

Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen

Stadt Rheine

Dortmund, im September 2010

Impressum

Auftraggeber:	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine
Auftragnehmer:	plan-lokal GbR Bovermannstraße 8 44141 Dortmund
Bearbeitung:	Alfred Körbel Christin Gehlen Stefan Hölkemeier
Stand:	September 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	6
2	Wohnungsbedarf	8
2.1	Bevölkerungsentwicklung	8
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung in Rheine bis heute	8
2.1.2	Bevölkerungsprognose	14
2.1.3	Haushaltsprognose	17
2.1.4	Prognose der Zahl der Privathaushalte	20
2.2	Sozioökonomische Struktur der Bevölkerung	21
2.2.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	21
2.2.2	Transferleistungsempfänger nach SGB II und XII	24
2.2.3	Einkommensniveau	24
2.2.4	Nichtdeutsche	25
2.3	Bedarfe spezifischer Zielgruppen	26
2.4	Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose	30
3	Wohnungsangebot	35
3.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	35
3.1.1	Gebäudestruktur Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser	35
3.1.2	Baualtersstruktur Gebäude	36
3.1.3	Größe und Grundrisse Wohneinheiten	37
3.2	Bautätigkeit und Eigentum	38
3.2.1	Eigentumsquote	41
3.2.2	Grundstücksmarkt	42
3.3	Mietpreisstruktur	44
3.4	Öffentlich geförderter Wohnraum	45
3.4.1	Struktur und räumliche Verteilung des geförderten Bestandes	48

	3.4.2	Förderquoten und Bewilligungen / Bedarfs- bestätigungen	50
	3.4.3	Entwicklung des geförderten Wohnraum- angebotes	52
	3.4.4	Fazit	53
	3.5	Institutionell gehaltene Wohnungsbestände	54
4	Stadtteilprofile		56
	4.1	Innenstadt-West und -Ost	58
	4.2	Dutum	60
	4.3	Dorenkamp-Nord und -Süd	61
	4.4	Hörstkamp	63
	4.5	Schleupe	64
	4.6	Wadelheim	65
	4.7	Bentlage	67
	4.8	Wietesch	68
	4.9	Altenrheine	70
	4.10	Schotthock-West / Baarentelgen und Schotthock-Ost	71
	4.11	Stadtberg	73
	4.12	Eschendorf-Süd und -Nord	74
	4.13	Rodde / Kanalhafen	75
	4.14	Südesch	76
	4.15	Gellendorf	78
	4.16	Mesum-Dorf und Mesum-Feld	79
	4.17	Elte	81
	4.18	Hauenhorst	82
	4.19	Catenhorn	83
	4.20	Fazit	84
5	Siedlungsstruktur		85
	5.1	Innerstädtische Kernbebauung	86
	5.2	Mehrfamilienhausbestände der 1930er bis 1950er Jahre	86
	5.3	Mehrfamilienhausbestände der 1960er / 1970er Jahre	87

5.4	Einfamilien- und Doppelhausbestände bis 1950er Jahre	88
5.5	Einfamilien- und Doppelhausbestände der 1960er / 1970er Jahre	88
5.6	Bestände ab den 1980er Jahren und Neubaugebiete	89
5.7	Gewachsene Wohngebiete	90
5.8	Dörfliche Siedlungsbereiche	90
5.9	Fazit und Handlungsansätze	91
6	Leitlinien für die zukünftige Entwicklung	96
6.1	Leitlinien für die Stadtentwicklung – Projekte entwickeln	97
6.2	Leitlinien für die Wohnungswirtschaft – Kommunikationskultur aufbauen	104
6.3	Leitlinien für den öffentlich geförderten Wohnraum – Förderung fortsetzen	106
6.4	Leitlinien für das Wohnen spezifischer Zielgruppen – Beratungsangebote aufbauen	109
7	Ausblick	111
8	Anhang	113

1 Anlass und Ziel

Das Aufgabenfeld der kommunalen Wohnungspolitik verändert sich zunehmend. Bedingt durch den demographischen Wandel und die damit einhergehende Veränderung der Bevölkerungsstruktur ändert sich auch die Struktur und Menge der wohnungsnachfragenden Haushalte. Neben Fragen des Neubaus wird zunehmend der Bereich der Bestände bedeutend, ihre zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Anpassung an eine sich verändernde Nachfrage.

Kommunale Wohnungspolitik stellt kein sektoral begrenztes Aufgabenfeld mehr dar; mehr denn je ist sie mit Fragestellungen der Stadtentwicklung verknüpft. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Einflussmöglichkeiten der Kommune zurückgehen, da aus Gründen fehlender finanzieller und personeller Ressourcen private Investoren an Einfluss gewinnen. Um eine zielgerichtete und zukunftsorientierte Entwicklung der Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine Kooperation mit und zwischen allen Wohnungsmarkakteuren notwendig. Schon aus finanziellen Gründen nimmt die Kommune dabei eher die Rolle des Moderators ein als die desjenigen, der Maßnahmen eigenständig umsetzt.

Diese Ausgangslage war für die Stadt Rheine ausschlaggebend, die Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen nach Maßgabe des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW anzudenken und quantitative sowie qualitative Grundlagen dafür in einem Gutachten zusammenzustellen. Ziel dieses Gutachtens ist es, der Stadt und den Wohnungsmarkakteuren eine handlungsorientierte Basis zur kommenden, auch langfristigen Entwicklung der Wohnquartiere in Rheine zu bieten und durch die Ableitung von Leitlinien den weiteren Prozess zu einem Handlungskonzept Wohnen einzuleiten. Weiterhin soll es den wohnungspolitischen Handlungsspielraum der Stadt stärken und die Basis für die zukünftige Wohnungsbauförderung bilden.

Die Stadt Rheine war in der Vergangenheit bereits sehr aktiv im Umgang mit dem Thema Wohnen. So liegen beispielsweise bereits Studien zu Stadtteilprofilen, Wohnungsteilmärkten, Haushaltsstrukturen etc. aus dem Jahr 1996 vor sowie eine Studie zum demographischen Wandel aus dem Jahr 2004. Das Gutachten zum Handlungskonzept Wohnen fügt sich zudem in Maßnahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Rheine 2020 (IEHK) ein sowie in den Familienbericht Rheine 2008 und den Sozialplan Alter 2010.

Die vorliegenden Grundlagen korrespondieren mit folgenden Maßnahmen des Leitprojektes 11 „Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt Rheine“ des IEHK:

- Maßnahme 2.1.1.1: Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen mit neuer Zielorientierung und unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen ermitteln – hierzu zählen die Bevölkerungsprognose und erste Grundlagen für die Entwicklungsperspektiven der Wohnsiedlungsflächen;
- Maßnahme 8.1.1.1: Laufende Wohnungsmarktbeobachtung einführen – das vorliegende Gutachten bietet dazu eine erste grobe Bewertung von Wohnraumbestand und –potenzialen, Betrachtung der zukünftigen Nachfrage sowie Anreize zur Beteiligung der Wohnungsmarktakeure.¹

Die vorliegende Dokumentation beginnt mit der Betrachtung von Rahmenbedingungen auf gesamtstädtischer Ebene hinsichtlich des Wohnungsbedarfes und des Wohnungsangebotes. Daran anknüpfend erfolgt eine kleinräumige Betrachtung anhand von Stadtteilprofilen und bedeutenden Siedlungsstrukturen, aus denen sich erste Handlungsbedarfe ableiten lassen. Abschließend werden aus den gewonnenen Erkenntnissen Empfehlungen für die Gesamtstadt in Form von Leitlinien entwickelt. Dadurch sind die Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt als handlungsleitendes Instrument für ihre planerischen Entscheidungen nutzbar. Ein wesentliches Element liegt in der Benennung zukünftig zu vertiefender Themenfelder und Quartiere, da das Konzept aufgrund seiner Prozesshaftigkeit ein fortschreibungsfähiges „Grundgerüst“ darstellt.

¹ Vgl. dazu den Maßnahmenkatalog des IEHK Rheine 2020.

2 Wohnungsbedarf

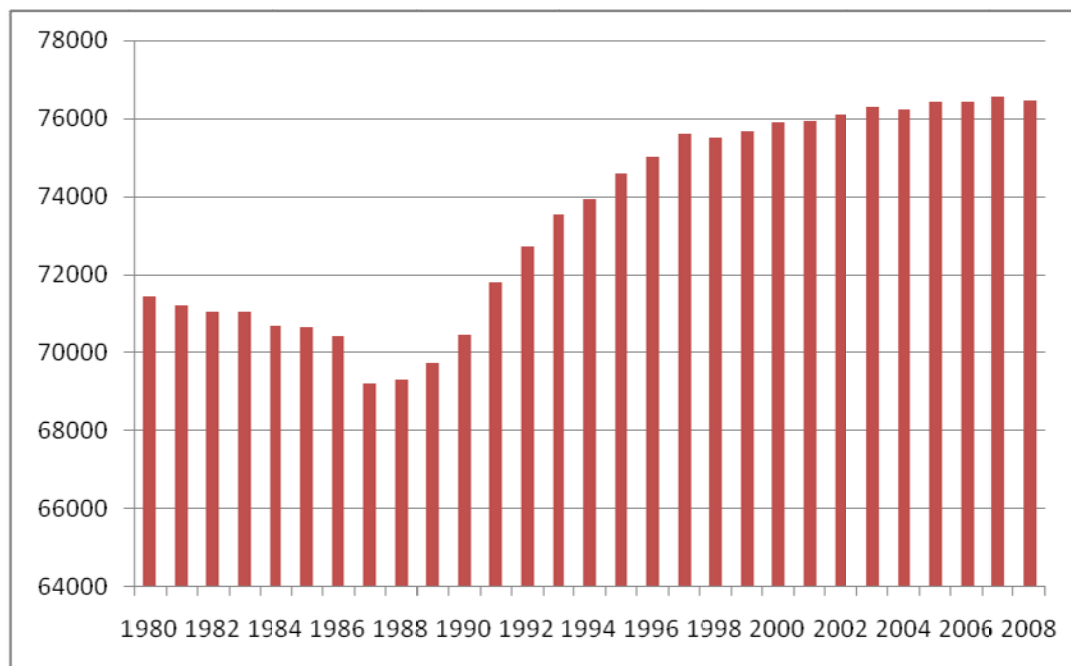
Der Wohnungsbedarf wird ganz allgemein bedingt durch die demographische und sozioökonomische Entwicklung der Bevölkerung. Ein steigender Bedarf nach neuen Wohnungen führt gleichzeitig zu steigendem Bedarf nach Siedlungsflächen. Im Folgenden wird die diesbezügliche Situation in Rheine analysiert.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die demographischen Veränderungen zählen zu den bedeutenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer Stadt. Im Folgenden wird zuerst die bisherige Entwicklung der Rheinenser Bevölkerung dargestellt, daran anschließend die für die Zukunft prognostizierte Entwicklung.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Rheine bis heute

Der Bevölkerungsstand betrug am 31.12.2008 76.472 Einwohner. Nach einer Wachstumsphase in den 1990er Jahren, in der die Bevölkerung um knapp 6.000 Einwohner zunahm, stagniert die Bevölkerungsentwicklung seit 2001 bei etwa 76.000 Einwohnern.

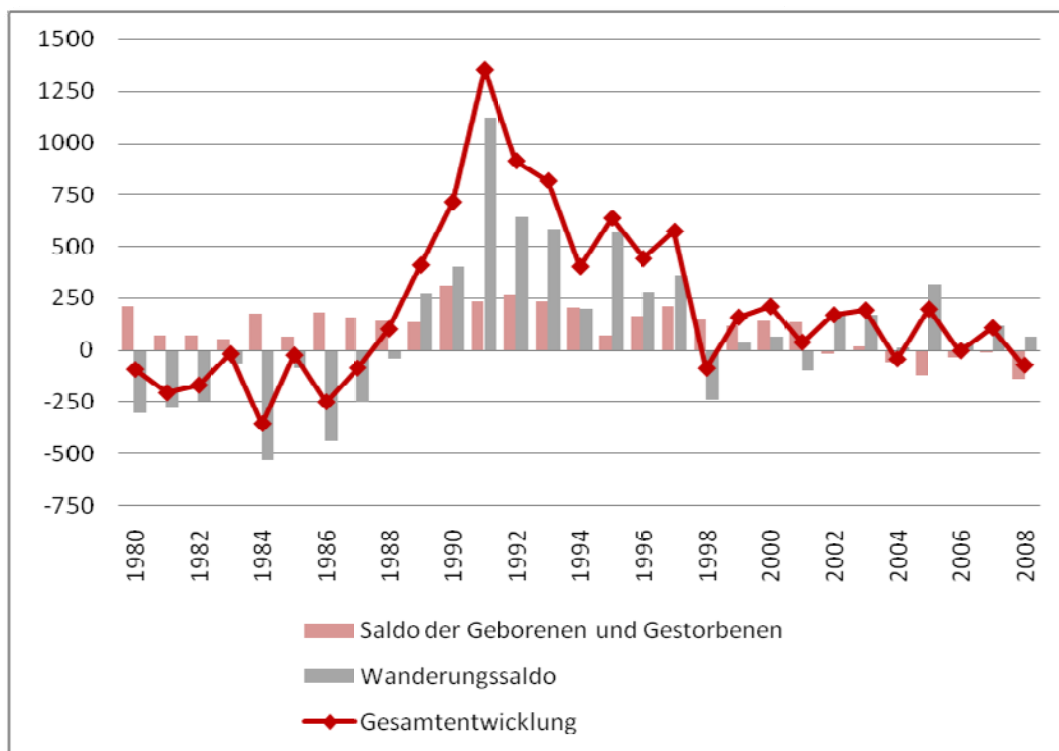


Bevölkerungsentwicklung Stadt Rheine (IT.NRW, Stand 31.12.2008)

Im Vergleich zum Kreis Steinfurt weist Rheine ein deutlich geringeres Bevölkerungswachstum in den letzten 30 Jahren auf. Insbesondere in den 1990er Jahren zeigte sich ein stärkeres und länger anhaltendes Bevölkerungswachstum auf Kreisebene als in der Stadt Rheine.²

Struktur der Bevölkerungsentwicklung

Die absolute Entwicklung der Bevölkerung spiegelt sich wider in der detaillierten Betrachtung von Geburten und Sterbefällen, Altersstruktur sowie Wanderungen. Bis gegen Ende der 1980er Jahre war die demographische Gesamtentwicklung Rheines negativ. Danach erfolgte eine deutliche Zunahme, hauptsächlich aufgrund von Wanderungsgewinnen, aber auch durch Geburtenüberschüsse. Nach einem Rückgang der Zuwächse in den 1990er Jahre pendelte sich die Gesamtentwicklung bei einer jährlichen Zunahme von etwa 200 Personen ein, wobei es zwischendurch immer wieder Jahre mit geringerem oder auch negativem Gesamtsaldo gab.

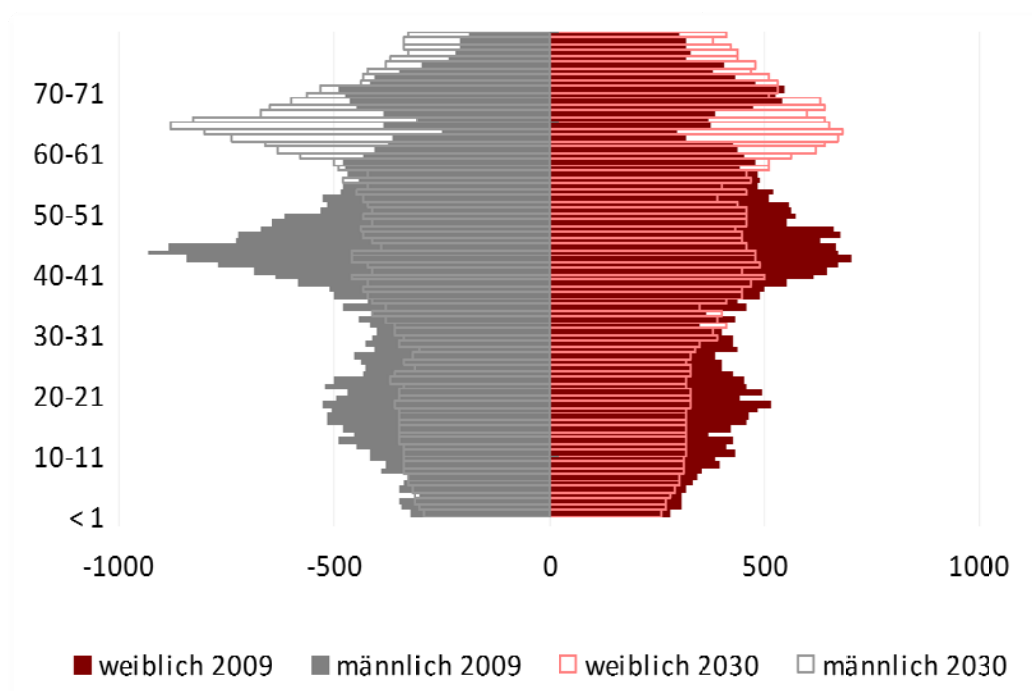


Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in Rheine 1980 – 2008 (IT.NRW, Stand 31.12.2008)

² Quelle: IT.NRW, Stand 31.12.2008

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, zusammengesetzt aus Geburten und Sterbefällen, zeigt bis 2001 konstante Überschüsse bei den Geburten und somit einen positiven Saldo. Ab etwa 2002 entwickeln sich die Salden negativ, da die Sterbefälle überwiegen.

Dieser Wandel erklärt sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung: Die Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen, die sich in der Familienbildungsphase befindet und die auf dem Wohnungsmarkt „mobilste“ Gruppe bildet, ist heute deutlich schwächer ausgeprägt als noch vor zehn Jahren. Sie bildet bereits eine eindeutige „Einbuchtung“ in der Bevölkerungspyramide, und die Größe dieser Altersgruppe wird in Zukunft noch weiter abnehmen.



Altersstruktur 2009 und 2030 (IT.NRW)

Im Vergleich zur Kreisebene stellt sich die Bevölkerungsstruktur sehr ähnlich dar. Auffälligkeiten bestehen lediglich im Bereich der jüngeren Altersgruppen (bis etwa 18 Jahre), die in Rheine anteilmäßig etwas geringer vertreten sind.

Der Anteil älterer Personen ist dagegen in Rheine etwas höher (vor allem im Bereich 65 bis 70 Jahre) als auf Kreisebene.³

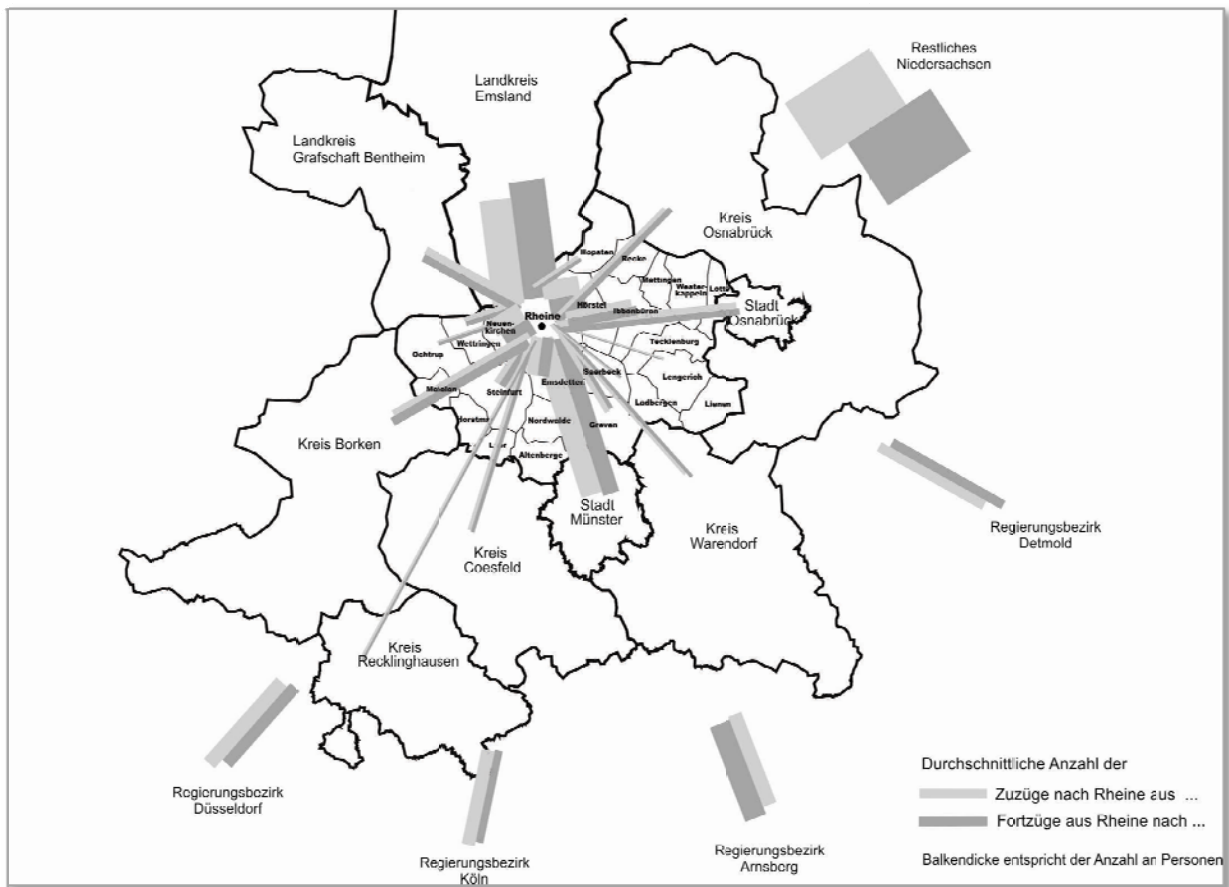
Eine genauere Betrachtung der demographischen Strukturen mit Hilfe des Jugend- und Altenquotienten erfolgt auf Stadtteilebene im Kapitel 4.

Wanderungen

Weiterer wichtiger Baustein für die Entwicklung der Bevölkerung sind die Wanderungen, also die Zu- und Fortzüge nach und aus Rheine.

Die deutlichen Wanderungsgewinne zu Beginn der 1990er Jahre sind in erster Linie auf die Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern zurückzuführen, welche nach dem Fall der Mauer verstärkt aus Ostdeutschland und Osteuropa in den Westen kamen. Auch in den 2000er Jahren lassen sich relativ konstante Wanderungsgewinne feststellen, allerdings auf einem niedrigeren Niveau als in den 1990er Jahren (im Durchschnitt etwa 100 EW pro Jahr).

³ Quelle: IT.NRW Stand 31.12.2008



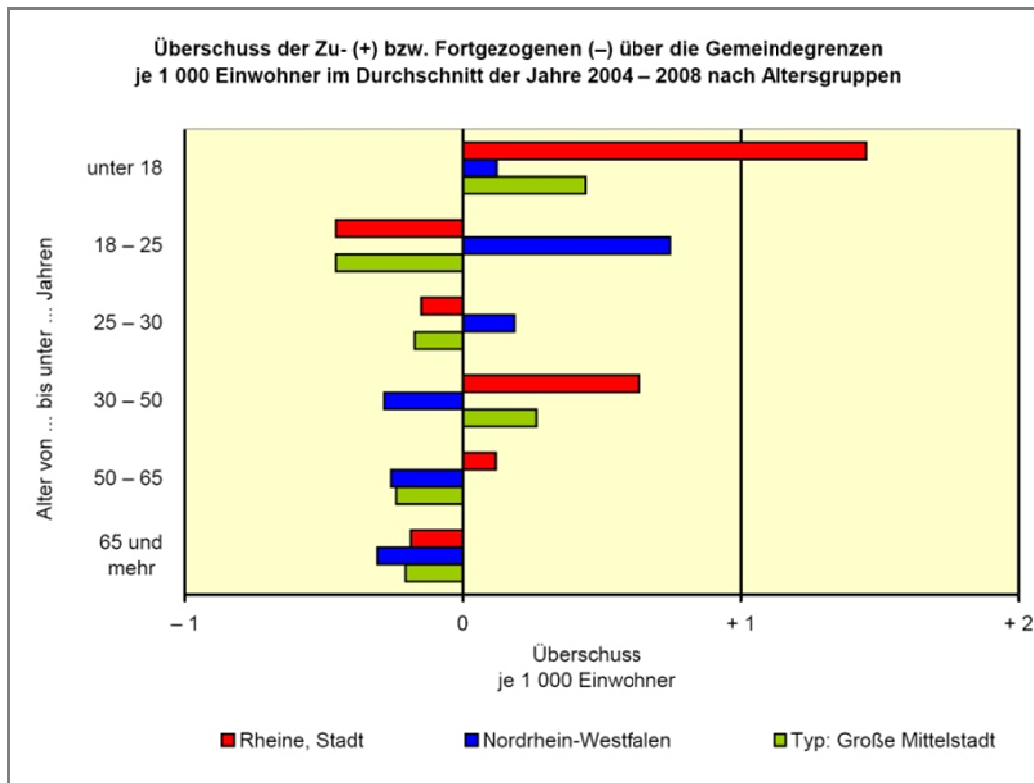
Durchschnittliche jährliche regionale Wanderungsverflechtungen im Zeitraum 2004-2008 (IT.NRW)

Im Zeitraum 2004 bis 2008 ergaben sich Wanderungsgewinne aus der direkten Umgebung Rheines - sowohl aus den Kommunen des Kreises Steinfurt als auch aus den angrenzenden niedersächsischen Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück. Konstante Abwanderungen waren in Richtung Münster und den prosperierenden Raum der Rhein-Schiene (Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln) zu verzeichnen.

Insgesamt lässt sich eher eine Abwanderung in Richtung großer Städte feststellen (z.B. Düsseldorf -14 Personen, Aachen -11, Köln -20 und Münster -35 im Jahresmittel 2004-2008). Gewinne dagegen kommen verstärkt aus den Um-

landkommunen und –kreisen sowie aus Unna und Soest (hier besonders in den Jahren 2004 und 2005).⁴

Deutschlandweit wesentlich waren im Betrachtungszeitraum vor allem die Wanderungsverflechtungen mit Niedersachsen und NRW – zu den übrigen Bundesländern bestehen sie nur in sehr geringem Umfang.



Wanderung nach Altersklassen (IT.NRW, Stand 21.08.2009)

Wanderungsbewegungen beeinflussen die strukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung. Betrachtet nach Altersklassen, zeigen sich vor allem Wanderungsüberschüsse in den Altersklassen ‚30-50 Jahre‘ und ‚unter 18 Jahre‘. Diese Tatsache lässt den Schluss zu, dass überwiegend Familien nach Rheine ziehen. Im Vergleich zu den Wanderungsstrukturen des Stadtyps Große Mittelstadt zeigt Rheine ähnliche Tendenzen – auffällig sind jedoch die größeren Überschüsse der Unter-18-Jährigen sowie der positive Saldo der 50- bis 65-

⁴ Quelle Bezirksregierung Münster 2008

Jährigen. Nach Klassifizierung der Bertelsmann Stiftung zählt Rheine zum Demographietyp „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“⁵. Ein positiver Wanderungssaldo von Familien ist charakteristisch für diesen Typ; der Wanderungsgewinn ist allerdings zu klein, um den geringen Familienanteil auszugleichen. Darüberhinaus bieten Städte dieses Typs als Arbeitszentren für ihr Umland häufig Zuwanderungsanreize für Bildungswanderer und Berufseinsteiger, was sich in einem positiven Wanderungssaldo der 18- bis 24-Jährigen zeigt. Dieses scheint auf Rheine jedoch nicht zuzutreffen; es ist anzunehmen, dass junge Menschen Rheine gerade für eine akademische Ausbildung verlassen.

2.1.2 Bevölkerungsprognose

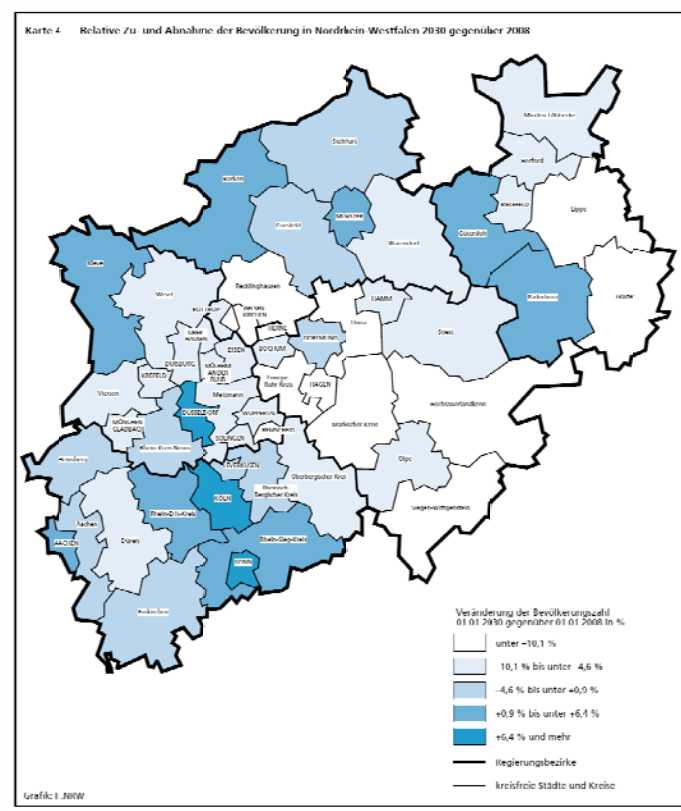
Im Folgenden wird dargestellt, welche Entwicklungsperspektiven sich für die Stadt Rheine bis zum Jahr 2030 hinsichtlich der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur ergeben. Basis für die Untersuchung bildet die Prognose des IT.NRW zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030⁶.

