



WOHNUNGSMARKTANALYSE IBBENBÜREN



● Wohnungsmarktanalyse Ibbenbüren

Ibbenbüren, 19. Oktober 2012

Auftraggeber:

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister
Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
info@ibbenbueren.de
www.ibbenbueren.de

Ansprechpartner:

Uwe Manteuffel
Fachdienst Stadtplanung
Tel. 05451.931727
uwe.manteuffel@ibbenbueren.de

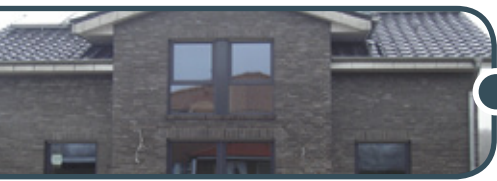
Auftragnehmer:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
Tel. 0421.703207
office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Claudia Dappen
Nina Krah

Seite	Kapitel
01	Anlass und Ziele der Wohnungsmarktanalyse
02	Ablauf
03	Rahmenbedingungen
03	Zusammenfassung der Analyse
04	Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen
05	Analyse des Wohnungsmarktes
05	Wohnungsangebot
11	Wohnungsnachfrage
15	Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien
19	Wohnungsmarktprognose
24	Wohnungsbedarf bis 2025
27	Flächenbedarf und Flächenpotenziale
31	Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes
33	Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes
34	Handlungsempfehlungen
47	Literaturverzeichnis
48	Anhang - Stadtteilprofile
49	Ibbenbüren zentral
51	Schierloh
53	Bockraden/Schafberg/Alstedde
55	Laggenbeck
57	Püsselbüren
59	Dickenberg/Uffeln
61	Dörenthe
64	Weiterer Anhang



● Anlass und Ziele

● Anlass und Ziele der Wohnungsmarktanalyse

Demographischer Wandel und Anstieg der Haushaltszahlen

Die kommunale Wohnungspolitik muss neuen Anforderungen begegnen. Auch in Ibbenbüren wird sich – trotz Wachstum in der Vergangenheit – in Zukunft mit dem demographischen Wandel auch die Struktur und die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ändern.

Während die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren kaum noch ansteigt und spätestens ab 2025 abnehmen wird, wächst die Zahl der Haushalte gegenwärtig noch weiter, insbesondere durch die Zunahme der Seniorenhaushalte.

Bestandsentwicklung wird wichtiger

Gleichzeitig gewinnen auf der Angebotsseite die vorhandenen Wohnungsbestände an Bedeutung. Diese sind in attraktiven Lagen durchaus konkurrenzfähig zu Neubauten, auch wenn sie in Grundriss und Standard häufig nicht veränderten qualitativen Anforderungen an zeitgemäße Wohnungen entsprechen. Problematisch hingegen sind Randlagen, die bereits jetzt von der Ausdünnung der Infrastruktur betroffen sind.

Kleinräumiges Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum

Wohnraumüberhänge in einzelnen Segmenten oder Ortsteilen können daher mit Angebotsdefiziten in anderen Wohnungsteilmärkten (Seniorenwohnen, soziale Wohnraumversorgung etc.) oder Ortsteilen einhergehen. Das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum auf engstem Raum erfordert differenzierte Strategieansätze.

Weiterentwicklung älterer Quartiere

Die zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Anpassung älterer Quartiere und Gebäude an eine sich verändernde Nachfrage wird immer mehr zum Handlungsfeld der Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang wird auch die energetische Erneuerung von Beständen immer wichtiger.

Es bedarf daher spezifischer Handlungskonzepte für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung und Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Deren Grundlage bildet die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation des örtlichen Wohnungsmarktes.

Die Stadt Ibbenbüren hat daher eine Wohnungsmarktanalyse in Auftrag gegeben, die die spezifische Situation des Ibbenbürener Wohnungsmarktes zum Gegenstand hat und daraus Empfehlungen ableiten soll.

Ziel dieser Analyse ist es, thematische und räumliche Handlungsfelder und Handlungsoptionen für die städtische Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu benennen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Prognosen für den Wohnungsmarkt in Ibbenbüren konkretisiert und bewertet werden.

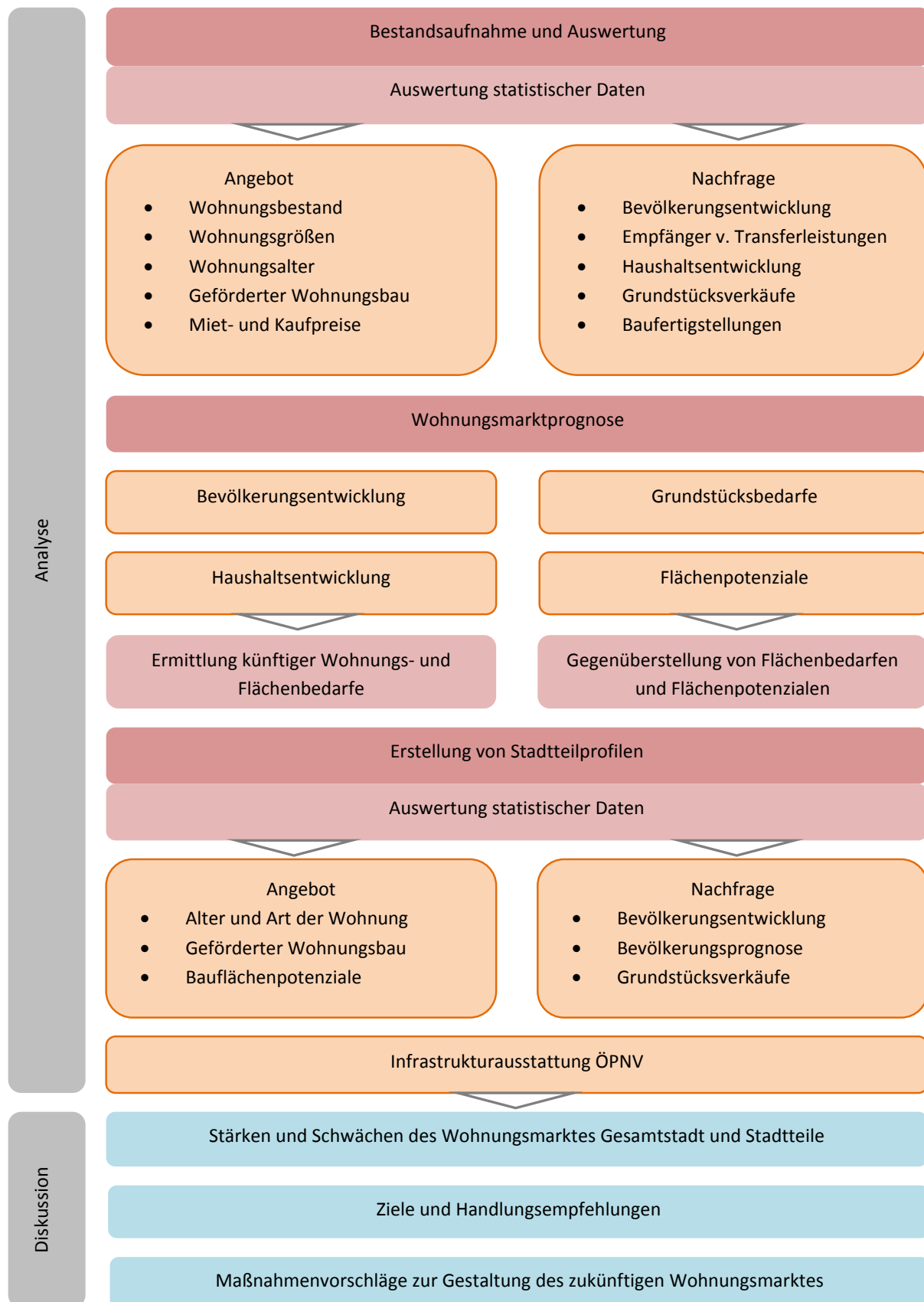
Aufbauend auf einer Auswertung von vorhandenen Daten zum Angebot und zur Nachfrage werden eine Wohnungsmarkprognose sowie Stadtteilprofile erstellt. Stärken und Schwächen des Ibbenbürener Wohnungsmarktes werden einander gegenüber gestellt.

Die Ergebnisse wurden mit einem Kreis von Experten aus Wohnungswirtschaft und Verwaltung diskutiert, überprüft und weiter entwickelt, um daraus Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Bei der Wohnungsmarktanalyse stehen folgende Fragen im Vordergrund

- Sind die Bestandsquartiere attraktiv genug für die Zukunft?
- Was muss getan werden, um sie attraktiv zu erhalten und zu entwickeln?
- Welche neuen Wohnungen braucht Ibbenbüren noch an welcher Stelle?
- Verfügt die Stadt noch über ausreichende Flächenpotenziale in der richtigen Lage?

Hinweis: Die Daten zum Wohnungsmarkt Ibbenbüren stammen aus folgenden Quellen: IT.NRW 2012, Stadt Ibbenbüren in Zusammenarbeit mit Deenst GmbH (Bevölkerungsprognosen aus gesamtstädtische Daten und Stadtteildaten vom 31.12.2011), Stadt Ibbenbüren: Daten zu Baufertigstellungen, Grundstücksverkäufen, Empfängern von Transferleistungen, Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht, F+B 2011: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Gemeindedaten, NRW. BANK: Kommunalprofil Ibbenbüren 2011, LEG Wohnungsmarktreport Kreis Steinfurt 2011, Ergebnisse einer Eigentümerbefragung (Rücklauf: 4 Fragebögen von 14).





● Rahmenbedingungen und Zusammenfassungen

● Rahmenbedingungen

Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in der Vergangenheit

Nach einigen Jahren des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums leben am 31. Dezember 2011 51.715 Menschen in Ibbenbüren (Quelle: Stadt Ibbenbüren). Diese verteilen sich auf 12 Ortsteile. Rund 40 % der Menschen leben im zentralen Stadtgebiet von Ibbenbüren bis zu drei Kilometer von der Innenstadt entfernt.

Günstige Lage

Aufgrund seiner Lage an der Autobahn (A30) und dem Dortmund-Ems-Kanal sowie dem Mittellandkanal verfügt Ibbenbüren über gute Standortfaktoren. Zudem liegt die Stadt landschaftlich attraktiv am Teutoburger Wald und ist gut durch den SPNV erschlossen.

Große Bedeutung des Mittelstands

Die meisten Arbeitsplätze befinden sich in mittelständischen Betrieben. Größter Arbeitgeber ist die RAG mit einem der letzten Steinkohlebergwerke Deutschlands, das 2018 seine Pforten schließt. Nur das Kraftwerk mit seinem markanten Kühlturm bleibt erhalten. Da frühzeitig bekannt ist, dass der Steinkohlebergbau auch in Ibbenbüren beendet wird, werden die verbleibenden Arbeitsplätze dort größtenteils sozialverträglich abgewickelt.

Stabiler Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt in Ibbenbüren ist seit Jahren stabil. Die Stadt verfügt über rund 17.000 Arbeitsplätze, wobei seit 2001 eine leichte Steigerung zu verzeichnen war (vgl. NRW.Bank 2011, Stadt Ibbenbüren).

Niedrige Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in Ibbenbüren ist niedrig. Im Jahr 2010 liegt sie bei rund 3,9%. Dem entsprechend sind auch die Anteile der ALG-II Bezieher und der Empfänger von Sozialhilfe verhältnismäßig gering. Die Kaufkraft pro Haushalt liegt mit 103 % leicht über dem Landesdurchschnitt NRW (100 %) (vgl. GfK, nach NRW.BANK).

Leichter Auspendlerüberschuss

Ibbenbüren verfügt über einen leichten Auspendlerüberschuss: Im Jahr 2010 stehen 11.930 Einpendlern 12.129 Auspendler gegenüber, von denen fast 1/3 nach Osnabrück, Rheine und Mettingen pendeln.

● Zusammenfassung der Analyse

Bevölkerungswachstum und steigende Haushaltszahlen

Die Stadt Ibbenbüren war in der Vergangenheit durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet und wird voraussichtlich noch bis zum Jahr 2020 leicht um weitere Einwohner wachsen. Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte auch über das Jahr 2020 hinaus durch Verkleinerung weiter zunehmen. Die Wohnungsnachfrage durch Ein- bis Zweipersonenhaushalte nimmt weiter zu.

Überwiegend ausgeglichener Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren wurden sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Geschosswohnungen gebaut, so dass der Wohnungsmarkt in den meisten Segmenten ausgeglichen ist. Die Preise sind stabil, die Bestandsmieten gering, so dass auch Bewohnergruppen mit geringem Einkommen ausreichend versorgt sind.

Defizite im Geschosswohnungsbau in attraktiven Lagen

Defizite im Wohnungsmarkt sind gegenwärtig vor allem im Bereich der höherwertigen Geschosswohnungen in attraktiver Lage zu finden. Hier kann die steigende Nachfrage nicht durch ein adäquates Angebot bedient werden.

Unterschiedliche Bedeutung der Stadtteile

Auch zeigen sich in den Randlagen der Stadt bereits erste Hinweise auf eine schwierigere Vermarktung von Eigenheimen.

Defizite im öffentlichen Raum einzelner Stadtteile wirken sich bislang nicht sichtbar negativ auf die Wohnungsnachfrage aus, könnten aber mit der Zeit eine nachteilige Ausstrahlung entfalten.

Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist im Jugendbereich über die gesamte Stadt verteilt, die Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder und Angeboten für Senioren in den Stadtteilen kann im Rahmen dieser Untersuchung nicht bearbeitet werden, sollte aber ebenfalls im Auge behalten werden.

Überdimensionierte Bauflächenreserven

Berücksichtigt man, dass zwischen 78% und 87% der neuen Wohneinheiten in den letzten zehn Jahren auf Bestandsgrundstücken entstanden sind, dass das Angebot älterer Einfamilienhäuser in Zukunft noch steigen wird und dass die Ausweisung neuer Baugebiete mit dauerhaften Folgekosten verbunden ist, sind die Bauflächenreserven in der Stadt Ibbenbüren in vielen Stadtteilen zu umfangreich.

Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen

Auf der Grundlage der Analyse werden Handlungsempfehlungen entwickelt, die Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept nehmen und darin benannte Maßnahmen konkretisieren.

Wohnungsmarktbeobachtung

Um auch in Zukunft rechtzeitig und konzertiert auf Probleme des Wohnungsmarktes zu reagieren, ist die Einführung einer Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoll, die auf zwei Säulen ruht:

- Dem „Runden Tisch Wohnungsmarkt“, bei dem alle relevanten Akteure jedes Jahr oder alle zwei Jahre zusammen kommen und
- der Fortschreibung der im Rahmen dieser Studie erhobenen Daten (etwa alle 3-5 Jahre).

Auf dieser Grundlage können Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig erkannt werden.

Förderung der Innenentwicklung

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Infrastruktur ist vor allem die Aktivierung von Baulückenpotenzialen notwendig. Ein kommunalpolitischer Beschluss sollte den Vorrang der Innenentwicklung festschreiben. Darauf basieren kommunikative Maßnahmen zur Konversion, Baulückenaktivierung und Nachverdichtung.

Flächenmanagement ausdehnen

Um eine längerfristig tragbare Bauflächenausweisung zu erreichen, sind weitere Maßnahmen des Flächenmanagements sinnvoll. Insbesondere die Wirtschaftlichkeitsberechnung neuer Bauflächen sowie die Ausstattung mit Infrastruktur sollten die Grundlagen für die Priorisierung der Flächenentwicklung bilden.

Nischen kommunizieren

Der Wohnungsmarkt differenziert sich zunehmend aus. Qualitäten werden immer wichtiger, so dass folgende Ibbenbürener Ansätze auch in Zukunft weiter entwickelt werden sollten:

- Beratungen zur energetischen Erneuerung sollten intensiviert werden, um die Bestände fit für die Zukunft zu machen und
- neue Wohnformen in Form von Wohnprojekten sollten stärker als bislang durch die Stadt unterstützt werden.

Quartiersentwicklung

Um die außerhalb des zentralen Bereichs gelegenen Quartiere auch langfristig attraktiv und zukunftsfähig zu erhalten, sollten sie in ihren zentralen Bereichen aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.

Die randstädtischen Lagen (Uffeln und Dörenthe) sind durch alternative Versorgungskonzepte zu stabilisieren, die gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern entwickelt werden.



Wohnungsangebot

Wohnungszahl

Ende 2010 gibt es in Ibbenbüren insgesamt 23.632 Wohnungen. Damit ist die Anzahl der Wohneinheiten um rund 56% in den letzten zwanzig Jahren gestiegen (vgl. Stadt Ibbenbüren).

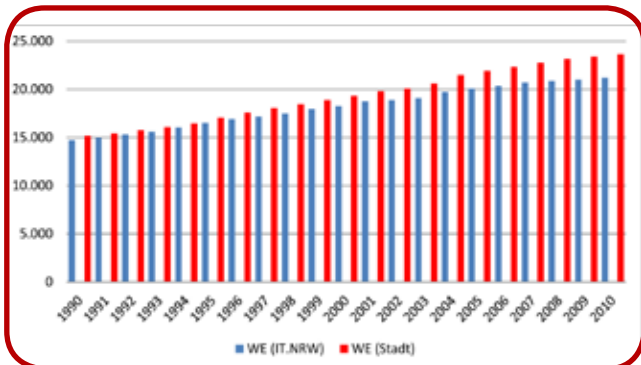


Abb. 1: Entwicklung der Wohneinheiten nach unterschiedlichen Quellen

Analog zur Bevölkerung ist auch die Zahl der Wohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen.

Hinweis zur Datengrundlage: Es handelt sich hier sowohl um Daten der Stadt (Zahl der Wohnungen insgesamt) als auch um Daten von IT.NRW (Zahl der Wohnungen in EFH, ZFH und MFH).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Daten von IT.NRW auf den Auswertungen der Finanzämter beruhen und nicht auf den Daten der Gutachterausschüsse. Dies führt dazu, dass von IT.NRW weniger Wohnungen aufgeführt sind als tatsächlich vorhanden. Dennoch werden diese Daten hier aufgrund ihrer Differenzierung ebenfalls zugrunde gelegt.

