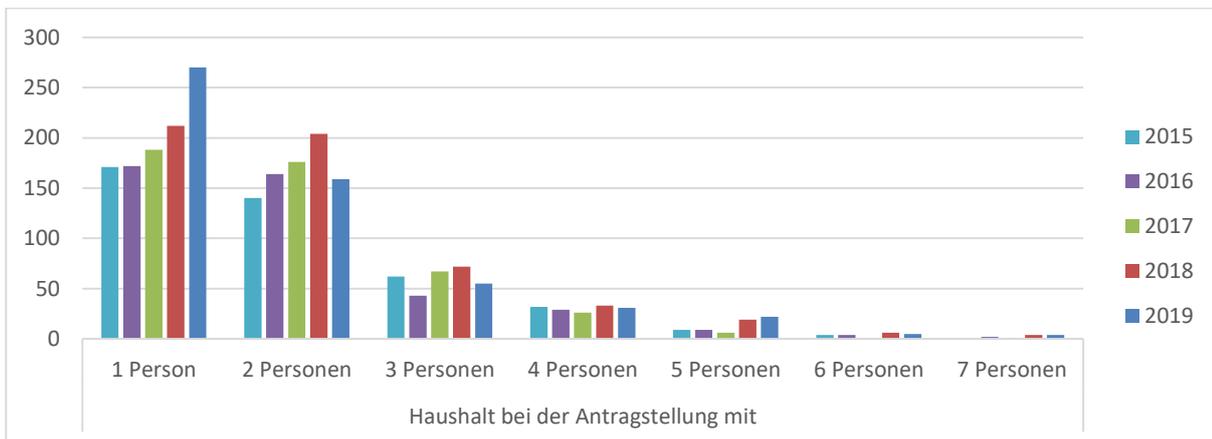


Abbildung 21: Größe des Haushaltes bei Antragstellung Wohnberechtigungsschein (Quelle: Stadt Rheine)

Die Anzahl der ausgestellt Wohnberechtigungsscheine hängt nur begrenzt von der Menge der zugangsberechtigten Personen ab, sondern eher von der Anzahl der verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen, der Fluktuation der Bewohnerinnen und Bewohner und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Bei einem maximalen Bruttoeinkommen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines von

⁹ Nicht alle Personen werden mit einem in Rheine ausgestellten WBS auch eine Wohnung in Rheine suchen. Gleichzeitig werden Personen in Rheine suchen, die sich ihren WBS in einer anderen Kommune ausstellen lassen. Somit wird es in etwa einen Ausgleich geben.

ca. 30.300 € (Einkommensgruppe A) bzw. 42.000 € (Einkommensgruppe B) und von ca. 45.500 € (Einkommensgruppe A) bzw. 63.300 € (Einkommensgruppe B) für eine Familie mit einem Kind, ist davon auszugehen, dass theoretisch ein viel größerer Personenkreis zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung berechtigt wäre.

Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

Personen, welche sich nicht oder nicht komplett über ihr Arbeitseinkommen oder ihre Rente finanzieren können, bekommen eine staatlich finanzierte Grundsicherung (SGB II, hier auch Arbeitslosenhilfe II) bzw. Sozialhilfe (SGB XII). Sie werden beim SGB II in Bedarfsgemeinschaften zusammengefasst, wenn sie als gemeinsamer Haushalt gelten und im SGB XII als Haushaltsgemeinschaft zusammengefasst, wenn ein gemeinsames Wirtschaften nicht widerlegt wird. Leistungen nach dem SGB II beziehen in der Stadt Rheine 3.917 Bedarfsgemeinschaften bzw. 11 % aller Haushalte (Quelle: Stadt Rheine, 2020). Ein Großteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften sind 1-Personen-Haushalte (54 %).

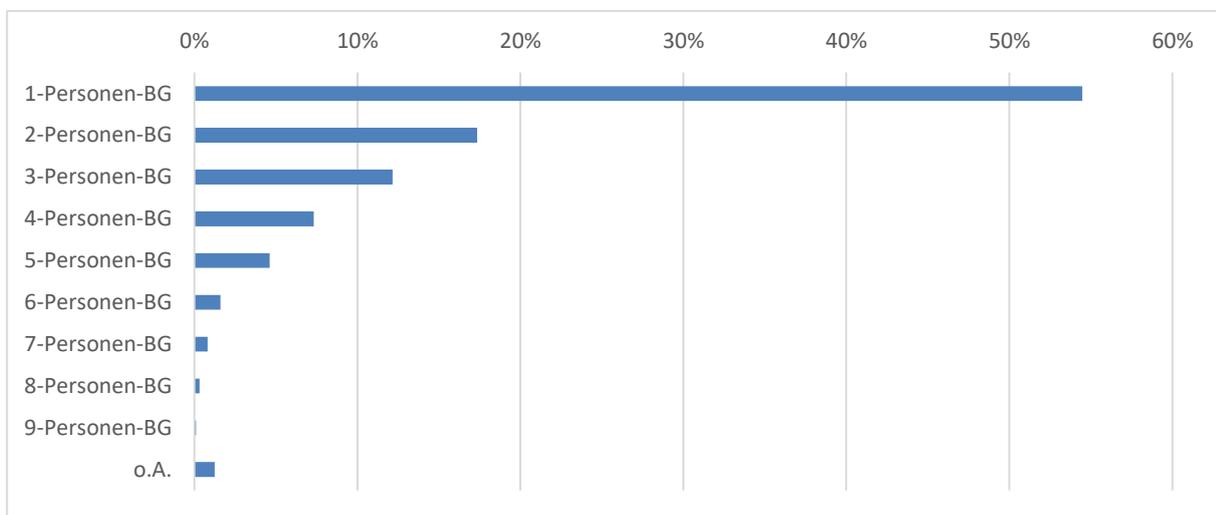


Abbildung 22: Größe der SGB II-Bedarfsgemeinschaften, Juni 2020

Die Verteilung der Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug anteilig an der Bewohnerschaft der Bezirke zeigt einen hohen Anteil im Bezirk Innenstadt (1), Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) und Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5). Das liegt auch an dem hier höheren Anteil an Mietwohnungen.

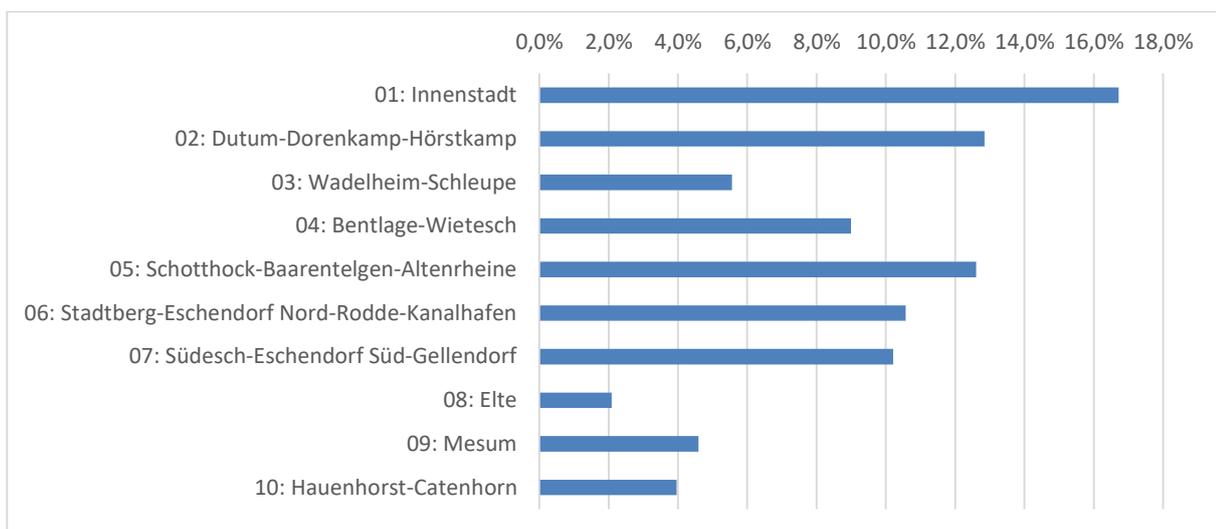


Abbildung 23: SGB II-Bezug in den Bezirken, Bedarfsgemeinschaften anteilig an Bevölkerung der Bezirke, Juni 2020

Leistungen nach dem SGB XII beziehen 2018 1.424 Personen (Quelle: IT.NRW), das sind etwa 1.140 Haushalte, bzw. 3,2 % aller Haushalte¹⁰.

Weitere 0,4 % der Haushalte in Rheine erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 141 Haushaltsgemeinschaften mit knapp 400 Personen. Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in oder vor dem Asylverfahren befinden. Sobald die Personen bleibeberechtigt sind, fallen sie aus dem AsylbLG und haben, sofern sie keine Arbeit finden, stattdessen Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch.

Haushalte mit Wohngeldbezug

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

Zum Jahresanfang 2020 wurde das Wohngeldgesetz novelliert, indem das Wohngeld an die allgemeine Erhöhung der Mieten angepasst wurde. Zugleich wurden Einkommensgrenzen und Freibeträge modifiziert, so dass mehr Haushalte bezugsberechtigt sind. Rheine befindet sich in der Mietstufe II, der Kreis Steinfurt in Mietstufe I. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchstekommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietstufe der Kommune ist. Es ist demnach zu erwarten, dass 2020 schon mehr Haushalte Wohngeld beantragt haben.

Gesamtzahl Haushalte mit Transferleistungsbezug

Knapp 6.000 Haushalte in Rheine erhalten Transferleistungen. Hierbei handelt es sich zum großen Teil um Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Haushalte mit „Hartz-IV“-Bezug) und zum geringeren Teil jeweils um Haushalte mit Grundsicherungsbezug (nach SGB XII), nach Leistungen gemäß Asylbewerberleistungsgesetz und mit Wohngeldbezug.

Tabelle 1: Haushalte mit Transferleistungsbezug

	Anzahl	Quote
Bedarfsgemeinschaften SGB II (2020) (Stadt Rheine)	3917	11 %
Haushalte SGB XII (2018) (IT.NRW)	1139	3,2 %
Fälle AsylbLG (2020) (Stadt Rheine)	141	0,4 %
Fälle Wohngeld (2019) (IT.NRW)	752	2,1 %
Summe	5.949	16,7 %

Aufgrund der Covid 19-Pandemie – d.h. der wirtschaftlichen Lage der Haushalte sowie der Vereinfachung des Eintritts in Transferleistungen – ist mit einem deutlichen Anstieg der Haushalte mit

¹⁰ Da es keine genaue Zahl gibt, wird davon ausgegangen, dass 3/4 aller Haushalte Ein-Personen-Haushalte sind. Das ist ein vergleichsweise hoher Anteil an 2-Personen-Haushalte mit SGB XII-Bezug, erscheint jedoch für die Stadt Rheine passend, da hier insgesamt eine hohe Haushaltsgröße vorhanden ist.

Transferleistungsbezug zu rechnen, der allerdings noch nicht beziffert werden kann¹¹. Die Bundesregierung rechnet (Stand 05/2020) mit einem Anstieg der SGBII-Haushalte um 40 %.

Haushalte mit niedrigem Einkommen

Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen. Der Anteil dieser Haushalte wird für die Stadt Rheine auf 3 % geschätzt, die Hälfte der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 1.300 bis 1.500 € im Kreis Steinfurt¹², da hierbei nicht alle Haushalte Niedrigeinkommensbezieher sind.

Quote der Nachfragerinnen und Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

Für die Stadt Rheine wird somit von einer Quote von 19,7 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum¹³ angewiesen sind (16,7 % Transferleistungsempfänger + 3 % Haushalte mit niedrigem Einkommen). Die regionale Armutsgefährdungsquote beträgt 14,7 %¹⁴ und liegt damit leicht unterhalb der Quote, die für das Wohnraumversorgungskonzept errechnet wurde.

3.5 Haushaltsstruktur

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 lebten in Rheine insgesamt etwa 31.300 Privathaushalte, 2019 sind es laut Pestel-Institut knapp 36.000 Haushalte. Hiervon sind 9.700 Ein- (31%) und 10.800 Zweipersonenhaushalte (34 %). Die Haushalte mit 3 Personen und mehr machen 35 % aus. Hieran wird deutlich, dass eine große Mehrheit der Haushalte aus einer oder zwei Personen bestehen, obwohl der Anteil der Einpersonenhaushalte unter dem Landesschnitt liegt, der Anteil der Zweipersonenhaushalte jedoch über dem Landesschnitt wie auch dem Kreisschnitt. Bei etwas mehr als einem Drittel der Einpersonenhaushalte handelt es sich um Seniorinnen und Senioren. Zwei Drittel der Zweipersonenhaushalte sind über 50 Jahre.

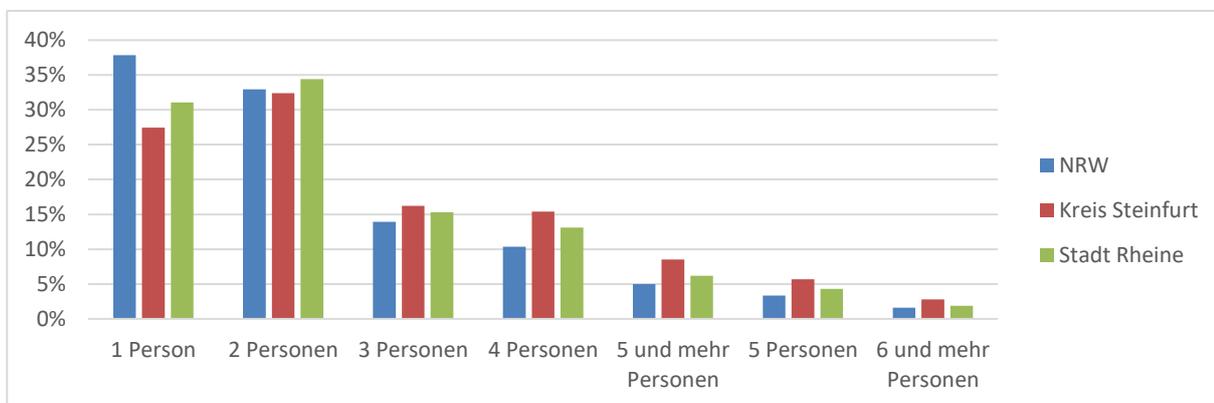


Abbildung 24: Verteilung der Haushaltsgrößen in Rheine im Vergleich (Quelle: Zensus 2011)

¹¹ Eine Annäherung könnte der Vergleich der Arbeitslosenzahlen 2019 und 2020 sein: Im August 2019 lag der Anteil bei 4,6 %, ein Jahr später bei 5,6 % (Quelle: Arbeitsagentur).

¹² IT.NRW; Daten auf kommunaler Ebene sind hierzu nicht verfügbar, deshalb muss geschätzt werden.

¹³ In diesem Wohnraumversorgungskonzept wird preiswerter Wohnraum in Bezug auf die Mietpreisbindung der öffentlichen Wohnraumförderung von maximal 5,80 € pro qm definiert. Der Betrag kann sich jedoch bei einem generellen Anstieg der Mietpreise in den nächsten Jahren erhöhen.

¹⁴ Der Paritätische 2019, S. 60; Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen (= Pro-Kopf-Haushaltsäquivalenzeinkommen) von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung; Regi-
onsquotient 2018 mit Stadt Münster, LK Borken, LK Coesfeld, LK Steinfurt, LK Warendorf

Bei 30 % der Haushalte handelt es sich um Paare mit Kindern (25 % in NRW; 35 % im Kreis Steinfurt). Somit liegt Rheine im Vergleich bei den Familienhaushalten im Mittelfeld.

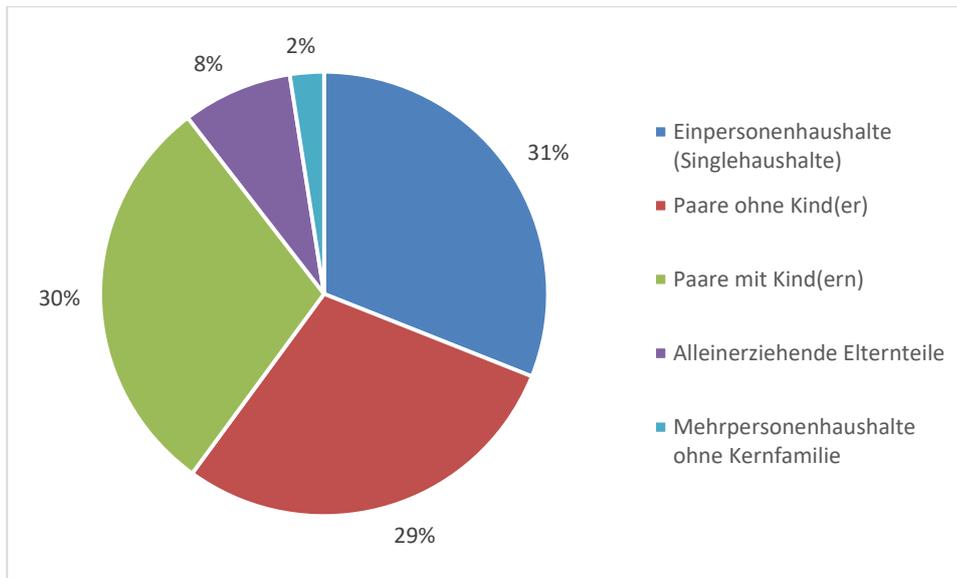


Abbildung 25: Verteilung der Haushaltstypen in Rheine (Quelle: Zensus 2011)

Die demografische Entwicklung führt derzeit bundesweit zu einem Anwachsen von „empty nest“-Haushalten. Hierbei handelt es sich um Familien, bei denen die Kinder ausgezogen sind und die Elterngeneration in der Wohnung verblieben ist. Dieser Effekt ist in Rheine schon 2011 deutlich ausgeprägt¹⁵ und führt zu einem hohen Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten, die in vergleichsweise großen Wohnungen leben. 53 % der Einpersonenhaushalte wohnen in mindestens 4 Räumen¹⁶ und 55 % der Zweipersonenhaushalte in mindestens 5 Räumen (siehe Abbildung 26 und Abbildung 27).

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

¹⁵ So verfügen z.B. 10,3 % der Seniorenhaushalte in Rheine über Wohnraum von 120 qm und mehr (7,3 % NRW; 12,5 Landkreis Steinfurt) Quelle: Zensus 2011

¹⁶ Statistisch werden abgeschlossene Küchen hier auch als Raum gezählt

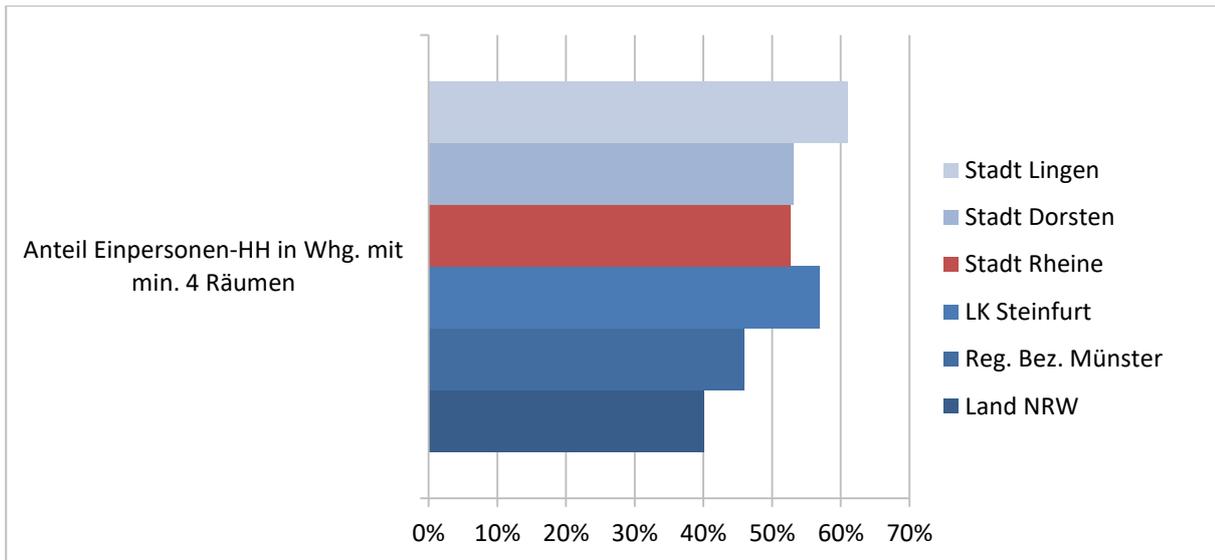


Abbildung 26: Anteil von Einpersonnenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011)

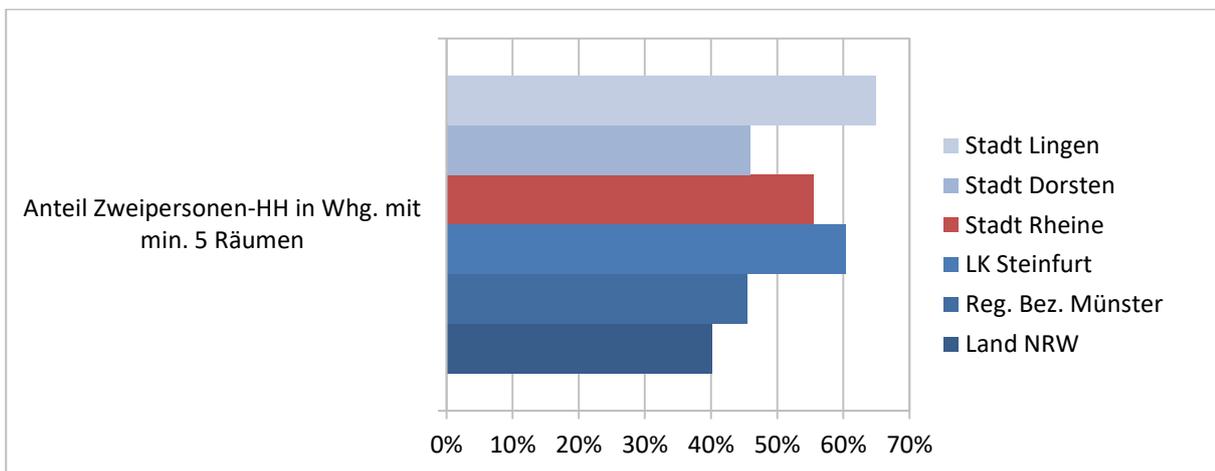


Abbildung 27: Anteil von Zweipersonnenhaushalten in großen Wohnungen (Quelle: Zensus 2011)

Deutlicher ist das Thema „empty nest“ anhand der Haushalte über 65 zu sehen. Es wurden Daten der 1 und der 2 Personen-Haushalte mit Personen über 65 Jahre ausgewertet. Der Blick auf die kartographische Darstellung dieser Haushalte im Stadtgebiet zeigt eine regelmäßige Verteilung, wenn es auch einzelne Bereiche mit etwas mehr kleinen Haushalten über 65 Jahre gibt. Im Verhältnis zur Bevölkerungsanzahl¹⁷ lässt sich der bezirksspezifische Anteil an Haushalten, die mit recht hoher Wahrscheinlichkeit als empty nest-Haushalte zu verstehen sind, miteinander vergleichen. Hier zeigt sich, dass der Bezirk Elte (8) überdurchschnittlich viele 1 und 2 Personen-Haushalte über 65 Jahre anteilig an der Bevölkerungszahl hat. Hauenhorst-Catenhorn (10) und Wadelheim-Schleupe (3) stechen bei den 2-Personen-Haushalten hervor.

¹⁷ Ein Vergleich zur Anzahl der Haushalte pro Bezirk wäre zielführend, jedoch gibt es diese Daten nicht.

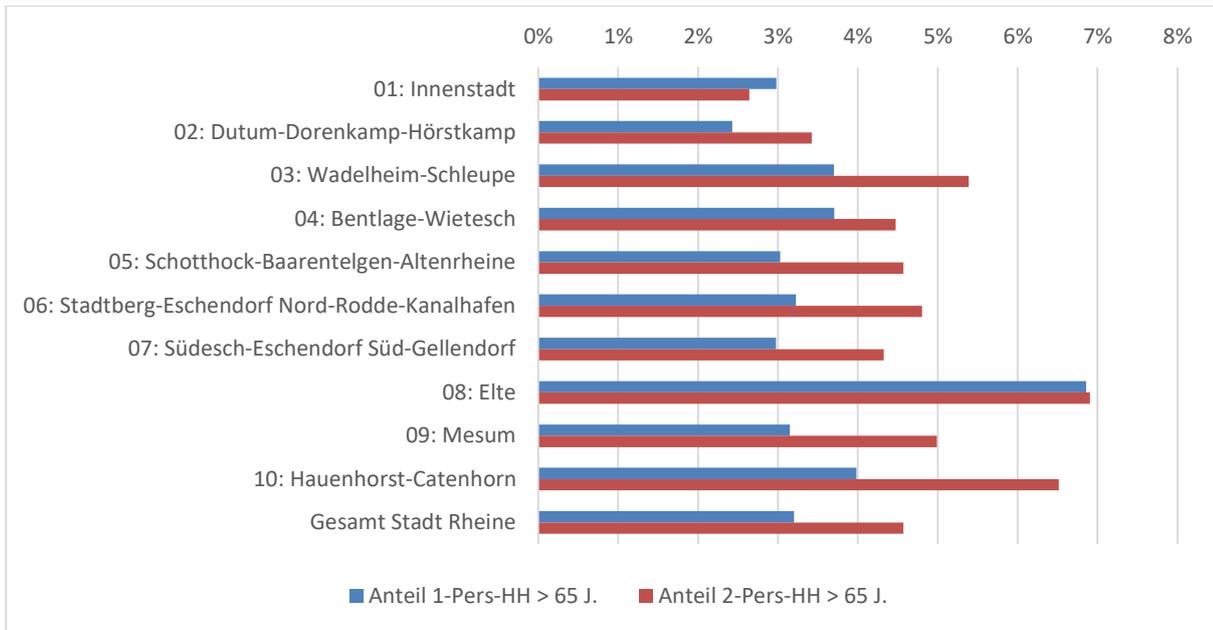


Abbildung 28: Anteil der 1 und 2 Personen-Haushalte über 65 Jahre (2020) an der Bevölkerung der Bezirke (2019) (Quelle: Stadt Rheine)

Der Trend zur zunehmenden Verkleinerung von Haushalten lässt sich in Rheine an der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt ablesen, die von 2010 bis 2019 von 2,3 auf 2,2 gesunken ist (Quelle: Pestel-Institut 2020). Im Vergleich zum Landesschnitt (2018: 2,03) und zum Kreis Warendorf (2,14) ist dies immer noch vergleichsweise hoch, im Vergleich zum Kreis Steinfurt (2,28) oder Kreis Coesfeld (2,3) jedoch niedriger. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Haushaltsentflechtung in Rheine noch nicht am Ende ist.

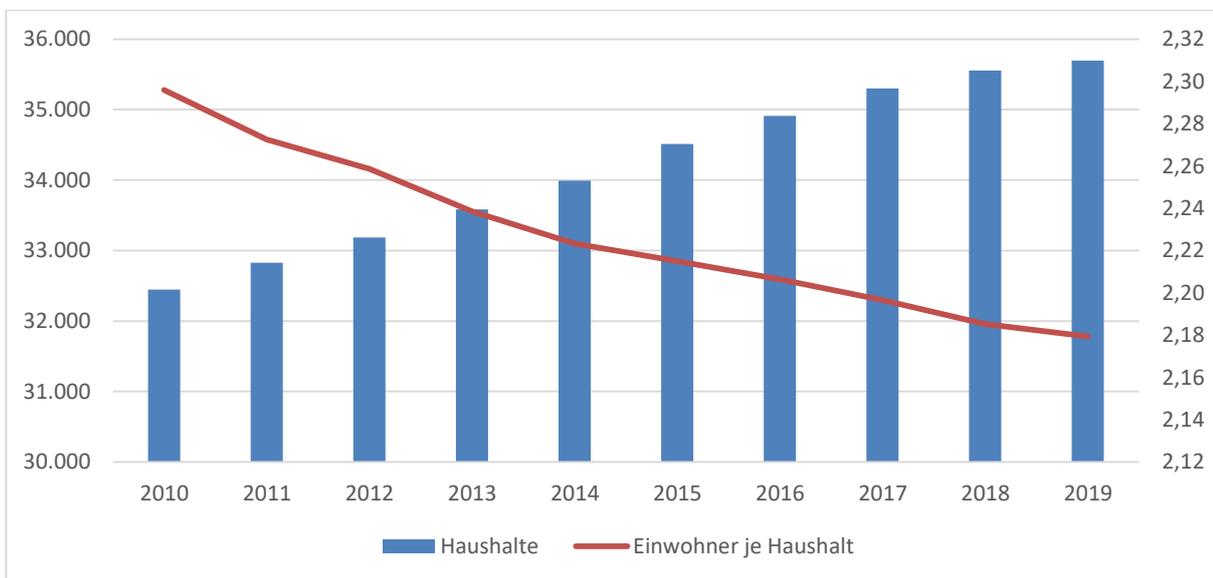


Abbildung 29: Entwicklung der Haushalte in Rheine (Quelle: Pestel-Institut 2020)

4 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

4.1 Bevölkerungsvorausberechnungen

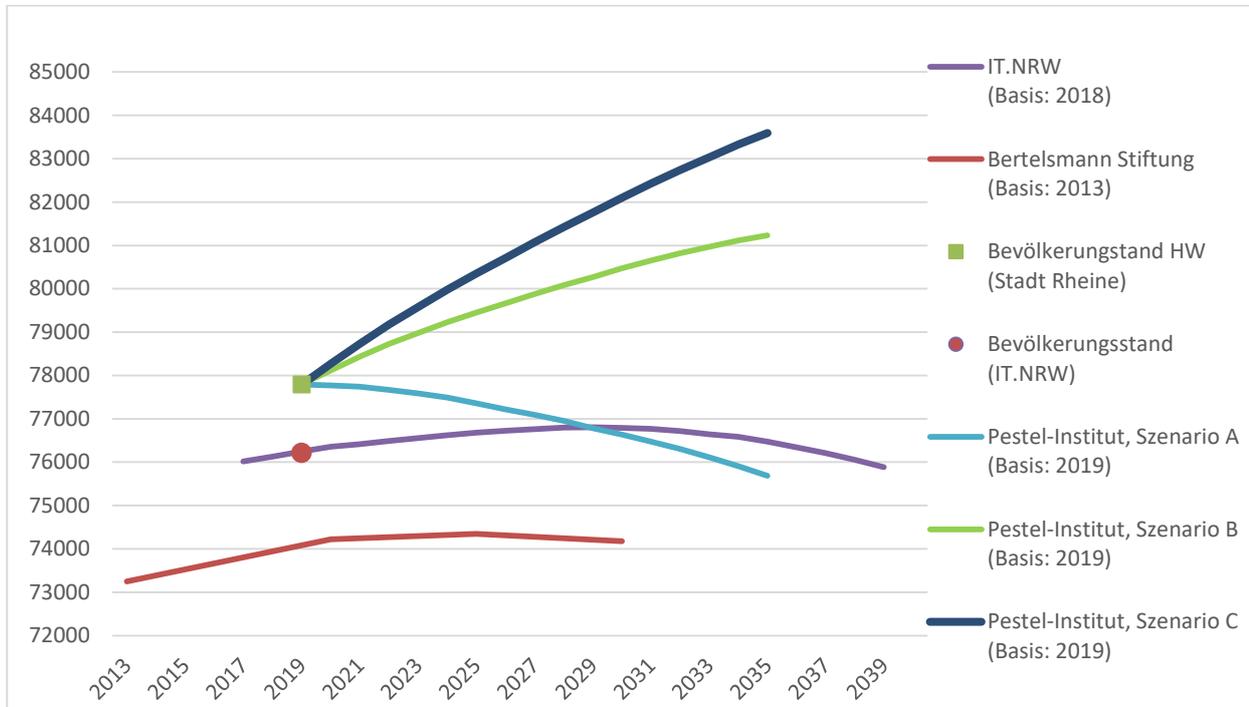


Abbildung 30: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Stadt Rheine

Für die Stadt Rheine liegen mehrere Bevölkerungsprognosen bzw. –szenarien vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen, jedoch abgesehen von der Nullvariante des Pestel-Instituts einen Anstieg der Bevölkerung prognostizieren.

Im Prognosezeitraum bis 2030 liegen die unterschiedlichen Berechnungen etwa in einer Größenordnung von 8.000 Personen auseinander. Die obere Grenze der Szenarios des Pestel-Instituts ermittelt ein Bevölkerungswachstum von 4.300 Personen von 2019 bis 2030, das mittlere Szenario ein Wachstum von 2.700 Personen und gemäß der unteren Grenze der Szenarios wird es zu einem Rückgang von ca. 1.150 Personen kommen. Die Vorausberechnungen von IT.NRW und der Bertelsmann Stiftung rechnen mit einem moderaten Wachstum um 800 bis 1.100 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2025 bzw. 2030 und danach mit einem leichten Rückgang.

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen und -szenarios

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methodiken an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen. Die Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung wie auch von IT.NRW verwenden als Ausgangsbasis die Bevölkerungszahl Rheines gemäß der Landesstatistik, jedoch mit unterschiedlichen Basisjahren. Die Berechnung vom Pestel-Institut verwendet die Bevölkerungszahl aus der Meldestatistik.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012,

Zuordnung der Gemeinde zu einem von 9 Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Für das Land NRW wird ein Wanderungssaldo von etwa +20.000 bis +27.000 angenommen. Für Rheine wird von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen, welches im späteren Prognoseverlauf leicht ansteigt. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Die Vorausberechnung der Bevölkerung inklusive Gemeindemodellrechnung von IT.NRW trifft auf Kreisebene Annahmen mit Hilfe einer Komponentenmethodik ähnlich wie die Bertelsmann-Stiftung. Die Berechnung wird in einem weiteren Schritt auf die kommunale Ebene heruntergerechnet. Die Referenzzeiträume im Bereich 2012 bis 2017 werden je nach Prognoseperiode und den Komponenten angepasst, um beispielsweise Sondereffekte durch die Zuwanderung zu berücksichtigen. Die Wanderungen über die Grenzen von NRW (gegenüber dem Ausland und den anderen Bundesländern) werden zwischen +55.000 und +60.000 angesetzt. Für Rheine ergibt die Berechnung ein jährliches Wanderungssaldo von durchschnittlich +65 (Spanne von +10 bis +115) bis 2030. IT.NRW geht von einem Rückgang der Fertilität ab 2035 aus, was u.a. zu einer rückläufigen Bevölkerungsprognose führt. Zur Analyse- und Kontrollzwecken wurde auch eine Berechnung ohne Wanderungen veröffentlicht, die hier jedoch nicht dargestellt wird. Das Basisjahr ist das Jahr 2017.

Das Pestel-Institut hat im Auftrag der Stadt Rheine 2020 eine regionale Studie mit Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erstellt. Grundlage waren die Daten der Meldestatistik, das Basisjahr ist jeweils das Jahr 2019. Hierbei wurden alternative Entwicklungspfade in einem Spektrum von Szenarien dargestellt und nicht eine einzelne Vorhersage getroffen. Im Szenario A wird für Rheine ein ausgeglichenes Wanderungssaldo angenommen. Im Szenario B werden Wanderungsgewinne von jährlich 350 Personen angenommen, das ist der Mittelwert der Wanderungsgewinne der Jahre 2011-2019 (ohne 2015). Szenario C wird mit Wanderungsgewinnen von jährlich 500 Personen gerechnet, um die geplanten Wohnbaulandentwicklungen und weitere Gewerbeansiedlungen zu berücksichtigen. Die Geburtenhäufigkeit wurde auf dem aktuellen Niveau belassen, die Sterblichkeit wurde weiter vermindert (annähernd entsprechend dem Standardszenario des Statistischen Bundesamtes). Bei dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 25.9.2020 wurde die Weiterarbeit des Wohnraumversorgungskonzeptes anhand von Szenario C beschlossen.

Aufgrund der Aktualität und der qualitativ hochwertigen Vorausberechnung des Pestel-Instituts wird diese für die Bedarfsberechnung im Folgenden weiterverwendet. Das angenommene Wanderungssaldo von ungefähr +500 pro Jahr erscheint für Rheine plausibel, wenn auch eher als Maximalwert, die reale Entwicklung hängt aber letztendlich von politischen Entscheidungen und externen Rahmenbedingungen ab.

4.2 Haushaltsprognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Pestel-Instituts (Szenario C) ermittelt für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von etwa 83.600 für Rheine. Gemäß der demografischen Prognose wird die Bevölkerung also um 7,5 % gegenüber 2019 anwachsen. Dazu kommt noch die Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Haushaltsentflechtung.

Eine Prognose der Haushaltszahlen liegt vom Pestel-Institut vor. Im Szenario C mit einer hohen Singularisierung¹⁸ berechnet dies ein Anwachsen der Zahl der Haushalte bis 2035 um 3.150.

¹⁸ Für Rheine wird die Berechnung mit einer hohen Singularisierung angenommen. In der Berechnung mit einer niedrigen Singularisierung wird von einer Vergrößerung der Haushalte ausgegangen. Das statistische Bundesamt kommt 2020 zu einer Haushaltsprognose für NRW, die sogar in der Status Quo-Variante eine sinkende Haushaltsgröße hat. Eine Verkleinerung der Haushalte ist demnach auch für Rheine realistisch.

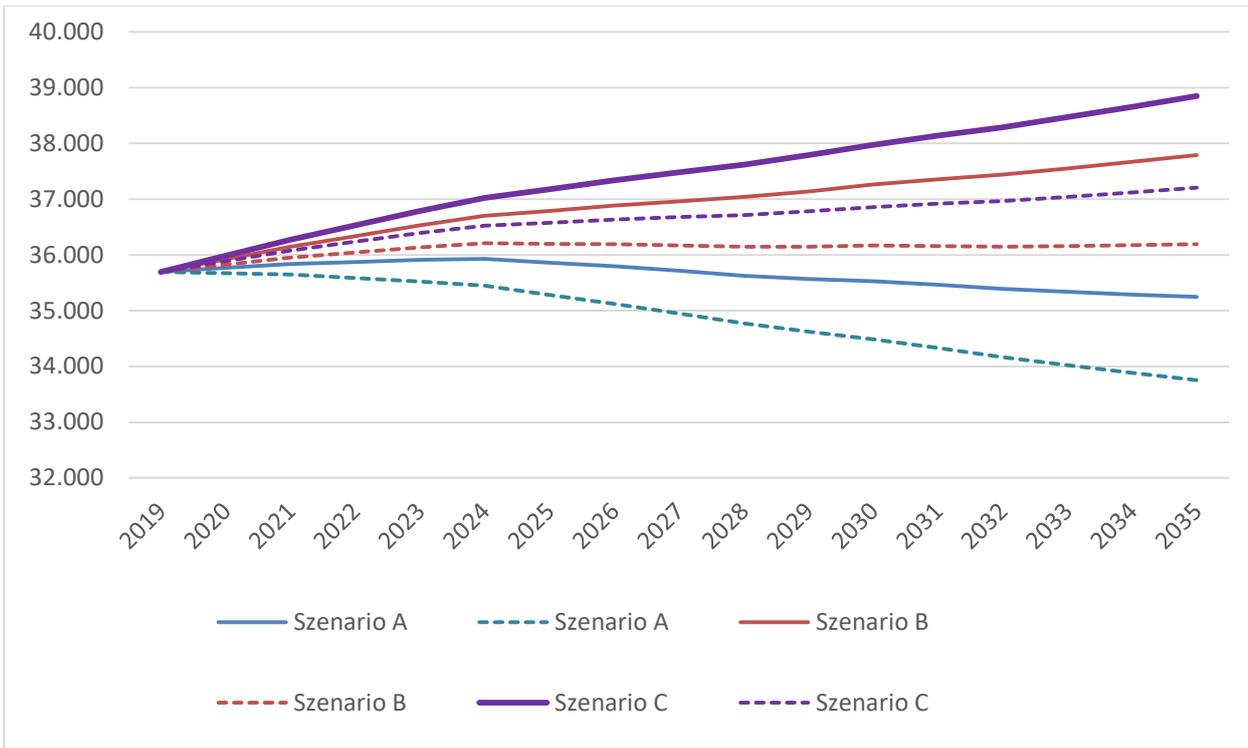


Abbildung 31: Verschiedene Haushaltsprognosen (Quelle: Pestel-Institut, eigene Darstellung)

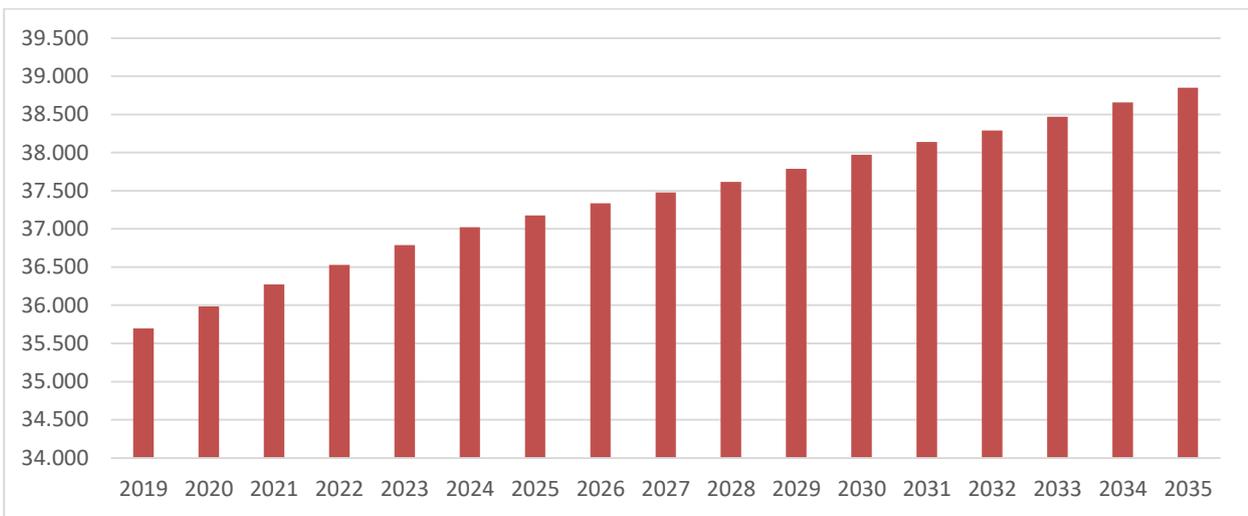


Abbildung 32: Prognose der Zahl der Haushalte bei Szenario C und hoher Singularisierung der Haushalte (Quelle: Pestel-Institut 2020, eigene Darstellung)

4.3 Altersstrukturprognose

Die Altersprognose des Pestel-Instituts rechnet bis 2035 mit einem Wachstum der jüngsten Altersgruppe und der älteren Altersgruppen. Bei den unter-18-Jährigen beläuft sich der Zuwachs auf 24 % (+ 3.140), bei den 65-79-Jährigen auf 57 % (+ 6.230) und bei den über-80-Jährigen auf 32 % (+ 1.680). Die 25-29-Jährigen schrumpfen demnach um 13 % (- 610) und die 50-64-Jährigen um 26 % (- 4.790). Die Altersgruppe der 18-24-Jährigen geht bis 2025 um 700 Personen zurück und wächst dann bis 2035 wieder um + 800 Personen an.

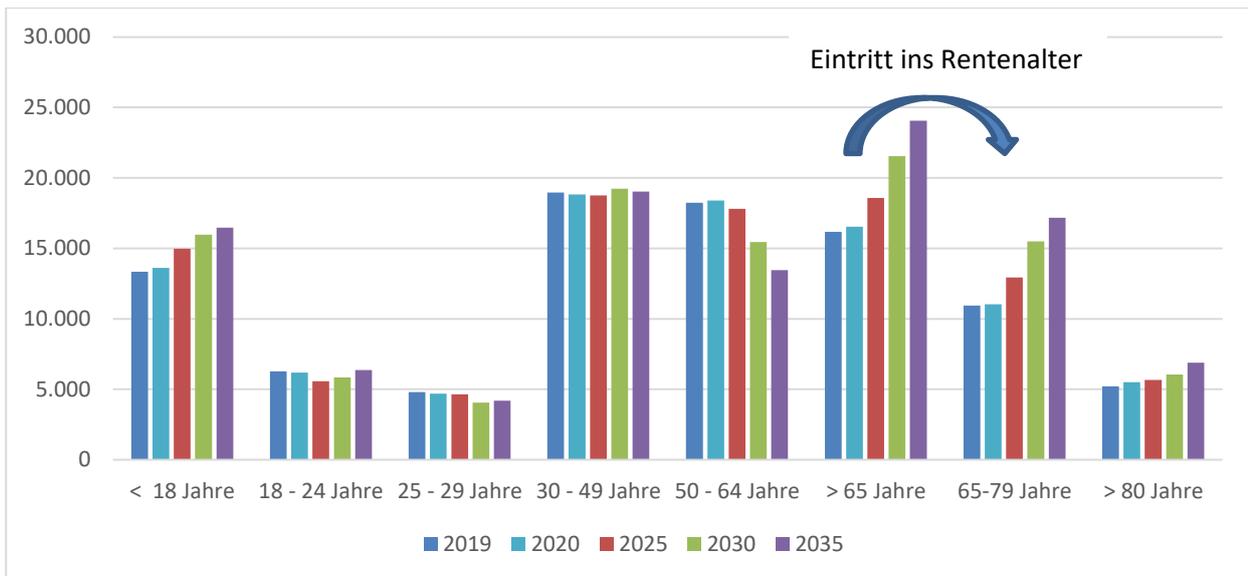


Abbildung 33: Prognose der Altersstruktur nach Szenario C (Quelle: Pestel-Institut 2020, eigene Darstellung)

Für die Einschätzung der Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sind auch die Lebensphasen zu betrachten, da bei Eintreten in eine andere Lebensphase möglicherweise andere Wohnformen nachgefragt werden. In Rheine ist insbesondere die Altersgruppe der 50-64-Jährigen zu betrachten, die ab 2025 stark abnehmen wird, da die Personen in die Ruhestandsphase eintreten und somit die Altersgruppe der 65-79-Jährigen um mehr als die Hälfte vergrößern. Allein bis 2025 liegt der Zuwachs bei knapp 2.000 Personen. Zwar ist die Umzugsneigung in dieser Altersgruppe nicht sehr hoch, trotzdem ist zu erwarten, dass Umbrüche und Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten ansteigen werden, wenn diese geburtenstarken Jahrgänge in die älteren Lebensphasen eintreten.

Weiter ist der Anstieg in der Altersgruppe der 18-24-Jährigen ab 2025 bemerkenswert, die in die Phase der Haushaltsgründung und in die frühe Familiengründungsphase eintreten. Allerdings ist in dieser Altersgruppe das Umzugsgeschehen besonders stark, so ziehen in dieser Altersgruppe besonders viele Menschen aus der Stadt heraus, um beispielsweise ein Studium zu beginnen, gleichzeitig hat die Analyse der Umzugsbewegungen gezeigt, dass auch viele Personen in dieser Altersgruppe aus dem Umland nach Rheine ziehen. Wie hoch die Anzahl dieser Altersgruppe in 10 bis 15 Jahren tatsächlich ausschaut, darf demnach auch eine Frage der vorhandenen Ausbildungsplätze sein.

5 Wohnungsmarktentwicklung

5.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Wohnungen und Gebäudearten

Ende 2019 gab es in Rheine 21.251 Wohngebäude. Davon hatten 73 % der Gebäude eine Wohnung (Einfamilienhäuser=EFH), 16 % der Gebäude zwei Wohnungen (Zweifamilienhäuser=ZFH) und 11 % der Gebäude drei oder mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser=MFH). Rheine verfügt damit über einen relativ hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern, der über dem Kreisdurchschnitt (8 %) liegt. Im Regierungsbezirk Münster liegt der Anteil an MFH bei 17 % im Land NRW bei 21 %, das liegt jedoch an deutlich größeren Städten. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt in Rheine 37 % in Relation zu allen Wohnungen (in allen Haustypen). Auch dieser Wert liegt zwischen dem Kreis und dem Regierungsbezirk Münster bzw. dem Land NRW (siehe Abbildung 34).