Analog zum bundesweiten Trend ist die Bevölkerungsentwicklung in NRW seit 2003 rückläufig, wobei es regionale Unterschiede gegeben hat. In der Region des Münsterlandes wird erwartet, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Münster deutlich positiver verlaufen wird (+5,5 %) als in den umliegenden Kreisen (Warendorf -6,6 %, Coesfeld -2,1 %, Steinfurt -0,6 %). Lediglich für den Kreis Borken wird aufgrund seiner günstigeren Altersstruktur eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert⁷.

⁵ Vgl. Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demographietypen

⁶ Vgl. Cicholas / Ströker (IT.NRW) 2009: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050

⁷ Bis ca. 2013 weist der Kreis Borken noch einen Geburtenüberschuss auf. Der danach zwar eintretende, aber sehr geringe Sterbefallüberschuss wird durch Wanderungsgewinne kompensiert. (Quelle: Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Münster)



Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in NRW 2030 gegenüber 2008 (IT.NRW)

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des IT.NRW für die kreisfreien Städte und Kommunen in NRW wurde von der Bezirksregierung Münster eine Modellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Regierungsbezirks erstellt. Folglich liegt der Prognose für die Stadt Rheine dieselbe Annahmestruktur wie der kreisweiten Landesprognose zugrunde. Neben der Prognose der Bezirksregierung wurden darauf aufbauend vom Büro plan-lokal zwei weitere Szenarien entwickelt, die bezüglich der Annahmen zu den zukünftigen Wanderungsbewegungen differieren (siehe Anhang).

Ergebnisse der Prognose

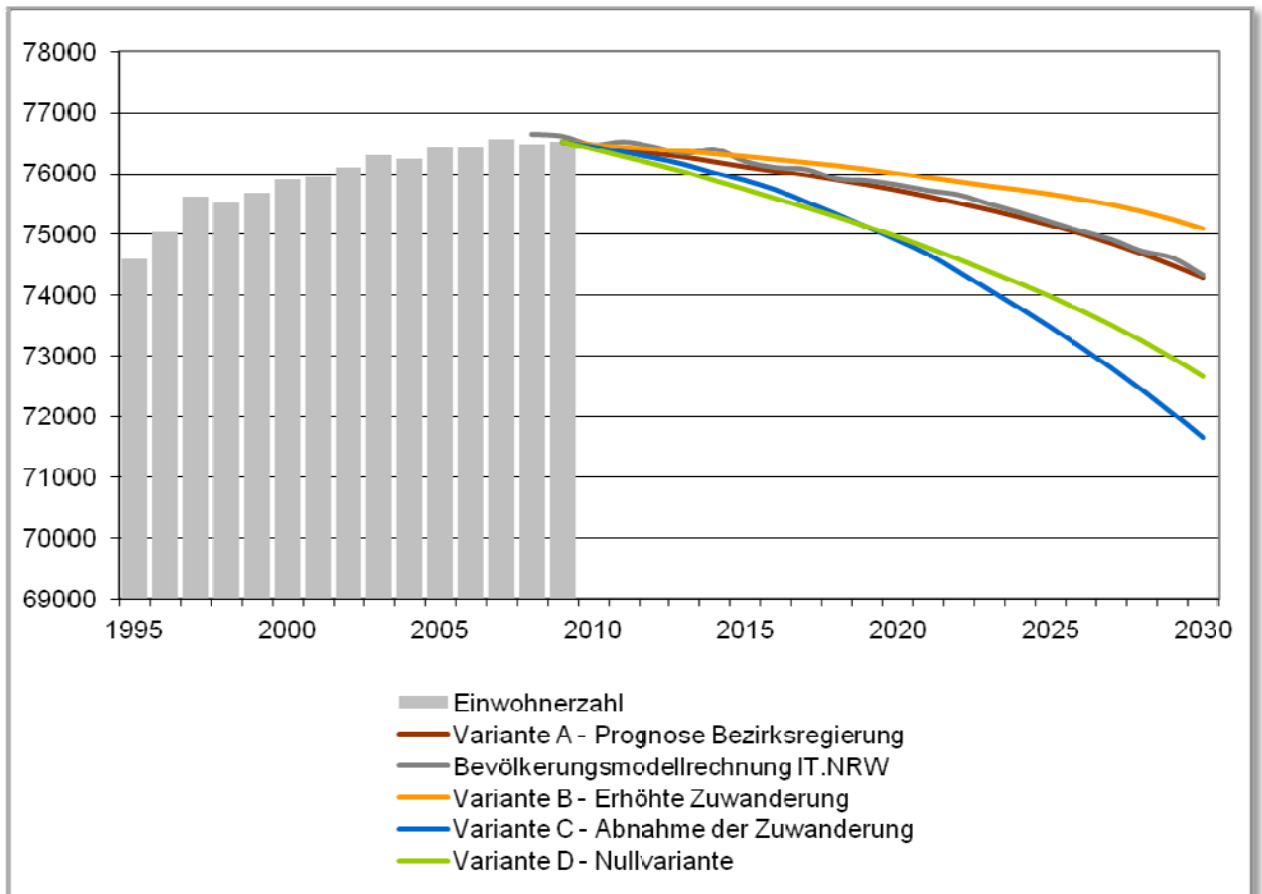
Die Einwohnerzahl Rheines wird, je nach Annahme der zukünftigen Wanderungsbewegungen, im Jahr 2030 zwischen 71,6 und 75,1 Tausend Einwohnern liegen. Im Vergleich zum heutigen Bevölkerungsstand (im Jahr 2009)

sinkt die Einwohnerzahl damit um 1,9 % bis 6,4 %. Wie die Nullvariante⁸ zeigt, wird sich der natürliche Bevölkerungsrückgang bis 2030 weiter verschärfen. Gingen der Stadt im Jahr 2009 noch 120 Einwohner aufgrund einer die Geburten überwiegenden Anzahl von Sterbefällen verloren, werden es im Jahr 2030 bereits 300 Einwohner pro Jahr sein.

Verglichen mit dem Kreis Steinfurt, liegt Rheine mit diesen Ergebnissen und insbesondere mit dem der Variante A (Prognose der Bezirksregierung) von -3 % unterhalb der durchschnittlichen Kreisentwicklung von -0,6 %. Allerdings findet sich die Stadt damit noch im Mittelfeld der Kommunen des Kreises Steinfurt, deren Entwicklung zwischen -12 % (Mettingen) und +18 % (Altenberge) liegt; die zweitgrößte Stadt im Kreis, Ibbenbüren, erwartet eine Entwicklung von etwa +1 %. Die Stadt Bocholt, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl, Lage und Kreiszugehörigkeit gut mit Rheine vergleichbar ist, erwartet einen Bevölkerungsrückgang von etwa -4 %.⁹

⁸ Lediglich Betrachtung der Geburten und Sterbefälle, keine Betrachtung von Wanderungen; siehe auch „Varianten der Bevölkerungsprognose“ im Anhang.

⁹ Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Münster; Entwicklung zwischen 2009 und 2030



Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Rheine (Bevölkerung mit erstem Wohnsitz)

2.1.3 Haushaltsprognose

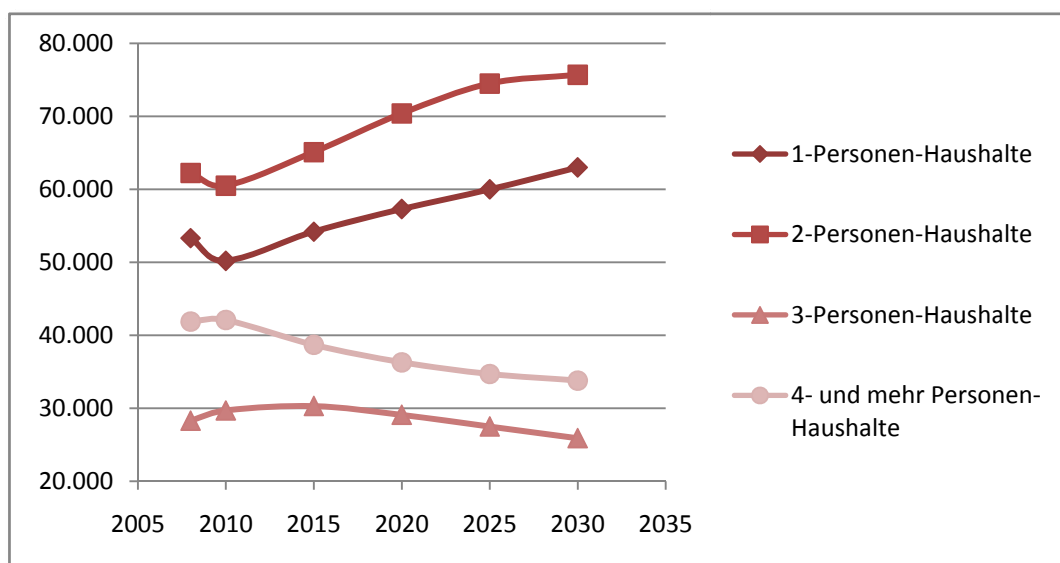
In Anlehnung an die Definition des IT.NRW¹⁰ kann von der Anzahl der Haushalte grob auf die Anzahl der nachgefragten Wohneinheiten geschlossen werden. Um abschätzen zu können, wie viele Haushalte in Zukunft in Rheine leben werden, ist es notwendig, zunächst eine Annahme über die zukünftige Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu treffen. Zuletzt erhoben wurde die Zahl der Haushalte im Jahr 1987 im Rahmen der Volkszählung. Aktuelle

¹⁰ Als Privathaushalt zählt jede zusammenwohnende Personengemeinschaft, die gemeinsam wirtschaftet, sowie Personen, die als Einzelpersonen wohnen und wirtschaften. Einrichtungen wie Kasernen oder Pflegeheime gelten nicht als private Haushalte, sondern stellen Gemeinschaftsunterkünfte dar (vgl. Chicolas, Ströker (IT.NRW) 2009: Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen).

Daten existieren derzeit nur als aggregierte Werte auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in NRW in Form von Fortschreibungen des Mikrozensus, nicht jedoch für einzelne Gemeinden. Sie erlauben daher keine unmittelbare Auskunft darüber, wie sich die spezifische Situation in Rheine gegenwärtig darstellt, sind jedoch als Orientierungsgrößen unerlässlich und lassen die Entwicklung von Zeitreihen zu.

Trends in NRW und im Kreis Steinfurt

Die wichtigsten Trends der Haushaltsentwicklung in NRW sind die sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerungen, verbunden mit einer zunehmenden Diversifizierung der Haushaltsformen. In der Folge wird die Zahl der Haushalte in NRW bis zum Jahr 2020 um etwa 2 % zunehmen, während die Bevölkerungsentwicklung durch einen moderaten Rückgang von etwa 1,9 % geprägt sein wird. Zwischen 2020 und 2030 wird der aktuellen Prognose des IT.NRW zufolge eine stagnierende bis leicht abnehmende Haushaltszahlenentwicklung bei einem Bevölkerungsrückgang um etwa 2 % erwartet¹¹.



Vorausberechnung der Haushaltszahlen im Kreis Steinfurt (IT.NRW, Trendvariante)

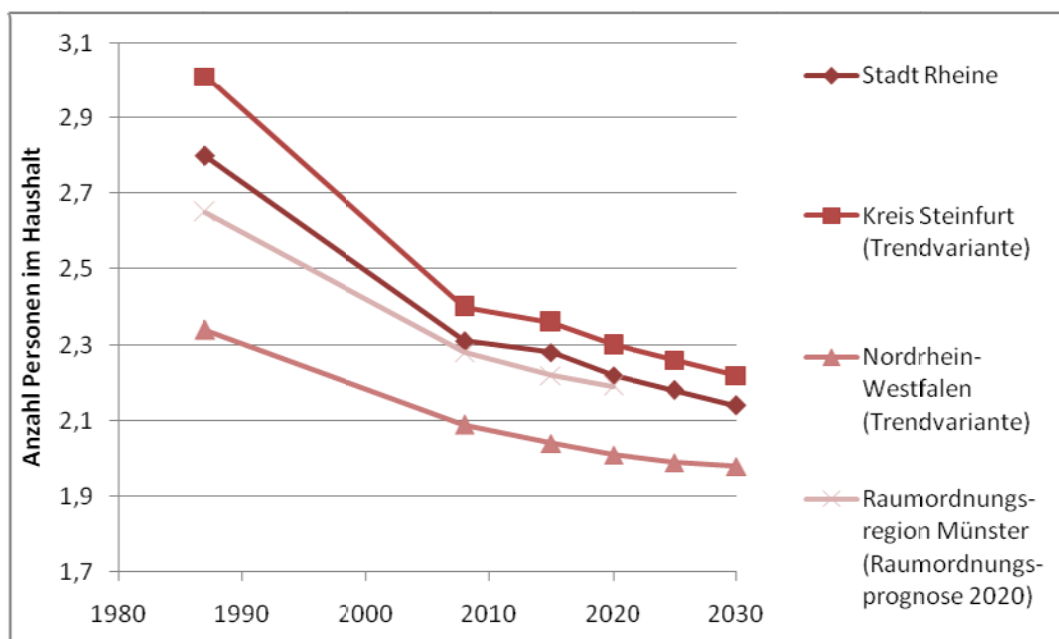
Im Kreis Steinfurt wird analog zur nordrhein-westfälischen Entwicklung mit einer zunehmenden Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten und einem

¹¹ Vgl. Cicholas / Ströker (IT.NRW) 2009: Statistische Analysen und Studien Band 64, Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen.

leichten Rückgang der größeren Haushalte mit drei oder mehr Personen gerechnet. Dies hat zur Folge, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen im Jahr 2008 auf 2,22 Personen im Jahr 2030 sinkt. Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl wird die Anzahl der Haushalte im Kreis Steinfurt von knapp 186 Tsd. im Jahr 2008 auf über 196 Tsd. Haushalte im Jahr 2030 steigen.

Bisherige Entwicklung der Haushaltsgröße in Rheine

Die Haushaltsgröße in der Stadt Rheine liegt traditionell etwas unter der des Kreises Steinfurt. Der im Rahmen der Volkszählung 1987 erhobene Wert (2,8 Personen pro Haushalt) lag deutlich oberhalb des Landedurchschnitts (2,34 Personen pro Haushalt) und etwas niedriger als im Kreis Steinfurt (3,01 Personen pro Haushalt).



Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (IT.NRW, 2009)¹²

Aufgrund der Einschätzung der im Rahmen der Studie befragten Experten kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsmarkt in Rheine zur Zeit rela-

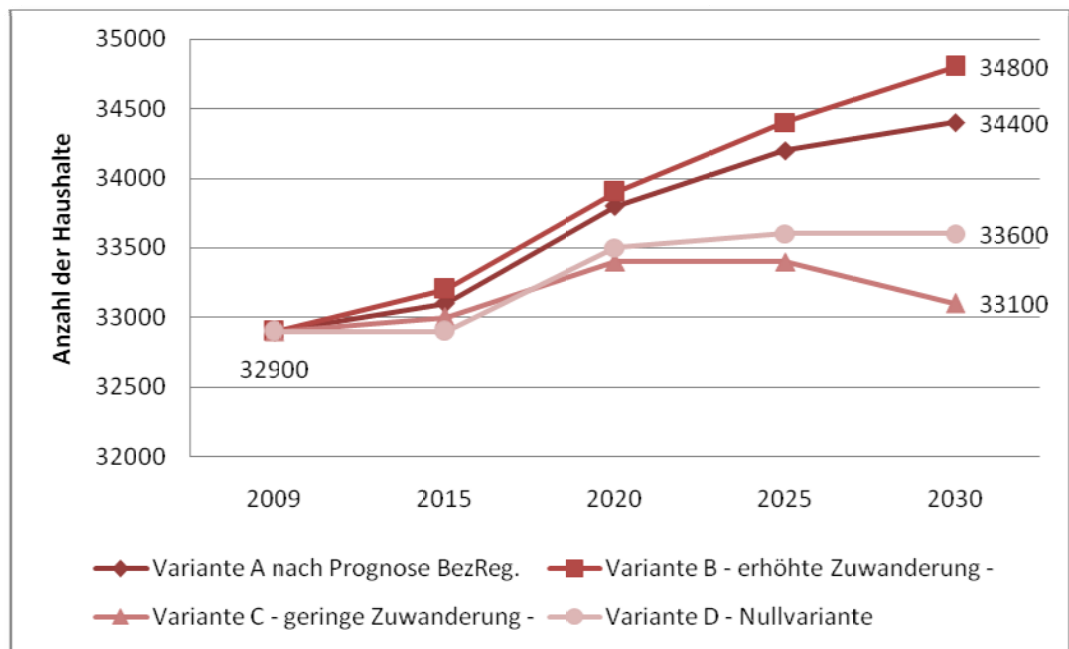
¹² Die Raumordnungsregion Münster umfasst die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf sowie die Stadt Münster.

tiv ausgeglichen ist und nur ein geringes Überangebot an Wohneinheiten vorhanden ist. Unter dieser Annahme ergibt sich für die Stadt Rheine Ende 2008 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 Personen. Für die Prognose wird angenommen, dass sich die Haushaltsgröße in Rheine in den kommenden 20 Jahren analog zum Kreis Steinfurt entwickelt und ein Haushalt im Jahr 2030 damit von durchschnittlich 2,14 Personen gebildet wird.

2.1.4 Prognose der Zahl der Privathaushalte

Die Entwicklung der Haushaltsgröße lässt im Zusammenspiel mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eine Abschätzung der zu erwartenden Anzahl der Privathaushalte bis 2030 zu.

Bis 2030 wird sich die Zahl der Haushalte von 32.900 Haushalten je nach zugrundeliegender Bevölkerungsprognose auf 33.100 Haushalte (Variante geringe Zuwanderung) bis zu 34.800 Haushalte (Variante hohe Zuwanderung) erhöhen.



Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

Um die tatsächliche Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, zu ermitteln (Wohnungsbedarfsträger), ist zu berücksichtigen, dass Untermietverhältnis-

se¹³ keine Wohnungsnachfrage generieren. Da die Stadt Rheine keine klassische Studentenstadt ist, wird angenommen, dass nur ein geringer Anteil von 0,5% der Haushalte durch Untermietverhältnisse bzw. Wohngemeinschaften gebildet wird.

Die genauen Zahlen finden sich in der Ergebnistabelle in Kapitel 2.4.

2.2 Sozioökonomische Struktur der Bevölkerung

Ein wesentlicher Indikator zur Beurteilung eines Wohnungsmarktes ist die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung.

2.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Im Zeitraum von 1999 bis 2008 hat sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Rheine positiv entwickelt.

	Stand 30.6.1999	Stand 30.6.2004	Stand 30.6.2008	Veränderung 1999-2008	Anteil Teil- zeitbeschäftigte
Stadt Rheine	22 629	23 010	24 234	+7,1 %	18,5 %
Kreis Steinfurt	116 444	117 724	126 772	+8,9%	17,1 %
Münster	122 499	127 071	136 092	+11,1%	k. A.
Kreis Coesfeld	50 605	50 125	53 565	+5,8%	k. A.
NRW	5 806 864	5 631 485	5 798 424	-0,1%	17,4%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (IT.NRW)

Der Anstieg verlief parallel zu einer ebenfalls positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahl im Kreis Steinfurt und der Stadt Münster, blieb aber hinter deren Wachstum zurück. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt, wo im o.g. Zeit-

¹³ Diese werden nach der zugrundeliegenden Definition des Haushaltsbegriffes als eigene Haushalte gezählt (auch Bewohner von Wohngemeinschaften).

raum ein minimaler Rückgang an Beschäftigten zu verzeichnen war, entwickelte sich die Beschäftigtenzahl in Rheine jedoch deutlich positiv.

Beschränkt man die Betrachtung auf einen kürzeren Zeitraum, von 2004 bis 2008, wird deutlich, dass ein Teil des Wachstums in der jüngeren Vergangenheit auf eine NRW-weite positive Entwicklung der Konjunktur zurückzuführen ist.

Betrachtet man jedoch den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährige) muss festgestellt werden, dass der Anteil in Rheine (etwa 48 %) immer noch unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt liegt (etwa 50 % im Jahr 2007).

Zudem ist zu konstatieren, dass die Stadt Rheine einen leicht erhöhten Anteil an Teilzeitbeschäftigten gegenüber dem Kreis Steinfurt und dem Landesdurchschnitt aufweist. Auch die Quote der Beschäftigten mit einer geringfügig entlohnten Stelle (Minijob) ist in Rheine erhöht (vgl. Kommunalprofil Wfa).

Bedeutend für Rheine ist ein Vergleich mit den angrenzenden niedersächsischen Kreisen bzw. Städten. Aussagen dazu sind jedoch nur sehr begrenzt statistisch vergleichbar, da sie auf einer unterschiedlichen Datenbasis beruhen. So lässt sich die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nur zwischen 2003 und 2007 auswerten. In dieser Zeitspanne stieg die Anzahl im Landkreis Emsland um fast 7 % und im Kreis Osnabrück um 1,5 %. Die Stadt Osnabrück hatte einen leichten Rückgang von -0,3 % zu verzeichnen.¹⁴ Mit einem Zuwachs von etwa 5 % zwischen 2004 und 2008 stellt sich Rheine - bedingt vergleichbar – gerade im Vergleich zur Region Osnabrück recht positiv dar.

Laut Familienbericht Rheine 2008 leben Familien mit geringem Äquivalenzeinkommen (bis unter 1000€ pro Person) in erhöhtem Maß in den Bezirken Innenstadt und Schotthock/Altenrheine, gefolgt von Dutum/Dorenkamp. Verglichen mit den Armutsquoten im Landesdurchschnitt, zeigt sich für alle Familienformen in Rheine ein deutlich niedrigeres Armutsrisiko. (Familienbericht 2008: 95, 97)

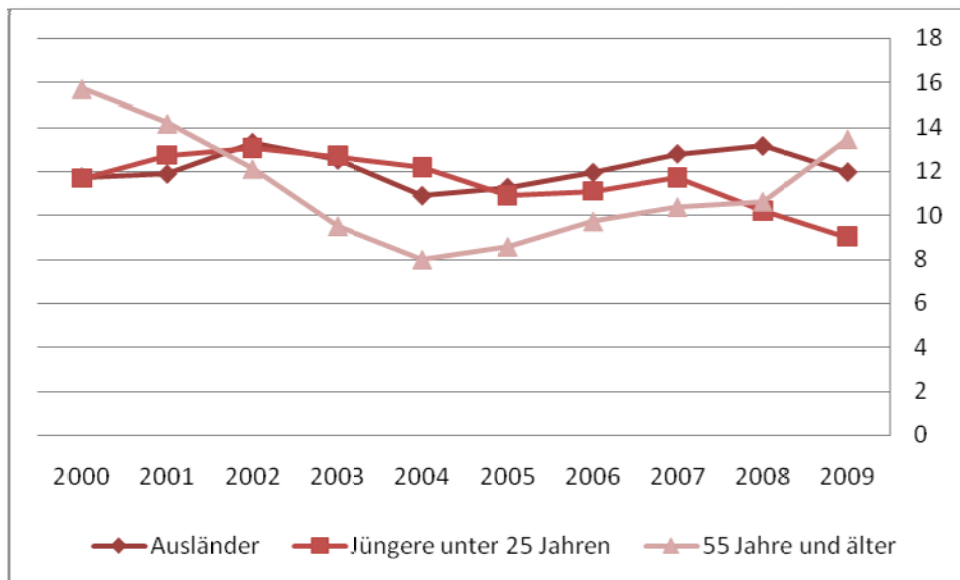
¹⁴ Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Arbeitslosigkeit

Eine regionale Betrachtung der Arbeitslosenquote zeigt, dass Rheine im Kreis Steinfurt mit einer Arbeitslosenquote von 5,6 % den ungünstigsten Wert aufweist; alle anderen Kommunen im Kreis liegen unter diesem Wert.¹⁵ Jedoch ist die Quote im Vergleich zum Landeswert noch sehr günstig. Der Kreis Steinfurt zählt zu den NRW-Kreisen mit der geringsten Arbeitslosenquote; sie lag im Sommer 2010 bei unter 5 % und damit auch unter der Quote Münsters.¹⁶

Absolut gesehen erreichten die Arbeitslosenzahlen im Jahr 2005 einen Höhepunkt in Rheine – sie lagen bei über 3500. Seitdem sinken die Zahlen jedoch, auf etwas über 2500 im Jahr 2008.

Betrachtet nach besonders betroffenen Personengruppen zeigt sich, dass die Anteile von Ausländern und jungen Menschen unter 25 an der gesamten Anzahl Arbeitsloser in den letzten Jahren abgenommen haben. Jedoch steigt der Anteil älterer Arbeitsloser über 55 Jahre seit 2004 stetig an.



Arbeitslose in Rheine nach Schwerpunkten (IT.NRW; relative Anteile an allen Arbeitslosen, jeweils zum Jahresanfang, außer Juni 2006)

¹⁵ Quelle: Presseinformation 4/2009 zum Arbeitsmarkt im Bezirk der Agentur für Arbeit Rheine in Zusammenarbeit mit dem Kreis Steinfurt; Berichtsmonat: Dezember 2008

¹⁶ Quelle: Münstersche Zeitung 30.06.2010; Münstersche Volkszeitung 29.07.2010

2.2.2 Transferleistungsempfänger nach SGB II und XII

9,2 % der Rheinenser Bevölkerung empfangen Transferleistungen im Sinne des SGB II oder SGB XII (Stand Anfang 2007). Dieser Wert liegt unter dem nordrheinwestfälischen Durchschnitt von 10,1 % der Bevölkerung. Ortsteile mit deutlich überdurchschnittlichen Anteilen von Transferleistungsempfängern sind Dorenkamp-Süd und -Nord, Innenstadt-Ost und Schotthock-West/Baarentelgen. In den Ortsteilen Catenhorn, Rodde/Kanalhafen, Altenrheine und Wadelheim ist hingegen nur ein sehr geringer Anteil der Bevölkerung zu den Transferleistungsempfängern zu zählen (vgl. Kap. 4).

2.2.3 Einkommensniveau

Das Einkommensniveau der Rheinenser Bevölkerung liegt unterhalb des Niveaus der umliegenden Kommunen des Kreises Steinfurt und des Regierungsbezirks Münster und deutlich unterhalb des landesweiten Durchschnitts. Während dem durchschnittlichen Einwohner Nordrhein-Westfalens im Jahr 2007 19.290 € für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung standen, hatte der durchschnittliche Rheinenser hierfür lediglich 17.652 € zur Disposition. Das verfügbare Einkommen liegt in Rheine demnach bei etwa 91,5 % des Durchschnitts NRWs. Die hohe Differenz relativiert sich durch das ebenfalls unterdurchschnittliche Abschneiden des Kreises Steinfurt bzw. des gesamten Regierungsbezirks Münster, was darauf hindeutet, dass die niedrigen Werte in Rheine zum Teil durch die regionale Wirtschaftsstruktur bedingt sind.

	Primäreinkommen je Einwohner	Verfügbares Einkommen je Einwohner	Zu- bzw. Abnahme zwischen 2004 und 2007
Stadt Rheine	19 572 €	17 652 €	+ 233 €
Kreis Steinfurt	20 921 €	18 185 €	+ 239 €
Regierungsbezirk Münster	20 742 €	18 207 €	+ 270 €
NRW	22 378 €	19 290 €	+ 306 €

Einkommen der privaten Haushalte in NRW im Jahr 2007 (IT.NRW, 2009)

Primäreinkommen = Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen

Verfügbares Einkommen = Einkommen, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht

2.2.4 Nichtdeutsche

Regional betrachtet, liegt der Anteil von Ausländern in den einzelnen Kommunen des Kreises Steinfurt auf einem geringen Niveau, was jedoch für ländlich strukturierte Gebiete nicht untypisch ist. Höchste Werte im Kreis Steinfurt erzielen Lengerich mit 8,5 % und Rheine mit 7,0 %.¹⁷ Eine genauere Betrachtung auf Quartiersebene erfolgt im Rahmen der Stadtteilprofile (Kap. 4).

Die Entwicklung der nichtdeutschen Bevölkerung in Rheine zeigt sich bei einer näheren Betrachtung der Wanderungen. Im Jahresmittel der Jahre 2004 bis 2008 machten Nichtdeutsche 17,7 % der Zugezogenen und 14,6 % der Fortgezogenen aus. Während die Wanderungsbilanz deutscher Staatsangehöriger nahezu ausgeglichen ist (2.143 Zuzüge / 2.130 Fortzüge), ist bei Nichtdeutschen ein deutlicher Wanderungsüberschuss von durchschnittlich 96 Personen im Jahr zu erkennen. Die Rheinenser Bevölkerung wird somit durch die Zuwanderung „bunter“. Die Zuzugsüberschüsse von 109 Einwohner im Jahresmittel gehen zu fast 90% auf den Zuzug nichtdeutscher Personen zurück.¹⁸ Weitere künftige Zuzüge gerade von nichtdeutschen Personengruppen können somit die Bevölkerungsprognose positiv bedingen.