Bauintensität

Die Bauintensität in Ibbenbüren war in den letzten 10 Jahren im Vergleich zum Land NRW überdurchschnittlich hoch.

In Ibbenbüren war insbesondere die Bauintensität bei den Mehrfamilienhäusern vergleichsweise hoch. Dieses liegt daran, dass es zuvor einen vergleichsweise geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern in der Stadt gab, so dass verglichen mit dem Bestand verhältnismäßig viele neue Wohneinheiten in MFH entstanden sind (s.u.).

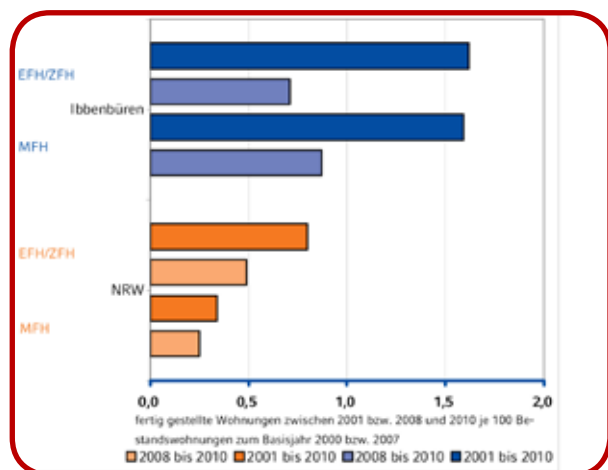


Abb. 2: Bauintensität nach Gebäudeart im 10-Jahres- und 3-Jahres-Vergleich (Quelle: NRW.BANK)

Wohnungsarten

Insgesamt ist die Anzahl der Wohneinheiten in EFH/ZFH und MFH gleichmäßig gestiegen. Dadurch haben die Anteile von EFH am Wohnungsbestand insgesamt abgenommen.

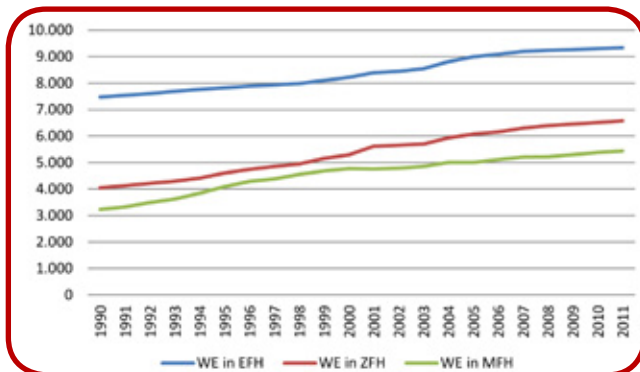


Abb.3: Anzahl der Wohngebäude (Quelle: IT.NRW)

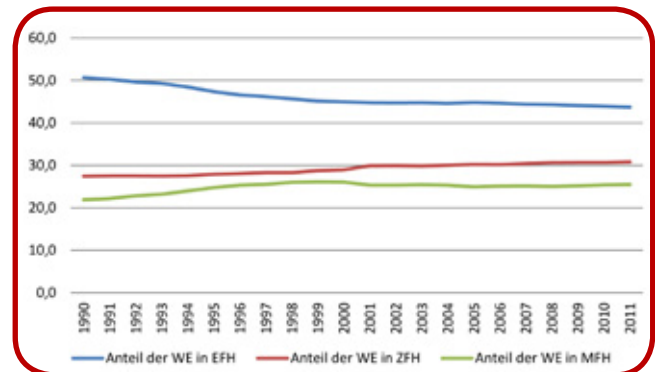


Abb.4: Anteile der Wohngebäude (Quelle: IT.NRW)

Ende 2011 liegt der Anteil von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 74,5 % (fast $\frac{3}{4}$), (NRW.Bank: Kommunalprofil 2011, Ibbenbüren: 73%).

Dies ist im Vergleich zu Rheine (66,2%) oder Steinfurt (72,9%) oder Emsdetten (72,2%) relativ hoch.

Trotz einer gleichmäßigen Bautätigkeit hinsichtlich Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Wohnungen im Geschosswohnungsbau nehmen die Anteile an Wohnungen in Einfamilienhäusern kontinuierlich ab.

	Gebäude	WE (IT.NRW)	WE (Stadt)	Wohngebäude mit 1 Wohnung				Wohngebäude mit 2 Wohnungen				Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen				Differenz zu den Angaben der Stadt
				Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen		Anzahl der WE mehr in städt. Statistik
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
1990	10.126	14.752	15.178	7.474	73,8	7.474	50,7	2.024	20,0	4.048	27,4	628	6,2	3.230	21,9	426
1991	10.239	14.989	15.418	7.535	73,6	7.535	50,3	2.065	20,2	4.130	27,6	639	6,2	3.324	22,2	429
1992	10.375	15.311	15.743	7.603	73,3	7.603	49,7	2.107	20,3	4.214	27,5	665	6,4	3.494	22,8	432
1993	10.535	15.608	16.072	7.694	73,0	7.694	49,3	2.147	20,4	4.294	27,5	694	6,6	3.620	23,2	464
1994	10.705	16.021	16.462	7.765	72,5	7.765	48,5	2.208	20,6	4.416	27,6	732	6,8	3.840	24,0	441
1995	10.899	16.513	17.050	7.823	71,8	7.823	47,4	2.301	21,1	4.602	27,9	775	7,1	4.088	24,8	537
1996	11.071	16.923	17.595	7.886	71,2	7.886	46,6	2.373	21,4	4.746	28,0	812	7,3	4.291	25,4	672
1997	11.192	17.171	18.045	7.933	70,9	7.933	46,2	2.428	21,7	4.856	28,3	831	7,4	4.382	25,5	874
1998	11.310	17.487	18.464	7.984	70,6	7.984	45,7	2.474	21,9	4.948	28,3	852	7,5	4.555	26,0	977
1999	11.554	17.943	18.885	8.100	70,1	8.100	45,1	2.579	22,3	5.158	28,7	875	7,6	4.685	26,1	942
2000	11.755	18.282	19.314	8.220	69,9	8.220	45,0	2.645	22,5	5.290	28,9	890	7,6	4.772	26,1	1.032
2001	12.127	18.762	19.800	8.394	69,2	8.394	44,7	2.807	23,1	5.614	29,9	926	7,6	4.754	25,3	1.038
2002	12.211	18.892	20.089	8.448	69,2	8.448	44,7	2.830	23,2	5.660	30,0	933	7,6	4.784	25,3	1.197
2003	12.336	19.101	20.602	8.545	69,3	8.545	44,7	2.851	23,1	5.702	29,9	940	7,6	4.854	25,4	1.501
2004	12.745	19.751	21.468	8.814	69,2	8.814	44,6	2.966	23,3	5.932	30,0	985	7,6	5.005	25,3	1.717
2005	13.015	20.082	21.921	8.997	69,1	8.997	44,8	3.039	23,3	6.078	30,3	979	7,5	5.007	24,9	1.839
2006	13.158	20.354	22.304	9.087	69,1	9.087	44,6	3.076	23,4	6.152	30,2	995	7,6	5.115	25,1	1.950
2007	13.362	20.711	22.763	9.198	68,8	9.198	44,4	3.152	23,6	6.304	30,4	1.012	7,6	5.209	25,2	2.052
2008	13.460	20.864	23.170	9.245	68,7	9.245	44,3	3.199	23,8	6.398	30,7	1.016	7,5	5.221	25,0	2.306
2009	13.523	21.019	23.395	9.267	68,5	9.267	44,1	3.228	23,9	6.456	30,7	1.028	7,6	5.296	25,2	2.376
2010	13.609	21.202	23.632	9.312	68,4	9.312	43,9	3.255	23,9	6.510	30,7	1.042	7,7	5.380	25,4	2.430
2011	13.683	21.361	24.017	9.338	68,2	9.338	43,7	3.291	24,1	6.582	30,8	1.054	7,7	5.441	25,5	2.656

Abb.5: Entwicklung der Wohngebäude und Wohneinheiten in Ibbenbüren (Quelle: IT.NRW und Daten der Stadt)



Wohnungsangebot

Alter des Wohnungsbestands

Für rund 20% bis 25% des Wohnungsbestands steht gegenwärtig oder in den kommenden Jahren ein Generationswechsel an.

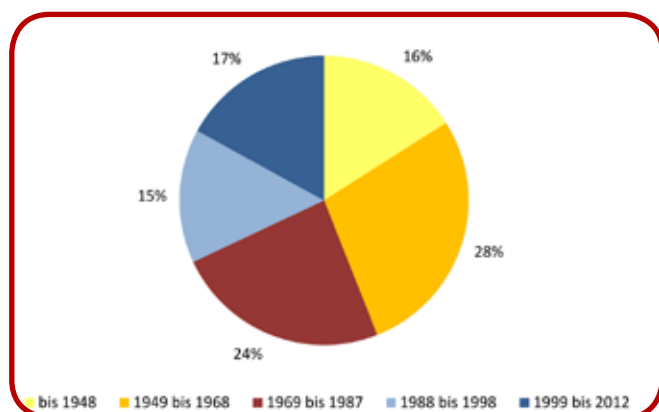


Abb.6: Alter des Wohnungsbestands (Quelle: NRW.BANK 2011)

Rund 28% der Wohnungen sind zwischen 1949 und 1968 entstanden. In vielen dieser Quartiere hat der Generationswechsel bereits eingesetzt bzw. findet bereits seit längerem statt.

Wohnungen aus den Jahren zwischen 1969 und 1987 sind zurzeit in stärkerem Maße vom Generationswechsel betroffen (rund 24%).

Aufgrund erhöhter Zuwanderungen aus ostdeutschen und osteuropäischen Regionen nach 1990 ist ein großer Teil der Ibbenbürener Wohnungen zwischen 1988 und 1998 entstanden (33%). Diese werden voraussichtlich ab 2020 verstärkt als Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen.

Wohnungsgrößen

Es wurden in den letzten Jahren überwiegend größere Wohnungen (> 4 Zimmern gebaut), so dass nun rund 63 % der Wohnungen über 5 und mehr Zimmer verfügen. Die Zahl der Einzimmerwohnungen ist zwischen 1998 und 2010 um etwa 1/4 des Ausgangswertes zurückgegangen (1998: 109 WE; 2010: 78 WE).

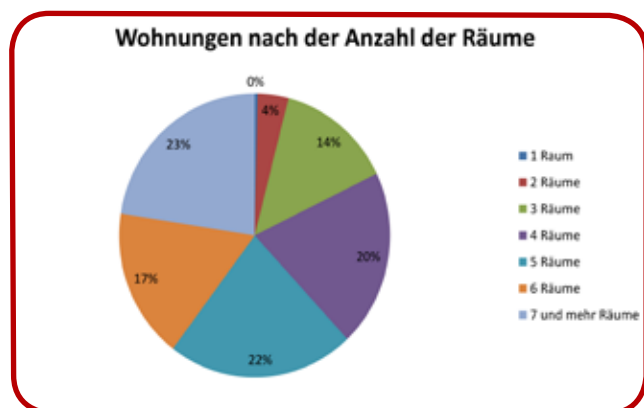


Abb.7: Wohnungen nach Anzahl der Räume (Quelle: IT.NRW)

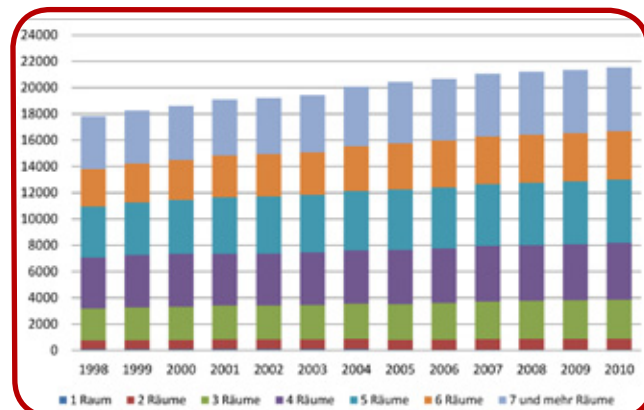


Abb.8: Wohnungen nach Anzahl der Räume (Quelle: IT.NRW)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in den letzten 10 Jahren von 40qm im Jahr 2001 auf 44qm im Jahr 2011 gestiegen. Dennoch ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung nur leicht gestiegen, von 104 qm im Jahr 2001 auf 105,2 qm im Jahr 2011 (vgl. NRW. Bank 2011, Stadt Ibbenbüren).

Die beiden größten Wohnungseigentümer in Ibbenbüren (Baugenossenschaft Ibbenbüren e.G. und LEG Wohnen NRW GmbH) verfügen nur über einen geringen Anteil an 1-2 Zimmer-Wohnungen (Baugenossenschaft: rund 19%, LEG: rund 15%).

Preise Wohnbauland

Die Schere zwischen guten, mittleren und einfachen Lagen hat sich in den letzten Jahren leicht geöffnet.

Die Preise für Wohnbauland für EFH/ZFH in guten Lagen sind seit 2011 leicht gestiegen (von 145 €/qm auf 150 €/qm). Dabei liegen die Preisspannen zwischen 130 und 175 €/qm. Für den Geschosswohnungsbau innerhalb der Tangenten können bis zu 350 €/qm erreicht werden.

In mittleren Lagen, am Rande des zentralen Bereichs von Ibbenbüren, ist der durchschnittliche Preis für Wohnbauland für EFH/ZFH zunächst stärker gesunken (von 140 €/qm auf zunächst 115 €/qm). Dann erfolgte wieder ein Anstieg auf 120 €/qm.

In einfachen Lagen ist das Wohnbauland für EFH/ZFH seit 2011 etwas günstiger geworden (von 80 €/qm auf 75 €/qm). Dabei entsprechen in der Regel alle außerhalb des zentralen Bereichs liegenden Stadtteile den einfachen Lagen.

In den Streulagen außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs liegt der Bodenrichtwert bei 55 €/qm (vgl. Stadtteilprofile im Anhang).

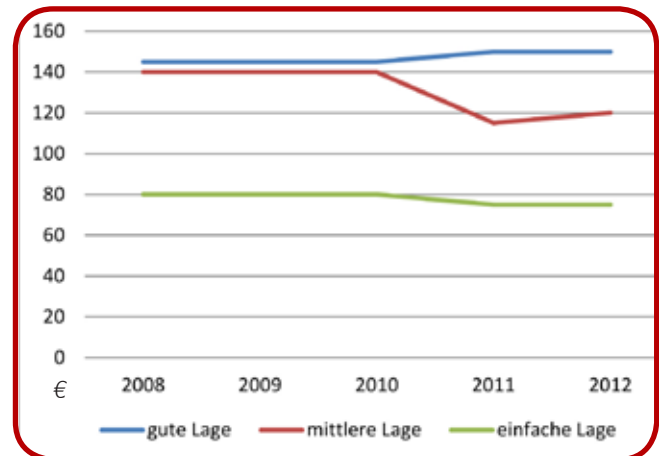


Abb.9: Entwicklung der Baulandpreise für EFH/ZFH, in € (Quelle: boris.nrw) (Für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss keine Baulandpreise ausgewertet)

Kaufpreisniveau Eigenheime

Die Kaufpreise für Eigenheime in Ibbenbüren sind nach wie vor niedrig und liegen bei den zwischen 1975 und 2009 entstandenen Ein- und Zweifamilienhäuser unter dem Durchschnittspreis des Kreises Steinfurt.

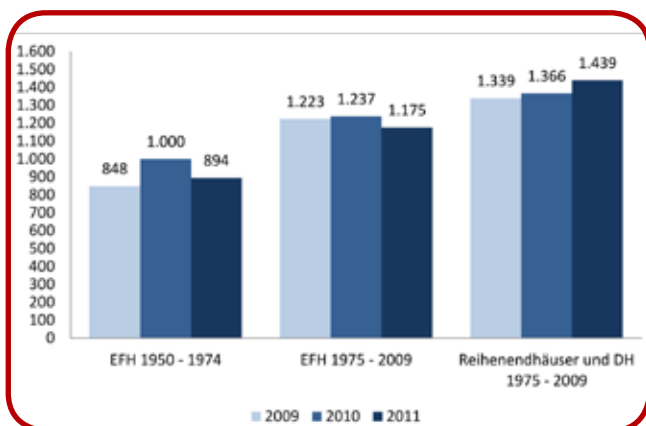


Abb.10: Kaufpreise für Immobilien, inkl. Grundstückskosten (aus: Oberer Gutachterausschuss NRW 2012)

(Die Preise pro Quadratmeter beinhalten hier auch den Bodenwert. Gerade bei Bestandsimmobilien können sie nur ein Stimmungsbild wiedergeben, da wichtige Faktoren des Grundstücks wie Größe und Lage nicht in den Vergleich einbezogen werden.)

Für Bestandsimmobilien (EFH/ZFH), die zwischen 1975 und 2009 gebaut wurden, liegt der qm-Preis unter 1.200 €/qm (vgl. Ø Kreis Steinfurt: 1.310 €/qm), bei älteren EFH/ZFH (zwischen 1950 und 1974 fertig gestellt) sogar unter 1.000 € (vgl. Ø Kreis Steinfurt: 940 €/qm).

Dabei war in den letzten drei Jahren lediglich bei Reihenendhäusern und DH ein Anstieg der Quadratmeterpreise zu beobachten, der vermutlich der immer größeren Bedeutung der Lage geschuldet ist, denn gerade Reihen- und Doppelhäuser finden sich eher in zentralen, verdichteten Lagen. Hier liegt der Quadratmeterpreis mit 1.439 €/qm sogar über dem Kreisdurchschnitt von 1.357 €/qm.