Außerdem gibt es laut Statistik 44 Wohnheime mit insgesamt knapp 150 Wohnungen in Rheine.

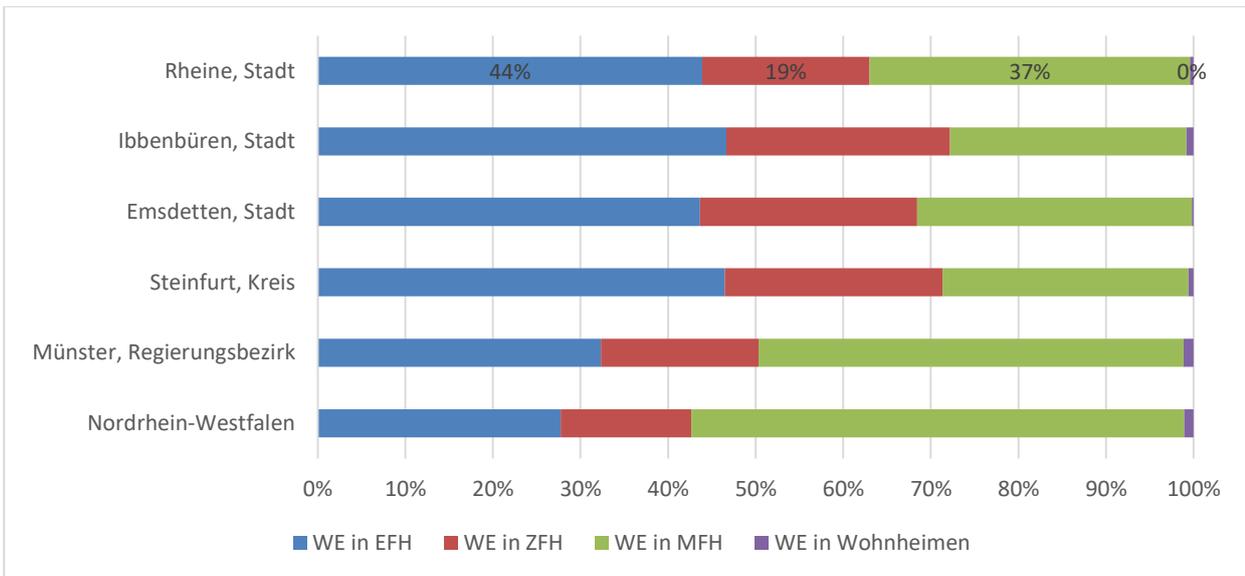


Abbildung 34: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2019)

Der Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimen betrug Ende 2019 35.317 Wohnungen (Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands).

Bei 27 % der Wohnungen handelt es sich um kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen¹⁹. 41 % aller Wohnungen haben 4 oder 5 Räume und das letzte Drittel hat 6 oder mehr Räume.

Die Anteile der 4-5-Zimmer-Wohnungen ist in den verglichenen Gemeinden und Kreisen überall in etwa bei 40 %, Unterschiede gibt es nur bei dem Verhältnis zwischen kleinen Wohnungen von 1-3 Räumen und großen Wohnungen ab 6 Räumen. Im Kreis Steinfurt gesamt gibt es noch weniger kleine Wohnungen, dafür mehr große Wohnungen, im Regierungsbezirk Münster bzw. noch stärker im Land NRW ist der Anteil der kleinen Wohnungen größer.

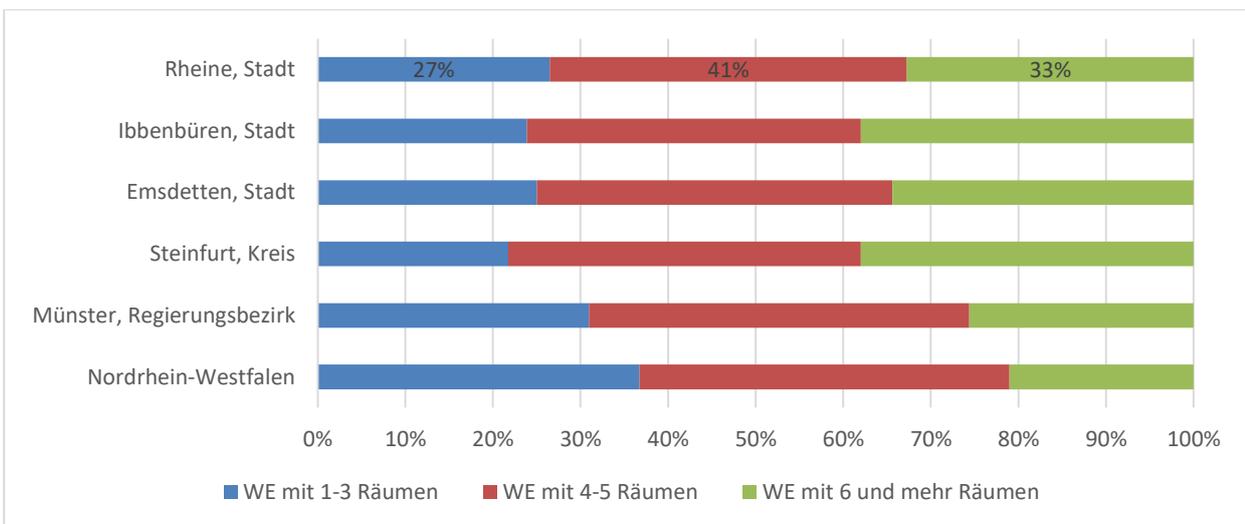


Abbildung 35: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2019)

¹⁹ Abgeschlossene Küchen werden als Raum gezählt

Wohnungen nach Eigentum und Nutzung

Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus 2011 stattgefunden hat, wurden Eigentumsverhältnisse und Nutzungen der Wohnungen erhoben. 2011 wurden insgesamt 33.690 Wohnungen nachgewiesen, von denen zum Stichtag 5. Mai 2011 etwa 1.022 bzw. 3 % leer standen. Eine Fluktuationsreserve (Leerstände durch Umzüge und Instandsetzungen) in der Größenordnung von rund 2,5 % des Wohnungsbestandes wird als notwendig erachtet (Quelle: Kühne-Bühning et. al.: 2005). Geringere Quoten würden auf einen zu engen Vermietungsmarkt hinweisen. Neuere Daten zum Leerstand gibt es nicht, es ist jedoch aufgrund der angespannten Lage auf dem Rheiner Wohnungsmarkt (so Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes) davon auszugehen, dass sich der Leerstand seit 2011 deutlich verringert hat und mittlerweile unterhalb der Fluktuationsreserve liegt.

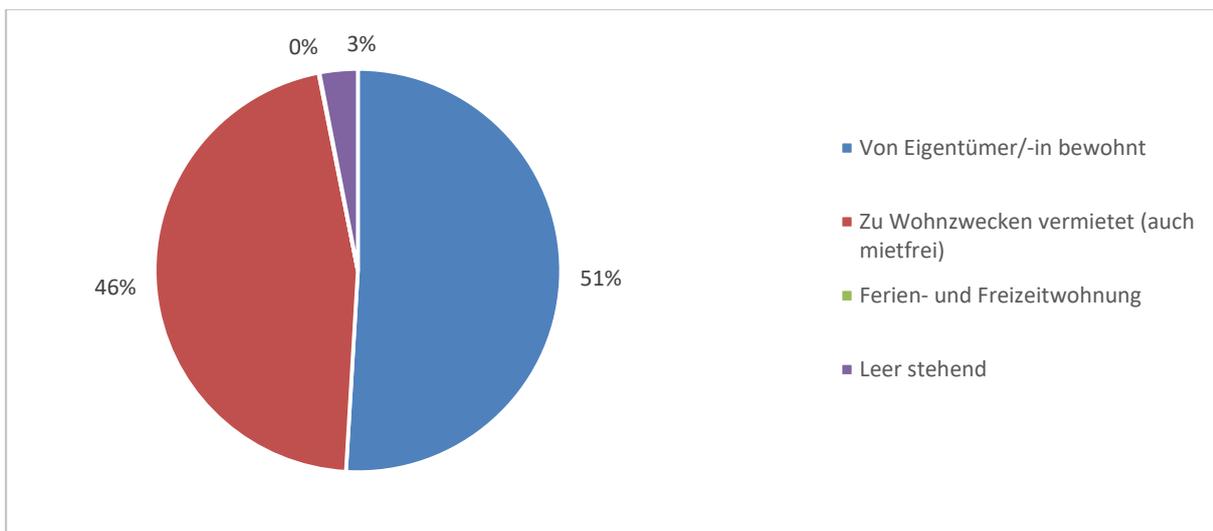


Abbildung 36: Wohnungen nach Nutzung (Quelle: Zensus; 2011)

Der Mietwohnungsanteil in Rheine beträgt ca. 46 % (41 % Emsdetten; 40 % Ibbenbüren). Insgesamt gab es 2011 ca. 15.500 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind. Die Eigentumsquote beträgt dementsprechend 51 %. Bei den Einfamilienhäusern bzw. Gebäuden mit einer Wohnung wurden 82 % von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt und ca. 17 % vermietet. Etwa 12 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Quelle: Zensus 2011).

86 % der Wohnungen (in allen Gebäudearten) gehören Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften (83 % NRW; 94 % Kreis Steinfurt), die Quote der Selbstnutzung beträgt ca. 51 % (40 % NRW; 57 % Kreis Steinfurt). Der Anteil an Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften/Staat/Organisationen ohne Erwerbzweck liegt bei 7 % und ist damit vergleichbar mit dem Bestand im Land NRW (8 %). Folglich hat Rheine eine relativ hohe (Privat-)Eigentumsquote, der Anteil an Wohnungen von nicht-privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegt aber auch hoch und prägt die Struktur der Mehrfamilienhäuser und einzelner Stadtteile.

Weiter wurden 22 Ferien- und Freizeitwohnungen im Stadtgebiet gezählt. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind jedoch bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht miterfasst worden.

Baualter

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

In Rheine wurde über das letzte Jahrhundert relativ gleichmäßig gebaut, etwas höhere Anteile der Gebäude kommen aus den 1960er, 1970er und 1990er Jahren. Altbauten bis 1949 machen etwa 20 % des Gebäudebestands aus. Für die selbstgenutzten Wohnungen aus den 60er und 70er Jahre ist der Generationswechsel vermutlich überwiegend erfolgt, für die von 1990 bis 2005 gebauten Wohnungen (ca. 22 %) sind dem Baualter entsprechend Veränderungen in der Haushaltsstruktur im Gange und kündigen sich erste Generationswechsel an.

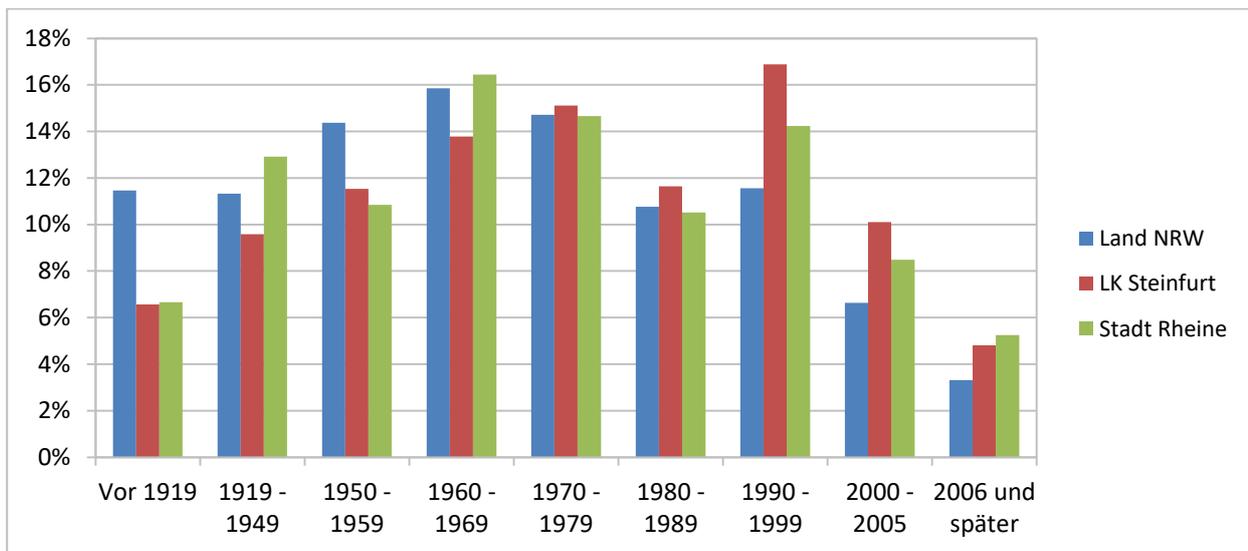


Abbildung 37: Gebäude nach Baujahr (Quelle: GWZ/Zensus 2011)

5.2 Bautätigkeit

Baugenehmigungen

Von 2010 bis 2019 wurden im Mittel jährlich etwa 190 neue Wohngebäude genehmigt, zwei Drittel davon als Einfamilienhäuser (auch Reihenhäuser und Doppelhäuser), 21 % als Mehrfamilienhäuser, 2 % als Wohn- und Geschäftshäuser und 10 % als Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen. Insgesamt ist die Anzahl der genehmigten Gebäude über die letzten zehn Jahre angestiegen, der Anstieg verteilt sich auf alle Bereiche.

Jährlich wurden durchschnittlich 33 Gebäude abgerissen.

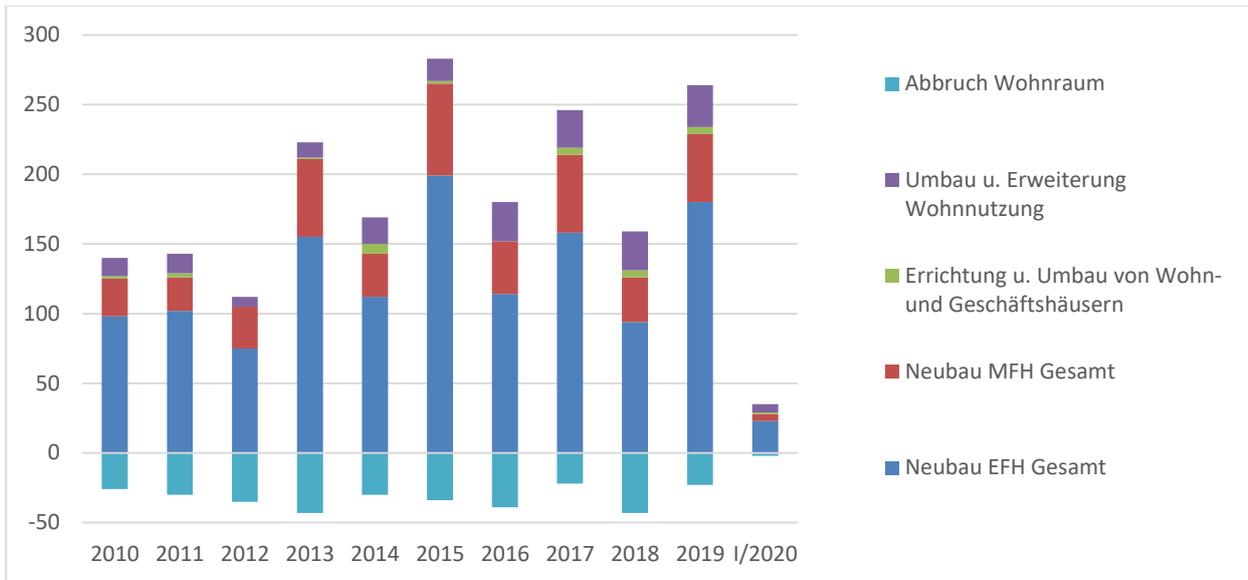


Abbildung 38: Baugenehmigungen nach Art des Gebäudes (Quelle: Stadt Rheine)

Ein Blick auf die Baugenehmigungen in den Bezirken (im Verhältnis zur Bevölkerung) zeigt ihre unterschiedliche Verteilung: Es gibt Bezirke wie Wadelheim-Schleupe (3), Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7) und Mesum (9), die insgesamt überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen aufweisen. Und es gibt Bezirke, in denen unterdurchschnittlich wenig Bautätigkeit zu verzeichnen ist wie die Innenstadt (1), Bentlage-Wietesch (4), Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5) und Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6).

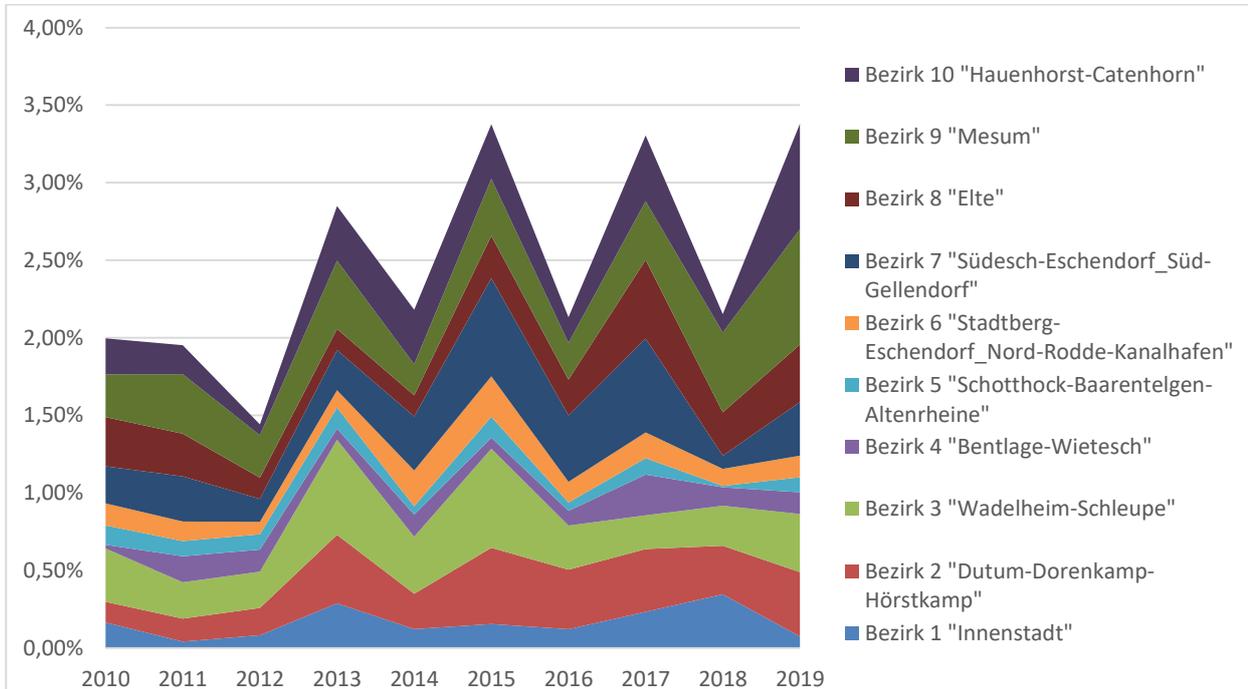


Abbildung 39: Baugenehmigungen in den Bezirken im Verhältnis zur Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)

Der Blick auf die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten ergibt, dass in den 21 % genehmigten MFH die Hälfte aller genehmigten Wohneinheiten zu finden ist, außerdem ist ein leichter Anstieg der Wohneinheiten in MFH zu erkennen, wogegen die Anzahl der WE in EFH leicht sinkt.

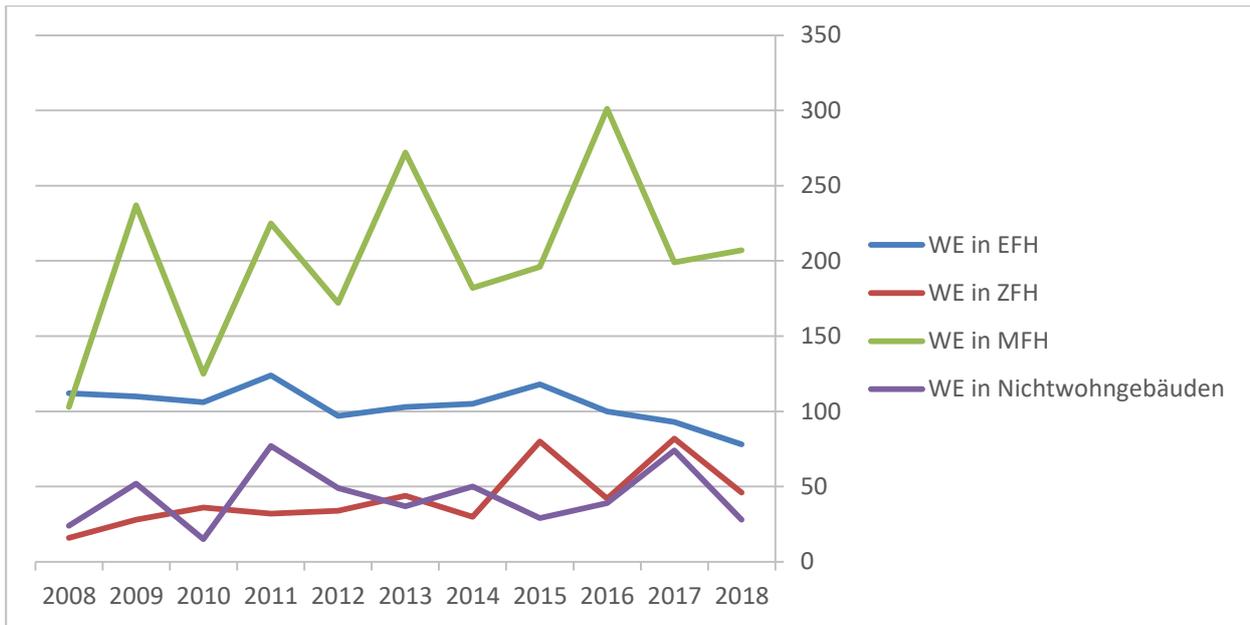


Abbildung 40: Baugenehmigungen von Wohneinheiten in verschiedenen Gebäudearten (Quelle: IT NRW)

Die letzte Betrachtung der Baugenehmigungen bezieht sich auf die Größe der Wohnungen. Analog zum Anstieg der WE in MFH sind auch die kleinen Wohnungen mit 1-3 Räumen angestiegen. 2019 gab es trotz allem wieder einen Aufwärtstrend der großen Wohnungen, dies ist sicherlich auf die Eschendorfer Aue zurückzuführen.

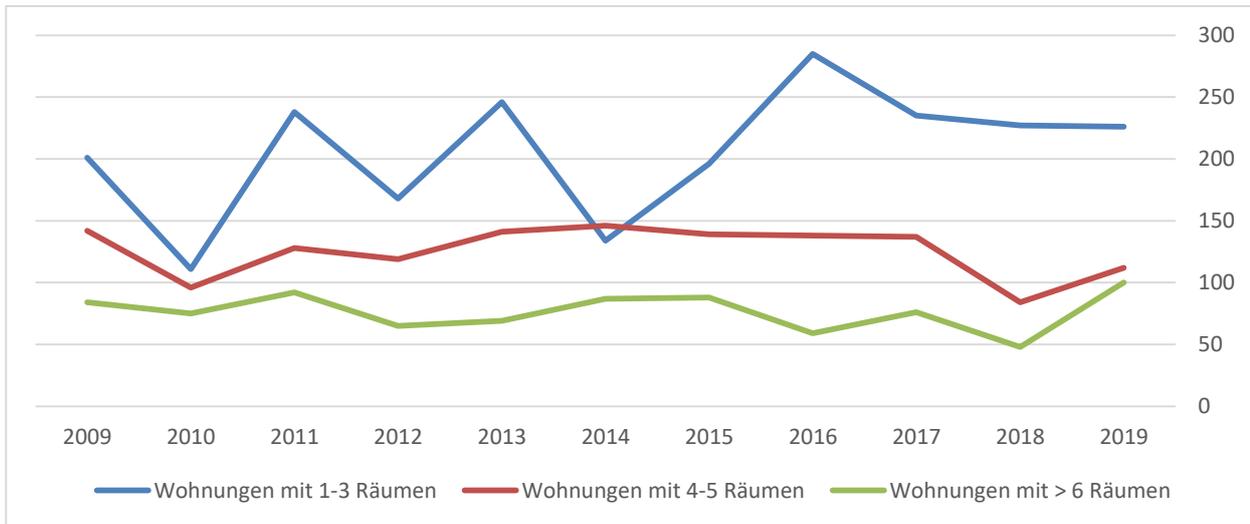


Abbildung 41: Baugenehmigungen von Wohnungen in Rheine nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2009-2019)

Baufertigstellungen

Seit 2008 wurden im Mittel ca. 350 Wohnungen (in allen Gebäudearten) pro Jahr in Rheine gebaut. Werden nur die letzten zehn Jahre betrachtet, liegt der Durchschnitt sogar bei 360 WE im Jahr.²⁰ Die Höhepunkte der Bautätigkeit in dem Zeitraum liegen in den Jahren 2013-2015 und im Jahr 2018. Ca. 155 Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 180 Fertigstellungen von

²⁰ Wobei dieser Wert noch unterhalb des Durchschnittes von 390 WE pro Jahr liegt, wenn der Zeitraum von 1987-2019 betrachtet wird. Dieser hohe Wert liegt an der hohen Bautätigkeit der 1990er Jahre, wo teilweise über 600 WE pro Jahr errichtet wurden. Dieser Wert wurde bisher nicht wieder erreicht.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in den letzten zehn Jahren jährlich zu verzeichnen. Die Baufertigstellungen im Jahr 2019 sind außergewöhnlich gering, was jedoch auch an den geringen Zahlen der Baugenehmigungen 2018 liegen könnte. Da die Baugenehmigungen 2019 zugenommen haben, ist mit einer höheren Baufertigstellung für 2020 zu rechnen.

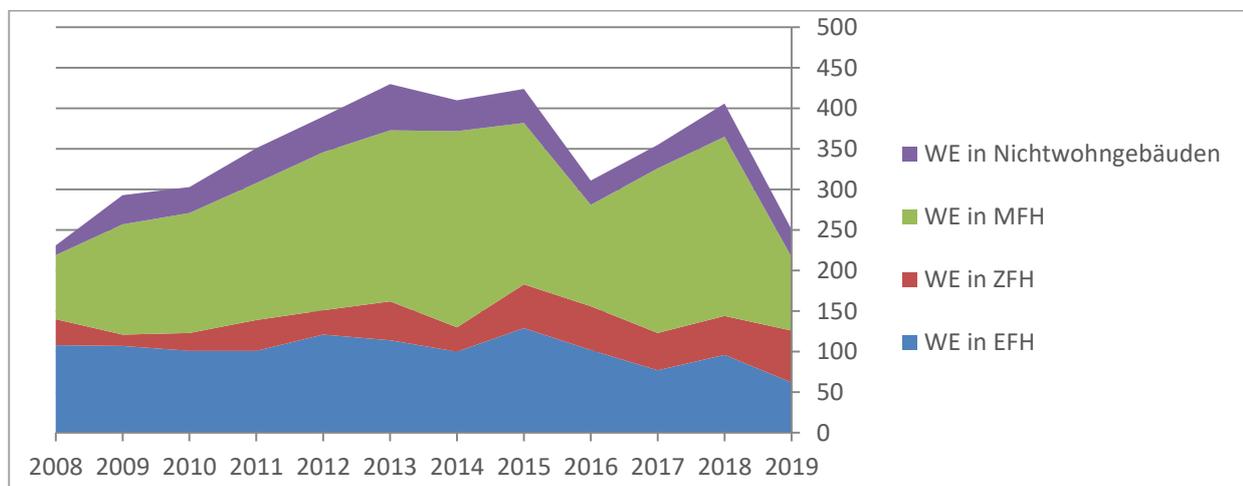


Abbildung 42: Baufertigstellungen von Wohnungen in Rheine nach Gebäudetyp (Quelle: IT NRW; 2008-2019; Nichtwohngebäude = Gebäude, die z.B. überwiegend gewerblich genutzt werden)

Kleine Wohnungen mit 1-2 Räumen wurden in den letzten Jahren vermehrt gebaut, ihr Anteil liegt bei 20 % der Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre (bzw. 728 WE). 3-Zimmer-Wohnungen liegen bei durchschnittlichen 28 % (1.016 WE) und 4-5-Zimmer-Wohnungen gehören mit 32 % (1.169 WE) zu den meist fertiggestellten Wohnungsgrößen. Ganz große Wohnungen mit mehr als 6 Räumen kommen auf 20 % (718 WE).

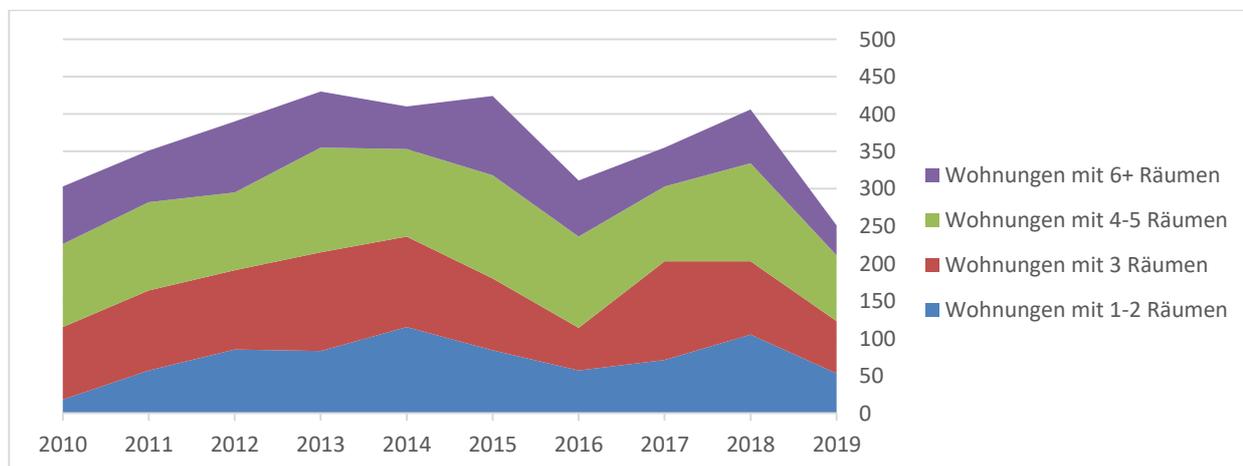


Abbildung 43: Baufertigstellungen von Wohnungen in Rheine nach Anzahl der Räume (Quelle: IT NRW; 2010-2019)

Mit durchschnittlich 4,9 gebauten Wohnungen von 2010 bis 2019 pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt die Bautätigkeit in Rheine nur knapp über dem Durchschnitt des Kreises (4,5 WE pro 1.000 EW) sowie der Städte Ibbenbüren (4,6) und Emsdetten (4,8). Zum weiteren Vergleich: zwischen 1993 und 2000 lag der Wert bei 7,5 WE pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, also deutlich höher als 2010 bis 2019.

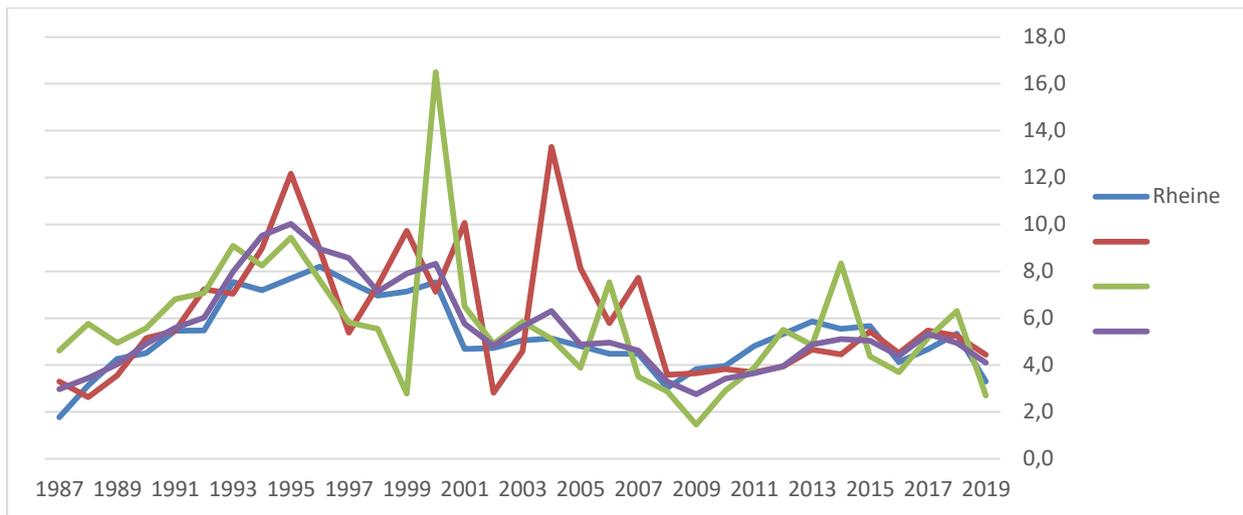


Abbildung 44: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 EW im Vergleich (Quelle: IT.NRW)

5.3 Nachfragestrukturen und Teilmärkte

Verhältnis Neubau-Bestand

Das Verhältnis von Wohnungsneubau und Bestandstransaktionen liegt in Rheine bei 1:2,5, d.h. im Zeitraum von 2011 bis 2019 wurden ungefähr 2,5 mal so viele Wohneinheiten im Bestand wie unbebaute Grundstücke verkauft. Die Bestandsverkäufe werden aufgeschlüsselt nach Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Verkaufszahlen von Eigenheimen liegen am höchsten, danach kommen Eigentumswohnungen. Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern als komplette Einheiten ist deutlich geringer.

Der Bestandmarkt spielt in Rheine demnach eine wichtige Rolle. Das deutet auf einen gelingenden Generationswechsel hin, der jedoch kleinteilig betrachtet werden sollte (siehe auch Bezirksprofile). Wenn in einzelnen Gebieten der Generationswechsel nicht gelingt, sollten hierfür Steuerungsinstrumente überlegt werden.

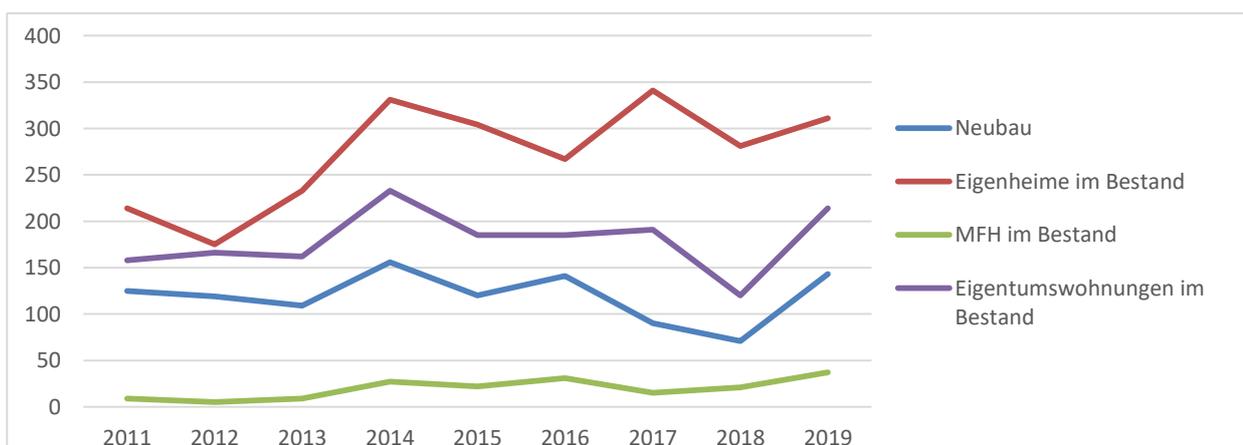


Abbildung 45: Verkaufszahlen (Quelle: GMB 2016-2019; eigene Darstellung)

Entwicklung Wohnflächen

In Rheine gibt es im Vergleich zu den 2000er Jahren einen Anstieg des Wohnflächenkonsums, in den 1990er Jahren lag er jedoch schon ähnlich hoch. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt bei 103 qm pro

fertiggestellter Wohnung im Mittel und liegt damit höher als im Kreis Steinfurt mit 92 qm. Im Neubau hängt dies von den Haustypen und Wohnungsgrößen, die gebaut werden, ab. Offenbar gibt es den Bedarf nach großen Wohnungen/Eigenheimen, denn die in demselben Zeitraum ebenfalls gebauten kleinen Wohnungen fließen in die Durchschnittswerte mit ein.

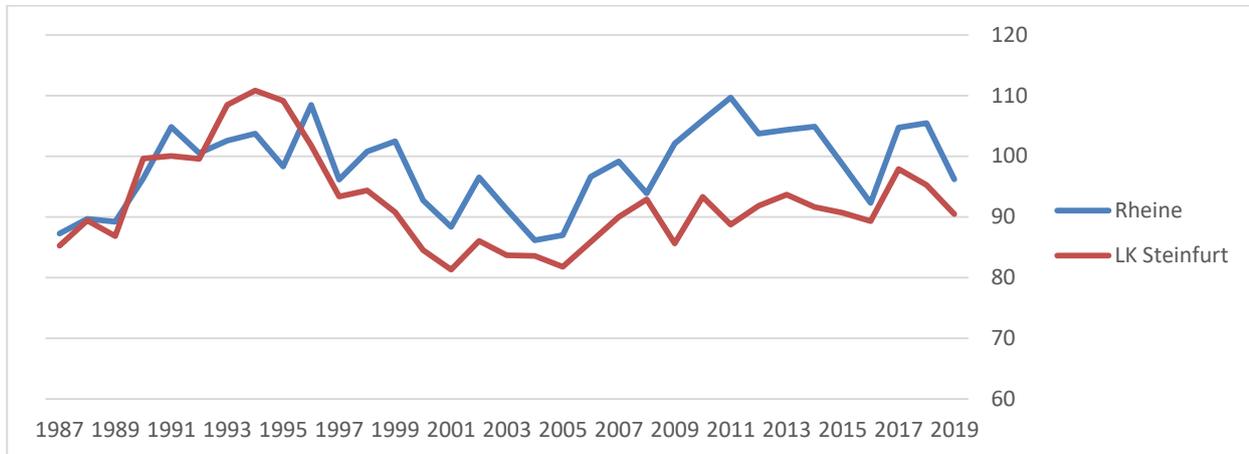


Abbildung 46: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro fertiggestellter Wohnung in Rheine und im Kreis Steinfurt (Quelle: IT NRW; eigene Auswertung)

5.4 Spezifika Eigentumsmarkt

Bodenrichtwerte, Baulandpreise

Die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland (ein-/zweigeschossig) liegen in Rheine zwischen 50 und 400 €/qm und für mehrgeschossiges Wohnbauland bei 280 bis 1.200 €/qm. Der Unterschied entsteht insbesondere durch die Lage des Grundstückes, diese wird im Grundstücksmarktbericht in folgende Gebiete eingeteilt:

- Innenstadt (insbesondere mehrgeschossig, 280 bis 1.200€/qm)
- zentrumsnahe Gebiete (insbesondere zweigeschossig, 150-350 €/qm)
- stadtnahe Gebiete links der Ems (insbesondere ein- bis zweigeschossig, 100-250 €/qm)
- stadtnahe Gebiete rechts der Ems (teils eingeschossig, teils ein- bis zweigeschossig, 130-250 €/qm)
- stadtferne Gebiete (ein- bis zweigeschossig, 50-200 €/qm)

In den letzten vier Jahren sind die Baulandpreise je nach Lage unterschiedlich stark gestiegen. Grundstücke in einfacher Lage waren 2016 am teuersten, 2017 sank der Preis um 30 € und ist seitdem wieder auf 95 €/qm in 2019 angestiegen. Grundstücke in mittlerer Lage haben eine ähnliche Preisdynamik, jedoch insgesamt etwas sanfter. Die Grundstücke in guter Lage haben keinen Preisabfall erlebt und sind von 2016 auf 2019 um 20 % angestiegen.

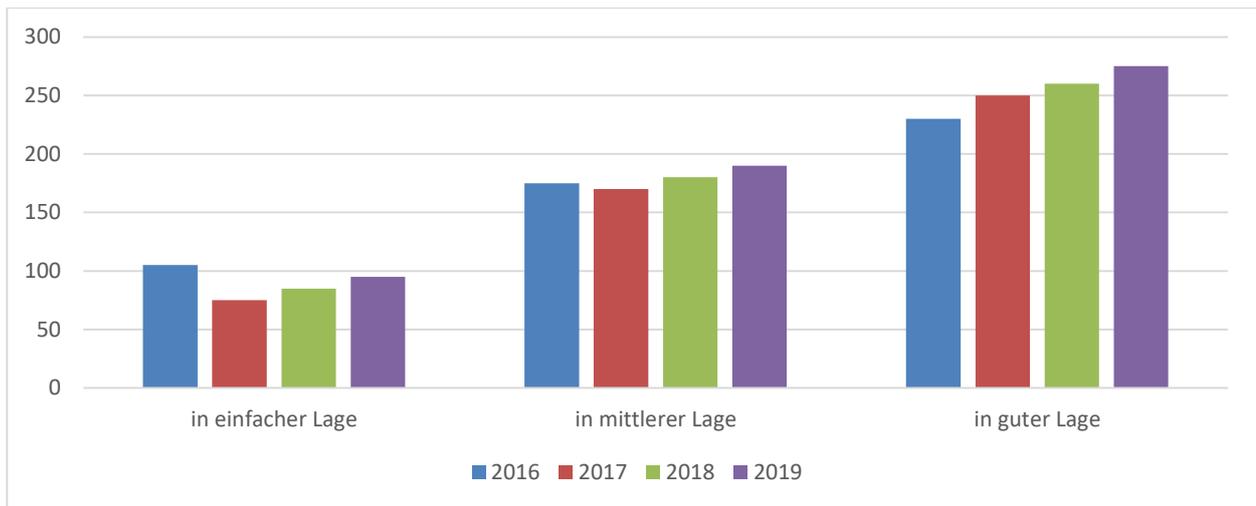


Abbildung 47: erschließungsbeitragsfreie EFH-Grundstücke, in €/qm (Quelle: Grundstücksmarktberichte 2017-2020; eigen Darstellung)

Verkaufsfälle und Immobilienpreise

Bei Eigenheimen sind in Rheine in den letzten zehn Jahren im Schnitt 270 Verkäufe pro Jahr aus dem Bestand getätigt worden. Die Anzahl der Verkäufe ist seit 2013/2014 angestiegen (seit 2013 durchschnittlich 305 Verkäufe pro Jahr) und hat sich offenbar dort eingependelt (siehe Abbildung 45). Betrachtet man die Eigenheime differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen Seite und Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf der anderen Seite, so liegt der Anstieg der Verkäufe insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Verkaufszahlen der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind zwar auch angestiegen, jedoch in deutlich geringerem Umfang. Die Bestandsverkäufe von Eigentumswohnungen betragen im Schnitt 180 pro Jahr mit einem Höhepunkt im Jahr 2014 und 2019 (Abbildung 45). Hier gab es 2019 von 214 Verkäufen 49 Erstverkäufe und 165 Weiterverkäufe. Die Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern nehmen zu, der Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt bei 19,5 Verkaufsfällen im Jahr, 2019 gab es 37 Verkäufe.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau liegt in den letzten zehn Jahren bei durchschnittlichen 119 Grundstücken pro Jahr. In den Jahren 2016-2019 wurden im Durchschnitt 10 % der verkauften Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau im Erbbaurecht vergeben. 2018 waren dies mit 23 Grundstücken sogar 16 %.

Die Preise, die bei Weiterverkäufen für den qm Wohnfläche ausgegeben werden, sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Abbildung 48) jedoch auch bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern seit 2010 deutlich steigend.

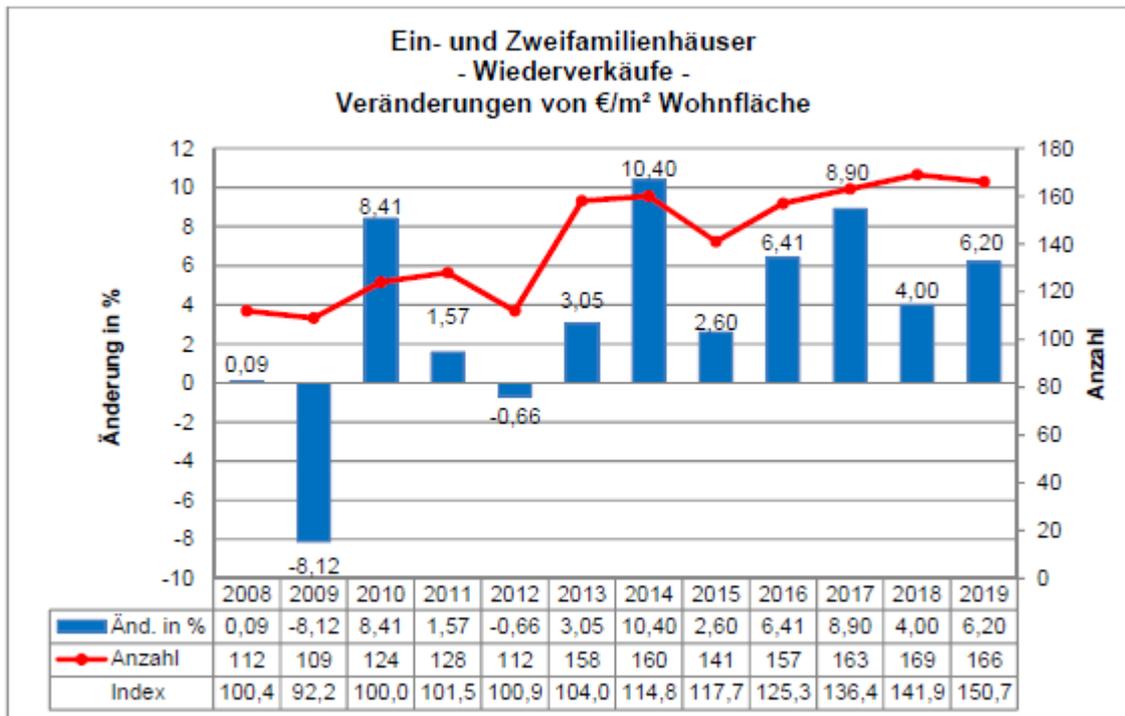


Abbildung 48: Anzahl Verkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstückmarktbericht 2020)

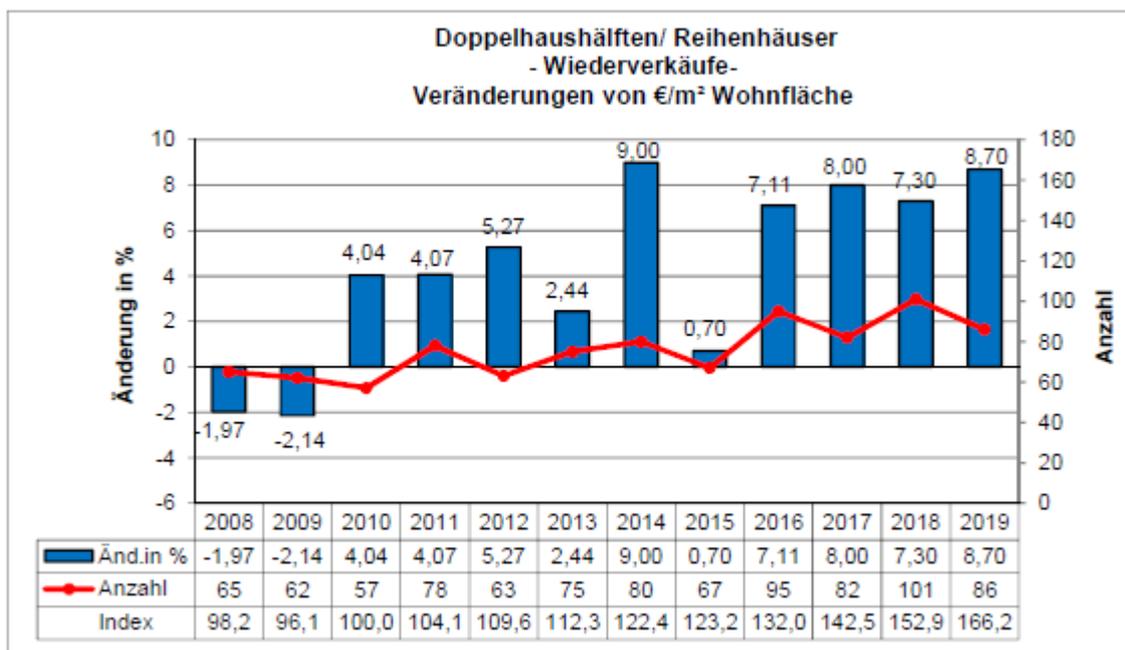


Abbildung 49: Anzahl Verkäufe Doppelhaushälfte/Reihenhäuser (Quelle: Grundstückmarktbericht 2020)

5.5 Spezifika Mietwohnungsmarkt und öffentlich geförderter Wohnraum

Nachfrage

Laut Interviews mit dem Wohnungsverein und der städtischen Wohnungsgesellschaft können diese ihre Wartelisten nicht bedienen bzw. reicht die Mund-zu-Mund-Propaganda, um freie Mietwohnungen direkt wieder zu belegen. Es gibt bei Beiden insbesondere eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen für 1 und teilweise auch 2-Personen-Haushalte.

Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittel- bis hochpreisigen Segment ist hoch, die Nachfrage ist demnach nicht allein eine Preisfrage.

Mietniveau

Das Spektrum der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Rheiner Mietspiegel von 2020 (Neuerhebung von ca. 3.400 geeigneten Mietten) für eine durchschnittliche Wohnung liegt bei Altbauten bis Baujahr 1959 zwischen 3,86 € und 5,52 €/qm, für jüngere Wohnungen werden höhere Vergleichsmieten angesetzt, bis hin zu einem Niveau von 7,97 €/qm für kleine Wohnungen in Neubauten. Der Mietspiegel berücksichtigt hierbei die Bestandsmieten.

Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist 2016 im Vergleich zu 2014 im Mittel leicht gesunken, von 2016 zu 2020 dafür jedoch um durchschnittliche 6,0 % gestiegen. Die Spanne der Mietwerte ist von 2014 bis 2020 deutlich gestiegen, so gab es beim unteren Wert einen Anstieg um 40ct und bei den oberen Werten eine Anstieg von sogar 1,10 €:

- 2014: 3,48 € - 6,87 €
- 2016: 3,85 € - 7,34 €
- 2018: 4,02 € - 7,66 €
- 2020: 3,86 € - 7,97 €

Der Mittelwert aller 60 qm-Wohnungen lag 2020 bei 5,99 €/qm.

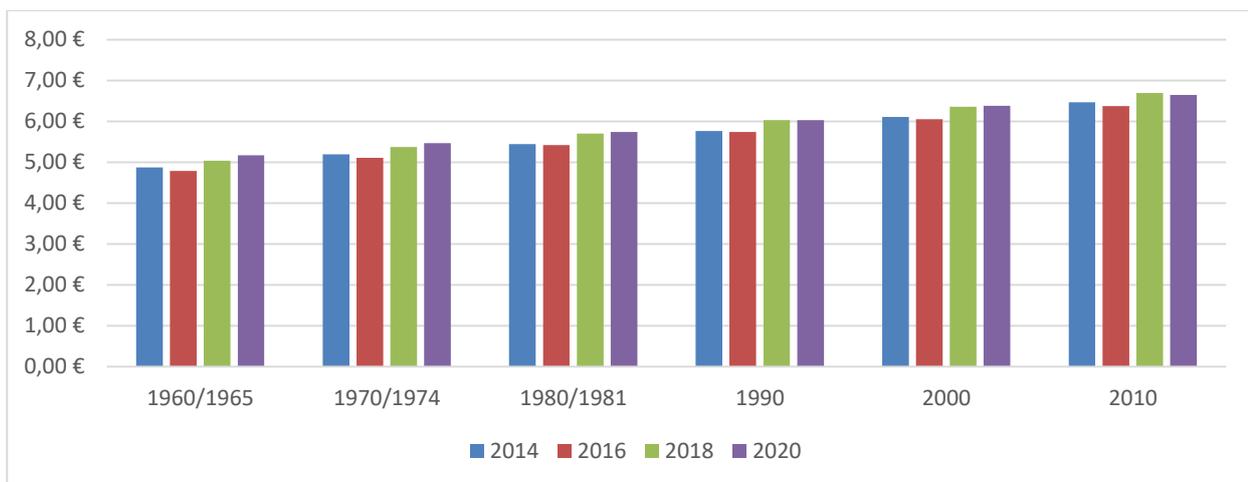


Abbildung 50: Mietspiegel der Stadt Rheine, jeweils Mittelwert in €/qm bei 60 qm Wohnungen unterschiedlichen Baujahrs (Quelle: Rheiner Mietspiegel)

Laut Aussage der Expertinnen und Experten liegen die Bestandsmietenn schon bei bis zu 8,50 €/qm (und für kleine, neue Wohnungen auch bei 9 €/qm).

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde eine Stichprobe der Angebotsmieten der Inserate²¹ zwischen Mitte September und Mitte Dezember 2019 sowie zwischen Mitte Mai bis Mitte Juli 2020 erhoben. Es wurden insgesamt 491 Anzeigen in diesen fünf Monaten erfasst, 23 Anzeigen davon waren ohne Angabe der Kaltmiete und wurden deshalb nicht einbezogen. Die städtische Wohnungsgesellschaft und teilweise auch der Wohnungsverein führen Wartelisten und inserieren ihre freien

²¹ Angebote von immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de, ebay-kleinanzeigen.de, wohnungsboerse.net (hier auch Siedlungsgesellschaft Altenrheine, Wohnungsverein)

Wohnungen in der Regel nicht, dementsprechend sind diese Bestände auch nicht in der Stichprobe enthalten. Es wurden insbesondere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten (zusammen 80,8 %), die größtenteils in den Stadtteilen Dorenkamp, Schotthock, Mesum und Kernstadt/Innenstadt (unterschiedliche Angaben bei den Anzeigen) lagen.

Tabelle 2: Angebote nach Anzahl der Zimmer (Quelle: eigene Stichprobe 19.9.-13.12.2019, 13.5.-14.7.2020 bei den Portalen von immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de, ebay-kleinanzeigen.de, wohnungsboerse.net)

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%

Das Preisniveau der Neuvermietungen in Rheine konnte anhand der Stichprobe auf durchschnittlich 6,99 €/qm (nettokalt; Mittelwert) bzw. 6,77 €/qm (nettokalt; Median) ermittelt werden. Die Spanne reicht von 4,29 bis 15,28 €/qm. Im Preisniveau unter 6 €/qm Nettokaltmiete sind insbesondere Wohnungen von 65-95 qm Größe zu finden. Kleinere Wohnungen von 50-65 qm liegen bei 6-8 €/qm und kleine Wohnungen unter 50 qm wurden insgesamt nur 34 angeboten (7,3 %), davon war mehr als die Hälfte teurer als 8 €/qm.

Allein zwischen dem Zeitraum Ende 2019 und dem Zeitraum Mitte 2020 gab es einen Anstieg von 40 ct beim Median zu verzeichnen. Der Mittelwert aller 60 qm-Wohnungen lag in der Stichprobe bei 6,83 €/qm und damit fast 1 € über den Bestandsmieten des Mietspiegels von 2020.

Tabelle 3: Angebote nach Größe der Wohnung und Nettokaltmiete (Quelle: eigene Stichprobe 19.9.-13.12.2019, 13.5.-14.7.2020 bei den Portalen von immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de, ebay-kleinanzeigen.de, wohnungsboerse.net)

	20-35 qm	35-50 qm	50-65 qm	65-80 qm	80-95 qm	95- 110 qm	110- 125 qm	125- 140 qm	140- 155 qm	155- 170 qm	185- 200 qm	Ge- samt
4-5 €			6	8	9			1	2			26
5-6 €		3	8	55	25	7	10	4	1			113
6-7 €	1	7	31	35	18	15	8	3				118
7-8 €		8	27	18	19	10	6	1	1		1	91
8-9 €	2	5	12	14	18	6	2	3		1		63
9-10 €		3	17	16	5				1			42
10-11 €		1	2	3		1						7
11-12 €	2	1		2								5
12-13 €	1					1						2
15-16 €					1							1
Gesamt	6	28	103	151	95	40	26	12	5	1	1	468
%	1,3%	6,0%	22,0%	32,3%	20,3%	8,5%	5,6%	2,6%	1,1%	0,2%	0,2%	100%

Angemessener Mietwohnraum für Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushaltsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

(KdU) wird im Kreis Steinfurt nach dem Produktverfahren unter Hinzuziehung einer Richtwerttabelle je nach Größe des Haushalts für eine angemessene Bruttokaltmiete beurteilt. Der angespannte Wohnungsmarkt und die Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt²² haben Auswirkungen auf die Versorgungslage der Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger mit preisgünstigem Wohnraum. Bei der Stichprobe lagen je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft maximal 50 % der angebotenen Wohnungen im Bereich der Angemessenheit, wobei anzumerken ist, dass sehr wenige Single-Wohnungen überhaupt angeboten wurden. Für kleine und große Haushalte mit Transferleistungsbezug ist die Versorgung mit preiswerten Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als unzureichend einzuschätzen. Bei den Wohnungsgrößen zwischen 30 qm und 65 qm für Single- und Zweipersonenhaushalte sowie bei größeren Wohnungen ab 96 qm sind nur sehr wenige preiswerte Wohnungsangebote auf dem Markt. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum erfolgt bei diesen Haushalten über die Wartelisten. Wenn dies auch nicht möglich ist, muss auf kleinere Wohnungen zurückgegriffen werden oder Teile der regulären Transferleistungen müssen für die Miete verwendet werden.

Tabelle 4: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl angemessene Angebote (Quelle: eigene Stichprobe 19.9.-13.12.2019, 13.5.-14.7.2020 bei den Portalen von immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de, ebay-kleinanzeigen.de, wohnungsboerse.net)

Personen	Größe	angemessene Netto-Kaltmiete		Angebote gesamt nach Wohnungsgröße		Angemessene Angebote	
		pro qm	Gesamt	Anzahl Angebote	Mittelwert der Angebote	Gesamt	Anteil
1	< 50 qm	6,12 €	306,00 €	39	7,87 €	13	33%
2	51-65 qm	5,92 €	384,80 €	117	7,22 €	34	29%
3	66-80 qm	5,70 €	456,00 €	142	6,75 €	71	50%
4	81-95 qm	5,50 €	522,50 €	87	6,88 €	27	31%
5	96-110 qm	5,29 €	581,90 €	44	6,86 €	7	16%
6	111-125 qm	5,08 €	635,00 €	19	6,73 €	3	16%
7	126-140 qm	4,87 €	681,80 €	14	6,17 €	3	21%
8	141-155 qm	4,87 €	754,85 €	1	9,00 €	0	0%

Öffentlich geförderter Mietwohnraum

Derzeit gibt es in der Stadt Rheine insgesamt etwa 1.766 öffentlich geförderte Wohnungen, die belegungsgebunden sind. Dies entspricht ca. 5 % des Wohnungsbestands in Rheine. Ende 2020 liegen dem Kreis Neubauanträge für etwa 130 WE vor und weitere 100 WE sind angekündigt. Wenn diese in den nächsten Jahren umgesetzt werden, wird es zunächst einen Anstieg der geförderten Wohnungen geben, ab 2025 ist jedoch – wenn nicht weitere neue Wohnungen gebaut werden – mit einem Abfall an geförderten Wohnungen zu rechnen, da ab 2025 jedes Jahr eine hohe Zahl an WE aus der Bindung fallen werden. Nach Auslaufen der Zweckbindung können die Wohnungen bei Freiwerden frei vermietet werden, Mieterhöhungen sind im gesetzlichen Rahmen möglich. Ein Auslaufen der Bindung bedeutet also nicht,

²² Durch die Migration der letzten Jahre sind viele einfache und leerstehende Wohnräume bezogen worden und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung. Die Preissteigerungen sind Ergebnis davon, aber auch eines grundsätzlich engen Wohnungsmarktes und entstanden durch die Steigerung der Richtlinie für angemessene Kosten der Unterkunft wie auch die Erhöhung der Startmiete bei geförderten Mietwohnungen. 2017 lag die Startmiete für geförderten Wohnraum bei 4,65 €/qm, 2020 schon bei 5,80 €/qm.

dass die Wohnungen sofort hochpreisig vermietet oder verkauft werden. Viele der Wohnungen davon bleiben (zunächst und abhängig vom Eigentümer) im niedrigpreisigen Segment.

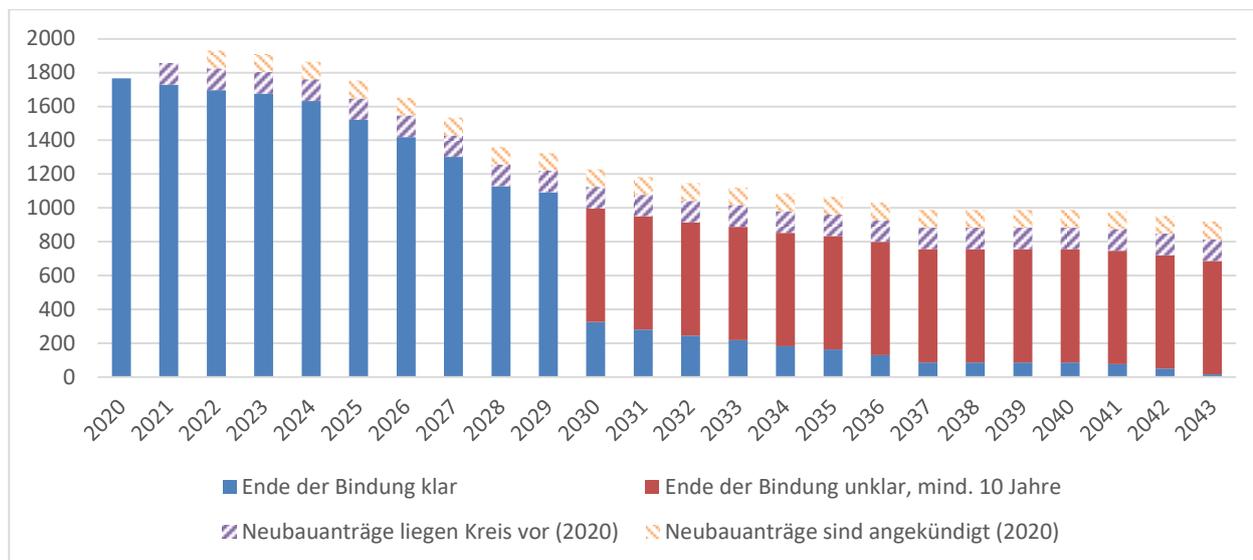


Abbildung 51: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand Stadt Rheine – Auslaufende Bindungen und Neubauanträge (Quelle: Stadt Rheine)

Die zweckgebundenen Wohnungen befinden sich über die gesamte Stadt verteilt, aber die Verteilung ist nicht gleichmäßig. So befinden sich im Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) über 650 WE, das sind 37 % aller geförderten Wohnungen. In Bezirk Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6) sind mit 18 % auch viele Wohnungen. In Elte sind dagegen nur 2 WE und in Hauhenhorst-Catenhorn auch nur 22 (siehe dazu auch die Bezirksprofile).

Die Eigentümerstruktur ist sehr divers, so befinden sich 20 % der gebundenen Wohnungen in der Hand des Wohnungsvereins, 6 % bei der Siedlungsgesellschaft Altenrheine und 4 % bei der städtischen Wohnungsgesellschaft. Die restlichen 70 % verteilen sich auf Privatpersonen, kleine Unternehmen und soziale Träger.

Die Wohnungsgrößen sind klassisch: Mit 38 % 51-65 qm-Wohnungen und 34 % 66-80 qm-Wohnungen sind dies die am stärksten vertretenen Wohnungsgrößen. Kleine Wohnungen unter 50 qm für Single-Haushalte und große Wohnungen über 96 qm für große Familien gibt es nur sehr wenige.

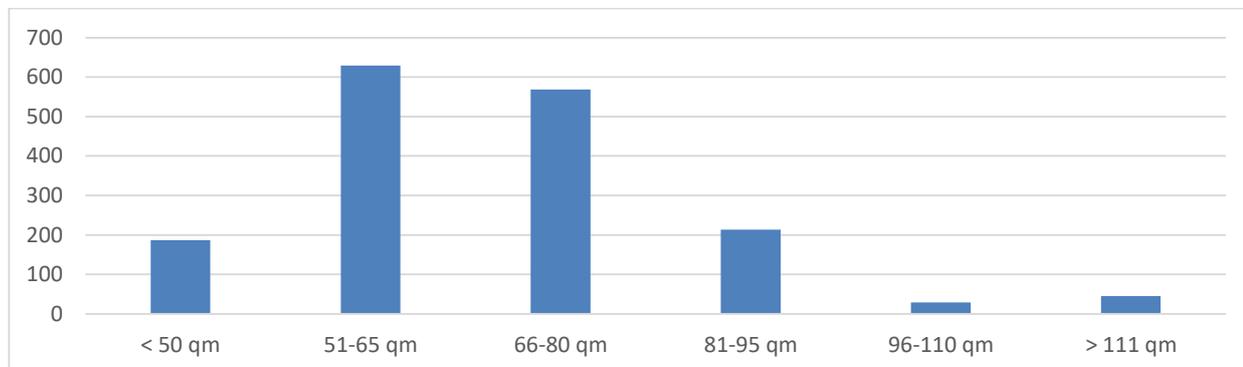


Abbildung 52: Größe der gebundenen Wohnungen, Stand: Ende 2019 (Quelle: Stadt Rheine, eigene Darstellung)

Mit dem Bestand an gebundenen Wohnungen sind die Bedarfe abzugleichen, siehe dafür insbesondere Kapitel 3.4. Als direkter Vergleich dient die Übersicht der Wohnungsgrößen, für die Wohnungssuchende

einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben. Hier steigt die Anzahl der kleinen Haushalte stetig, mehr als 200 Haushalte waren 2019 für kleine Wohnungen bis 50 qm berechtigt, obwohl es in diesem Bereich weniger als 200 WE gibt, von denen garantiert ein Großteil vermietet und damit gar nicht verfügbar ist.

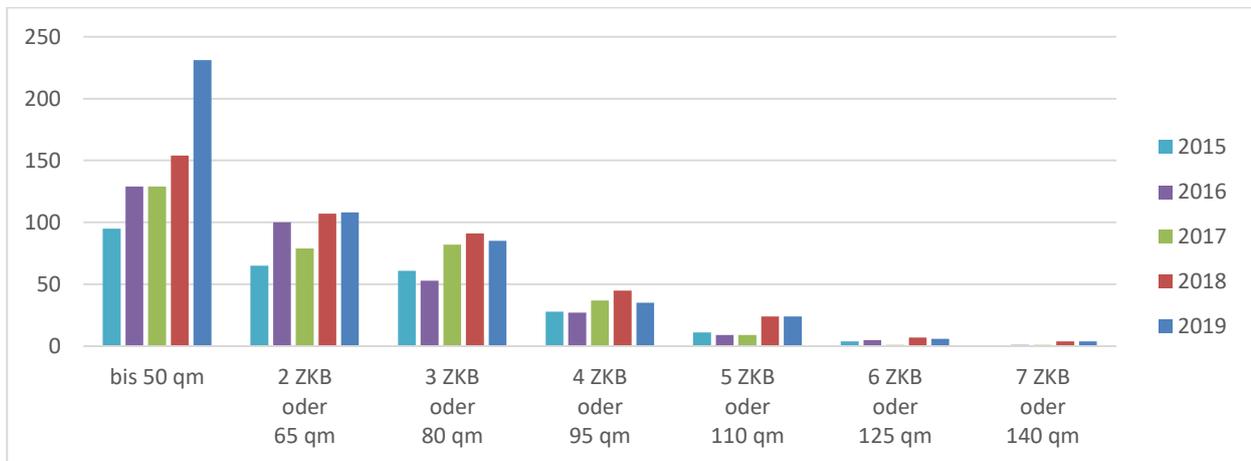


Abbildung 53: Größe der Wohnung, für die Wohnungssuchende berechtigt sind mit Wohnberechtigungsschein (Quelle: Stadt Rheine)

Aufgrund der geringen Bautätigkeit im Bereich der geförderten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren mit durchschnittlich 50 geförderten WE (Ausnahme: 2016 mit knapp 150 WE) gibt es aktuell eine hohen Nachholbedarf.

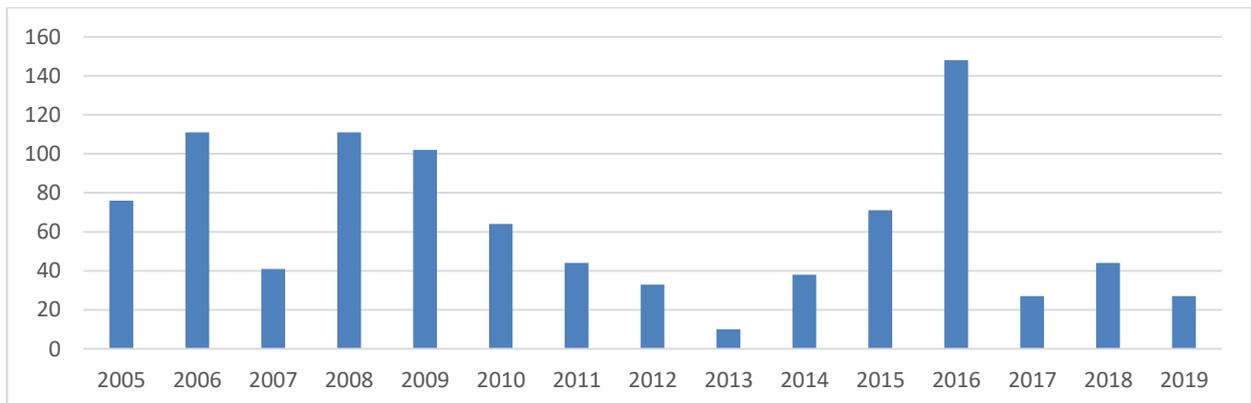


Abbildung 54: Förderung von Miet-Wohneinheiten pro Jahr (Quelle: Kreis Steinfurt, eigene Darstellung)

Zusammenfassung

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre deuten auf ein stetes Wachstum der Stadt Rheine hin mit einem durchschnittlichen Zuwachs an 300 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr. Wanderungsgewinne entstehen insbesondere in der Personengruppe der Nichtdeutschen (EU-Ausland und Nicht-EU-Ausland).

Der Rheiner Wohnungsmarkt ist von freistehenden Eigenheimen und in zunehmenden Maße von Mehrfamilienhäusern geprägt. 5 % der Wohnungen sind aktuell zweckgebunden, insbesondere ab 2025 werden jedoch viele der Wohnungen aus der Zweckbindung herausfallen. Der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1-3 Zimmern ist mit 27 % gering (WE mit 1-2 Zimmern gibt es sogar nur 8 %) und entspricht nicht dem hohen Anteil an 1-Personenhaushalten insbesondere bei den Personen, die für einen Wohn-

berechtigungsschein berechtigt sind (u.a. Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger) und bei den Seniorinnen und Senioren.

Das Verhältnis von Neubaumarkt und Bestandsimmobilienmarkt ist in Rheine bei 1:2,5. Das deutet auf einen gelungenen Generationenumbruch in den einzelnen EFH-Gebieten hin (für eine detailliertere Auswertung siehe die Bezirksprofile im Anhang). Grundstückspreise für Grundstücke in guter Lage in den letzten vier Jahren um 20% angestiegen, Preise für Grundstücke in einfacheren Lagen weniger stark angestiegen.

In allen Eigentumssegmenten sowie bei Mietwohnungen sind hohe Nachfragen und damit auch Preissteigerung zu verzeichnen, der Wohnungsmarkt wird als angespannt beschrieben, es ist zu vermuten, dass der Leerstand aktuell sehr gering ausfällt. Die Versorgungslage mit preiswertem Mietwohnraum ist insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen als schwierig einzuschätzen.

Neue Gewerbeansiedlungen sollen in den nächsten Jahren weiterhin Zuzug generieren. Die mittel- bis langfristige weitere wirtschaftliche Entwicklung ebenso wie Migrationsbewegungen sind allerdings derzeit kaum absehbar.

Die Bevölkerungsprognose des Pestel-Instituts rechnet aufgrund der kommenden Gewerbeansiedlungen und der guten wirtschaftlichen Lage mit einem weiteren Zuwachs von jährlich 500 Personen. Aufgrund dessen und einer zu erwartenden Haushaltsentflechtung wird auch mit einem Anstieg der Haushalte gerechnet. Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird weiterhin und in zunehmendem Maße die demografischen Veränderungen in der Bevölkerung bestimmen. Bei den 65-79-Jährigen sind Zuwächse von 57 % zu erwarten. Dies bedeutet, dass kleine, ältere Haushalte (empty nest-Haushalte) einen wachsenden Anteil haben und mit einer fortgesetzten Haushaltsentflechtung in Rheine zu rechnen ist. Von einer weiterhin starken Nachfrage nach barrierefreien, kleinen Wohnungen und nach unterschiedlichen Wohnungsangeboten für ältere Menschen kann nach derzeitigem Stand ausgegangen werden. Gleichzeitig ist jedoch auch ein Anstieg an Kindern und Jugendlichen prognostiziert, womit weiterhin Familienwohnungen bzw. Eigenheime nachgefragt werden.

TEIL II WOHNRAUMBEDARFE

6 Quantitative Wohnraumbedarfe

6.1 Methodische Hinweise

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

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Pestel-Instituts (Szenario C mit hoher Singularisierung) wird der Bedarfsberechnung ab dem 1.1.2020 zu Grunde gelegt. Die prognostizierte Haushaltsentwicklung von 2020 bis 2025 und darüber hinaus entspricht dem Neubedarf an Wohneinheiten (Berechnungsschritt I). Im Jahr 2020 bereits gebaute Wohnungen werden nicht einberechnet, da die entsprechende Baufertigstellungsstatistik noch nicht vorliegt. Derzeit in Entwicklung befindliche Baugebiete werden aber in den folgenden Kapiteln berücksichtigt, wenn diese mit den Wohnraumbedarfen verglichen werden.

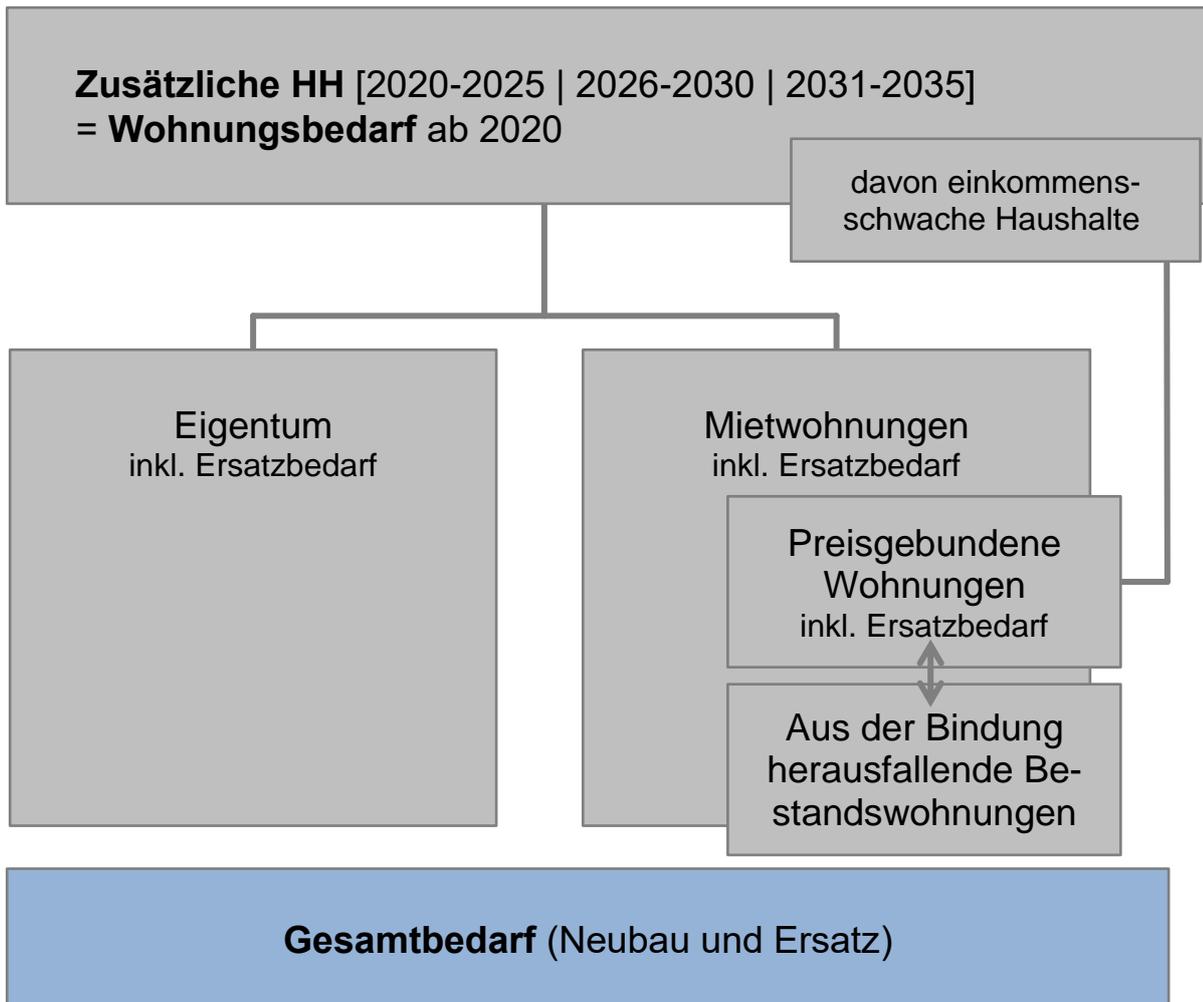
In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem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

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

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

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

Die Quote der Personen, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Rheine 16,7 %. Für die Armutsquote werden zusätzlich 3 % dazugerechnet, um Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keinen Anspruch auf Transferleistungen haben, auch zu berücksichtigen. Der Anteil dieser Haushalte wird für die Stadt Rheine auf 3 % geschätzt, die Hälfte der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 1.300 bis 1.500 € im Kreis Steinfurt. Insgesamt ergibt sich so eine Bedarfsquote für preisgünstigen Wohnraum von 19,7 % (siehe auch Kapitel 3.4). Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armuts- und Geringverdienerquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.



6.2 Berechnung

Stadt Rheine

Basisjahr: 2019

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2020-2025	2026-2030	2031-2035	2020-2035
Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	1.481	794	881	3.156

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2020-2025	2026-2030	2031-2035	2020-2035
Quote Eigentum ²	52,6%	52,6%	52,6%	
Bedarf Eigentum neu	778	417	463	
Bestand WE von Eigentümer/innen bewohnt ²	17.160	17.160	17.160	
Ersatzbedarf WE	168	140	140	2020-2035
Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	946	557	603	2.107

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2020-2025	2026-2030	2031-2035	2020-2035
Quote Mietwohnungen ²	47,4%	47,4%	47,4%	
Bedarf Mietwohnungen neu	703	377	418	
Bestand vermietete WE ²	15.486	15.486	15.486	
Ersatzbedarf WE	228	190	190	2020-2035
Neubau+Ersatzbedarf Miet-WE gesamt	931	567	608	2.106

	2020-2025	2026-2030	2031-2035	2020-2035
Armutsquote ³	19,7%	19,7%	19,7%	
Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	291	156	173	
Ersatzbedarf WE	78	65	65	
Aus der Bindungsfrist herausfallende WE ⁴	263	524	163	2020-2035
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	632	745	401	1.779

Gesamtergebnis

	2020-2025	2026-2030	2031-2035	2020-2035
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	1.877	1.124	1.211	4.213
jährlich	313	225	242	

Quellen:¹ Szenario C, hohe Singularisierung (Pestel-Institut 2020)² Zensus (2011)³ Quote der Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger + Schätzung 3% Haushalte mit niedrigem Einkommen⁴ Dazu kommen noch 646 gebundene Wohnungen ohne klares Bindungsende

6.3 Ergebnis

Auf Basis dieser Berechnung vor dem Hintergrund der Pestel-Prognose ergibt sich in den 16 Jahren von 2020 bis Ende 2035 ein Gesamtbedarf von ca. 4.200 Wohnungen. Bis 2025 liegt der Bedarf bei knapp 1.900 Wohnungen, dazu kommt ein Nachholbedarf aufgrund der angespannten Marktlage von etwa 300 Wohnungen. Bis 2025 liegt der Bedarf pro Jahr somit bei etwa 360 WE, was dem Durchschnitt der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre entspricht (2010-2019). Im Eigentumssektor werden ungefähr 950 Wohneinheiten bis 2025, im Mietwohnungssektor ergibt sich ein Bedarf von 930 Wohnungen, davon sind etwa 630 Wohnungen im preiswerten Segment zu errichten.

Nach 2025 sinkt der Bedarf an Neubau. Zwischen 2026 und 2030 liegt der Bedarf bei etwa 1.120 WE oder 225 WE jährlich. Für den Zeitraum von 2031 bis 2035 kommt die Berechnung auf einen Bedarf von 1.200 WE bzw. 240 WE jährlich. In beiden Zeiträumen ist jedoch der Bedarf an preisgünstigem Wohnungsneubau hoch. Zwischen 2026 und 2030 liegt der Bedarf bei 770 WE (mit 550 WE werden viele Wohnungen aus der Bindungsfrist herausfallen) und zwischen 2031 und 2035 bei 400 WE.

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen und als Maximalwerte (da Szenario C als Grundlage) zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da die zugrundeliegende demographische Prognose mit Unsicherheiten insbesondere bei der Entwicklung des weltweiten Wanderungsgeschehens, aber auch bei der Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsplätze behaftet ist. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in einem drei- bis fünfjährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen, beispielsweise nach Veröffentlichung der Ergebnisse des kommenden Zensus 2021 und spätestens bis 2025.

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

7 Qualitative Wohnraumbedarfe

7.1 Zielgruppen

Altersgruppen

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

Tabelle 5: Nachfragegruppen nach Prognose der Altersgruppen Stadt Rheine (Quelle: Pestel-Institut 2020; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose 2019-2025	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	Leben im Familienverbund
Zuwachs Haushaltsgründer 18-24 Jahre	-699	-466	kleine Wohnungen, 1-2 Zimmer	preiswert, Miete, hohe Mobilität
Zuwachs Haushaltsgründer 25-29 Jahre	-162	-108	kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	preiswert, Miete, erhöhter Wohnungswechselbedarf
Zuwachs Familien 30-49 Jahre	-201	-101	kleine Wohnungen (1-2 Zimmer) und große Wohnungen, 3-5 Zimmer	aktive/unterbrochene/neue Familienphase, Eigentumsbildung
Zuwachs „empty nest“ 65-79 Jahre	1.980	1320	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Eigentumsbildung
Zuwachs Senioren +80 Jahre	437	291	Kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	barrierefreie Wohnungen, flexible Betreuungskonzepte

Die Betrachtung des prognostizierten Zuwachses in den Altersgruppen bis 2025 zeigt, dass es insbesondere einen Bedarf an kleinen Wohnungen geben wird. Dieser Bedarf ergibt sich aufgrund des Zuwachses an älteren Menschen. Nach 2025 wird die Altersgruppe der älteren Menschen weiter ansteigen und gleichzeitig wird die Altersgruppe der Haushaltsgründerinnen und Haushaltsgründer wieder ansteigen. Das bedeutet, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen anteilmäßig nach 2025 noch größer werden wird.

Die Altersgruppe der 30-49-Jährigen, die bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase eintritt (oder schon längst hier verortet ist) und damit mittlere bis große Wohnungen mit 3 bis 5 Räumen nachfragt, verringert sich. Gleichzeitig steigt jedoch die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen, was wiederum den Bedarf an großen Wohnungen erhöht. Diese Nachfragegruppe stellt das größte Potenzial für den Neubaubedarf im Eigentum dar. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht.

Der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen wird in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen. Ein tatsächlicher Umzug der älteren Menschen in kleinere Wohnungen findet in der Regel aber erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren).

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

Auch ist bekannt, dass Wohnwünsche gerade im Alter durch andere Rahmenbedingungen (push- und pull-Faktoren) relativiert werden, die im jüngeren Alter eher sozial und wirtschaftlich (Aushandlungsprozesse in der Partnerschaft, Platz für die besuchenden Kinder und Enkel, ökonomisches Risiko bzw. geringerer Aufwand durch Umbau der Wohnung) und im höheren Alter eher mental (zu viel Unruhe im Leben) bedingt sind. Dies führt dazu, dass nur ein untergeordneter Teil der Wohnwünsche umgesetzt wird. Heinze et al. (1997) und Krings-Heckemeier et al. (2006) kommen letztlich auf etwa 3 % der Haushalte über 50 bzw. 55 Jahre, die konkrete Umzugpläne umsetzen.

Die Gespräche mit den Expertinnen und Experten deuten darauf hin, dass in Rheine ein Umzug in eine kleine zentrale und barrierefreie Mietwohnung oft attraktiver sei, als das bestehende Einfamilienhaus umzubauen. Das liegt daran, dass sich aktuell meist der Hausverkauf rentiert und das Mieten mit weniger alltäglicher Eigenverantwortlichkeit einhergeht.

7.2 Teilmärkte

Haustypen

Die in Kapitel 6.2 errechneten Wohnungsbedarfe nach Eigentums- und Mietsektor sind noch auf die möglichen Haustypen umzurechnen. Dafür wird der Zwischenschritt über die qualitativen Bedarfe nach Altersgruppe bzw. Biographie gegangen. Mittlere und große Wohnungen werden insbesondere für Familien²³ benötigt (jedoch auch von Paaren ohne Kinder nachgefragt), kleine Wohnungen insbesondere von Haushaltsgründerinnen und Haushaltsgründern, Seniorinnen und Senioren sowie von Single-Haushalten jeden Alters. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass der Nachholbedarf von etwa 300 Wohnungen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes (siehe Kapitel 6.3) insbesondere im Bereich der kleinen Wohnungen liegt. Aufgrund der prognostizierten Altersdaten, die in Tabelle 5 auf Haushalte umgerechnet wurden, ergibt sich demnach für die Stadt Rheine ein Verhältnis von 2:3 zwischen der Nachfrage zwischen größeren und kleineren Wohnungen (siehe auch Abbildung 55). Die Ersatzbedarfe durch abgängige Wohnungen im Bestand verteilen sich wahrscheinlich auf die verschiedenen Wohnungsgrößen. Diese Ersatzbedarfe sollten möglichst nicht am Stadtrand durch Siedlungserweiterungen realisiert werden, sondern im Innenbereich, damit die Entwicklung von neuen Baulücken und Brachflächen nicht forciert wird.

In einem weiteren Schritt wurden die qualitativen Bedarfe auf die verschiedenen Haustypen heruntergebrochen. In den letzten zehn Jahren wurden schon deutlich mehr Mehrfamilienhäuser fertiggestellt als in den zehn Jahren davor. Um die hohe Anzahl an kleinen Wohnungen langfristig umzusetzen, sollte der Anteil an neugebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter erhöht werden. In den nächsten Jahren ist ein Verhältnis 30:70 anzustreben. Der geförderte Mietwohnraum wird hauptsächlich im MFH-Bau stattfinden, es sollte jedoch auch angestrebt werden, dass Reihenhäuser als Mietwohnraum gefördert werden, um eine größere Durchmischung zu erreichen.

²³ Der Zuwachs an Kindern und Jugendlichen vergrößert den Bedarf an Wohnungen für Familien. Für die Rechnung wird mit durchschnittlich 1,6 Kindern pro Haushalt gerechnet (2017 lag die durchschnittliche Kinderzahl einer Frau bei 1,59; IT.NRW 2019).

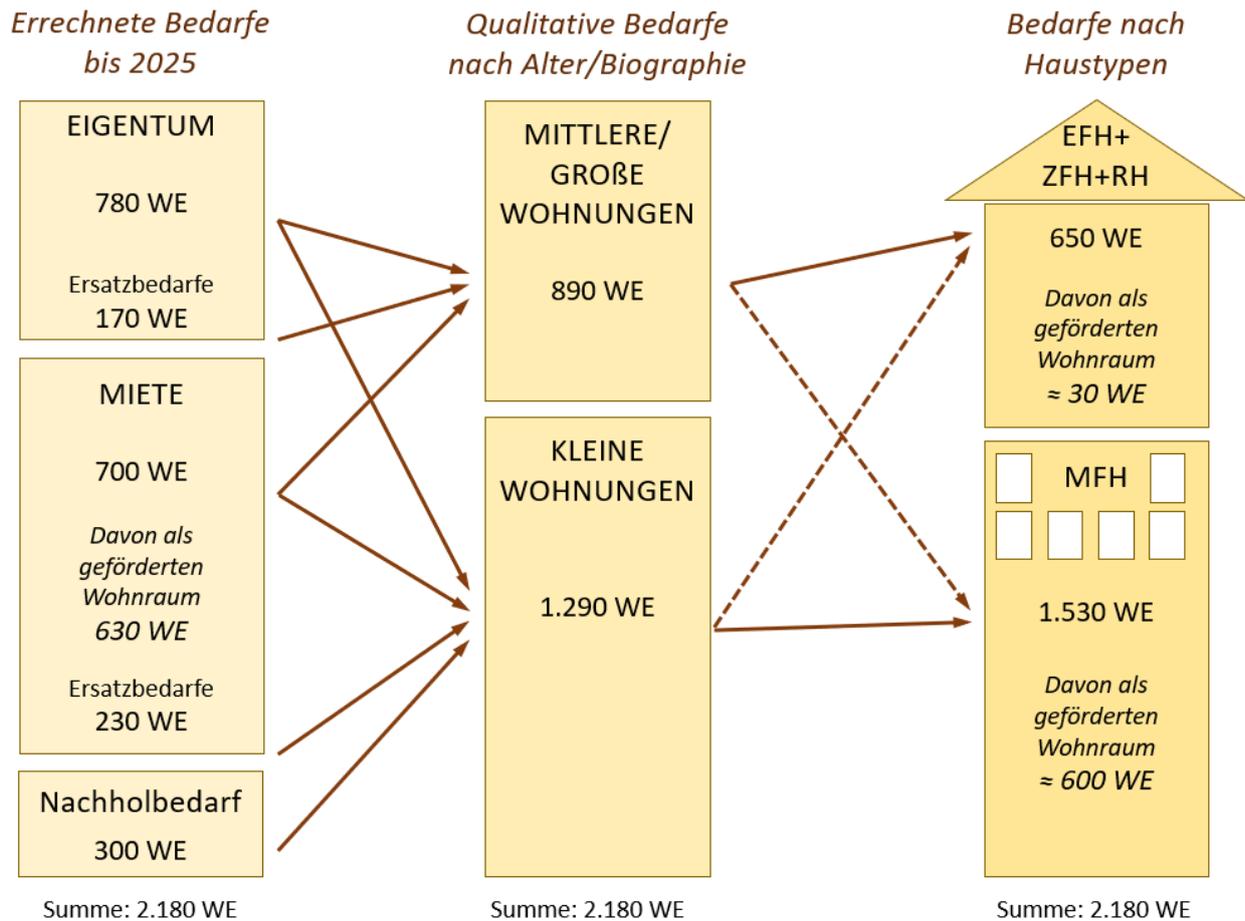


Abbildung 55: Zuordnung Wohnungsbedarfe bis 2025 zu qualitativen Bedarfen und Haustypen (eigene Darstellung)

Barrierefreiheit

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose des Pestel-Instituts rechnet mit einem Wachstum der Personen über 80 Jahren um 440 Personen bis 2025 und sogar um ca. 1.680 Personen bis 2035²⁴. Die annoncierten Wohnungen, die Wohnungsgrößenstatistik und die Interviews mit den Expertinnen und Experten deuten darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere, barrierefreie Wohnungen drosselt. Der Bedarf für ältere Personen an barrierefreiem Wohnraum bis 2025 liegt demnach bei 290 WE, wenn davon ausgegangen wird, dass die Haushaltsgröße bei 1,5 Personen liegt, also die Menschen hälftig 1-Personen-HH und hälftig 2-Personen-HH wohnen.

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

Zu beachten ist weiterhin, dass bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden; dies würde für Rheine für den Zeitraum 2020 bis 2025 zu einer Steigerung von etwa

²⁴ Es liegt leider keine Aufschlüsselung ab 74 oder 75 Jahren vor, das bedeutet aber, dass die Anzahl derjenigen über 75 Jahren noch größer sein wird.

1.355 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden²⁵ und nicht alle Menschen mit Schwerbehindertenausweis mobilitätseingeschränkt sind. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2020 bis 2025 mit einem Bedarf von weiteren 270 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

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

Zusätzlich zu den barrierefreien Wohnungen braucht es für bestimmte Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer auch Rollstuhl-Wohnungen, deren Anforderungen über barrierefreie Wohnungen hinausgehen. Laut Caritas sind kurzfristig 20 WE und mittelfristig 50-70 WE nötig.²⁶

Entwicklung preiswertes und belegungsgebundenes Segment

Das belegungsgebundene Segment umfasst den Mietwohnungsbau mit Landesförderung (nach derzeitigen Förderbestimmungen 5,80 / 6,50 € pro qm), der zusätzlich mit der städtischen Wohnungsbauförderung gefördert werden konnte. Darüber hinaus gibt es im Bestand ein preiswertes Segment, welches insbesondere Wohnungen umfasst, welche gefördert wurden und schon aus der Bindung herausgefallen sind und deren Miete daraufhin nicht drastisch erhöht wurden (oder die Wohnungen in Eigentum umgewandelt wurden), aber auch Wohnungen von Privatvermieterinnen und Privatvermietern, die ältere und vermutlich unsanierte Wohnungen vermieten.

Wie in Kapitel 5.5 erläutert gibt es derzeit etwa 1.760 geförderte und belegungsgebundene Wohnungen in Rheine, die insbesondere ab 2025 deutlich zurückgehen werden. Etwa 650 Wohnungen davon wurden nach altem Recht vor 2002 gebaut und können ab 2029 aus der Bindung herausfallen, d.h. sobald die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Darlehen getilgt haben, läuft die Bindung noch zehn Jahre lang. Je nach Eigentümer*in bleiben die Wohnungen auch danach weiter im preiswerten Segment, jedoch unterliegen

²⁵ Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 1.355 zusätzlichen schwerbehinderten Personen ist etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen; diese verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 32 % der über 64-Jährigen in Rheine bereits 80 Jahre und älter (höhere Prozentzahl würde sich ergeben, gäbe es Zahlen für die über-75-Jährigen) und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs noch einmal zwei Fünftel abgezogen.

²⁶ Neu gebaute geförderte Mietwohnungen müssen in NRW seit 2018 in sich barrierefrei gebaut werden, d.h. der Zugang zur Haustür ist barrierefrei, die Wohnung in sich auch und ein Aufzug ist mindestens nachrüstbar und solange nicht vorhanden müssen die Treppen nach DIN 18040-2 gebaut werden.

sie dann keiner Belegungsbindung, d.h. auch Personen ohne Wohnberechtigungsschein können hier einziehen.²⁷

Gemäß der Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 6.2) werden bis 2025 630 neue preiswerte Wohnungen benötigt, davon etwa 260 aufgrund von auslaufenden Bindungen bei älteren Wohnungen. Diese 630 Wohnungen sollten insbesondere als geförderte Mietwohnungen entwickelt werden, nur einzelne davon als geförderte Eigentumswohnungen bzw. -häusern. Neubauanträge für geförderten Mietwohnungsbau liegen für 128 WE vor und die Anträge für weitere 105 WE sind angekündigt (Stand: Oktober 2020). Wenn beide Vorhaben umgesetzt werden, würde der Bedarf bis 2025 auf 400 WE bis 2025 sinken.

Es empfiehlt sich einen Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen vorzuhalten, um auch langfristig einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreise zu bewirken und um die Möglichkeit zu erhalten, Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem regulären Mietwohnungsmarkt schlechte Chancen haben. Dies kann ein Anteil von mindestens 5 % des Wohnungsbestands sein, der im preiswerten und belegungsgebundenem Segment erhalten wird.