Bei den zugezogenen Ausländern liegt Rheine damit zwar über dem Durchschnitt des Kreises Steinfurt (15,8 %), aber deutlich unter dem Landesdurchschnitt (25,4 %) und dem Durchschnitt von Städten vergleichbaren Typs – große Mittelstädte (23,1 %). Entsprechend dem geringen Ausländeranteil in der Stadt von nur etwa 7 % ist auch der Anteil nichtdeutscher Fortgezogener mit 14,6 % geringer als im Kreis Steinfurt (14,8 %), im Land NRW (23,6 %) und in Städten vergleichbaren Typs (21,9 %). Die nichtdeutsche Bevölkerung in Rheine scheint somit mobiler als Deutsche zu sein, sie hat einen doppelt so hohen Anteil an Zu- und Fortzügen wie die Bevölkerung insgesamt.

¹⁷ Quelle: Demographiebericht Kreis Steinfurt 2009

¹⁸ Quelle: Bezirksregierung

2.3 Bedarfe spezifischer Zielgruppen

Wohnen für Ältere

Die kontinuierliche Zunahme des Anteils älterer Menschen wurde bereits durch die Darstellung der Alterspyramide deutlich. Im Laufe der Zeit hat sich auch der Aktivitätsradius dieser Bevölkerungsgruppe verändert, sie nimmt in vielfältiger Weise am gesellschaftlichen Leben teil. Gerade für die Zielgruppe älterer Menschen bedingen gesundheitliche, persönliche und finanzielle Möglichkeiten die diversen Lebensformen im Alter.

Seniorenrechtliches Wohnen wird heute in verschiedenen Formen angeboten. Dazu zählen barrierefreier Wohnraum, Wohnen mit Versorgungssicherheit, die Bereitstellung eines Grundservices an Betreuung bei weitgehend eigener Haushaltsführung sowie „Service-Wohnungen“. Hinzu kommen innovative Wohnformen wie Wohngemeinschaften, Nachbarschaftsprojekte oder Mehrgenerationenprojekte. Bedeutend sind zudem bezahlbare Angebote für einkommensschwächere Seniorenhaushalte, welche sich keine exklusiven Leistungen erfüllen können.

Für Senioren ist neben dem eigentlichen Wohnraum das Wohnumfeld von großer Wichtigkeit; bedeutend ist die infrastrukturelle Ausstattung und die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen.

Eine Befragung im Rahmen des Sozialplans Alter¹⁹ ergab, dass etwa die Hälfte aller befragten Seniorinnen und Senioren sehr zufrieden sind mit der Qualität ihrer Wohnumgebung und ihres Wohnviertels. Dazu zählen der ÖPNV, Parks und Sicherheit. Etwa 70 % stimmen der Aussage zu, dass sie gerne in ihrer Wohnumgebung leben und „so lange wie möglich dort wohnen bleiben“ möchten. Kaum zufrieden sind die Befragten dagegen vor allem mit dem Zustand von Bürgersteigen sowie insgesamt dem kaum vorhandenen barrierefreien Umfeld und der nicht barrierefreien Wohnung. Mit der Versorgung unzufrieden sind etwa ein Drittel (32 %) der Befragten aus Eschendorf-Süd / Gellendorf und etwa 20 % aus den im Randbereich des Stadtgebietes gelegenen Stadtteilen Elte, Mesum und Hauenhorst-Catenhorn.

¹⁹ Köster, Dietmar; Dorn, Silke (FoGera) 2010: Sozialplan Alter Stadt Rheine. In der vorliegenden Fassung vom 25.06.2010.

Die Versorgungssituation der zu Fuß erreichbaren Einrichtungen wird relativ gut bewertet (von 57 bis 77 %); die vorhandene Bushaltestelle wird sogar von 91 % benannt. Eine schlechte Versorgung wird bei Kulturangeboten und Bildungseinrichtungen bemängelt.

Bezüglich der Frage, ob ein Umzug in eine andere Wohnform vorstellbar sei, lag die höchste Akzeptanz bei Betreutem Wohnen / Service-Wohnen; 39 % der Befragten können sich einen Umzug in eine solche Wohnung vorstellen. Diese Aussage steht im Widerspruch zur Auffassung der Wohnungsunternehmen, welche aussagen, diese Wohnform würde eher nicht so gut angenommen, weil sie zu teuer sei. Die geringste Zustimmung von lediglich einem Viertel der Befragten erhielt die Wohnform des (Pflege-)Heims. Allerdings wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte realisiert, wodurch es zu einem Überangebot im Segment der stationären Pflegeplätze gekommen ist – die Auslastungsquote bei Pflegeplätzen liegt in Rheine bei lediglich 63,5 %, im Kreis Steinfurt dagegen bei 82,7 %.²⁰

Auffällig ist die Akzeptanz von Wohngemeinschaften zwischen Jung und Alt: etwa ein Drittel lehnen diese Wohnform ab (das entspricht der insgesamt höchsten Ablehnung im Vergleich aller Wohnformen), für ein weiteres Drittel ist sie jedoch gut vorstellbar.

Insgesamt ergab die Befragung eine hohe Bindung älterer Menschen an ihren Stadtteil und die Stadt, ein Um- oder Wegzug ist generell wenig gewünscht. Oftmals liegt bereits eine lange Wohndauer in der angestammten Wohnung vor und es existiert zudem eine sehr hohe Eigentumsquote. Für diese Gruppe von Älteren ist somit in Zukunft verstärkt mobile Hilfe sinnvoll, in Form von haushaltsnahen Dienstleistungen etc.

Engagiert im Bereich Wohnen für Ältere ist besonders der Wohnungsverein Rheine, welcher zum langfristigen Ziel hat, 50 % seines Wohnungsangebotes barrierefrei zu gestalten. Modellprojekte existieren bereits an der Altenrheiner Straße, wo Bestände von 1930 nach Leerzug abgerissen wurden und Neubauten von zwei Gebäuden für Familien sowie einem Gebäude für Ältere entstanden. Aktuell befindet sich ein ähnliches Projekt an der Sadelstraße mit 18 Wohneinheiten für alte Menschen und 18 für Familien.

²⁰ Köster, Dietmar; Dorn, Silke (FoGera) 2010: Sozialplan Alter Stadt Rheine. In der vorliegenden Fassung vom 25.06.2010.

Weitere Projekte sind im Dorenkamp geplant. Dort sollen additive Angebote für Mieter vorgehalten werden (Aufbau eines eigenen Servicebetriebs, welcher die Infrastruktur im Stadtteil, also Supermarkt, Gesundheitszentrum, Begegnungsstätte etc. ergänzt). Als weiteres Projekt möchte der Wohnungsverein eine zentrale Begegnungsstätte errichten. Pflegedienstleistungen im privaten Bereich werden nicht angeboten, sie können von den Mietern individuell zugekauft werden. Der Wohnungsverein betreibt im Stadtteilzentrum Dorenkamp auch das Gesundheitszentrum, das eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 28 Plätzen beherbergt und erweitert werden soll.

Wohnen für junge Familien

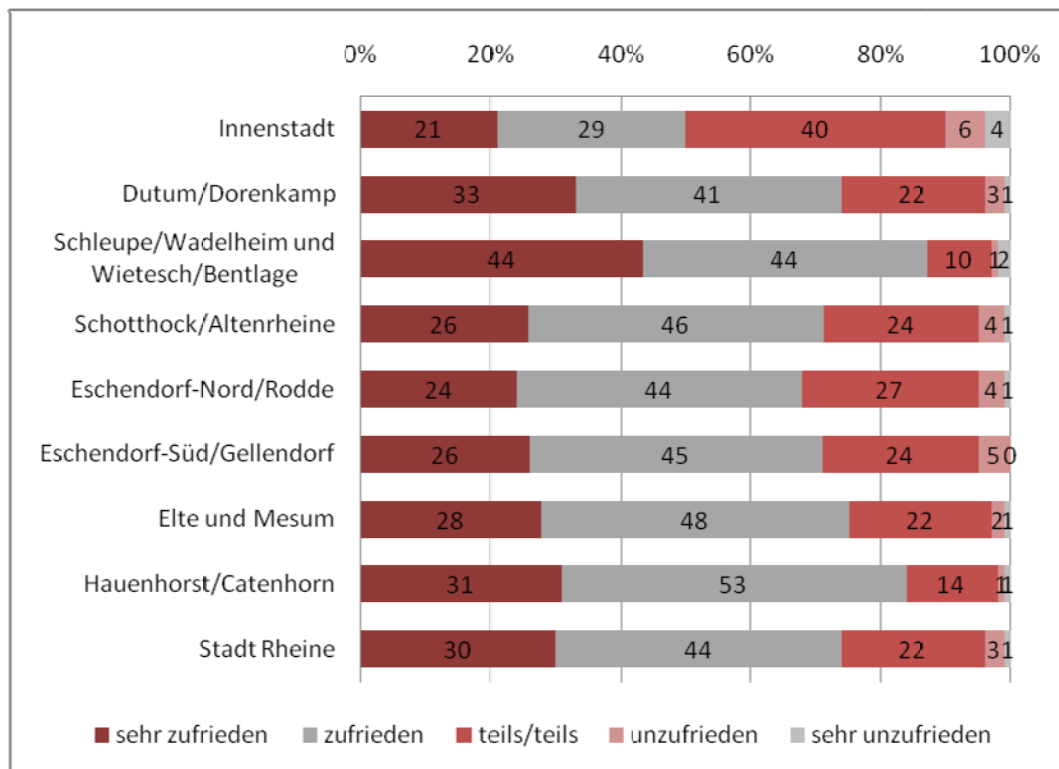
Die Vorstellungen zur Wohnnutzung haben sich bei Familien mit Kindern im Laufe der Zeit deutlich verändert. Dies betrifft beispielsweise die Wohnfläche sowie die Wohnungszuschnitte und Grundrisse. Gleichzeitig haben sich auch die Bedürfnisse von Familien geändert, hauptsächlich aufgrund veränderter Strukturen wie beispielsweise Alleinerziehende, Patch-Work-Familien etc. Besonders bei entspannter Marktsituation ist deshalb davon auszugehen, dass nach einer optimalen Wohnung gesucht wird. Aus diesem Grund ist es bedeutend, beim Wohnungsangebot auf die geänderten Bedürfnisse einzugehen und ein passendes Angebot zu schaffen, um Wohnungen langfristig für Familien attraktiv zu machen und vermieten zu können.

In Rheine wird die Wohnsituation dieser Gruppe im Familienbericht dokumentiert.²¹ Danach wohnen lediglich 27 % der Rheinenser Familien zur Miete, 73 % dagegen im Eigentum. Da für Familien mit kleinen Kindern die Wohnung und das Wohnumfeld besonders bedeutend sind, wurde eine Bewertung des Wohnumfeldes nach Stadtteilen und nach unterschiedlichen Kriterien wie Grünflächen, Spielplätzen, Verkehr, Freizeitangeboten / Platz für Kinder sowie Jugendliche vorgenommen. In den Ergebnissen dieser Bewertung fallen die Randbereiche des Stadtgebietes positiv auf durch geringes Verkehrsaufkommen, ausreichende Grünflächen, Kinderspielplätze etc.; allerdings sind hier wenige Freizeitangebote vorhanden. Im Kernbereich stellt sich die Situation dagegen umgekehrt dar. Besonders die Stadtteile Dutum und Dorenkamp schneiden durchweg relativ schlecht ab. Insgesamt werden in allen Stadtteilen die wenigen Freizeitangebote und der zu wenig vorhandene „Platz“ gerade für

²¹ Familienbericht Stadt Rheine 2008

Jugendliche bemängelt (von 45 bis 60 % der Befragten, in Schleupe / Wadelheim und Wietesch / Bentlage sogar von 67 %).

Die meisten zufriedenen Familien (jeweils über 80%) wohnen in den Stadtteilen Schleupe/Wadelheim und Wietesch/Bentlage sowie in Hauenhorst/Catenhorn. Im Gegensatz zu der schlechten Einzelbewertung fallen bei einer generellen Bewertung der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld jedoch auch die relativ guten Werte für Dutum/Dorenkamp auf. Gründe dafür könnten die relativ gute Bewertung der dortigen Einkaufsmöglichkeiten sowie ein guter Ruf der Wohngegend sein.



Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (Familienbefragung Rheine 2007)

Insgesamt lässt sich festhalten, dass gerade Familien sehr stark an Neubauvorhaben und -flächen interessiert sind. Nichtsdestotrotz sollte auf Grund der Einkommenssituation und weiterer sozio-ökonomischer Gründe nicht übersehen werden, auch passenden und ansprechenden Wohnraum für weniger finanzkräftige Familien vorzuhalten, etwa im Mehrfamilienhausbau oder auch beim Generationenwechsel bei alten Einfamilienhausbeständen. Die guten

Bewertungen des Wohnumfeldes in Dutum und im Dorenkamp können als positives Beispiel dafür gewertet werden.

2.4 Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose

Prognose des zukünftigen Wohnsiedlungsflächenbedarfs

Der zukünftige Wohnsiedlungsflächenbedarf ergibt sich aus der Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, sowie aus der Grundstücksfläche, die pro Wohneinheit in Anspruch genommen wird.

Die weitere Berechnung basiert auf den Analyseergebnissen zur Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. Es wird angenommen, dass das Verhältnis der in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohneinheiten (56,5% zu 43,5%) und die Flächenbedarfe je Wohneinheit (430 m² pro Wohneinheit im Einfamilienhaus / 125 m² im Mehrfamilienhaus) in Zukunft konstant bleiben wird. Zur Berechnung wurde die Anzahl der privaten Haushalte, die die Bedarfsträger auf dem Wohnungsmarkt darstellen, den zur Verfügung stehenden Wohneinheiten gegenübergestellt.

Die Zahl der verfügbaren Wohnungen basiert auf der vom IT.NRW vorgenommenen Fortschreibung des Gebäudebestandes und berücksichtigt die jährlichen Bauabgänge sowie eine für die Funktion des Wohnungsmarktes unabdingbare Fluktuationsreserve von 1 % des Wohnungsbestandes.

Die Differenz zwischen den Wohnungsbedarfsträgern und den verfügbaren Wohnungen bildet den Überhang bzw. Bedarf an Wohnungen. Dieser wurde zum Flächenbedarf pro Wohneinheit, der spezifisch für Rheine ermittelt wurde (siehe oben), in Beziehung gesetzt. Die so ermittelte Zahl ergibt den zu erwartenden Flächenbedarf bezogen auf die jeweiligen Fünfjahreszeiträume. Die Zahlen wurden kumuliert, d.h. Neubaumaßnahmen, die in der Zwischenzeit für eine Erhöhung des Bestandes und damit möglicherweise eine Deckung des Bedarfs sorgen würden, wurden in der Prognose nicht berücksichtigt. Zur Abschätzung des tatsächlich notwendigen Bruttoflächenbedarfs wurde angenommen, dass die Nettoflächen 75 % und die Aufschließungsflächen (öffentliche Verkehrs-, Grün-, Spiel-, Sport- und Gemeinbedarfsflächen) 25 % betragen (vgl. Baulandbericht).

Nicht in die Berechnung einfließen konnten unvorhergesehene Änderungen, die die demographische Entwicklung betreffen, oder die Veränderung von anderen Faktoren wie der Arbeitsplatzsituation oder der Baukosten.

	Anteil	Größe	2009	2015	2020	2025	2030
Bevölkerung			76520	76110	75720	75150	74290
Erhöhungsfaktor	1,0151						
Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz			77.680	77.260	76.860	76.280	75.410
Bevölkerung außerhalb von Privat-HH	2,33%	-	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Bevölkerung in Privat-HH			75.880	75.460	75.060	74.480	73.610
Durchschnittliche Haushaltsgröße			2,31	2,28	2,22	2,18	2,14
Privathaushalte			32900	33100	33800	34200	34400
Untermieterhaushalte	0,50%	-	200	200	200	200	200
Wohnungsbedarfsträger			32700	32900	33600	34000	34200
Wohnungsbestand			33.200	33.200	32.900	32.600	32.300
ersatzlos wegfallende WE auf fünf Jahre	1,00%	-		300	300	300	300
Wohneinheiten insgesamt			33.200	32.900	32.600	32.300	32.000
Fluktuationsreserve	1,00%	-	300	300	300	300	300
zur Wohnungsbedarfsdeckung verfügbare WE			32900	32600	32300	32000	31700
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Wohnungen			200	-300	-1300	-2000	-2500
Nachfrage nach Nettowohnbauland für EFH / DHH / RHT	56,50%	430 m ² pro WE	48.600 m ²	-72.900 m ²	-315.800 m ²	-485.900 m ²	-607.400 m ²
Nachfrage nach Nettowohnbauland für MFH	43,50%	125 m ² pro WE	10.900 m ²	-16.300 m ²	-70.700 m ²	-108.800 m ²	-135.900 m ²
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Nettowohnbauland in m²			59.500 m ²	-89.200 m ²	-386.500 m ²	-594.700 m ²	-743.300 m ²
in Hektar			5,95 ha	-8,92 ha	-38,65 ha	-59,47 ha	-74,33 ha
Nachfrage nach Bruttowohnbauland	133%		-7,9 ha	11,9 ha	51,4 ha	79,1 ha	98,9 ha

Rechenbeispiel zur Ermittlung der zur Bedarfsdeckung notwendigen Wohnsiedlungsflächen²²

²² Zugrunde liegende Bevölkerungsprognose: Prognose der Bezirksregierung Münster

Je nach Annahme zur weiteren Bevölkerungsentwicklung ergeben sich z.T. deutlich voneinander abweichende Wohnsiedlungsflächenbedarfe bis zum Jahr 2030. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden im Folgenden nur die wichtigsten Prognoseergebnisse aufgeschlüsselt nach den verschiedenen Varianten der Bevölkerungsentwicklung zusammengefasst.

	2009	2015	2020	2025	2030
Variante A - Prognose BezReg -					
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	76.520	76.110	75.720	75.150	74.290
Wohnungsbedarfsträger	32.700	32.900	33.600	34.000	34.200
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Wohnungen	200	-300	-1.300	-2.000	-2.500
Nachfrage nach Bruttowohnbauland in Hektar		11,9 ha	51,4 ha	79,1 ha	98,9 ha
Variante B - erhöhte Zuwanderung -					
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	76.520	76.280	76.000	75.660	75.100
Wohnungsbedarfsträger	32.700	33.000	33.700	34.200	34.600
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Wohnungen	200	-400	-1.400	-2.200	-2.900
Nachfrage nach Bruttowohnbauland in Hektar		15,8 ha	55,4 ha	87, ha	114,7 ha
Variante C - geringe Zuwanderung -					
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	76.520	75.880	74.900	73.470	71.660
Wohnungsbedarfsträger	32.700	32.800	33.200	33.200	32.900
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Wohnungen	200	-200	-900	-1.200	-1.200
Nachfrage nach Bruttowohnbauland in Hektar		7,9 ha	35,6 ha	47,5 ha	47,5 ha
Variante D - Nullvariante					
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	76.520	75.740	74.960	73.980	72.670
Wohnungsbedarfsträger	32.700	32.700	33.300	33.400	33.400
Bedarf (-) bzw. Überhang (+) an Wohnungen	200	-100	-1.000	-1.400	-1.700
Nachfrage nach Bruttowohnbauland in Hektar		4, ha	39,6 ha	55,4 ha	67,2 ha

Fortführung des Rechenbeispiels zur Ermittlung der zur Bedarfsdeckung notwendigen Wohnsiedlungsflächen mit mehreren Varianten der Bevölkerungsentwicklung²³

Die Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Bruttowohnbauland zeigt, dass trotz zu erwartender Bevölkerungsrückgänge weiterhin mit einer moderaten Nachfrage nach Wohnbauland gerechnet werden kann. Diese Diskrepanz erklärt sich aus den sich weiterhin vollziehenden Veränderungen im Wohnverhalten der Bevölkerung, die zu einer anhaltenden Verkleinerung der Haushalte führen. Lediglich unter den Annahmen der Bevölkerungsprognose C, in der mit

²³ Zugrunde liegende Bevölkerungsprognose: Prognose der Bezirksregierung Münster

einem Überschuss an Fortzüglern aus Rheine gerechnet wird, ergibt sich ab 2025 kein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauland mehr.

Vergleich mit den zur Verfügung stehenden Baulandpotenzialen

Die in Rheine verfügbaren Flächenreserven werden im letztmalig 2008 aktualisierten Baulandbericht der Stadt Rheine dargestellt. Der Bericht unterscheidet zwischen drei Kategorien von Flächenreserven:

- I. Baureifes Land: Alle unbebauten Wohnbauplätze im Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne
- II. Baulücken: Baugrundstücke innerhalb bebauter Ortsteile („34er-Bereich“), auf denen nach erster Einschätzung eine Bebauung zulässig ist
- III. Bauflächen im Verfahren: Projekte, die sich derzeit im Verfahren befinden oder für denen die Kommune mittel- bis langfristig plant. Die Projekte sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bericht sagt aus, dass die seit 1997 zu verzeichnende Überproduktion von Wohnbauland dazu geführt hat, dass im Mai 2008 ca. 86,7 Hektar Bruttowohnbauland innerhalb bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne zur Verfügung standen. Die meisten der sich zum damaligen Zeitpunkt im Verfahren befindlichen Projekte wie z. B. die Bebauungspläne „Herefortstraße West“ oder „Hessenweg/Brochtruper Straße“ sind inzwischen rechtsgültig, so dass weitere 5,4 ha Bruttowohnbauland auf dem Markt sind. Unter der Annahme, dass in den vergangenen zwei Jahren etwa 8 ha jährlich in Anspruch genommen wurden²⁴, können die heute innerhalb von Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächenreserven grob auf 76 ha beziffert werden.

Eine Gegenüberstellung der Flächenreserven mit den prognostizierten Flächenbedarfen zeigt, dass – selbst unter Annahme einer erhöhten Zuwanderung – die innerhalb von gültigen Bebauungsplänen verfügbaren Flächenreserven bis über das Jahr 2020 hinaus ausreichen. Zudem ist davon auszugehen, dass die

²⁴ Der Abfluss von Bauland innerhalb von Bebauungsplänen betrug 2006 etwa 7,9 ha und 2007 etwa 8,1 ha.

zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale von etwa 20,4 ha²⁵ einen Teil der Nachfrage auffangen. Die befragten Akteure des Rheiner Wohnungsmarktes teilen die Einschätzung, dass in den kommenden Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken in integrierten Lagen einsetzen wird.

Vor dem Hintergrund der Prognose-Ergebnisse muss in Frage gestellt werden, welche der mittelfristig bis langfristig geplanten Wohngebiete (vgl. Baulandbericht) tatsächlich realisiert werden sollen. Ein Festhalten an allen geplanten Projekten (etwa 88 ha zusätzliche Wohnbaufläche bis 2019) scheint im Sinne eines ausgeglichenen und nachhaltigen Wohnbaulandangebotes nicht zielführend. Die Prognosen zeigen bis 2020 einen Bedarf, der lediglich zwischen etwa 35 und 55 ha liegt.

²⁵ Es kann davon ausgegangen werden, dass die Dunkelziffer der nicht erfassten Baulücken-Grundstücke relativ hoch ist. Die tatsächlich verfügbaren Innenentwicklungspotenziale liegen tendenziell über dem genannten Wert (vgl. Baulandbericht).

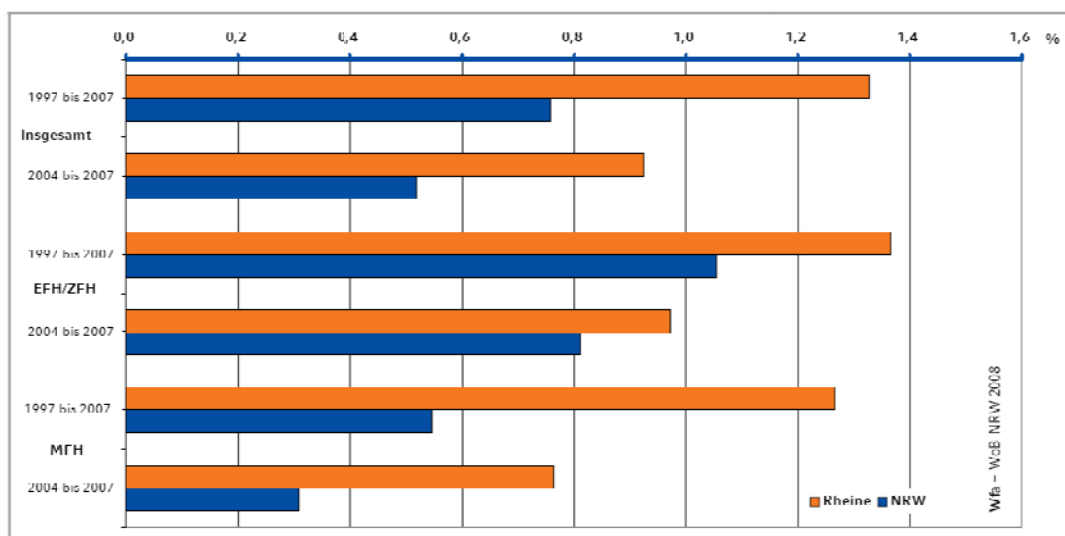
3 Wohnungsangebot

3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Jahr 2008 betrug die Anzahl der Wohngebäude („Gebäude im Wohnbau“) in Rheine 19.403, die der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 33.247. Der Bestand an Wohnungen ist seit 1998 beständig gestiegen, von unter 30.000 auf über 33.000 (1998 bis 2007) (Quelle: Kommunalprofil Wfa).

3.1.1 Gebäudestruktur Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser

Am Rheiner Wohnungsmarkt beträgt der Anteil an Mehrfamilienhäusern derzeit 40 %, der Anteil an Einfamilienhäusern 60 % (IEHK S. 232). Der Bestand an Mehrfamilienhäusern ist dabei seit 1998 geringer angestiegen als der von Eigenheimen. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen zeigt sich jedoch eine deutlich stärkere Zunahme – besonders bei den Mehrfamilienhäusern.



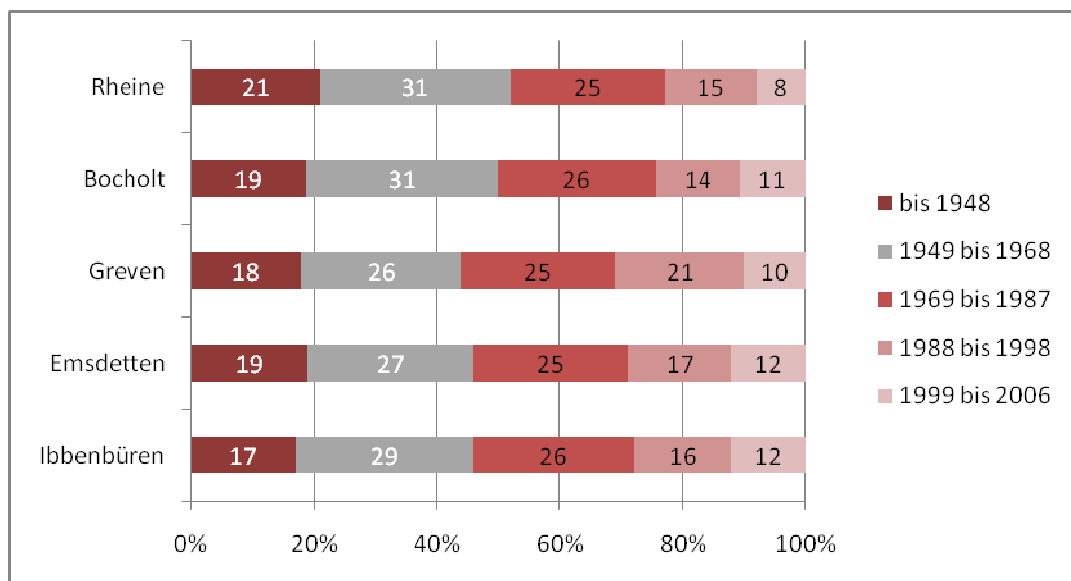
Durchschnittliche jährliche Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Gebäudeart (Wfa/NRW.Bank)²⁶

²⁶ Hinweis: Zweifamilienhäuser (d.h. ein Gebäude mit zwei Wohnungen) zählen in der Statistik der Wfa zu den Einfamilienhäusern, in Rheine jedoch zu den Mehrfamilienhäusern.

Im Rheiner Bestand überwiegen deutlich Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen, zu denen hauptsächlich Eigenheime in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern zählen. 2008 gab es von diesen mehr als 8-mal so viele wie Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser). Ähnlich sieht das Verhältnis in Greven und Bocholt aus. In Emsdetten und Ibbenbüren sind Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen mehr als 10-mal so häufig wie Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Vergleich dazu sind es in der Großstadt Münster nur noch 2 ½-mal so viele Einfamilienhäuser.

3.1.2 Baualtersstruktur Gebäude

Laut Kommunalprofil der Wfa stammt der Großteil des Rheiner Wohnungsbestandes (31 %) aus den Jahren 1949 bis 1968. Noch ältere Gebäude machen etwa 21 % aus. Zwischen 1969 und 1987 wurden 25 % der heute vorhandenen Wohngebäude gebaut, zwischen 1988 und 1998 noch etwa 15 %. Neubauten seit 1999 machen lediglich 8 % des Bestandes aus.