Die Bau- und Erwerbskosten im Neubau sind niedrig. Neue Reihen- und Doppelhäuser sind für einen Preis von rund 1.400 €/qm inkl. Grundstückskosten zu haben (vgl. F+B 2011).

Während die Bestandspreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr 1995 mit 1.100 bis 1.300 €/qm ebenfalls verhältnismäßig niedrig sind, steigen die Preise neuer Eigentumswohnungen gerade an und liegen durchschnittlich bei 1.700 - 1.900 €/qm (vgl. F+B 2011). In attraktiven Lagen (zentral und ruhig) können auch höhere Preise (bis zu 2.000 €/qm) für Eigentumswohnungen erzielt werden. Dadurch werden Investitionen in diesem Marktsegment gegenwärtig wieder attraktiv.



Wohnungsangebot

Mietpreisniveau

Ibbenbüren liegt im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Kreises in seinem Zentrum eher oberhalb der Durchschnittsmieten und in seinen Randlagen tendenziell unterhalb der Durchschnittsmieten.

Insgesamt ist das Mietniveau der Bestandsmieten mit rund 4,50 €/qm sehr niedrig. Auch die Angebotsmieten sind mit bis zu 5 €/qm in zentraleren Lagen noch tendenziell niedrig (vgl. F+B 2011, LEG Wohnungsmarktreport 2011).

Allerdings liegen die Preise für neue, frei finanzierte Wohnungen in guter Lage deutlich über den Bestandsmieten bei 6 bis 8,50 €/qm.

Geförderter Wohnungsbau

Die Förderintensität war zwischen 2001 und 2010 im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich hoch.

Obwohl die öffentliche Förderung neuer Wohnungen seit 2006 leicht rückläufig war, ist der Bestand geförderter Wohneinheiten etwa gleich geblieben (vgl. Abbildung 12, 14).

Hinweis: Die Anzahl geförderter Wohnungen der Stadt Ibbenbüren übersteigt die des Landes, was auf anderen Datengrundlagen des Landes NRW liegt (vgl. Kapitel Wohnungszahl).

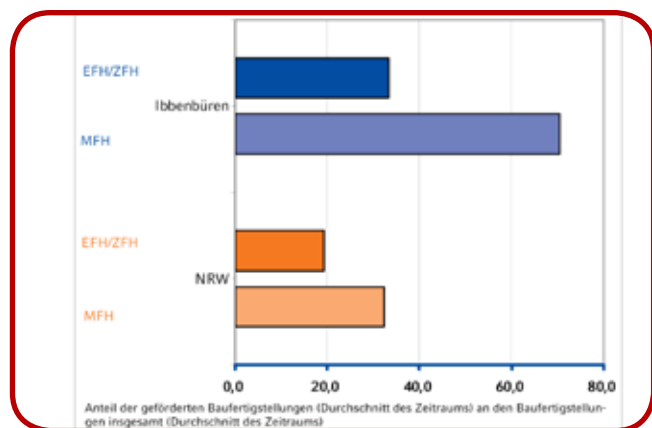


Abb.11: Förderintensität pro Jahr nach Gebäudeart 2001 – 2010 (Quelle: NRW.BANK)

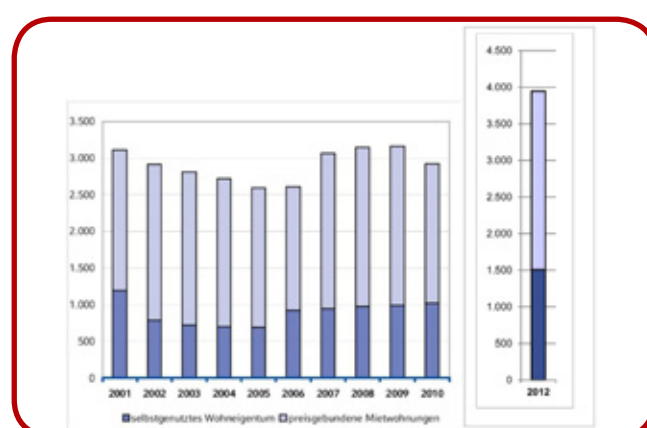


Abb.12: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart (Miete/Eigentum) 2001 – 2010 (Quelle: NRW.BANK bzw. Stadt Ibbenbüren 2012)

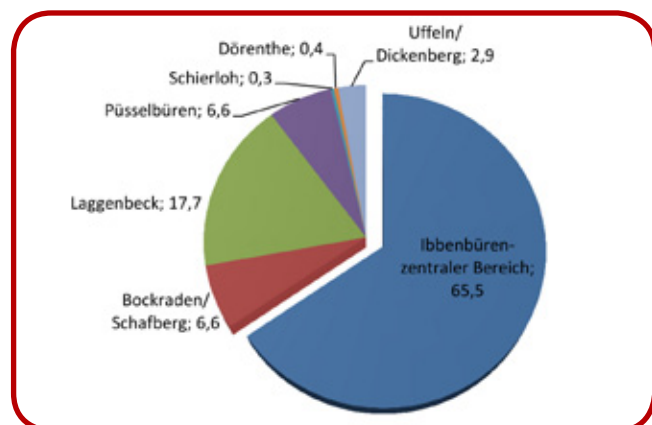


Abb.13: Geförderter Wohnungsbau in den Stadtteilen in % (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

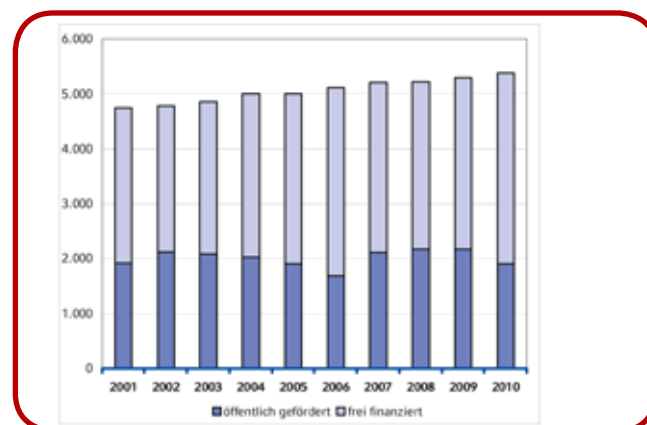


Abb.14: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Mietwohnungen 2001 – 2010 (Quelle: NRW.BANK)

Energetischer Zustand

Da keine umfangreiche Eigentümerbefragung durchgeführt wurde, beruhen die Aussagen zur energetischen Beschaffenheit ausschließlich auf den Ergebnissen des Expertenworkshops.

Der energetische Zustand der Häuser ist sehr unterschiedlich und spielt gegenwärtig nur eine geringe Rolle beim Erwerb der Häuser. Schätzungsweise werden zwischen 1% und 2% der Gebäude pro Jahr komplett saniert. Der weitaus größere Teil ist nach Aussagen der Beteiligten des Expertenworkshops teilsaniert: Die Fenster und die Heizungsanlage wurden am häufigsten erneuert. Gelegentlich wurden auch Dächer gedämmt.

Auch die Bestände der beiden großen Wohnungsbaugesellschaften (Baugenossenschaft Ibbenbüren e.G. und LEG Wohnen NRW GmbH), die insgesamt über 688 Wohneinheiten verfügen, sind überwiegend nur teilweise an neueste energetische Anforderungen angepasst (rund 87%).

Etwa $\frac{1}{4}$ der 368 Wohnungen der Baugenossenschaft (=92 WE) sind energetisch modernisiert.

Bei Erwerb älterer Immobilien sind in Ibbenbüren gegenwärtig zwei Modelle zu beobachten:

- In attraktiven Lagen: Abriss und Neubau durch stärker verdichtete Bebauung
- In anderen Lagen: Sanierung mittels „Muskelhypothek“, wobei der Austausch von Bädern vorrangig ist und die energetische Sanierung bislang trotz vorhandener Beratungsangebote nachrangig erscheint

Bei steigenden Energiepreisen ist allerdings davon auszugehen, dass der energetische Zustand der Gebäude immer wichtiger wird.

Zusammenfassung zum Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot in Ibbenbüren zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- hoher aber leicht abnehmender EFH/ZFH – Anteil
- vergleichsweise großer Anteil jüngerer Eigenheime aus den 1990er Jahren
- kontinuierlicher Anstieg großer Wohnungen
- stabile Eigenheimpreise im Bestand
- niedrige Bestands- und Angebotsmieten
- überdurchschnittliche Förderintensität in den letzten 10 Jahren und konstante Zahl geförderter Wohnungen
- durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen, aber in guten Lagen sind auch höhere Preise

se für Miet- und Eigentumswohnungen möglich (bei Eigentumswohnungen bis zu 2.000 €/qm)

- geringe energetische Standards der älteren Immobilien

Eine komplette energetische Sanierung auch bei Erwerb älterer Immobilien ist selten.

- geringer Anteil barrierefreier Wohnungen

Auch Mietwohnungen werden aufgrund der baulichen Bedingungen eher seniorengerecht als barrierefrei umgebaut. Dies betrifft vor allem die Bäder sowie Balkonzugänge.

- Die Lage wird immer wichtiger. Die Bodenrichtwerte haben sich in den letzten Jahren stärker nach Lage differenziert.



Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Die Bevölkerung in Ibbenbüren ist seit dem Jahr 2000 im Vergleich zu anderen Städten des Kreises Steinfurt und insbesondere im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich gestiegen.

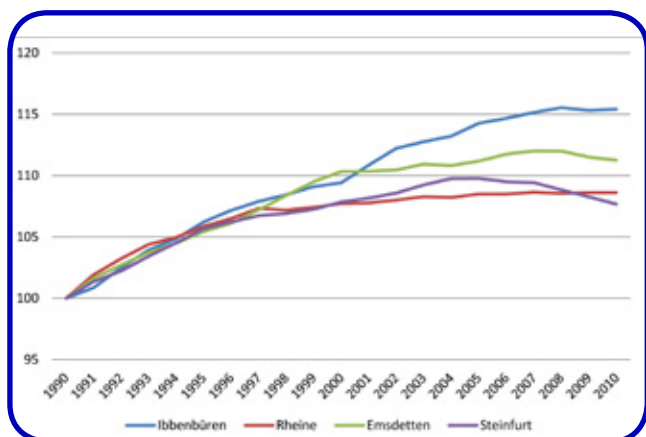


Abb.15: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 1990-2010 (Quelle: IT.NRW)

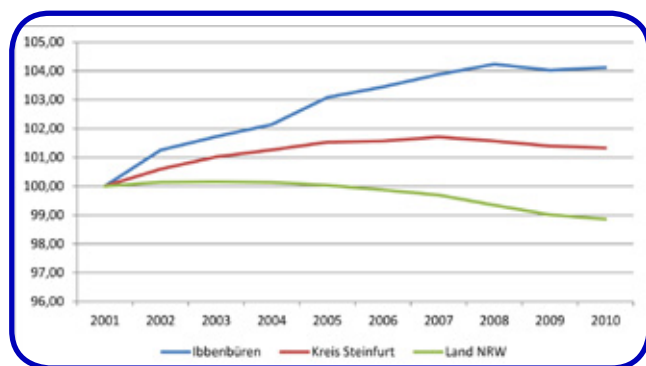


Abb.16: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 2001-2010 (Quelle: IT.NRW)

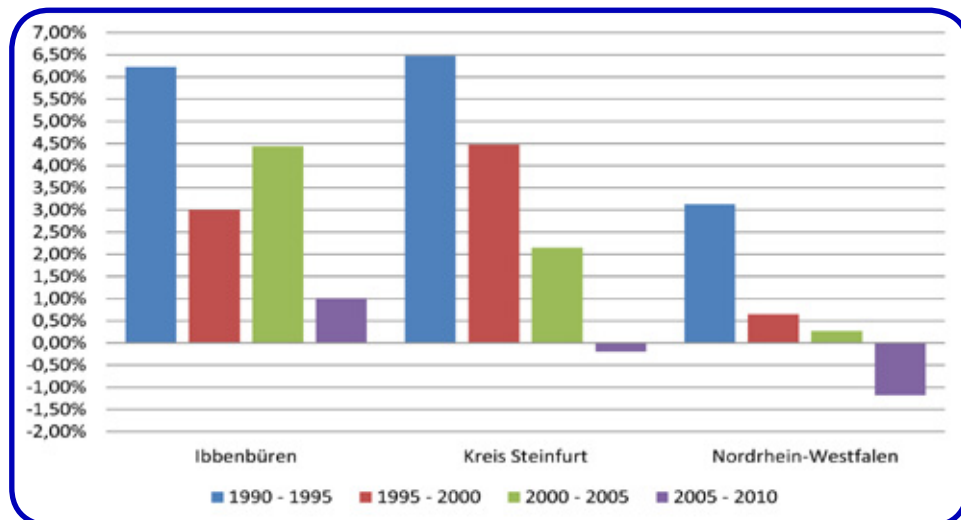


Abb.17: Bevölkerungswachstum in Jahresabschnitten (Quelle: IT.NRW)

Zwischen 1990 und 2010 stieg die Bevölkerungszahl Ibbenbürens um 15,4% auf 51.522 Einwohner. Sowohl im Vergleich mit den benachbarten Städten Rheine, Emsdetten und Steinfurt als auch gegenüber dem Kreis Steinfurt und dem Land Nordrhein-Westfalen ist dieser Zuwachs stark überdurchschnittlich. Die höchsten Zuwachsraten wurden dabei in den Jahren 1992 und 1993 sowie 2001 und 2002 erreicht.

Da die Zeche von Ibbenbüren in diesem Zeitraum viele Bergleute aus anderen stillgelegten Zechen aufgenommen hat, beruht ein Teil dieses Bevölkerungswachstums mit großer Wahrscheinlichkeit auf Zuwanderung von Bergleuten aus Ahlen, dem Ruhrgebiet und dem Saarland. Bestätigt wird diese Annahme durch einen sprunghaften Anstieg der Wanderungssaldi in einigen Jahren (s.u.).

Seit dem Jahr 2008 bleibt die Bevölkerungszahl Ibbenbürens konstant. Einen Rückgang der Bevölkerungszahl gab es lediglich im Jahr 2009 (-0,2%).

Bevölkerungsentwicklung - Wanderung und Geburten

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Ibbenbüren beruhte bis 2006 sowohl auf Geburtenüberschüssen als auch auf Wanderungsüberschüssen. Seit 2006 ist der Geburtensaldo negativ, konnte jedoch – abgesehen vom Jahr 2009 – durch Wanderungsüberschüsse kompensiert werden.

Die Bevölkerungsgewinne durch Wanderungen waren in den meisten Jahren bis auf zwei Ausnahmen (1997; 1998) stets höher als der Bevölkerungszuwachs durch Geburtenüberschüsse.

Insbesondere die Jahre mit den höchsten Bevölkerungszuwächsen (1992, 1993; 2001, 2002) waren durch hohe Wanderungsgewinne geprägt. Seit 2007 ist eine rückläufige Entwicklung des Wanderungssaldos zu beobachten. Gleichzeitig war der Geburtensaldo negativ.

Betrachtet man die Wanderungen nach Altersgruppen, so zeigt sich, dass Ibbenbüren zwischen 2006 und 2010 sowohl für Familien mit Kindern als auch für die Generation 50 plus ein attraktiver Zuzugsort war. So war der Wanderungssaldo in der Altersklasse „unter 18 Jahren“ durchweg positiv, ebenso wie der der 30- bis 50-jährigen, abgesehen vom Jahr 2009.

Auch die Zuwanderung der über 50- bis 65-jährigen und der über 65-jährigen führte in den letzten Jahren – abgesehen vom Jahr 2009 – zu positiven Wanderungssalden.

Hingegen führte die Bildungswanderung der 18- bis 24-jährigen sowie der 25- bis 29-jährigen in der Vergangenheit in den meisten Jahren zu einem negativen Wanderungssaldo.



Abb. 18: Wanderung nach Altersgruppen (Quelle: IT.NRW)

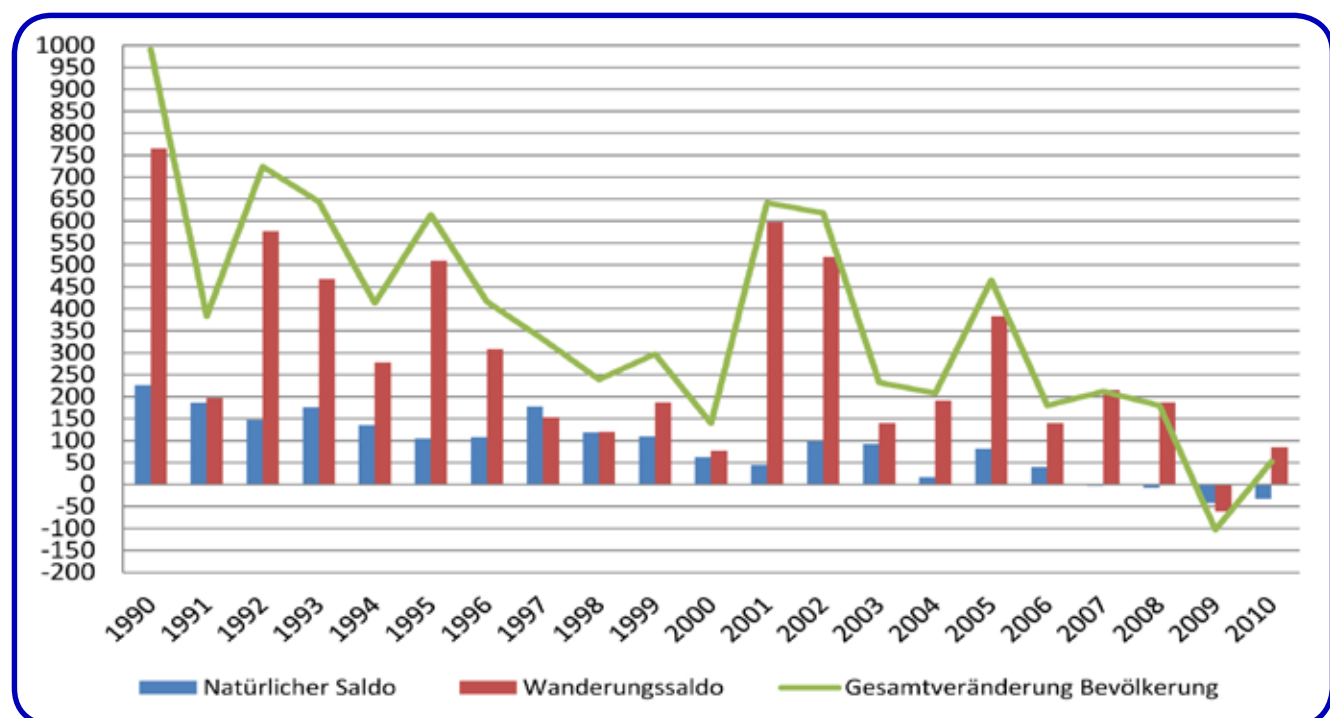


Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung in Ibbenbüren (Quelle: IT.NRW)



Wohnungsnachfrage

Entwicklung der Altersstruktur

Analog zur bundesweiten Entwicklung ist auch Ibbenbüren von einem Anstieg der älteren Bevölkerung betroffen. Gleichzeitig ist auch die Zahl der Familien (30 – 50 jährige und Kinder unter 18 Jahren) gesunken.

