



Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen

Stadt Rheine

**Abschlusspräsentation
im
Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“**

22. September 2010



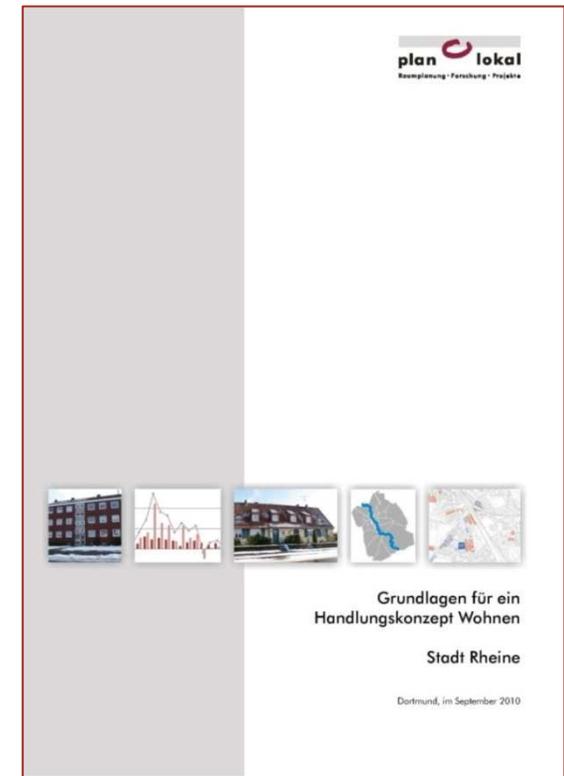
Themen der heutigen Präsentation

- **Vorstellung des Gutachtens**
- **Zusammenfassung der Analyseergebnisse**
- **Vorstellung der Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung**
- **Diskussion**

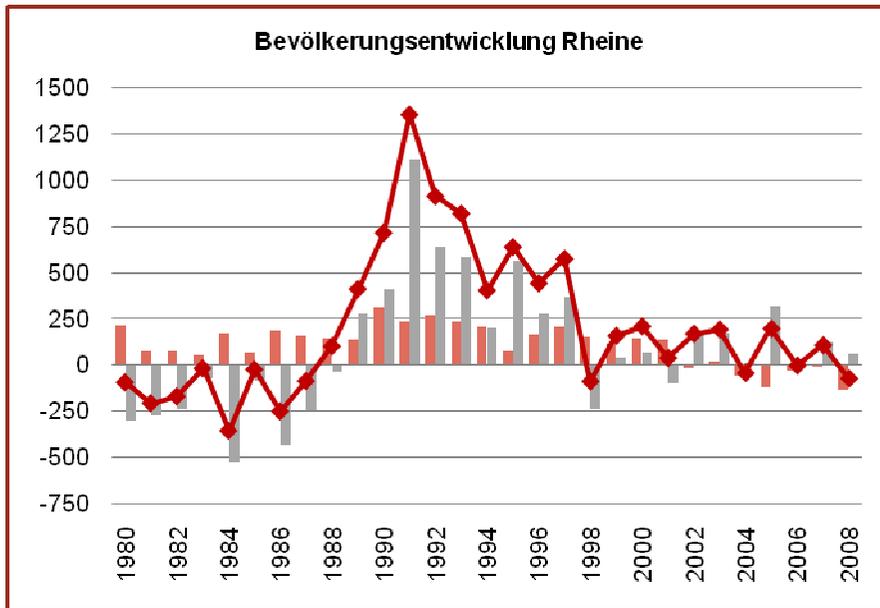
Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen

Anlass, Ziel und Funktion

- **Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsmarktes**
- **Gutachten als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes Rheine**
- **Ausführliche Grundlage für eine Fortführung des Prozesses und für die Aufstellung eines „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ im Sinne des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW**