Baualtersstruktur im Vergleich (Wfa/NRW.Bank)

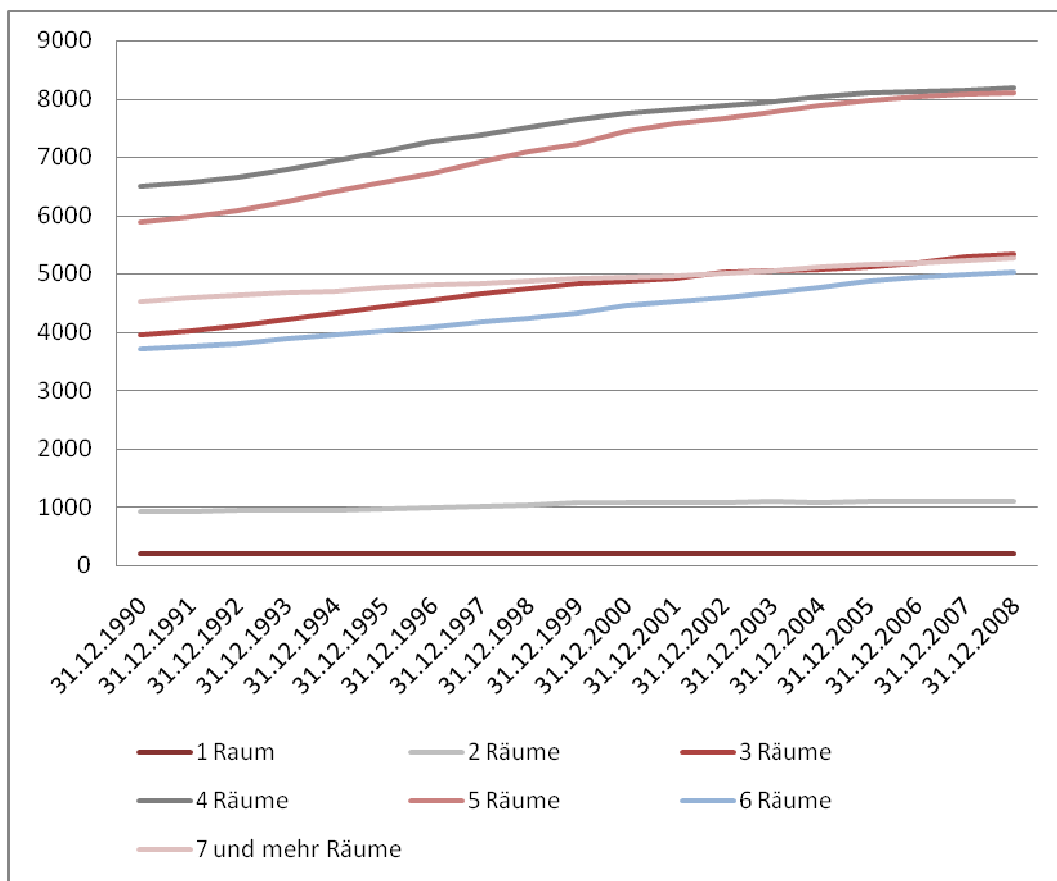
Im Vergleich zur Stadt Bocholt bzw. noch deutlicher im Vergleich zu den Umlandkommunen Greven, Emsdetten und Ibbenbüren ist der Rheiner Gebäudebestand etwas älter; gravierende Unterschiede, die auch auf qualitative Auswirkungen schließen ließen, sind jedoch nicht vorhanden.

Eine detaillierte, stadtteilbezogene Analyse des Baualters wurde mithilfe der Siedlungstypen durchgeführt (vgl. Kap. 5).

3.1.3 Größe und Grundrisse Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen insgesamt in Rheine ist zwischen 1990 und 2008 deutlich und stetig angestiegen, von etwa 25.700 auf etwa 33.200 Wohnungen. Dieser Anstieg um etwa 30 % ist vergleichbar mit der Entwicklung in Bocholt; in Münster lag er nur bei etwa 20 %, im Kreis Steinfurt im Durchschnitt bei etwa 37 % - in Ibbenbüren sogar über 40 %.

Diese Wohnungen verteilen sich wie folgt auf Größe / Anzahl der Räume:



Anzahl der Räume in Rheiner Wohnungen (IT.NRW, Räume einschl. Küchen)

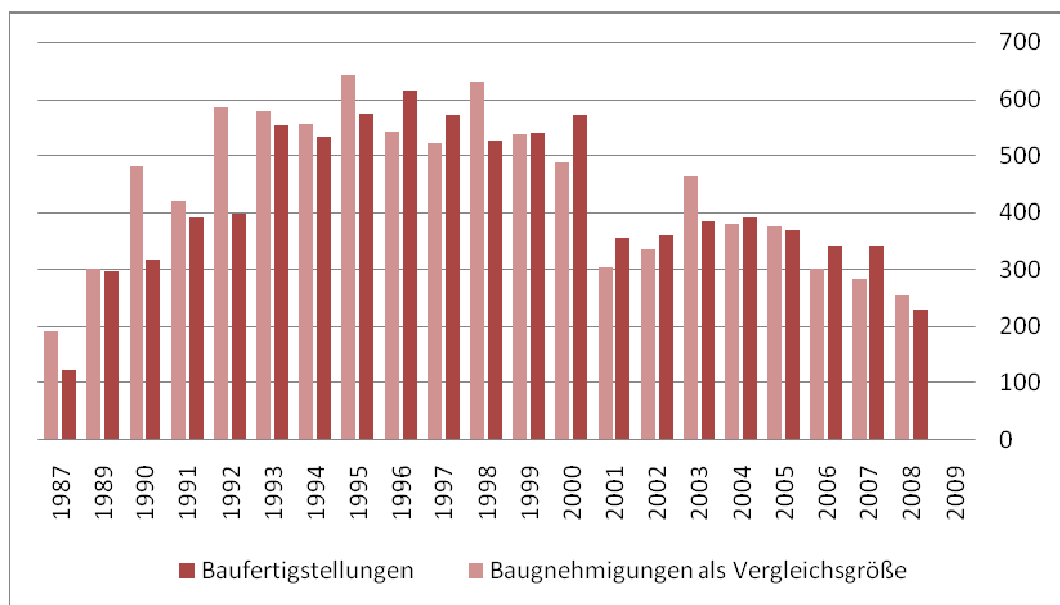
Die Entwicklung zwischen 1990 und 2008 zeigt eine Zunahme bei allen Wohnungsgrößen. Allerdings fällt auf, dass Wohnungen mit einem Raum nur um 3 % gestiegen sind. Bemerkenswert ist außerdem die geringe Zahl von kleinen Wohnungen. Große Wohnungen mit 4 und 5 Räumen machen den höchsten

Anteil in Rheine aus; 5-Raum-Wohnungen verzeichnen zudem mit etwa 38 % den größten Zuwachs. Stark zugenommen hat außerdem die Anzahl von Wohneinheiten mit sechs Räumen; hier handelt es sich aufgrund der Größe vermutlich überwiegend um Einfamilienhäuser.

Im Kreis Steinfurt zeigt sich eine ähnliche Struktur hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Allerdings haben dort Wohneinheiten mit 7 und mehr Räumen (Einfamilienhäuser) einen deutlich höheren Anteil, sie stellen mit den 4- und 5-Raum-Wohnungen die meisten Wohneinheiten im Kreis. Dieses ist aufgrund der ländlichen Prägung im Gegensatz zur städtischen Struktur in Rheine zu erwarten. Auffällig ist jedoch, dass die Wohnungen mit ein oder zwei Räumen im Kreis deutlich stärker zugenommen haben als in Rheine (um 41 bzw. 29 %).

3.2 Bautätigkeit und Eigentum

Jeder Baufertigstellung geht eine Baugenehmigung voraus, so dass die Aussagen für die Baugenehmigungen Hinweise auf die Zahl der Baufertigstellungen geben.



Baugenehmigungen nach Statistik des IT.NRW Baufertigstellungen (Stadt Rheine)

Baugenehmigungen

Im Zeitraum zwischen dem Jahr 2000 und 2009 wurden jährlich für 342 Wohneinheiten Genehmigungen erteilt (im Mittel).²⁷

Die Anzahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten ist stark schwankend und variiert zwischen 238 WE im Jahr 2008 und 550 Wohneinheiten im Jahr 2000. Nach konstant rückläufigen Genehmigungszahlen zwischen 2003 und 2008, wurden 2009 wieder über 400 WE genehmigt, so dass kein eindeutiger Trend erkennbar ist (Statistik Stadt Rheine).

Die Betrachtung einer längeren Zeitreihe, zurückgehend bis 1987 zeigt jedoch deutlich, dass sich die Bautätigkeit verglichen mit den 1990er Jahren abgeschwächt hat. Allerdings hielt sie in Rheine noch bis etwa zum Jahr 2000 ein hohes Niveau, wohingegen sie in NRW und auch im Kreis Steinfurt bereits seit 1995 abnahm. (Statistik IT.NRW)

Im Zeitraum 2000 bis 2009 war das Verhältnis zwischen neu genehmigten Wohneinheiten im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau nahezu ausgeglichen (durchschnittlich 44 bzw. 42 % der jährlichen Baugenehmigungen in diesem Zeitraum). Die im Rahmen von Um- oder Ausbauten genehmigten WE machten relativ konstant etwa ein Zehntel aller genehmigten Wohneinheiten aus.

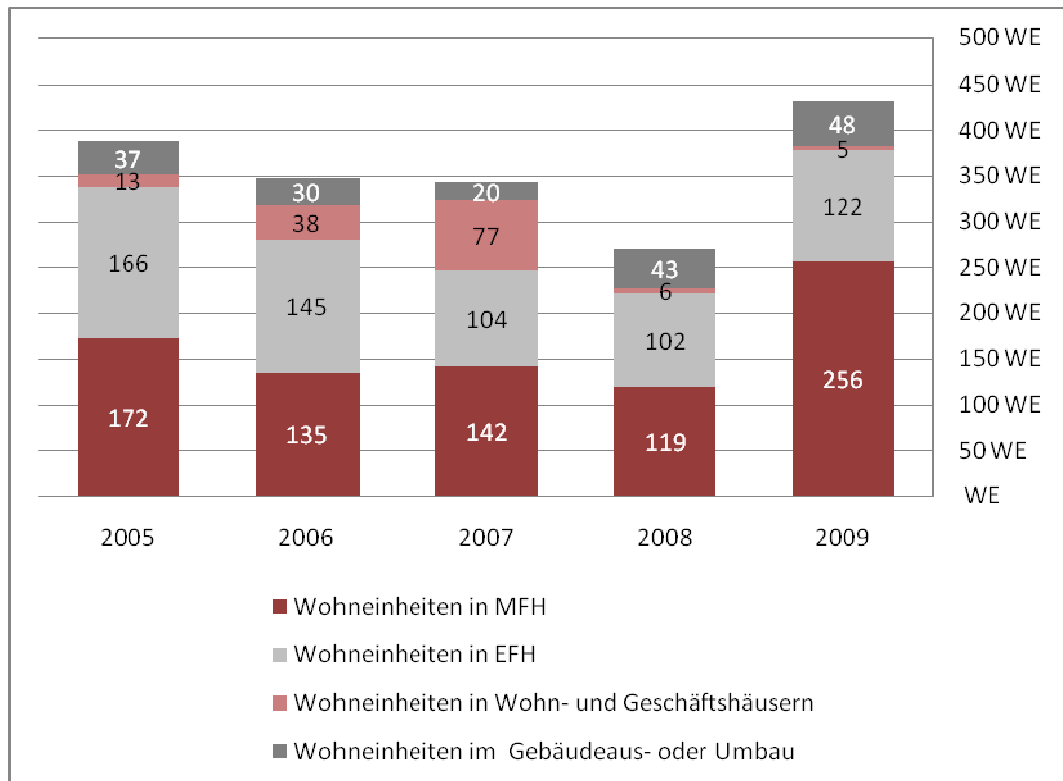
Die durchschnittliche Wohnfläche einer in diesem Zeitraum genehmigten Wohnung liegt mit ca. 107 m² deutlich über dem Durchschnitt des gesamten Rheiner Wohnungsbestandes (95,7 m²).

Baufertigstellungen

Die bereits gemachten Aussagen für die Baugenehmigungen sind weitestgehend auch für die Baufertigstellungen gültig. Da jedoch nicht jede Baugenehmigung sofort eine Baufertigstellung nach sich zieht, sind die Werte z.T. verschoben bzw. im Durchschnitt etwas niedriger (siehe Abb. oben).

²⁷ Diese Zahl beinhaltet sowohl die Genehmigungen zum Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie zur Ausweitung des Wohnungsangebotes im Bestand, als auch „genehmigungsfreie“ Bauvorhaben im Sinne des §67 BauO NW. Der Begriff „genehmigt“ beinhaltet im Folgenden also auch die genehmigungsfreien Bauvorhaben.

In den letzten fünf Jahren (2005-2009) überwiegen die Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern gegenüber denen in Einfamilienhäusern (durchschnittlich 46 bzw. 36 % der jährlichen Baufertigstellungen in diesem Zeitraum)²⁸. Wie bei den Baugenehmigungen machen Baufertigstellungen im Bestand etwa 10% aller hinzukommenden Wohneinheiten aus.



Baufertigstellungen (Stadt Rheine)

Die Akteure am Wohnungsmarkt bestätigen die geringere Zunahme der Einfamilienhäuser. Laut der ortsansässigen Kreditinstitute wird im Bereich klassischer Einfamilienhäuser nur noch wenig gebaut, besonders von Bauträgern. Private Wohneigentümer setzen aus finanziellen Gründen verstärkt auf Eigenarbeit. Negativ wirkte sich auch die Abschaffung der Eigenheimzulage aus, die den Neubau verteuert hat. Eigenheim-Interessenten kaufen heute stattdessen

²⁸ Für die Baugenehmigungen gilt in diesem Zeitraum ein ähnliches Verhältnis. Für die Baufertigstellungen liegen lediglich Daten von 2005 bis 2009 vor, somit konnte keine längere Auswertung wie bei den Baugenehmigungen (2000-2009) vorgenommen werden.

vermehrt ältere Immobilien und sanieren diese mit Hilfe von KfW-Darlehen und Eigenleistung.

3.2.1 Eigentumsquote

Eine pauschale Aussage zur Eigentumsquote für das gesamte Stadtgebiet Rheines ist aufgrund mangelnder Daten nicht möglich.²⁹ Allerdings können einige qualitative Aussagen zum Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohneinheiten gemacht werden:

- Die Eigentumsquote lag in den äußeren Stadtteilen Rheines höher als in den Bereichen der Kernstadt (ausgenommen Baarentelgen). Aufgrund zahlreicher Neubauvorhaben von Eigenheimen in diesen Stadtteilen (vgl. Kapitel 4) kann noch immer davon ausgegangen werden, dass die hohe Eigentumsquote dort weiter besteht.
- Im Kernbereich war der Anteil an Mietwohnungen höher als an Eigentumswohnungen. Besonders hohe Anteile weisen die Innenstadt und der Dorenkamp auf.
- Die Wohneigentumsquote von Familien mit Kindern unter 18 Jahren liegt in Rheine bei 73 % und damit sehr deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 51 %. Ähnlich den bereits getroffenen Aussagen sind auch bei dieser Zielgruppe räumliche Unterschiede feststellbar: Im Stadtteil Innenstadt lebt lediglich gut die Hälfte der Familien in Wohneigentum, in Dutum, Dorenkamp, Schotthock und Altenrheine sind es zwei Drittel. Dagegen weisen die Stadtteile Hauenhorst, Catenhorn sowie Elte und Mesum sehr hohe Wohneigentumsquoten von etwa 85 % auf. Dabei steigt die Wohneigentumsquote unter den Familien mit der Anzahl der Kinder. Darüber hinaus ist sie stark vom sozialen Status bestimmt: Familien aus unteren Bildungs- und Einkommensschichten, mit niedriger beruflicher Stellung oder mit Migrationshintergrund verfügen sehr viel seltener über Wohneigentum als Familien aus hohen Bildungs- und Einkommensschichten, mit hoher beruflicher Stellung oder ohne Migrationshintergrund.³⁰

²⁹ Daten auf Ebene der Stadtteile liegen lediglich aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 vor.

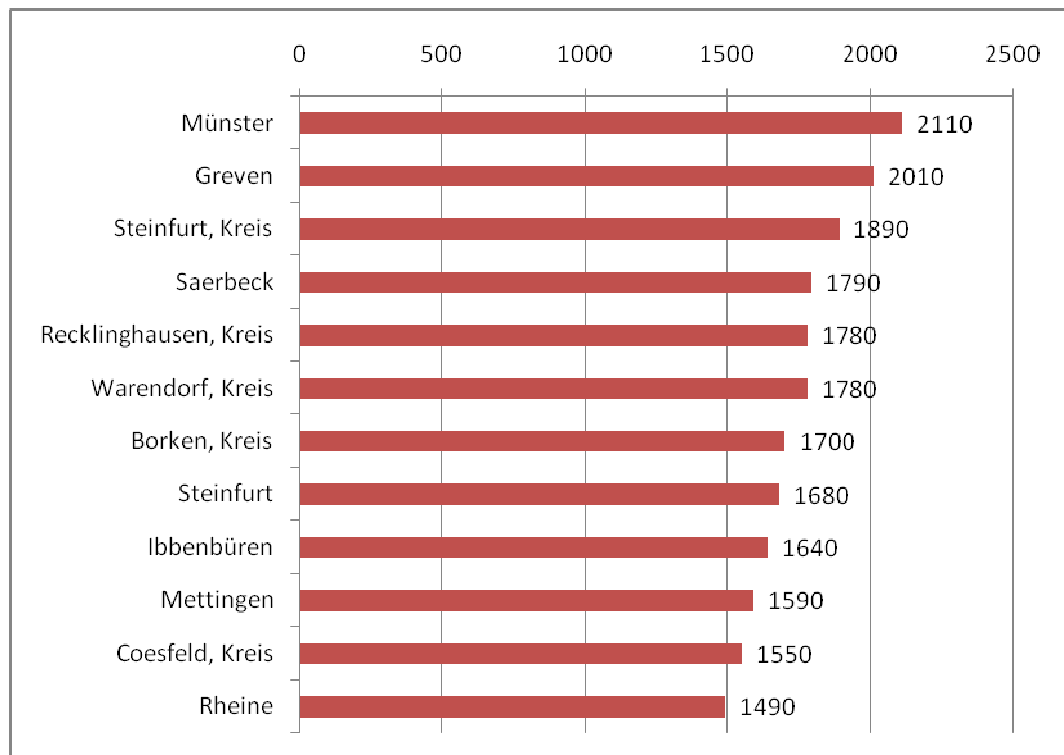
³⁰ Familienbericht Rheine 2008: 150

- Auch bei der Personengruppe der älteren Menschen besteht eine hohe Eigentumsquote (siehe auch Kap. 2.3).

3.2.2 Grundstücksmarkt

Laut Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses standen im Jahr 2009 deutlich die Verkäufe von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Vordergrund – gegenüber den Verkaufsfällen von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Auffällig war in diesem Jahr zudem die Zunahme bei Vertragsabschlüssen aus dem Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ – rund 20 % mehr Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern wechselten den Besitzer gegenüber dem Vorjahr.³¹

Die regionale Betrachtung des Grundstücksmarktes zeigt, dass Rheine im Kreis Steinfurt sehr geringe Preise für Wohnungseigentum aufweist.



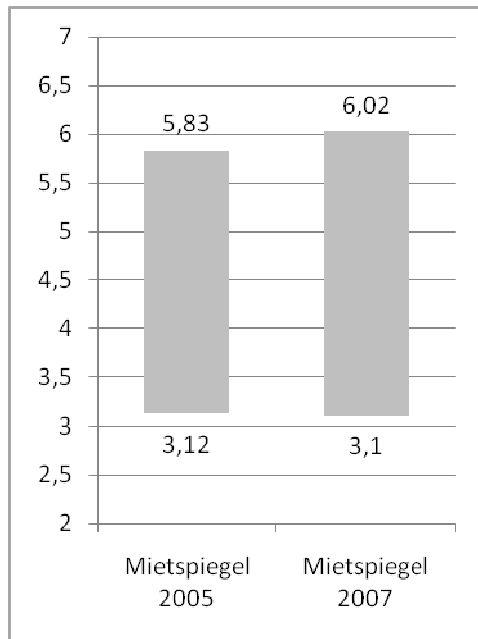
Preise Wohnungseigentum 2008, Erstverkäufe in mittleren Wohnlagen im Regierungsbezirk Münster, in Euro / m² Wohnfläche (Grundstücksmarktbericht Bezirksregierung Münster)

³¹ Grundstücksmarktbericht 2010: 5

Auch bei Erstverkäufen von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich ein ähnliches Bild. Rheine bildet mit 158.000 Euro Gesamtpreis das Schlusslicht im Vergleich von mittleren Wohnlagen im Regierungsbezirk Münster. Im Kreis Steinfurt liegt der Gesamtpreis bei 171.000 Euro, in Bocholt als vergleichbar großer Stadt bei 189.000 Euro.

3.3 Mietpreisstruktur

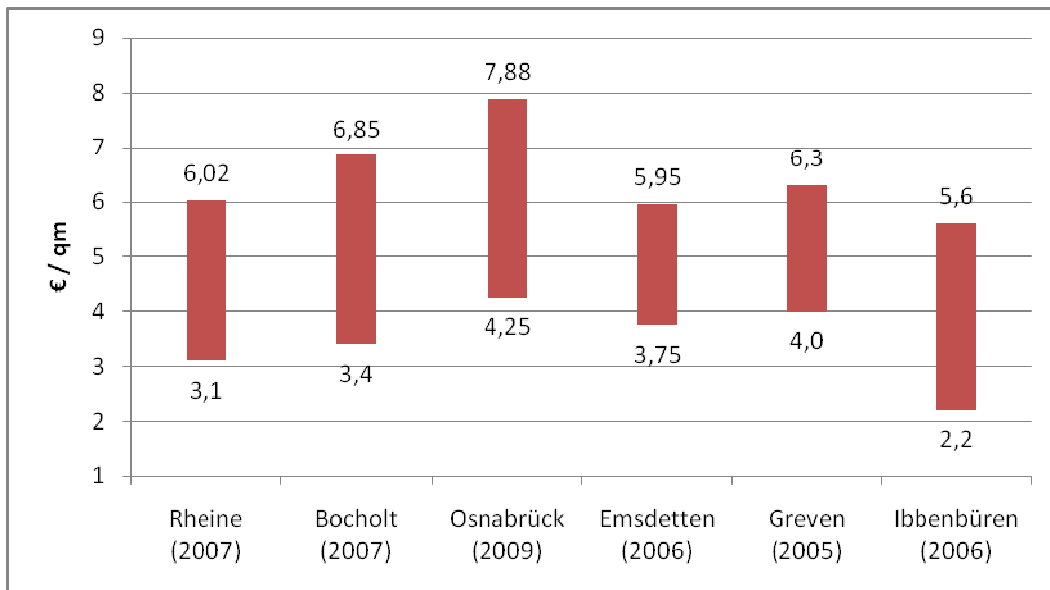
Die Spanne des Mietpreises in Rheine liegt laut Mietspiegel aktuell zwischen 3,10 und 6,02 €/m²³². Der Höchstpreis der Mieten ist zwischen den Jahren 2005 und 2007 um ca. 0,20 €/m² angestiegen, der Tiefstpreis ist in etwa gleich geblieben.



Entwicklung Mietpreisspanne (in €/m²; Stadt Rheine)

Im Vergleich zur Stadt Bocholt liegt das Mietniveau in Rheine etwas niedriger. Auch Osnabrück weist – vermutlich aufgrund seiner Größe – einen deutlich höheren Mietspiegel auf. Im Verhältnis zu den drei vergleichbaren Kommunen Emsdetten, Greven und Ibbenbüren im Kreis Steinfurt zeigt sich das Mietniveau wie folgt: Ibbenbüren weist deutlich die günstigsten Mieten auf, jedoch auch die größte Spanne. Die höchsten Minimum- und Maximumwerte weist die Kommune Greven auf. In Gesprächen wurde das Mietniveau in Rheine niedriger eingeschätzt als in Greven und Emsdetten, was sich durch die Mietpreisspannen jedoch nur teilweise bestätigt.

³² Stand 2007; Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen



Mietpreisspannen der Mietspiegel im Vergleich (Stadt Rheine, Stadt Bocholt, Stadt Münster, Stadt Emsdetten, Stadt Greven und Stadt Ibbenbüren)

3.4 Öffentlich geförderter Wohnraum³³

Gesetzliche Grundlage der sozialen Wohnraumförderung auf Bundesebene war seit 2002 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), welches die Förderung und Nutzung des sozialen Wohnraums regelte. Zielgruppe waren Haushalte, die sich nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können – diese Tatsache wurde eingegrenzt durch haushaltsbezogene Einkommensgrenzen. Das WoFG stellt inhaltlich die Modernisierung und den Erwerb von Belegungsrechten gleichberechtigt neben den Wohnungsneubau.

Die Förderung in Nordrhein-Westfalen erfolgte durch die Gewährung von zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen aus dem zweckgebundenen Landeswohnungsbauvermögen. Im Gegenzug für diese günstigen Konditionen unterliegen die Wohnungen Miet- und Belegungsbindungen.

³³ Eine detaillierte Darstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Rheine findet sich in der gleichnamigen Kurzexpertise (plan-lokal 2010).

Seit Anfang Januar 2010 besteht nun eine neue gesetzliche Grundlage mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Kompetenz des Landes.

Als Grundlage für eine marktorientierte Förderung von Neubau und Bestand im Miet- und Eigentumswohnungsmarkt wurden anhand eines Gutachtens zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ Wohnungsmarktabgrenzungen zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) für den Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt vorgenommen. Die Stadt Rheine weist danach ein niedriges Bedarfsniveau auf dem Eigentumsmarkt auf sowie ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt. Diese Einordnung kann zukünftig von Bedeutung sein, wenn die Mittel für Fördermaßnahmen zu Prioritätensetzung zwingen. Dann können Fördervorhaben, die aus wohnungspolitischen Handlungskonzepten entwickelt sind, Vorrang erhalten. Zudem soll der Einsatz von Fördermitteln in Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau für die Neuschaffung von Wohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem Handlungskonzept.

Darüber hinaus werden die Kommunen einem Mietniveau zugeordnet, welches die Grenze für die monatlich festzulegende Bewilligungsmiete festlegt – Rheine liegt im zweitniedrigsten von vier – sowie einer Kostenkategorie, nach welcher sich die Höhe des Förderdarlehens richtet – Rheine liegt hier in der niedrigsten von drei Kostenkategorien.³⁴

Für kreisangehörige Kommunen ist der Kreis die Bewilligungsbehörde für Wohnungsbaudarlehen. Sie verlangt von jedem Antragsteller, der Fördermittel für den Mietwohnungsbau beantragt, eine Bescheinigung der Kommune, dass ein wohnungswirtschaftlicher Bedarf für die zu fördernden Wohnungen besteht.

Diese Bedarfsbescheinigungen der Stadt Rheine sind somit Voraussetzung für die Förderung eines Mietobjektes mit Fördermitteln des Landes NRW durch

³⁴ Quellen: Wfa Infocenter, Wohnraumförderungsbestimmungen, Wohnraumförderungsprogramm 2010

den Kreis Steinfurt. Ihre Beantragung erfolgte hier bisher formlos und in der Regel ohne technische Unterlagen. Dieses führte jedoch dazu, dass nicht für alle ausgestellten Bedarfsbescheinigungen beim Kreis Steinfurt Förderanträge gestellt wurden und dass ein aktueller Überblick über die Inanspruchnahme der Bedarfsbescheinigungen sehr schwierig war.

Aufgrund der für das Förderjahr 2010 erfolgten Mittelzuteilungen des Landes NRW für den Mietwohnungsbau an die Bewilligungsbehörden reichen die Landesmittel nicht für alle vorliegenden Förderanträge aus, so dass es nötig ist, eine Bewertung der Anträge vorzunehmen und eine Rangfolge festzulegen.

Diesbezüglich wurde mit dem Kreis Steinfurt vereinbart, ab März 2010 nur noch dann Bedarfsbescheinigungen zu erteilen, wenn diese auf Grund eines vorliegenden Förderantrages von Seiten des Kreises Steinfurt angefordert werden.

Die Stadt Rheine legt bei der Erteilung von Bedarfsbescheinigungen zukünftig folgende Auswahlkriterien zugrunde:

- Lage des Förderobjektes
- Vorzugsweise Förderung im Nahbereich
- Vorzugsweise Förderung in Quartieren mit keinem oder geringem gefördertem Wohnungsbestand
- Ersatzwohnungsbau (Abbruch/Neubau) vor Neubaumaßnahmen.

Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Stadt Rheine in ihrer Stellungnahme für den Kreis Steinfurt Aussagen bzw. Empfehlungen zur Quantität und Qualität des Förderobjektes treffen kann, die für die Rangfolge bei der Bewilligung durch den Kreis Steinfurt hilfreich sein können.

3.4.1 Struktur und räumliche Verteilung des geförderten Bestandes

Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Rheine umfasste zum 31.12.2008 insgesamt 3049 Wohneinheiten, von denen 1826 WE auf den geförderten Mietwohnungsbau und 1223 WE auf den geförderten Eigenheimbau entfielen. Mit etwa 9,2 % des gesamten Wohnungsbestandes macht der geförderte Wohnungsbau einen nicht unerheblichen Teil des Wohnungsangebotes in Rheine aus.