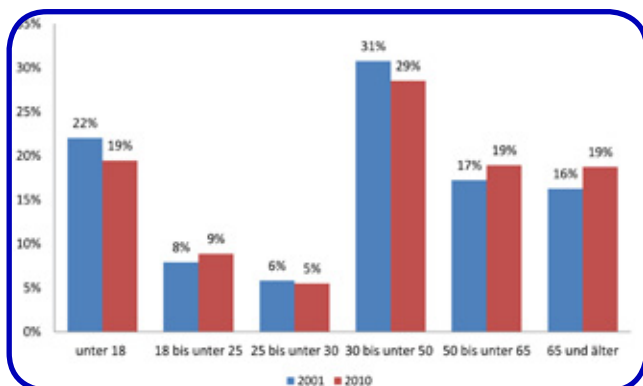


Abb.20: Entwicklung der Altersstruktur in Ibbenbüren (Quelle: IT.NRW)

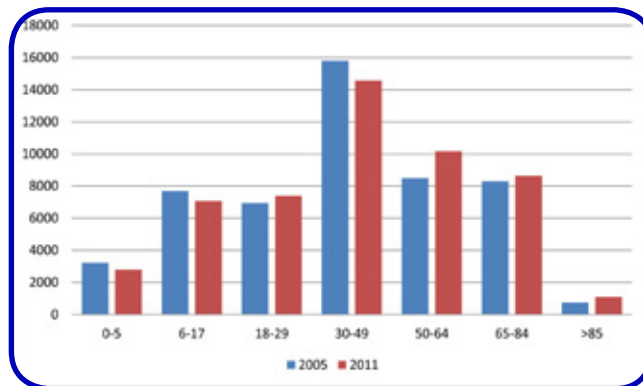


Abb.21: Entwicklung der Altersstruktur in Ibbenbüren (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

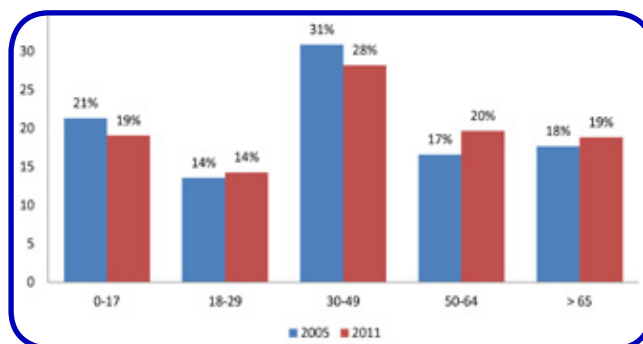


Abb.22: Entwicklung der Altersstruktur in Ibbenbüren in % (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

Trotz des Anstiegs des Seniorenanteils und des Rückgangs des Anteils an Kindern unter 18 Jahren, ist der Anteil der Senioren über 65 Jahre in Ibbenbüren mit 19% noch vergleichsweise gering. In vielen kleineren und mittleren Kommunen liegt er bereits bei über 20%. Ibbenbüren besitzt also nach wie vor einen hohen Familienanteil, der jedoch voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Die Zahlen der Stadt entsprechen denen des Landes.

Empfänger von Transferleistungen SGB II

Trotz Bevölkerungswachstum ist die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach SGB II (=Arbeitslosengeld II) nahezu konstant geblieben.

Der Anteil der ALG II-Empfänger ist in Ibbenbüren mit 4,8% im Vergleich zum Landesdurchschnitt (9,7%) relativ gering. Hat sich die Zahl der Personen, die Leistungen nach SGB II beziehen, im Zeitraum zwischen 2005 und 2011 leicht erhöht, ist die der Bedarfssfälle im gleichen Zeitraum leicht gesunken (2005: 1.339 Fälle, 2011: 1.315 Fälle). Dies liegt daran, dass sich die Zahl der Alleinlebenden zwischen 2005 und 2011 um 9% verringert hat, während die Zahl der Alleinerziehenden um 19,5% gestiegen ist.

Für den Wohnungsmarkt gilt zu berücksichtigen, dass die SGB II-Bedarfsgemeinschaften die wichtigste Nachfragegruppe für preisgünstigen Wohnraum darstellen.

Legt man die Berechnungen der F+B GmbH zur „Opti-

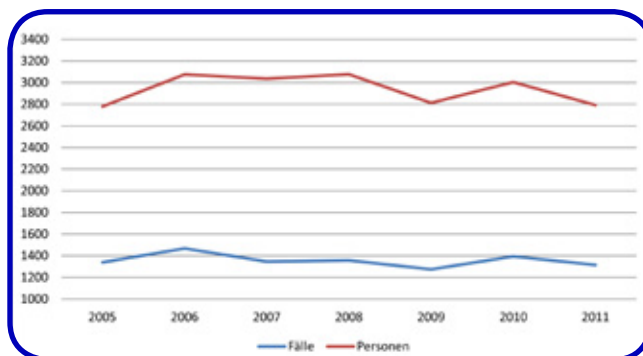


Abb.23: Entwicklung Empfänger SGB II (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

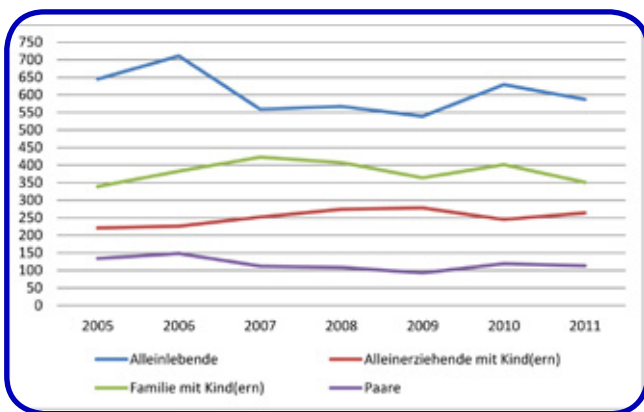


Abb.24: SGB II - Empfänger nach Bedarfsgemeinschaften
(Quelle: Stadt Ibbenbüren)

mierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ zu Grunde, liegt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Ibbenbüren bei 4,01 bis 6%. Dies sind weniger als in einer vergleichbaren Kommune wie Rheine (8,01 – 10%).

Die Bedeutung für die Wohnungsmarktnachfrage ist daher als verhältnismäßig niedrig einzustufen, wenn auch nicht zu vernachlässigen.

Ebenfalls relativ gering ist der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB XII (=Sozialhilfe). Dieser lag in Ibbenbüren im Jahr 2008 zwischen 1,31 und 1,5% (vgl. F+B 2011).

Entwicklung der Haushalte

Auch in Ibbenbüren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, was zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen führte.

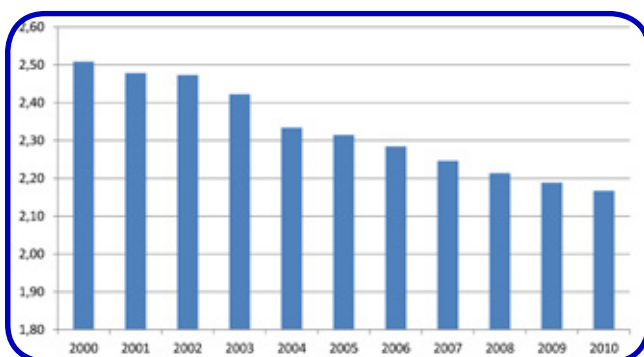


Abb.25: Haushaltsgröße (Quelle: eigene Berechnungen)
(Hinweis: Die Darstellung der Haushaltsgröße beruht auf folgender Berechnung: Einwohner (Datengrundlage: IT.NRW) – Pflegeplätze (Datengrundlage: Stadt Ibbenbüren) pro Wohneinheiten (Datengrundlage: Stadt Ibbenbüren)).

Während die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2000 noch bei 2,51 Menschen pro Haushalt lag, sank sie bis zum Jahr 2010 auf 2,16 Personen pro Haushalt.

Dies liegt vor allem daran, dass die Anzahl der Familien abgenommen und die Zahl der Seniorenhaushalte, deren Kinder das Haus verlassen haben (=„empty-nest“-Haushalte), zugenommen hat.

In Zukunft werden sich die Haushaltsgrößen weiter verkleinern, so dass allein aufgrund der Anpassung des Wohnungsmarktes an mehr und kleinere Haushalte weiterer Wohnungsbedarf entsteht (vgl. auch Wohnungsmarktprogno).

Zusammenfassung der Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Ibbenbüren in der Vergangenheit durch ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum sowie die Verkleinerung der Haushalte gestiegen.

Folgende Trends sind bislang zu erkennen:

- Die Bevölkerungszahlen stagnieren etwa seit 2008.
- Der Geburtensaldo ist seit 2008 negativ und wird voraussichtlich negativ bleiben.
- Die Zuwanderung wird wegen der Schließung des Bergwerks im Jahr 2018 voraussichtlich weiter zurückgehen.
- Die Haushalte werden sich entsprechend des Trends in der Vergangenheit weiter verkleinern, der Anteil der Familien wird weiter sinken.
- Der Anteil der Seniorenhaushalte wird weiter steigen.

Das zurück liegende Bevölkerungswachstum hatte folgende Ursachen:

- Geburtenüberschüsse bis 2006,
- Wanderungsüberschüsse in fast allen Jahren, abgesehen von 2009, überwiegend durch Familien und 50+-Haushalte und
- in manchen Jahren besonders hohe Wanderungsüberschüsse, möglicherweise durch Zuwanderung von Bergarbeitern aus anderen Regionen.



Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien

Die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien ist immer auch vom Angebot abhängig. Unter der Voraussetzung, dass es weder einen Engpass an neuen und erschlossenen Baugrundstücken noch an Bestandsimmobilien gab, können der Verkauf von Baugrundstücken oder Immobilien sowie die Baufertigstellungen in der Vergangenheit auf Nachfrage-trends hinweisen, die im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

Bauintensität

Die Bauintensität in Ibbenbüren ist im Vergleich zum Land NRW in den letzten Jahren überdurchschnittlich zurück gegangen.

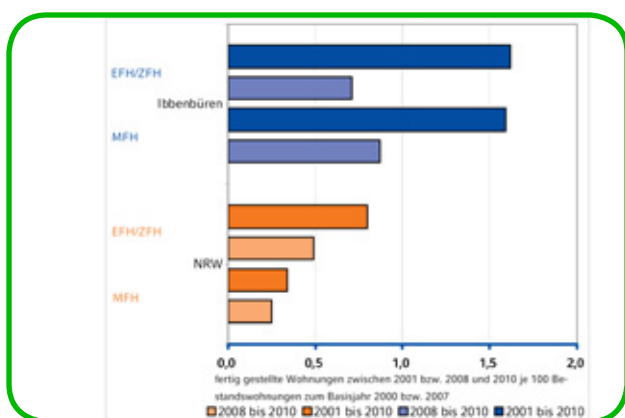


Abb.26: Bauintensität im 10-Jahres und 3-Jahres-Vergleich 2001-2010 und 2008-2010 (Quelle: NRW.BANK 2011)

Insgesamt wurden in Ibbenbüren zwischen 2001 und 2010 im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich mehr Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Gleichzeitig ist die Bauintensität in Ibbenbüren in beiden Marktsegmenten nach 2008 deutlich stärker zurück gegangen als im Landesvergleich.

Verkaufte Baugrundstücke und Baufertigstellungen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist von konjunkturellen Einflüssen abhängig und liegt gegenwärtig auf einem deutlich geringeren Niveau als Anfang der 2000er Jahre.

In den letzten 11 1/2 Jahren wurden 437 Grundstücke in neuen Baugebieten verkauft (370 für EFH, 59 für ZFH, 8 für MFH). Dabei handelt es sich sowohl um Grundstücke, die zuvor im Eigentum der Stadt waren als auch um Grundstücke aus Privateigentum.

Seit 2006 ist ein Rückgang der Nachfrage nach neuen Baugrundstücken zu verzeichnen.

Gerade bei der Baulandnachfrage zeigen sich äußere Einflüsse sehr deutlich:

- Die Zuwanderung in den Jahren 2001/2002 führte vermutlich zu einer stärkeren Baulandnachfrage in 2002 und 2003.
- Die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1.1.2006 begründete vorgezogenen Kaufentscheidungen und eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken in 2005.
- Die Wirtschaftskrise in 2008 führte zu einer bleibend geringen Nachfrage, die sich nun aber durch die Euro-Krise und damit der verstärkten Anlage in Immobilien wieder leicht erhöht.

Insgesamt aber zeigt sich ein tendenziell rückläufiger aber schwankender Trend in der Nachfrage nach Baugrundstücken seit 2004.

Die Zahl der Baufertigstellungen schwankt dagegen stärker. Sie ging in den Jahren 2009/2010 zurück, ist jedoch im Jahr 2011 wieder angestiegen. Ein klarer Trend ist hier kaum zu erkennen.

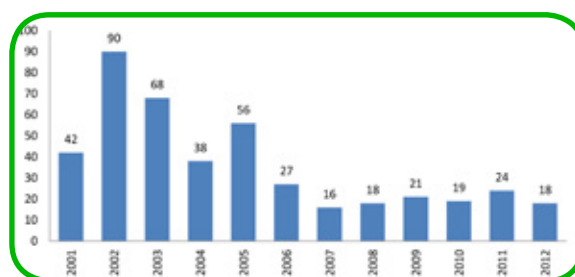


Abb.27: Anzahl der verkauften Baugrundstücke (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Liegenschaften, Stand:18. Juni 2012)

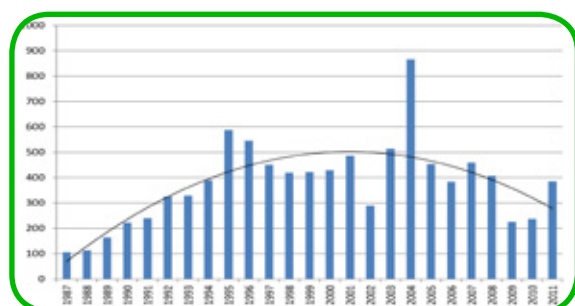


Abb.28: Baufertigstellungen seit 1987, Nachbearbeitung 2004 (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

Baugebiet	verkaufte Baugrundstücke	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ibb. gesamt	205	42	90	68	38	56	27	16	18	21	19	24	18
Stadtgebiet													
Emslandstraße	1				1								
Alstedder Loh	13	12	1										
Fordweg Ost	139 (142)*		52	53	25	5	1	2	1				
Stadtgeb. gesamt	14	12	53	53	26	5	1	2	1				
Schierloh													
Neue Feuerwache	17									3	7	6	1
Niedersachsenring	36 (38)*					12	15	6	1	2			
Nordwestweg	8						1			1	2	4	
Schelderdiekstraße	13 (11)*					11	1					1	
Bekassinenweg	27		24	2	1								
Schierloh ges.	52		24	2	1	23	17	6	1	6	9	11	1
Bockraden													
Krokusweg	1			1									
Am Luftschacht	9 (10)*							1	2	3	3		
Bockraden ges.	1			1				1	2	3	3		
Püßelbüren													
Jordanstraße	1		1										
Roßblauer Straße	1			1									
Weimarer Straße	2							2					
Leipziger Straße	35								9	3	3	11	9
Püßelbüren ges.	39		1	1				2	9	3	3	11	9
Laggenbeck													
Kastanienweg	11			10	1								
Grünkelet II	3	3											
Permerstr./Velpenstr.I.BA	33					17	6	2	2	3	1	1	1
Permerstr./Velpenstr.II.BA	7												7
Uppenkamp-West	17				5	5		1	2	1	2	1	
Ottenhof-West	35 (60)*	25	3	1	1	2				3			
Laggenbeck ges.	71	28	3	11	7	24	6	3	4	7	3	2	8
Dörenthe													
Im Venn	6		6										
Neusalzer Straße	1	1											
Am Wasserwerk	7						2	2		2	1		
Dörenthe ges.	14	1	6				2	2		2	1		
Uffeln													
Tegelmanstraße	5	1	3		1								
Kronenburg	3					3							
Bahornweg	1				1								
Uffeln ges.	9	1	3		2	3							
Dickenberg													
Grube Sonnenschein	4				2		1		1				
Erikastraße	1					1							
Dickenberg ges.	5				2	1	1		1				

* Hier entsprechen die Zahlen vom Juni 2012 nicht den errechneten Summen. Dies kann zum einen daran liegen, dass Grundstücke vor 2001 verkauft worden sind (z.B. Ottenhof-West oder aber dass Grundstücke für ergänzende Einrichtungen herausgelöst wurden (z.B. Fordweg-Ost), oder auch dass Grundstücke zusammengelegt oder geteilt wurden. Da es sich nur um eine kleine Zahl von Grundstücken handelt, werden diese Abweichungen vernachlässigt.