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

8 Potenzialflächen

Die Stadt Rheine verfügt über diverse Wohnbauland-Angebote, die bis 2035 für Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wenn das Bauland tatsächlich mobilisiert werden kann. Sie befinden sich teilweise innerhalb bestehender Bebauung (z.B. Damloup-Kaserne), teilweise auch am Siedlungsrand. Die jeweiligen Zeitangaben beziehen sich auf die geplante Bebaubarkeit (Stand 2020), das bedeutet, dass die Baufertigstellung und der potenzielle Bezug der Wohnungen erst ein bis mehrere Jahre später erfolgen wird. Die Wohnbau-Potenziale sind demnach bezogen auf die Realisierungszeiträume nur bedingt mit den Wohnraumbedarfen vergleichbar.

Für den Vergleich sind zusätzlich zu den zukünftigen Potenzialen noch die Flächen hinzuzurechnen, die derzeit bebaut werden. Hier entstehen weitere 750 WE.

Insgesamt ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Wohnbau-Potenzialen zu Wohnraumbedarfen bis 2025 ein Überschuss. Wenn jedoch davon ausgegangen wird, dass ein Teil davon erst später fertiggestellt wird, bewegen sich die Wohnbau-Potenziale bis 2025 im Bereich des Bedarfes. Nach der aktuellen Wohnraumbedarfsprognose gibt es ab 2025 einen geringen Mangel an Wohnbaupotenzialen. Eine Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose sollte bis dahin erarbeitet werden, um dann ggf. nachsteuern zu können.

²⁷ Aufgrund des eigentlich bestehenden Nachholbedarfs an preisgünstigen Wohnungen (siehe Kapitel 5.5) und der aktuellen Situation aufgrund der Covid-19-Pandemie sollte der Neubaubedarf aufgrund dieser Möglichkeit jedoch nicht reduziert werden (siehe auch Bunzel/Kühl 2020).

Tabelle 6: Vergleich zwischen den Wohnbauland-Angeboten und Wohnraumbedarfen bis 2035 (Stand 2020)

	Wohnbau-Potenziale in WE	Bedarfe in WE	Überschuss/Mangel
Ende 2020 in Bau	754	2.177	+357
bis 2025	1.780		
bis 2030	612	1.124	-512
bis 2035	296	1.211	-915
Gesamt	3.442	4.512	-1.070

Zusammenfassung

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

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

Sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment gibt es wachsende Bedarfe nach barrierefreiem Wohnraum insbesondere für ältere Haushalte (Baby-Boomer). Dies betrifft sowohl den gesamten Neubaubereich als auch Umbaumaßnahmen im Bestand. Barrierefreie Wohnungen sind nicht per se für Menschen im Rollstuhl nutzbar, wenn sie jedoch im Rollstuhl zugänglich sind, sind sie teilweise aufgrund ihrer kleineren Größe und damit verbundener geringerer Miete attraktiver als sogenannte R-Wohnungen.

Nachholbedarfe bestehen in Rheine aufgrund der angespannten Marktlage.

Die aktuelle Prognose zeigt, dass durch den weiteren Zuzug und die Haushaltsverkleinerung bis 2035 zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist, der Bedarf bis 2030 jedoch gut auf den aktuell geplanten Wohnbau-Potenzialen stattfinden kann.

Eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes spätestens im Jahr 2025 wird dringend empfohlen, u.a. um die Bevölkerungsentwicklung mit der Prognose abgleichen zu können und um die Entwicklung im Bestand einordnen zu können, da möglicherweise die notwendigen Wohnbauflächen an den Siedlungs-rändern deutlich verringert werden können, wenn hier verdichtet wird.

TEIL III

HANDLUNGSSTRATEGIE UND ZIELE

FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG IN RHEINE

9 Handlungsstrategie

9.1 Bewährte Instrumente anpassen und verstetigen

Grundsätzlich ist der kommunale Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt. Die Stadt Rheine hat mit ihrem Wohnbaulandkonzept und der städtischen Wohnungsbauförderung bewährte und anerkannte Instrumente (siehe Kapitel 2.3). Um den aktuellen Herausforderungen auf einem angespannten und sich immer weiter ausdifferenzierenden Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist eine **Anpassung dieser Instrumente** zu diskutieren und deren Wirksamkeit fortwährend zu evaluieren. Voraussetzung ist eine klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes, um eine optimierte Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnungsbauförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung unter Einbeziehung von Bund-Länder-Programmen oder Landesförderungen für Maßnahmen im Wohnungsbau zu erreichen.

Dies sollte regelmäßig in sogenannten **Wohnungsmarktggesprächen** mit Akteuren des Wohnungsmarktes, der Verwaltung, sozialen Trägern und Vertreterinnen und Vertretern von sozialen Gruppen (Mieterinnen, Schwerbehinderten, Seniorinnen und Senioren) inhaltlich strukturiert, koordiniert und überprüft werden.

9.2 Wachstum mit Augenmaß

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat die Berechnung der Wohnraumbedarfe anhand des **Szenarios C** der Bevölkerungsprognose des Pestel Instituts als Perspektive für Rheine favorisiert. Diese stetige Bevölkerungsentwicklung kann nur durch ausreichende Neuschaffung an Wohnraum wie auch an Arbeitsplätzen generiert werden. Diese Wachstumsstrategie für die nächsten Jahre erfordert zugleich Augenmaß.

In Rheine sollten demnach **bis 2025 knapp 1.900 neue Wohnungen** entstehen (Neubau und Ersatzbedarf), dazu kommt noch ein Nachholbedarf aufgrund der aktuell angespannten Marktlage von etwa 300 Wohneinheiten. Das sind zusammen genommen etwa 360 WE im Jahr. Davon sollte etwa die Hälfte im Eigentumsbereich und die andere Hälfte im Mietsektor entstehen. Etwa 600 Wohnungen sollten im geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau geschaffen werden. Die berechneten Wohnraumbedarfe sind bis 2025 umzusetzen und dann sollte die Entwicklung neu begutachtet werden, um die darauffolgenden Bedarfe erneut passend anzugehen.

Dabei wäre eine geringe Erhöhung der **Leerstandsquote** für Rheine zielführend, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Allerdings tritt diese zunächst eher in den oberen und mittleren Preissegmenten ein, weil diese die Alternativen zum Neubau sind; das „Durchsickern“ in den unteren Teilmarkt findet erst bei einem größerem Überangebot oder bei einem hohen Anteil realisierter preisgünstiger Wohnungen statt.

Eine **schrittweise Baulandausweisung, Erschließung und Vermarktung** gestreckt bis 2035 mit zwischenzeitlicher Überprüfung des Bedarfs ist daher notwendig, um einem potenziellen Leerstandsproblem oder Ver-

marktungsschwierigkeiten sowie Baulücken in den Baugebieten vorzubeugen. Die längerfristigen Entwicklungen sind gegebenenfalls nach Überprüfung in der Dichte und im Flächenumfang zu reduzieren. Eine politische Entscheidung für stärkere Zuzüge und Baulandausweisungen, die diese generieren sollen, ist möglich und steht hierzu in keinem Widerspruch, solange die potenziellen Risiken abgewogen und zusätzliche Bedarfe bei der Infrastruktur eingeplant werden.

9.3 Innen- vor Außenentwicklung

Die aktuelle angespannte Lage des Wohnungsmarktes in Rheine lässt eine gleichzeitige Entwicklung im Innenbereich wie auch in Siedlungserweiterungen zu. Die Stadt Rheine hat sich mit politischen Beschlüssen in den letzten Jahren (zuletzt im September 2020) für **Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Außenentwicklung** ausgesprochen. Eine bauleitplanerische Prüfung findet aktuell im Einzelfall bei schützenswerten Gebieten statt und wird vor allem über die Zahl der Wohneinheiten reguliert. Das ist allein aus Aspekten des Klimaschutzes notwendig und auch mit Blick auf die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge für Rheine laut IT.NRW nach 2030 (die Prognose des Pestel Instituts erreicht bislang keine Sättigung, aber es sollte auch hier nicht von einem dauerhaften Anstieg ausgegangen werden) ist eine nachhaltige Entwicklung sinnvoll, die Leerstände und Baulücken vermeidet. Bei Neuschaffung von Wohnraum am Siedlungsrand ist die begleitende Analyse notwendiger Infrastrukturen und ggf. die Schaffung neuer Infrastruktur essentiell.

Nachverdichtung geschieht oft auch im Bereich der Bestandsentwicklung. In den letzten neun Jahren gab es in Rheine zweieinhalbmal so viele **Bestandsverkäufe** wie Verkäufe von Neubaugrundstücken für individuellen Wohnungsbau (auch Geschosswohnungsbau). Es gab einen deutlichen Anstieg des Bestandsmarktes seit 2014, seitdem liegt dieser bei durchschnittlichen 330 Verkäufen pro Jahr (zum Vergleich im selben Zeitraum wurden jährlich 120 Neubaugrundstücke verkauft). Jährlich gibt es etwa 50 Abbrucharträge, d.h. es kann davon ausgegangen werden, dass ein Sechstel der verkauften Bestandsgebäude abgerissen und neu (und evtl. größer) gebaut werden. Gleichzeitig gibt es einen hohen Anteil **empty-nest-Haushalte**: Einpersonenhaushalte (31 %) und Zweipersonenhaushalte (35 %). Über die Hälfte davon wohnen in großen Wohnungen (EFH) und machen diese möglicherweise kurz- oder mittelfristig für neue Familien frei. Damit das gelingt, braucht es barrierefreie Wohnangebote im Quartier.

Beim Thema Innenentwicklung darf die Innenstadt nicht vergessen werden. Wie in den meisten Städten haben Gebäude in der **Innenstadt**, die für Geschäfte oder Büros vorgesehen waren, mit Leerstand zu kämpfen. Diese Situation wird sich durch die Covid-19-Pandemie sicherlich noch verschärfen. Die Lagen mit viel Laufwegen werden sich eher verringern, damit besteht Anpassungsbedarf bezüglich der bauleitplanerischen Gebietskategorien. Die in den letzten Jahren hohe Zuzugsquote in der Innenstadt trotz höherer Mietpreise zeugt vom großen Interesse für ein Wohnen in der Innenstadt. Diesem Interesse sollte mit entsprechenden Wohnangeboten nachgekommen werden, um die Rheiner Innenstadt auch nachhaltig attraktiv zu gestalten.

9.4 Unterschiedliche Schwerpunkte in den Bezirken

Die bisherige Analyse ebenso wie die nachfolgenden Ziele sowie Unterziele haben eine Bedeutung für alle Bezirke von Rheine. Allerdings sind die **Schwerpunkte in den Bezirken unterschiedlich**, je nachdem welche Entwicklung und Ausgangslagen die einzelnen Stadtbezirke zeigen (siehe Kapitel 14).

Die Stadtteile Innenstadt (1), Dorenkamp (2) und Schotthock (5) haben **sozial geforderte Quartiere** mit einem überproportional hohen Anteil an Mietwohnungen, Zuzugsgewinnen und ausländischen Mitbewoh-

nerinnen und Mitbewohnern und einem hohen Anteil an Bedarfsempfängerinnen und Bedarfsempfängern. Aufgrund hoher Zuzüge in diese Bezirke ist die Dynamik am (Miet-)Wohnungsmarkt stark.

Die Bezirke Wadelheim-Schleupe (3) und Bentlage-Wietesch (4) sind geprägt über **konsolidierte, ältere Baugebiete und Quartiere**, die einen kontinuierlichen, weniger dynamischen Wandel zeigen.

Die Bezirke Stadtberg-Eschendorf (6) und Südesch-Kiebitzheide-Gellendorf (7) sind durch einen **starken Zuwachs an Einfamilienhausbebauung** in neuen Baugebieten (z.B. Eschendorfer Aue) geprägt. Zuvor hatten diese Bezirke eine schrumpfende Bevölkerungsentwicklung. Hier ist in den älteren Siedlungsbereichen die Dynamik im Bestand genauer zu beachten: Entsteht durch die Möglichkeit des Eigenheimneubaus eine starke Umzugsdynamik in die Neubaugebiete? Wer fragt die Bestandsimmobilien nach?

Mit den Bezirken Rodde (6), Elte (8) und Hauhenhorst-Catenhorn (10) und auch dem Teilbezirk Altenrheine (5) sind dies **eher dörfliche Strukturen** mit der Notwendigkeit die Eigenentwicklung im Rahmen der jeweils eher geringen Wachstumsdynamik zu stärken.

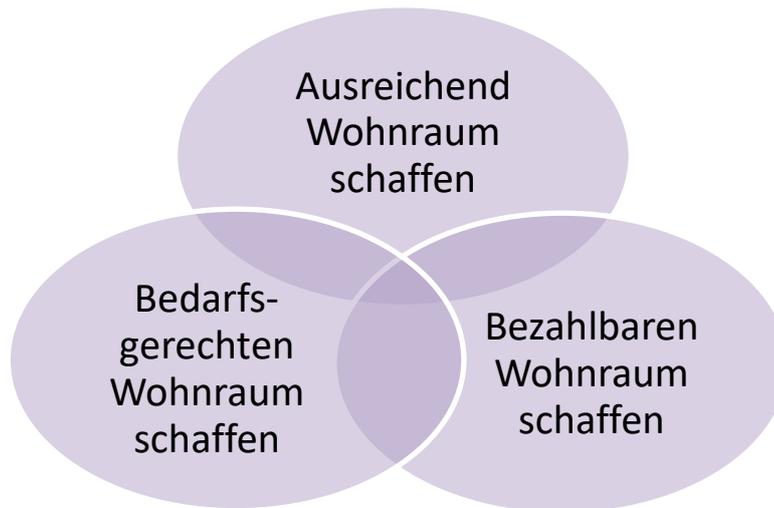
Anders ist die Situation in Mesum (9), wo im Unterschied zu den anderen dörflich strukturierten Stadtbezirken eine **hohe Eigendynamik nicht zuletzt aufgrund von guter Infrastruktur** (und ÖPNV-Anbindung) vorhanden ist. Hier ist die Eigenentwicklung auch für den geförderten Mietwohnungsbau weiter zu fördern.

Die nachfolgenden Ober- sowie Unterziele sind dementsprechend unterschiedlich in den einzelnen Bezirken bedeutsam und jeweils mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen umzusetzen. Die Bezirksprofile im Anhang bieten dazu kleinräumige Analysen und Handlungsempfehlungen.

10 Ziele der Stadt Rheine

Aufbauend auf den Ergebnissen der quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfsprognose sowie der Handlungsstrategie, hat die Stadt Rheine sich drei Oberziele für die Wohnraumversorgung bis 2025/2030 gesetzt, die jeweils ineinander greifen. Diese werden weiter unten ausdifferenziert und mit entsprechenden Instrumenten und Maßnahmen konkretisiert.

In Kapitel 10.1 „Ausreichend Wohnraum schaffen“ wird die Umsetzung der quantitativen Bedarfe im Vordergrund stehen, ein Schwerpunkt stellt hierbei die Flexibilisierung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine dar. Das Kapitel 10.2 befasst sich mit der Realisierung des bedarfsgerechten Wohnraums für alle Rheiner Bevölkerungsgruppen (qualitative Wohnraumbedarfe). Den Abschluss bildet das Kapitel „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ mit Fokus auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau.



10.1 Ausreichend Wohnraum schaffen

Unterziele

- Schaffung von **2.177 Wohneinheiten** (inkl. Nachholbedarf) bis 2025, dann Schaffung von **1.124 Wohneinheiten** bis 2030
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** bei der Schaffung von neuen Wohneinheiten
 - zur (Frei-)Flächenschonung
 - zur Nutzung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur
 - zu Schaffung und zum Erhalt einer „Stadt der kurzen Wege“
 - zur Innenentwicklung vorrangig **Bestands- und Konversionsflächen** nutzen
- Innenentwicklung **sozialverträglich** und standort-/umfeldbezogen betreiben

Instrumente und Maßnahmen

a) Wohnbaulandkonzept

- Das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine von 1997 überarbeiten und flexibilisieren
 - Wichtig ist die **Bereitstellung eigener Flächen** zu Sicherung städtischer Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten und der Umsetzbarkeit von bezahlbarem Wohnraum (z.B. durch Konzeptvergaben oder soziale Kriterien bei der Bauplatzvergabe)
 - Dazu müssen weiterhin immer **ausreichend Haushaltsmittel** für die Bodenbevorratung zur Verfügung gestellt werden
 - **eigene Flächen prioritär** entwickelt werden (s.u. auch Kriterien zur Priorisierung in der Wohnbaulandentwicklung)
 - **Jährliches Vorlegen einer Prioritätenliste** der Wohnbaugebietsentwicklung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (STUK) mit **Bericht** über die **Realisierungschancen** der einzelnen Gebiete, besteht keine Aussicht auf kurzfristige Realisierung des Baugebietes, sollte das Baugebiet unabhängig von den übrigen Kriterien in der Priorität nach hinten gestellt werden, damit keine unnötigen Ressourcen aufgebraucht werden. Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, aber aus o. g. Gründen **„entpriorisierte“ Bereiche** sollen zugunsten anderer Flächen wieder in landwirtschaftliche Flächen

umgewandelt werden, wenn hier eine Aussicht auf zügigere Entwicklung besteht – „**Flächentausch**“.

- Festlegen von **Kriterien zur Priorisierung** der Wohnbaulandentwicklung mittels eines Bewertungssystems:
 - Eigentumsverhältnisse
 - Umsetzbarkeit/Aufwand/Nutzen
 - Lage im Stadtgebiet
 - Konzept

Um insbesondere bei der Wohnbaulandentwicklung eine ausgewogene Schwerpunktsetzung auch in den Bezirken bzw. Ortsteilen zu ermöglichen, wird im Einzelfall geprüft, welche Fläche bezirks- bzw. ortsteilbezogen die relativ höchste Priorität erreicht (siehe Anhang „Übersicht Bezirke bzw. Ortsteile“). Dabei soll ebenso betrachtet werden, welche Flächen bereits erschlossen, bislang aber unbebaut sind - bspw. einseitige Straßenbebauungen oder Baulücken - und somit kurzfristig umsetzbar sein könnten.

- Einführung einer zwingenden Projektsteuerung bei der Flächenentwicklung durch Dritte. Eine **qualifizierte Projektsteuerung** ist Grundvoraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung. Bei allen Flächenentwicklungen für Dritte wird eine qualifizierte Projektsteuerung **zur Pflicht** gemacht und vertraglich vereinbart. Entsprechende Qualifikationen des Projektsteuerers und Vertrags-/Leistungsvereinbarungen mit dem Projektsteuerer sind vorzulegen. Alternativ kann die Stadtverwaltung analog eine Projektsteuerung gegen Kostenerstattung übernehmen.

b) Verdichtete Bauweisen/ MFH in jedem Baugebiet

- Zur Schaffung von ausreichend Wohneinheiten bei gleichzeitiger Flächenschonung sind grundsätzlich **verdichtete Bauweisen als Mehrfamilienhäuser** (Miete wie Eigentum) **in jedem Baugebiet** unterzubringen. Der Faktor muss individuell festgelegt werden und sollte in jedem Planverfahren auf der Grundlage der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes betrachtet und begründet werden.

c) Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes

- Festlegen von Gebieten mit **größerem Nachverdichtungspotenzial**, sowohl durch Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe. Änderung/Aufstellung von mindestens **zwei Bebauungsplänen im Jahr** zur Hebung von Nachverdichtungspotentialen. Dabei sollten Flächen von Gebieten priorisiert werden, in dem Eigentümer die Nachverdichtung zumindest überwiegend befürworten.

d) Wohnen in der Innenstadt

- Die Kerngebietsfestsetzung ändern, um so Möglichkeiten zum **Wohnen in der Innenstadt** zu erweitern (Hinweis: Ein diesbezüglicher Prüfauftrag an die Verwaltung wurde seitens der Politik in 2019/2020 beschlossen und ist in Arbeit). Dabei sollte eine Mischung aus geförderten wie nicht-geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen etabliert werden. Eine **Durchmischung und Belegung der Innenstadt** wäre ein wichtiger, positiver Effekt (siehe Oberziel Bedarfsgerechter Wohnraum). Eine Untersuchung der Einkaufslagen in der Innenstadt von Rheine kann dafür wichtige Erkenntnisse liefern und wird zzt. vorbereitet.
- Umnutzung von potentiellen Leerständen: Bspw. ehemalige Bürogebäude

e) Einfamilienhäuser

- Es sollen weiterhin Einfamilienhäuser in neuen Baugebieten bereitgestellt werden (siehe Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum), jedoch, um die Klimaschutzziele zu erfüllen, **weniger Grundstücksfläche pro EFH** und entsprechend mehr verdichtete Einfamilienhäuser wie Doppel- oder Reihenhäuser geplant werden. Dazu soll in jedem neuen Baugebiet, in dem auch EFH geplant werden, **ein größerer Anteil an verdichteten EFH** festgesetzt werden. Die Festsetzung eines großen Anteils freistehender Einfamilienhäuser oder gar ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern bedarf einer besonderen Begründung.

10.2 Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

Unterziele

- Ziel der Stadt Rheine ist es, für alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen:
 - Für **ältere Menschen** barrierearmes Wohnen an zentralen möglichst gut versorgten Standorten anbieten
 - **Selbstständiges Wohnen und auch ambulant betreutes Wohnen**, in der eigenen Wohnung auch im Alter oder bei (erworbener) Behinderung ermöglichen, Wohnumfeld berücksichtigen (Lage, Nahversorgung, ÖPNV, öffentlicher Raum)
 - Menschen, die in einen neuen **Lebensabschnitt** wechseln (z.B. ältere Menschen, Familien nach Trennung), sollen in ihrem gewohnten Stadtteil wohnen bleiben können
 - Für **Familien** oder andere Bevölkerungsgruppen, die in einem Einfamilienhaus wohnen wollen, sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden.
 - Ausreichend **kleine Wohnungen** für die steigende Anzahl von kleinen Haushalten vorhalten – knapp 2/3 der Wohneinheiten bis 2025 sollen als „kleine“ Wohnungen in der Größenordnung 1 bis 3 Zimmer entstehen
- Bei den Siedlungserweiterungen sind stets auch die Anforderungen an die **Infrastruktur** mit einzuplanen (Versorgung mit gut erreichbaren Kindergärten und Grundschulen, Anbindung an den Nahverkehr, Versorgung).
- **Durchmischung** neuerer und älterer Quartiere und unterschiedlicher Altersstrukturen im Stadtteil ermöglichen
- **Nachholbedarfe** nach barrierefreiem Wohnraum (2019-2025 etwa 2.000 Wohnungen) reduzieren
- **Barrierefreiheit** in günstigem Wohnraum durch Wohnungsanpassung erhöhen

Instrumente und Maßnahmen

Die Sicherstellung, dass **ausreichend bedarfsgerechte Wohnungstypen** gem. der Ziele vorliegen sowie eine **sozialverträgliche Durchmischung** im Stadtgebiet und in den Stadtteilen und Quartieren entsteht oder bestehen bleibt, soll wie folgt durch die Stadt Rheine durchgesetzt werden:

a) Planungskonzepte

- Bei Bebauungsplänen auf Wunsch von Dritten wird dies Grundlage für das **Planungskonzept**. Die **Sicherung** erfolgt durch Festlegung in städtebaulichen Verträgen oder durch die Nutzung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

b) Konzeptvergaben

- Bei eigenen Flächen sind die Zielsetzungen zum bedarfsgerechten Wohnraum über **Konzeptvergaben** als (Bewertungs-)Kriterium aufzunehmen. Eine Vergabe städtischer Flächen, die nicht für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen sind, erfolgt zukünftig (immer) auf Grundlage eines Verfahrens, bei dem vom **Bieter/Interessenten Konzepte** vorzulegen haben. Die zu erfüllenden Bewertungs- und im Einzelfall auch Ausschlusskriterien sind auf die Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes und hier insbesondere auf das bedarfsgerechte Wohnen abzustimmen. Eine Vergabe allein aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen soll nicht erfolgen, Bewertungskriterien werden bspw. energetische Standards, die **Integration neuer Wohnformen** oder die Entwicklung **öffentlich geförderter Wohnungen**.

c) Priorisierung in der Bauleitplanung

- Zeitliche **Priorisierung** der Bauleitplanung für Flächen mit Konzepten, die diese Ziele in besonderem Maße erfüllen.

d) Informationen zu Fördermöglichkeiten

- **Informationen zu Fördermöglichkeiten** (u.a. KfW-Programme, Wohnraumförderung Land NRW) und Wohnraumanpassungsberatung für den barrierefreien Umbau sollten von der Stadt Rheine auf ihrem **Stadtportal** koordiniert angeboten werden.

e) Wohnungsbaugespräche

- Zur Feststellung von konkreten **Bedarfen**, aber auch **Hemmnissen** über regelmäßige **Wohnungsbaugespräche** mit den Akteuren des Wohnungsmarktes, bspw. um Rentabilität und spätere Umsetzbarkeit zu eruieren.

f) Rollstuhlwohnungen

- Maßnahmen zur Sicherstellung, dass auch bedarfsgerecht Rollstuhl-Wohnungen gebaut werden. Dazu Aufnahme des Punktes als **Mindestkriterium in die Konzeptvergaben** städtischer Grundstücke sowie **Aufnahme einer Quote in städtebaulichen Verträgen** bei Entwicklungen von Dritten. Vorschlag: Übernahme der Formulierung aus § 49 Nds. Bauordnung (jede 8. Wohnung). Bei mehreren Gebäuden ggf. kumulieren.

g) Städtische Wohnungsbauförderung

- Ergänzung/Anpassung der **städtischen Wohnungsbauförderung** im Hinblick auf eine Erhöhung der Mittel/Anreize für die Schaffung kleinerer Wohnungen → Zum generellen Baukostenzuschuss der städtischen Wohnungsbauförderung zusätzlich 750 EUR je vom Land geförderter Wohnung mit max. 55 qm.

h) Analyse statistischer Daten für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung

- Bei der Entwicklung eines Wohngebietes (Bebauungsplan) aus dem Arbeitsprogramm der Stadtplanung werden Daten des Fachbereiches 8 – Schulen, Soziales und Migration und Integration – analysiert und erörtert. Auf Grundlage der sich ergebenden Hinweise und der statistischen Daten wird **ein auf das Gebiet zugeschnittenes Nutzungs- und Bauungskonzept entwickelt**.
- Diese Vorgehensweise bietet die Möglichkeit einer **strukturellen und stets aktualisierten Entwicklung der Gebiete**. Durch die Zusammenarbeit bzw. die Beteiligung im Bauleitplanverfahren wird eine Übernahme in die Arbeitsstruktur der Verwaltung sichergestellt.

i) Prüfung und Information von Beratungsangeboten

- **Fortlaufende Prüfung und Information von Beratungsangeboten** städtischer Fachbereiche und externer Beratungen bspw. zu folgenden Themen:

- Energetische und ökologische Sanierung (städtischer Klimaschutzmanager, Verbraucherzentrale, EnergieAgentur.NRW)
- Empty nest-Haushalte/ Jung kauft Alt / Wohnungs-/Haustauschbörse (Beratungen im Zuge der Sozialen Stadt Schotthock)

10.3 Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Unterziele

- Schaffung von **600** öffentlich geförderten Wohneinheiten bis 2025, dann Schaffung von **745** öffentlich geförderten Wohneinheiten bis 2030.
- Der Anteil an **Wohnungen mit Zweckbindungen ist** zu erhalten und möglichst ausbauen (mindestens 5 %), prioritär mittels Neubau.
- Es sind Standorte zu entwickeln für **gefördertes, zentrales Wohnen für junge Menschen**, die in Rheine arbeiten oder eine Ausbildung machen sowie für junge Familien anbieten.
- Im Mietwohnungsbau: **Bestände** vor allem der 60er und 70er Jahre **ertüchtigen**, ohne dass die Mieten über die Grenze der Angemessenheit steigen.
- Der geförderte Wohnungsbau ist in der **gesamten Stadt zu stärken und gleichmäßig zu verteilen** (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.
- Es sollen **bezahlbare Bauplätze** zur Verfügung stehen → Potentielle **Erhöhung der Eigentumsquote**

Instrumente und Maßnahmen

a) Quote für geförderte Mietwohnungsbau

- **Quote** je nach Situation verbindlich festlegen
 - **Mindestens 10 % der umgesetzten Bruttogrundfläche** in jedem Baugebiet mit mehr als 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (>2), sofern wirtschaftlich darstellbar.
 - Durch **Selbstverpflichtung der Stadt Rheine** in städtischen Baugebieten und Weitergabe für definierte Grundstücke mit einem entsprechenden Anteil, mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen in Baugebieten die durch Dritte entwickelt werden.
 - In **Umlegungsgebieten** wird die Quotierung über städtebauliche Verträge im Rahmen der Bodenordnung umgesetzt.
 - sollten auch anteilig als **Reihenhäuser** hergestellt werden (für große Familien, flexible Grundrisse).
 - solange eine **attraktive Förderkulisse** besteht.

b) Wohnungsmarktgespräche

- Mit den Akteuren für geförderten Wohnungsbau. **Abstimmung** zu Themen wie Wirtschaftlichkeitsgrenzen in Baugebieten oder geeignete Standorte zum Bau von gefördertem Wohnraum, der im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften preisgünstige Angebote langfristig sichert.

c) Ersatzbauten oder Gebäudesanierung im Bestand

- **Ersatzbauten oder Gebäudesanierungen** im Bestand sollten **behutsam und nicht zeitgleich** in großem Umfang erfolgen, um preiswerte Bestände zu erhalten. Außerdem sollten die **Wohnungen dauerhaft im preiswerten Segment erhalten** werden. Um dies zu erreichen sollen die o.g. Wohnungsmarktgespräche dienen und Bauleitplanung zur Nachverdichtung durch vertragliche Vereinbarungen begleiten.

d) **Informationen zu Förderungsmöglichkeiten**

- **Informationen zu Förderungsmöglichkeiten** (u.a. KfW-Programme, Wohnraumförderung Land NRW) und von der Stadt Rheine auf ihrem Stadtportal koordiniert angeboten werden.

e) **Eigenheimförderung**

- Eigenheimförderung als **Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung** stärken und weiter passgenau umsetzen, die Rheiner Wohnungsbauförderung aber insgesamt fortlaufend prüfen und ggf. optimieren (siehe auch den Ansatz für mehr Förderung von MFH und kleinen Wohnungen im Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum).

f) **Angebote für Wohnungsnotfälle**

- Auch Angebote für Wohnungsnotfälle schaffen und bereithalten, um **Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern** und Wohnungen bereithalten, die der Reintegration auf den Wohnungsmarkt dienen. Das Programm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ fördert Konzepte (Prävention von Wohnungsnotfällen), jedoch nicht den Wohnungsbau.
- Daher sollte die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum nach Möglichkeit mit der **Entwicklung quartiersbezogener Gemeinwesen-Konzepte** einhergehen, die öffentliche Einrichtungen, Beratungsdienste, sozio-kulturelle Zentren und (ehrenamtliche) Angebote zugunsten der Wohnbevölkerung im Quartier vernetzt.

g) **Städtische Wohnungsgesellschaft stärken**

- Zielvorstellung: Entwicklung von 30 Wohneinheiten pro Jahr bei ausreichend finanzieller Ausstattung/Beibehaltung der derzeitigen Finanzplanung
- Entwicklung von öffentlich geförderten, als auch freifinanzierten Wohneinheiten
- Entwicklung von rollstuhlgerechten Wohneinheiten im öffentlichen, als auch frei finanzierten Sektor
- Modernisierung von Wohneinheiten im Bestand (Barrierefreiheit)

h) **Erbpacht**

- Das Instrument der Erbpacht wird in der Stadt Rheine aktuell selten genutzt. Evtl. ist Erbpacht aufgrund der aktuellen Zinslage für einige Investoren nicht interessant, für die Stadt Rheine ist es grundsätzlich ein Instrument, welches langfristige Handlungsfähigkeit herstellt und Bodenspekulation verhindert. Deshalb je nach Lage der Fläche und auch in Abhängigkeit künftiger Entwicklung insbesondere des Zinsniveaus das **Instrument der Erbpacht bei der Vermarktung städtischer Grundstücke prüfen**. Dabei kommt das Instrument insbesondere für **Innenstadtlagen, sonstige Schlüsselgrundstücke** oder bei besonderen Wohnformen in Betracht. Im Bereich der Einfamilienhäuser sollte auf Anfrage Erbbaurecht gewährt werden.

i) **Vergabeverfahren für städtische Grundstücke EFH/ZFH**

- Die Stadt Rheine vergibt stadteigene Wohnbaugrundstücke für EFH/ZFH **nach sozialen Gesichtspunkten** (siehe Anhang „Vergabekriterien für Endverbraucher“)

j) **Ausreichend Wohnraum schaffen**

- **Ausreichend Wohnraum**, vor allem auf eigenen städtischen Flächen zu schaffen, ist eine wichtige Maßnahme, um bezahlbare Bauplätze zu ermöglichen. Insofern sind auch die Maßnahmen und Instrumente unter **Punkt 10.1** hier für die Zielerfüllung entscheidend.

ANHANG

11 Literatur / Quellen / Statistiken

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

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

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

Bunzel, Arno / Kühl, Carsten (2020): Stadtentwicklungen in Coronazeiten – eine Standortbestimmung. Berlin (Difu-Sonderveröffentlichung).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine: Grundstücksmarktberichte. 2017-2020

Der Paritätische (2019): 30 Jahre Mauerfall – Ein viergeteiltes Deutschland. Der Paritätische Armutsbericht 2019.

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung.

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

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

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Statistisches Landesamt): NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060

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

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

Kreis Steinfurt (2020): Übersicht über die Angemessenheit von Unterkunftskosten.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018-2022. Wohnraumförderbestimmungen 2020.

NRW Bank: Förderprodukte. Online verfügbar. <https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/produktsuche/index.html>

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

Stadt Rheine (2018): Rheine im Profil. Daten – Zahlen – Fakten (Infospiegel).

Stadt Rheine (2020): Der Rheiner Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Rheine 2014/2016/2018/2020. Online verfügbar. www.mietspiegel-rheine.de

Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020

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

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

12 Interviewte Expertinnen und Experten des Rheiner Wohnungsmarktes

Caritas Rheine – Herr Fühner, 20.5.2020

Immobilienervice Volksbank Rheine – Herr Kockmann (Geschäftsführer), 30.3.2020

Kreis Steinfurt, öffentlich geförderter Wohnungsbau – Herr Blömker, 1.4.2020

Mieterverein Rheine – Herr Berning, 8.4.2020

Städtische Wohnungsgesellschaft – Herr Müller / Herr Isfort (Geschäftsführer), 30.3.2020

Stadt Rheine, Wohn- und Grundstücksmanagement, Entwicklung Eschendorfer Aue – Herr Isfort, 30.3.2020

Stadt Rheine, Wohnungsmanagement – Frau Kösters, 1.4.2020

Stadt Rheine, Seniorenarbeit – Frau Koch, 23.4.2020

Wohnungsverein Rheine – Herr Hellkuhl (Vorstandsvorsitzender), 30.3.2020

Aufgrund der Covid-19-Pandemie mussten alle Interviews per Telefon stattfinden. Wir danken allen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern für Ihre Zeit und die aufschlussreichen Gespräche.

13 Abkürzungsverzeichnis / Glossar

Das Wohnraumversorgungskonzept enthält eine Vielzahl von Fachbegriffen und Abkürzungen, von denen eine Auswahl hier erläutert wird.

13.1 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BA	Bauabschnitt
BG	Bedarfsgemeinschaft
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohnerinnen und Einwohner

DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
KdU	Kosten der Unterkunft
Lk	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

13.2 Glossar

Angemessener Wohnraum

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

Bebauungsplan

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

EFH (Einfamilienhaus)

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

Ersatzbedarf

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

MFH (Mehrfamilienhaus)

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

Mikrozensus

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

Sickereffekt

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

„Stille Reserve“ („Remanenzeffekt“)

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

WE (Wohneinheit)

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

Zensus (2011)

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

ZFH (Zweifamilienhaus)

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

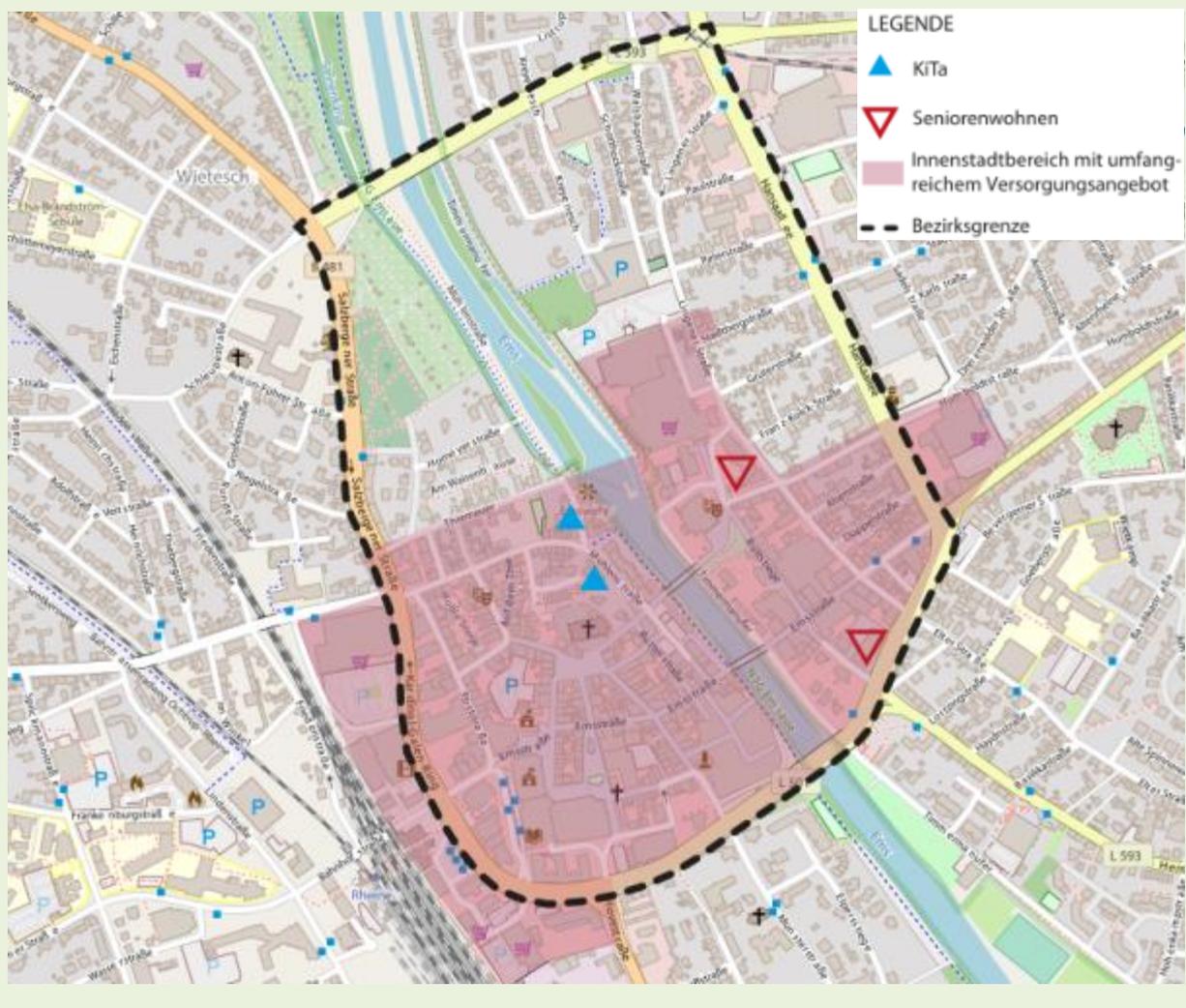
14 Bezirksprofile

14.1 Bezirk Innenstadt (1)

Beschreibung des Bezirks

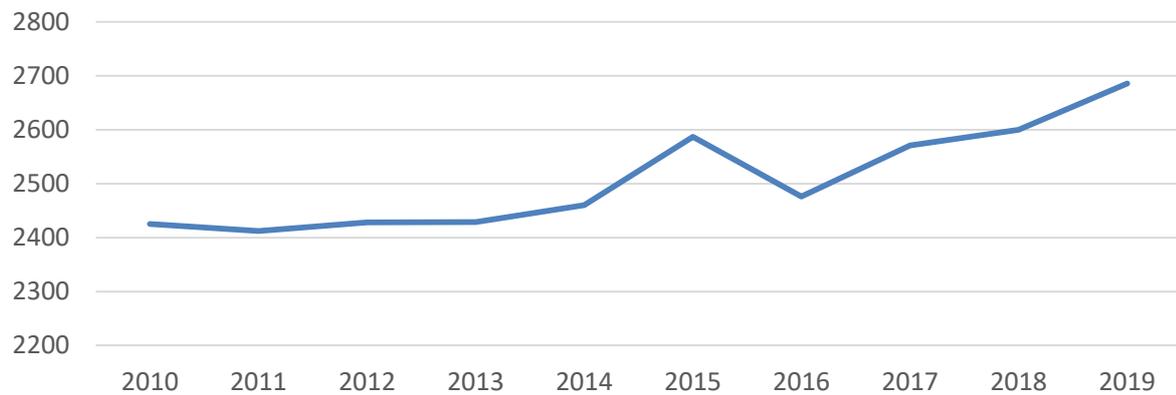
Die Innenstadt Rheines ist geprägt von älterer Bausubstanz in größtenteils geschlossener Bauweise. Richtung Norden wird dies etwas aufgelockert. Im südlichen Bereich gibt es ein umfangreiches Versorgungsangebot mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, auch des alltäglichen Bedarfs. Die Innenstadt wird geteilt durch die Ems und verbunden über vier Brücken. Die Ringstraße (Hansaallee, Kardinal-Galen-Ring, Salzbergener Straße, Konrad-Adenauer-Ring) umschließt den Bezirk und hält den Durchgangsverkehr außerhalb.

Karte der Infrastruktur

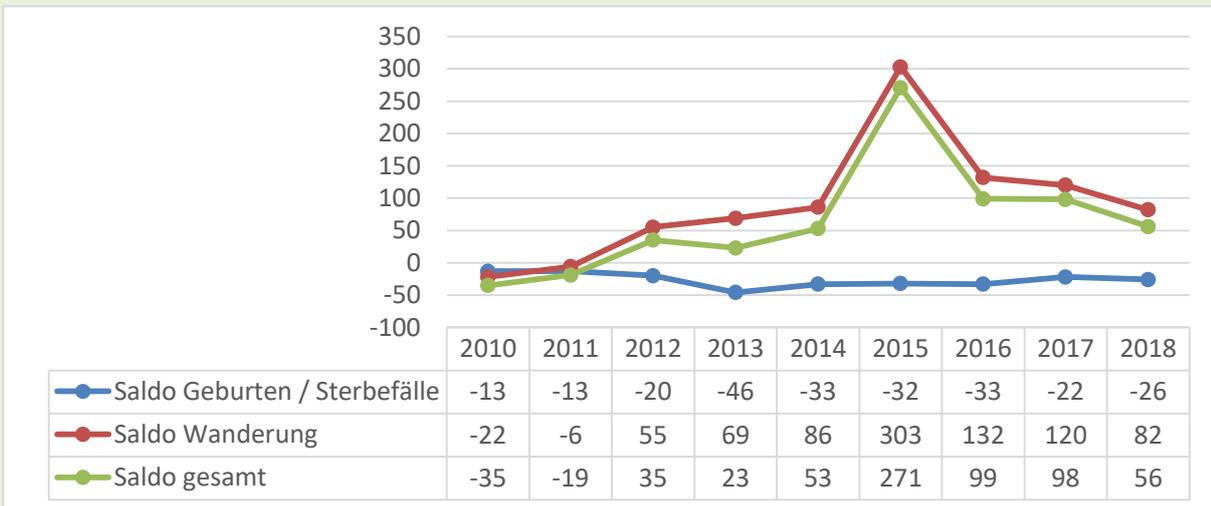


Bevölkerung

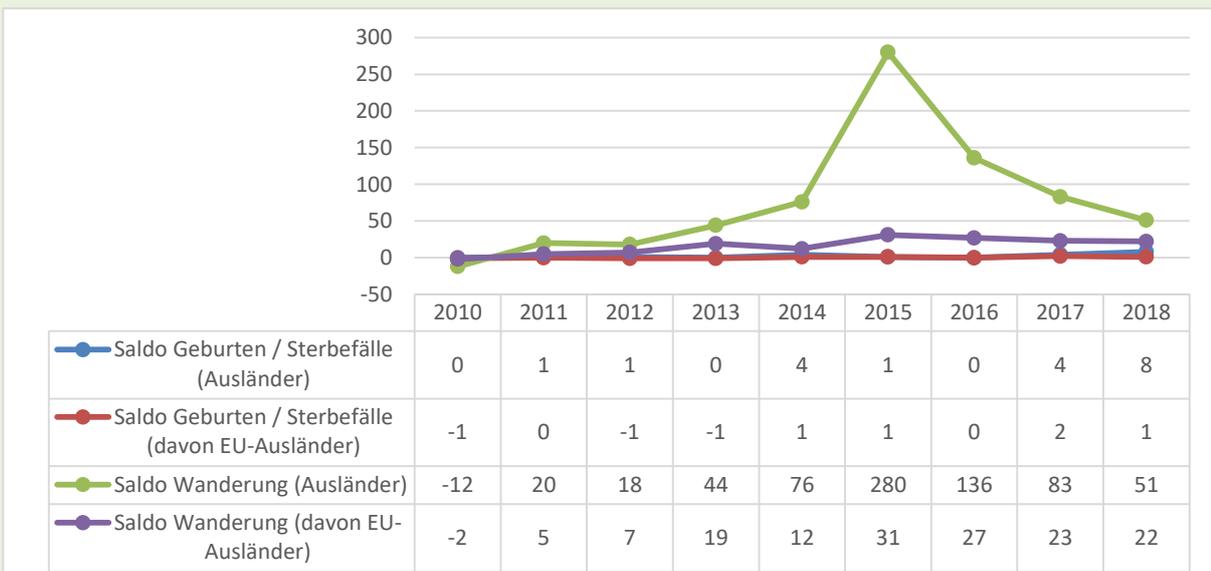
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



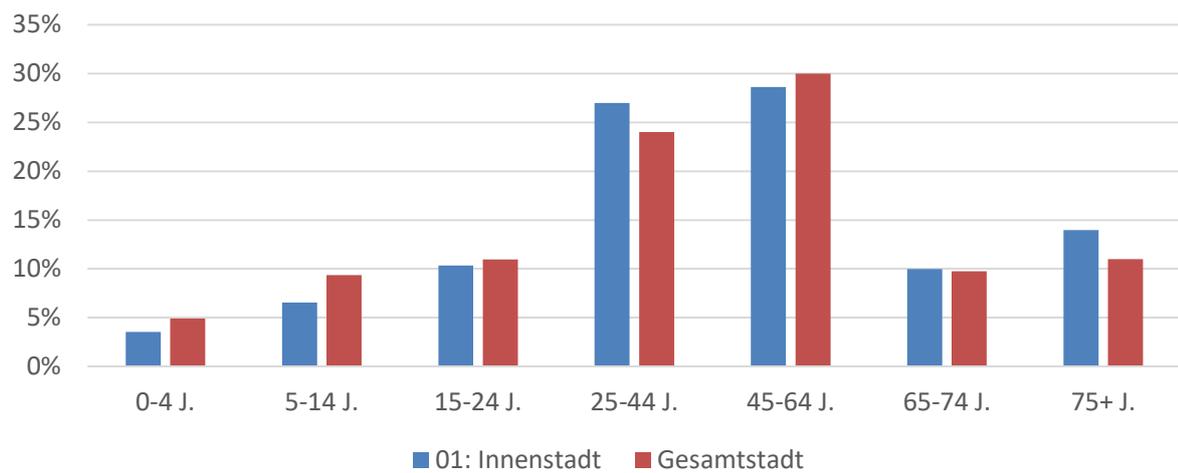
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



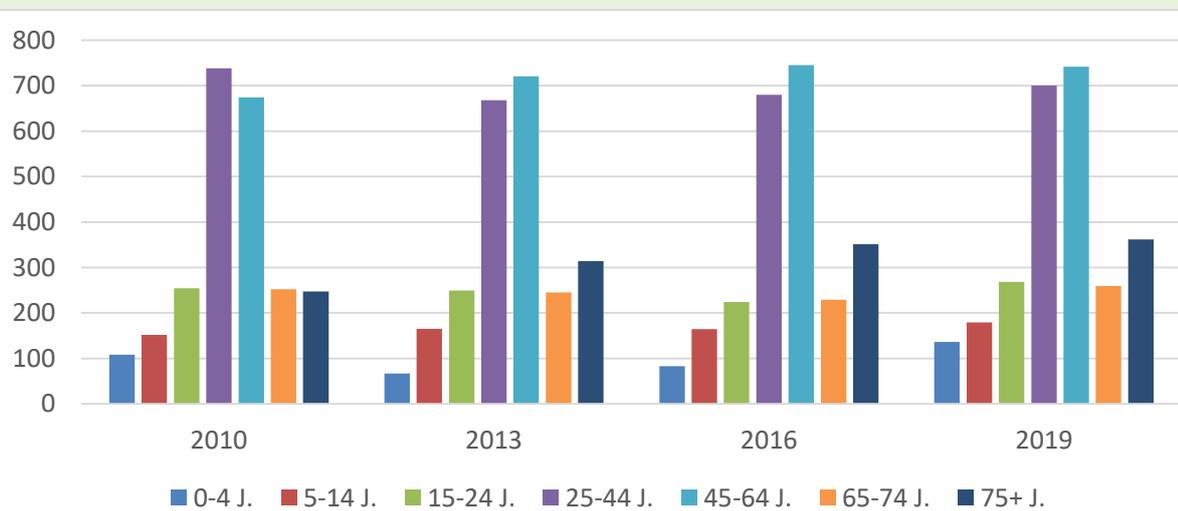
Bevölkerungssaldo der Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



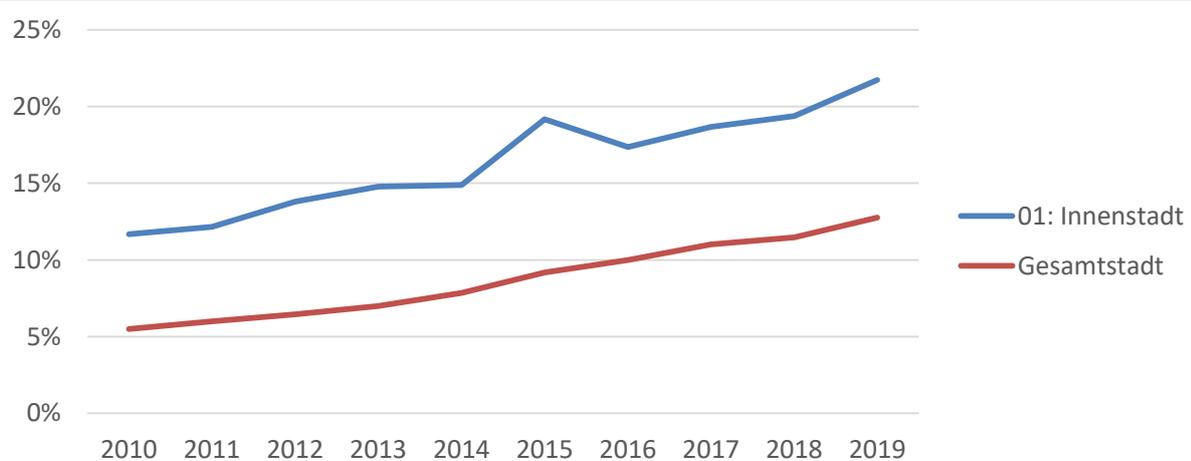
Altersstruktur (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



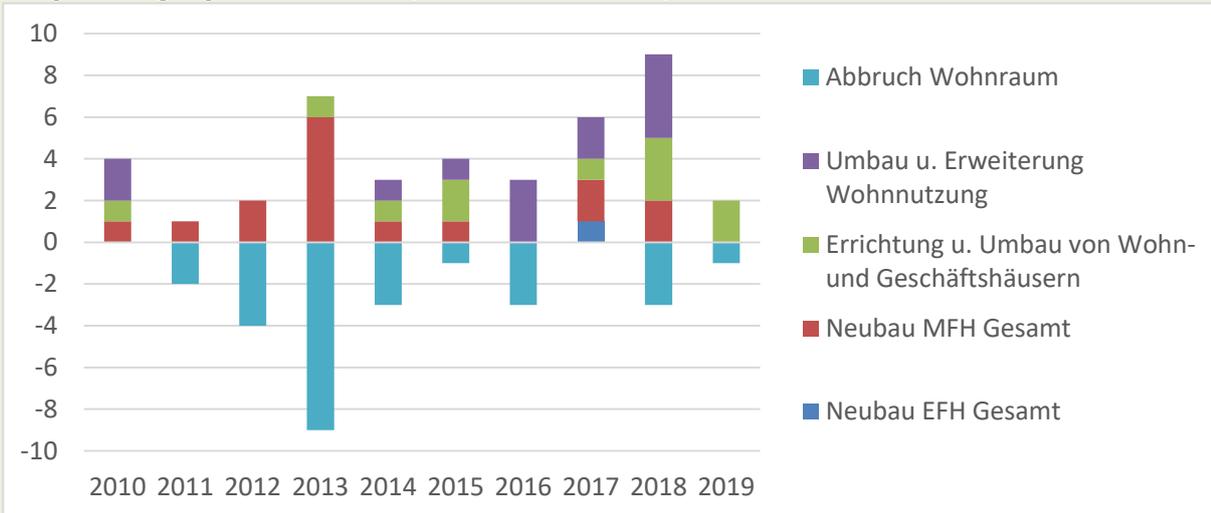
Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In der Innenstadt wohnen im Juni 2020 knapp 260 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 9,6 % der Bevölkerung und damit doppelt so viele wie in der gesamten Stadt Rheine.