Betrachtet man den Anteil des geförderten Wohnungsbestands in Rheine im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zu anderen Kommunen vergleichbarer Größenordnung (siehe nachfolgende Tabelle), so fällt auf, dass in Rheine der geförderte Eigenheimbau einen wesentlich höheren und der geförderte Mietwohnungsbau einen wesentlich niedrigeren Anteil am Wohnungsbestand haben. Diese Diskrepanz geht zum Teil auf die unterschiedlichen Baustrukturen in den einzelnen Kommunen zurück (Anteil Einfamilienhäuser zu Mehrfamilienhäuser). Vergleicht man das Verhältnis zwischen geförderten Mietwohnungen und den Mehrfamilienhausbeständen in unterschiedlichen Städten, relativieren sich die Unterschiede. Rheine liegt hier mit einem Anteil von 16,6 % im Mittelfeld der betrachteten Kommunen.

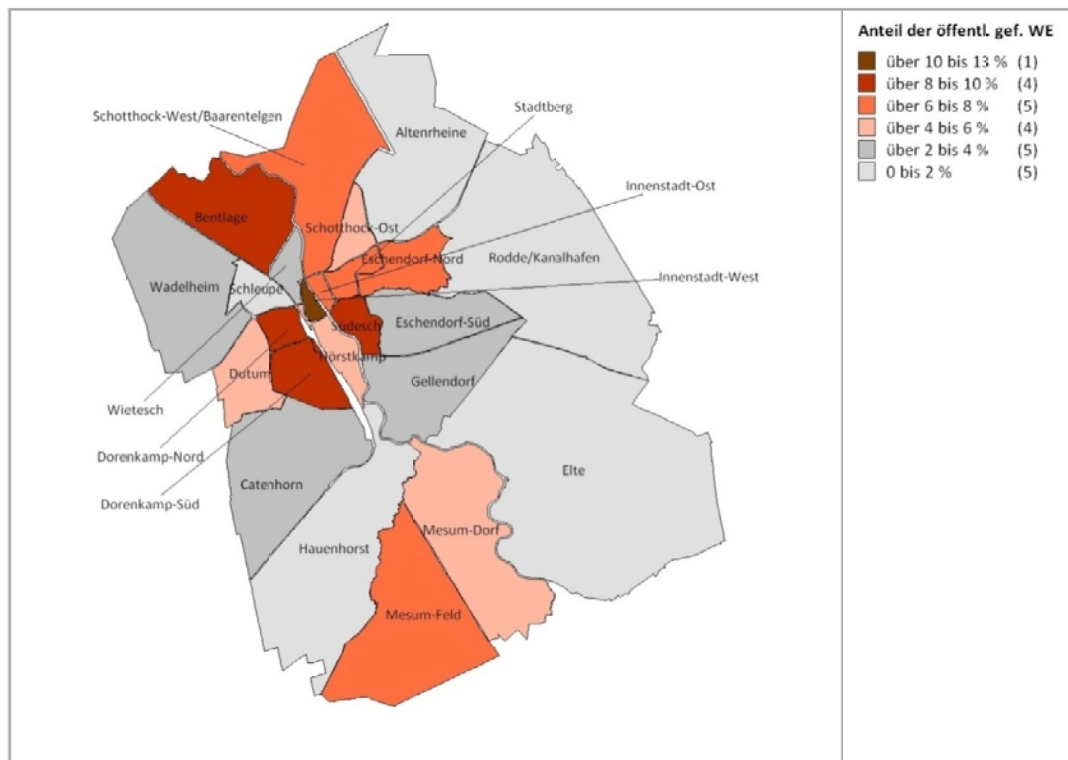
Insgesamt kann für Rheine folglich von einem im Vergleich eher durchschnittlichen Anteil geförderter Wohnungsbestände gesprochen werden. Dies zeigt auch die kombinierte Betrachtung der geförderten Mietwohnungs- und Eigenheimbestände. Rheine liegt hier mit 9,2 % sehr dicht am nordrhein-westfälischen Niveau (9,3 %) und eher im unteren Drittel der zum Vergleich herangezogenen Kommunen (Dinslaken hat mit 14,6 % den höchsten Anteil an gefördertem Wohnungsbau).

Kommune	WE im geför- derten Eigen- heimbau	Anteil am ge- samten Woh- nungsbestand	WE im geför- derten Miet- wohnungsbau	Anteil am ge- samten Woh- nungsbestand	Anteil am MFH- Bestand
Rheine 76.470 EW 33.250 WE ges.	1.223 WE	3,7 %	1.826 WE	5,5 %	16,6 %
Arnsberg 75.290 EW 35.810 WE ges.	672 WE	1,8 %	2.337 WE	6,5 %	14,2 %
Castrop-Rauxel 76.280 EW 36.400 WE ges.	637 WE	1,8 %	3.770 WE	10,4 %	18,1 %
Dinslaken 69.730 EW 32.600 WE ges.	837 WE	2,6 %	3.924 WE	12,0 %	20,5 %
Gladbeck 75.810 EW 36.600 WE ges.	699 WE	1,9 %	4.101 WE	11,2 %	15,4 %
Lüdenscheid 76.590 EW 38.370 WE ges.	487 WE	1,3 %	3.691 WE	9,6 %	14,2 %
Minden 82.810 EW 39.100 WE ges.	650 WE	1,7 %	2.421 WE	6,2 %	13,8 %
Viersen 75.700 EW 37.500 WE ges.	631 WE	1,7 %	3.202 WE	8,6 %	18,2 %
NRW 17,9 Mio. EW 8,5 Mio WE ges.	136.979 WE	1,6 %	660.303 WE	7,7%	13,8 %

Geförderter Wohnungsbau in Rheine im Vergleich (Wfa, IT.NRW, Stand: 31.12.08)

Der geförderte Wohnungsbestand verteilt sich nicht gleichmäßig auf die 24 Ortsteile. Während in den Ortsteilen Innenstadt-West (12,45 %), Dorenkamp-Süd (9,77 %) und -Nord (8,87 %), Südesch (9,37 %), Bentlage (8,17 %) und Eschendorf-Nord (7,92 %) ein hoher Anteil des Wohnungsbestandes gefördert

ist³⁵, fällt dieser in Altenrheine, Rodde oder Elte (unter 0,3 %) kaum ins Gewicht.



Anteil der geförderten Wohneinheiten in den Stadtteilen (Stadt Rheine)

Absolut betrachtet befinden sich die Schwerpunkte in den Stadtteilen Dorenkamp-Nord mit 141 geförderten WE, Dorenkamp-Süd (222 WE), Eschendorf Nord (266 WE), Mesum Dorf (116 WE) und Südesch (118 WE). Die genaue Lage der geförderten Wohneinheiten findet sich in der entsprechenden Karte im Anhang.

3.4.2 Förderquoten und Bewilligungen / Bedarfsbestätigungen

Ein hoher Anteil des gesamten Mietwohnungsbaus mit Unterstützung öffentlicher Fördergelder wurde im Zeitraum von 2000 bis 2009 realisiert. Von 1.568

³⁵ Der Wohnungsbestand der Ortsteile wurde näherungsweise auf Basis der ansässigen Bevölkerung in den Ortsteilen und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Rheine ermittelt.

im Laufe dieser Zeit genehmigten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau gingen 973 WE auf Bewilligungen im geförderten Mietwohnungsbau zurück, das entspricht über 60 % bzw. 26 % der gesamten genehmigten Wohneinheiten in diesem Zeitraum. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung zwischen Bewilligungen / Bedarfsbestätigungen und Bezugsfertigkeit der geförderten Objekte kann ein exakter Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus nicht bestimmt werden. Eine Betrachtung des gesamten Zeitraums deutet jedoch darauf hin, dass etwas über die Hälfte des seit 2000 entstandenen Mietwohnungsbaus mithilfe von Fördergeldern realisiert wurde.

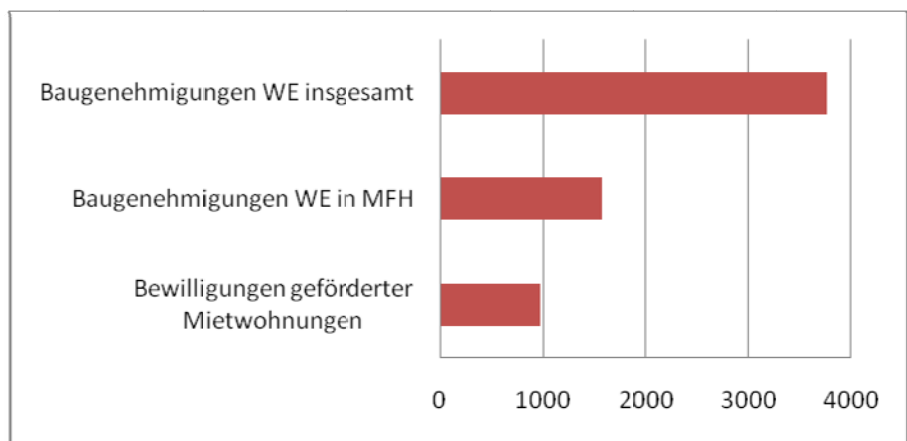


Abbildung 1: Bewilligungen und Baugenehmigungen im Zeitraum 2000-2009 (Stadt Rheine)

Diese Angaben decken sich mit der Statistik der Wfa, die für den Zeitraum 1998-2007 einen Anteil von über 50 % der geförderten Baufertigstellungen an den gesamten Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern feststellt. In den Jahren 2005-2007 lag der Anteil sogar bei fast 80 % geförderten Mehrfamilienhäusern an den gesamten Baufertigstellungen. Im Vergleich zu den Kommunen Emsdetten, Greven und Ibbenbüren im Kreis Steinfurt relativiert sich dieser hohe Anteil Rheines insoweit, dass Ibbenbüren sehr ähnliche Werte aufweist (1998 bis 2007 lag die durchschnittliche Förderintensität bei etwa 55 %, 2005 bis 2007 bei über 75 %). (vgl. Kommunalprofil der Wfa)

Entsprechend zeigt sich der Anstieg von Bedarfsbestätigungen im geförderten Mietwohnungsbau ab dem Jahr 2004:

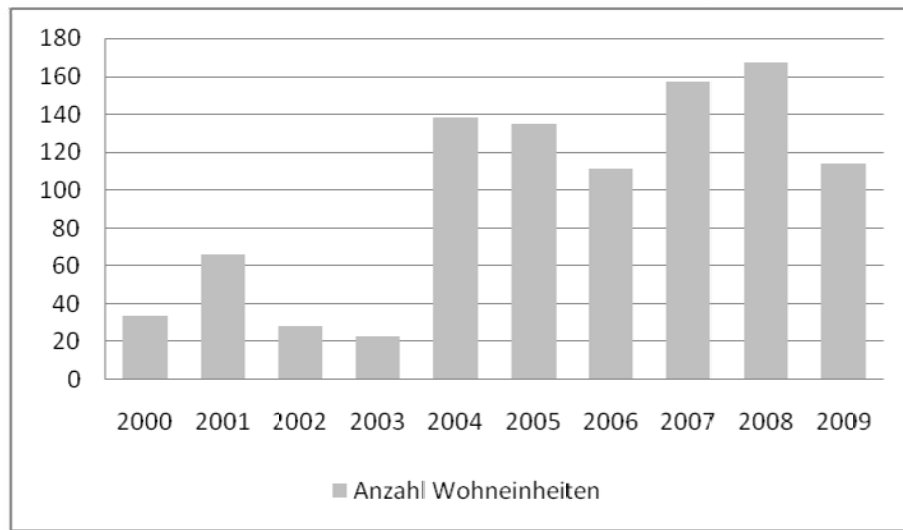


Abbildung 2: Bewilligungen / Bedarfsbestätigungen im geförderten Mietwohnungsbau (Stadt Rheine)

3.4.3 Entwicklung des geförderten Wohnraumangebotes

Die bisherige Entwicklung des Bestandes an belegungsgebundenen Wohneinheiten zeigt, dass ihre Zahl in den vergangenen Jahren konstant abgenommen hat. Standen im Jahr 2002 noch 2.568 Wohneinheiten zur Verfügung, sind bis Anfang 2009 insgesamt 742 WE aus der Bindung gefallen, so dass sich die Zahl der geförderten Wohnungen auf 1.826 WE reduziert hat.

Bis Anfang 2029 wird sich der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen um weitere 708 Wohneinheiten auf 1.118 Wohnungen reduzieren, wenn in diesem Zeitraum kein neuer belegungsgebundener Wohnraum entsteht³⁶. Dies entspricht einem Rückgang des gebundenen Mietwohnungsbestandes um knapp 39 % oder einer Abnahme des Anteils am gesamten Wohnungsbestand von 5,5 % auf 3,4 % (verglichen mit Anfang 2009).

³⁶ Im Vergleich zu Anfang des Jahres 2009.

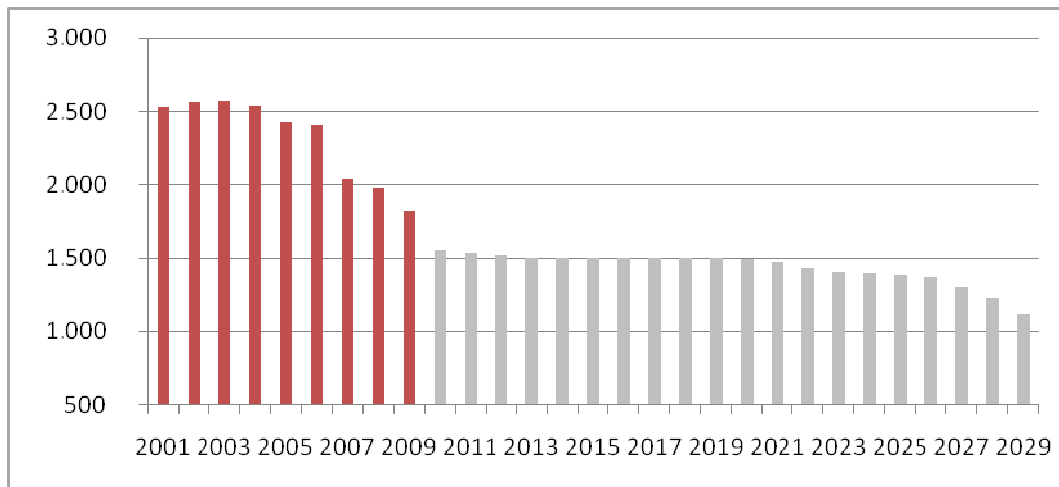


Abbildung 3: Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau (eigene Berechnungen nach Stadt Rheine)

3.4.4 Fazit

Wie die Analyse gezeigt hat, bewegt sich das quantitative Niveau an gefördertem Wohnraum in Rheine aktuell auf einem für Nordrhein-Westfalen durchschnittlichen Niveau. Ein großer Teil (etwa zwei Drittel) der noch gebundenen Mietwohnungsbestände wurde in den vergangenen 20 Jahren erstellt, was darauf hindeutet, dass die Bestände mehrheitlich in gutem Zustand sind. Insbesondere in den vergangenen 10 Jahren wurde ein erheblicher Teil (über die Hälfte, d.h. über 900 WE) des neuen Wohnraums in Mehrfamilienhäusern mithilfe von Fördermitteln realisiert, so dass der Förderung eine entscheidende Rolle bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes zugesprochen werden kann.

Durch das geringe Einkommensniveau kann der Bevölkerung eine erhöhte Bedürftigkeit im Sinne geförderter Wohnungen unterstellt werden. In den Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft wurde offenbar, dass verschiedene Anbieter über ein geringes Mietniveau gezielt niedrige Einkommensschichten ansprechen. Zudem existiert mit dem Wohnungsunternehmen der Stadt Rheine ein Anbieter auf dem Markt, der nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Interessen verfolgt und damit auch „Problemmieter“, die ansonsten nur schwer eine Wohnung finden, versorgt.

3.5 Institutionell gehaltene Wohnungsbestände

Die bedeutenden Wohnungsunternehmen am Rheiner Wohnungsmarkt haben einen lokalen oder regionalen Hintergrund; größere, deutschlandweit operierende Anbieter sind nicht vertreten. Der lokale oder regionale Bezug der Unternehmen kann eine Chance für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Rheine bedeuten – Anbieter vor Ort kennen die lokale Situation besser; ihre dortigen Bestände haben für sie eine größere Bedeutung als sie es vermutlich für überregional agierende Unternehmen hätten. Zudem ist anzunehmen, dass die Kommunikation mit diesen Wohnungsunternehmen einfacher ist und dass ihre lokale Verbundenheit in mehr Engagement vor Ort resultiert. Folgende Anbieter waren im Prozess beteiligt: Siedlungsgesellschaft Altenrheine, Oppermann GmbH & Co. Grundstücks-KG, Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück EG, Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH und Wohnungsverein Rheine.

Der Wohnungsmarkt in Rheine hat sich zu einem Mietermarkt entwickelt, da das Angebot an Mietwohnungen in vielen Segmenten größer ist als die Nachfrage, so dass die Mieter über die Inanspruchnahme einer Wohnung bestimmen können. Es herrscht ein sehr geringes Mietniveau aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung (die Mieten liegen je nach Wohnungsgesellschaft zwischen 3,68 und 4,30 Euro); hohe Mieten bis zu 7,50 Euro pro m² können nur im Neubau in Top-Lagen erzielt werden; sie richten sich an exklusive Zielgruppen wie Stadtheimkehrer.

Als Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden seitens der Wohnungsunternehmen verschiedene Faktoren genannt. Überalterung von großen Teilen der Bebauung und steigende Energiekosten führen dazu, dass die Bestände zum Teil nicht zukunftsfähig sind. Wirtschaftliche Entwicklungen in Rheine resultieren in einem geringen Einkommensniveau weiter Teile der Bevölkerung und einer entsprechenden Mieterstruktur. Gerade Monostrukturen von Gebäuden eines gleichen Baualters sind problematisch, da sie gleichzeitig flächendeckender Sanierungen bedürfen und ähnliche Bewohnerstrukturen haben, die zusammen alt werden.

Freifinanzierter Neubau ist aufgrund des niedrigen Mietniveaus eher schwierig und wird nur noch selten realisiert, meist erfolgt Neubau mit öffentlichen Fördermitteln. Die Modernisierung von Beständen aus den 1950er / 1960er Jahren und früher ist wirtschaftlich selten rentabel aufgrund der energetischen

Ausstattung und nicht marktgängiger Wohnungsgrundrisse. Grundstücke für den Neubau von Mehrfamilienhäusern werden stark nachgefragt; oft erfolgt ein Neubau nach Abriss alter Bebauung.

Die aktuellen Strategien der Wohnungsunternehmen sind sehr individuell angepasst an ihre jeweilige Situation und liegen zwischen mittelfristiger Bestandserhaltung, Erneuerung des Bestandes durch Modernisierung, individuell angepassten Modernisierungsstrategien, Erneuerung des Bestandes durch Abriss / Neubau, Verkauf von Beständen und der Entwicklung von Quartieren.

Neubaupotenziale werden von den Wohnungsunternehmen auch in der Nachverdichtung gesehen, auf ausreichend großen Grundstücken in entsprechenden Lagen. Energetische Sanierungen werden als langfristig sinnvoll angesehen, um steigenden Heizkosten entgegenzuwirken. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass der Anreiz für solche Maßnahmen bei allgemein niedrigem Mietniveau für die Wohnungsgesellschaft nicht groß ist. Ein Abriss von Gebäuden mit anschließender Neubebauung kommt nur dann in Frage, wenn deutliche Leerstände sichtbar werden. Teilweise wird auch versucht, marode Altbestände noch zum Grundstückspreis zu veräußern, um so die Abrisskosten zu sparen oder kurzfristige Aufwertungen durch äußerliche Maßnahmen, Fassadenanstrich und teilweise Innensanierung vorzunehmen – eine größere Erneuerung kann aufgrund nicht vorhandener Möglichkeiten zur Mieterhöhung häufig nicht durchgeführt werden.

Die räumliche Verteilung der institutionell gehaltenen Bestände ist in der entsprechenden Karte im Anhang dargestellt.

4 Stadtteilprofile

Zur genaueren Analyse der Stadt Rheine werden im Folgenden Stadtteilprofile auf Basis der 24er-Stadtgliederung vorgestellt. Sie beinhalten eine kurze Beschreibung der Stadtteile unter den Aspekten Lage, Bevölkerung, Wohnen und vorherrschende Gebäudestruktur³⁷. Zudem enthalten sie wichtige Daten zur Bevölkerungsstruktur, zur sozio-ökonomischen Situation sowie zur Thematik des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, welche zudem mit der Situation auf gesamtstädtischer Ebene verglichen werden.



³⁷ Quellen: Stadtteilprofile: Die Rheine Information, Heft 27, Dezember 1996; Daten der Stadt Rheine

Die Anzahl der Haushalte und der Wohneinheiten in den Stadtteilen wurde näherungsweise berechnet. Ausgangsgröße ist die Einwohnerzahl, welche durch die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 Personen pro Haushalt dividiert wurde.³⁸ Zur Berechnung der Wohneinheiten wurde die Zahl der Haushalte erweitert um die Fluktuationsquote von 1 %.

Die Schwellenwerte für die Berechnung des Jugend- und Altenquotienten liegen bei 20 bzw. 60 Jahren. So zeigt der Jugendquotient den Anteil aller jungen Menschen unter 20 Jahren und der Altenquotient den Anteil der älteren Personen über 60 Jahre an allen 20- bis 60-Jährigen im Stadtteil.

Hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist anzumerken, dass die angegebenen Zahlen für „davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten“ keine Neubauvorhaben berücksichtigen – es handelt sich lediglich um bereits bestehende Wohnungen, die bis 2029 aus den Bindungen der Förderung fallen werden.

Der Migrationshintergrund der Menschen in den Stadtteilen lässt sich an dieser Stelle nur durch Zahlen zur Staatsbürgerschaft umschreiben. Menschen mit einem Migrationshintergrund in der Eltern- oder Großelterngeneration sowie Spätaussiedler werden statistisch nicht erfasst. Spätestens seit 1990 machen die dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern und Spätaussiedlern, die Freizügigkeit letzterer Gruppe sowie die Freiheiten im Staatsbürgerschaftsrecht für Migrantinnen und Migranten eine Auswertung schwierig. Es sollte jedoch davon ausgegangen werden, dass:

- in Altbaubeständen mit besonders niedrigem Mietniveau und mit geringer Investitionsneigung der Eigentümer (insb. Bestände rings um und in der Innenstadt) sich die Bevölkerungsgruppen konzentrieren, die auf besonders günstige Mieten angewiesen sind,
- Menschen mit Migrationshintergrund bei Bildungsabschlüssen, bei der Jobsuche oder eben auch auf dem freien Mietmarkt Benachteiligungen in verschiedenen Formen erfahren; so findet sich bei den Neuanmeldungen einzelner Hauptschulen im Stadtgebiet (hier wird statistisch

³⁸ Es konnte keine weitere Unterscheidung vorgenommen werden. Vermutlich weisen gerade Stadtteile in Randlagen mit vielen Einfamilienhäusern größere Haushalte auf als Stadtteile im Kernbereich. Diese Annahme konnte jedoch nicht weiter berücksichtigt werden, da nur der Durchschnittswert für die Gesamtstadt vorliegt.

nachgehalten) ein Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund von 85 %,

- Umzüge von Spätaussiedlern bzw. auch von Menschen mit Migrationshintergrund insgesamt tendenziell zunächst ins nähere Umfeld zu der ehemaligen Landesstelle in Unna-Massen und zu Familienangehörigen stattgefunden haben,
- sich einzelne Gruppen „finden“ - die gezielte dezentrale Unterbringung einzelner homogener Gruppen hat dazu beigetragen,
- die Integrationsbemühungen sich auch räumlich an diesen Gruppen orientieren – so etwa die Stadtteilbüros der Fachstelle Migration oder Einrichtungen der Jugendhilfe wie die ehemalige städtische Unterkunft für Aussiedler mit Jugendtreff Raduga (russisch für Regenbogen) an der Lingener Straße, der Jugendtreff Underground des Caritas Migrations-teams an der Ludgerikirche (im Stadtteil Schotthock) für alle Migranten (heute Schwerpunkt albanisch- und türkischstämmige Jugendliche) oder türkischer Eltern- und Schulverein (starke Kooperation mit dem Stadtteilbüro an der Humboldtstraße).

4.1 Innenstadt-West und -Ost



Die Stadtteile Innenstadt-West und Innenstadt-Ost bilden den Zentrumsbereich von Rheine. Sie sind geprägt durch eine dichte und geschlossene Bebauung sowie eine weitgehende Nutzungsmischung, welche innerstädtische Funktionen erfüllt. Im Bereich der Innenstadt finden sich überwiegend Altbauten von vor 1930 und aus der Nachkriegszeit, im südlichen Bereich existiert auch noch historische Bebauung mit noch weiter zurückliegendem Baualter. Die Innenstadt ist durch die Ems in West und Ost unterteilt.

Der Stadtteil Innenstadt-West weist im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen den niedrigsten Jugendquotienten auf. Weiterhin finden sich im Bereich Innenstadt der höchste (Ost) und dritthöchste (West) Anteil an SGB II- und SGB XII-Empfängern. Der Stadtteil Ost hat zudem den höchsten Anteil an Nichtdeutschen.

Fassadenzustand und Ausstattung bei Umbauten im Bezirk Innenstadt-Ost weisen auf eine niedrige Investitionsneigung der Besitzer in der Vergangenheit hin. Vermutlich sind somit auch die Mieten entsprechend niedrig, zumindest lässt sich hierdurch die hohe Konzentration von Transfergeldbeziehern erschließen.

	Innenstadt- West	Innenstadt- Ost	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	1.040	1.461	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	1,3%	1,9%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	438	615	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	442	621	33.188
Jugendquotient	17,0	29,6	37,3
Altenquotient	32,9	44,1	44,7
Altersdurchschnitt	43,8	43,4	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	14,7%	19,5%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	7,0%	15,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	55	45	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	32	7	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	12,5%	7,3%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	3,0%	2,5%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	2	6	1223

4.2 Dutum



Dutum liegt westlich im Rheiner Stadtgebiet, weshalb im westlichen Randbereich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an die Bebauung anschließen. Im Osten grenzt Dutum an den Stadtteil Dorenkamp, beide Stadtteile gehen ohne erkennbare räumliche Trennung ineinander über.

In Dutum wird ohne Neubauvorhaben im Jahr 2029 kein geförderter Wohnraum mehr verfügbar sein; alle 80 aktuell noch vorhandenen Wohneinheiten werden bis dahin aus der Bindung gefallen sein.

	Dutum	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.149	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	4,0%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.325	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1338	33.188
Jugendquotient	38,6	37,3
Altenquotient	47,6	44,7
Altersdurchschnitt	42,7	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	5,8%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	4,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	80	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	80	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	6,0%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	4,4%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	71	1223

Eine neuere Entwicklung der letzten Jahre ist das Neubauprojekt Wohnpark Dutum, dessen erster Bauabschnitt seit Juli 2001 erschlossen wird. Laut Aussage der Sparkasse ist das Gebiet noch nicht komplett belegt, letzte Grundstücksverkäufe laufen eher schleppend. Zudem fehlen Investoren für einen

Schallschutzriegel in Form einer Mehrfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Grundstücke werden als insgesamt etwas klein eingeschätzt und das gesamte Gebiet als „sehr eng“. Ein zweiter Bauabschnitt des Wohnparks in integrierter Lage steht in den nächsten Jahren zur Erschließung an.

4.3 Dorenkamp-Nord und -Süd



Der Bereich Dorenkamp bildet den südwestlichen Kernbereich. Seine Teilung in Nord und Süd verläuft entlang der Breiten Straße; eine erkennbare Trennung, auch zu umliegenden Stadtteilen, ist jedoch kaum vorhanden.

Der Stadtteil Dorenkamp-Süd ist deutlich geprägt durch Mehrfamilienhäuser aus den 1930er bis 1950er Jahren entlang der Bahnlinie, welche den Stadtteil nach Osten abgrenzt. Ansonsten finden sich im Dorenkamp Mehrfamilienhäuser auch aus den 1960er / 1970er Jahren sowie teilweise auch Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren.

Zwischen den Stadtteilen Innenstadt und Dorenkamp befinden sich ungenutzte Bahnflächen, die ein zukünftiges Entwicklungspotenzial für Wohnsiedlungsflächen oder gemischt genutzte Bauflächen bieten.

Zusammengenommen haben Dorenkamp-Nord und -Süd über 9000 Einwohner und bilden damit einen der einwohnerstarken Stadtteile Rheines. Gleichzeitig weisen sie den zweithöchsten Anteil an SGB-Empfängern auf und werden als überalterter Stadtteil eingeschätzt. Auch der erhöhte Ausländeranteil beeinträchtigt das Image dieses Stadtteils. Daneben geht die Fachstelle Migration der Stadt Rheine auch von einer Konzentration von Menschen mit Spätaussiedlerhintergrund aus. Auf Grund dieser vorliegenden Probleme werden besonders ältere Gebäude in Zukunft nicht mehr vermietbar sein, so die Einschätzung der örtlichen Sparkasse.

Der Dorenkamp weist sehr hohe Anteile von gefördertem Mietwohnungsbestand auf – Dorenkamp-Süd stellt nach Eschendorf-Nord die meisten geförderten Wohneinheiten in Rheine; jedoch werden dort bis 2029 absolut gesehen sehr viele Wohneinheiten wegfallen.

Der im Dorenkamp sehr engagierte Wohnungsverein Rheine zeichnet verantwortlich für die Entwicklung der Neuen Mitte Dorenkamp als Versorgungszentrum mit neuer Infrastruktur. Zusätzlich plant der Wohnungsverein weiteren Wohnungsneubau im Stadtteil.