Inhalte des Gutachtens



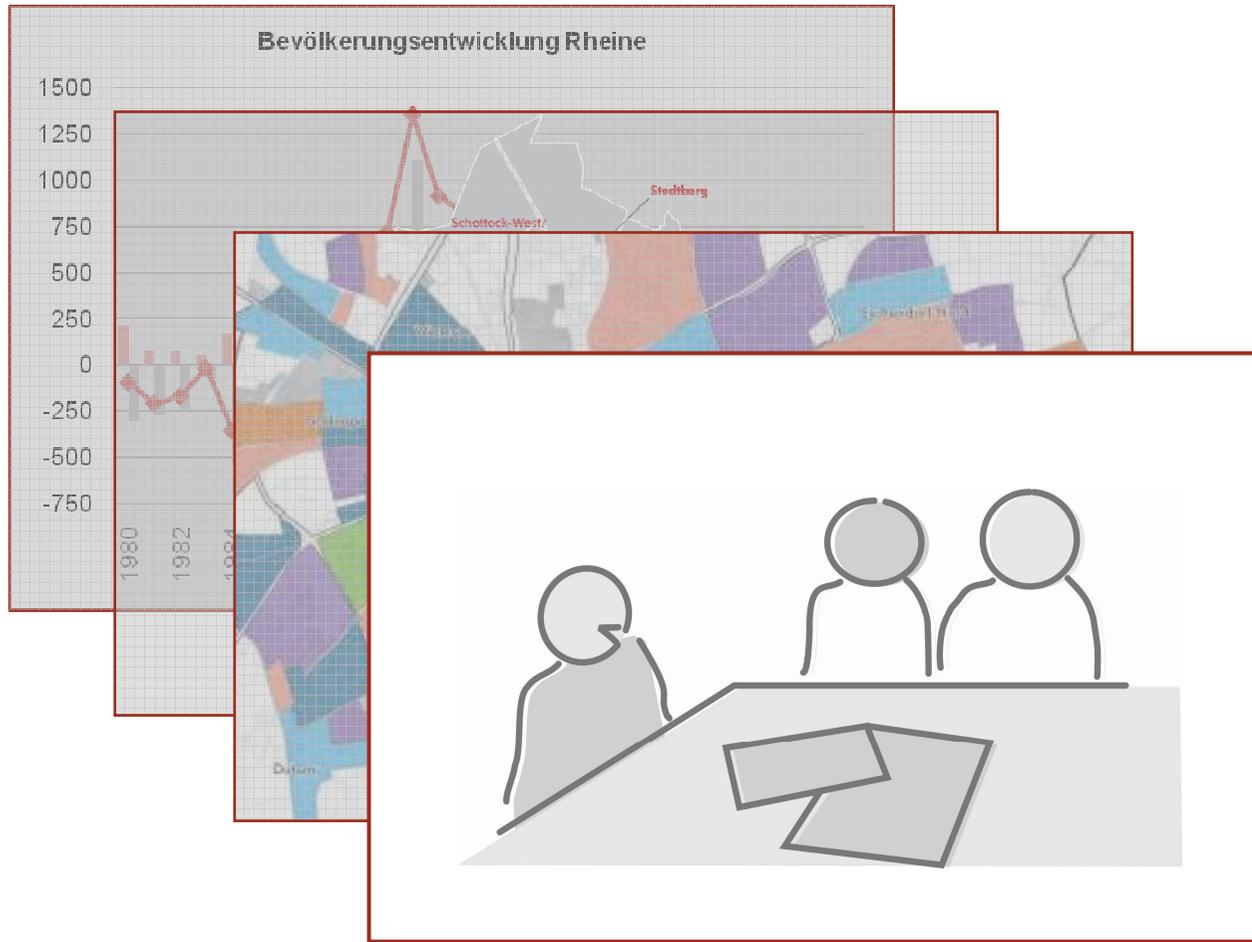
Statistische Analysen

Inhalte des Gutachtens



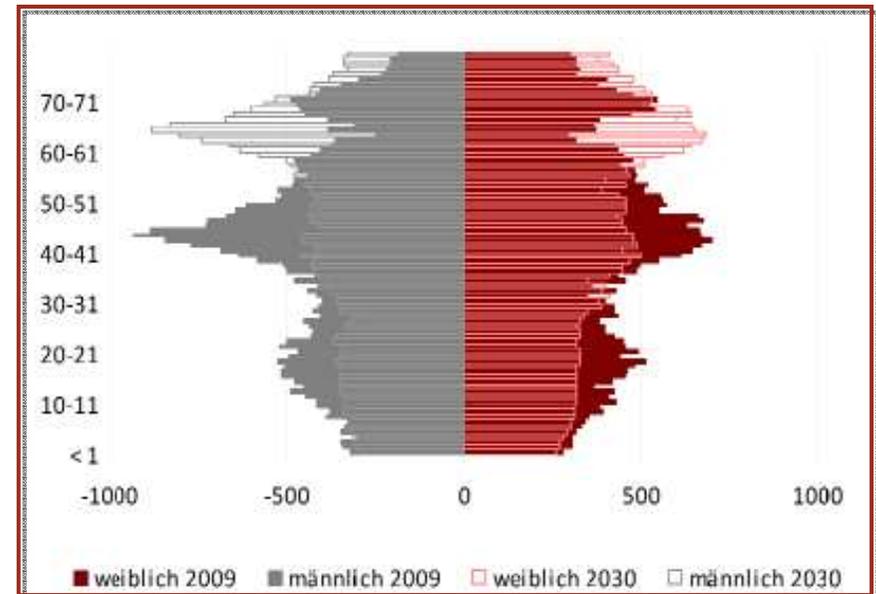
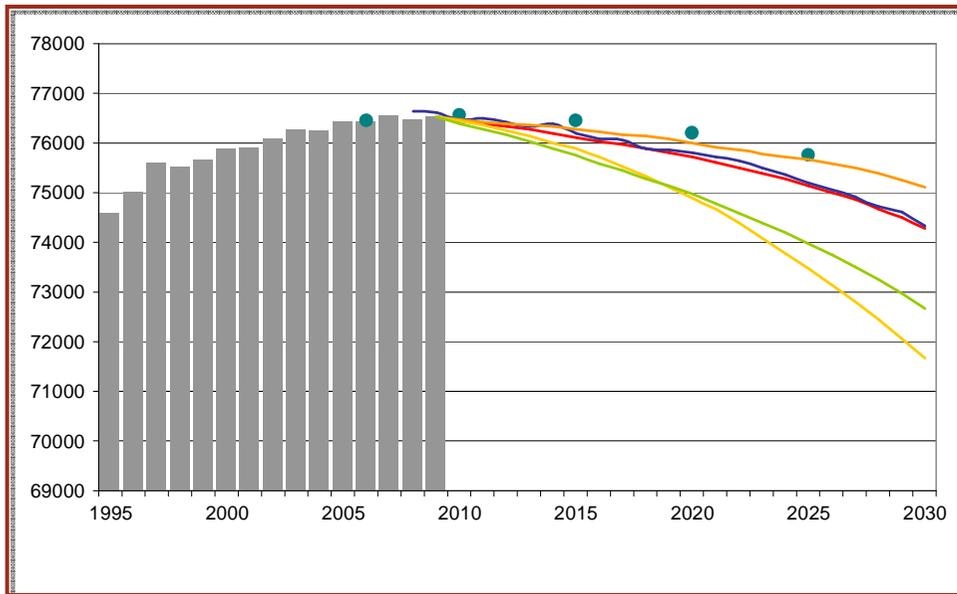
Stadtteilprofile

Inhalte des Gutachtens



**Gespräche mit
Akteuren des
Wohnungsmarktes**

Wohnungsbedarf



- Rückläufige Bevölkerungszahlen
- Veränderung der Altersstruktur
- Sinkende Haushaltsgröße
- Zahl der Haushalte / Wohnungsbedarfsträger steigt zunächst noch
- Langfristig wird die Wohnungsnachfrage jedoch zurückgehen