Demgegenüber stand 2019 ein Bestand von 49 gebundenen Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertekarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 220 – 400 €/qm; Wohnbaufläche mehrgeschossig: 280 – 1200 €/qm

Fazit:

Die Bevölkerung in der Innenstadt ist insbesondere 2015 und 2017 angestiegen. Die Altersstruktur verweist auf durchschnittlich viele 25-44-Jährige, aber auch viele 75+-Jährige aufgrund der Seniorenwohnanlagen. Der Anteil der empty nest-Haushalte -insbesondere der 2-Personen-Haushalte- ist unterdurchschnittlich niedrig (2,6 %). Es gibt unterdurchschnittlich wenige Kinder und Jugendliche, wobei die absolute Zahl angestiegen ist. Der Ausländeranteil ist mit 22 % überdurchschnittlich, hat sich jedoch in den letzten zehn Jahren analog zur Gesamtstadt entwickelt. Er kommt insbesondere durch den Zuzug aus nicht-EU-Staaten zustande und ist u.a. auf eine Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen. Die Bautätigkeit bezieht sich auf viele Bestandserweiterungen/-veränderungen.

Wohnen sollte in der Innenstadt verstärkt etabliert werden, um Geschäfts- und Büroaufgaben abfedern zu können und um ein Bleiben nach dem ersten Ankommen in der Innenstadt zu ermöglichen. Um das zu erreichen, sollte die Kerngebietsfestsetzung in Teilen geändert werden, um so die Möglichkeiten zum Wohnen in der Innenstadt zu erweitern. Dabei sollte eine Mischung aus geförderten, wie nicht-geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen etabliert werden. Eine Durchmischung und Belebung der Innenstadt wäre ein wichtiger, positiver Effekt. Eine Untersuchung der Einkaufslagen in der Innenstadt von Rheine kann dafür wichtige Erkenntnisse liefern.

Neubauvorhaben wären entweder mit Aufstockungen/Verdichtung oder mit Abriss von Wohnraum und Erstellung von z.B. Townhouses verbunden, da es kaum freie Flächen gibt, eine Ausnahme bildet die Erweiterungsfläche des Einkaufszentrums.

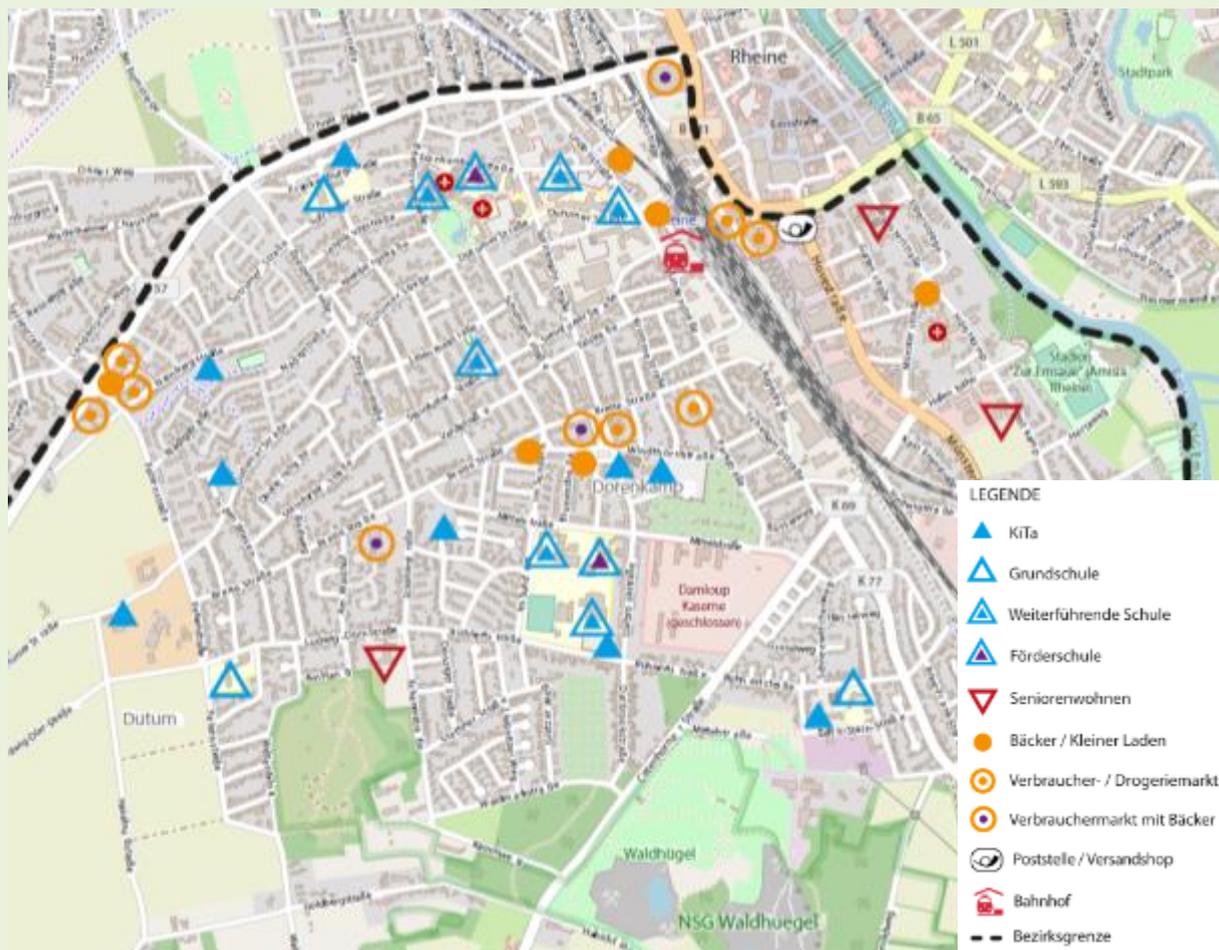
14.2 Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2)

Beschreibung des Bezirks

Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp befindet sich südwestlich der Innenstadt und links der Ems. Der Bezirk ist im Nordosten durch die Gleise und den Bahnhof wie auch die B481 geteilt. Die einzelnen Stadtteile des Bezirks sind sehr unterschiedlich. Es ist ein bevölkerungsstarker Bezirk, was auch an der vergleichsweise dichten Bauweise im Dorenkamp liegt. Die städtische Wohnungsgesellschaft wie auch der Wohnverein haben hier viel entwickelt und sind weiterhin aktiv, indem sie ihren Wohnungsbestand sanieren bzw. teils abreißen und neu bauen. Mit dem Wohnpark Dutum gibt es im westlichen Teil auch ein großes Neubaugebiet mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern. In Hörstkamp gibt es sehr ausgedehnte Einfamilienhausgebiete. Es gibt ein sehr gutes Infrastrukturangebot. Ein großes Potenzial des Bezirks ist die Damloup Kaserne, die in den nächsten Jahren entwickelt werden soll.

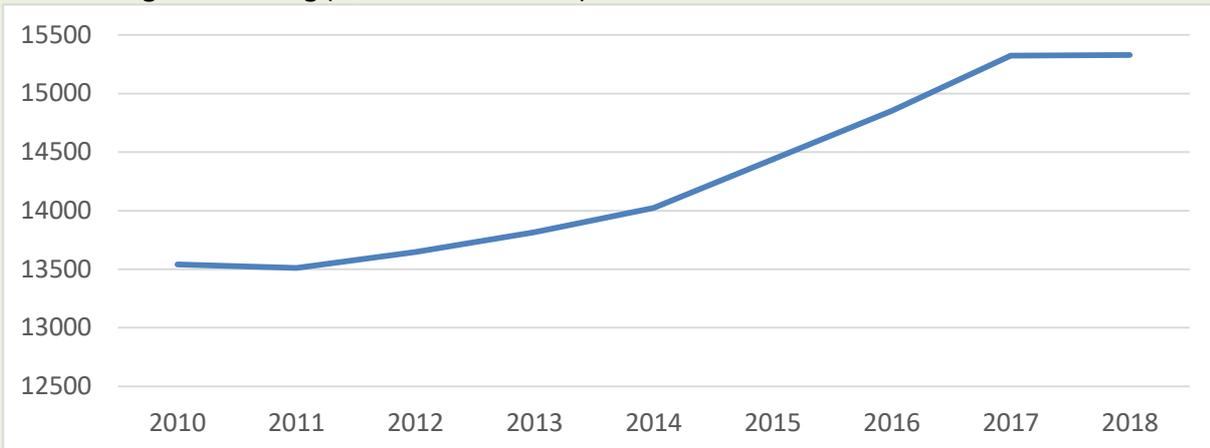


Karte der Infrastruktur

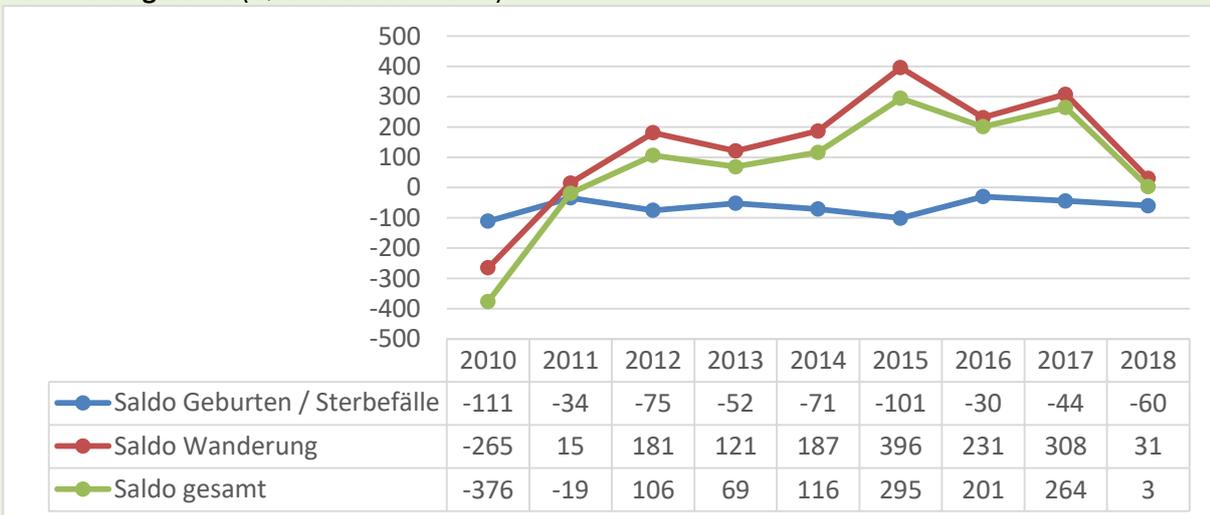


Bevölkerung

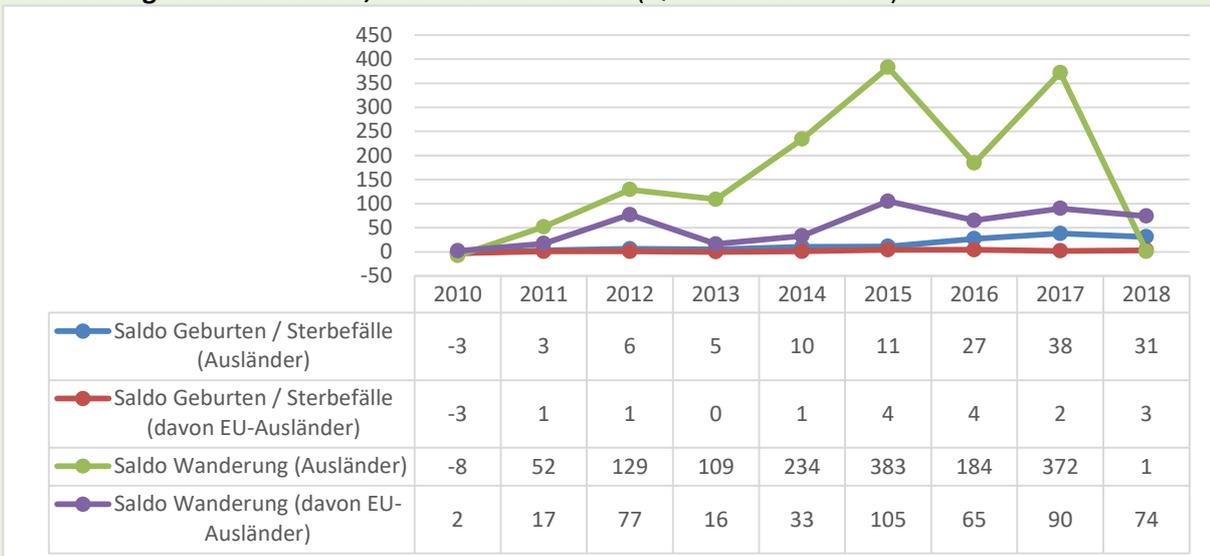
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



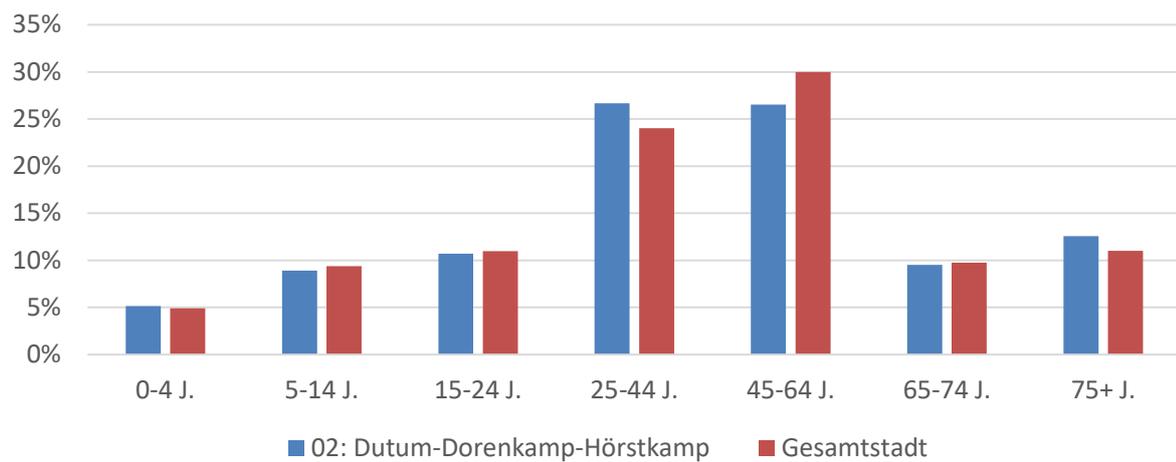
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



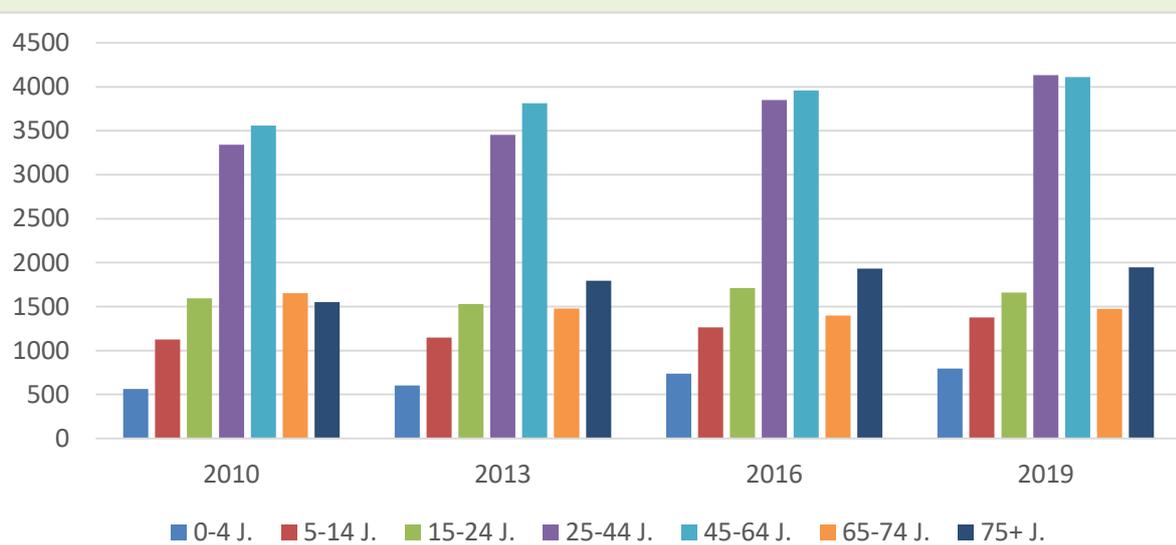
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



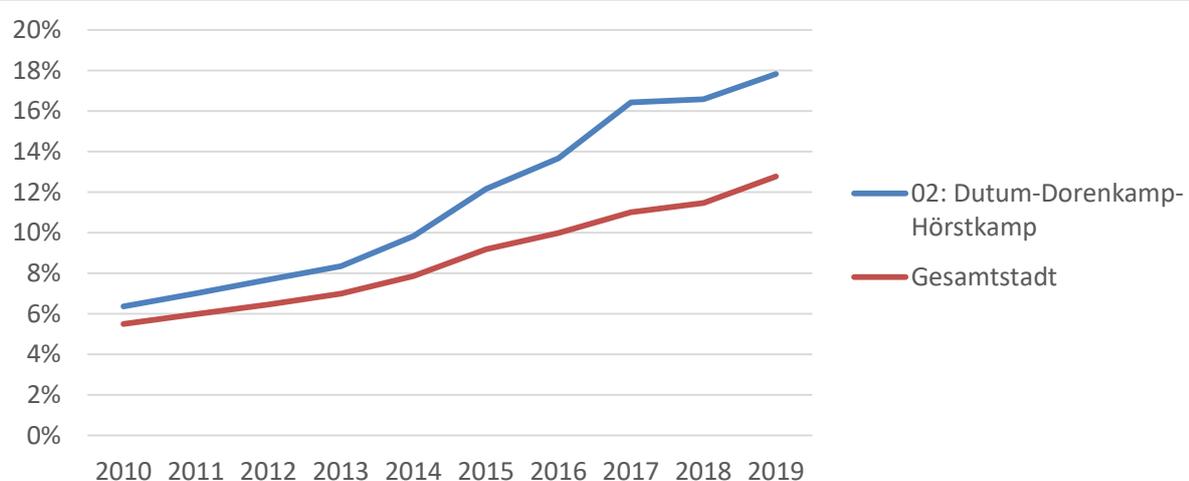
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



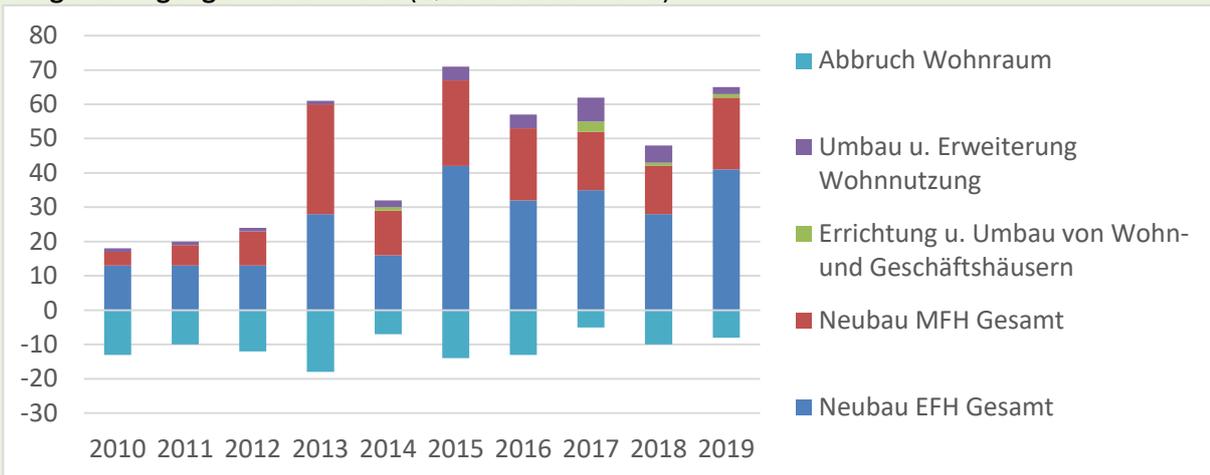
Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) wohnen im Juni 2020 über 1.070 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 6,8 % der Bevölkerung und damit ein überproportionaler Anteil verglichen mit der gesamten Stadt Rheine.

Demgegenüber standen 2019 knapp 660 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 130 – 350 €/qm; Wohnbaufläche mehrgeschossig: 140 - 280 €/qm

Fazit:

Der Bezirk Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp (2) ist in den letzten zehn Jahren stark gewachsen, insbesondere auch durch den Zuzug von Menschen aus dem nicht-EU-Ausland, was an dem hohen Anteil an Mehrfamilienhaussiedlungen im Bezirk wie auch der zentralen Unterbringungseinrichtung im Dorenkamp liegt. Im Vergleich mit der Gesamtstadt Rheine wohnen hier überdurchschnittlich viele 25-44-Jährige, aber auch viele über-75-Jährige (möglicher Grund: Seniorenwohnanlage). Der Anteil der empty nest-Haushalte ist im gesamtstädtischen Vergleich gering, es scheint so, als ob der Generationenumbruch in diesem Bezirk bereits gelingt. In den letzten Jahren gab es eine rege Bautätigkeit insbesondere im EFH-Bereich, aber auch im MFH-Bereich.

Es gibt viele Flächenreserven, hier ist insbesondere die Damloup-Kaserne zu nennen. Die hier ange-dachte hohe Verdichtung sollte aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zu sozialer Infrastruktur und aufgrund der städtebaulichen Umgebung prioritär weiterverfolgt werden. Es sollte aus denselben Gründen ein großer Anteil an geförderten kleinen (und einigen großen) Mietwohnungen vorgesehen werden, auch wenn der Bezirk aktuell schon viele geförderte Wohnungen aufweist. Die angedachten Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand können die benötigten Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser aufnehmen, um auch hier verdichtet zu bauen. Hier sollten auch vereinzelt kleine MFH geplant werden, um für die umliegenden EFH-Gebiete Angebote für einen räumlich nahen Umzug zu ermöglichen.

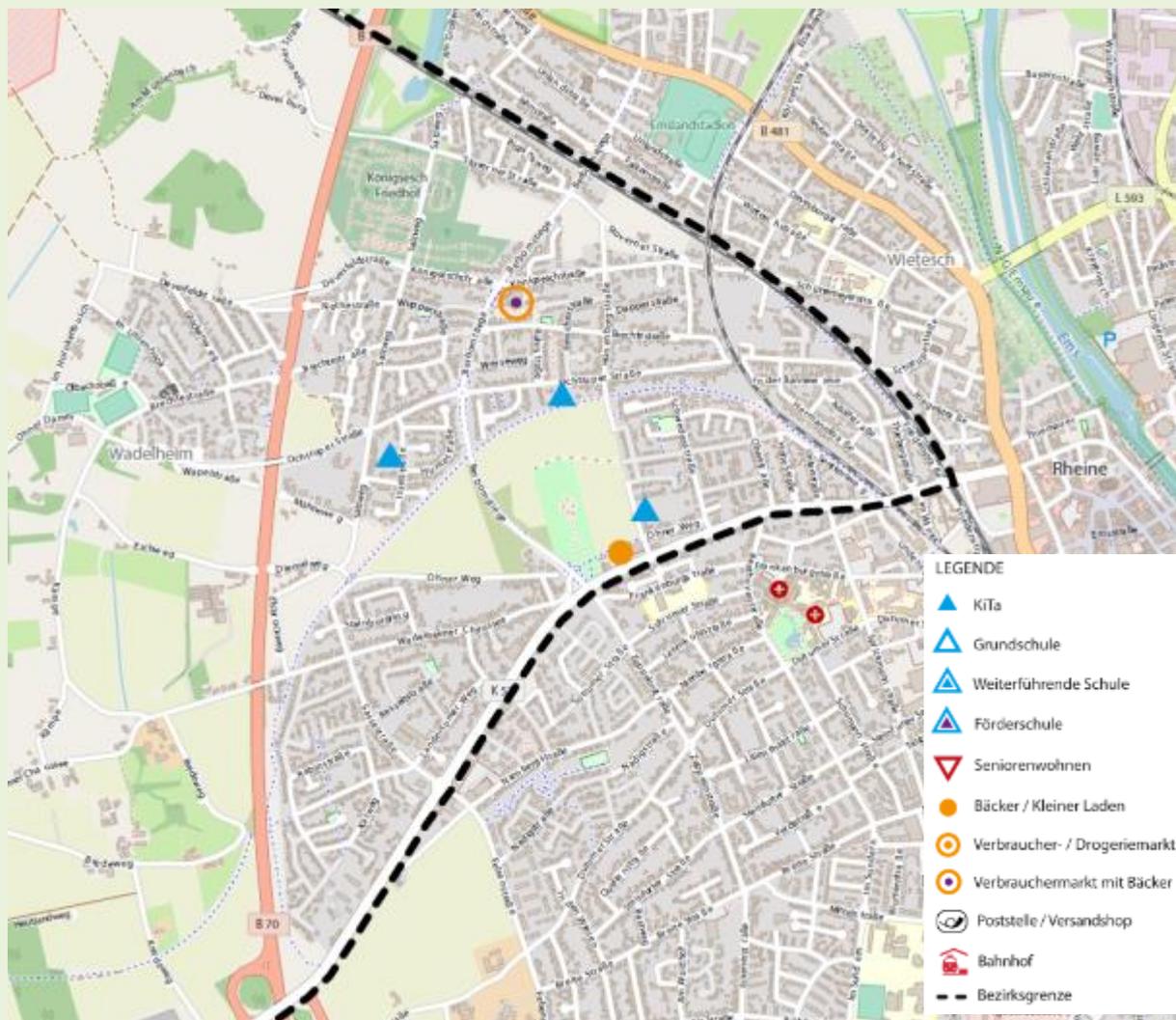
14.3 Bezirk Wadelheim-Schleupe (3)

Beschreibung des Bezirks

Wadelheim-Schleupe liegt westlich der Innenstadt. Der Stadtteil ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Eine verstärkte Nachverdichtung im Bestand wurde mit Hilfe von Änderungen in diversen Bebauungsplänen (Begrenzung der Wohneinheiten) verhindert. Mit dem Thieberg befindet sich mittig im Bezirk eine Grünanlage. Es gibt einige Kitas und einige Einkaufsmöglichkeiten. Für alles Weitere orientieren sich die Bewohnerinnen und Bewohner zur Innenstadt oder die umliegenden Bezirke. Im Außenbereich dieses Bezirks liegt die Theodor-Blank-Kaserne, welche seit 2020 wieder von der Bundeswehr genutzt wird.

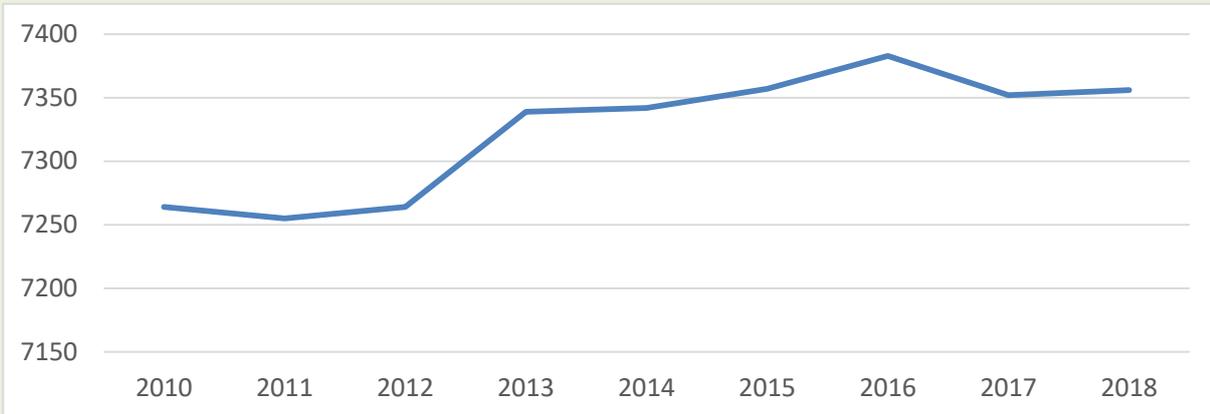


Karte der Infrastruktur

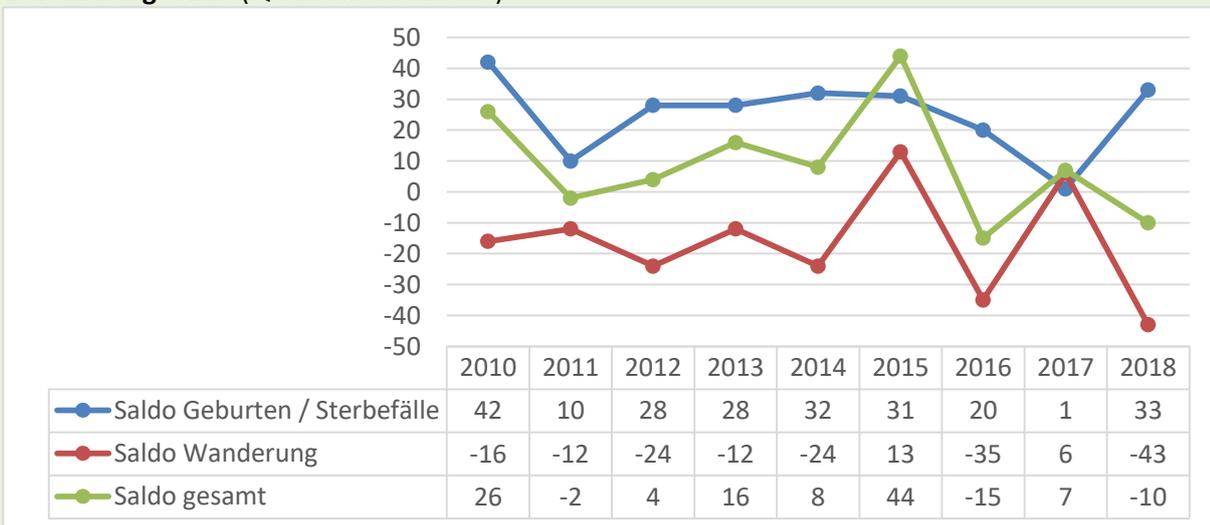


Bevölkerung

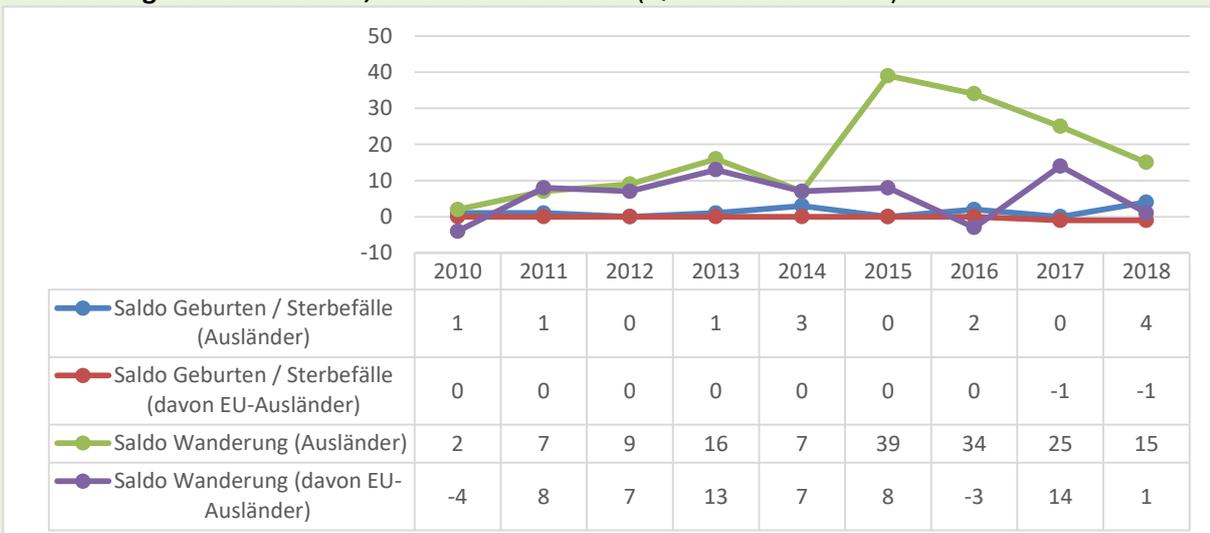
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



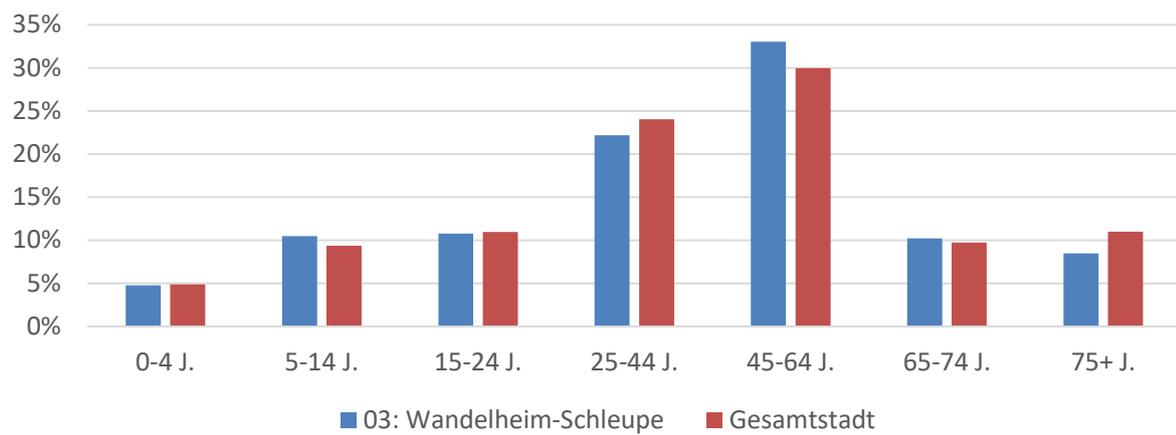
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



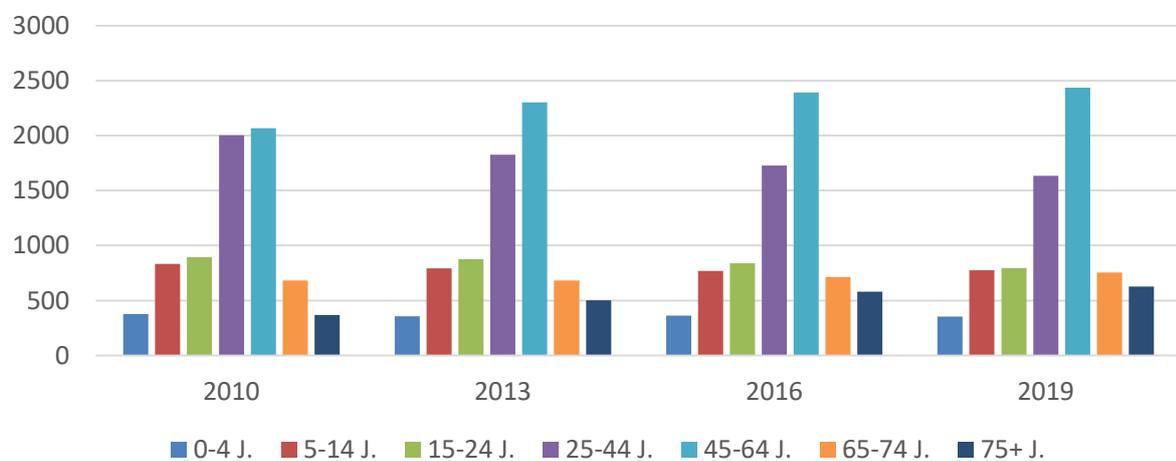
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



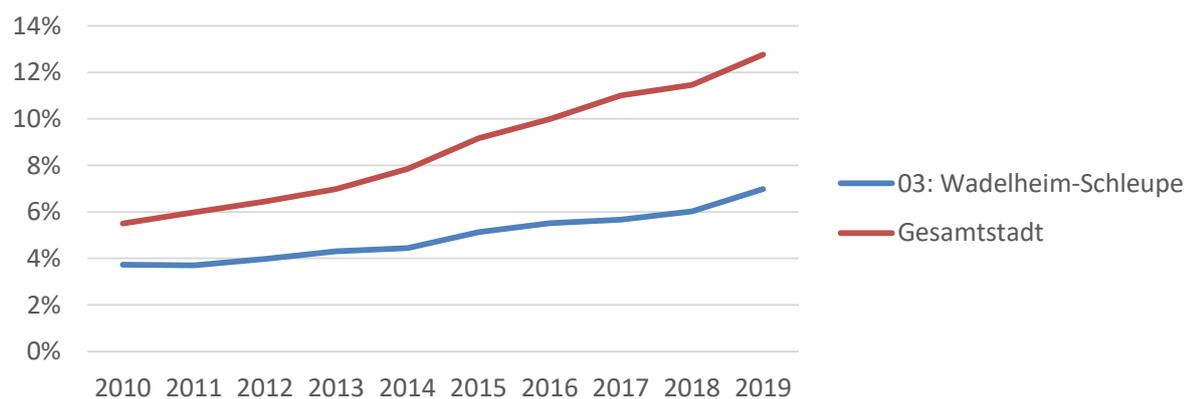
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)

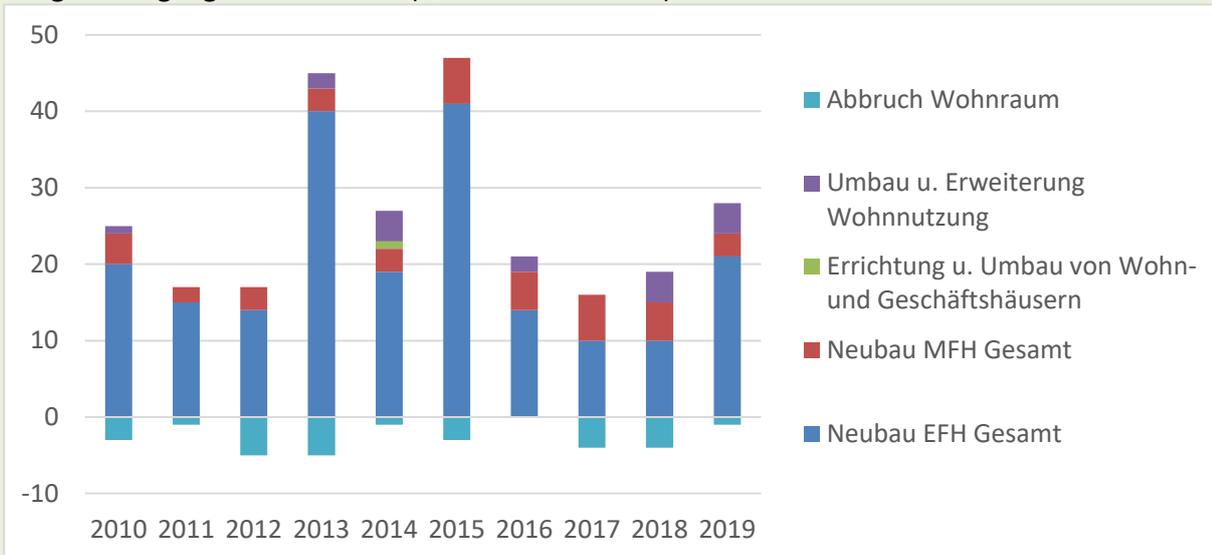


Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Wandelheim-Schleupe (3) wohnen im Juni 2020 über knapp über 200 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 2,9 % der Bevölkerung und damit ein deutlich geringerer Anteil verglichen mit der gesamten Stadt Rheine. Demgegenüber standen 2019 100 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt**Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)**

Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):
Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 200 – 260 €/qm

Fazit:

Bis 2016 ist die Bevölkerung des Bezirks Wadelheim-Schleupe (3) angewachsen, danach ist sie leicht zurückgegangen. Das natürliche Bevölkerungssaldo ist durchweg positiv, d.h. es werden mehr Menschen geboren als dass Menschen sterben. Dies ist für die Stadt Rheine ungewöhnlich und passt dazu, dass der Anteil der über 75-Jährigen vergleichsweise gering ist. Die Altersstruktur verweist auch auf einen hohen Anteil älterer Familien, deren Kinder in den nächsten fünf bis zehn Jahren ausziehen könnten und die Wohnhäuser dann zu „empty nests“ werden lassen. Dieser Prozess wird dadurch verstärkt, dass aktuell schon der Anteil der 1 und 2 Personen Haushalte über 65 Jahre überdurchschnittlich hoch ist. Der Anteil an Ausländern ist unterdurchschnittlich und in den letzten zehn Jahren kaum angestiegen und kommt zu einem großen Teil durch Personen aus dem EU-Ausland zustande. Insgesamt weist der Bezirk Wegzugverluste auf, die weiter beobachtet werden sollten. Die Bautätigkeit hatte ihren Höhepunkt 2013 und 2015. Aufgrund der Wiederansiedlung der Bundeswehr in der Theodor-Blank-Kaserne sollte 2020 die Bewohnerschaft angestiegen sein und wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Für die Wohnraumversorgung ist dies eher zu vernachlässigen, für die Infrastruktur könnte dies jedoch Bedarfe nach sich ziehen, da die Infrastruktur der alltäglichen Versorgung wie auch die soziale Infrastruktur in dem Bezirk aktuell schon wenig ausgeprägt ist²⁸. Wohnbauland ist vorhanden, jedoch erst mittel- und langfristig. Es gibt jedoch vergleichsweise viel baureifes Land innerhalb von Bebauungsplänen. Es wäre sinnvoll die Bebauung dieser Flächen zu priorisieren, auch um jungen Familien im Bezirk Möglichkeiten zum Bauen zu bieten. Der zu erwartende Generationenumbruch sollte beobachtet und durch den Bau kleiner Wohnungen angeschoben werden. Eine Nachverdichtung im Bestand könnte für ausgewählte Standorte ermöglicht werden, damit demographische Veränderungen möglich werden.

²⁸ Es könnte jedoch sein, dass die Infrastruktur von Bezirk Bentlage-Wietesch (4) genutzt wird und ausreicht.