Abb.29: Anzahl der verkauften Baugrundstücke (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Liegenschaften, Stand:18. Juni 2012)

Standorte der neuen Wohneinheiten

Die Mehrzahl der neuen Wohnungen (zwischen 78% und 87%) sind auf Bestandsgrundstücken entstanden und nur ein geringer Teil auf Neubaugrundstücken.

Die Tatsache, dass die Zahl der Baufertigstellungen die Zahl der Grundstücksverkäufe deutlich übersteigt, weist darauf hin, dass zahlreiche Wohneinheiten auf Bestandsgrundstücken entstehen, beispielsweise durch Abriss und Neubau oder auch durch Nachverdichtung im Bestand.

Noch deutlicher wird dieses, wenn man die Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit (Quelle: Stadt Ibbenbüren), den neu entstandenen Wohneinheiten (Quelle: IT.NRW) gegenüberstellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass in einem MFH 8 Wohneinheiten entstehen.

	Verkaufte Grundstücke 2002-2011	Neue WE / Baufertigstellungen	WE/neues Grundstück errechnet	WE/vorhandenes Grundstück errechnet	Anteil WE auf neuen Grundstücken (%)	Daten-Quelle
gesamt (Stadt)	393	4.217	533	3.684	12,64	Stadt Ibb.
gesamt (IT.NRW)	393	2.469	533	1.936	21,59	IT.NRW
EFH	352	890	352	538	39,55	IT.NRW
ZFH	59	922	118	804	12,80	IT.NRW
MFH	8	657	64	593	9,74	IT.NRW

Je nach Datengrundlage (IT.NRW oder Stadt Ibbenbüren) sind rund 22% bzw. 13% der fertiggestellten Wohneinheiten auf neuen Grundstücken entstanden (vgl. Abb. 30,31).

Hinweis: Es ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der fertiggestellten WE von IT.NRW deutlich unter der Zahl der Stadt Ibbenbüren liegt (Differenz von 1.748 WE) (vgl. Kap. Wohnungszahl). Würde man die Zahlen der Stadt Ibbenbüren zugrunde legen, die jedoch nicht nach EFH/ZFH/MFH differenziert sind, so wären rund 87% der neuen WE auf Bestandsgrundstücken entstanden.

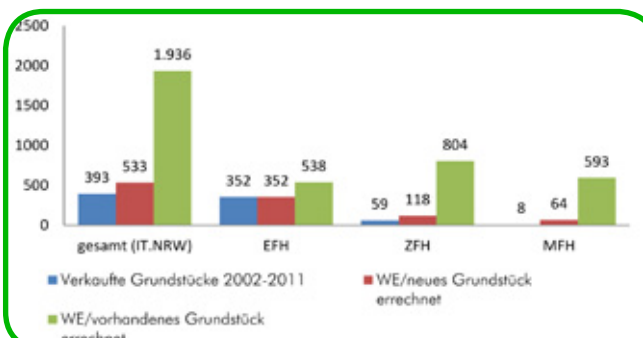


Abb.30; 31: Verkaufte Grundstücke und neu entstandene Wohneinheiten (Quelle: IT.NRW: Baufertigstellungen WE Neubau, Stadt Ibbenbüren: Grundstücksverkäufe)



Nachfrage nach Baugrundstücken und Immobilien

Verkauf von Bestandsimmobilien (bebaute Grundstücke) im Kreis Steinfurt

Der bundesweite Trend des Anstiegs der Verkäufe von Bestandsimmobilien ist auch im Kreis Steinfurt erkennbar.

Auch im Kreis Steinfurt ist der Verkauf bebauter Grundstücke in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Allein im Jahr 2011 wurde bei den Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern einschließlich Gewerbe im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 9,4% der Käuferträge verzeichnet. Davon entfallen rund 61% der Kaufverträge auf EFH und nur rund 5,2% auf Gewerbe/Industrie. Bei den Eigentumswohnungen ist die Zahl der Vertragsabschlüsse sogar um 13,6% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (vgl. Kreis Steinfurt 2012).

Dies entspricht einem bundesweit zu beobachtenden Trend, nach dem 2,7 mal so viele bebaute EFH/ZFH-Grundstücke verkauft werden, wie unbebaute Grundstücke (vgl. BBSR 2009).

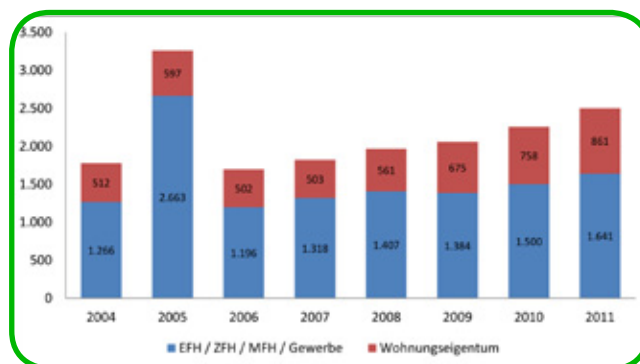


Abbildung 32: Anzahl der Kaufverträge im Kreis Steinfurt (Quelle: Gutachterausschuss Kreis Steinfurt 2012)

Exkurs: Trends der Wohneigentumsbildung

Deutschlandweit sind Neubauten aufgrund teurerer Rohstoffe und höherer Mehrwertsteuer im Preis grundsätzlich gestiegen. Gebrauchtimmobiliien wurden dadurch als Alternative zu Neubauten immer beliebter (vgl. BBSR 2009). Seit 1998 stieg der Erwerb von Gebrauchtimmobiliien kontinuierlich an. Während zwischen 1998 und 2000 nur 40% der erworbenen Immobilien Gebrauchtimmobiliien waren, hatte sich zwischen 2004 – 2007 der Anteil fast umgekehrt: Nun waren nur noch 44% der erworbenen Immobilien Neubauten, der größte Teil der Immobilien wurde gebraucht erworben (vgl. BBSR 2009). Dabei ist insbesondere der Anteil von gebrauchten Einfamilienhäusern (Reihen-, Doppel-, oder freistehenden Einfamilienhäusern) gestiegen, der Anteil an gebrauchten Eigentumswohnungen hat abgenommen.

Die Anteile an Gebrauchtimmobiliien steigen von Jahr zu Jahr in allen Bevölkerungsgruppen: Im Vergleich zu neuen Immobilien sind Altimmobiliien – bei geringeren energetischen und Ausstattungsstandards – günstiger.

Insgesamt haben zwischen 2004 und 2007 jeweils 61% der Singles und Paare ohne Kinder und 53% der Familien eine Gebrauchtimmobilie erworben. 40% der Familien kauften ein gebrauchtes Einfamilienhaus (Reihen-, Doppel- oder freistehendes Einfamilienhaus), Tendenz steigend, 43% ein neues, Tendenz fallend.

Selbst 38% der Paare ohne Kinder erstanden ältere Einfamilienhäuser, wobei es sich dabei überwiegend um Paare handelt, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Aber auch 15% der Singles erwarben ein gebrauchtes Einfamilienhaus (vgl. BBSR 2009).

Inwieweit die neuen strengeren Vorgaben der EnEV 2009 sich auf den Erwerb von Altimmobiliien auswirken werden, bleibt abzuwarten. Bereits seit der alten EnEV 2002 mussten Heizungen innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb erneuert und Heizrohre in nicht beheizten Räumen gedämmt werden. Die neue EnEV verpflichtet Käufer von Altimmobiliien und Bewohner, die nach dem 1.2.2002 in das Haus gezogen sind, zu energetischen Erneuerungsmaßnahmen (Wärmedämmung des Dachs und bei Austausch auch Erneuerung der Fenster und Dämmung von Fassade) binnen zwei Jahren.

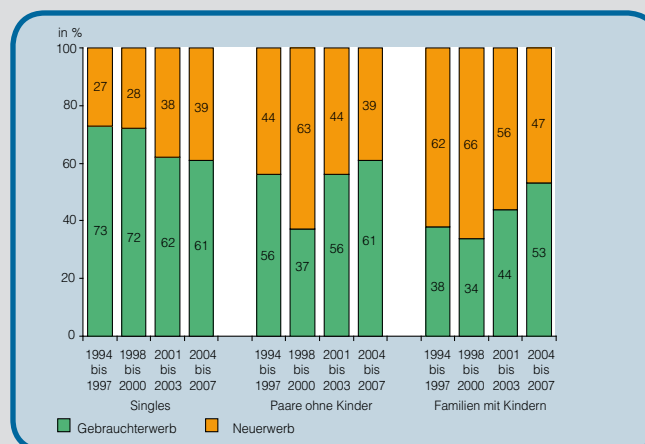


Abb. 33: Wohneigentumsbildung mit Neubau- und Bestandsimmobilien 1994 bis 2007 nach Haushaltstypen (Quelle: BBSR 2009)

Zusammenfassung: Nachfrage nach Baugrundstücken und Immobilien

Die Aussagen zur Nachfrage nach Baugrundstücken beruhen nicht nur auf der Analyse der Daten der Stadt Ibbenbüren, des Kreises Steinfurt und des Landes NRW, sondern ebenfalls auf den Hinweisen der Akteure des Wohnungsmarktes, die während des Expertenworkshops am 20. Juni 2012 eingegangen sind. So lässt sich die Nachfrage wie folgt zusammenfassen:

Nachfrage nach Bestandsimmobilien und Grundstücken

- Seit 2008 ist die Nachfrage nach Baugrundstücken zurückgegangen. In 2012 erfolgte hingegen wieder ein leichter Anstieg, der möglicherweise den sinkenden Kreditzinsen geschuldet ist.
- Das Nachfrage- und Preisniveau von Bestandsimmobilien ist konstant. Es gibt keine längeren Leerstände.
- Wichtige Kriterien der Nachfrage für Bestandsimmobilien und Grundstücke sind:
 - Lage: Besonders bevorzugt wird die Innenstadtnähe. Hier erfolgt häufig der Abriss der alten Bausubstanz und Neubau.
 - Grundstücksgröße: Gegenüber dem Neubau bietet der Bestand den Vorteil der größeren Grundstücke für einen geringeren Preis. Dies gilt insbesondere für den Außenbereich, wo die großen Grundstücke eine besondere Qualität darstellen und besonders preisgünstig sind (55 €/qm).
 - Hausgröße: Gerade bei Bestandsimmobilien in den 1980er Jahren bekommt man nicht nur mehr Grundstück, sondern auch „mehr Haus für's Geld“.
- Der energetische Zustand spielt eine geringe Rolle. Erwerb und Komplettsanierung durch Eigennutzer sind selten, eher wird über einen längeren Zeitraum „Muskelhypothek“ eingesetzt.
- Außenbereich: Häuser werden häufig in der Familie weiter gegeben. Gelegentlich gibt es hier aber auch längeren Leerstand oder Preisreduzierung der Eigentümer.

Nachfrage nach Mietwohnungen

- Die Nachfrage nach preisgünstigen, seniorenfreundlichen, kleinen Mietwohnungen blieb in den letzten Jahren auf konstantem Niveau.
- Der Energieverbrauch spielt bei Mietern keine Rolle.
- Die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen in attraktiver Lage, insbesondere durch „Empty Nester“ (=ältere Paare, deren Kinder aus dem Haus sind), steigt.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

- Seit der Euro-Krise steigen Nachfrage und Preise im Eigentumswohnungsmarkt (Investition lohnt sich wieder).
- Die Lage ist entscheidend.



Abb. 34: Neubauprojekt im zentralen Bereichs Ibbenbürens
(Quelle: eigenes Foto)

Wohnungsmarktprognose

Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes beruht im Wesentlichen auf der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Haushaltsgrößen bzw. der Anzahl der Haushalte. Da die zukünftige Entwicklung von einer gewissen Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der Geburten und der Wanderungen behaftet ist, werden hier verschiedene Varianten dargestellt. Die regelmäßige Überprüfung dieser Daten ist auch in Zukunft wichtig, um die Entwicklung in Ibbenbüren an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen (vgl. Kap. Handlungsempfehlungen).

Bevölkerungsprognose im Vergleich

In Ibbenbüren bleibt die Bevölkerungszahl zunächst noch stabiler als im Kreis Steinfurt und im Land NRW.

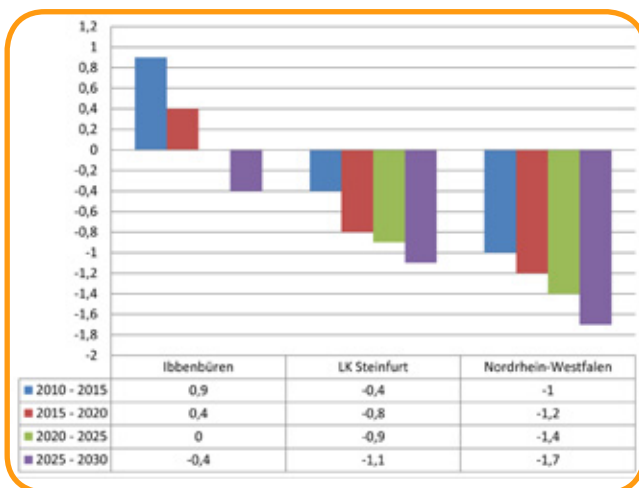


Abb.35: Relative Bevölkerungsentwicklung 2010-2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung auf Datengrundlage: Deenst GmbH 2012; Wegweiser Kommune)

In Ibbenbüren wird die Bevölkerungszahl anders als im gesamten Kreis Steinfurt und im Land NRW zunächst noch bis 2020 leicht zunehmen, dann jedoch stagnieren und erst ab 2030 wird ein Rückgang der Bevölkerungszahlen erwartet.

Gleichzeitig wird sich landesweit die Altersstruktur der Bevölkerung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verändern. Begründet liegt dies in der Wanderungshäufigkeit von Personen in der Familiengründungsphase. Die Größe dieser Personengruppe wird im Zuge des demographischen Wandels abnehmen, entsprechend sinkt die Zahl der Wanderungen.

Bevölkerungsprognosen für Ibbenbüren

Für die Stadt Ibbenbüren wurde durch die Deenst GmbH eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2012 bis 2040 erstellt, deren drei Varianten folgenden Annahmen unterliegen:

- Die Fortzugsraten bleiben im Vergleich zu den Basisjahren 2005 bis 2009 nach Alter und Geschlecht konstant.
- Die Zuzüge aus dem Ausland nach Deutschland bleiben konstant. Erwartet werden jährlich 800.000 Zuzüge über die Bundesgrenze bis zum Jahr 2040.
- Die gemeinde- und altersspezifische Geburtenhäufigkeit bleibt wie im Durchschnitt der Basisjahre 2006 bis 2010 bestehen.
- Die von den Statistischen Ämtern in Deutschland getroffene Annahme eines fast linearen Anstiegs der Lebenserwartung bis 2060 um 6,8 Jahre für Frauen und 7,8 Jahre für Männer wird entsprechend umgerechnet auf die Jahre 2025 und 2040 übernommen.

Als Sterbetafel dient die Sterbetafel des Regierungsbezirks Münster aus dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann-Stiftung bezogen auf die Jahre 2006 bis 2009.

- Die Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich aus den Wanderungsüberschüssen in den Jahren. Insgesamt ergibt sich die Anzahl der Zuzüge in die Stadt Ibbenbüren aus der Anzahl der Fortzüge aus anderen Städte, vermindert um die Auswanderungen aus Deutschland und erhöht um die Einwanderungen nach Deutschland. Jeder Zuzug setzt einen Fortzug zur selben Zeit voraus, so dass sich die Summe der Zuzüge aus der Summe der Fortzüge ergibt.
- Angaben über die differierenden Annahmen von Zuzügen im Zeitraum von 2012 bis 2040 werden im Anhang erläutert.

Da die Zuzugsintensität der oberen Variante der Bevölkerungsprognose zu unrealistisch erscheint, wird im Folgenden nur auf die untere und mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung eingegangen.

Bevölkerungsprognose - mittlere Variante

Die mittlere Variante geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren noch bis 2024 leicht ansteigt (um 0,55% gegenüber 2012, auf 52.151 Einwohner) und dann bis 2040 auf das Niveau von 2011 sinkt.



Abb.36: Bevölkerungsprognose 2012-2040 – mittlere Variante
(Quelle: Deenst GmbH 2012)

In der mittleren Variante wird für die Stadt Ibbenbüren von einer Konstanz der Zuzüge ausgegangen. Vergleichsbasis ist hier der Mittelwert aus den Jahren 2006 bis 2010. Die prognostizierte Bevölkerungszahl wird daher bis zum Jahr 2025 auf 52.148 Einwohner steigen.

Ab 2025 wird die Bevölkerungszahl sowohl aufgrund weiterhin steigender negativer Geburtensaldi als auch durch sinkende Zuzugszahlen zurückgehen.

Dieser Trend wird sich weiter verstärken, so dass die Bevölkerungszahl Ibbenbürens bis 2040 auf 51.740 Personen sinkt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 0,2% gegenüber dem Jahr 2012.

Bevölkerungsprognose - untere Variante

Die untere Variante geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren bis 2018 ihre Höchstzahl erreicht (52.018) und dann bis 2040 auf das Niveau von 2004 sinkt.

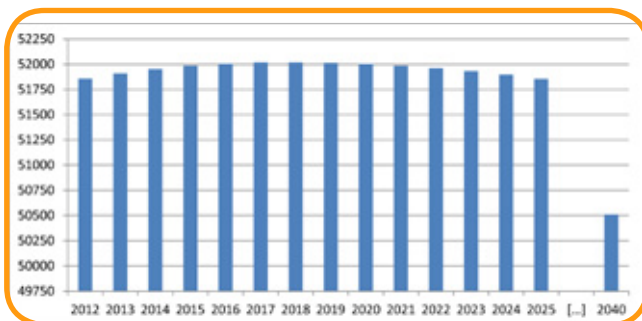


Abb.37: Bevölkerungsprognose 2012-2040 – untere Variante
(Quelle: Deenst GmbH 2012)

Die untere Variante geht gegenüber der mittleren Variante von einem noch stärkeren Rückgang der absoluten Zuzugszahlen für die Stadt Ibbenbüren aus.