	Dorenkamp- Nord	Dorenkamp- Süd	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.742	5.350	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	4,8%	6,9%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.574	2.251	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1590	2273	33.188
Jugendquotient	29,4	29,7	37,3
Altenquotient	49,3	53,1	44,7
Altersdurchschnitt	44,3	45,1	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	15,2%	15,2%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	6,1%	6,8%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	141	228	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	89	116	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	8,9%	8,9%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	7,7%	12,5%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	15	76	1223

4.4 Hörstkamp



Der Stadtteil liegt im südlichen Kernbereich des Rheiner Stadtgebietes. Im Osten wird er abgegrenzt durch die Ems, im Westen durch eine Bahnlinie. Zusätzlich ist er von der B 481 durchzogen.

Auffällig im Hörstkamp sind der höchste Altenquotient aller Stadtteile und auch der höchste Altersschnitt. Eine Erklärung dafür könnten die ansässigen Altenheime sein, die mit insgesamt fast 300 stationären Plätzen zu den größten Pflegeeinrichtungen in Rheine zählen.

	Hörstkamp	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.132	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	2,7%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	897	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	906	33.188
Jugendquotient	30,4	37,3
Altenquotient	81,2	44,7
Altersdurchschnitt	49,5	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	11,4%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	7,1%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	54	1.826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	4	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	6,0%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	3,0%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	14	1223

4.5 Schleupe



Die Schleupe ist Teil des nordwestlichen Kernstadtbereichs und weist somit eine dichte und geschlossene Bebauung auf. Der Stadtteil geht unmittelbar in die Innenstadt über, er ist jedoch räumlich getrennt von den weiter außerhalb liegenden Stadtteilen.

Im Stadtteil Schleupe findet sich eine „gesunde Mischung“ aus etablierten Altbeständen des Einfamilienhausmarktes und kleineren Neubaugebieten, die aktuell vermarktet werden. So findet ein kontinuierlicher Zuzug von Familien in die Neubaugebiete Salzweg und Gronauer Straße statt. Insgesamt ist dieser Stadtteil unauffällig, was scheinbar auch durch die wirtschaftlich relativ gute Lage der Anwohner (geringer Anteil SGB II und XII) begünstigt sein könnte.

	Schleupe	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.868	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	5,0%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.627	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.644	33.188
Jugendquotient	31,1	37,3
Altenquotient	38,5	44,7
Altersdurchschnitt	42,3	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	5,6%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	4,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	28	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	4	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	1,7%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	1,5%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	60	1223

4.6 Wadelheim



Der westlich gelegene Stadtteil Wadelheim ist ähnlich wie der nördlich angrenzende Stadtteil Bentlage durch die B 70 zerschnitten, was westlich der Bundesstraße gelegene Siedlungsbereiche isoliert. Insgesamt ist Wadelheim mit seiner Gebäudestruktur randstädtisch bis dörflich geprägt und weist eine große Anzahl von freistehenden Eigenheimen auf, teilweise auch in Form von Reihenhäusern.

sern.

In Wadelheim wohnt nur ein geringer Anteil an Transferleistungsempfängern. Auffällig ist die junge Bevölkerung des Stadtteils – hier liegen der niedrigste Altenquotient und der geringste Altersdurchschnitt vor, vermutlich bedingt durch zahlreiche Eigenheime von Familien, wie im Wohnquartier westlich der B 70, das vor rund 20 Jahren entstanden ist und im Neubaugebiet an der Sassestraße, das seit etwas mehr als 10 Jahren in der Vermarktung ist.

Wadelheim hat zudem eine sehr hohe absolute Anzahl an geförderten Eigenheimen.

	Wadelheim	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.574	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	4,6%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.504	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.519	33.188
Jugendquotient	46,2	37,3
Altenquotient	30,3	44,7
Altersdurchschnitt	38,4	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	2,3%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	2,8%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	31	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	9	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	2,0%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	1,7%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	113	1223

4.7 Bentlage



Der nord-westliche Stadtteil Bentlage ist geprägt durch Freizeit- und Naherholungsgebiete, etwa das Kreuzherrenkloster / Kloster Bentlage, die Saline Gottesgabe und den NaturZoo Rheine. Durch das Regionale 2004 Projekt „Saline Gottesgabe“ erfuhr der Stadtteil auf diesen Flächen einen erheblichen freiraumplanerischen Qualitäts- und Entwicklungsschub. So wie Wadelheim wird auch

Bentlage durch die B 70 zerschnitten, so dass westlich der Straße gelegene Siedlungsbereiche vom übrigen Stadtgebiet isoliert werden. Die Randlage des Stadtteils bedingt die lockere, dörflich geprägte Struktur und die vorherrschende Bebauung mit Einfamilienhäusern.

	Bentlage	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.419	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	3,1%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.018	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.028	33.188
Jugendquotient	42,2	37,3
Altenquotient	45,3	44,7
Altersdurchschnitt	41,2	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	11,1%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	5,0%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	84	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	8,2%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	4,6%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	21	1223

Der Stadtteil ist geprägt durch drei wichtige Verkehrsachsen (Bahnlinien und Salzbergener Straße) sowie Mietgeschosswohnungen am Klopstockweg in der Schnittfläche zwischen Bahnlinien und Salzbergener Straße (dabei handelt es sich um ehemalige Wohnunterkünfte von Soldaten, allerdings außerhalb von Kasernenanlagen).

Ansonsten ist die Bentlager Wohnbebauung überwiegend durch Einfamilienhausgebiete sowie das Neubaugebiet Ellinghorst geprägt, dessen Bebauungsplan 2002 Rechtskraft erlangte.

4.8 Wietesch



Der Wietesch bildet zusammen mit der Schleupe einen Teil des nordwestlichen Kernstadtbereichs. Der Stadtteil weist somit eine dichte und geschlossene Bebauung auf, ist jedoch auch deutlich geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern aus Baujahren vor 1950.

Auch der Wietesch geht ähnlich wie die Schleupe unmittelbar in den Innenstadtbereich über, ist aber räumlich getrennt von den anschließenden, weiter außerhalb liegenden Stadtteilen.

Im Wietesch existieren aktuell keine Neubaugebiete, die Stadtplanung geht darüber hinaus von einer geringen Fluktuation bzw. einem zwar stabilen, jedoch stagnierenden Gebäude- und Grundstücksmarkt aus. Dadurch lässt sich auch der relativ hohe Altenquotient erklären. Im Stadtteil Wietesch finden sich wenig aktuelle Neubauten und in zentraler Lage einige Villenquartiere.

Die Siedlungsgesellschaft Altenrheine gibt an, dass es in Schotthock schlechte Lagen sowie Bestände gibt, die eher problematische Mieter anziehen. Zudem existieren noch alte Bestände aus den 1930er Jahren, welche nicht wirtschaftlich zu sanieren sind (mit sehr schlechter energetischer Ausstattung und veralteten Grundrissen). Jedoch finden auch diese Wohnungen mit sehr niedrigen Mieten noch eine entsprechende Nachfrage.

	Wietesch	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.026	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	2,6%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	852	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	861	33.188
Jugendquotient	31,3	37,3
Altenquotient	55,6	44,7
Altersdurchschnitt	45,4	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	7,1%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	2,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	20	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	18	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	2,3%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	1,1%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	5	1223

4.9 Altenrheine



Der nördlichste der Rheiner Stadtteile wird zerschnitten durch die A 30 und den Dortmund-Ems-Kanal. Die Siedlungsbereiche liegen südlich dieser Trennlinien, sie sind geprägt von neueren Wohngebäuden seit den 1980er Jahren und Einfamilienhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Altenrheine weist einen der niedrigsten Anteile der nichtdeutschen Bevölkerung auf.

	Altenrheine	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.202	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	2,8%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	926	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	936	33.188
Jugendquotient	43,3	37,3
Altenquotient	42,9	44,7
Altersdurchschnitt	41,3	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	2,4%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	1,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	2	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	0,2%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	0,1%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	35	1223

4.10 Schotthock-West / Baarentelgen und Schotthock-Ost



Der Schotthock bildet einen der nördlichen Stadtteile Rheines, welcher sich vom Kernbereich bis zu den Stadtgebietsgrenzen erstreckt. Schotthock-West und -Ost werden getrennt durch die Bonifatiusstraße. Die Stadtteile sind insgesamt relativ dicht und geschlossen bebaut, vorrangig mit Mehrfamilienhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren; im Randbereich finden sich auch Einfamilienhäuser mit gleichem Baulter.

Baarentelgen liegt im nördlichen Teil Schotthocks und ist geprägt durch große land- und forstwirtschaftliche Flächen. Aufgrund seiner sehr geringen Einwohnerdichte wird dieser Teil Schotthock-West zugeordnet. Zwischen den beiden Teilen Schotthock-West und Baarentelgen befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet.

Zusammengenommen hat auch der Schotthock, ähnlich wie der Dorenkamp, über 9000 Einwohner und bildet somit einen einwohnerstarken Stadtteil in Rheine. Er ist geprägt durch hohe Anteile an nichtdeutscher Bevölkerung und an Transferleistungsempfängern.

Der Stadtteil ist ähnlich wie der Dorenkamp geprägt durch einen verhältnismäßig hohen Ausländeranteil und einen hohen Anteil von Mietwohngebäuden. Hier finden sich jedoch mehr Menschen mit einer anderen Staatsbürgerschaft und dafür geringere Bevölkerungsanteile mit einem Spätaussiedlungshintergrund.

	Schotthock- West/ Baa- rentelgen	Schotthock- Ost	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	4.237	5.229	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	5,4%	6,7%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.783	2.200	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.800	2.222	33.188
Jugendquotient	37,2	37,1	37,3
Altenquotient	47,2	40,1	44,7
Altersdurchschnitt	42,9	41,9	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	14,3%	13,8%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	9,0%	9,3%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	115	109	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohn- einheiten	32	60	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am ge- samten Bestand des Ortsteils	6,4%	4,9%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am ge- samten geförderten Bestand	6,3%	6,0%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	50	79	1223

4.11 Stadtberg



Der Stadtberg bildet den direkt westlich ans Zentrum anschließenden Stadtteil. Diese innenstadtnahe Lage bedingt die vorherrschende, dichte und innenstadttypische Bebauung mit überwiegend Altbauten, welche gemischt genutzt werden.

Der Stadtteil Stadtberg ist geprägt durch eine verhältnismäßig dichte Bebauung, insbesondere an der Hansaallee (Mietgeschosswohnungen der Sahle GmbH am Innenstadtring). Ansonsten ist der Stadtteil strukturell der westlich angrenzenden Innenstadt-Ost sehr ähnlich.

	Stadtberg	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.677	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	4,7%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.547	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.562	33.188
Jugendquotient	35,1	37,3
Altenquotient	44,6	44,7
Altersdurchschnitt	42,9	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	9,7%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	6,5%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	115	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	7,4%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	6,3%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	45	1223

4.12 Eschendorf-Süd und -Nord



Eschendorf liegt im westlichen Randbereich der Kernstadt und ist geprägt von einer aufgelockerten Stadtrandbebauung. Eschendorf-Nord ist dichter bebaut als –Süd, beide Bereiche werden getrennt durch den Hemelter Bach.

Eschendorf-Süd weist vermehrt Einfamilienhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren auf, Eschendorf-Nord dagegen überwiegend Mehrfamilienhäuser aus ähnlicher Zeit, hauptsächlich entlang der Osnabrücker Straße, sowie zum Teil auch noch innerstädtisch geprägten Altbau.

	Eschendorf Süd	Eschendorf Nord	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.830	7.903	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	4,9%	10,1%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.611	3.325	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.627	3.358	33.188
Jugendquotient	37,8	39,2	37,3
Altenquotient	55,7	41,1	44,7
Altersdurchschnitt	44,7	41,6	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	8,6	12,6	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	3,0%	6,4%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	58	266	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	6	124	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	3,6%	7,9%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	3,2%	14,6%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	72	160	1223

Zusammen genommen leben in Eschendorf fast 12.000 Einwohner, was den Stadtbezirk aus Sicht der Bevölkerung zum größten in Rheine macht.

Eschendorf-Nord stellt sich als problembehafteter Stadtteil dar. Er weist einen hohen Anteil an Transferleistungsempfängern und an nichtdeutschen Einwohnern auf. Sowohl die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück als auch die Siedlungsgesellschaft Altenrheine, welche Bestände im Stadtteil haben, berichten von problematischen Lagen mit schlechtem Ruf. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhausbestände im Bereich Teutonenweg, Langobardenring und Allemannenweg – also am süd-östlichen Rand des Stadtteiles. Am Teutonenweg sind jedoch bereits Bestände der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück energetisch modernisiert worden. Entlang der Osnabrücker Straße findet sich ein relativ dichter Altbaubestand.

Eschendorf-Nord weist zudem die meisten geförderten Wohneinheiten in Rheine auf – sowohl bezüglich Mietwohnungen, als auch bei den Eigenheimen. Von diesen wurde etwa die Hälfte erst seit dem Jahr 2000 fertiggestellt. Allerdings erwartet der Stadtteil den absolut gesehen stärksten Rückgang von geförderten Mietwohnungen bis 2029 aufgrund wegfallender Bindungen.

Eschendorf-Süd ist dagegen überwiegend geprägt durch klassische Einfamilienhausgebiete.

4.13 Rodde / Kanalhafen



Der Stadtteil Rodde / Kanalhafen liegt an der nord-östlichen Grenze des Stadtgebietes. Er wird durchschnittlich vom Dortmund-Ems-Kanal, von der A 30 und von zwei Bahnlinien. Nördlich der Autobahn schließen sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Siedlungsbereich Rodde mit überwiegender Wohnnutzung ist zwischen dem Kanal und der Bahnlinie Rheine-

Osnabrück gelegen. Der Bereich Kanalhafen weist lediglich einen geringen Teil an Wohnbebauung auf und ist ansonsten überwiegend geprägt von Gewerbe und Industrienutzung.

Der Stadtteil Rodde / Kanalhafen weist lediglich einen geringen Anteil an Transferleistungsempfängern auf sowie einen niedrigen Altenquotienten.

	Rodde / Kanalhafen	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	1.723	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	2,2%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	725	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	732	33.188
Jugendquotient	40,6	37,3
Altenquotient	35,4	44,7
Altersdurchschnitt	40,7	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	3,2%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	3,6%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	2	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	0,3%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	0,1%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	28	1223

4.14 Südesch



Südesch bildet einen Teil des südlichen Kernbereiches von Rheine und ist östlich der Ems gelegen. Ein großer Bereich des Stadtteils ist von Mehrfamilienhäusern aus den 1930er bis 1950er Jahren geprägt.

Strukturell ähnelt der Stadtteil Südesch der nördlich angrenzenden Innenstadt-Ost. Insbesondere zwischen Hemelter und Elter Straße finden sich durch Textilbetriebe geprägte Altbau-Wohnquartiere. Die Hemelter Straße ist als Verbindung zwischen den Stadtteilen Elte, Gellendorf und dem Innenstadtring zudem verkehrlich relativ hoch frequentiert. Der Südesch weist den zweithöchsten Anteil an Nichtdeutschen auf sowie einen hohen Anteil an Transferleistungsempfängern.

Auf der östlichen Seite des Stadtteils findet sich der Stadtpark, in dessen großen zusammenhängenden Grünflächen wichtige Freizeiteinrichtungen liegen.

Im Südesch befindet sich das aktuelle Neubaugebiet Basilikastraße, dessen Bebauungsplan 2007 Rechtskraft erlangte.

	Südesch	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.965	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	3,8%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.247	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.260	33.188
Jugendquotient	32,2	37,3
Altenquotient	40,9	44,7
Altersdurchschnitt	42,1	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	12,3%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	9,7%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	118	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	33	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	9,4%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	6,5%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	25	1223

4.15 Gellendorf



Gellendorf liegt südöstlich anschließend an den Kernbereich und ist bereits stark land- und forstwirtschaftlich geprägt. Im Süden des Stadtteils sind große Kasernenflächen vorhanden. Der Siedlungsbereich weist ansonsten eine lockere Wohnbebauung neueren Baualters auf.

Auf dem Areal der ehemaligen Kaserne Gellendorf existiert ein weiteres Entwicklungspotential. Die Festlegung des Sanierungsgebietes „Gartenstadt Gellendorf“ auf einem Teil der ehemaligen Kaserne ebnete den Weg für eine Nachnutzung (Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung). Voraussichtlich werden auch Flächen einer Einfamilienhausentwicklung zugeführt.

	Gellendorf	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.014	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	2,6%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	847	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	856	33.188
Jugendquotient	38,6	37,3
Altenquotient	45,3	44,7
Altersdurchschnitt	42,7	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	9,4%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	7,2%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	18	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	18	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	2,1%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	1,0%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	47	1223

Insbesondere der nördliche Teil des Stadtteils Gellendorf weist einen deutlich erhöhten Anteil an nichtdeutscher Bevölkerung auf. Am nördlichen Rand des Stadtteils, entlang einer Bahntrasse, finden sich überwiegend dicht bebaute Flächen des Geschosswohnungsbaus. Am nordwestlichen Rand des Stadtteiles findet sich eine Arbeitersiedlung der angrenzenden Firma Kümpers etwa aus der Zeit der Jahrhundertwende 1900.

Das südliche Gellendorf wird durch eine Waldfläche vom nördlichen Teil abgegrenzt und ist durch die Kasernenanlage Gellendorf sowie einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern geprägt. Insgesamt lassen sich im Stadtteil keine nennenswerten Probleme ausmachen.

In Gellendorf wird der gesamte preisgebundene Wohnungsbestand bis 2029 wegfallen – allerdings macht er bereits heute einen geringen Anteil am Wohnungsbestand im Stadtteil aus.

4.16 Mesum-Dorf und Mesum-Feld



Mesum ist der südlichste Stadtteil in Rheine. Er ist geprägt durch größere land- und forstwirtschaftliche Flächen und wird durch die Bahnlinie Rheine-Münster in Mesum-Dorf (nordöstlich) und Mesum-Feld (südwestlich) getrennt.

Mesum hat insgesamt fast 9000 Einwohner und bildet somit einen flächenmäßig großen und einwohnerstarken Außenbezirk in Rheine. Die Ortschaft ist historisch gewachsen und noch immer dörflich geprägt – zahlreiche Neubaugebiete gruppieren sich um den alten Ortskern. Ein Versorgungszentrum liegt in Mesum-Dorf, Mesum-Feld besteht überwiegend aus reinen Wohnsiedlungsbereichen.

Mesum-Feld fällt durch seinen vergleichsweise niedrigen Altersschnitt und insbesondere einen hohen Jugendquotienten auf. Dies ist auf Neubaugebiete im Einfamilienhausmarktsegment der vergangenen 10 bis 20 Jahre und offensichtlich familienfreundliche Bedingungen zurückzuführen. Mesum-Feld wird also deutlich geprägt von Neubauten, aber auch durch ältere Einfamilienhausgebiete.

In Mesum-Dorf finden sich die Geschäfte und Dienstleister beider Ortsteile. Im nördlichen Bereich dieses Stadtteiles findet aktuell die Vermarktung von Einfam-

milienhausgrundstücken statt (Rechtskraft der ersten beiden Abschnitte Bebauungsplan Mesum-Nord war 2007, ein dritter Teil soll ab etwa 2012 folgen).

Einfamilienhäuser aus verschiedenen Baujahren sind in Mesum so zahlreich vorhanden, dass nach Aussage der Sparkasse die Preise extrem niedrig liegen. Seit 2004 sind in Mesum-Dorf absolut gesehen im Vergleich aller Stadtteile die meisten Neubauten entstanden.

	Mesum-Dorf	Mesum-Feld	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	4.775	3.908	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	6,1%	5,0%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	2.009	1.644	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	2.029	1.661	33.188
Jugendquotient	39,2	50,7	37,3
Altenquotient	44,8	41,4	44,7
Altersdurchschnitt	42,2	40,2	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	5,5%	5,7%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	1,6%	2,9%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	116	111	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	63	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	5,7%	6,7%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	6,4%	6,1%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	61	82	1223

4.17 Elte



Der Stadtteil liegt im südwestlichen Stadtgebiet, ist geprägt durch große land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und stellt flächenmäßig den größten Stadtteil Rheines dar. Entsprechend sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen stark dörflich geprägt. Elte bildet eine historisch gewachsene Ortschaft, die sich durch freistehende Familienhäuser auszeichnet, gebaut hauptsächlich in den 1960er und 1970er Jahren bis heute. Die Bebauung hat sich hauptsächlich entlang der B 475 und L 578 entwickelt.

Geförderter Wohnungsbau spielt in Elte durch die dörflichen Strukturen kaum eine Rolle, auch nicht im Bereich der Eigenheime.

	Elte	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	2.353	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	3,0%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	990	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.000	33.188
Jugendquotient	38,9	37,3
Altenquotient	40,3	44,7
Altersdurchschnitt	42,1	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	4,2%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	4,0%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	2	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	0,2%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	0,1%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	39	1223

4.18 Hauenhorst



An der südwestlichen Grenze Rheines gelegen, ist auch Hauenhorst von großen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der Siedlungsbereich Hauenhorst bildet eine dörfliche Struktur mit einer relativ geschlossenen Bebauung; es handelt sich auch hier – ähnlich wie in Mesum – um eine historisch gewachsene Ortschaft mit zahlreichen Einfamilienhäusern jüngeren Baualters im äußeren Bereich.

Die zahlreichen Neubaugebiete mit ansässigen, vermutlich jungen Familien führen dazu, dass Hauenhorst einen hohen Jugendquotienten aufweist.

	Hauenhorst	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	3.873	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	5,0%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	1.629	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	1.646	33.188
Jugendquotient	45,9	37,3
Altenquotient	41,7	44,7
Altersdurchschnitt	40,6	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	4,4%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	2,2%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	28	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	13	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	1,7%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	1,5%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	112	1223

4.19 Catenhorn



Ähnlich wie Hauenhorst ist auch Catenhorn an der westlichen Grenze Rheines gelegen und geprägt von großen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Catenhorn zeichnet sich aus durch sehr verstreut liegende Siedlungsbereiche in dörflichen Strukturen.

Nach der Einwohnerzahl ist Catenhorn der kleinste Stadtteil. Zudem hat er einen recht geringen Anteil an Transferleistungsempfängern und im Vergleich zu allen Stadtteilen den geringsten Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung. In Catenhorn existiert zudem kein geförderter Wohnungsbau.

	Catenhorn	Gesamtstadt
Einwohnerzahl	657	78.107
Anteil an der Gesamtbevölkerung	0,8%	100%
Anzahl Haushalte (Näherung)	276	32.860
Wohneinheiten im Stadtteil (Näherung)	279	33.188
Jugendquotient	43,2	37,3
Altenquotient	43,5	44,7
Altersdurchschnitt	42,2	42,5
Anteil SGB II und XII (2008)	3,3%	9,5%
Anteil nichtdeutsche Bevölkerung	1,2%	5,5%
Anzahl Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Ende 2008	0	1826
Davon bis 2029 wegfallende Wohneinheiten	0	708
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten Bestand des Ortsteils	0%	5,5%
Anteil gef. Wohnungsbestand am gesamten geförderten Bestand	0%	100%
Geförderte Eigenheime (2008)	0	1223

4.20 Fazit

Ein Vergleich der Profile macht deutlich, dass die Stadtteile in Rheine in unterschiedlicher Weise von wohnungsbedingten Problemen betroffen sind. Handlungsbedarf besteht vor allem in den einwohnerstarken, dichter bebauten Stadtteilen, wo zudem häufig auch relativ viele Transferleistungsempfänger und Einwohner mit Migrationshintergrund leben. Dazu zählen hauptsächlich der Dorenkamp, der Schotthock und Eschendorf. Zusätzlich besteht in diesen Stadtteilen Erneuerungsbedarf aufgrund veralteter Bausubstanz.

Andererseits gibt es auch in den äußeren, dörflich geprägten Bereichen Rheines Stadtteile mit Handlungsbedarf, beispielsweise im Bereich von Einfamilienhäusern, Neubau und Wiederverkäufen wie in Mesum.

Zusätzlich zu den Stadtteilprofilen werden die in Rheine vorherrschenden Siedlungstypen näher betrachtet, um diese mit den Aussagen der Profile vergleichen zu können (Kap. 5).

5 Siedlungsstruktur

Das gesamte Stadtgebiet von Rheine wurde – unabhängig von der Untergliederung der Stadtteile – hinsichtlich überwiegend auftretender baulicher Strukturen analysiert. Die so erkennbaren Großstrukturen wurden verschiedenen Siedlungsstrukturtypen zugeordnet, welche sich nach den Kriterien Lage, Nutzung, prägendes Baualter und hauptsächliche Gebäudestruktur unterscheiden. Es ist zu beachten, dass diese Strukturtypen nie in Reinform vorliegen – sie können deshalb immer nur näherungsweise bestimmt werden.

Die Ableitung der folgenden acht einzelnen Strukturtypen und ihre Beschreibung zielt auf die Durchführung einer Bewertung. So können erste Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand aufgedeckt werden, welche sich aus den vorherrschenden Großstrukturen ergeben und die im Folgenden eine Grundlage an Maßnahmen für die Leitlinien (Kap. 6) bilden. Zu beachten ist, dass es sich hier aufgrund der Methodik lediglich um allgemein gültige Beschreibungen und Handlungsbedarfe handelt, die je nach lokaler Situation abweichen können und deshalb individuell angepasst werden müssen.

Die Fokussierung vorhandener Wohnungsbestände zeigt, dass diese weiterhin für Wohnnutzung interessant bleiben sollen und gegebenenfalls reaktiviert werden oder durch Stadtumbau Ersatz finden müssen. Obwohl sich die folgenden Ausführungen häufig auf „Probleme“ der Wohnungsbestände konzentrieren und darauf basierende Handlungsbedarfe nennen, sind die bestehenden Qualitäten dieser Wohngebäude und Siedlungen hervorzuheben. Die Bestandsstrukturen sind aufgrund ihrer Siedlungszusammenhänge, vorhandener Infrastruktur, erster bereits durchgeführter Sanierungen, langjähriger Mieter, guter Bausubstanz etc. erhaltenswert. Durch die genannten Handlungsbedarfe soll eine Inwertsetzung angeregt werden.

Die Siedlungsstrukturtypen finden sich in der entsprechenden Karte im Anhang.

5.1 Innerstädtische Kernbebauung

Charakteristika:

- gemischt genutzte Altbaugebiete
- Baualter bis 1930er Jahre und Ergänzungsbauten nach dem Krieg
- Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser
- verdichtete Bauweise, Blockrandbebauung
- große, z. T. hohe Räume in größeren Wohnungen
- häufig vertikale Funktionsmischung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen)

Handlungsbedarf:

Qualitäten dieses Strukturtypus sind der urbane Charakter und die damit einhergehenden guten Versorgungsmöglichkeiten. Sie sollten für Nachfragegruppen wie Singles, Paare und Senioren genutzt werden.

Potenziale liegen in der Aufwertung des Wohnumfeldes (Gestaltung von Freiflächen, Entsiegelung, Straßenraumgestaltung etc.) und gegebenenfalls in Modernisierungen / Umbauten (Balkone, Grundrissgestaltung, Bäder, Heizung etc.) sowie Fassadengestaltungen. Für Einzeleigentümer ist es bedeutend, dass Beratungs- und Förderangebote hinsichtlich Altbaumodernisierung bekannt gemacht werden, um bedarfsgerecht modernisieren zu können.

5.2 Mehrfamilienhausbestände der 1930er bis 1950er Jahre

Charakteristika:

- Baualter 1930er bis 1950er Jahre
- Zentrale Lagen, Siedlungszusammenhang
- Zwei- bis dreigeschossige Gebäude in Zeilenbauweise
- Häufig Mietwohnungen in Händen von Wohnungsunternehmen und geringe Eigentumsanteile
- Bewohnerbindung, häufig lange Wohndauer
- kleine Wohnungen / Zimmer mit geringen Deckenhöhen (insbesondere in 50er-Jahre-Beständen)

Handlungsbedarf:

Aufgrund des Baualters sind auch bei diesen Beständen energetische Verbesserungen und Modernisierungen (Fenster, Türen, Fassaden, Bäder, Balkone etc.) häufig noch nicht durchgeführt. Um weiterhin Mieter anzulocken, ist es empfehlenswert, das Wohnraumangebot zu diversifizieren und somit unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen (z.B. durch Grundrissveränderungen, Barrierefreiheit, Teilrückbau / Ersatz). Vorhandene Freiflächen sollten verbessert und nutzbar gemacht werden, beispielsweise durch Mietergärten, Sitzgelegenheiten oder Spielmöglichkeiten. Empfehlenswert für große Bestände / Siedlungen von Wohnungsunternehmen sind außerdem soziale Angebote sowie Services für Senioren.

5.3 Mehrfamilienhausbestände der 1960er / 1970er Jahre

Charakteristika:

- Baualter 1960er bis 1970er Jahre
- Drei- bis achtgeschossige Gebäude in Zeilenbauweise oder Punktgebäude
- Häufig Mietwohnungen in Händen von Wohnungsunternehmen, teilweise Eigentümergemeinschaften
- Größere Wohnungen als in den 1930er bis 1950er Jahren, meist Balkone
- Häufig großzügige Freiflächen als Abstandsgrün, Spielgelegenheiten für Kleinkinder

Handlungsbedarf:

Bei diesem Strukturtyp sind wie bei allen älteren Beständen energetische Verbesserungen und Modernisierungen an Fenstern, Türen, Fassaden, Bädern etc. nötig. Die vorhandenen großen Wohnungen bieten Möglichkeiten für die Diversifizierung des Wohnraumangebotes und somit für unterschiedliche Zielgruppen, welche durch z.B. Grundrissveränderungen oder Barrierefreiheit gezielt angesprochen werden können. Notwendig können gerade in diesen Beständen ein (Teil-)Rückbau (besonders bei Einzelgebäuden mit hoher Geschossanzahl) sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Schaffung von sozialen Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Jugendliche) sein.