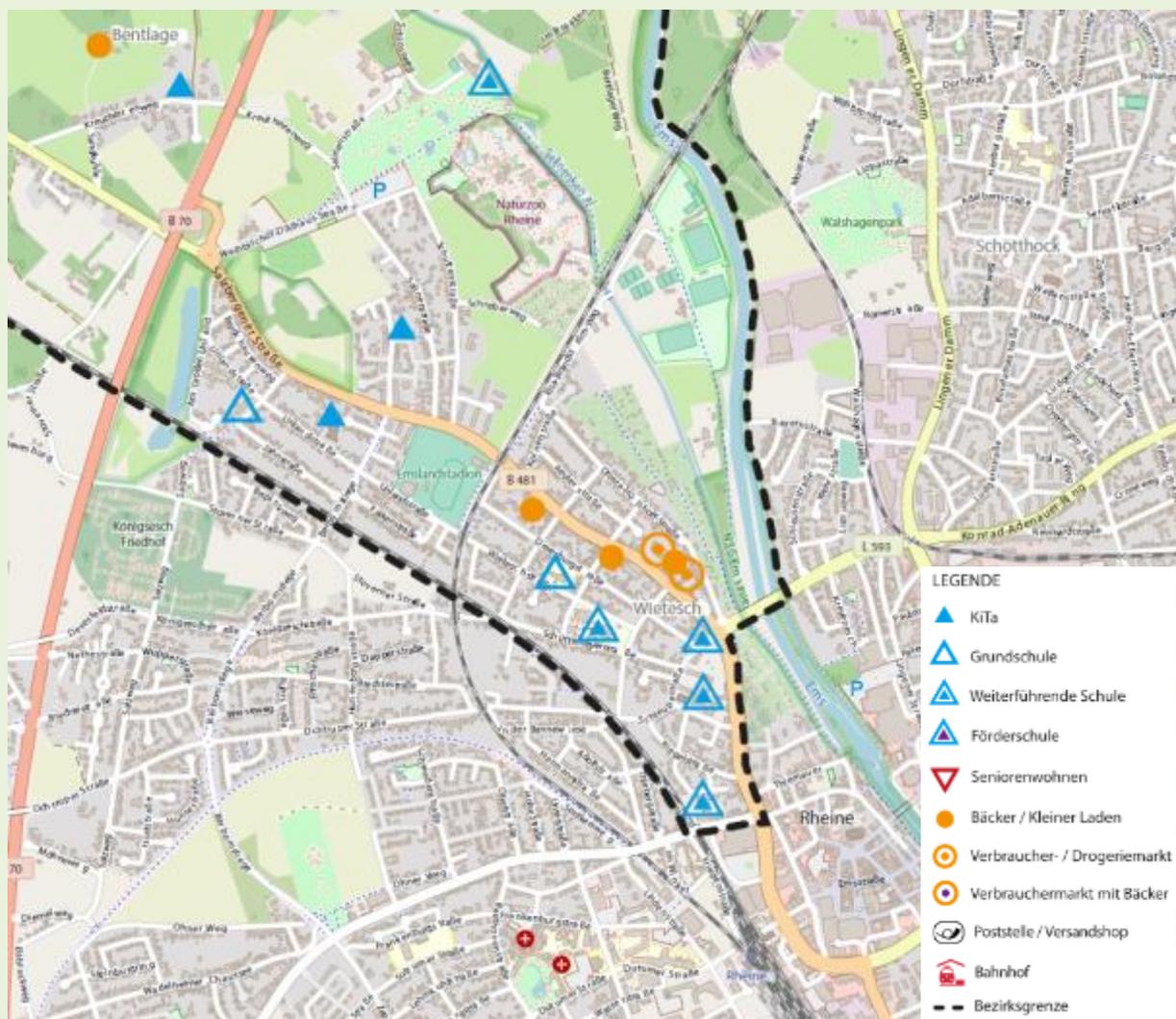
14.4 Bezirk Bentlage-Wietesch (4)

Beschreibung des Bezirks

Bentlage-Wietesch liegt nordwestlich der Innenstadt. Die zentrumsnahen Gebiete sind von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt, ansonsten gibt es Mehrfamilienhäuser genauso wie Einfamilienhäuser. Die soziale Infrastruktur ist mit drei Kitas, zwei Grundschulen und diversen weiterführenden Schulen gut. Als Einkaufsstraße dient der gründerzeitlich geprägte Teil der Bundesstraße, die hier allerdings mehr Ausfallstraße ist.

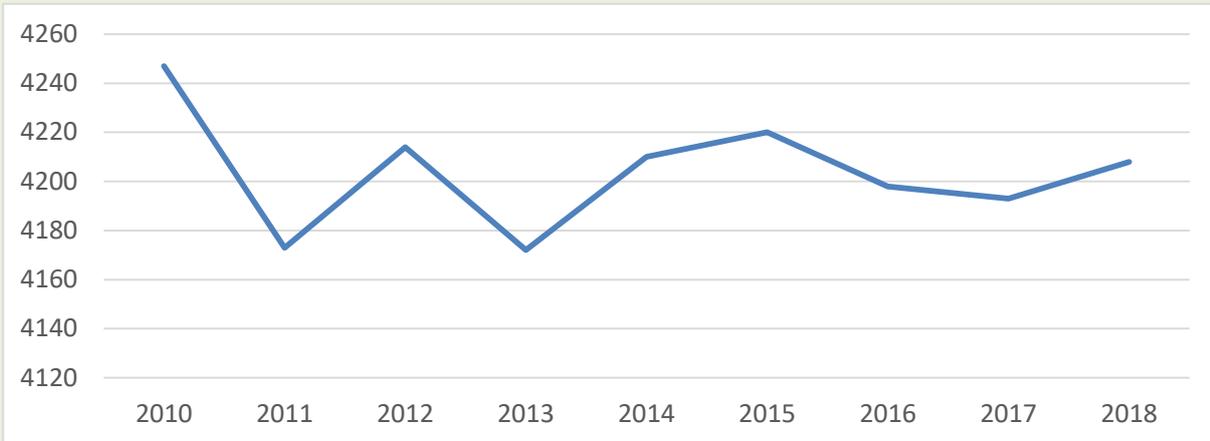


Karte der Infrastruktur

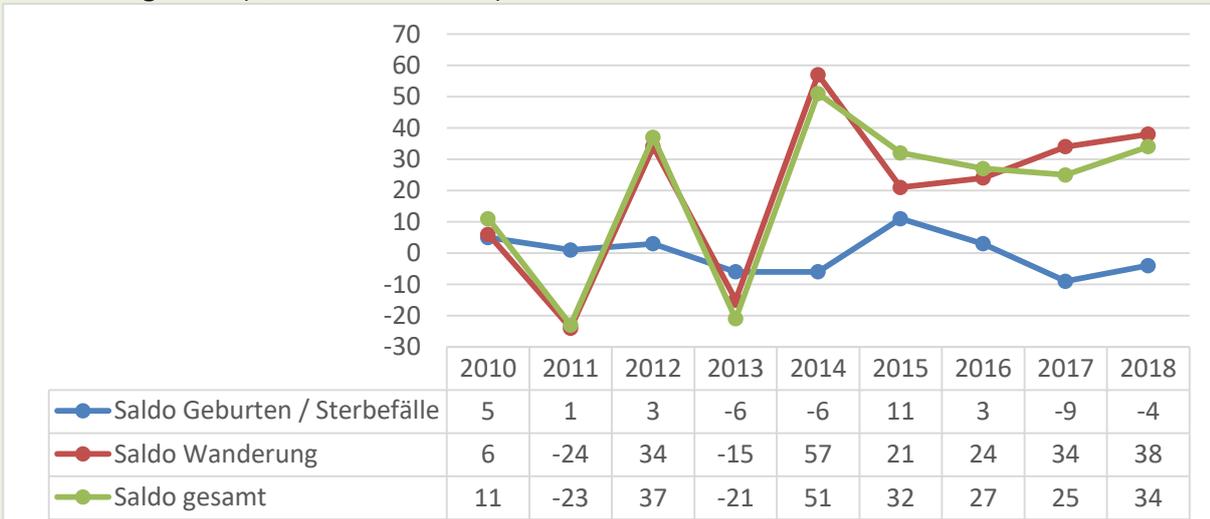


Bevölkerung

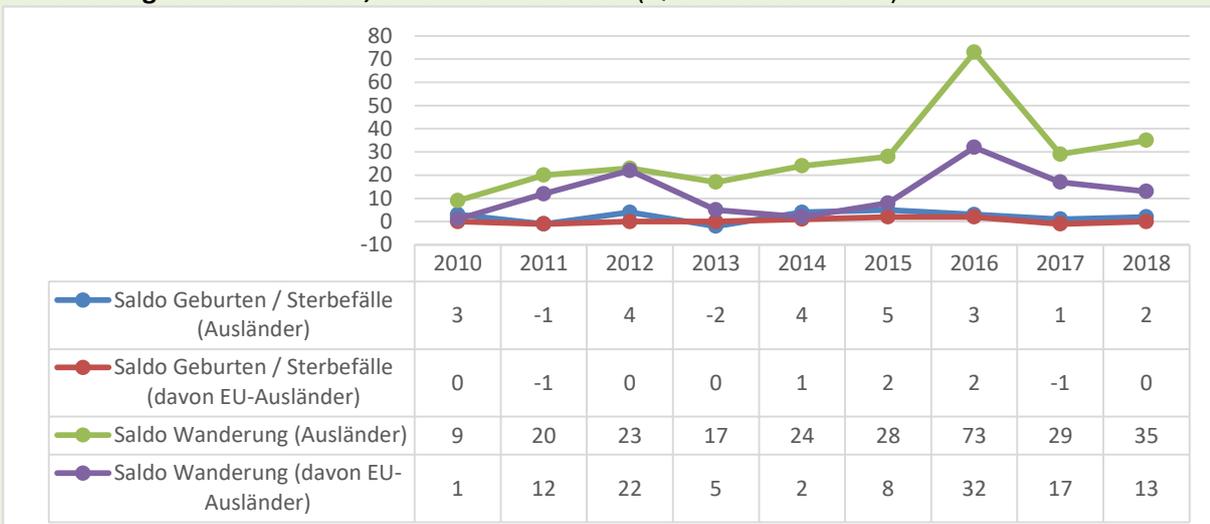
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



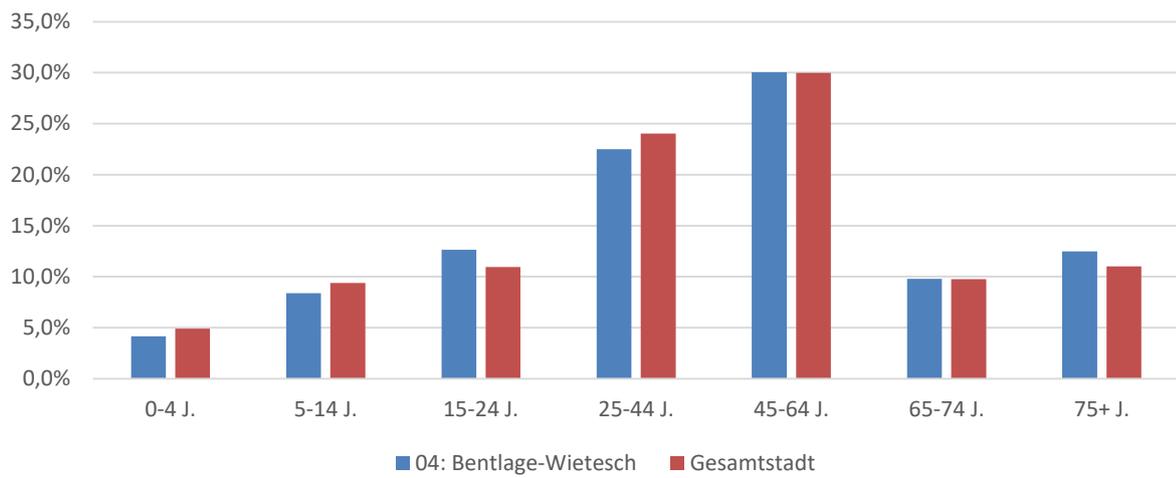
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



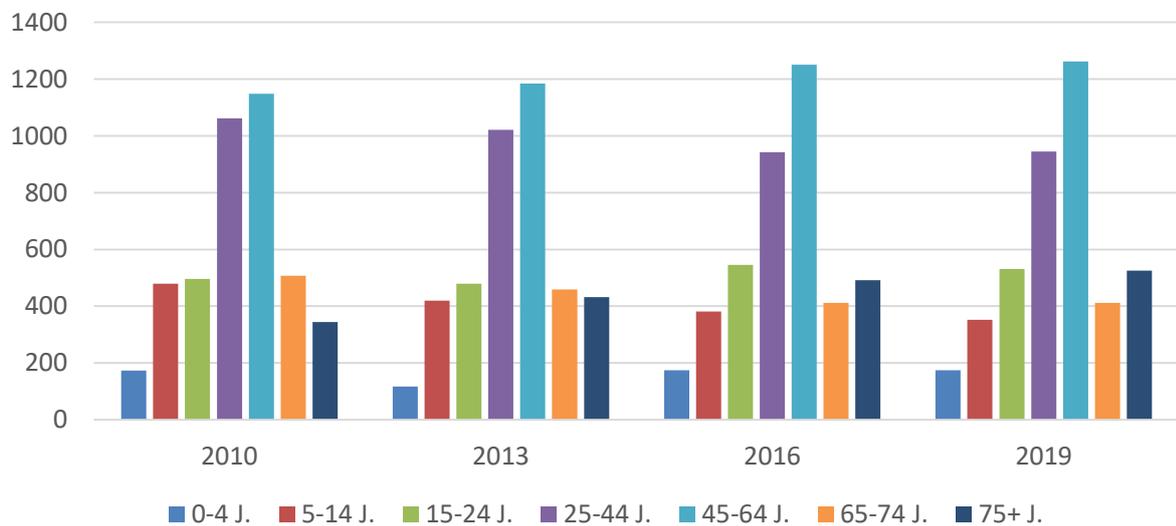
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



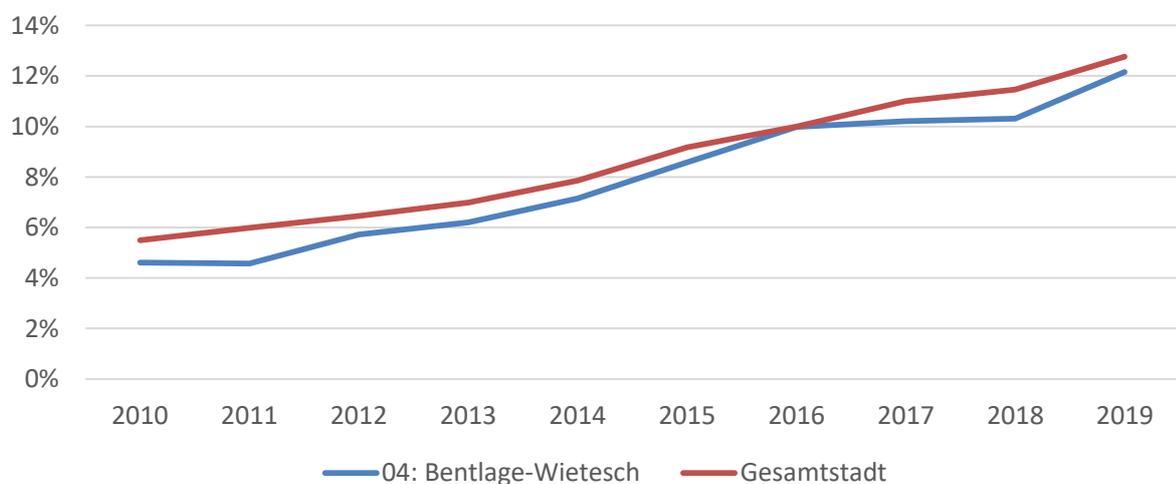
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



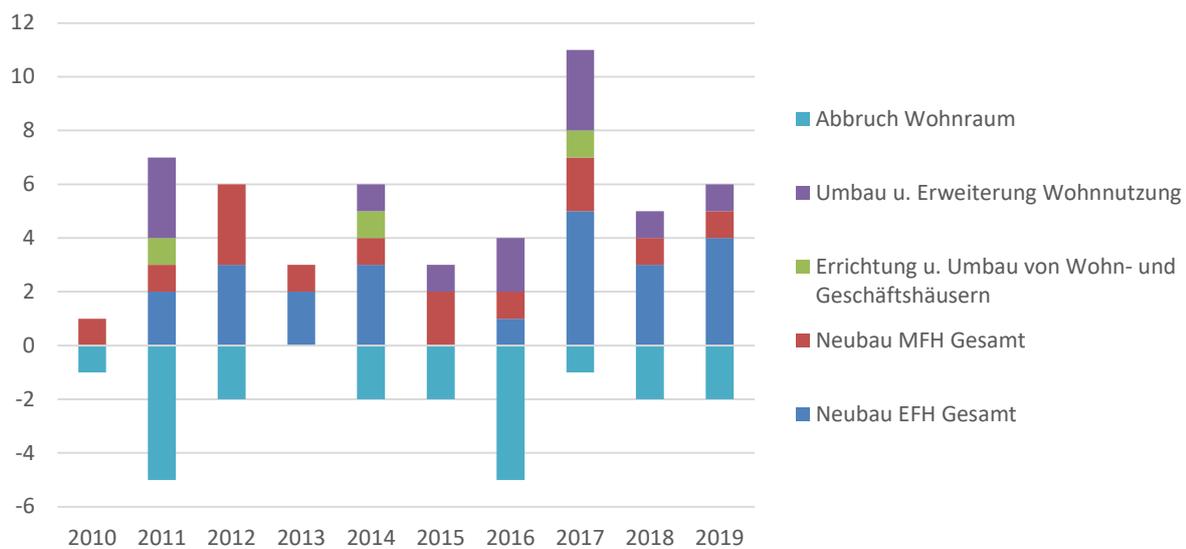
Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Bentlage-Wietesch (4) wohnen im Juni 2020 über knapp über 200 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 4,8 % der Bevölkerung und der Anteil liegt damit im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Demgegenüber standen 2019 130 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2020 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 145 – 350 €/qm, Wohnbaufläche mehrgeschossig: 350 €/qm (Außenbereich: 100 €/qm)

Fazit:

Die gleichbleibende Bevölkerungszahl passt zur geringen Bautätigkeit, die noch durch abgängigen Wohnraum geschmälert wurde. Der Anteil der älteren Bevölkerung ist angestiegen, die Altersgruppe der 75+-Jährigen liegt über dem Durchschnitt der Stadt Rheine. Der Anteil der 1 Personen Haushalte über 65 Jahre liegt über dem städtischen Durchschnitt, der Anteil der 2 Personen Haushalte über 65 Jahre knapp unter dem Durchschnitt. Der Anteil der 15-24-Jährigen liegt über dem Durchschnitt. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren viele Kinder ihr Elternhaus verlassen werden und somit der Anteil der empty nest-Haushalte weiter steigen wird.

Die geplanten Neubaugebiete befinden sich in der Nähe von Kita und Grundschule. Um eine Überalterung des Bezirks zu vermeiden, sollten diese Gebiete behutsam entwickelt werden. Damit empty nest-Häuser frei werden und von jungen Familien bezogen werden können, sollten in den neuen Baugebieten auch kleine (barrierefreie) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 6 WE geplant werden.

14.5 Bezirk Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5)

Beschreibung des Bezirks

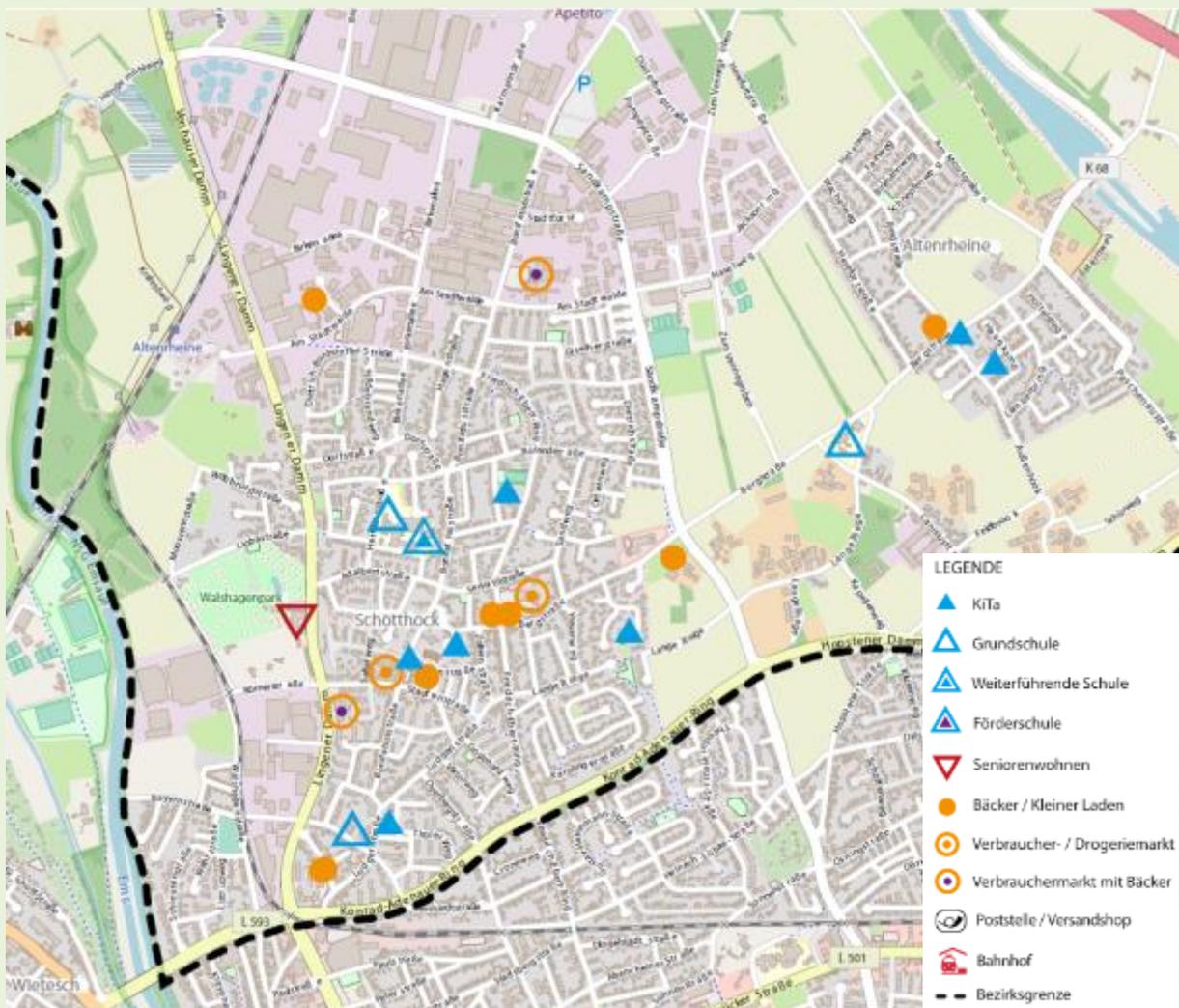
Der Bezirk Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine befindet sich nordöstlich der Innenstadt und ist sehr divers. Schotthock ist geprägt von großen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhausbereichen. Die Mehrfamilienhäuser sind teils in sanierungswürdigem Zustand, die Wohnverhältnisse sehr prekär. Altenrheine ist fast dörflich und auch vom Haupt-Siedlungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen getrennt.

Das Einkaufen konzentriert sich auf das zentrale

Schotthock, aber auch im Industriegebiet wie auch in Altenrheine gibt es vereinzelte Angebote. Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, wenn diese auch im nördlichen Teil des Bezirks ausbaufähig wäre.

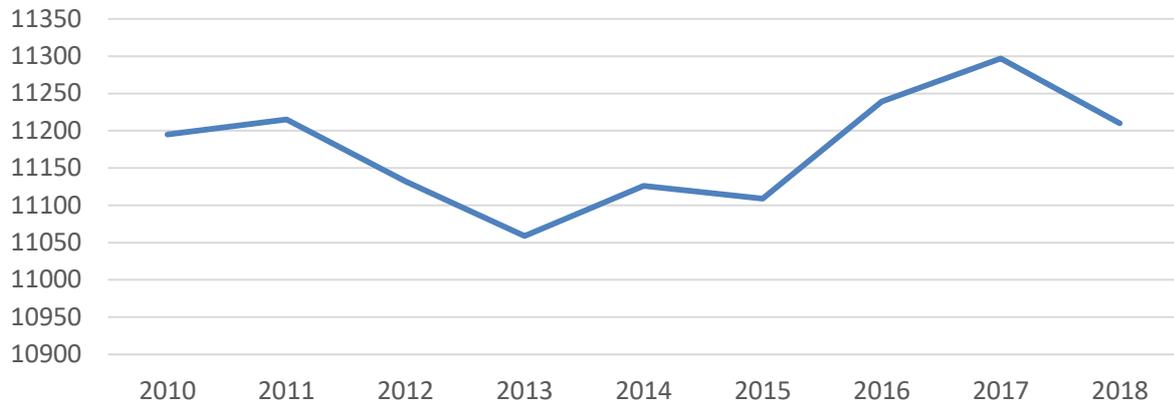


Karte der Infrastruktur

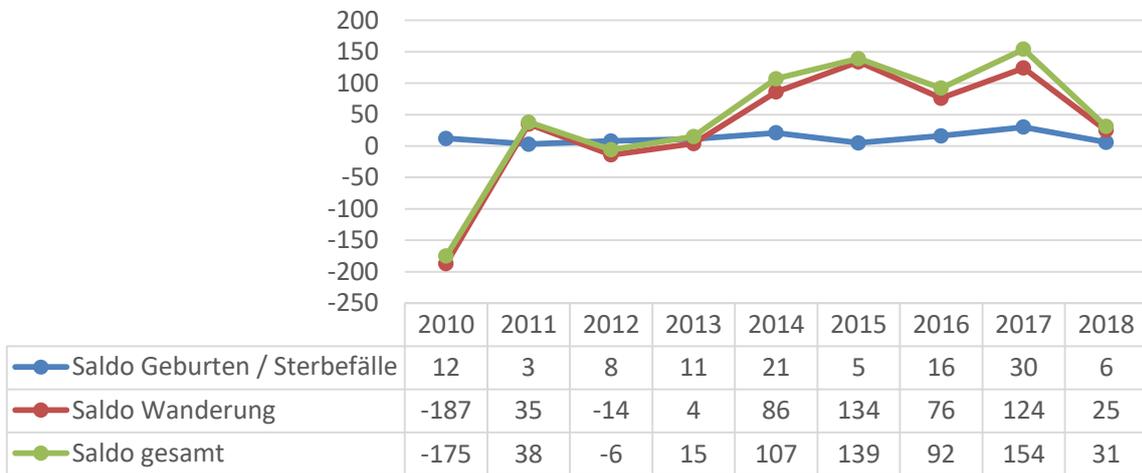


Bevölkerung

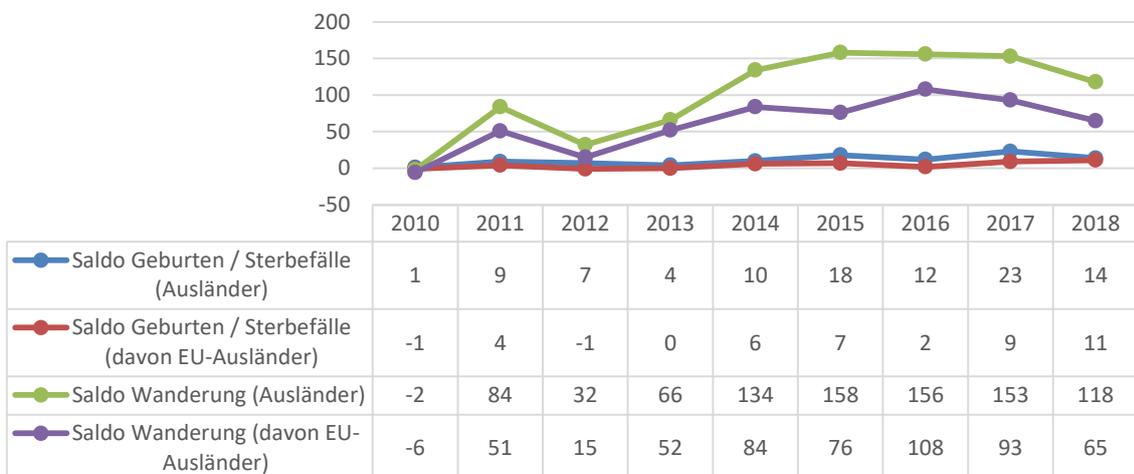
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)

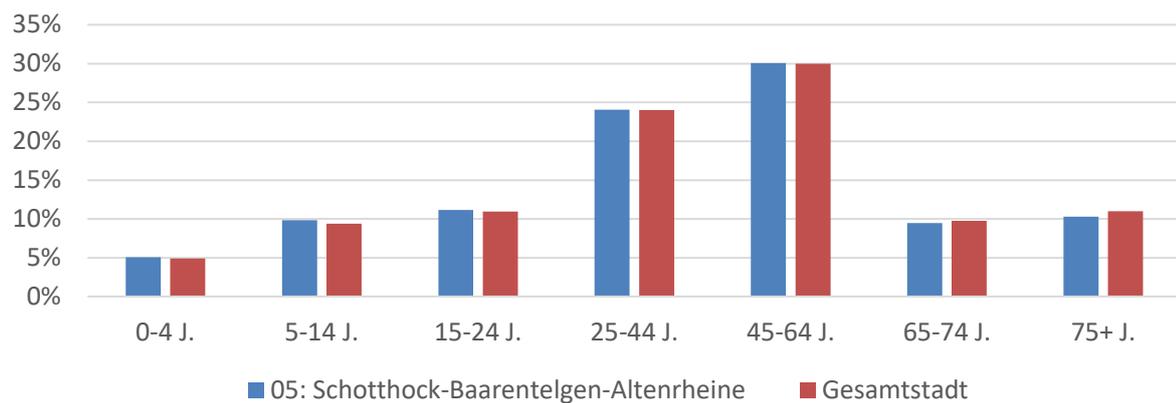
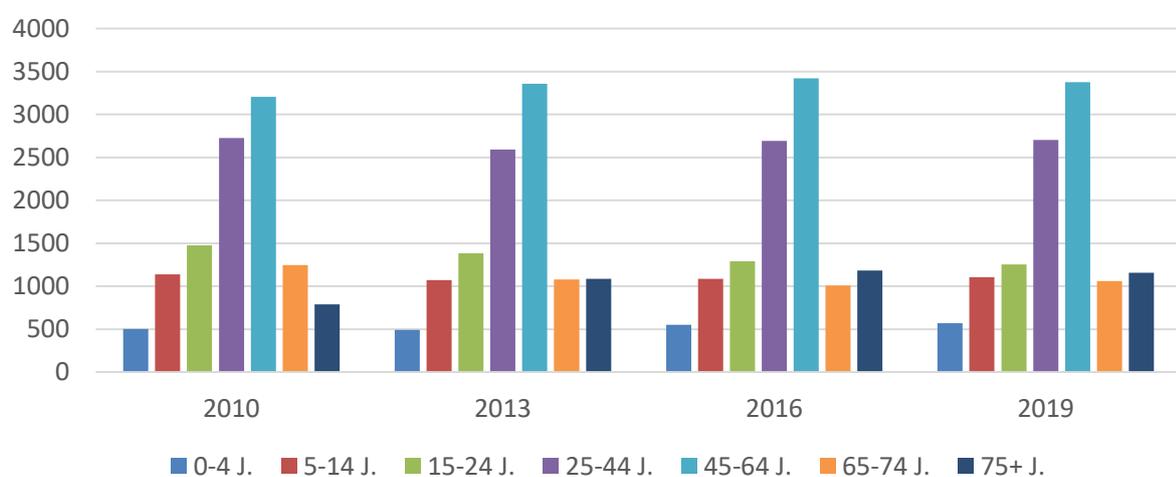
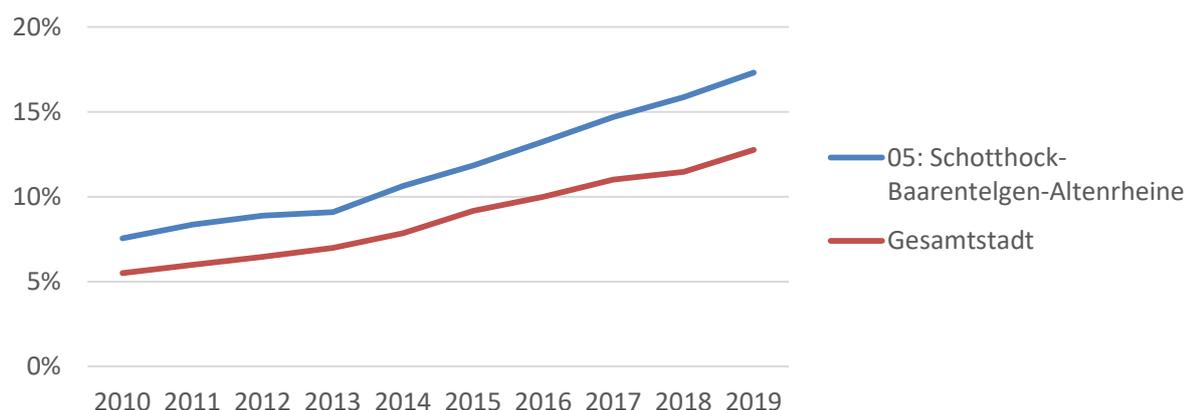


Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



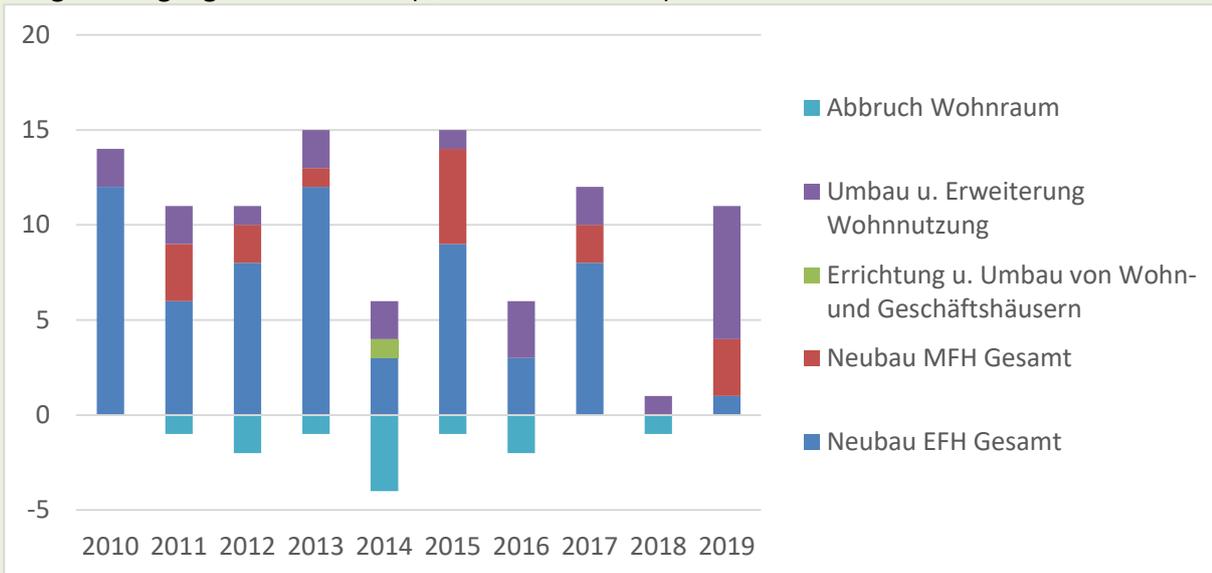
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)**Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019** (Quelle: Stadt Rheine)**Anteil Ausländer an der Bevölkerung** (Quelle: Stadt Rheine)**Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum**

In dem Bezirk Schotthock-Baarentelgen-Altenrheine (5) wohnen im Juni 2020 über knapp über 600 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 5,6 % der Bevölkerung und der Anteil liegt damit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Demgegenüber standen 2019 90 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 105 – 220 €/qm

Fazit:

Die Bevölkerung ist insbesondere 2016 und 2017 angestiegen, der Ausländeranteil ist in dieser Zeit auch angestiegen, lag jedoch schon vorher über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Es gibt einen hohen Zuzug von Menschen aus dem EU-Ausland, die insbesondere aus Südeuropa kommen und in der Fleischindustrie oder anderen großen Betrieben in der Umgebung von Rheine beschäftigt sind. Um diese Menschen zu erreichen, hat die Stadt Rheine neben dem Stadtteilbüro im Schotthock für Migrantinnen und Migranten eine aufsuchende Ankommensberatung eingerichtet. Aber auch der natürliche Bevölkerungssaldo ist in diesem Bezirk durchweg positiv und führt zu einer Bevölkerungszunahme.

Die Altersstruktur ist insgesamt jünger als in der gesamten Stadt Rheine. Der Anteil der empty nest-Haushalte ist durchschnittlich und betrifft mit besonderer Intensität das Gebiet rund um die Schleusenstraße und stadtf fernere Gebiete. Es sind einige Einfamilienhäuser entstanden, der Anteil der Bestandsumbauten ist angestiegen und lag 2019 deutlich über der Neubautätigkeit.

Ein Potenzial für den Stadtteil ist die Aufnahme in das Programm Soziale Stadt. Über die Förderung 432 der KfW-Bank sollte eine energetische Sanierung der MFH angeschoben werden.

Der Flächenreserve bei Kümpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.

14.6 Bezirk Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6)

Beschreibung des Bezirks

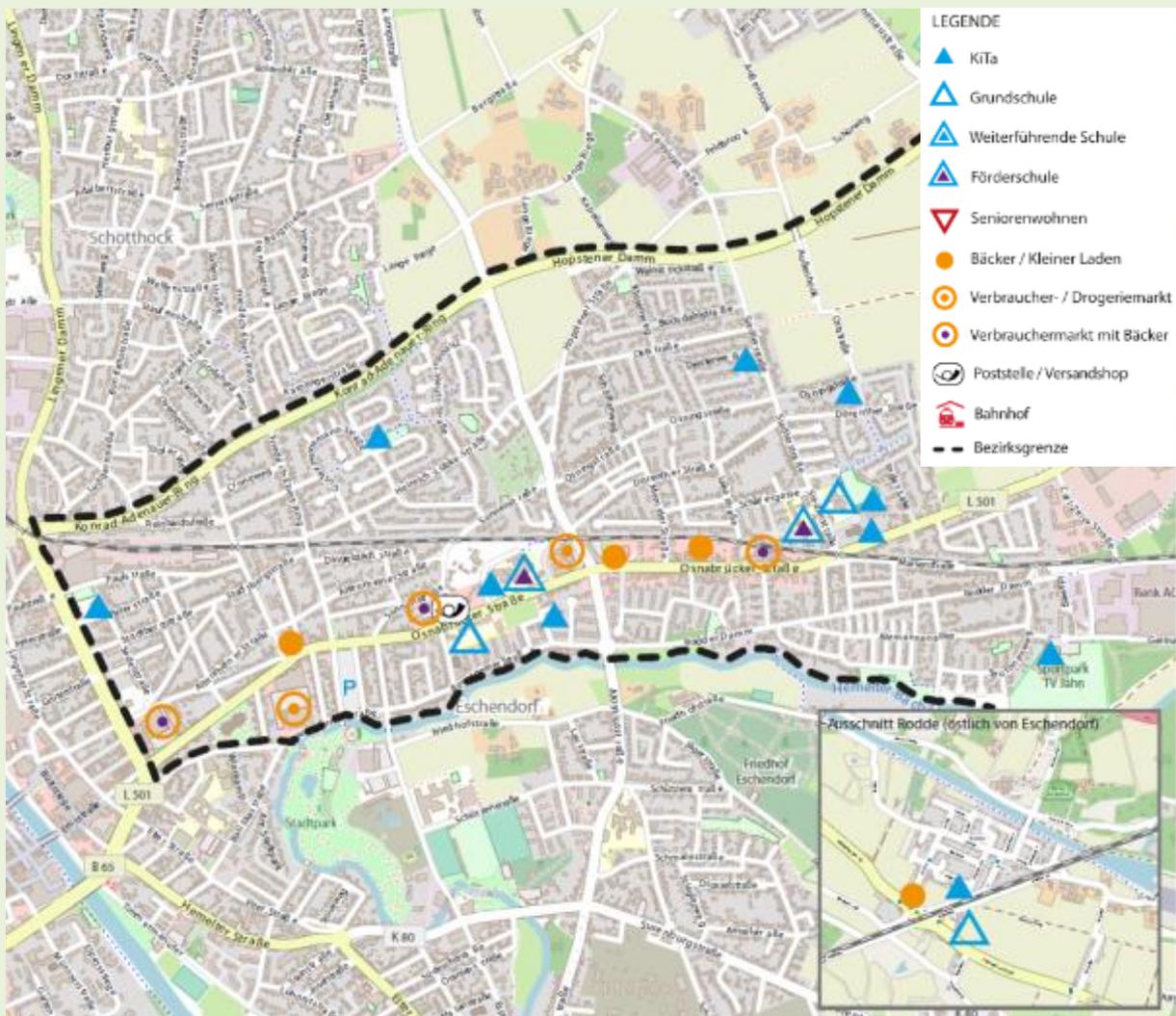
Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen ist ein Bezirk östlich der Innenstadt, zu dem auch das dörfliche Rodde wie das Industriegebiet Kanalhafen mit einigen Wohninseln gehört.

Die Infrastruktur konzentriert sich auf die Ausfallstraße, einzelne Kitas befinden sich tiefer im Bezirk.

Die Bebauung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, es gibt aber auch in zentraleren Lagen größere Mehrfamilienhäuser und einzelne Reihenhäuser.