Wohnungsangebot



Qualität des Bestandes:
gewachsene
Nachbarschaften



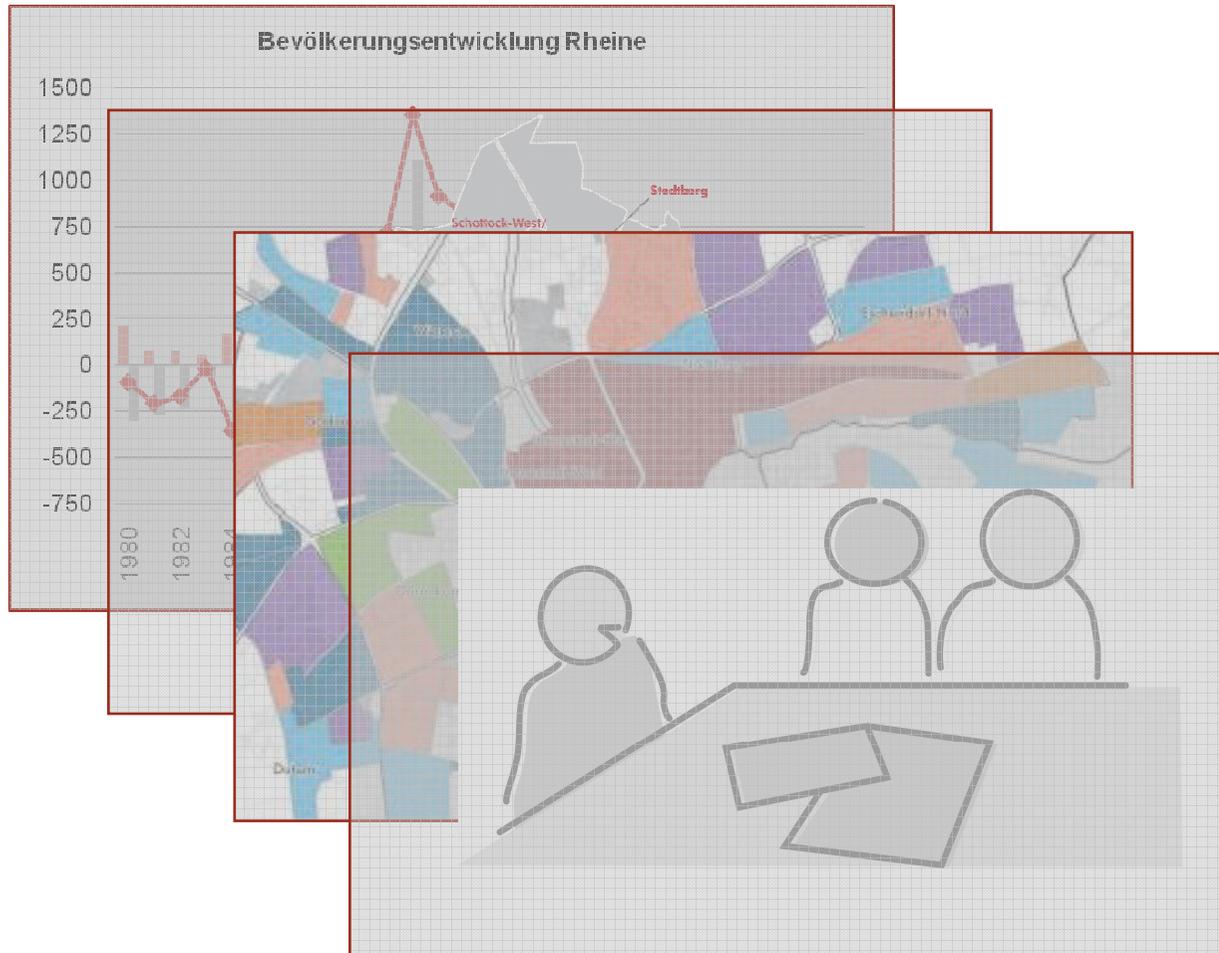
Defizit des Bestandes:
nicht demographie-fest



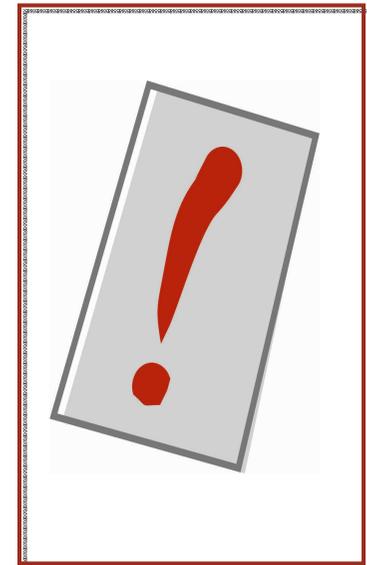
Neubau (WE/Jahr):
weniger als 1 % des
gesamten Bestandes