Konsequenz dieses erhöhten prognostizierten Zuzugsrückgangs ist, dass bereits ab 2019 die Wanderungssalden die negativen Geburtensalden nicht mehr ausgleichen können und die Bevölkerungszahlen sinken.

Durch die abnehmenden Wanderungsgewinne und steigenden Geburtendefizite wird 2025 wieder fast die aktuelle Bevölkerungszahl erreicht und mit einer Bevölkerungszahl von 51.854 Personen gerechnet.

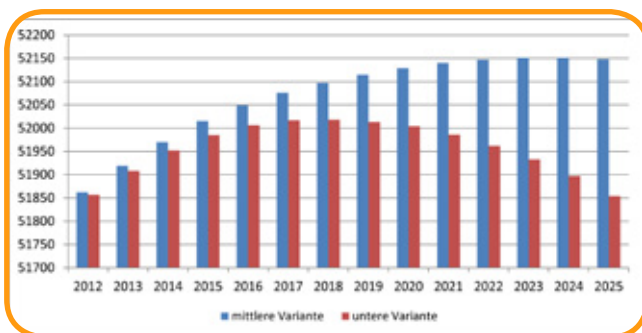


Abb.38: Vergleich der Varianten (Quelle: Deenst GmbH 2012)

Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungsprognose - Altersstruktur

Trotz der verschiedenen Prognosen ergibt sich eine ähnliche Altersstruktur für die Jahre 2025 und 2040. Die Anteile der über 60 jährigen steigen in beiden Varianten auf rund 35%.

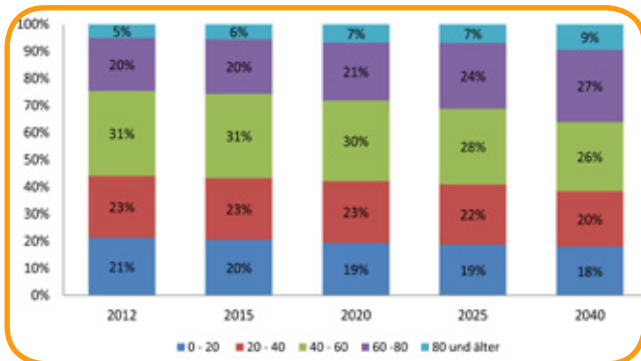


Abb.39: Altersstruktur Prognose mittlere Variante (Quelle: Deenst GmbH 2012)

In beiden Varianten steigen insbesondere die Anteile der Hochbetagen (über 80 jährigen) als auch die Anteile der 60-80 jährigen deutlich an, während die Anteile der Kinder und Jugendlichen bis 20 Jahre bis 2040 jeweils um rund 3% sinken.

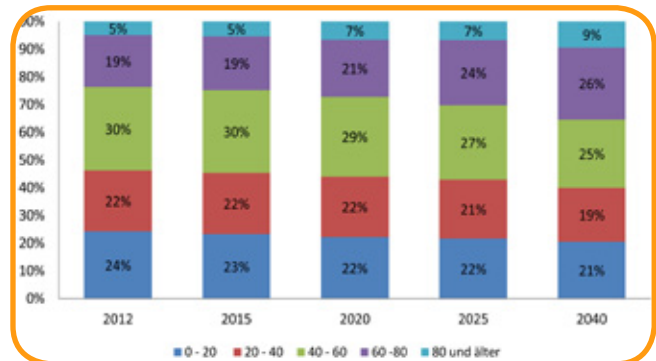


Abb.40: Altersstruktur Prognose untere Variante (Quelle: Deenst GmbH 2012)

Am stärksten nehmen jedoch die Anteile der 40-60 jährigen ab. Diese sinken zwischen 2012 und 2040 um 5%, so dass im Jahr 2040 etwa 1/4 der Bevölkerung zwischen 40 und 60 Jahre alt ist.

Haushaltsstruktur und -prognose

Die Haushaltsgröße wird in Ibbenbüren weiter abnehmen und damit wird die Anzahl der Haushalte steigen.

Die Haushaltsgröße und -struktur beruht nicht auf regelmäßigen statistischen Erhebungen, sondern auf Berechnungen, deren Grundlage die Bevölkerungszahlen und -struktur bildet.

Im Folgenden werden daher verschiedene Varianten der Haushaltsentwicklung und -prognose dargestellt:

- die Berechnungen der Bezirksregierung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans sowie
- die Trends der Bertelsmann-Stiftung und
- eigene Berechnungen aufgrund der Bevölkerungsdaten und der Wohnungszahl

Berechnungen der Bezirksregierung Münster

Die Bezirksregierung Münster geht im Jahr 2008 für Ibbenbüren von einer Haushaltsgröße von 2,4 Personen/Haushalt und einer Reduzierung bis 2025 auf 2,2 Personen/Haushalt aus.

Die Berechnungen der Bezirksregierung Münster beruhen auf einem Gutachten zur Bedarfsermittlung von 2005 (vgl. Bezirksregierung Münster 2010).

Gegenwärtig wird eine neue Methode im Land NRW diskutiert, die in Zukunft die Grundlage für die Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Regionalplanung bilden soll. Da diese jedoch die Bedarfe der Landkreise zugrunde legt, wird sie im Rahmen dieses Wohnungsmarktkonzeptes nicht weiter betrachtet.

Der Entwicklung der Haushaltszahlen liegt ein Schätzwert zugrunde, der auf „Interpolation der kreisweiten Haushaltsgrößen von IT.NRW für den Zeitraum 2008 bis 2025 unter Berücksichtigung des Indikators „Einwohner je Wohnung““ beruht (Bezirksregierung Münster 2010:19). Von dieser Zahl werden die Haushalte ohne eigene Wohnung (in der Regel Untermietverhältnisse) abgezogen. Der landesweite Durchschnitt der Haushaltsgrößen liegt gegenwärtig bei 2,3 Personen/Haushalt.

Bertelsmann-Stiftung

In Zukunft ist auf der Grundlage der vorangegangenen Trends ein weiterer Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte wahrscheinlich.

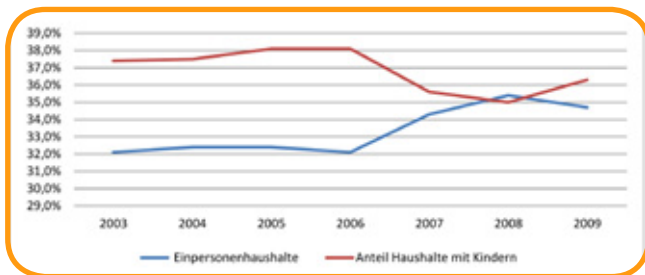


Abb.41: Haushaltsstruktur (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

Die Bertelsmann-Stiftung stellt in ihrem jährlich erscheinenden kommunalen Demographiebericht Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit Kindern dar. Die Berechnungsgrundlage wird nicht näher erläutert (vgl. Bertelsmann-Stiftung 2012). Die Entwicklung der Haushaltszahlen in der Vergangenheit weist darauf hin, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte auch in Ibbenbüren in Zukunft zunehmen wird. Im Jahr 2008 überstieg der Anteil an Einpersonenhaushalten sogar den Anteil der Familienhaushalte mit Kindern. In 2009 kehrte sich dieses Verhältnis jedoch wieder um. Prognosen werden keine abgegeben.

Eigene Berechnungen

Die eigenen Berechnungen ergeben einen Anstieg der Haushaltszahlen um 5,9%. Grundlage dieser Berechnung bildet die Annahme der jährlichen Verkleinerung der Haushalte um 0,01%. Bis zum Jahr 2025 würde dann die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,09 liegen. Die Haushaltszahlen werden aus der Gegenüberstellung von relevanten Einwohnerzahlen und relevanten Wohnungszahlen ermittelt.

Da den Berechnungen der Bezirksregierung die Daten von IT.NRW zugrunde legen, die insbesondere bezüglich des Wohnungsbestands nicht ganz korrekt sind (vgl. auch Wohnungszahl), werden hier überschlägig eigene Berechnungen angestellt, die die Daten der Stadt zum Wohnungsbestand und zu den Einwohnerzahlen zugrunde legen. Dabei wird von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen, bei dem kein Nachholbedarf besteht. (Diese Annahme beruht auf dem Expertenworkshop zum Wohnungsmarktkonzept, bei dem ein quantitativ ausgeglichener Wohnungsmarkt bestätigt wurde.)

Folgende Zahlen liegen der Ermittlung der Haushaltszahlen zugrunde:

relevante Einwohnerzahl: Dieser Wert ergibt sich aus der aktuellen Einwohnerzahl abzüglich der Pflegeheimplätze. Dabei wird für 2010 die aktuelle Zahl von rund 420 Pflegeplätzen zugrunde gelegt (vgl. Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, Langfassung 2010). Bei der Entwicklung wird von einer jährlichen Steigerung von 10 Plätzen ausgegangen. (Diese Annahme beruht auf den vergangenen Steigerungen der Pflegeplätze und der Annahme eines gesteigerten Bedarfs.)

relevante Wohnungszahl: Analog zu den Berechnungen der Bezirksregierung wird auch hier von der statistisch erfassten Wohnungszahl eine Fluktuationsreserve von 3% sowie ein angenommener Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen von 1,2% abgezogen. Daraus ergibt sich die Zahl der bewohnten Wohnungen in Ibbenbüren (vgl. Abb. 42).

Aus den relevanten Einwohnerzahlen und den relevanten Wohnungen ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ibbenbüren.

Nach dieser Berechnung liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenwärtig bei 2,23 Personen/Haushalt (Stand 2011). Dieser Wert liegt unter dem Wert der Bezirksregierung, jedoch entspricht diese Haushaltsgröße den durchschnittlichen Haushaltsgrößen des Kreises Steinfurt, die von der Bezirksregierung auf der Grundlage der statistischen Daten des Landes NRW ermittelt wurden.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft jährlich um weitere 0,01 abnimmt (dabei handelt es sich um eine Annahme, die auf der vergangenen, jedoch leicht abgeschwächten Verkleinerung der Haushaltsgrößen beruht), bedeutet dies einen Anstieg der Haushaltszahlen um 5,9% gegenüber 2011 und eine Verkleinerung der Haushalte auf durchschnittlich 2,09 bis zum Jahr 2025 (vgl. Abb. 42).

Wohnungsmarktprognose

	Einwohner (Stadt)	EW minus Pflegeplätze	WE 2011	WE minus Fluktuationsreserve (3%) Zweitwohnungen (1,2%)	Haushaltsgröße (= EW / WE)	WE Neubaubedarf Haushalte
2011	51.715	51.295	24.017	23.008	2,23	
				WE neu (= EW / Haushaltsgröße)	Abnahme von 0,01	
2012	51.719	51.289		23.103	2,22	95
2013	51.719	51.279		23.203	2,21	100
2014	51.719	51.269		23.304	2,20	101
2015	51.719	51.259		23.406	2,19	102
2016	51.719	51.249		23.509	2,18	103
2017	51.719	51.239		23.612	2,17	104
2018	51.719	51.229		23.717	2,16	105
2019	51.719	51.219		23.823	2,15	106
2020	51.719	51.209		23.929	2,14	107
2021	51.719	51.199		24.037	2,13	108
2022	51.719	51.189		24.146	2,12	109
2023	51.719	51.179		24.255	2,11	110
2024	51.719	51.169		24.366	2,10	111
2025	51.719	51.159		24.478	2,09	112
UMME NEUBAUBEDARF aufgrund sinkender Haushaltsgrößen und steigender Haushaltszahlen						1.470

Abb.42: Berechnung der zukünftigen Haushaltsgrößen

Zusammenfassung: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Je nach Prognose wird die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren noch bis 2018 oder bis 2025 geringfügig wachsen. Ab dann ist auch von einem je nach Prognose leichteren oder stärkeren Bevölkerungsrückgang auszugehen.

➔ Eine geringfügige Zahl weiterer Wohnungen ist bis zu diesem Zeitpunkt aufgrund des Wachstums notwendig.

Damit einher geht die Alterung der Bevölkerung, der Rückgang der Familien und die Erhöhung der Zwei- und Einpersonenhaushalte. Im Jahr 2025 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ibbenbüren voraussichtlich bei knapp über zwei Personen liegen.

➔ Familien als typische Nutzer von EFH werden weiterhin – aber in vermindertem Maße – als Nachfrager auftreten.

Durch den mit einer Verkleinerung der Haushalte einhergehenden Anstieg der Haushaltszahlen wird quantitativ noch ein Wohnungsbedarf begründet. Im Vordergrund stehen hier eher kleinere Wohnungen in kleinen MFH-Einheiten und nicht – wie bislang in Ibbenbüren vorherrschend – das Einfamilienhaus.

➔ Der Bedarf an kleineren Wohnungen für Senioren steigt weiterhin an.

Wohnungsbedarf bis 2025



Um für den Wohnungsbau erforderliche Flächen zu ermitteln und diese den Flächenpotenziale gegenüberzustellen, muss zunächst der zukünftige Wohnungsbedarf errechnet werden.

So hat die Bezirksregierung Münster im Rahmen der Neuauflistung des neuen Regionalplans auf der Grundlage der Wohnungsbedarfe der Landkreise auch den Bedarf für die Stadt Ibbenbüren errechnet. Dieser wird dann auf die Flächen umgerechnet. Diese Berechnung wird in diesem Zusammenhang überprüft.

Berechnung des Wohneinheitenbedarfs bis 2025 (Bezirksregierung Münster)

Bis zum Jahr 2025 werden insgesamt 2.780 neue WE benötigt. Dabei sind die Jahre 2009 – 2011 inbegriffen. Dies würde zu einem durchschnittlichen Bedarf von insgesamt 163 WE pro Jahr führen. Der darin enthaltene Neubaubedarf würde bei rund 71 WE/Jahr liegen.

Die Bedarfsermittlung für neue Wohneinheiten der Bezirksregierung beruht auf folgenden Grundlagen:

Entwicklung der Haushaltszahlen: Die aktuellen und zukünftigen Haushaltszahlen werden nach einem Schätzverfahren berechnet (vgl. Kap. Entwicklung der Haushaltsgröße). Grundlage dieser Schätzung ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2025. Dabei geht die Bezirksregierung von einer Einwohnerzahl im Jahr 2025 von 52.030 aus. Diese Zahl liegt genau zwischen der mittleren und unteren Einwohnerprognose der Stadt Ibbenbüren (vgl. Kap. Bevölkerungsprognose).

Entwicklung der Wohnungszahlen: Hier wird von den durch IT.NRW statistisch erfassten Wohnungen noch eine Fluktuationsreserve von 3% sowie die Zahl der Zweit- und Ferienwohnungen (unterschiedliche Kommunalwerte, in Ibbenbüren: 1,2%) abgezogen.

Durch die Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen erhält man dann folgende Wohnungsbedarfe:

- *Nachholbedarf:* Dieser bezeichnet die fehlenden Wohnungen zum aktuellen Zeitpunkt und ergibt sich aus der Gegenüberstellung der aktuellen Haushalte mit den aktuellen Wohnungen.
- *Ersatzbedarf:* Dieser ergibt sich durch den Ersatz für den Abriss vorhandener Wohngebäude und wird geschätzt (0,4% der vorhandenen WE/Jahr).
- *Neubaubedarf:* Dieser ergibt sich aus den steigenden Haushaltszahlen durch Anstieg der Bevölkerung und Verkleinerung der Haushalte.
- *Auflockerungsbedarf:* Dieser ergibt sich aus einer unterdurchschnittlichen Wohnfläche / Einwohner. Es wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch weiter steigt. Der Auflockerungsbedarf ist jedoch nur dann relevant, wenn die Wohnfläche pro Kopf unter dem Landesdurchschnitt liegt. Dies ist in Ibbenbüren nicht der Fall.

Basierend auf diesen Berechnungen wird für Ibbenbüren bis zum Jahr 2025 folgender Wohnungsbedarf angenommen:

- Nachholbedarf: 720 WE
- Ersatzbedarf: 850 WE
- Neubaubedarf: 1.210 WE

Da jedoch diese Berechnung nicht immer auf verlässlichen Daten beruht (vor allem die Angaben zum Wohnungsbestand sind nicht immer korrekt, vgl. Kap. Entwicklung des Wohnungsangebotes), werden hier eigene überschlägige Berechnungen angestellt.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf sollte normalerweise bei der Ermittlung des Flächenbedarfs keine Rolle spielen, weil er nicht flächenrelevant ist, denn in Städten wie Ibbenbüren entsteht Ersatzwohnraum in der Regel auf dem gleich Grundstück.

Dennoch wird er hier bei der Berechnung des Wohneinheitenbedarfs berücksichtigt, weil er in den Baufertigstellungen enthalten ist. Diese bilden die Grundlage für die Berechnung der Wohneinheiten, die auf Bestandsflächen entstanden sind bzw. die zukünftig auf neuen Grundstücken entstehen (vgl. Standorte der neuen Wohneinheiten).

Für den Ersatzbedarf kursieren verschiedene Zahlen:

- Bezirksregierung: 0,4% des vorhandenen Wohnungsbestands (= rund 100 Wohneinheiten im Jahr) oder
- Bezirksregierung, Annahme: 50 WE/Jahr
- Stadt Ibbenbüren, Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2007: 20 Wohneinheiten/Jahr, da zwischen 2001 und 2006 ca. 15 WE pro Jahr abgerissen wurden



Wohnungsbedarf bis 2025

Berechnung des Wohneinheitenbedarfs bis 2025 (eigene Berechnung)

Insgesamt werden nach eigenen Berechnungen bis zum Jahr 2025 zwischen 1.555 und 1.677 neue Wohneinheiten notwendig. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von zwischen rund 111 WE (untere Variante) und 120 Wohneinheiten (mittlere Variante). Ersatz- und Nachholbedarf sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

Der zukünftige Wohnungsbedarf ergibt sich zum einen aus dem Bevölkerungswachstum, zum anderen aus dem Bedarf, der durch die Verkleinerung der Haushalte und dem damit verbundenen Anstieg der Haushaltszahlen entsteht.