5.4 Einfamilien- und Doppelhausbestände bis 1950er Jahre

Charakteristika:

- Ein- bis zweigeschossige Häuser
- Baualter bis 1950er Jahre einschließlich
- Einzeleigentum, teilweise ehemalige Bestände von Wohnungsunternehmen / Werksiedlungen oder in Siedlergemeinschaften erbaut
- freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser
- unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen sehr klein und sehr groß

Handlungsbedarf:

Bei diesen Beständen ist es häufig nötig, energetische Verbesserungen und Modernisierungen (Fenster, Fassaden, Dächer, Bäder, seniorengerechte Anpassung etc.) vorzunehmen. Für eine bleibende Attraktivität ist es zu empfehlen, Anbauten oder Dachausbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche vorzunehmen oder auch eine individuelle Nachverdichtung auf großen Grundstücken zuzulassen, wenn dies nicht bereits geschehen ist.

Ein Generationenwechsel ist auf Grund des Baualters der Gebäude in diesen Strukturen bereits teilweise vollzogen. Vordringlicher ist es, die sich in den Gebieten häufig abzeichnende Alterung der Bewohner zu begleiten, beispielsweise durch Beratungsangebote sowohl zur energetischen Sanierung als auch zur seniorengerechten Anpassung, durch seniorenbezogene Dienstleistungen, die Verbesserung der Nahversorgung an dezentralen Standorten oder über alternative, etwa mobile Versorgungskonzepte.

5.5 Einfamilien- und Doppelhausbestände der 1960er / 1970er Jahre

Charakteristika:

- Ein- bis zweigeschossige Häuser im Einzeleigentum
- Baualter 1960er bis 1970er Jahre
- Bauformen: häufig Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken, Doppelhäuser, aber auch freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken (insbesondere auch Bungalows)

- Privatgärten mit Freisitz, häufig Sammelstellplatzanlagen

Handlungsbedarf:

Ähnlich den Beständen freistehender Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren und früher gestalten sich auch der Handlungsbedarf dieser Gebäudeform aus den 1960er und 1970er Jahren. Auch hier können energetische Verbesserungen und Modernisierungen an Fenstern, Fassaden, Flachdächern, Bädern, etc. sowie seniorengerechte Anpassungen notwendig sein. Zur Vergrößerung bieten sich Anbauten oder Dachausbauten, bei Flachdächern Aufstockung und bei großen Grundstücken individuelle Nachverdichtung an. Zudem sind Wohnumfeldverbesserungen sinnvoll und die Unterstützung des Generationenwechsels mit der Zielgruppe jüngere Familien. Gleichzeitig sind Beratungen zur seniorengerechten Anpassung und zur energetischen Sanierung empfehlenswert sowie seniorenbezogene Dienstleistungen und die Verbesserung der Nahversorgung an dezentralen Standorten, was sowohl den alteingesessenen Bewohnern als auch den Neueigentümern zugute kommt.

5.6 Bestände ab den 1980er Jahren und Neubaugebiete

Charakteristika:

- Baualter ab 1980er Jahre
- Häufig freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Meist private Gärten, hoher Grünflächenanteil
- Häufig am Rande der bestehenden Siedlungsbereiche
- Zeichnen sich häufig aus durch qualitativ höherwertige Bauweisen sowie höhere energetische und bauphysikalische Qualität im Vergleich zu älteren Beständen

Handlungsbedarf:

Aufgrund der oftmals außerhalb liegenden Bestände ist es in diesen Strukturen bedeutend, die wohnungsnah Versorgung sicherzustellen und so das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten. Zudem sollte eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Erreichbarkeit gewährleistet werden, besonders vor dem Hintergrund der in diesen Gebieten wohnenden Familien mit Kindern.

Vornehmlich bei Beständen aus den 1980er Jahren steht aktuell die erste Modernisierungswelle an, welche durch Beratungsangebote beispielsweise zur energetischen Modernisierung unterstützt werden kann.

Für zukünftige Neubaugebiete sollte eine kontrollierte Ausweisung von Flächen erfolgen, die sich am möglichen Bedarf orientiert (vgl. dazu auch Kap. 2.4).

5.7 Gewachsene Wohngebiete

Charakteristika:

- Gemischte, vielfältige Baustrukturen, vermutlich gewachsene Nachbarschaften, reine Wohnnutzung
- Verschiedene Baualtersklassen; erkennbar wird das Wachstum des Gebietes anhand des aufeinander folgenden Baualters
- Im Gegensatz zu den anderen Kategorien nicht ein vorherrschendes gemeinsames Baualter

Handlungsbedarf:

Durch die vorhandene durchmischte Struktur dieser Gebiete und die dort häufig vorzufindenden gut funktionierenden Nachbarschaften besteht dort kaum Handlungsdruck seitens der Stadt. Bedeutend ist, dass gerade diese Bestände ein positives Investitionsklima für Käufer von außen bieten.

5.8 Dörfliche Siedlungsbereiche

Charakteristika:

- Verschiedene Baualtersklassen
- Nebeneinander von Wohnen und (ehemals) landwirtschaftlichen Nutzungen
- Meist am Rande der ländlichen Ortsteile oder in Streusiedlungen gelegen
- Große Grundstücke

Handlungsbedarf:

In dörflichen, oft abgelegenen Siedlungsbereichen können Probleme beim Verkauf von Häusern aufgrund der innenstadtfernen Lage entstehen und damit

einhergehend eine steigende Gefahr von Leerständen. Ein entsprechender Umgang hiermit, beispielsweise durch die Unterstützung des Generationenwechsels, kann notwendig sein. Bei Versorgungslücken in der Infrastruktur (z.B. bei der Nahversorgung) sollte auf mobile Services zurückgegriffen werden.

Die sehr großen Grundstücke bieten Möglichkeiten zur Nachverdichtung, allerdings ist sorgfältig zu prüfen, ob dafür eine Nachfrage besteht. Die weitere Ausweisung von Wohnflächen sollte nur noch auf Arrondierungen bestehender Siedlungsbereiche beschränkt werden, aufgrund „schlechter“, weil peripherer Lage und um zu hohen Flächenverbrauch einzudämmen.

5.9 Fazit und Handlungsansätze

Trotz der vorgenommenen Pauschalisierung existieren in der lokalen Realität unterschiedliche Ausgangslagen. Eine differenzierte Betrachtung ist deshalb unverzichtbar. Es bestehen sowohl nicht erhaltenswerte, abrisswürdige Strukturen als auch erhaltenswerte, teilweise bereits sanierte Bestände nebeneinander; kleine Wohnungen sind nicht grundsätzlich schlecht und zu vergrößern, denn auch sie werden nachgefragt, beispielsweise von älteren Menschen mit geringen Renten. Basierend auf den allgemeingültig formulierten Siedlungsstrukturtypen ist für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen als nächster Schritt eine Detailbetrachtung der Bestände notwendig.³⁹ Sie sollte unter Mitwirkung der Wohnungsmarktakteure und im Zuge eines integrierten Stadtentwicklungsprozesses erfolgen, welcher neben den Wohnungsbeständen weitere Aspekte wie Versorgungsmöglichkeiten, technische Infrastruktur, soziale Einrichtungen, Grünflächen, Verkehr etc. berücksichtigt. Erst diese Analyse lässt darauf schließen, wo in Rheine beispielsweise Nachverdichtungen sinnvoll sind oder welche konkreten Wohnungsangebote benötigt werden. Zudem sind in Anbetracht der sich verändernden Rahmenbedingungen vermehrt individuelle und häufig kreative Lösungen gefragt.

Vorschläge für konkrete Handlungsempfehlungen in Rheine werden im Folgenden beispielhaft für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser vorgestellt.

³⁹ Eine solche nähere Betrachtung ist jedoch im Zuge des vorliegenden Gutachtens nicht leistbar.

Mehrfamilienhausbestände erneuern

In Rheine sind viele Gebiete mit Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baujahren vorhanden; große Bestände finden sich beispielsweise im Dorenkamp sowie in Schotthock und Eschendorf. Die sich durch das Baualter an den Gebäuden ergebenden Mängel machen eine Erneuerung und Stabilisierung notwendig, ebenso wie durch einzelne Bewohnergruppen und dichte Bebauung der Mehrfamilienhäuser auftretende Probleme im öffentlichen Raum – Ansätze sind hier neben baulichen Modernisierungen und (Teil-)Rückbau die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Verbesserung der vorhandenen Freiflächen sowie Quartiersmanagement und soziale Angebote. Ausschlaggebend für die Zukunft der Bestände ist der Umgang mit den für heutige Bedarfe oft schlechten Wohnungszuschnitten und mit den geringen Größen der Wohnungen aus den 1930er bis 1950er Jahren. Die Erneuerung der Mehrfamilienhausbestände schließt neben baulichen Sanierungen auch Aufstockungen und Nachverdichtung mit ein, um vorhandene Freiflächen in den Siedlungen zu schützen.



Mehrfamilienhäuser in Rheine (Foto: plan-lokal)

In diesem Zusammenhang ist von Vorteil, dass es sich hier hauptsächlich um Bestände von Wohnungsunternehmen handelt. Als große Akteure am Wohnungsmarkt sind sie für die Erneuerung von Gebieten einfacher und gezielter anzusprechen als zahlreiche Einzeleigentümer. Dabei ist es wichtig, Kommunikations- und Kooperationsstrukturen aufzubauen (siehe Kap. 6.2). Wenn private Einzelvermieter als Eigentümer hinzu kommen, kann auch über privatwirtschaftliche Ansätze im Sinne von HIDs (Housing Improvement Districts) nach-

gedacht werden - Standortgemeinschaften, die über eine zweckgebundene Abgabe die Revitalisierung und Aufwertung eines Wohnquartiers durchführen.

Für die Erneuerung von Wohnungsbeständen liegt auch eine Unterstützung in Form einer öffentlichen Förderung⁴⁰ vor. Hauptsächlich bietet sich in Rheine die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand an, um den Erfordernissen des demografischen Wandels gerecht zu werden. Förderfähig sind außerdem bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand, der dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren würde. Unabhängig vom Neubau preisgebundener Wohnungen können somit Fördermittel für die Aufwertung des Bestandes von den Wohnungsunternehmen genutzt werden.

Mit Einfamilienhausbeständen individuell umgehen

Die Siedlungsbereiche mit freistehenden Einfamilienhäusern sind prägend für Rheine und erfordern neben den Mehrfamilienhausbeständen einen gezielten Umgang, der sich jedoch nur schwer allgemein darstellen lässt.



Einfamilienhäuser in Rheine (Foto: plan-lokal)

Hervorzuheben sind die sozialen Qualitäten dieser Bestände, welche einen Handlungsbedarf rechtfertigen. So finden sich in den Siedlungen über Jahre gewachsene, gut funktionierende Nachbarschaften, welche besonders für die

⁴⁰ Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW (RL BestandsInvest)

älteren Bewohner, die schon lange gemeinsam dort leben, von großer Wichtigkeit sind.

Einfamilienhäuser finden sich vor allem in den Stadtteilen außerhalb des Kernbereiches, die an den Stadtgrenzen liegen. Dazu gehören hauptsächlich Bestände mit jüngerem Baualter, zum Beispiel in Mesum oder Hauenhorst. Ältere Bestände aus den 1960er und 1970er Jahren finden sich dagegen auch im Randbereich der Kernstadt. Gerade bei den dezentralen Standorten ist es notwendig, neben den Beständen selbst das Umfeld zu betrachten und beispielsweise die Nahversorgung zu verbessern.

Problematisch bei diesen Beständen ist, dass aufgrund der zahlreichen vorhandenen Einzeleigentümer keine gemeinsamen Ansprechpartner existieren, was umfassende und übergreifende Ansätze in den Gebieten schwierig gestaltet. Zudem liegen oft Differenzen bei den Preisvorstellungen vor, und das „Komplettpaket“ von Haus und Grundstück kann zu Schwierigkeiten beim Verkauf führen. Auch die homogenen Strukturen der Gebiete hinsichtlich des Baualters und somit auch des Alters der Bewohner, die zusammen und zeitgleich dort altern, führen zu deutlichen Problemen in den Beständen.

Ein Teil der Schwierigkeiten kann im Rahmen von quartiersbezogenen Ansätzen, wie sie etwa bei einer Förderung im Programm Soziale Stadt vorgesehen sind, aktiv angegangen werden.

Aufgrund dieser Strukturen und eines bevorstehenden Generationenwechsels besteht Handlungsbedarf seitens der Stadt, welcher jedoch sehr kleinteilig und individuell gestaltet sein sollte.

Die Stadtverwaltung kann über Beratungsangebote im Bereich Bauen, Sanieren und Energie die Einzeleigentümer gezielt ansprechen und unterstützen. Empfehlenswert sind der Aufbau und die Verfestigung von Kooperationsstrukturen, die der Vermittlung zwischen Alt- und Neueigentümern sowie Kreditinstituten dienen. So können beispielsweise besondere Finanzierungsangebote für Bauherren mit großen Anteilen an Eigenleistung erstellt und angeboten werden.

Im Bereich der Stadtplanung bieten sich zudem große Potenziale durch Nachverdichtung auf großzügig angelegten Grundstücken. Dazu sind häufig Änderungen der Festsetzungen von Bebauungsplänen erforderlich; Vorteil dagegen ist, dass kein kostenintensiver Neubau von Infrastruktur anfällt. Für eine solche Strategie empfiehlt es sich, konkrete Initiativen zur Inventarisierung der kom-

munalen Siedlungsgebiete zu starten und umfangreiche Planungsberatungen interessierter Eigentümer anzubieten.⁴¹ Optionen für Nachverdichtungen sind beispielsweise Grundstücksteilungen und das Bauen in 2. Reihe auf großen Grundstücken.

⁴¹ Forum Baulandmanagement 2010: BODEN 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre.

6 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung

Aus der Analyse des Gutachtens sowie aus den bereits angeschnittenen Handlungsansätzen leiten sich folgende Thesen zur Charakterisierung des Wohnungsmarktes in Rheine ab:

- Momentan präsentiert sich – quantitativ betrachtet – ein entspannter Wohnungsmarkt in Rheine.

Teilweise kommt es jedoch zu Anspannungen in bestimmten Teilmärkten, wie beispielsweise bei kleinen und preiswerten Wohnungen (beim Übergang von Personen mit ALG I zu ALG II)

- Trotzdem besteht weiterhin Bedarf an neuen Wohnungen.

Zwar geht aktuell die Bevölkerung zurück, jedoch steigt gleichzeitig auch die Anzahl der Haushalte. Zudem ist teilweise Ersatzwohnungsbau notwendig, zum Teil auf neuer Wohnsiedlungsfläche.

- Notwendig ist die Qualifizierung des Bestandes, um vorhandene Wohnungen zu erhalten und zu attraktivieren.

Diese erfolgt durch Sanierung, Abriss und Neubau oder Nachverdichtung. Auslastung vorhandener Infrastruktur, Nahversorgung und kurze Wege sind hiermit verbunden. Das Hauptaugenmerk des Wohnungsmarktes und der Wohnungswirtschaft liegt damit zukünftig auf dem Bestand.

- Neubau sollte nur unter flächenschonenden Aspekten erfolgen, durch kompakte Bauweise in der Nähe zentraler Versorgungsbereiche.
- Ein partnerschaftliches Miteinander von Wohnungswirtschaft und Stadt(entwicklung) muss Basis des Stadtumbaus und der künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes werden. Hierzu empfiehlt sich die Einschaltung eines externen Vermittlers.

Aus diesen Thesen leiten sich Leitlinien für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsmarktes unter dem Aspekt „Wohnen in Rheine 2020“ ab. Der Schwerpunkt dieser Leitlinien liegt dabei – wie bereits im gesamten Bericht – auf dem Wohnungsbestand. Die Entwicklung und Stabilisierung des Bestandes sollte somit das oberste Ziel im weiteren Prozess zum Thema Wohnen bilden. Neubaumaßnahmen von Wohnungen sollten unter Berücksichtigung der

Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose und unter qualitativen Aspekten erfolgen. Die projektierten Flächen sind dementsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Priorität hat in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Stadtentwicklung, worauf durch den Umgang mit dem Thema Wohnen, mit Wohnungsbeständen und Nachfragegruppen positiv Einfluss genommen werden kann. Leitlinien für die Stadtentwicklung stehen deshalb an erster Stelle, gefolgt von Leitlinien für die Wohnungswirtschaft, den geförderten Wohnungsbau und spezifische Zielgruppen.

6.1 Leitlinien für die Stadtentwicklung – Projekte entwickeln

Anstöße für die Stadtentwicklung lassen sich in Form von unterschiedlichen Projekten sinnvoll initiieren. Diese können als Musterbeispiele dienen und zur Nachahmung animieren, sie bilden den Anstoß für weitere Vorhaben und bieten Möglichkeiten zum „Ausprobieren“. Daneben können einzelne Vorhaben besonders gut detaillierte und angepasste Lösungen bieten, welche auf die jeweilige Situation, z.B. im Stadtteil, zugeschnitten sind.

Umgang mit homogenen Gebieten

Einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklung stellt der Umgang mit homogenen Gebieten dar. Darunter fallen Eigenheimstrukturen mit gleichem Baualter. Für diesen Fall bietet es sich an, Modellprojekte anzustoßen bzw. bereits projektierte Planungen breit öffentlich zu kommunizieren, die beispielsweise den Umgang mit (zu) großzügigen Einfamilienhausgebieten zeigen. Mögliche Ansätze zur Nachverdichtung und Attraktivierung durch einzelne Neubaumaßnahmen (für z.B. junge Familien) bieten sich durch Grundstücksteilungen oder die Nutzung von rückwärtigen Grundstücksbereichen. Einzelfalllösungen und kleinteilige Veränderungen laufen dabei kaum Gefahr, an nicht möglichen „Komplettlösungen“ für eine ganze Siedlung zu scheitern.

Ebenso ist es sinnvoll, eine Koordinierung und Abstimmung von Privateigentümern zu ermöglichen und voranzubringen. Sie kann in Form einer Servicestelle initiiert werden, welche Angebote von Alteigentümern sammelt und diese mit der Nachfrage von potenziellen Neueigentümern zusammenbringt. In dieses Angebot können weitere Dienstleistungen integriert werden, beispielsweise eine Bauberatung, Energieberatung oder Finanzierungsberatung. Häufig existieren

bereits kommunale Bauberatungen, angesiedelt in Bauordnungs- oder Wohnungsämtern. Allerdings handelt es sich dabei häufig um Neubauberatung; sinnvoll wäre jedoch die Ergänzung einer Bestandsberatung. Ein gutes Beispiel stellt die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft (WQG)⁴² dar, die „aus einer Hand“ unterschiedliche Serviceangebote liefert. So werden Hauseigentümer über Förderprogramme, Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungskonzepte informiert, es wird eine Energieberatung angeboten sowie eine spezielle Beratung für Hauseigentümer mit Migrationshintergrund. Beteiligt an der WQG sind die Stadtparkasse, die städtische gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, eine weitere Wohnungsgesellschaft, der Bau- und Sparverein sowie die Stadtwerke; es besteht eine enge Kooperation mit der Stadt Wuppertal, insbesondere eine Abstimmung mit dem Bereich Stadtentwicklung und Städtebau.

Homogene Strukturen bestehen darüber hinaus in Mehrfamilienhausgebieten, in denen es ebenso sinnvoll ist, Sanierungen angepasst an den Bedarf vorzunehmen und auf Einzelfälle einzugehen. Eine komplette energetische Sanierung kann für den gesamten Bestand mit ähnlichem Baualter in Frage kommen; bauliche Anpassungen wie Wohnungszuschnitte, Barrierefreiheit etc. sollten jedoch abgestimmt auf die Nachfrage durchgeführt werden. Ein Umstand, der häufig die Investitionen in den Bestand hemmt, sind Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Hartz-IV-Regelung. Bislang finden Maßnahmen zur Einsparung von Nebenkosten ebenso wie Baualtersstufen keine Berücksichtigung. Zudem können gerade im preisgebundenen Bestand die durch die Modernisierung entstehenden Kosten nur unzureichend auf die Miete umgelegt werden bzw. verursachen dann eine hohe Kaltmiete, die die Einsparungen der Nebenkosten ausgleichen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, über die Gestaltung der KdU-Richtlinien sowie den Mietspiegel Modernisierungsanreize zu geben. Gute Beispiele sind der „Ökologische Mietspiegel Darmstadt“ sowie der „Klimabonus Bielefeld“.

⁴² Homepage der WQG: www.quartier-entwicklung.de/blog/

Wohnprojekte

Große Bedeutung für die Stadtentwicklung haben spezielle Wohnprojekte, die als Best-Practice-Beispiele zur Anschauung dienen und weitere, ähnliche Ansätze anstoßen können. Solche Wohnprojekte lassen sich unter verschiedenen Themenstellungen durchführen und entsprechend spezialisieren: energiebezogene oder familienbezogene Projekte, Mehrgenerationenwohnen, Vorhaben zur Thematik der Sozialen Stadt sowie zur Energie- und Ressourceneinsparung etc. In Rheine wurden bereits einige solcher Projekte angestoßen, sie sollten dokumentiert, weitergeführt und ausgebaut werden.

Bereits entstandene Beispiele zeigen, dass unterschiedlichste Herangehensweisen an Wohnprojekte möglich sind. Sie bestehen in Eigentums- oder Mietverhältnissen (wobei besonders Letztere Menschen aller Einkommensschichten das Wohnen in einem Gemeinschaftsprojekt ermöglichen), in Neubau- oder Bestandsgebäuden, mit dem Ziel der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, als ambulant betreute Wohngemeinschaft für hilfs- und pflegebedürftige Demenzbetroffene etc.⁴³

Neue Wohngebiete

Es ist zu empfehlen, dass neue Wohnbaugebiete und größere Nachverdichtungsbereiche nur noch spezifiziert ermöglicht werden: Sie würden damit entweder einem besonderen Thema der Nachfrage folgen (familienbezogene Ausrichtung der Gebiete, Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens, Angebot von Wohnbereichen für behinderte Menschen etc.) oder einer speziellen technischen Ausrichtung (beispielweise als Solarsiedlung, als klimaneutrale, autofreie oder Null-Emissions-Siedlung). Auf klassische bzw. normale Einfamilienhausgebiete sollte gänzlich verzichtet werden, da diese in den kleineren Umlandgemeinden ohnehin günstiger angeboten werden. Mit der vorgeschlagenen Positionierung kann Rheine sich gegenüber den Umlandkommunen hervorheben und andere Zielgruppen für sich gewinnen.

Beispiele solcher Siedlungen finden sich bereits zahlreich. Eine Solarsiedlung in Gelsenkirchen-Bismarck besteht aus Einfamilienhäusern in kompakten Struktu-

⁴³ Eine gute Dokumentation von Beispielen für Wohnprojekte liegt für das Bundesland Bayern vor; sie kategorisiert die Projekte nach sozialem, interkulturellem, ökologischem und ökonomischem Fokus (Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen: Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte).

ren (Reihenhäuser), die flächensparend auf kleinen Grundstücken entwickelt wurden und die sowohl über solarthermische Anlagen mit Warmwasser als auch mit Strom über Photovoltaik versorgt werden. Andere Ökosiedlungen basieren auf Konzepten von Niedrigenergie- oder Passivhäusern, auf autofreien Verkehrskonzepten sowie auf der Nutzung lokaler / regionaler Versorgung mit erneuerbaren Energien. Siedlungen unter dem Aspekt des Mehrgenerationenwohnens bieten Wohnungen für Menschen aller Altersgruppen und Lebensphasen.

Bestehende Ansätze und Projekte

Ein anschauliches Vorhaben bietet sich bereits im Dorenkamp; hier zeigt sich ein gelungenes Beispiel für die Entwicklung eines dicht bewohnten Stadtteils mit hohen Anteilen an Bewohnern, die Leistungen nach SGB II und XII beziehen. Die Entwicklung der „Neuen Mitte Dorenkamp“ mit Infrastruktur- und Versorgungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten unterstützt hier eine positive Entwicklung. Ein Abschluss etwa über einen positiven Beschluss zur Aufnahme in ein Förderprogramm und eine mögliche Übertragung ähnlicher Vorhaben auf andere Stadtteilzentren sollte angestrengt und geprüft werden. Dazu müsste in einem vorherigen Schritt die Rahmenplanung für Stadtteil Dorenkamp zum Abschluss gebracht werden, indem unter Beteiligung der Öffentlichkeit städtebauliche Zielvorstellungen kooperativ entwickelt werden. Die Rahmenplanung sichert so als Richtschnur auch die Planungssicherheit privater Akteure.

In Rheine existieren bereits Ansätze und Instrumente, die für eine Konzentration auf das Thema Wohnen in der Stadtentwicklung essentiell sind. Hier ist es bedeutend, diese Projekte fortzuführen und gegebenenfalls zu erweitern:

- Das Baulandmanagement besteht bereits seit einigen Jahren. Es bietet die Möglichkeit differenzierter Angebote für Wohnbauland zu günstigen Preisen, zügiger Realisierungen von Baurecht sowie den Rückfluss städtebaulich bedingter Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Wohnbaulandentwicklung.⁴⁴ Außerdem kann so von Seiten der Kommune die Siedlungsentwicklung gesteuert werden und es kann auf veränderte, hauptsächlich demografische Voraussetzungen des Wohnungsmarktes flexibel reagiert werden.

⁴⁴ IEHK: Leitprojekt Kommunales Baulandmanagement Rheine

Grundsätzlich ist die Einrichtung eines Fonds sinnvoll, mit dem Ziel, über Zwischenerwerb Einfluss auf die Ausgestaltung und den Zeitpunkt der Durchführung von Baumaßnahmen zu nehmen und so stadtentwicklungspolitische Entscheidungen umzusetzen und innovative Projekte zu ermöglichen. Weiterhin sollte das Baulandmanagement EDV-gestützt sein, und über Flächenpools und -bilanzierungen verfügen. Da in Rheine zukünftig Neubauflächen eine immer geringer werdende Rolle spielen, bietet es sich auch an, Baulücken und geeignete Kasernenflächen (in integrierten Lagen) in das Baulandmanagement einzubeziehen. Eventuell wäre es auch denkbar, über einen Fonds und mit Hilfe der Wohnungsgesellschaft der Stadt ein ähnliches Management für Wohnungsbestände einzurichten.

- Stadterneuerungsprozesse können anhand der Stadtteilprofile neu angestoßen bzw. fortgeführt werden. Bedeutend sind dabei weiche Methoden wie die Einrichtung von Quartiersmanagements oder Aktivitäten vor Ort, welche die Bewohnerinnen und Bewohner mit einbeziehen. Besonders geeignet hierfür ist der Dorenkamp als strukturell herausragender Stadtteil, für den sich in besonderem Maße der Förderschwerpunkt „Soziale Stadt“ anbietet. Hier sind bereits zahlreiche Initiativen und mehrere engagierte private Wohnungsmarktakeure vorhanden, die lediglich noch zusammengeführt werden müssen.
- Das Image von Siedlungsgebieten oder Stadtteilen beispielsweise über Imagekampagnen aufzuwerten ist notwendig, um so den Umgang mit Problemquartieren anzugehen. Dazu sind. Auch hier ist eine Unterstützung „von unten“, also durch die Akteure vor Ort, nötig. Der aktuell durch die EWG durchgeführte Stadtmarketing-Prozess sollte nicht nur auf die Innenstadt begrenzt werden, sondern auch stadtteilbezogen angestoßen werden. Dieses empfiehlt sich dort, wo schon eine klare Positionierung besteht (wie im Dorenkamp), aber vor allem auch dort, wo noch kein klares Image ablesbar ist (wie beispielsweise in Hauenhorst oder Altenrheine). Dieses Stadtteilmarketing dient sowohl der internen Identitätsstiftung als auch der Außenwahrnehmung der Stadtteile in der Stadt und der Region.
Gute Ansätze für Stadtteilmarketing – um die Stadtteilöffentlichkeit zu fördern – finden sich in Programmgebieten der Sozialen Stadt. Sehr gut etabliert haben sich Stadtteilzeitungen, aber auch Ansätze wie Stadtteil-

spaziergänge, Projekte mit Schulen, Flyer, Infobroschüren oder Wettbewerbe zu Logos und Slogans für den Stadtteil.

- Sowohl Bestandssanierungen als auch Neubauten sollten die aktuellen Ansprüche von städtebaulicher Qualität und Baukultur berücksichtigen; sie sollte darüber hinaus sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Vorhaben offensiv eingefordert werden. So besteht die Gewährleistung einer der Umgebung und dem Ort angemessenen Gestaltqualität, einer dauerhaften und nachhaltigen Nutzbarkeit, einer Wirtschaftlichkeit und häufig einer steigenden gesellschaftlichen Akzeptanz. Das dadurch entstehende unverwechselbare Erscheinungsbild der Stadt sichert zudem Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes Rheine.

Die Umsetzung einer solchen Qualität im Städtebau wird sich nur über konsequente Verhandlungen mit der Wohnungswirtschaft realisieren lassen. Mittel- oder langfristig ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Wohnungswirtschaft an die Bedingungen der Stadt halten wird und auf Dauer auch ein eigenes Interesse hieran zeigen wird, wenn Erfolge sichtbar werden.