- **Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel ist notwendig**
- **Neubau nur in integrierten Lagen vornehmen**

Inhalte des Gutachtens



Gutachterliche Empfehlungen



Empfehlungen

- ... für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsmarktes „Wohnen in Rheine 2020“
- ... aber auch für die Gestaltung eines weiteren Prozesses, z.B. zur Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen



Priorität : Nachhaltige Stadtentwicklung

Projekte entwickeln!

- Anstöße für die Stadtentwicklung über einzelne Projekte

Beispiel Dorenkamp



Projekte entwickeln!

Vorschläge für Projekte in folgenden Bereichen:

- **Eine Strategie für den Umgang mit homogenen Gebieten exemplarisch erproben.**
- **Wohnprojekte fördern, die zur Nachahmung anregen und neue Formen des Wohnens aufzeigen.**
- **Neue Wohngebiete mit „Marken“ versehen.**
- **Wohnungsmarktbeobachtung / Monitoring mit regionalem Blick durchführen.**

Wohnraumförderung fortsetzen!

Ausgangslage:

- Rückgang des geförderten Bestandes, jedoch steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum
- Momentan viele Anträge für Neubauvorhaben
- Geringe Nutzung von BestandsInvest



Wohnraumförderung fortsetzen!

Vorschläge für Maßnahmen:

- **Inanspruchnahme öffentlicher Mittel für den Erhalt des Segmentes preiswerter Wohnungen**
- **Energetische und städtebauliche Qualität im geförderten Wohnungsbau erreichen**
- **Wohnungen in der Warmmiete attraktiv halten**
- **BestandsInvest und KfW-Mittel**

Beratungsangebote ausbauen!

- **Unterschiedliche Lebenssituationen**
 - **Differenzierte Nachfrage am Wohnungsmarkt, Zielgruppen mit besonderen Bedürfnissen und Anforderungen**
 - **Wohnungsmarkt sollte Qualitäten für unterschiedlichste Zielgruppen bieten**



Bild: KfW

Beratungsangebote ausbauen!

- **Wohnprojekte**
 - Alternative, barrierefreie, gemeinschaftliche Wohnformen für unterschiedliche Nachfragegruppen
 - Initiierung und Begleitung notwendig
- **Wohnungs-(anpassungs-)beratung / Wohnberatung**
 - für Eigentümer / für Gebrauchtimmobilien
 - auf Verkäufer- und auf Nachfragerseite
 - in Kooperation mit Kreditinstituten etc.
 - durch Ausbau vorhandener Angebote (z.B. Wohnberatung der Caritas)

Osnabrücker Wohnprojekt

Wohnen & Mehr



Wohnprojekt Berningshöhe

*gemeinschaftlich
und
selbstbestimmt*

*anders wohnen
besser leben ab 50+*



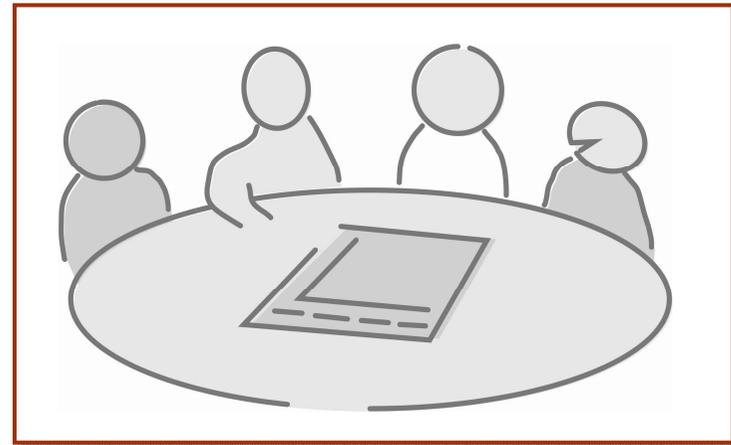
Kommunikationskultur ausbauen!