Durch das leichte Bevölkerungswachstum Ibbenbürens werden bis 2025 noch zwischen 85 WE (untere Variante) und 207 WE (mittlere Variante) notwendig (vgl. Abb. 43, 44).

Darüber hinaus entsteht durch die oben beschriebene Verkleinerung der Haushalte ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 1.470 neuen Wohnungen.

Als Ersatzbedarf für Abriss und Neubau wird hier von 50 WE/Jahr ausgegangen, da Abriss und stärkere Verdichtung durch Neubau gerade bei einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten zunimmt.

In dieser Berechnung wird der Nachholbedarf nicht berücksichtigt, da von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen wird (s.o).

	Einwohner (Stadt) untere Variante	EW minus Pflegeplätze	WE gesamt	WE minus Fluktuationsreserve (3%) Zweitwohnungen (1,2%)	Haushaltsgröße (= EW / WE)	WE Neubaubedarf
2011	51.715	51.295	24.017	23.008	2,23	
				WE neu (= EW / Haushaltsgröße)	Abnahme von 0,01	
2012	51.794	51.364	24.151	23.137	2,22	129
2013	51.857	51.417	24.286	23.266	2,21	129
2014	51.908	51.458	24.415	23.390	2,20	124
2015	51.952	51.492	24.543	23.512	2,19	122
2016	51.985	51.515	24.667	23.631	2,18	118
2017	52.006	51.526	24.786	23.745	2,17	114
2018	52.017	51.527	24.901	23.855	2,16	110
2019	52.018	51.518	25.012	23.962	2,15	107
2020	52.013	51.503	25.122	24.067	2,14	105
2021	52.004	51.484	25.231	24.171	2,13	104
2022	51.986	51.456	25.336	24.272	2,12	101
2023	51.962	51.422	25.439	24.371	2,11	99
2024	51.933	51.383	25.541	24.468	2,10	97
2025	51.897	51.337	25.640	24.563	2,09	95
SUMME NEUBAUBEDARF						1.555

Abb.43: Neubaubedarf bis 2012-2025 – untere Variante (eigene Berechnungen)

	Einwohner (Stadt) mittlere Variante	relevante EW minus Pflegeplätze	WE gesamt	relevante WE minus Fluktuationsreserve (3%) Zweitwohnungen (1,2%)	Haushaltsgröße (= EW / WE)	WE Neubaubedarf
2011	51.715	51.295	24.017	23.008	2,23	
				WE neu (= EW / Haushaltsgröße)	Abnahme von 0,01	
2012	51.794	51.364	24.151	23.137	2,22	129
2013	51.862	51.422	24.288	23.268	2,21	131
2014	51.919	51.469	24.421	23.395	2,20	127
2015	51.970	51.510	24.552	23.521	2,19	126
2016	52.015	51.545	24.681	23.644	2,18	124
2017	52.049	51.569	24.806	23.765	2,17	120
2018	52.076	51.586	24.929	23.882	2,16	118
2019	52.097	51.597	25.051	23.999	2,15	116
2020	52.115	51.605	25.172	24.114	2,14	116
2021	52.129	51.609	25.292	24.230	2,13	115
2022	52.140	51.610	25.412	24.344	2,12	115
2023	52.147	51.607	25.531	24.458	2,11	114
2024	52.151	51.601	25.649	24.572	2,10	114
2025	52.151	51.591	25.767	24.685	2,09	113
SUMME NEUBAUBEDARF						1.677

Abb.44: Neubaubedarf bis 2012-2025 – mittlere Variante (eigene Berechnungen)

Zusammenfassung: Wohneinheitenbedarf bis 2025

Neue Wohnungen in Ibbenbüren werden bis 2025 vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen notwendig.

Da jedoch die Größe und damit auch die Zahl der Haushalte nicht eindeutig zu ermitteln ist, ist auch der erwartete Neubaubedarf nach verschiedenen Berechnungsmethoden unterschiedlich.

So lässt sich zusammenfassend festhalten, dass bis 2025 folgende Wohnungsbedarfe vorliegen:

- *Nachholbedarf*: keiner bis zu insgesamt 720 WE (Bezirksregierung Münster, nach eigenen Befragungen besteht kein quantitativer Nachholbedarf)
- *Neubaubedarf*: zwischen 71 WE (Bezirksregierung Münster) und 120 WE pro Jahr (mittlere Variante der Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der Verkleinerung der Haushalte)
- *Ersatzbedarf*: zwischen 20 WE (Stadt Ibbenbüren 2007), 50 WE (Bezirksregierung Münster) und 100 WE (eigene Berechnungen auf der Grundlage der Zahl der Bezirksregierung).

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der gegenwärtigen Euro-Krise auch in Ibbenbüren Eigentumsobjekte einer wachsenden Beliebtheit erfreuen und daher der Wohnungseigentumsmarkt einen gewissen Aufschwung erfährt.

Die genauen Wohnungsbedarfe sind daher nicht eindeutig prognostizierbar. Die Prognosen stellen jedoch einen Orientierungswert für die zukünftige städtische Wohnungspolitik dar.

Daher soll im folgenden Abschnitt bei der Ermittlung der Flächenbedarfe von folgenden Zahlen ausgegangen werden:

- Ein *Nachholbedarf* wird nicht angenommen.
- Der *Neubaubedarf* liegt bei 120 WE/Jahr (dies entspricht der mittleren Variante).
- Der *Ersatzbedarf* liegt bei 50 WE/Jahr (da zukünftig mehr ältere Häuser auf den Markt kommen, wird hier davon ausgegangen, dass ein Teil dieser Wohnungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt wird).

Damit würde Ibbenbüren bis zum Jahr 2025 rund 170 neue Wohneinheiten / Jahr benötigen. Insgesamt wären dann 2.380 neue Wohneinheiten in 14 Jahren erforderlich.

Es wird vor allem ein weiterer Anstieg des Bedarfs an kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen erwartet. Bereits jetzt lässt sich die Nachfrage in diesem Bereich nicht ausreichend bedienen.

Durch das steigende Angebot an Bestandsimmobilien lässt sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern immer häufiger durch Bestandsimmobilien decken. Insbesondere die nach 1990 entstandenen EFH/ZFH werden ab 2020 verstärkt auf den Markt kommen. Damit trifft ein erhöhtes Angebot auf eine durch den demographischen Wandel weiter reduzierte Nachfrage. Die Nachfrage nach neuen Baugrundstücken wird in Ibbenbüren daher weiter auf eher niedrigem Niveau bleiben.



Flächenbedarf und Flächenpotenziale

Dem vorhandenen Wohnungsbedarf bis 2025 sollen die vorhandenen Flächenpotenziale gegenübergestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen 78% und 87% der fertig gestellten Wohneinheiten in der Vergangenheit *nicht* auf neu erschlossenen Grundstücken entstanden sind, sondern im Bestand (vgl. Standorte der neuen Wohneinheiten). Dabei handelt es sich bei einem Teil der fertig gestellten Wohneinheiten um Ersatz für abgängige Wohnungen, die bei der Berechnung des Wohneinheiten- und Flächenbedarfs daher ebenfalls berücksichtigt werden.

Berechnung des Flächenbedarfs

Von den 2.380 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 sind nur zwischen 523 (= 22%) und 309 Wohneinheiten (= 13%) flächenrelevant.

Diese Zahlen sollen anhand der Trendbetrachtung der Grundstücksverkäufe der letzten Jahre überprüft werden.

Betrachtet man die Grundstücksverkäufe der letzten elf Jahre zwischen 2001 und 2011 (insgesamt wurden 419 Grundstücke verkauft) und rechnet man diese als Trend auf die nächsten 14 Jahre (bis 2025) hoch, so werden bis 2025 gemäß dem Trend 533 Grundstücke benötigt.

Allerdings ist zu erwarten, dass die Grundstücnachfrage aus folgenden Gründen geringer als im Durchschnitt der letzten elf Jahre ausfallen wird:

- Insgesamt ist die Nachfrage nach EFH aufgrund des demographischen Wandels rückläufig.
- Gleichzeitig kommen immer mehr Bestandsimmobilien auf den Markt.
- Außerdem nimmt die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in MFH zu. Bereits in den letzten fünf Jahren war die Zahl der Grundstücksverkäufe rückläufig.

Zwischen 2007 und 2011 sind insgesamt nur 98 Grundstücke verkauft worden. Bei Fortführung dieses Trends würden bis zum Jahr 2025 nur 274 Grundstücke benötigt.

Die Zahl von 523 Wohneinheiten erscheint daher deutlich zu hoch. Hingegen erscheint die Zahl von 309 Wohneinheiten (oder rund 24 WE / Jahr) auf neu erschlossenen Grundstücken plausibel, da sie eher dem Trend der letzten fünf Jahre folgt, diesen sogar noch leicht übertrifft.

Es ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der neuen Wohneinheiten auf neu erschlossenen Grundstücken als EFH und ZFH entstehen wird. Wohneinheiten in MFH werden häufig im Bestand durch Abriss und Nachverdichtung realisiert.

Daher wird im folgenden Abschnitt die Verfügbarkeit neu erschlossener Grundstücke in Ibbenbüren dargestellt.

Darstellung der Flächenpotenziale

Die Stadt Ibbenbüren verfügt noch mindestens bis zum Jahr 2020 über ausreichend erschlossene Wohnbauflächen und muss keine neuen Flächen in Anspruch nehmen.

Die Untersuchung der freien Grundstücke in aktuellen Bebauungsplänen hat ergeben, dass zurzeit noch 204 Grundstücke zum Verkauf anstehen (Stand September 2012). Davon sind 15 Grundstücke reserviert. Es handelt sich bei einem Teil der Grundstücke um Grundstücke in privat entwickelten Bebauungsplangebieten, die noch nicht alle vollständig erschlossen sind.

Darüber hinaus gibt es einige ältere Siedlungen mit älteren Bebauungsplänen (1960er bis 1990er Jahren (z.B. Schierloh, Dörenthe, vgl. Abb. 45, 46)), in denen noch einige Baulücken vorhanden sind.

Im aktuell gültigen FNP sind außerdem noch rund 23,4 ha (brutto) Wohnbauflächen mit guten Realisierungschancen dargestellt. Netto würde es sich dabei um ca. 11 ha Wohnbaufläche oder rund 200 Grundstücke handeln.

Auf die Flächen mit geringen Realisierungschancen wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen.

Dennoch kommt es trotz des quantitativ ausreichenden Grundstücksangebots gegenwärtig im innerstädtischen Bereich zu Engpässen, da kurzfristig nicht ausreichend Flächen für hochwertigen Mehrfamilienhausbau zur Verfügung stehen.

Dagegen besteht in anderen Stadtteilen ein Überangebot (vgl. Stadtteilprofile). Die Entwicklung im Bereich von Diekwiese und ehemaligem Werthmühlengelände sollte daher absoluten Vorrang erhalten. Hier können - je nach Bauform - bis zu 350 neue Wohneinheiten entstehen. Der European11-Wettbewerb hat hier bereits wertvolle Vorarbeit geleistet.



Abb.45: Ausschnitt aus B-Plan 141 (1980er Jahre, bereits damals etwa zur Hälfte bebaut) in Schierloh mit Flächenpotenzialen (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Sommer 2011)



Abb.46: Ausschnitt aus B-Plan 99 (1990er Jahre) in Dörenthe (entstanden aus zwei älteren Bebauungsplänen) (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Sommer 2011)



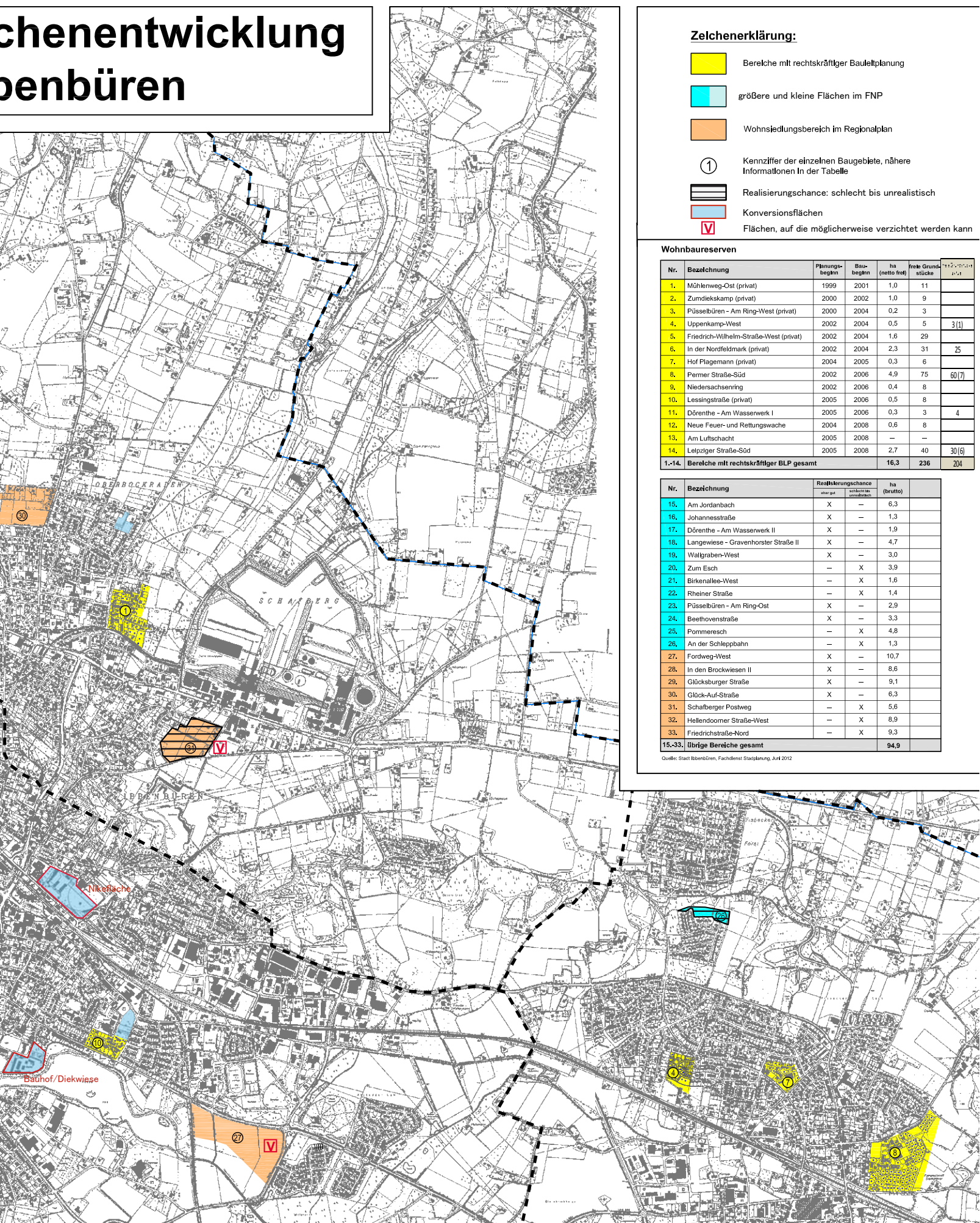
Flächenpotenziale

Wohnbauflächen in Ibb



Abb. 47: Flächenpotenziale in Ibbenbüren (eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Ibbenbüren, September 2012)

Flächenentwicklung Ibbenbüren





Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes

Grundsätzlich handelt es sich in Ibbenbüren um einen entspannten Wohnungsmarkt mit niedrigem bis durchschnittlichem Preisniveau, ohne besondere Problemviertel und nennenswerten Leerstand. Damit wird das Ergebnis der F+B-Analyse aus dem Jahr 2011 bestätigt (vgl. F+B 2011). Bei näherer Betrachtung stellen sich die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes jedoch differenziert dar.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ausgeglichen, die Preise niedrig und in den meisten Stadtteilen sind ausreichend Neubauflächen vorhanden.

Zunehmend kommen ältere EFH auf den Markt, die „mehr Haus für's Geld“ bieten und insbesondere von Familien nachgefragt werden, die das Haus schrittweise und mit viel Eigenleistung erneuern. Auch in den Randlagen lassen sich Altimmobilien gegenwärtig noch vermarkten, wenngleich dort nicht immer die beabsichtigten Preise erzielt werden können.

Durch den fortschreitenden Generationswechsel werden auch in Zukunft immer mehr „gebrauchte“ Immobilien auf den Markt kommen. Ein zu umfangreiches Angebot an Neubauflächen kann eine zusätzliche Konkurrenz darstellen und die Preise älterer Immobilien senken.

Eine umfassende energetische Erneuerung älterer EFH und ZFH ist gegenwärtig noch die Ausnahme, trotz vorhandener Beratungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig werden seit der Euro-Krise verstärkt EFH-Grundstücke nachgefragt, jedoch erreicht diese Nachfrage nicht das Niveau der Grundstücksverkäufe bis 2005.

Es sollte daher die Preisentwicklung und der Grundstücksverkauf in den einzelnen Stadtteilen weiter beobachtet werden. Insbesondere in den Randlagen werden ein weiterer Rückgang der Nachfrage sowie Vermarktungsprobleme erwartet. Bereits heute wird beim Erwerb von Immobilien in Randlagen von den kreditgebenden Banken ein größerer Eigenkapitalanteil gefordert als in anderen Stadtteilen Ibbenbürens.

Mietwohnungen

Die Versorgung mit preisgebundenen Wohnungen in Ibbenbüren sowie mit preisgünstigen Mietwohnungen ist zurzeit ausreichend. Auch in diesem Segment ist der Wohnungsmarkt weitestgehend ausgeglichen.