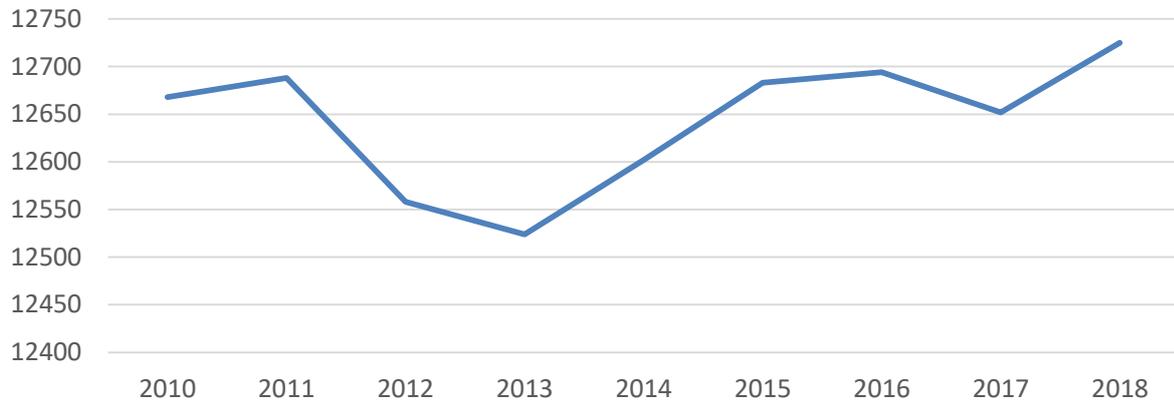


Karte der Infrastruktur

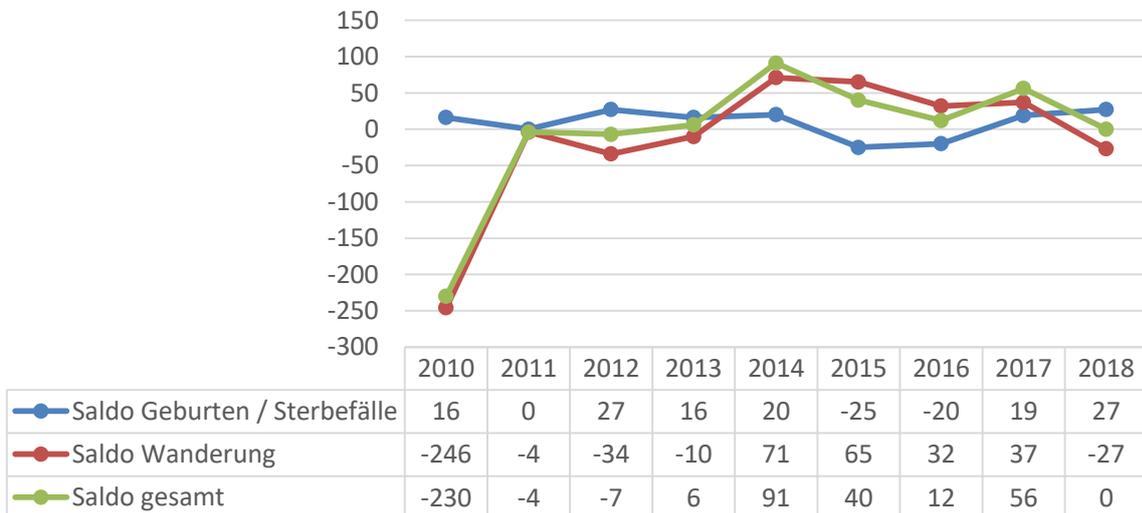


Bevölkerung

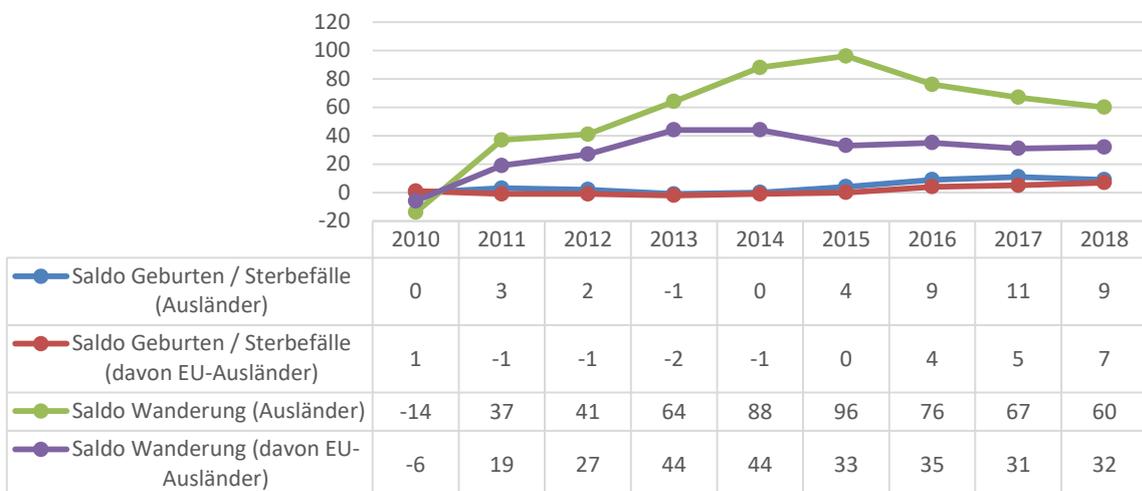
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



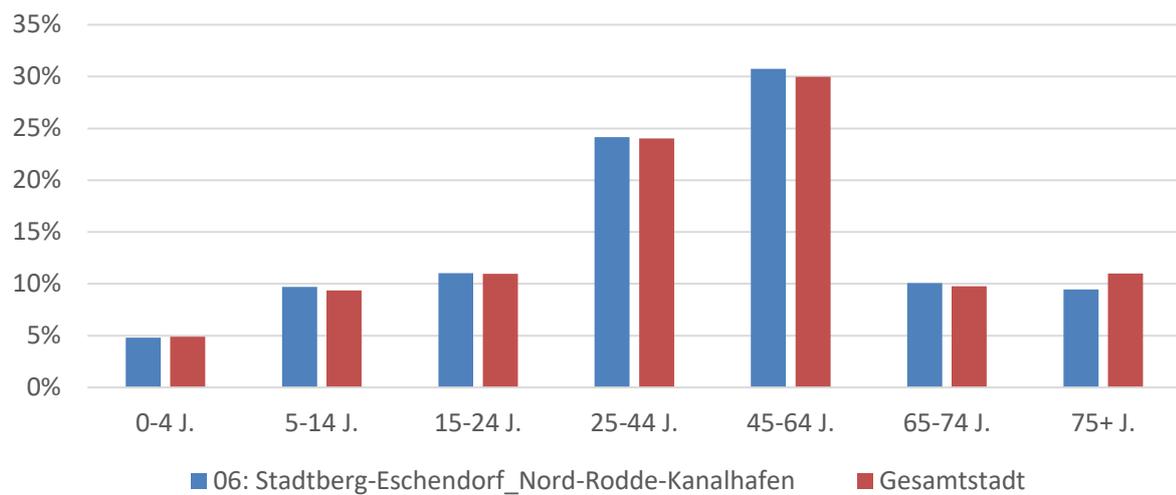
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



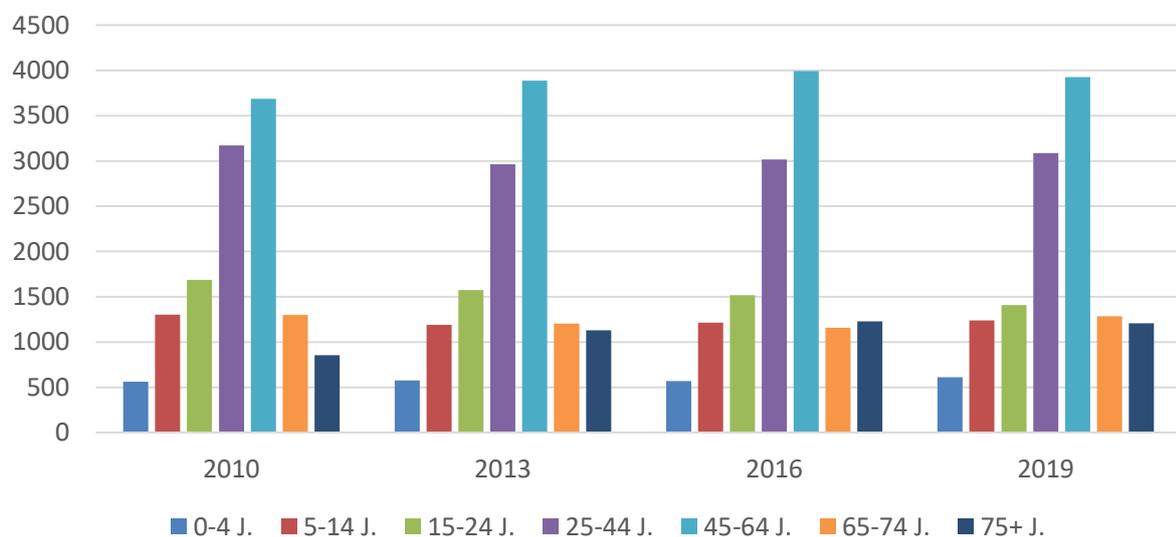
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



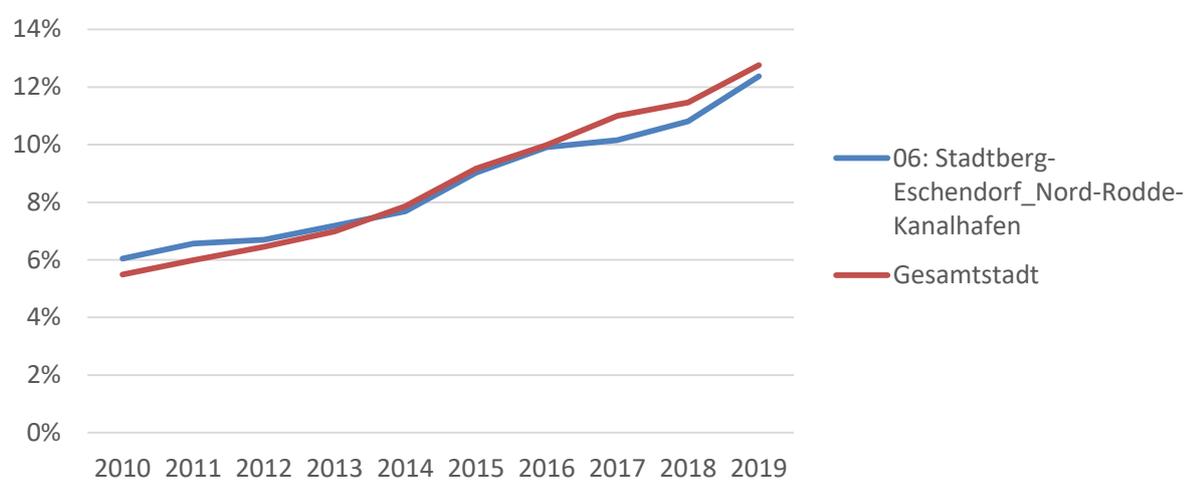
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)

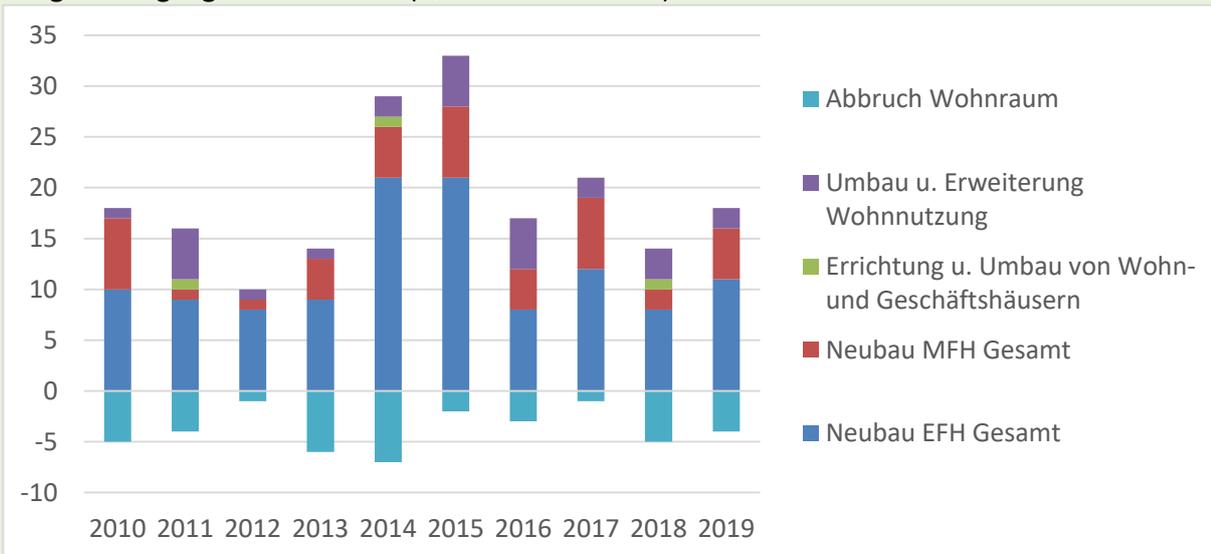


Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6) wohnen im Juni 2020 über knapp 700 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 5,2 % der Bevölkerung und der Anteil liegt damit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Demgegenüber standen 2019 knapp über 300 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 60 – 235 €/qm

Fazit:

Nach einem Bevölkerungseinbruch 2012/13 konnte sich der Bezirk Stadtberg-Eschendorf Nord-Rodde-Kanalhafen (6) in den letzten Jahren wieder konsolidieren. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist mit Ausnahme 2015/16 positiv, das Wanderungssaldo nur in den Jahren 2014-2017. Das positive Wanderungssaldo hat jedoch nicht zu einem Anstieg des Ausländeranteils geführt, dieser ist seitdem unterdurchschnittlich. Zwischen 2010 und 2013 sank die Bevölkerung insbesondere durch Wegzug/ Durchaltern der Menschen zwischen 5 und 44 Jahren, Anstiege waren bei den 45-64-Jährigen und den über 75-Jährigen feststellbar. Der Bezirk ist trotzdem relativ jung und der Vergleich zwischen den Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern und dem Bevölkerungszuwachs lässt annehmen, dass seit 2013 vor allem Familien dazu gekommen sind. Trotz allem wachsen die Altersgruppen der 5-24-Jährigen nicht an, was vielfältige Gründe haben kann: Umzug innerhalb des Quartiers, Zuzug von Paaren ohne Kinder, Durchaltern der Kinder und Jugendliche in die nächste Altersgruppe. Auch die Altersgruppe der 75+-Jährigen steigt seit 2013 nicht auffällig an. Der Anteil der empty nest-Haushalte ist verglichen mit der gesamten Stadt Rheine durchschnittlich.

Die vorhandenen Flächenreserven befinden sich größtenteils am Siedlungsrand. Die zentraleren (Johannesschule, Korte-Dreikönigstraße) sollten als erstes und auch verdichteter entwickelt werden. Einzelne geförderte MFH sind gut vorstellbar.

14.7 Bezirk Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf (7)

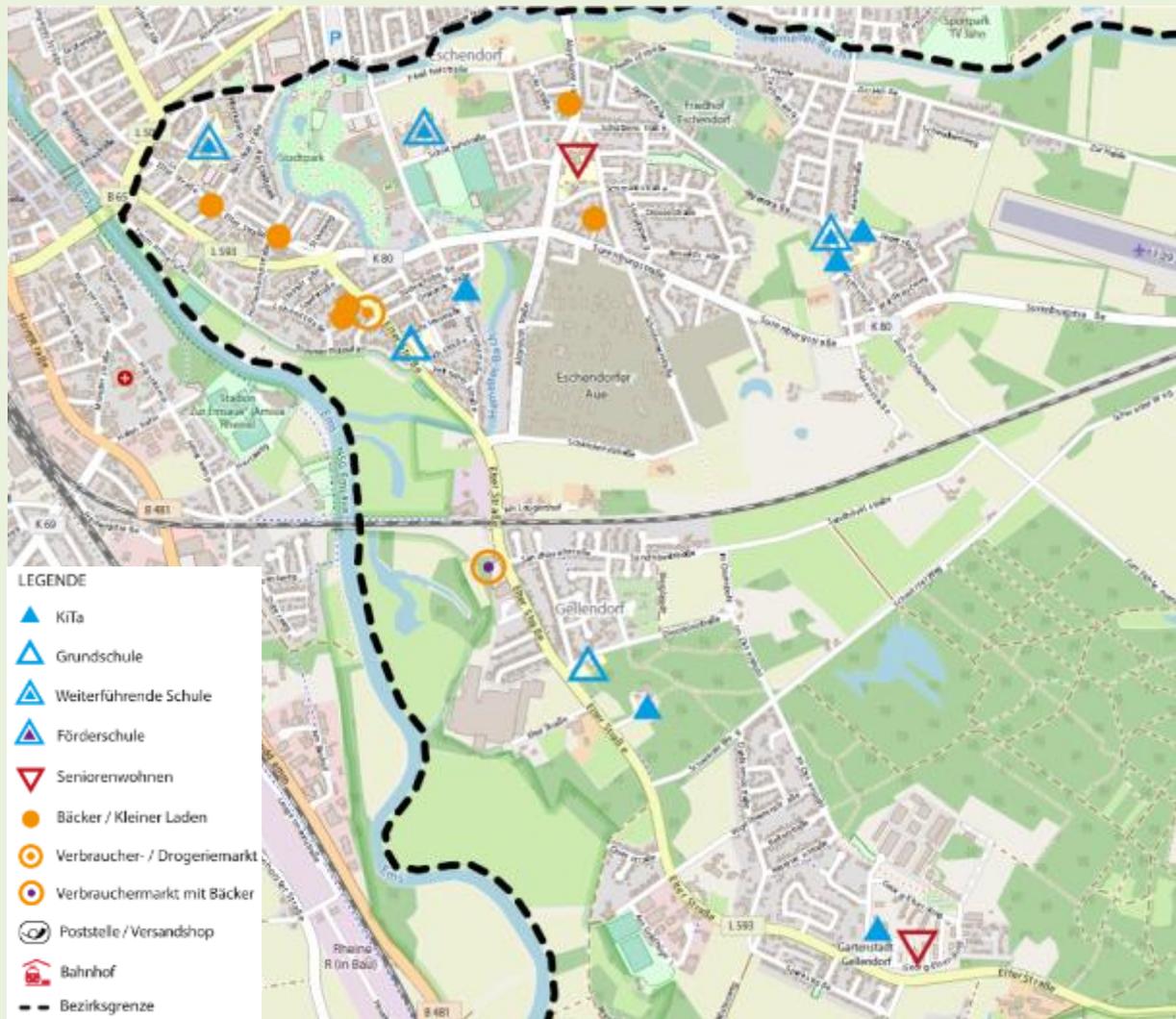
Beschreibung des Bezirks

Südesch-Eschendorf Süd-Gellendorf befindet sich südöstlich der Innenstadt. Die Siedlungsstruktur ist durch den Stadtpark, die Eschendorfer Aue sowie weitere Grünflächen aufgelockert. Gellendorf bzw. die Gartenstadt Gellendorf ist geprägt durch eine alte Kasernensiedlung, in der mittlerweile Wohnraum geschaffen wurde. Die Eschendorfer Aue wird teils bebaut, teils vermarktet. Ansonsten gibt es viele Einfamilienhäuser.

Die Infrastruktur ist über den Bezirk verteilt.

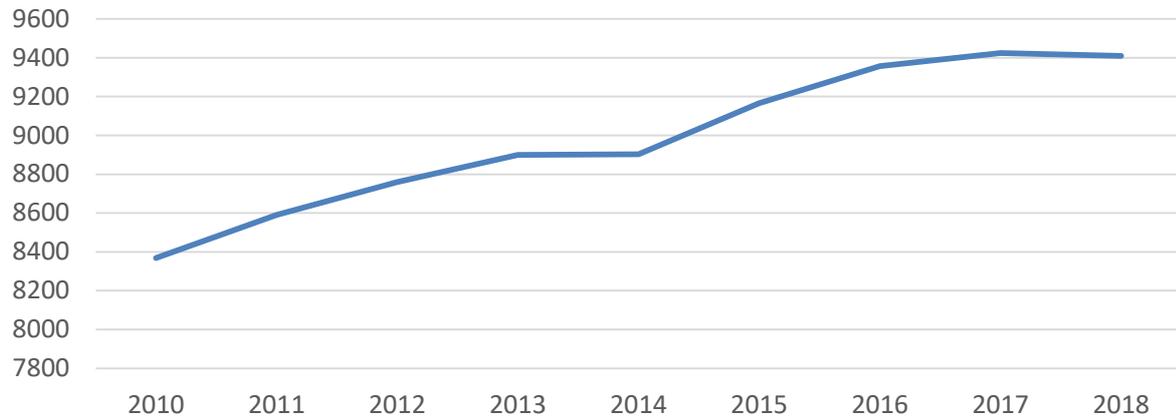


Karte der Infrastruktur

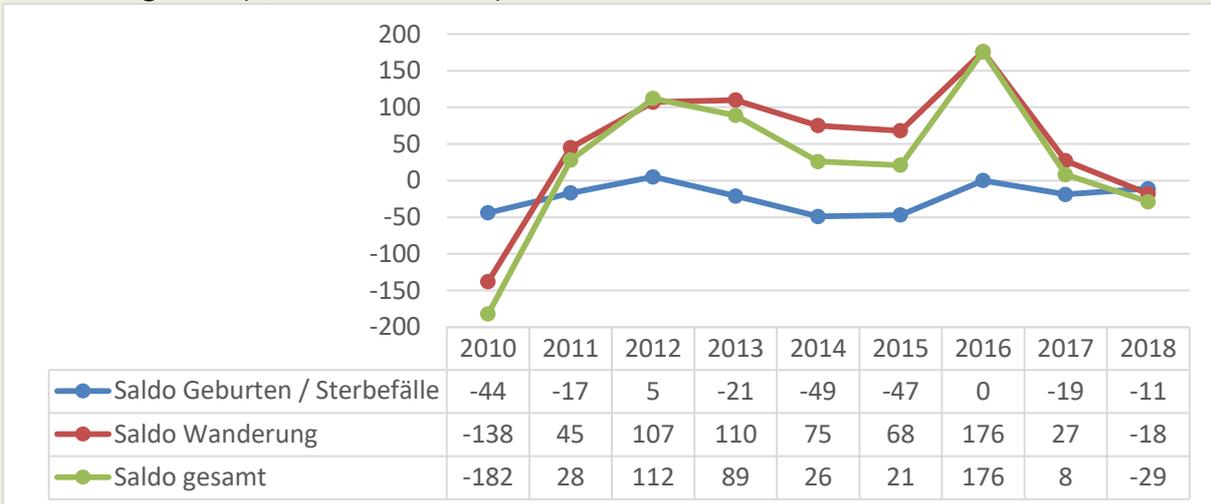


Bevölkerung

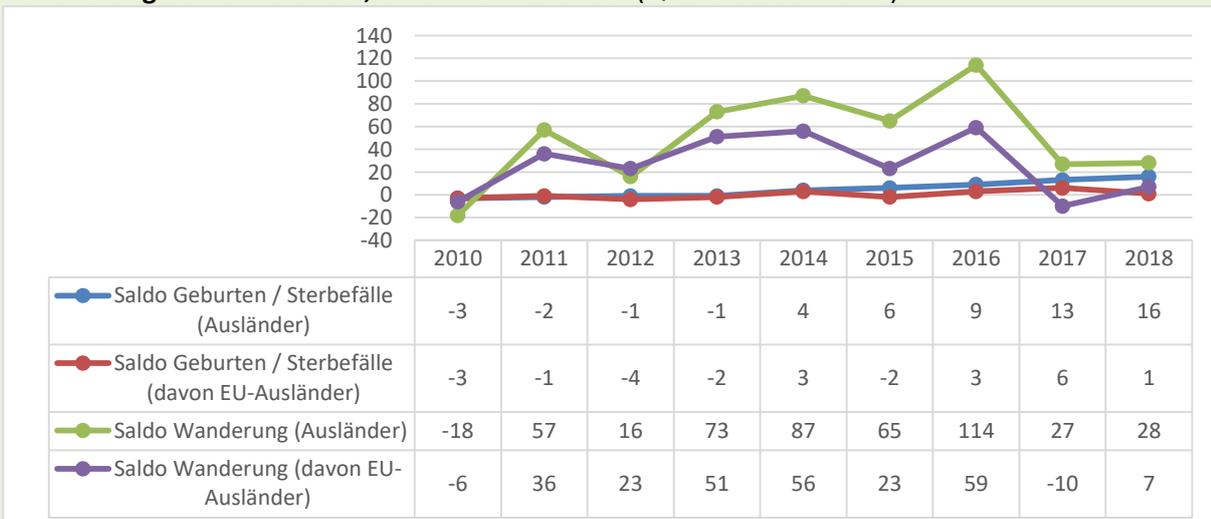
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



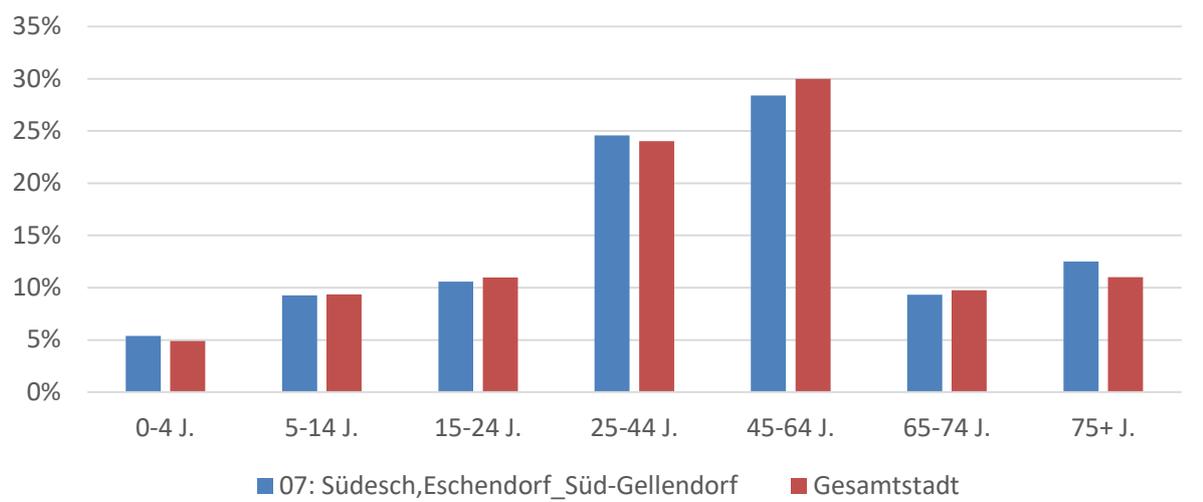
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



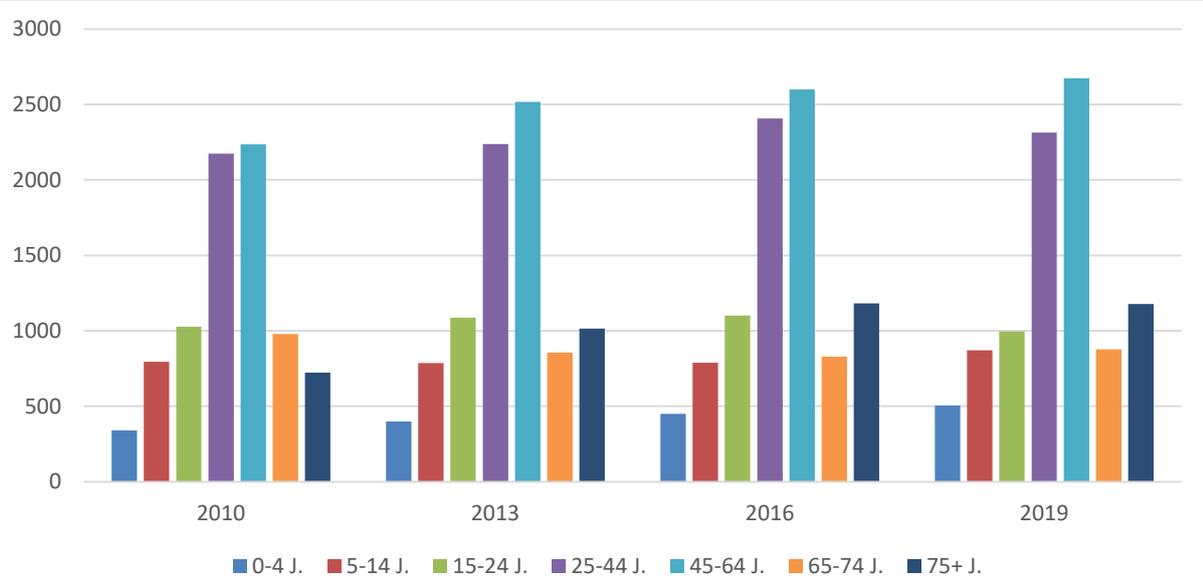
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



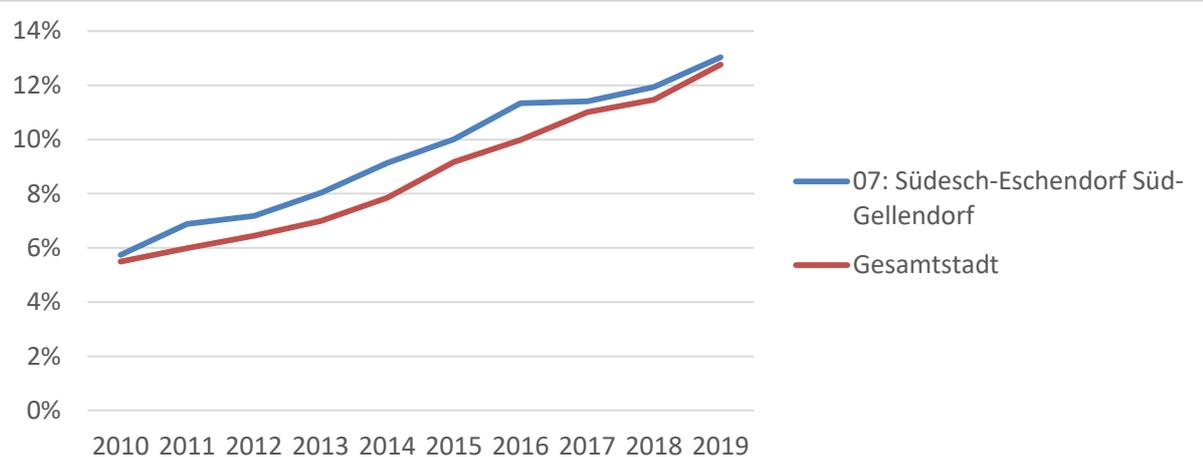
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)

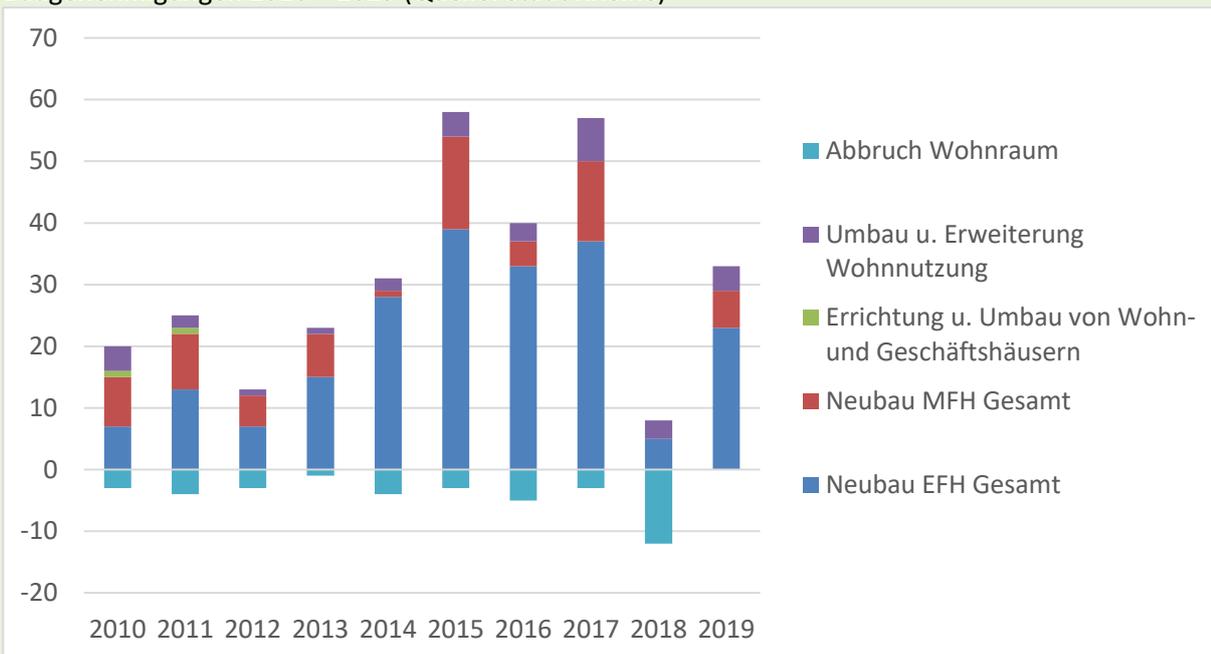


Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Südesch, Eschendorf Süd-Gellendorf (7) wohnen im Juni 2020 knapp 500 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 5,2 % der Bevölkerung und der Anteil liegt damit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Demgegenüber standen 2019 fast 220 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 100 – 300 €/qm (in Gellendorf 100-120 €/qm, in Kiebitzheide/Südesch 165-300 €/qm)

Fazit:

Der Bezirk ist in den letzten Jahren um knapp 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner gewachsen und zwar insbesondere aufgrund von Zuzug. Die Altersstruktur weist auf junge Familien, jedoch auch viele ältere Personen hin. Die Altersgruppe der 75+-Jährigen ist seit 2010 stark angestiegen, was jedoch auch an den zwei Altenwohnheimen liegen kann, die in diesem Bezirk liegen. Der Anteil an empty nest-Haushalten ist unterdurchschnittlich, der Generationenumbruch gelingt demnach. Dazu passt, dass 2015 bis 2017 die Bautätigkeit insbesondere im Bereich der EFH, aber auch der MFH erstaunlich hoch war. Der Bezirk hat noch einige Flächenreserven, wobei aktuell insbesondere in der Eschendorfer Aue neuer Wohnungsbau stattfindet. Eine Kita wurde bereits gebaut und eine weitere Kita befindet sich in Planung, ob eine Grundschule in Eschendorf ausreicht, sollte noch überprüft werden.

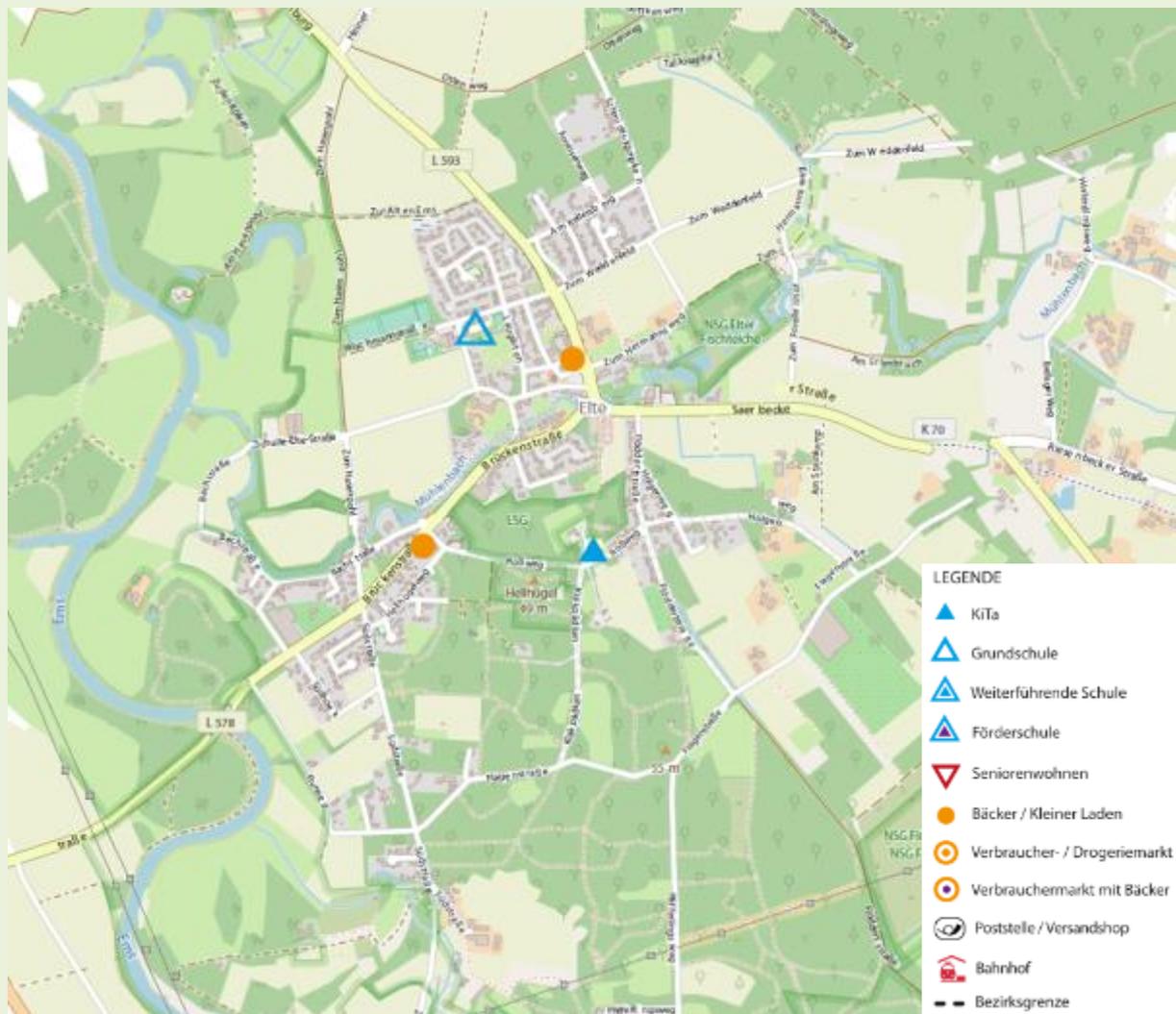
14.8 Bezirk Elte (8)

Beschreibung des Bezirks

Elte ist der kleinste Bezirk von Rheine und befindet sich am äußeren Südosten des Stadtgebietes. Rund um den Dorfplatz und die Hauptstraßen schlängelt sich die Siedlungsstruktur, die insbesondere aus Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern besteht. Es gibt eine Kita und eine Grundschule sowie einen Bäcker und einen Dorfladen.

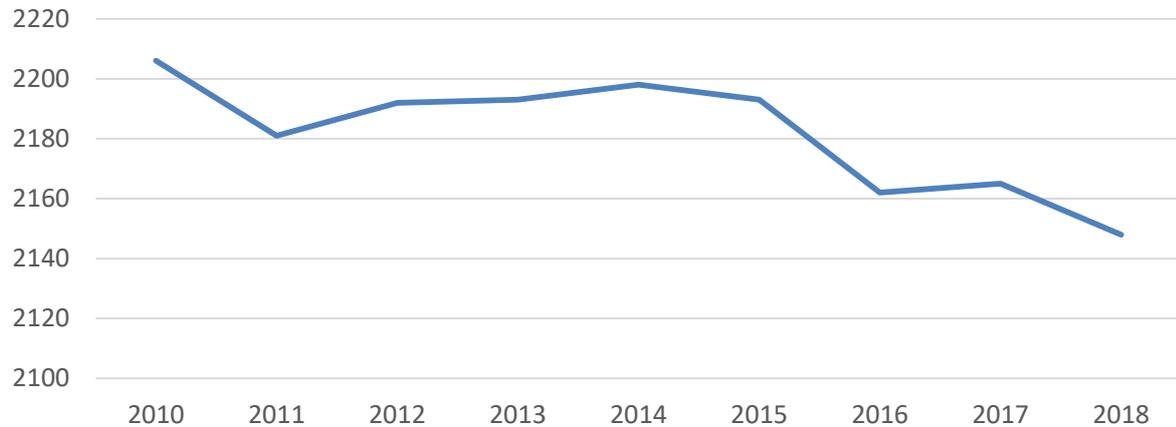


Karte der Infrastruktur

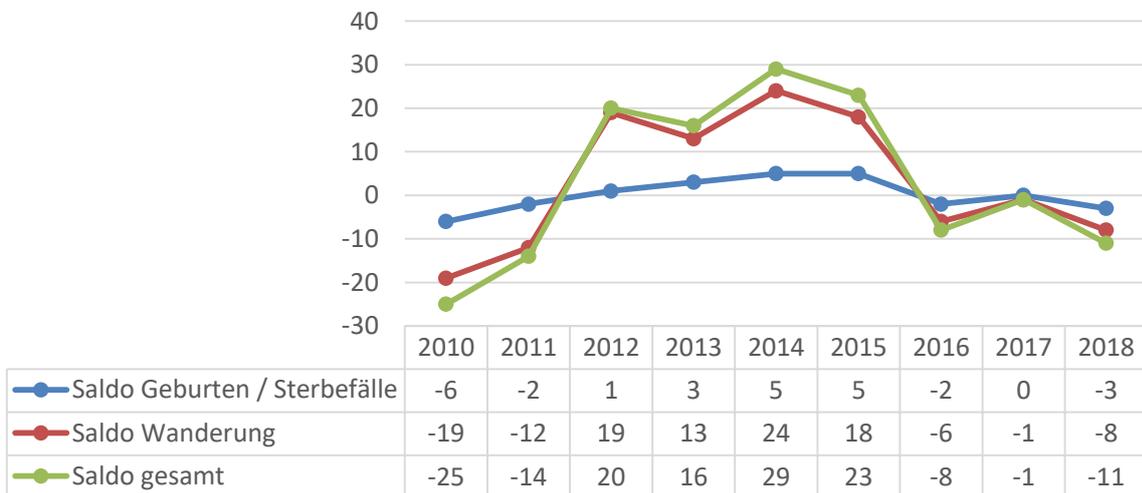


Bevölkerung

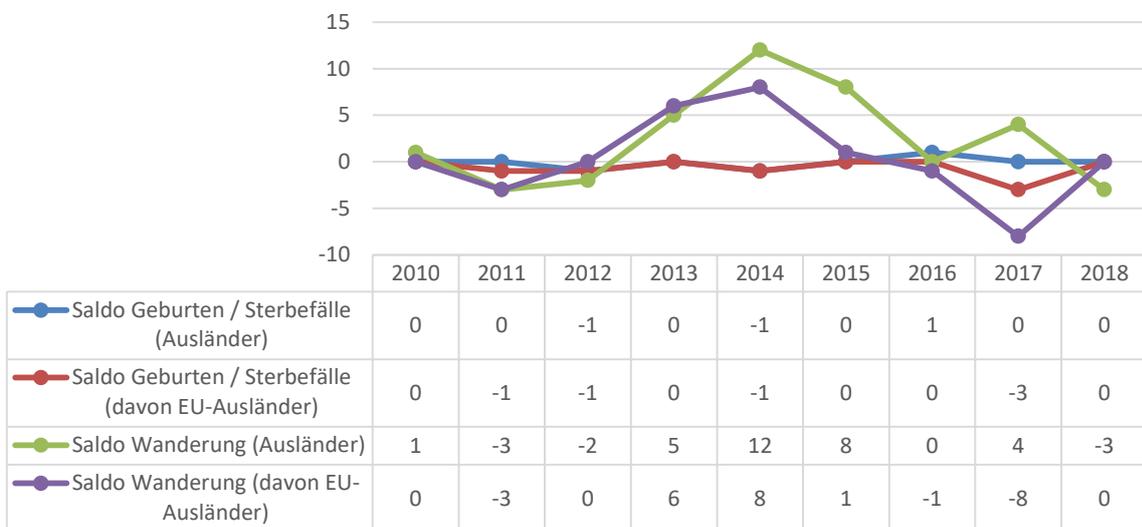
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



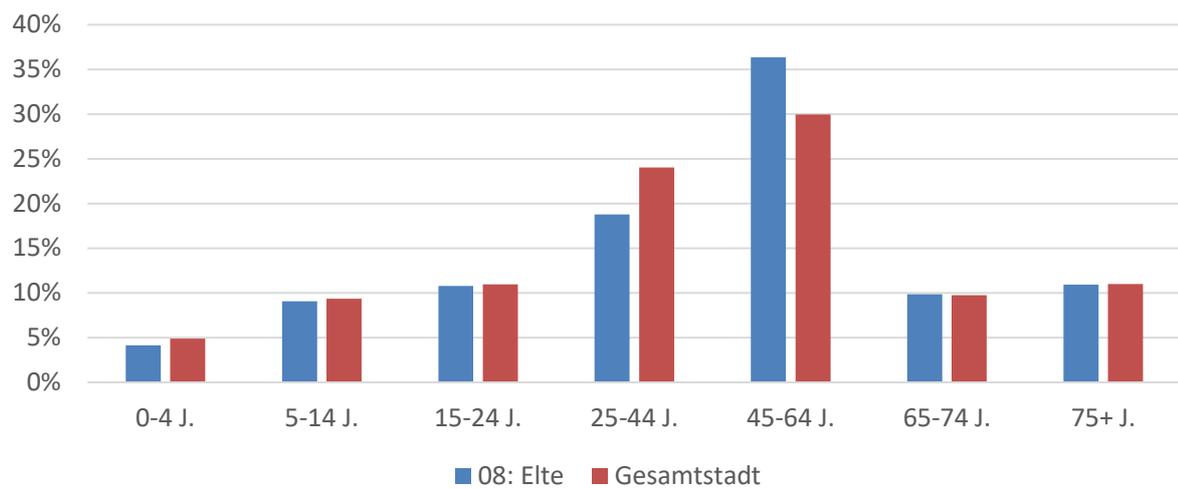
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



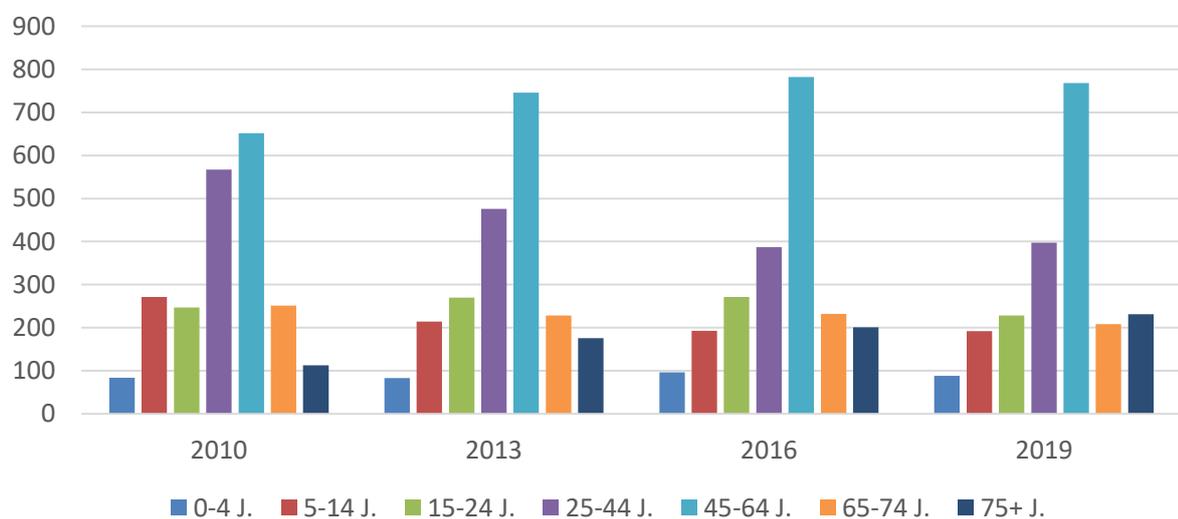
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



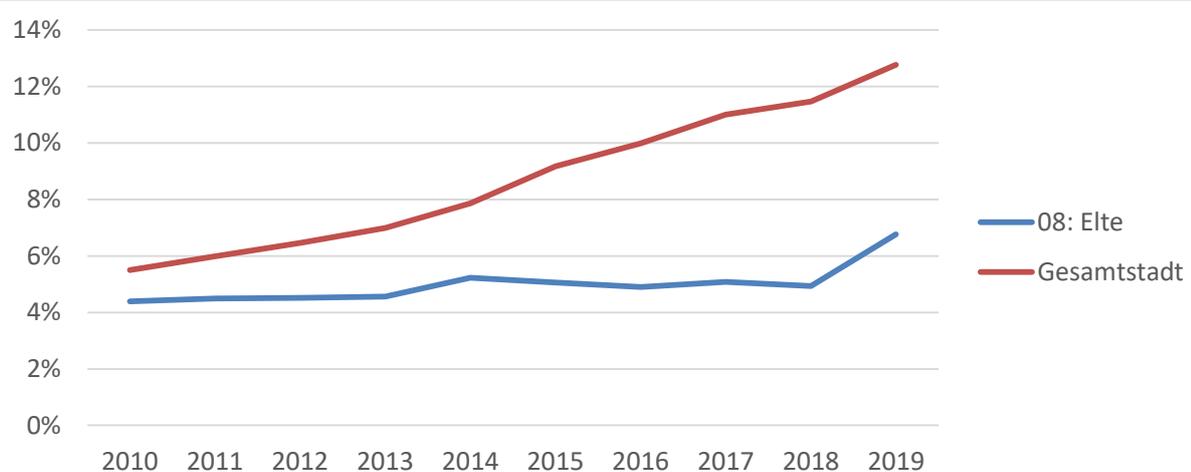
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)

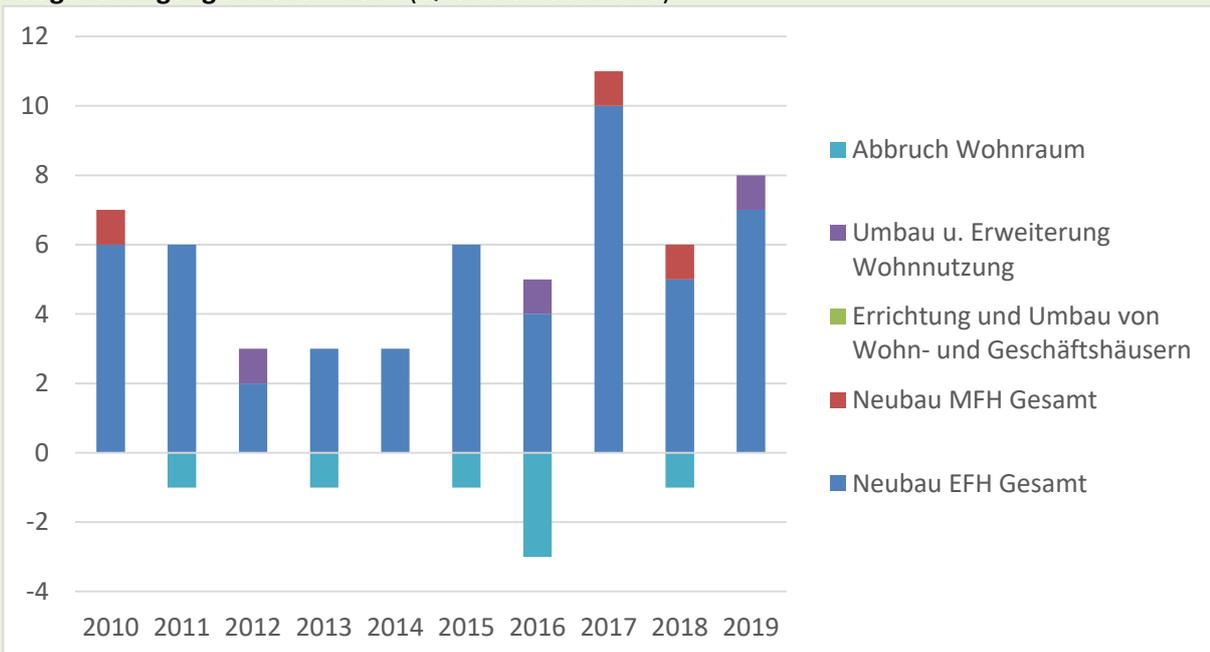


Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Elte (8) wohnen im Juni 2020 etwa 25 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 1,2 % der Bevölkerung und der Anteil liegt damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In Elte gibt es vergleichsweise mehr größere Bedarfsgemeinschaften als in den anderen Bezirken, wobei die Anzahl insgesamt eher verschwindend gering ist. Demgegenüber standen 2019 2 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):
Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 70 – 120 €/qm

Fazit:

Die Bevölkerungsentwicklung in Elte ist rückläufig (-58 Personen in 10 Jahren). Es gibt einen Anstieg des Anteils der 45-64-Jährigen wie auch der 75+-Jährigen (Verdopplung zwischen 2010 und 2019), insbesondere der Anteil der 25-44-Jährigen ist deutlich gesunken (bzw. in die nächste Altersgruppe durchgealtert). Der Anteil der empty nest-Haushalte ist überdurchschnittlich hoch, es ist davon auszugehen, dass hier in den nächsten Jahren Umbrüche stattfinden werden, weil große Wohnungen in EFH frei werden, zumindest wenn analog zu dem Bauprojekt auf der ehemaligen Hofstelle weiterhin Angebote an kleinen barrierefreien Wohnungen entstehen. Es gibt eine stete, wenn auch sehr geringe Bautätigkeit insbesondere im EFH-Bereich. Angebote für ältere Personen (barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen) sind hier sinnvoll, damit diese Personen in ihrer gewohnten Umgebung alt werden können. Außerdem könnten sie so ihre EFH für junge Familien freimachen, die eine Überalterung des Bezirks verringern könnten. Eine behutsame Eigenentwicklung sollte weiterhin verfolgt werden.