Baukultur kann sinnvoll in konkreten Projekten vor Ort beeinflusst werden. Dazu können zum einen Gestaltungs- bzw. Qualitätskriterien aufgestellt werden. Eine weitere, in mehreren Städten NRWs bereits etablierte Möglichkeit ist die Gründung von Gestaltungsbeiräten.⁴⁵ Ihnen gehören Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadt- und Verkehrsplaner, Künstler, Denkmal- und Heimatpfleger, Bürgerschaft und Umweltverbände an sowie in vielen Fällen auch Vertreter aus Politik und Verwaltung. Sie befassen sich mit konkreten Projekten wie Objekten der Innenstadt, stadtbedeutsamen Projekten oder denkmalpflegerischen Maßnahmen. In der Regel gibt ein solcher Beirat Empfehlungen an Politik und Verwaltung, oft werden auch Gespräche mit den Architekten und Investoren geführt. Wichtig ist es, Erfolge des Beirats in der Öffentlichkeit darzustellen und zu vermitteln, dass Empfehlungen zur Planungssicherheit beitragen können. Auch denkbar sind Kooperationsvereinbarungen, um gerade die Wohnungswirtschaft „mit ins Boot zu holen“ – sie können Aussagen über die Gestaltung von Grünflächen, Auf-

⁴⁵ Siehe Homepage der Architektenkammer NRW

enthaltsqualität, Wohnumfeld, Stellplätzen, Terrassen oder Balkonen enthalten.⁴⁶

- Kulturhistorisch gewachsene Strukturen sowie einzelne Gebäude / Ensembles sollten durch die Denkmalpflege geschützt werden, um so zur Individualität des Stadtbildes beizutragen und durch eine Unterschutzstellung die Identifikation mit dem jeweiligen Stadtteil erhöhen.
- Um als Stadt Zukunftsfähigkeit zu zeigen, ist es sinnvoll, überdurchschnittlich gute Energiesparleistungen besonders zu bezuschussen. Bereits vorhanden sind in Rheine kommunale Fonds für energetischen Umbau und energetische Sanierungen, auf welche auch weiterhin für Modernisierungen und Erneuerungen zurückgegriffen werden kann. Darüber hinaus könnte die Stadt die Themen Klima und Energie noch weiter in den Fokus rücken. Eine klimaangepasste und klimaschützende Stadtentwicklung kann einen weichen Standortfaktor für die Bewohner darstellen – wenn sie auch keinen konkreten Zuwanderungsgrund darstellt, so kann sie doch ein Grund sein, in der Stadt zu verbleiben. Zudem bieten Klimaanpassung und Energieeinsparungen gleichzeitig Möglichkeiten zur Anpassung an den demographischen Wandel. Ein Beispiel hierfür ist die Förderung kurzer Wege: Sie bedeuten weniger Motorisierten Individualverkehr, dafür mehr Fuß- und Radverkehr, sie bieten zudem kurze Arbeitswege und sichern die Nahversorgung für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität (Familien, ältere Menschen, einkommensschwache Haushalte ohne PKW etc.).

Forschung und Kooperation intensivieren

Die Stadt Rheine wird hinsichtlich verschiedenster Merkmale vorwiegend mit ihrem Umland im Kreis Steinfurt verglichen. Allerdings existiert aufgrund der Lage an der Landesgrenze auch ein Einzugsbereich nach Niedersachsen. Weiterhin sind die Städte Münster (Westfalen), Osnabrück und Enschede (Niederlande) nur etwa 40 km entfernt.

Es wird in Zukunft nötig sein, den regionalen Wohnungsmarkt auch in diesen Bereichen kennenzulernen und Einzugsbereiche in Richtung Niedersachsen, weiteres Münsterland sowie der Niederlande aufzudecken. Grundlagenfor-

⁴⁶ Siehe beispielsweise Masterplan Wohnen der Stadt Bielefeld 2007

schung zur Aufdeckung von konkreten Zu- und Abwanderungsmotiven und zu Zielen und Quellen der Wanderungen ist darüberhinaus auch innerhalb der Stadt notwendig. Dazu zählt die Analyse von Stärken und Schwächen der Stadt gegenüber dem regionalen Wohnungsmarkt, um gezielte und spezialisierte Angebote auszubauen und Werbung / Akquisebemühungen auf einzelne Gruppen von Wanderungswilligen auszurichten. In diesem Bereich existieren bereits zwei Ansätze in Rheine: Zum einen ein Förderantrag vom Wohnungsverein Rheine e.G. in Kooperation mit dem InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung) bei der EUREGIO (die über Mittel des EFRE - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung finanziert wird) zur Erforschung der Trends in der Wohnungsmarktregion EUREGIO, zum anderen ein Förderantrag ebenfalls bei der EUREGIO zur Untersuchung von Wanderungsmotiven in den EUREGIO-Kommunen. Bei letzterem soll in einem ersten Schritt eine statistische Auswertung durchgeführt werden, gefolgt von einer Befragung von Zu- und Abwanderern.

6.2 Leitlinien für die Wohnungswirtschaft – Kommunikationskultur aufbauen

Der (finanzielle) Handlungsspielraum von Kommunen ist gerade im Bereich der Wohnungsmarkt- und Wohnquartiersentwicklung begrenzt. Es sind vielmehr vor allem die Wohnungsunternehmen, die mit ihren Investitionen die Entwicklung der Wohnquartiere prägen. Ein bereits mehrfach angeführtes Beispiel bietet der Stadtteil Dorenkamp, in dem unter anderem der Wohnungsverein Rheine sich für neue Versorgungsstrukturen und ein differenziertes Wohnungsangebot verantwortlich fühlt, welches noch erweitert werden kann. Für den mit sozialen Schwierigkeiten belasteten Stadtteil Dorenkamp und seine Bewohner bieten sich durch dieses Engagement Möglichkeiten und Chancen, welche die Kommune alleine nicht hätte bewältigen können. Die Wohnungswirtschaft als bedeutender Akteur am Wohnungsmarkt kann somit zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung beitragen, besonders durch einzelne Unternehmen oder Genossenschaften, die in bestimmten Stadtteilen vermehrt über Bestände verfügen.

Eine Betrachtung der Einkommenssituation der Rheinenser Bevölkerung zeigt, dass auch in Zukunft günstige Wohnungen gebraucht werden, somit zum Teil auch aus dem preisgebundenen Segment. Gefragt sind neben kleinen Wohnungen für Singles (insbesondere für alleinstehende ALG II-Empfänger und

ältere Menschen) zudem Familienwohnungen; dagegen besteht lediglich eine sehr geringe Nachfrage nach Mietwohnungen im höheren Segment sowie nach exklusivem Wohnen.⁴⁷

Zukünftiges Verhalten am Wohnungsmarkt gemeinsam abstecken

Auf Grund der finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen und durch ihre Investitionsentscheidungen, welche häufig komplementär zu öffentlichen Vorleistungen (Planung oder Investition z.B. in das Wohnumfeld) getroffen werden, ist es notwendig, die Kommunikation mit der Wohnungswirtschaft zu stärken. Soll eine zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Wohnquartiere in Rheine erreicht werden, so kommt der Kooperation der unterschiedlichen Wohnungsmarktakteure eine Schlüsselrolle zu.

Daraus leitet sich die Handlungsempfehlung für die Stadt ab, die Kommunikation mit den Akteuren zu fördern. Gesprächsrunden der Rheiner Wohnungsunternehmen untereinander bestehen bereits, sie könnten jedoch noch erweitert werden. So ließe sich der Austausch der Wohnungswirtschaft untereinander ausbauen; wichtiger ist es jedoch, weitere Gesprächspartner mit einzubeziehen. Besondere Bedeutung hat die Integration der Stadtverwaltung in diese Gesprächsrunden, beispielsweise der Fachbereiche für Soziales, für Immobilien oder für Stadtplanung – diese werden bisher nicht an den Gesprächen beteiligt, was sich negativ auf mögliche Chancen für die Stadtentwicklung auswirken kann. Durch eine gemeinsame Gesprächsrunde, an der auch Vertreter der Stadt teilnehmen, können aktuelle Themen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes an die Wohnungswirtschaft weitergegeben werden, andererseits wird die Stadtverwaltung über aktuelle Vorhaben der Unternehmen informiert und eingebunden. Weitere mögliche Teilnehmer an den Gesprächsrunden können beispielsweise Kreditinstitute, Makler, Haus und Grund, Mietervereine etc. sein.

Zudem ist eine kontinuierliche Fortsetzung dieser Akteursrunden wichtig. Ziel solcher regelmäßig stattfindenden Treffen kann neben dem ersten Austausch die Festlegung konkreter Handlungsschritte sein, beispielsweise bezogen auf

⁴⁷ Aus Expertengesprächen ist lediglich ein Fall eines hochpreisigen Neubaus durch ein Wohnungsunternehmen bekannt, der eine gute Nachfrage zu verzeichnen hatte. Das Unternehmen rechnet damit, dass sich ähnliche Projekte nur in sehr geringer Zahl in Rheine platzieren lassen.

einen Stadtteil. In bisherigen Prozessen wurde die Erfahrung gemacht, dass lokal agierende Wohnungsunternehmen untereinander gut bekannt sind und in Gesprächsrunden offen miteinander kommunizieren. Außerdem sind die Treffen eben dazu förderlich, ein gegenseitiges Vertrauen aufzubauen. Die Kommune verliert im Bereich Wohnungswirtschaft zunehmend an Einfluss, welchen sie sonst beispielsweise über die Schaffung von neuem Planungsrecht noch verstärkt hatte. Fungiert sie jedoch im Bereich der Akteursrunden als „Motor“ und Moderator, kann sie sich wieder verstärkt Einfluss sichern und Themen vorgeben, über die in den Zusammentreffen verhandelt wird. Andererseits wurden mit der Leitung durch neutrale Moderatoren gute Erfahrungen gemacht (zum Beispiel beim Masterplan Wohnen der Stadt Bielefeld).

6.3 Leitlinien für den öffentlich geförderten Wohnraum – Förderung fortsetzen

Trotz der intensiven Förderung und Neubautätigkeit in den vergangenen 10 bis 20 Jahren (vgl. Kap. 3.4) konnte ein deutlicher Rückgang des Angebotes geförderter Mietwohnungen nicht verhindert werden. Aufgrund der hohen Zahl der aus den Bindungen gefallener Wohnungen ist die Menge des gebundenen Wohnraums weiter abgesunken. Allerdings scheinen aktuell kaum Schwierigkeiten bei der Vermittlung von Wohnraum zu existieren, da sich die betreffenden Haushalte anderweitig am freien Markt mit Wohnraum versorgen können, obwohl der Rheinenser Bevölkerung durch ihr geringes Einkommensniveau eine erhöhte Bedürftigkeit nach geförderten Wohnungen unterstellt werden kann. Eine entsprechende Zielgruppe ist somit vorhanden, besonders da nach Aussage des Fachbereichs Soziales viele Arbeitslose von ALG I derzeit in ALG II „abrutschen“. Mieter, die auf Grund ihres sozialen Hintergrunds (Hartz IV, Obdachlosigkeit) kaum eine Wohnung am freien Markt finden, sind auf günstige Angebote beispielsweise der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine angewiesen.

Verstärkt werden Mittel der Wohnungsbauförderung in Rheine nicht von den Wohnungsunternehmen beantragt und genutzt, sondern von kleineren Privatinvestoren. Diese Tatsache bietet die Chance, kleine und vereinzelte Neubauvorhaben eingestreut in den Bestand zu realisieren.

Nutzung der Wohnungsbauförderung

Leitlinie für den zukünftigen Umgang mit gefördertem Wohnungsbau sollte die Fortsetzung der Inanspruchnahme von Fördermitteln sein. Der Bestand an geförderten Wohnungen in Rheine geht zurück, eine Aufstockung erscheint notwendig. Zudem ist momentan noch nicht absehbar, wie sich die Mittel für den geförderten Wohnraum in NRW in Zukunft entwickeln werden. Es ist somit sinnvoll, die jetzt vorhandenen Mittel auszuschöpfen, gerade wenn es sich um größere Bauvorhaben handelt.

Zudem hat die Kommune durch die Vergabe Einfluss auf die geförderten Projekte. Sie kann so bewirken, dass an den „richtigen“ Stellen gebaut wird, an denen ein Neubau nötig ist, um weitere Impulse zu setzen sowie in Gebieten, in denen Wohnungsbau über den freien Markt nicht tätig werden würde. Darüber hinaus können über die Förderung Modellvorhaben eines guten Wohnungsbaus umgesetzt werden, welche dann wiederum als Richtschnur für weitere Bauvorhaben kommuniziert werden können.

Ergänzend dazu sollte verstärkt auf die Förderung durch BestandsInvest zurückgegriffen werden, um die noch vorhandenen öffentlich geförderten Bestände beispielsweise energetisch aufzuwerten (vgl. Kap. 5.9). Und da Fördermittel auch von Einzeleigentümern eingesetzt werden können, bieten sie dementsprechend auch Investitionsanreize im Bereich kleinerer Bauvorhaben, zum Beispiel für die Schließung von Baulücken. Gerade Baulücken bieten sich an als idealer Standort für Private zur Errichtung eines Mietobjektes, aufgrund der im räumlichen Gefüge bereits vorhandenen Infrastruktur. Einzelne freifinanzierte Bauvorhaben unterliegen in Rheine allerdings aufgrund des niedrigen Mietniveaus einer ähnlichen wirtschaftlichen Situation wie größere Projekte. Eine in geringem Umfang mögliche, freifinanzierte und lohnenswerte Lösung ist die Errichtung seniorengerechter, d.h. barrierefreier Eigentumswohnungen – für Bewohner, die altersbedingt aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen und weiterhin in der gewohnten Eigentumssituation leben möchten.

Beurteilung der vorgenommenen Vergabekriterien für Bedarfsbescheinigungen

Aktuell wird seitens der Stadt Rheine das Problem einer unübersichtlichen Inanspruchnahme von erteilten Bedarfsbescheinigungen in der Vergangenheit angegangen. Erste Ergebnisse zeigen, dass die Erteilung solcher Bescheinigungen über einen bestehenden Bedarf an zu fördernden Wohnungen anhand von Auswahlkriterien erfolgen wird. Ausschlaggebend sind nun die Lage des

Objektes (vorzugsweise in Quartieren mit keinem oder geringem geförderten Wohnungsbestand), der Ersatzwohnungsbau, die verträgliche Größe der Förderobjekte (bevorzugt bis zu acht Wohneinheiten), Wohnungsgröße (vorzugsweise Kleinwohnungen), die Ausstattung und ein Nutzungskonzept (vgl. Kap. 3.4).

Bei genauerer Betrachtung der aufgestellten Auswahlkriterien zur Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen unter einem stadtplanerischen Ansatz sind einige potenzielle Schwierigkeiten erkannt worden. Es besteht die Gefahr, dass Projekte aufgrund ihrer Größe und Lage aus der Förderung ausgeschlossen werden. Darunter fallen beispielsweise neue Vorhaben am Dorenkamp, die vom Wohnungsverein Rheine geplant sind, darunter u.a. Abriss- und Ersatzbaumaßnahmen, welche bislang mit Fördermitteln vorgenommen wurden. Besonders das Projekt Dorenkamp darf jedoch nicht ausgeschlossen werden, da ansonsten eine bedeutende Chance zur Aufwertung des Stadtteils verloren gehen könnte. Das starke Engagement des Wohnungsvereins Rheine würde ausgebremst, und ein wichtiger Träger für weitere Angebote wie Infrastrukturmaßnahmen würde somit wegfallen.

Außerdem ist die Ausrichtung von neuem gefördertem Wohnungsbau auf Quartiere mit bisher geringem Bestand fraglich, nämlich dann, wenn sich diese, wie es teilweise der Fall ist, in Randbereichen der Siedlungsfläche befinden. Ausschlaggebend kann bei der Bewertung eine Orientierung am Einzelhandelsbestand oder an der Zentrenstruktur sein. Es ist notwendig zu überprüfen, ob Nachverdichtungen möglich sind, um neue Flächeninanspruchnahmen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden. Weiterhin sollte eine entsprechende Nahversorgung gegeben sein, da zu berücksichtigen ist, dass Personen mit geringem Einkommen auch lediglich geringe Mobilitätsmöglichkeiten haben. Eine Anbindung an Versorgungsmöglichkeiten muss somit auch ohne eigenen PKW oder lange ÖPNV-Fahrten möglich sein. Somit sollte vorzugsweise auch eine Förderung von Projekten in der Nähe der Stadtteilzentren erfolgen. Dabei sollte ein Aktionsradius einer alternden Bevölkerung zugrunde gelegt werden.

Aus diesen genannten Gründen müssen die Auswahlkriterien regelmäßig überprüft und angepasst werden bzw. um Ausnahmeregelungen ergänzt werden.

Weitere Förderung

Weitere Fördermittel können aus der Städtebauförderung genutzt werden, beispielsweise aus der Sozialen Stadt oder dem Stadtumbau. Die Mittel der Sozialen Stadt bieten sich zur Entwicklung einzelner Quartiere an. Stadtumbaumittel sind besonders in Quartieren geeignet, in denen wenige große Eigentümer den Wohnungsbestand stellen und eine Abstimmung so erleichtern, vor allem wenn sie in einem Quartier besonders engagiert sind.

6.4 Leitlinien für das Wohnen spezifischer Zielgruppen – Beratungsangebote aufbauen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Rheiner Wohnungsmarkt Qualitäten für unterschiedlichste Zielgruppen bieten und besonders für die bereits in der Stadt lebenden Einwohner eine gewisse Attraktivität vorhalten sollte, um sie dort zu halten. Dieses betrifft jedoch über den Wohnungsmarkt hinaus auch Angebote wie kulturelle Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Versorgungsstrukturen etc. und sollte in Verbindung zur Stadtentwicklung angegangen werden.

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt stellt sich sehr differenziert dar. Bestimmte Personengruppen stellen besondere Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnungen, denen nachgekommen werden muss. Dazu zählen beispielsweise neutrale oder anpassungsfähige Grundrisse in Wohnungen oder Sonderwohnformen (vgl. IEHK: 51). Aufgrund der Analyseergebnisse zur demographischen Entwicklung konzentrieren sich die folgenden Empfehlungen auf die Zielgruppe der älteren Menschen mit besonderen Bedürfnissen und somit auf den Themenbereich „Wohnen für Ältere“ sowie zusätzlich auf junge Familien, da diese einen begehrten Zuzugshaushalt darstellen.

Für beide Personengruppen gelten trotz ihrer sehr unterschiedlichen Lebenssituation ähnliche Handlungsansätze. Empfehlenswert ist vor allem eine Wohnungs-(anpassungs-)beratung; für Ältere, die weniger selbstständig werden sowie für junge Familien mit begrenztem Einkommen / Schwellenhaushalte. Analyseergebnisse in Rheine belegen, dass Angebote zur Wohnberatung nur wenigen älteren Personen bekannt sind und deshalb bisher auch wenig nachgefragt werden. Vorteile einer solchen Beratung ist die umfassende Sicht auf unterschiedliche Themen, wie beispielsweise Grundrissanpassung, Barrierefreiheit, energetische Optimierung, Finanzierung etc. Das Angebot kann teilweise

in Kooperation mit anderen Akteuren wie Kredit- /Finanzinstituten etc. durchgeführt und durch weitere Akteure ergänzt werden. Dabei sollten Beratungsangebote sowohl auf der Seite der Verkäufer, beispielsweise von Einfamilienhäusern, vorhanden sein, um die Eigentumsmobilität zu erhöhen, als auch auf der Seite der Nachfrager und Käufer, um besonders Schwellenhaushalte zu unterstützen und Angebote zu bündeln.

Wohnprojekte

Daneben sollte auch der Bezug zur Stadtentwicklung gesucht werden. Er kann hauptsächlich über die Förderung innovativer Wohnprojekte ablaufen, welche als Modellprojekte zur Nachahmung anregen und öffentlichkeitswirksam ihr Quartier aufwerten (siehe Kap. 6.1). Besonders geeignet sind Vorhaben im Bereich Mehrgenerationenwohnen, die Vorteile sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen bieten. Da eine Realisierung mit großen Anstrengungen verbunden ist, sollte hier seitens der Stadt oder durch die Gründung von Vereinen Unterstützung angeboten werden. Weiterhin sollten alternative, barrierefreie und gemeinschaftliche Wohnformen für unterschiedliche Nachfragegruppen wie junge Familien, ältere Menschen, Migranten und Menschen mit Behinderung entwickelt werden (vgl. IEHK 233-234)

Initiativen dazu gehen häufig von privaten Vereinen oder engagierten Einzelpersonen wie Maklern oder Architekten aus. Eine gute Möglichkeit für Rheine besteht darin, bereits vorhandene Initiativen aus benachbarten Städten als Anregung zu nutzen. In Osnabrück und Münster bestehen unter anderem bereits Vereine und Initiativen für Wohnprojekte für Personen über 50 Jahre („Wohnen & Mehr“), für Mehrgenerationenhäuser und -wohnprojekte („Wohnen mit guten Nachbarn“). Diese Initiativen stehen für Auskünfte, Beratungen und Unterstützung zur Verfügung und würden ihr Angebot bei entsprechender Nachfrage vermutlich über die Stadtgrenzen hinweg ausdehnen. Die Kommune kann die Ansiedlung solcher Projekte durch geeignete Grundstücke, Hilfe bei Förderangeboten oder Genehmigungen etc. unterstützen.

7 Ausblick

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, eine Situationsanalyse des Rheiner Wohnungsmarktes vorzunehmen sowie eine Prognose und Bewertung. Wie bereits angesprochen, bildet dieses Gutachten mit seiner Grundlagendarstellung den Einstieg in einen weiteren Prozess zur Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen.

Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW weist darauf hin, dass es bei den Handlungskonzepten stark auf Handhabbarkeit und Umsetzungsorientierung ankommt. „Die Kommunen werden [...] aufgefordert, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte zur Wohnungsversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln“ (WoFP 2010). So können durch eine frühzeitige Einbindung der Eigentümer verschiedene Interessen abgeglichen und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld gelöst werden.

Damit bieten sich in Zukunft als weitere mögliche Schritte an, die Wohnungseigentümer und andere bedeutende Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und so ein abgestimmtes örtliches Handlungskonzept zur Wohnungsversorgung zu entwickeln. Es eröffnet die Möglichkeit zur Entwicklung von gemeinsamen Strategien und Zielen der Stadtentwicklung und bildet die Grundlage für eine langfristige Wohnungsmarktuntersuchung.

Darüber hinaus ist zu empfehlen, die vorliegenden Grundlagen fortzuführen und basierend auf den vorgestellten Siedlungstypen und deren Lage innerhalb des Stadtgebietes Handlungsempfehlungen individuell für die Großstrukturen und Stadtteile zu entwickeln. Zusätzlich sollten dringende Themenbereiche wie die folgenden im Zuge eines fortgesetzten Prozesses zur Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen in Rheine weiter thematisiert werden:

- Vielfach erwähnt wurde bereits der Themenbereich innovativer Wohnformen und neuer Bautypen, die sich beispielsweise als Nachfolger von klassischen Einfamilienhäusern anbieten, welche wiederum bisher einen bedeutenden Teil der Stadtentwicklung ausmachten. Dieser Themenblock ließe sich optimal mit Investoren und potenziellen Interessenten im Rahmen eines weiteren Kommunikations- und Beteiligungsprozesses diskutieren und vertiefen.

- Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten sollte gezielt gefördert werden; dafür bieten sich Möglichkeiten wie die Initiative „Einfach und selber bauen“, die im Rahmen der IBA Emscher-Park auf organisierte, angeleitete Gruppenselbsthilfe der Bewohner einer Siedlung setzte. Gebrauchte Einfamilienhäuser können dafür eine Grundlage im Bestand bilden.
- Neue oder bestehende Wohnquartiere bieten vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Energieeinsparung große Potenziale, vor allem durch Modernisierungen im Bestand. Durch eine räumliche Konzentration ließe sich darauf außerdem eine Form von Imagekampagnen aufbauen.

Ein Handlungskonzept im Sinne des Ministeriums für Bauen und Verkehr bildet zudem die Grundlage für eine Beantragung von Fördermitteln aus BestandsInvest. Diese werden in Rheine bisher nicht nachgefragt; stattdessen wird auf die Neubauförderung zurückgegriffen. Alternativen der Förderung liegen sehr nah beieinander, und da es für Neubauförderungen mehr finanzielle Förderung gibt, ist es problematisch, das Programm BestandsInvest Investoren „schmackhaft“ zu machen. Ein abgestimmtes Handlungskonzept kann hier unterstützend wirken.

Insgesamt ist anzumerken, dass wichtige zukünftige Positionen (zum Beispiel, wie in welchem Marktsegment, in welcher Größe, Lage, Ausstattung etc. zukünftig die Wohnungsnachfrage eingeschätzt wird) mit den Akteuren im Rahmen eines Handlungskonzeptes erarbeitet werden sollten, da diese dazu ihre detaillierten Kenntnisse beitragen können. Es ist weiterhin anzustreben, im Prozess gemeinsam getragene Ansätze zu formulieren – so sollte das Konzept erste Projekte enthalten, auf die man sich gemeinsam verständigt hat und die kurzfristig angegangen werden. Es sollte sich um Maßnahmen handeln, die eine zeitnahe Realisierung versprechen und sich auf enge Themenbereiche begrenzen (zum Beispiel Einrichtung eines Baulückenkatasters, Verbesserungen im Wohnumfeld etc.). Zudem ist es sinnvoll, räumliche Handlungsbereiche in Form von Siedlungsquartieren für das weitere Vorgehen zu bestimmen und in Abstimmung mit laufenden oder geplanten Stadt- und Quartiersentwicklungsvorhaben übertragbare Erfahrungen im Umgang mit dem Wohnungs- und Siedlungsbestand zu sammeln.

8 Anhang

Varianten der Bevölkerungsprognose

Variante A - Prognose der Bezirksregierung

In der Prognose der Bezirksregierung Münster wird für die Stadt Rheine bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um 2,9% von 76.472 EW (31.12.2008) auf 74.290 EW (31.12.2030) berechnet. Die im Vergleich zum gesamten Kreis Steinfurt negativere Entwicklung begründet sich in erster Linie aus stark zunehmenden Sterbefallüberschüssen in der Stadt Rheine (-300 Personen pro Jahr im Jahr 2029). Die heutige Bevölkerungsstruktur der Stadt (geringerer Anteil junger Menschen, höherer Anteil älterer Menschen als im Kreis Steinfurt) führt in den kommenden 20 Jahren zu einer niedrigeren Geburtenquote als auf Kreisebene. Die auch in Zukunft erwarteten Zuzugsüberschüsse (+70 Personen pro Jahr im Zeitraum 2008-2019 / +90 Personen pro Jahr im Zeitraum 2020-2030) schwächen die natürliche Bevölkerungsentwicklung ab, können eine Abnahme der Einwohnerzahl aber nicht verhindern.

Variante B – Erhöhte Wanderungsgewinne

In dieser Variante wird angenommen, dass die wanderungsbedingten Bevölkerungsgewinne sich in Zukunft positiv entwickeln und auf bis zu 150 Personen im Jahr 2030 anwachsen. Die Prognosevariante erscheint vor allem dann realistisch, wenn sich die wirtschaftliche Lage in Rheine verbessert bzw. durch zusätzliche (Aus-)Bildungsangebote die Kommune für jüngere Menschen wieder attraktiver wird. Auch eine gezielte Verbesserung der Situation für ältere Menschen in Rheine kann dazu beitragen, den Überschuss an Fortzügen in dieser Altersgruppe zu reduzieren.

Variante C – Abnahme der Wanderungsgewinne

Aufgrund eines Ausbleibens der verstärkten Zuwanderung aus den osteuropäischen Staaten und einer erhöhten Abwanderung von Bevölkerung in Richtung der prosperierenden Ballungsräume an der Rheinschiene und andere Großstädte, ist im Jahr 2015 mit einer ausgeglichen Zahl von Zu- und Fortzügen zu rechnen. Im Zeitraum bis 2030 überwiegt die Zahl der Personen, die Rheine verlassen und der Wanderungssaldo sinkt auf -100 Einwohner pro Jahr.

Variante D – Nullvariante

Die Nullvariante dient der Veranschaulichung der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hier werden Wanderungsbewegungen ausgeblendet.

Literatur

BERTELSMANN STIFTUNG: Wegweiser Kommune. Demographietypen. Homepage Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de/

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT RHEINE: Grundstücksmarktbericht 2010 (Berichtszeitraum: 01.01.2009 – 31.12.2009). Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Rheine

FAKTOR FAMILIE GMBH, STADT RHEINE 2008: Familienbericht Rheine 2008. Lebenslage und Zufriedenheit von Familien. Bochum

KÖSTER, DIETMAR; DORN, SILKE (FORSCHUNGSINSTITUT GERAGOGIK FOGERA) 2010: Sozialplan Alter Stadt Rheine

STADT RHEINE 1996: Stadtteilprofile, Wohnungsmarkt, Haushaltsstrukturen, Wohnsiedlungsflächenbedarf – Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000. Die Rheine Information Heft 27

STADT RHEINE: Baulandbericht 2008

STADT RHEINE 2008: Rheine 2020. Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept. Rheine, Düsseldorf

Kartenwerke

Karte INSTITUTIONELL GEHALTENE BESTÄNDE UND ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Karte SIEDLUNGSSTRUKTURTYPEN