Ausgangslage:

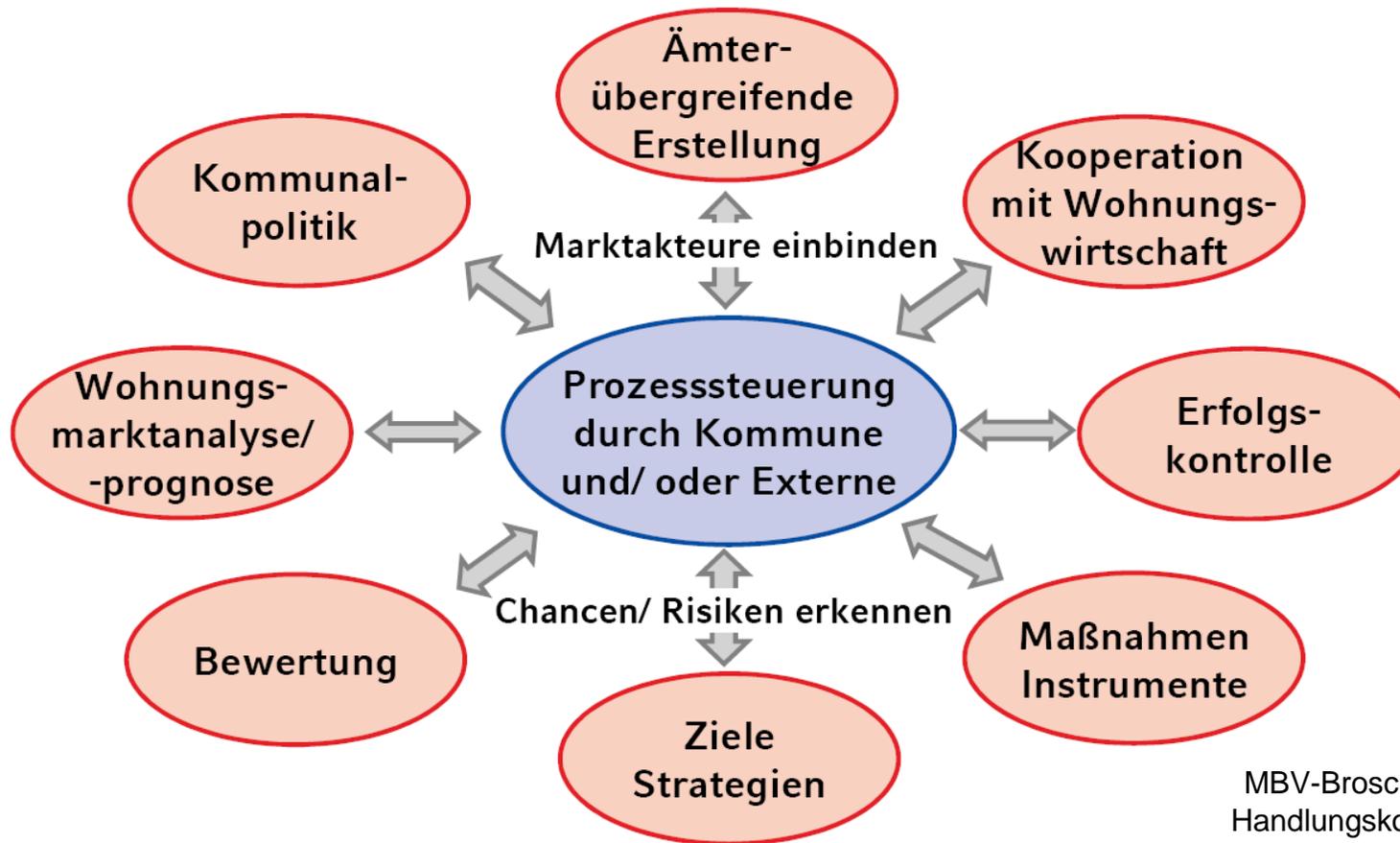
- **Begrenzter (finanzieller) Handlungsspielraum von Kommunen im Bereich Wohnungsmarkt- und Wohnquartiersentwicklung**
 - **Wohnungsunternehmen prägen mit ihren Investitionen die Entwicklung von Wohnquartieren**
 - **Bereits bestehender Arbeitskreis Wohnungswirtschaft in Rheine**
- **Wohnungswirtschaft als bedeutender Akteur am Wohnungsmarkt, der zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung beitragen kann**
- **Zukünftiges Verhalten am Wohnungsmarkt gemeinsam abstecken**

Kommunikationskultur ausbauen!