14.9 Bezirk Mesum (9)

Beschreibung des Bezirks

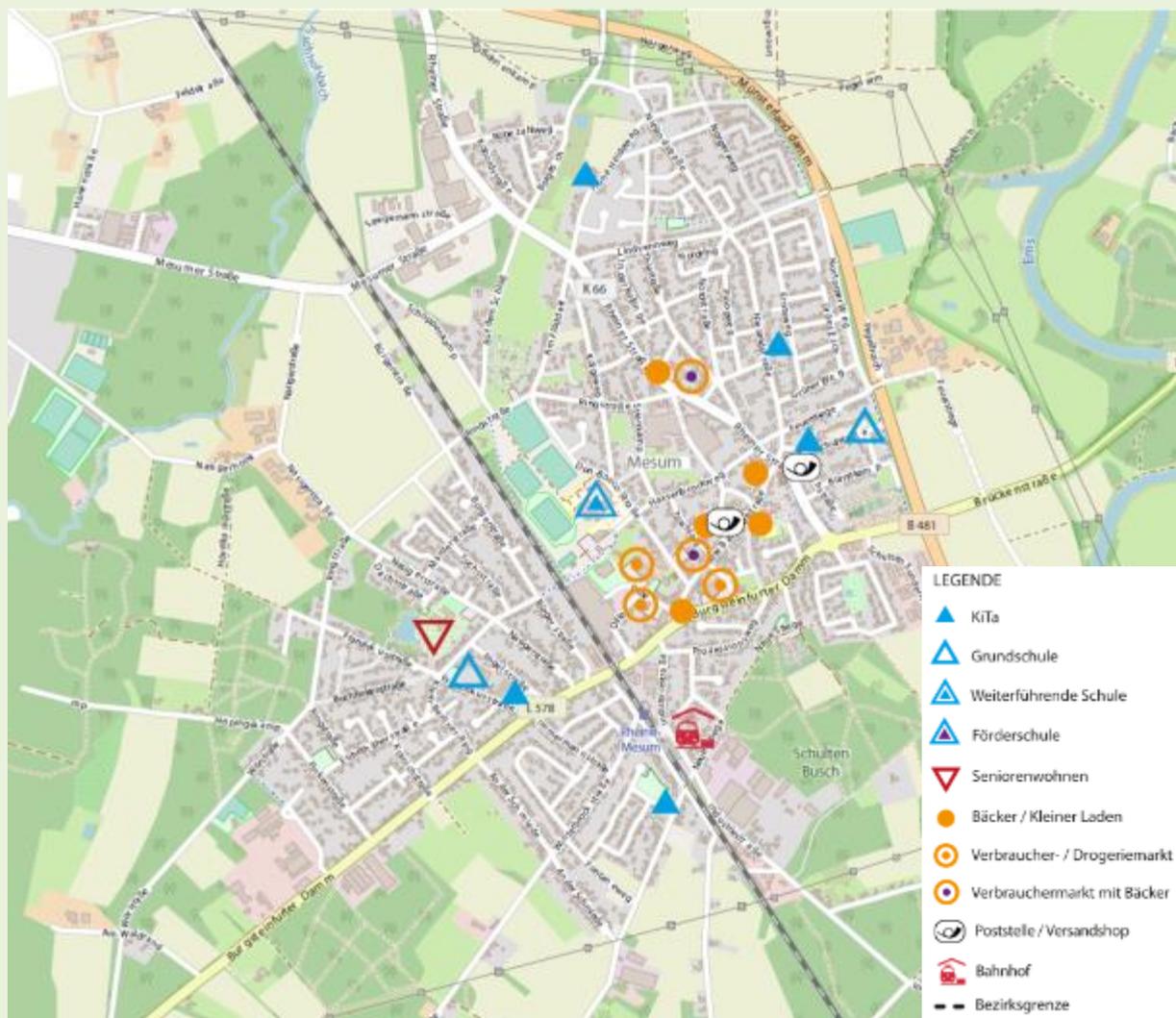
Mesum ist zwar ähnlich weit entfernt von der Innenstadt Rheines wie Elte oder Hauenhorst-Catenhorn, jedoch verringert sich die Distanz durch die Anbindung an die Bahnstrecke Rheine-Münster. Auch ein Pendeln nach Münster wird so erleichtert.

Mesum hat außerdem einen eigenen Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten und von Kita bis weiterführende Schule auch im sozialen Bereich Vieles zu bieten.

Die Wohnbebauung besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, im Ortskern gibt es auch Mehrfamilienhäuser.

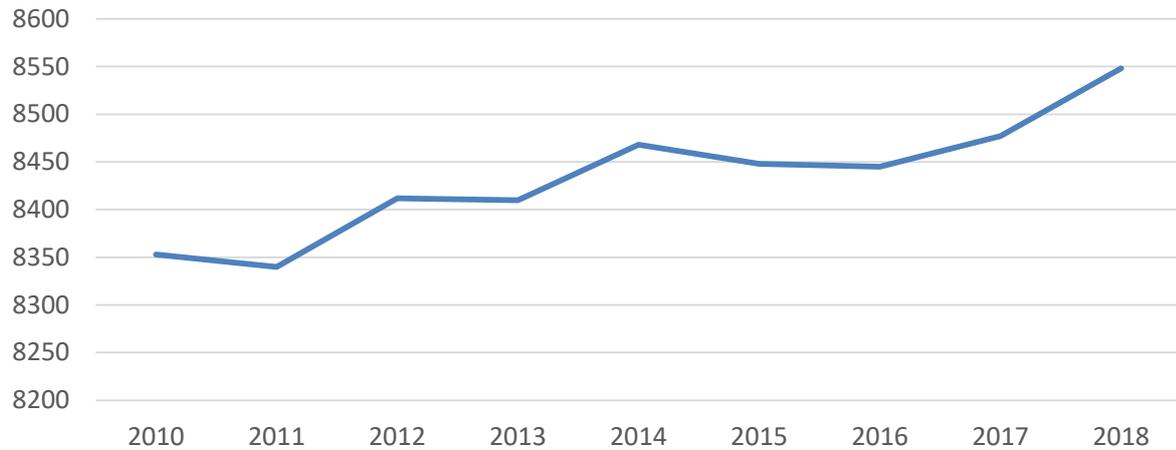


Karte der Infrastruktur

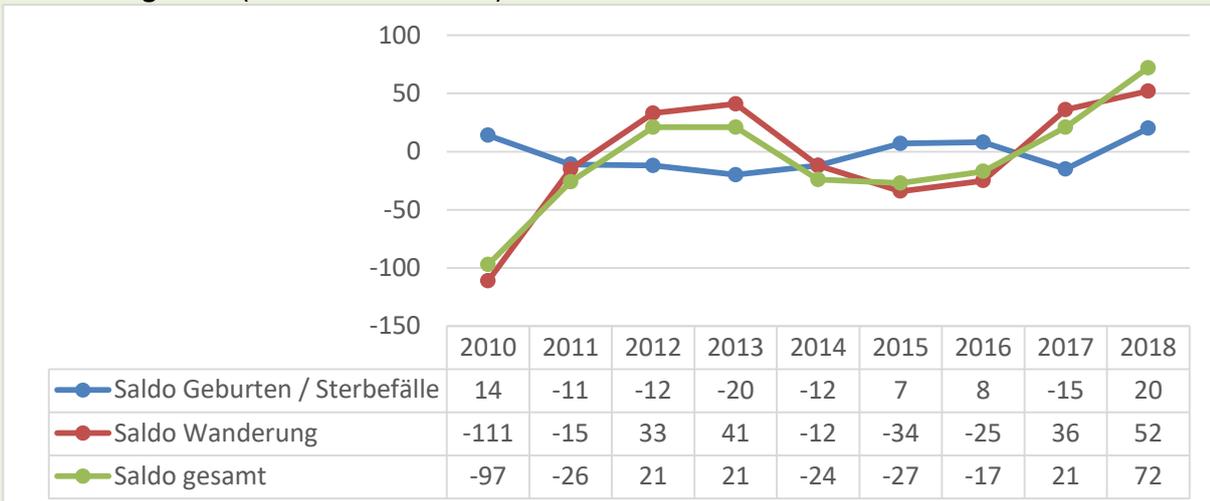


Bevölkerung

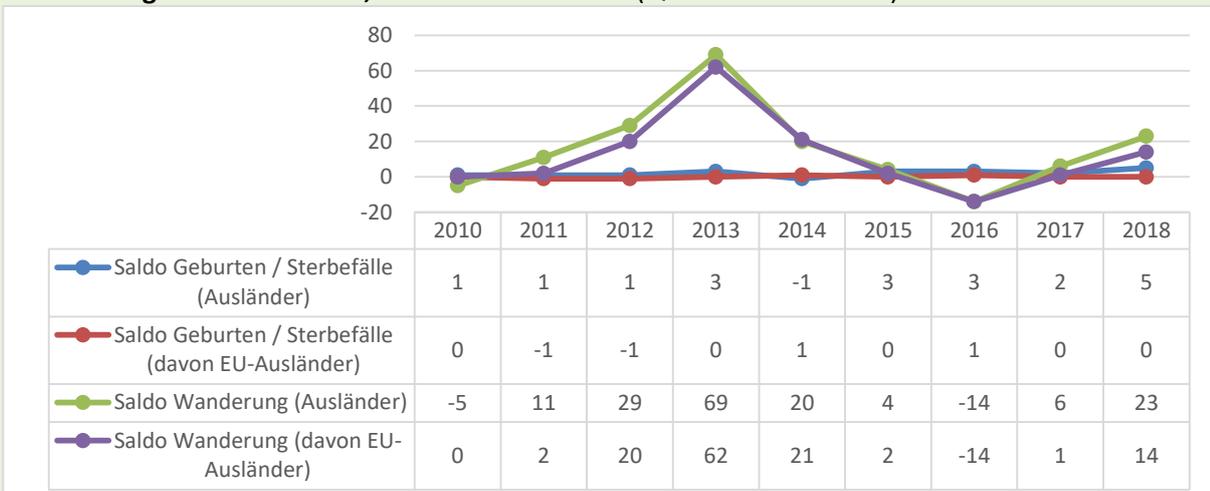
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



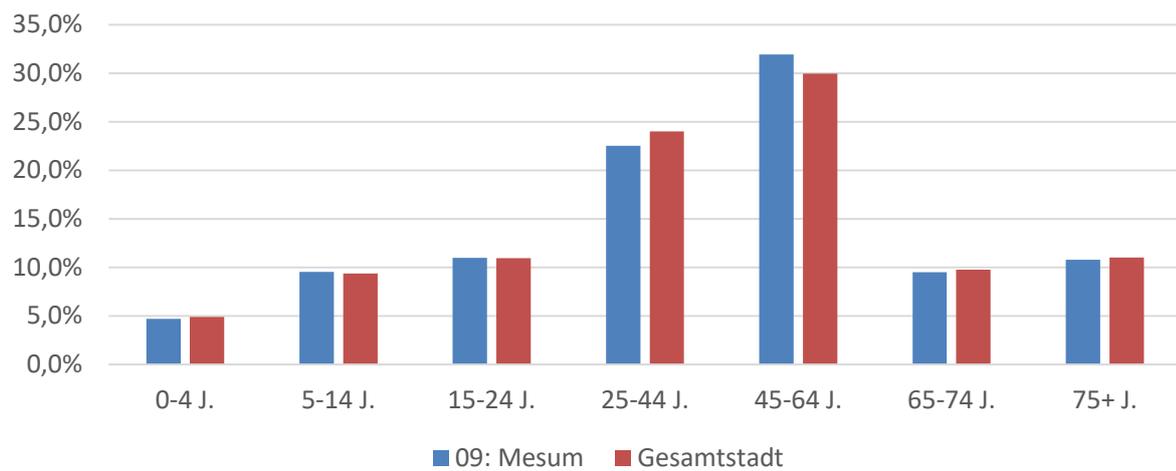
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



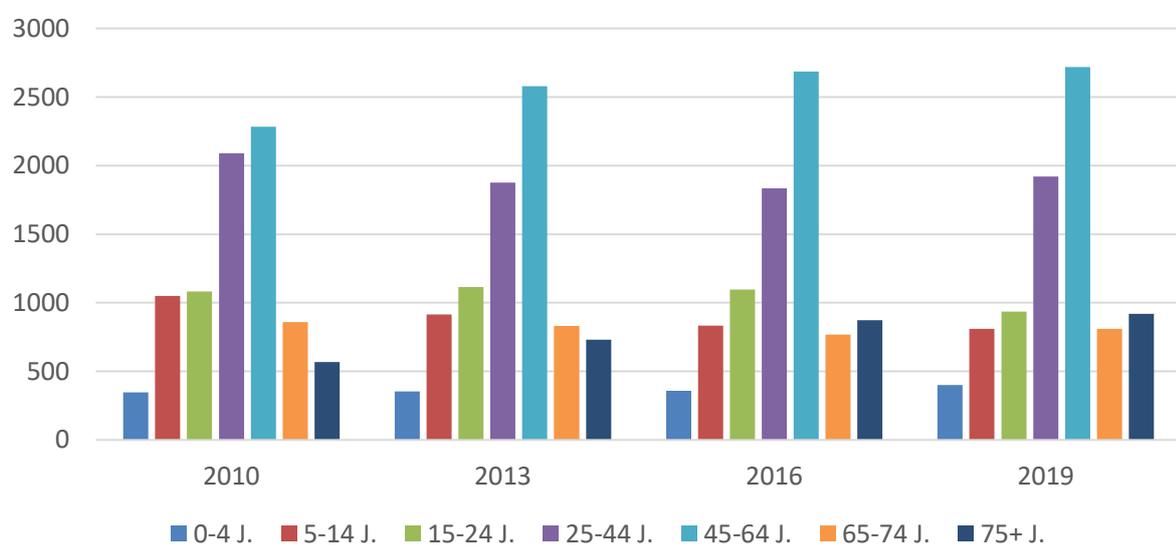
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



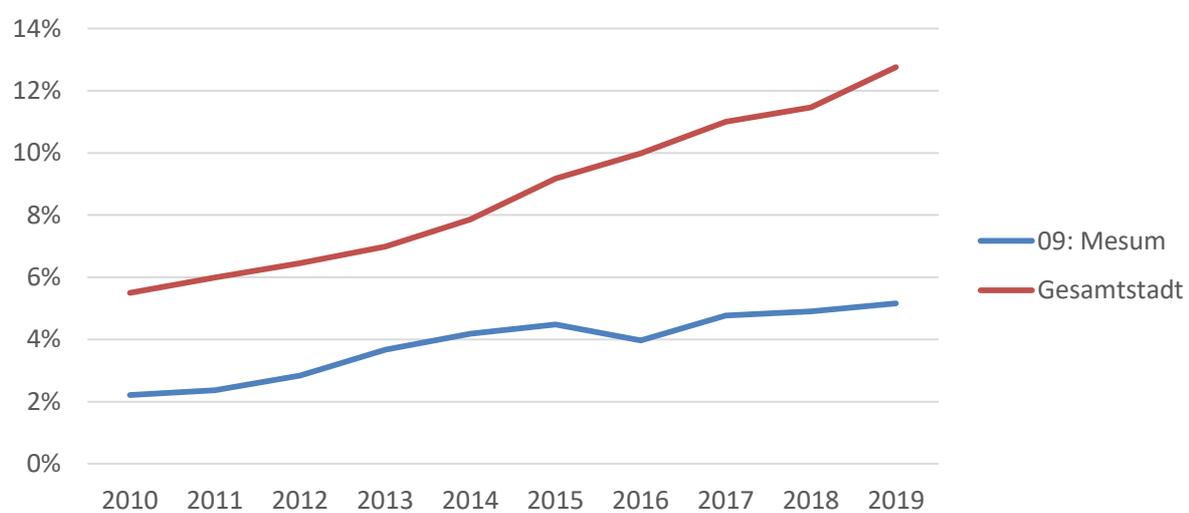
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



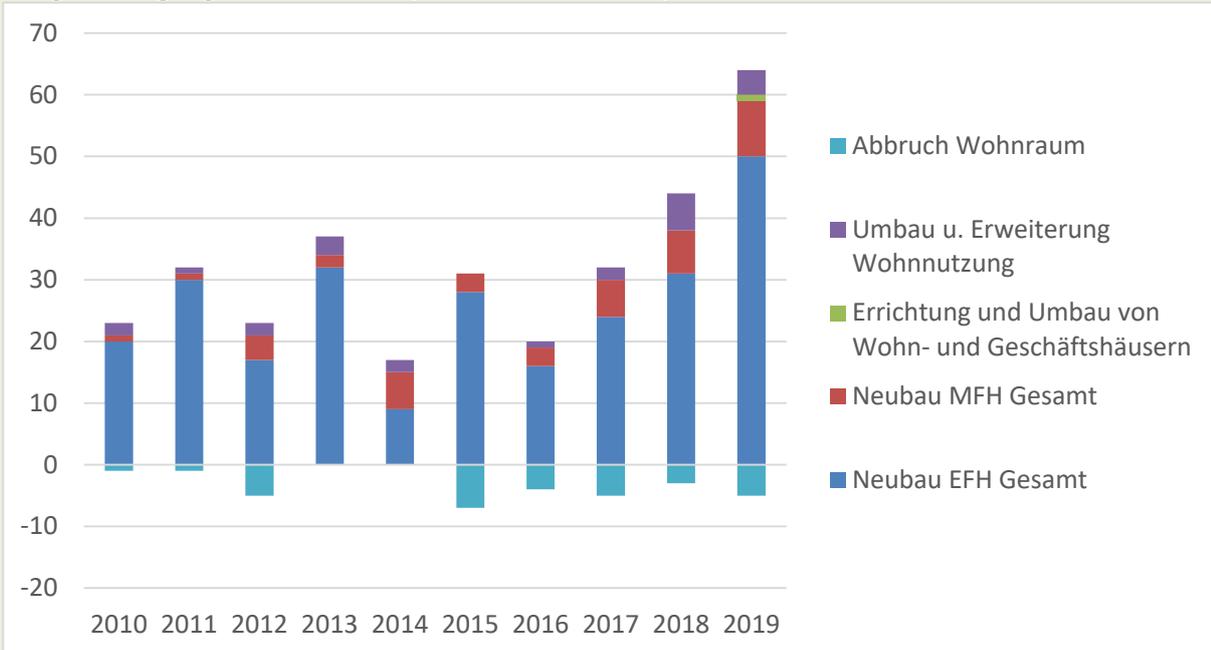
Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Mesum (9) wohnen im Juni 2020 etwa 190 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 2,2 % der Bevölkerung und der Anteil liegt deutlich unter über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Demgegenüber standen 2019 etwa 200 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 90 – 160 €/qm (60-90 €/qm im Außenbereich)

Fazit:

Die Bevölkerung Mesums ist in den letzten zehn Jahren um knapp 200 Personen angestiegen. Gleichzeitig sind die Anteile der 25-44-Jährigen und der 0-4-Jährigen zurückgegangen. Dagegen haben die Anteile der 45-64-Jährigen ebenso wie die der 75+-Jährigen zugenommen. Der Anteil der älteren 2 Personen Haushalte ist leicht überdurchschnittlich. Der Anteil der Ausländer an der Bevölkerung ist leicht angestiegen, ist aber deutlich unterdurchschnittlich. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren angestiegen, es sind auch immer mehr MFH dazugekommen, wobei diese teils auch nur 2 WE beinhalten. Für Mesum gibt es Flächenreserven insbesondere mit kurzfristiger Entwicklungsperspektive und nur kleine Flächen auch mit langfristiger Entwicklungsperspektive (2033, 2034). Es gibt vergleichsweise viel baureifes Land innerhalb von Bebauungsplänen und Baulücken im unbeplanten Innenbereich. Die Entwicklung dieser Flächen sollte fokussiert werden. Da es sich um zentralere Lagen als die Neubaugebiete handelt wären kleine Wohnungen für ältere Personen und/oder geförderter Mietwohnungsbau an diesen Standorten attraktiv.

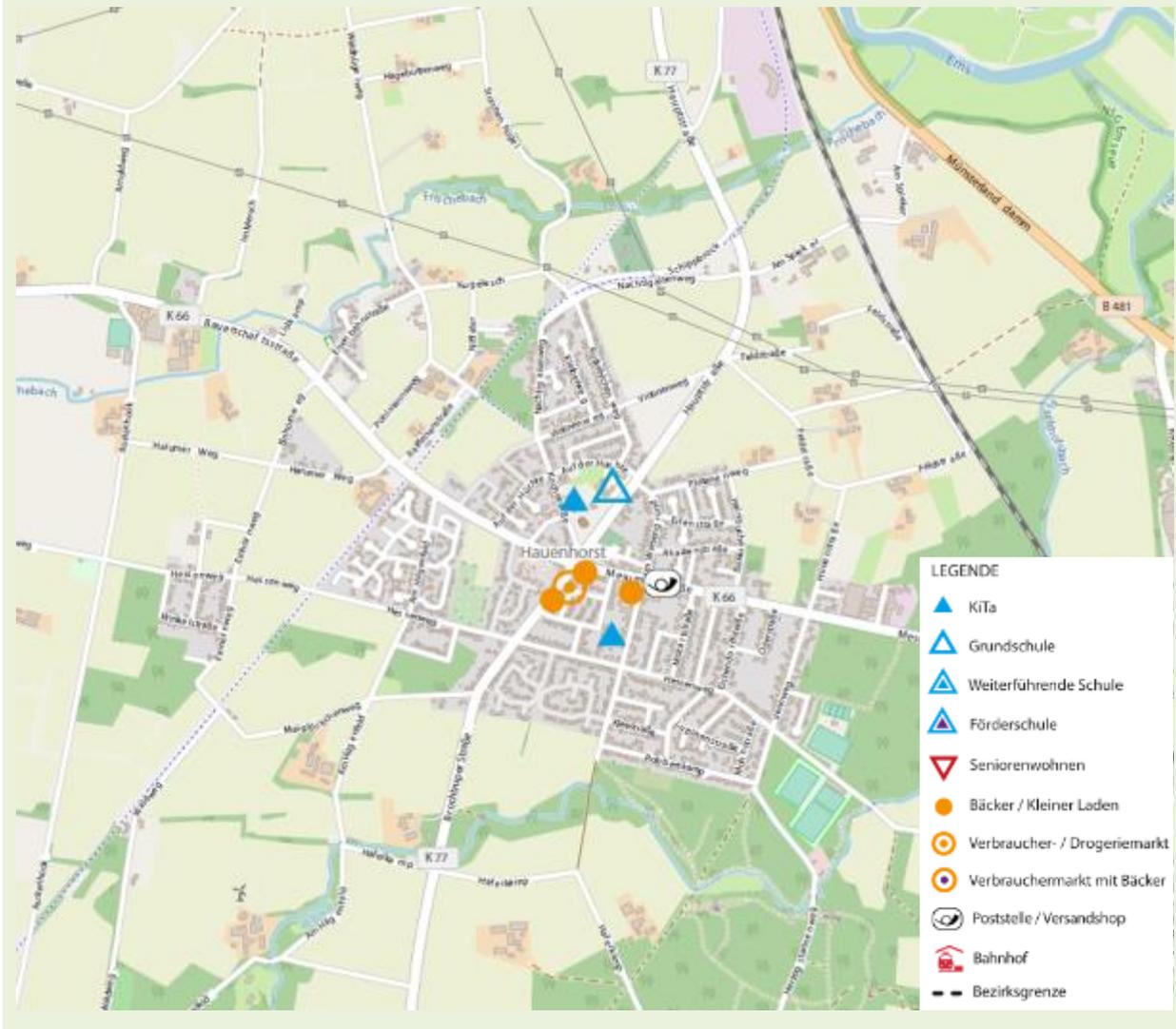
14.10 Bezirk Hauenhorst-Catenhorn (10)

Beschreibung des Bezirks

Hauenhorst-Catenhorn befindet sich westlich von Mesum. Es ist ein eher kleiner Bezirk, der von Einfamilienhäusern und einigen Reihenhäusern geprägt wird, die sich rund um den Dorfplatz gruppieren.

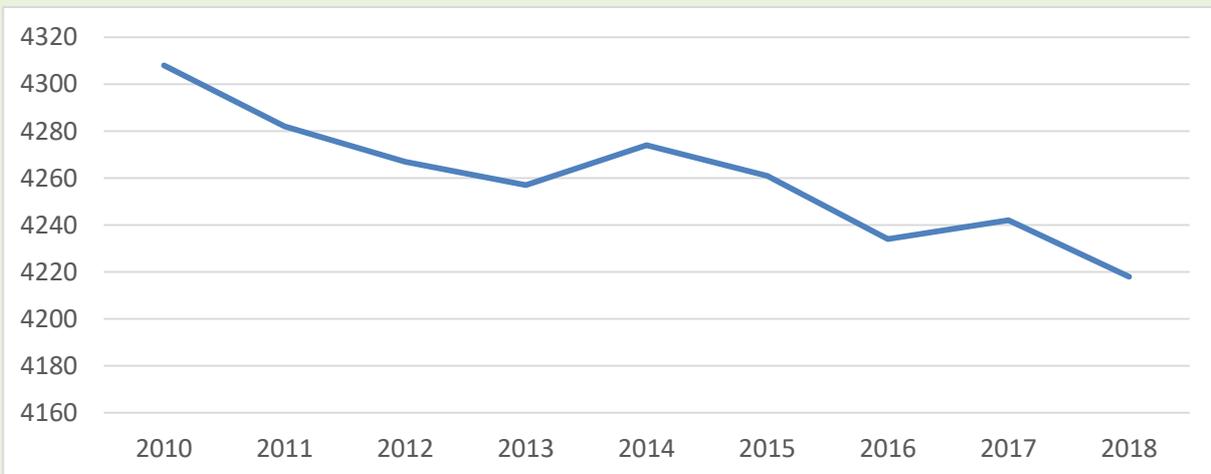
Es gibt zwei Kitas, eine Grundschule und wenige Einkaufsmöglichkeiten.

Karte der Infrastruktur

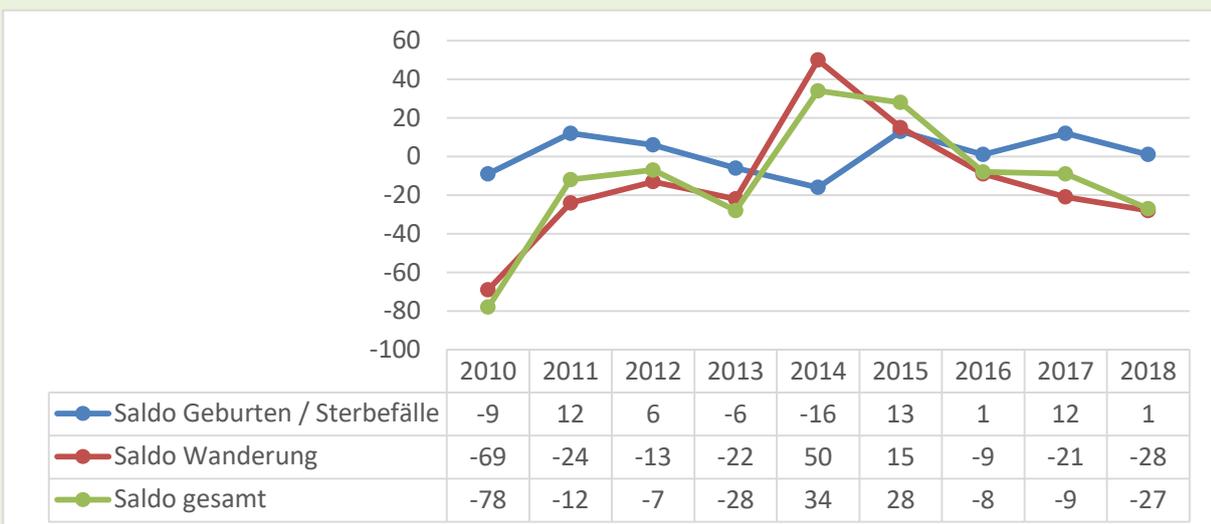


Bevölkerung

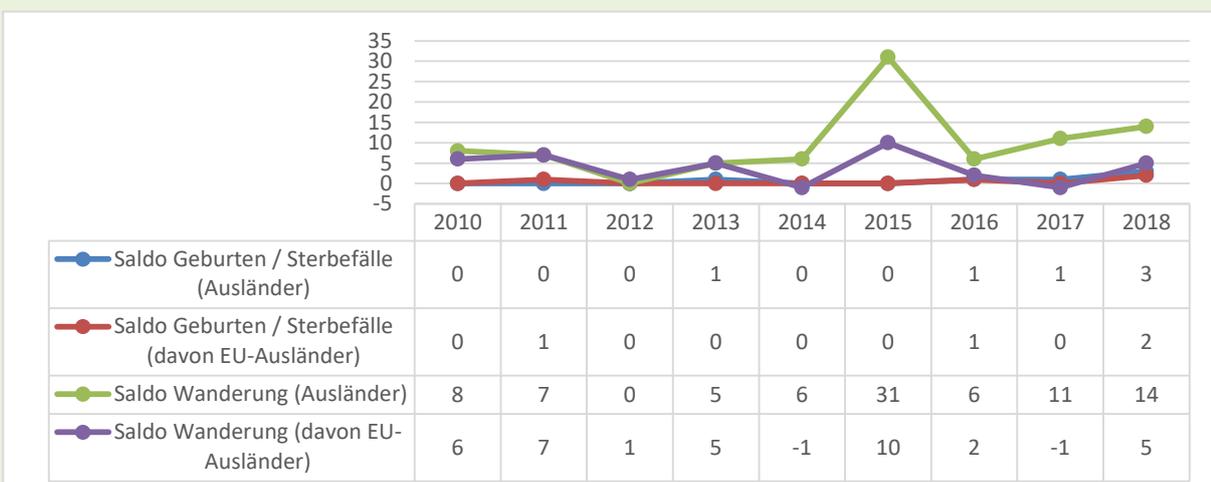
Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Rheine)



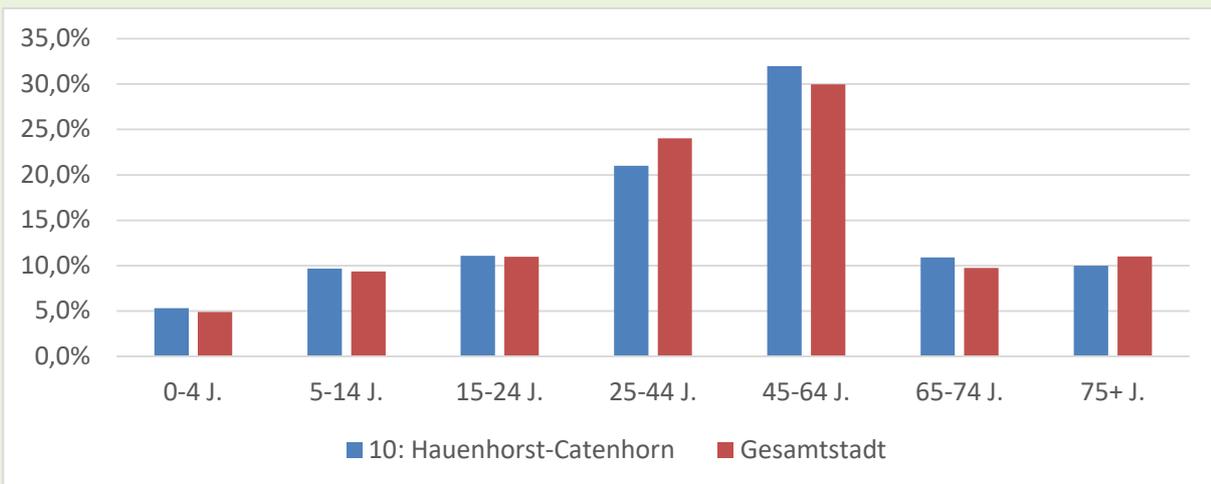
Bevölkerungssaldo (Quelle: Stadt Rheine)



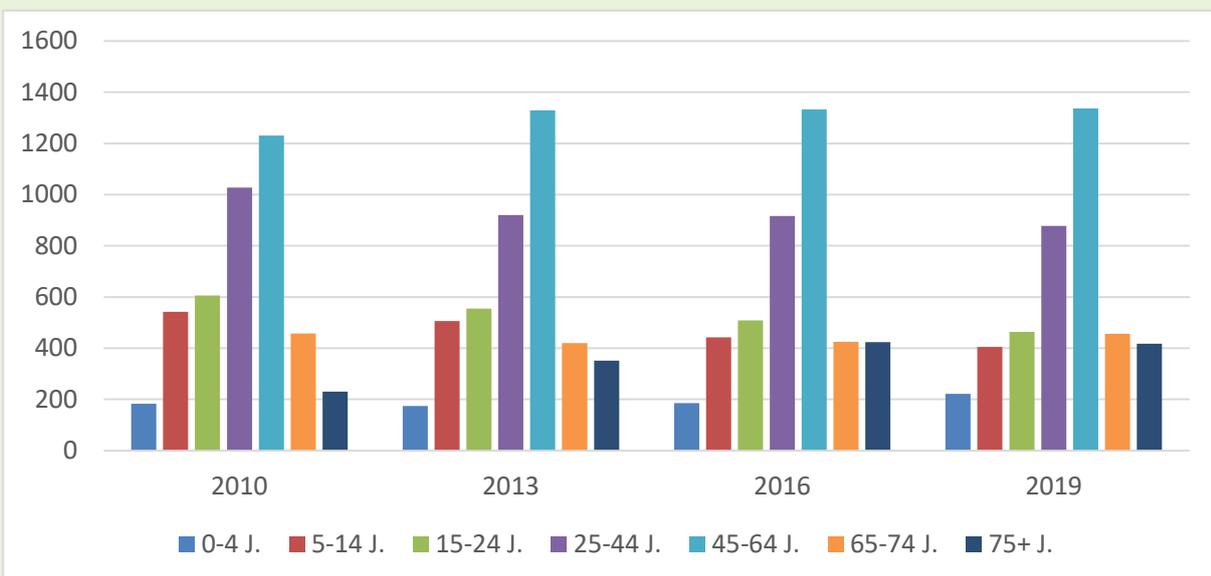
Bevölkerungssaldo Ausländer, davon EU-Ausländer (Quelle: Stadt Rheine)



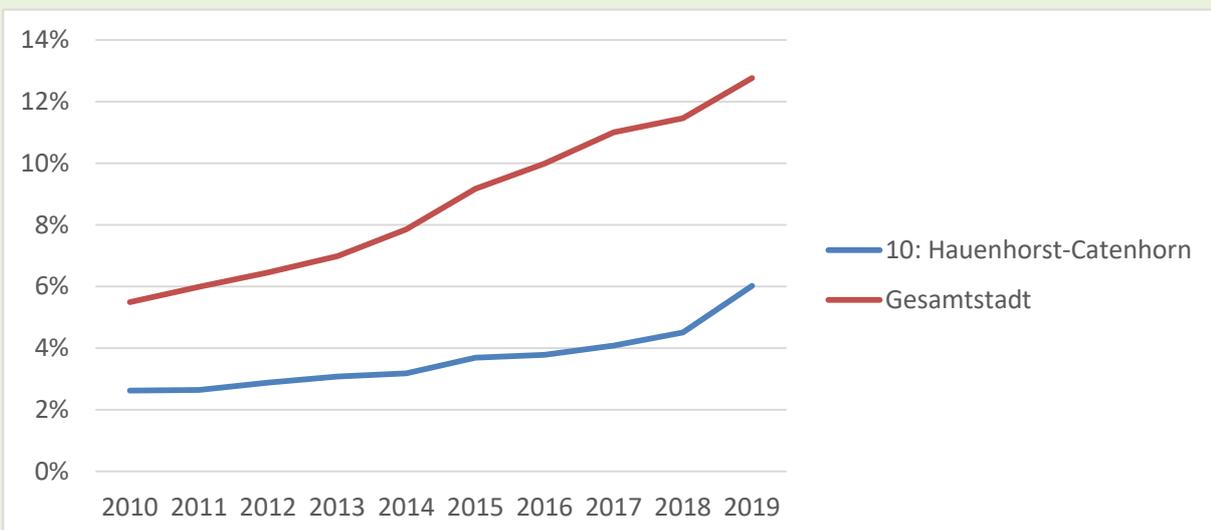
Altersstruktur 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Anteil Ausländer an der Bevölkerung (Quelle: Stadt Rheine)



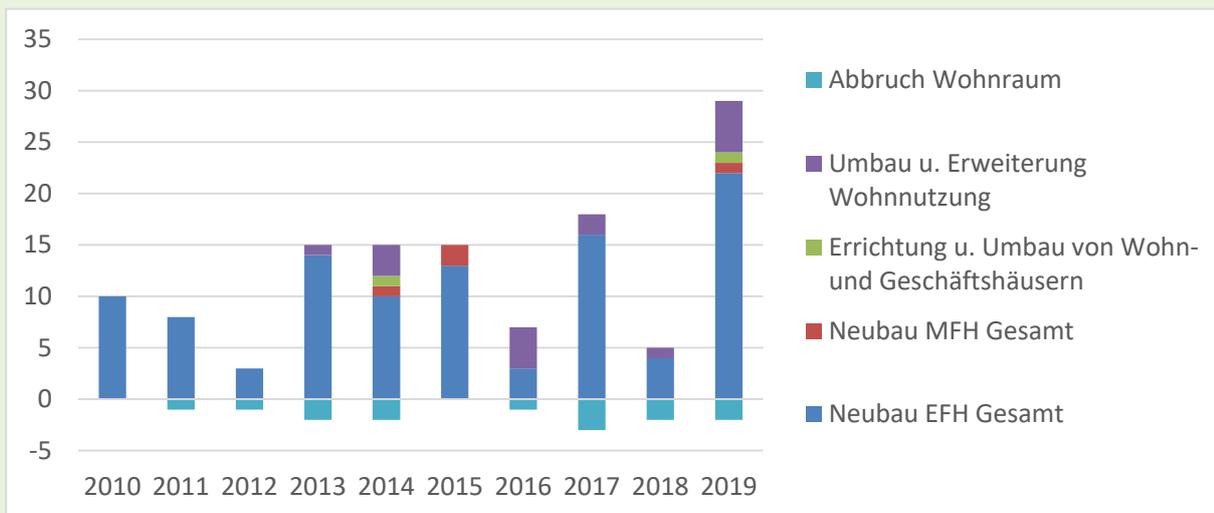
Bedarfe und Angebote preisgünstiger Wohnraum

In dem Bezirk Hauenhorst-Catenhorn (10) wohnen im Juni 2020 über 80 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, das sind 2,0 % der Bevölkerung und der Anteil deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Demgegenüber standen 2019 knapp über 20 gebundene Mietwohnungen.

Wohnungsmarkt

Baugenehmigungen 2010 – 2019 (Quelle: Stadt Rheine)



Bodenrichtwerte 2020 (Quelle: Bodenrichtwertskarte, www.boris.nrw.de):

Wohnbaufläche ein-/zweigeschossig: 90-115 €/qm (im Außenbereich 60 €/qm)

Fazit:

Die Bevölkerung ist rückläufig, obwohl es geringe Neubautätigkeiten gibt. Es gibt Wegzugsverluste, die weiter beobachtet werden sollten. Das deutliche Anwachsen der 75+-Altersgruppe spricht dafür, dass der Bezirk immer älter wird. Da ein Großteil der Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren stammen ist der demographische Umbruch hier zu erwarten. Diese Vermutung wird durch den überdurchschnittlichen hohen Anteil an kleinen Haushalten über 65 Jahren, und zwar insbesondere im östlichen Teil von Hauenhorst (ältere Baugebiete), verstärkt. Die Flächenreserven für Hauenhorst-Catenhorn befinden sich größtenteils inmitten der vorhandenen Bebauung. Eine Realisierung des Grundstückes Violinenweg-Nordwest mit einer geplanten Bebaubarkeit im Jahr 2029 bedeutet einen bewussten Ansatz für Wachstum in diesem Bezirk. Vor Realisierung sollte die bis dahin geschehene Entwicklung analysiert werden und der Bedarf an Neubaufäche eruiert werden, um keine Leerstände im Bezirk zu provozieren.

Insbesondere die kleinen Flächen im östlichen Teil sollten mit kleinen barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen bebaut werden, um hier Umzüge zu ermöglichen.

15 Kurzprotokoll der Politischen Arbeitskreise

Es gab vier Sitzungen des politischen Arbeitskreises. In der ersten Sitzung am 9. Februar 2021 wurden die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgestellt und Rückfragen beantwortet und erste Einschätzungen zum Konzept geäußert. In den weiteren drei Sitzungen ging es je um ein Oberziel für die Wohnraumversorgung der Stadt Rheine (siehe auch Kapitel 10): Am 3. März ging es um das Oberziel „ausreichend Wohnraum schaffen“, am 11. März um das Oberziel „bedarfsgerechten Wohnraum schaffen“ und am 18. März um das Oberziel „bezahlbaren Wohnraum schaffen“. Die Aufzeichnungen stellen einen Ausschnitt der Diskussionspunkte dar, nicht alle Meinungen und Ideen führten zu einer Konsensbildung.

Zur Diskussion und tiefergehenden Bearbeitung der Themen wurde die Teilnehmerzahl – wie in anderen Arbeitskreisen üblich – begrenzt, um effizient arbeiten zu können. Die Fraktionen waren dazu aufgerufen - aufgrund Ihrer Verteilung von Ausschussmitgliedern im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz - TeilnehmerInnen zu stellen.

Politischer Arbeitskreis I

- Als Anhang zur Präsentation des Termins wird die Sozialberichterstattung aus dem Bereich Soziales mitgeliefert
- auf reale Bedarfe und die Realisierung gespannt / Abwanderung ins Umland aufgrund hoher Kosten in Rheine? / Mieten sollen niedrig bleiben
- Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen interessant/ auch Quote für seniorengerechte und geförderte Wohnung?
- Soziale Effekte der Wohnraumentwicklung berücksichtigen
- Deckung des Wohnungsbedarfs über primär Neubau bedenklich aufgrund der Klimaschutzziele, mehr Umbauten ermöglichen, Neuverteilung? / Kulturwandel im Wohnen, Singularisierung möglicherweise rückläufig aufgrund von anderen Wohnraumnutzungen/ bspw. gemeinschaftliches Wohnen, Jung kauft Alt
- Arbeitsaufträge für die Verwaltung sinnvoll/ Thema Erbpacht und Konzeptvergaben vertiefen / Strategie für günstiges Wohnbauland
- Stärkung der städtischen Wohnungsgesellschaft: finanziell und personell
- Jährliche Prioritätenliste, Ziele priorisieren/ Verzahnung Sozialberichterstattung mit WRVK könnte zu gegenseitigem Profitieren führen / Thema soziale Segregation
- Arbeitsaufträge für die Verwaltung mit derzeitiger MitarbeiterInnen-Zahl leistbar? Diskussionen über die Realisierbarkeit von gefördertem Wohnraum notwendig, die Anzahl der Auflagen verhindern, dass sie marktgerecht umgesetzt werden können
- Grünflächen vs. Verdichtung: Wie kann Rheine in Zukunft mit Grünflächen umgehen? Masterplan Grün / Luftmassenbewegung bedenken bei großen Baugebieten / Vergabepolitik fest definieren, die neben der städtischen Wohnungsgesellschaft auch genossenschaftliche Strukturen wie den Wohnungsverein stärken
- Wohnflexibilisierung im Quartier: aus EFH heraus andere Wohnformen finden
- Eigentumsquote stärken/ Außenbereiche nicht vernachlässigen, sondern priorisieren / Straßenzüge mit einseitiger Bebauung prioritär auf der anderen Seite bebauen, um Erschließungskosten zu sparen und schnell zu bauen
- Positive Bedarfsvorschau ist sinnvoll, Anpassung nach 5 Jahren wäre gut

- Quartiere am Rand berücksichtigen
- Diskussionsbedarf bei der Quotierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau/ Kataster der Leerstände/ Baulücken soll noch veröffentlicht werden
- Rechtlich möglich, auf städtischen Flächen Grundstücken ein Rückkaufrecht einzuführen?

Politischer Arbeitskreis II

- Wie kann die Eigentumsquote erhöht werden?
- Innenentwicklung → Verdichtung, „Rheiner Maßstab“ muss mehr Geschosse ermöglichen
- Auszüge aus älteren Eigentums-EFH in neue Eigentumswohnungen wirtschaftlich nicht darstellbar
- Empty nest-Haushalte müssen informiert werden, welche Möglichkeiten zur Aktivierung gibt es?
- Prioritätensetzung: Innen- vor Außenentwicklung
- Datengrundlage der Sozialberichterstattung für Neuplanungen nutzen, auf Grundlage statistischer Daten ein Nutzungs- und Bebauungskonzept entwickeln
- Prioritäten in der Flächenentwicklung festlegen: Flächenwertigkeiten, zeitliche Umsetzbarkeit, Kriterium Menge der Wohneinheiten pro Bebauungsplan
- Prioritätensetzung: Ortsteile wie Mesum, Elte und Altenrheine müssen gestärkt werden
- Infrastruktur, Mobilität und Lage sind wichtige Faktoren in der Versorgung älterer Bürgerinnen und Bürger
- Höhenentwicklung Damloup: 3- bis 4-geschossige Bebauung sinnvoll und muss weiterverfolgt werden
- Konversionsflächen großes Potential für Rheine
- Festsetzung von mehr Mehrfamilien- und Doppelhäusern
- Konzeptvergaben bei städtischen Flächen, Förderung der Entwicklung städtischer Flächen
- Stadt muss preisdämpfend wirken
- Erbpacht (bei EFH/ZFH) wird in Zeiten niedriger Zinsen am Kapitalmarkt wenig nachgefragt

Politischer Arbeitskreis III

- Empty nest: Schaffung von Begegnungszentren in Quartieren, mögliche Tauschbörsen sind schwierig umsetzen; Förderung und Beratung von Umbauten (EFH/ZFH)
- Aktivierung von Baugruppen für Seniorenwohnungen, Neue Wohnformen fördern
- Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen stärker fordern/fördern
- Priorisierung MFH gegenüber EFH ist für manche Ortsteile nicht zielführend
- Private Investoren verpflichten barrierefreie Wohnungen zu bauen (Reihenhäuser)
- Verpflichtend Eigentumswohnungen realisieren, keine Mietwohnungen; rechtlich schwierig umsetzbar
- In der Innenstadt das Thema Stellplätze für Investoren vereinfachen
- Bedarfe sollen auf Ebene der einzelnen Stadtteile ermittelt werden
- Wohnungsnotfälle als Bedarfsgruppe berücksichtigen, reicht bspw. das Angebot der städtischen Wohnungsgesellschaft nicht aus
- Städtische Wohnungsbauförderung turnusmäßig evaluieren und bei Bedarf anpassen

Politischer Arbeitskreis IV

- „Auf Sicht fahren“ und in Abständen von 5 Jahren überprüfen und ggf. Maßnahmen anpassen
- Qualitäten müssen im öffentlich geförderten Wohnungsbau gesichert werden
- Durchmischung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen innerhalb eines MFH, keine Konzentration von öffentlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb eines Wohngebietes, sondern Integration in neue und bestehende Gebietsstrukturen
- Einführung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau wird begrüßt
- Geförderte Eigentums-EFH/ZFH/RH in Neubaugebieten ermöglichen
- Überarbeitung des Wohnbaulandkonzeptes ist notwendig, Priorisierung eigener Flächen sinnvoll
- Förderung/Stärkung der städtischen Wohnungsgesellschaft notwendig, Ziel: Vorreiter bei der Wohnbauentwicklung in Rheine, auch vor dem Hintergrund öffentlich geförderter Wohnungsbau, Barrierefreiheit

16 Vergabekriterien für Endverbraucher

Für die Grundstücke von Endverbrauchern, auf die sich mehrere Interessenten bewerben, erfolgt die Vergabe nach folgendem Punktekatalog:

	Punkte
Kinder, von ungeboren (Nachweis durch Mutterpass) bis zum vollendeten 17. Lebensjahr im Haushalt lebend (auch Dauerpflegekinder) 1. und 2. Kind Weitere	je 8 je 10
Ehepaare oder gleichgestellte Paare, bei dem keiner das 40. Lebensjahr vollendet hat	5
Schwerbehinderte Bewohner ab 50 % Grad der Behinderung oder Bewohner mit Pflegegrad	je 8
Ehrenamtskarte Vorlage einer gültigen Ehrenamtskarte (max. je Bewerbung eine) (Bei auswärtigen Bewerbern genügt ggfls. der Nachweis des Bereiches Bürgerengagement, Sport der Stadt Rheine über den Anspruch)	5
je Jahr 2 Punkte seit erstmaliger Bewerbung (max. 6 Pkt.)	2
energetische Qualität des Gebäudes entspricht zum Zeitpunkt des Bauantrages mindestens der zweiten Förderstufe der KfW (aktuell KfW-Effizienzhaus 40)	4

Für die Vergabe von bis zu 3 Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern behält sich die Stadt Rheine vor, abweichende Auswahlkriterien anzuwenden.

17 Übersicht Bezirke bzw. Ortsteile