- **Kommunikation und Kooperation mit unterschiedlichen Wohnungsmarktakeuren fördern**
- **Arbeitskreis ausbauen**
- **Integration der Stadtverwaltung**
- **Weitere mögliche Teilnehmer: Kreditinstitute, Makler, Mietervereine, Haus und Grund etc.**
- **Ziele: Austausch, konkrete Handlungsansätze für Quartiere etc.**



Handlungskonzept Wohnen – Zentrale Elemente



Quelle:
MBV-Broschüre „Kommunale
Handlungskonzepte Wohnen“;
NRW.Bank

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wohnungsneubau und -bestand

Neubau
von Wohnungen in EFH und MFH
(Bautätigkeit 2005-2008)

270 WE /
Jahr



Bestand
(Wohnungen in Wohn- und
Nichtwohngebäuden 2008)

33.250 WE

Wanderungsvolumen
Summe der Zu- und Fortzüge 2005-2008

5060 Pers. /
Jahr

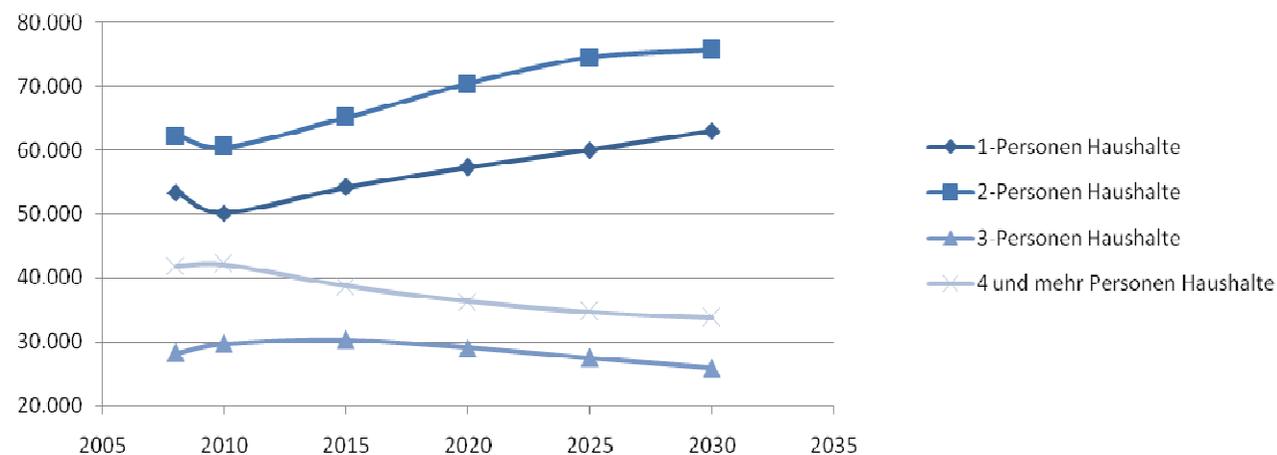
Entspricht ca.
2200 Haushalten

Quelle: IT.NRW, Stadt Rheine

Haushaltsprognose

Entwicklung der Haushalte auf Kreisebene

Vorausberechnung der Haushaltszahlen im Kreis Steinfurt



Quelle: IT.NRW Trendvariante

		Anzahl der Haushalte in Rheine	
2009	2,31 Pers./HH	32.700	
Prognose 2030	2,14 Pers./HH	34.200	Variante A
		34.600	Variante B erhöhte Zuwanderung
		32.900	Variante C geringe Zuwanderung

Zukünftiger Bedarf an Wohnungen
2500
2900
1200

Ergebnispräsentation Stadtentwicklungsausschuss