Die Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor stabil. Auch Senioren mit kleiner Rente gehören zu den Nachfragern. Daher gibt es auch kein Bestreben der größeren Wohnungseigentümer die Wohnungen hochwertig und barrierefrei umzubauen. Der preisgünstige Bestand soll zunächst erhalten bleiben und punktuell seniorenfreundlich entwickelt werden.

Ein qualitativer Wohnungsüberhang – wie sie das Empirica-Gutachten – für Ibbenbüren beschreibt (vgl. Empirica 2010), ist in diesem Wohnungsmarktsegment bislang nicht zu beobachten.

Es fehlen gegenwärtig kleine 2-Zimmer-Wohnungen, die vor allem von Mitarbeitern der RAG aus anderen Regionen Deutschlands nachgefragt werden, aber auch von „Single-“ und „Starter“-Haushalten.

Ebenfalls kann die Nachfrage nach Mietwohnungen in attraktiver zentraler Lage – häufig nachgefragt von Seniorenhaushalten – zurzeit nicht ausreichend bedient werden.

Auch die Mietwohnungen sollten in Zukunft dahingehend beobachtet werden, ob ältere und kleine Wohnungen in weniger attraktiven Lagen möglicherweise von Nachfragerückgängen betroffen sind bzw. ob sich die Nachfrage insgesamt qualitativ verändert.

Eigentumswohnungen

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in ruhiger und zentraler Lage insbesondere durch Senioren, die ihr Eigenheim verkaufen und sich verkleinern wollen, angestiegen. Gefragt sind insbesondere 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 75 und 85 qm in Gebäuden mit vier bis sechs Wohneinheiten.

Die Euro-Krise hat diese Nachfrage zusätzlich verstärkt, da die Anlage in Immobilien als besonders sicher erscheint. Diese Nachfrage kann zurzeit nicht ausreichend bedient werden.

Es fehlen ausreichende Angebote und insbesondere attraktive Grundstücke für neue Mehrfamilienhäuser.

Die Stadt Ibbenbüren verfolgt daher gegenwärtig Strategien, um innerstädtische Konversionsflächen (Diekwiese, Werthmühle) für eine Neubebauung – nicht nur mit Eigentumswohnungen – vorzubereiten.

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Stärken

EFH/ZFH

- Niedrige Preise für Eigenheimerwerber
- Stabile Nachfrage
- Generationswechsel in der Regel unproblematisch
- Ausreichende Neubauf Flächen in den meisten Quartieren

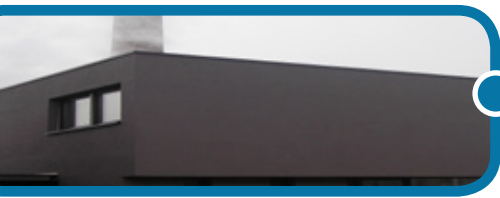
Miet- und Eigentumswohnungen / MFH

- Niedrige Mietpreise und ausreichender Bestand belegungsgebundener Wohnungen
- gutes Angebot kleiner Wohnungen
- stabile Nachfrage
- keine nennenswerten Leerstände
- Alternatives Wohnprojekt „WunschWohnen“ als positives Beispiel für andere Projekte

Schwächen

EFH/ZFH und MFH

- In den Randlagen stellenweise überhöhte Preiserwartungen: Erlöse für Altimmobilen genügen nicht für den Erwerb einer attraktiven Neubauwohnung
- In den Randlagen stellenweise schwierigere Vermarktung
- Sanierungsstau bezüglich energetischer Sanierung (sowohl EFH als auch ältere MFH)
- Gegenwärtig Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen (2 Zi) für „Starter“ und „Singles“
- Nicht ausreichende Wohnungen in attraktiver (zentraler, ruhiger) Lage (Senioren, Paare): 75-85 qm, 3 Zi
- Fehlende Flächen für Miet- oder Eigentumswohnungsbau bzw. für Wohnprojekte in zentralen Lagen
- Energetische Standards spielen weder bei Mietwohnungen noch beim Erwerb von Bestandsimmobilien eine große Rolle



Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

Stärken und Schwächen der Stadtteile

Die sieben Stadtteile Ibbenbürens (Ibbenbüren zentral, Bockraden/Schafberg/Alstedde, Schierloh, Laggenbeck, Püsselbüren, Dickenberg/Uffeln und Dörenthe), die den Schulbezirken entsprechen (vgl. Abb. 48), verfügen über unterschiedliche Eigenschaften bezüglich des Wohnungsmarktes, die in den Stadtteilprofilen im Anhang dargestellt werden.

Der Versorgungsgrad mit Kinderbetreuungsplätzen und Pflegeplätzen in den Stadtteilen wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft. Dieser wird regelmäßig durch die entsprechenden Fachdienste ermittelt und sollte im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung mit den Experten des Wohnungsmarktes regelmäßig rückgekoppelt werden (vgl. auch Handlungsempfehlungen).

Stärken der Stadtteile gesamt

- Gute Infrastruktur in den meisten Stadtteilen (Kinderbetreuung, Grundschule, Bahnanschluss, Jugendfreizeitzentrum, Verbrauchermarkt)
- Keine Problemviertel
- Überwiegend ausreichendes bis gutes Grundstücksangebot für Eigenheime
- Zahlreiche Nachverdichtungspotenziale (Baulücken und große Grundstücke)

Schwächen der Stadtteile

- Fehlende Infrastruktur in den Randlagen
- Unattraktive Durchgangsstraßen (Landes- und Bundesstraßen) und Bahnhofsumfelder in einigen Stadtteilen
- Zurück gehende Nachfrage in den Randlagen; stärkere Differenzierung der Grundstückspreise nach Lage
- Unzureichende Festsetzungen in Bebauungsplänen für MFH

Stadtteiltypen

Grundsätzlich lassen sich folgende Stadtteiltypen in Ibbenbüren unterscheiden:

Selbstläufer (zentraler Bereich, Schierloh) sind attraktiv für Wohnungssuchende und zeichnen sich durch stabile bis steigende Grundstückspreise und eine steigende Nachfrage aus. Der Wohnungsmarkt steht hier tendenziell vor dem Problem fehlender Flächen.

Darüber hinaus sind die „Selbstläufer“ durch eine große Zahl älterer Einfamilienhäuser gekennzeichnet, in denen eine energetische Erneuerung gezielt gefördert werden sollte, um die Bestände fit für die Zukunft zu machen.

Vorrangig sollten hier die Ansätze der Aktivierung von Flächenpotenzialen (Konversionsflächen und Baulücken) weiter verfolgt werden. Neue verdichtete Wohnformen sollten ermöglicht und Bestände qualifiziert werden.

Selbstläufer mit Entwicklungspotenzialen

(Schafberg/Alstedde, Laggenbeck, Püsselbüren) weisen einen eher monostrukturierten Wohnungsmarkt auf. Einzelne Wohnungsmarktsegmente (z.B. Wohnungen im Geschosswohnungsbau) sind stellenweise unterrepräsentiert. Die Preise sind stabil bis leicht fallend. Ein gewisser Investitionsstau zeigt sich an Gebäuden und Infrastrukturen. Die zentralen Bereiche um die Nahversorgungsbereiche und Bahnstationen sind nur mäßig attraktiv.

Auch die „Selbstläufer mit Entwicklungspotenzialen“ sind durch eine große Zahl älterer Einfamilienhäuser gekennzeichnet, bei denen Investitionen in die energetische Erneuerung sinnvoll sind.

Die Stadtteile sollten für die vorhandenen Bewohner und möglicherweise auch neue Nutzergruppen sowie Einrichtungen für die alternde Bevölkerung qualifiziert werden. Die Entwicklung von Baulücken sollte Vorrang vor Neuausweisungen am Siedlungsrand haben.

Gebiete mit Entwicklungsnotwendigkeit (Bockraden, Dickenberg/Uffeln, Dörenthe) liegen am Stadtrand, verfügen über keinen Bahnanschluss und sind durch niedrige Grundstückspreise und rückläufige Nachfrage gekennzeichnet. Neue Baugebiete werden nur schlecht angenommen. Angesichts sinkender Bevölkerungszahlen sind Infrastrukturen der Nahversorgung, Bildung und des ÖPNVs gefährdet.

Auch neue Baugebiete können nicht zur Stabilisierung beitragen, da die notwendige Bewohnerzahl, die eine funktionierende reguläre Infrastruktur im Bereich Bildung, Einzelhandel und Verkehr voraussetzt, kaum dadurch erreicht werden kann.

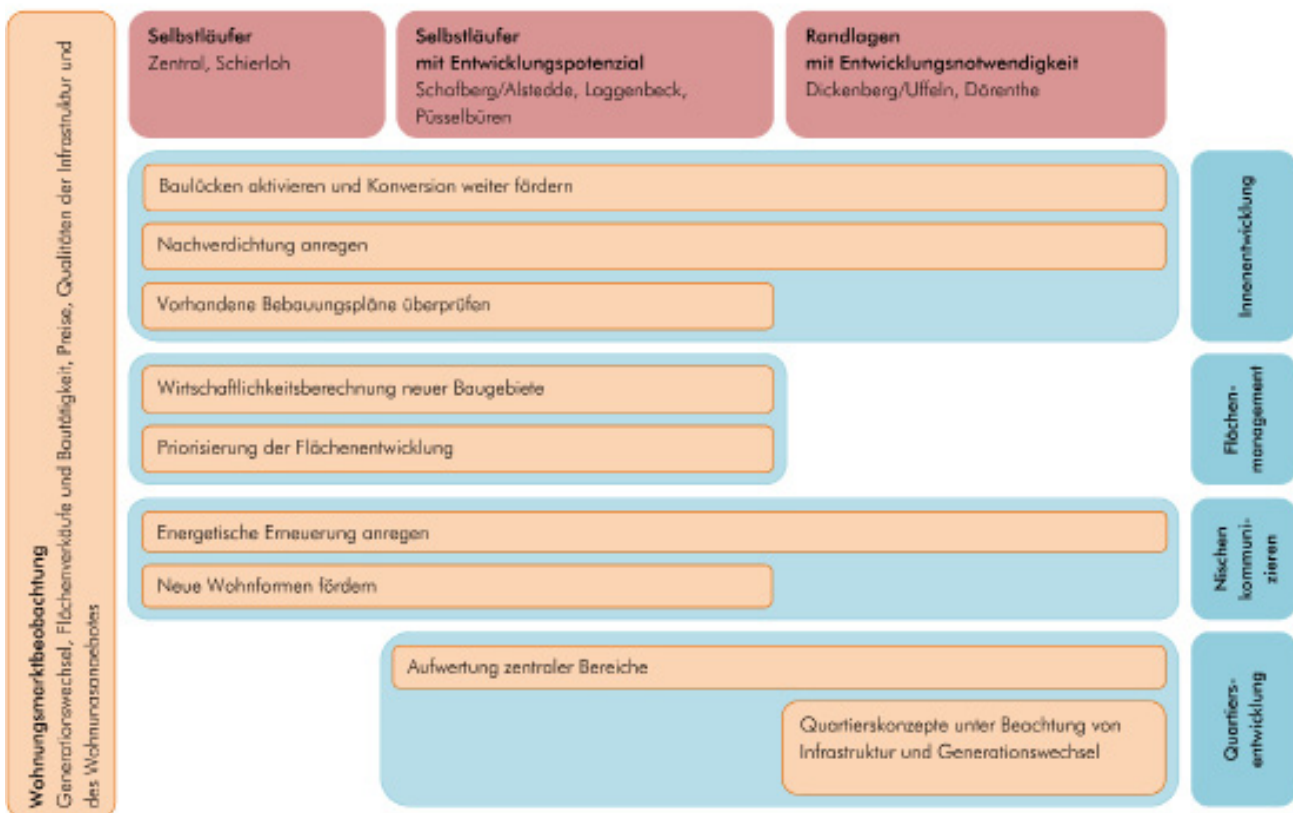
Die Entwicklung alternativer Versorgungs- und Mobilitätskonzepte sollte hier Vorrang haben. Quartierskonzepte sollten unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung entstehen, mit dem Ziel die vorhandenen Wohnungsbestände zu sichern und attraktiv zu erhalten. Das neue Wohnraumförderprogramm des Landes NRW sieht möglicherweise die Förderung von Quartierskonzepten bei problematischem Wohnungsmarkt vor. Konkrete Bedingungen werden jedoch erst Anfang 2013 bekannt gegeben. Gleichzeitig kann eine behutsame Nachverdichtung oder die gezielte Förderung des Generationswechsels den örtlichen Bedarf decken.

Handlungsempfehlungen



Die Handlungsempfehlungen werden nach Stadtteiltypen differenziert und umfassen - neben der Wohnungsmarktbeobachtung - Maßnahmen in folgenden Bereichen:

- Innenentwicklung: Diese betrifft alle Stadtteile Ibbenbürens, da überall noch Potenziale vorhanden sind
- Flächenmanagement: Dies betrifft vor allem die Stadtteile, in denen aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung neue Wohnbauflächen noch sinnvoll sind
- Nischen kommunizieren: Qualitäten im Wohnungsbau spielen in allen Stadtteilen eine Rolle
- Quartiersentwicklung ist besonders außerhalb des zentralen Bereichs Ibbenbürens sinnvoll



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Zentrales Element einer städtischen Wohnungspolitik ist die gezielte Beobachtung des Wohnungsmarktes, damit problematische Entwicklungen frühzeitig erkannt und notwendige Eingriffe in den Markt rechtzeitig und konzentriert erfolgen können. „Mit anderen Worten: Das Auf und Ab der Wohnungsmärkte soll die Akteure in Zukunft nicht so unvorbereitet treffen, wie es in der Vergangenheit häufig der Fall war.“ (vgl. Wfa 2001)

Die hier vorgeschlagene Wohnungsmarktbeobachtung beinhaltet zwei Elemente:

1. „Runder Tisch Wohnungsmarkt“: Die regelmäßige Zusammenkunft von Akteuren des Wohnungsmarktes soll dazu dienen, aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes (z.B. die Veränderung der Wohnungsbauförderung) oder neue Rahmenbedingungen in den Stadtteilen zu besprechen (Rückgang von Kinderzahlen etc.). Dieser sollte jährlich stattfinden.
2. Fortschreibung von Datenreihen: Die Fortschreibung der wichtigsten, im Rahmen dieser Studie erhobenen Daten, bildet eine objektive Grundlage der laufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.
Es wird empfohlen, die Daten etwa alle 3-5 Jahre fortzuschreiben. Die Ergebnisse dieser Auswertung fließen dann in den „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ ein.



Handlungsempfehlungen Wohnungsmarktbeobachtung

„Runder Tisch“ Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnungen verändert sich in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen. Daher sollten mögliche Defizite des Wohnungsmarktes hinsichtlich bestimmter Zielgruppen, Lagen oder Ausstattungsmerkmale frühzeitig im Gespräch mit den Akteuren des Wohnungsmarktes (Vertreter von Wohnungsbau-gesellschaften, größere Eigentümer oder Eigentümer-vertreter, Banken, Maklern und den relevanten Fach-diensten) erhoben und diskutiert werden.

Neben den Fachdiensten Stadtplanung, Liegenschaf-ten und Wohnungsbauförderung kann es sinnvoll sein, auch Mitarbeiter folgender Fachdienste zu folgenden Themen einzubeziehen:

- FD Jugend und Familie: Überprüfung der Betreu-ungsquote von Kindern mit Kindertagesplätzen in den Stadtteilen (Rückgang oder Anstieg von Kin-derzahlen)
- FD Schulen, Sport und Bäder: Überprüfung der Auslastung von Grundschulen (Rückgang oder An-stieg von Kinderzahlen)
- FD Soziales: Mängel hinsichtlich der Wohnraum-versorgung für benachteiligte Bevölkerungsgrup-pen oder Senioren

Checkliste „Runder Tisch“ (Gegenstände der Diskussion)

- Preisgebundene und preisgünstige Wohnungen (Miet-wohnungsmarkt): Genügt das Angebot preisgebundener Wohnungen noch? Inwieweit kann die Nachfrage nach belegungsgebundenen Wohnungen durch das Amt bedient werden?
- Ausstattung und Größe (gehobene Ausstattung, Barrie-refreiheit, Anzahl der Zimmer, Art der Wohnung): Welche Qualitäten sind gefragt? Entspricht das Angebot diesen Qualitäten?
- Lage (Attraktivität von Beständen in Quartieren): Welche Quartiere sind gerade besonders gefragt? Ist das Angebot an Flächen / Wohnungen / Bestandsimmobilien dort aus-reichend?
- Leerstände und Vermietungsschwierigkeiten: Welche Woh-nungen lassen sich nicht oder nur schwer vermieten oder verkaufen? Gibt es hier Veränderungen?
- Rückgang von Kinder- und Schülerzahlen: Gibt es Kinderta-geseinrichtungen oder Grundschulen, deren Schülerzahlen stark zurückgehen und kann diesem Rückgang durch Akti-vitäten bezüglich des Wohnungsmarktes begegnet werden?
- Seniorenwohnen: Fehlen Betreuungsplätze oder Woh-nungen für Senioren in einzelnen Stadtteilen?

Fortschreibung der Wohnungsmarktdaten

Die Fortschreibung der im Rahmen dieser Analyse er-hobenen Indikatoren dient der vertieften Information zu Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Ibbenbüren. Die Stadt Ibbenbüren erhält daher alle fortzuschrei-benden Daten in digitaler Tabellenform als Anlage zu diesem Wohnungsmarktsbericht.

Folgende Daten sollten in diesem Zusammenhang fort-geschrieben werden:

Altersstruktur nach Schulbezirken

Die Entwicklung der Altersstruktur kann Hinweise liefern auf:

- ein größeres Neubaugebiet oder einen verstärkten Generationswechsel im Bestand (Indikator: Anstieg Kinder < 6 sowie Anstieg 18-29 jährige bzw. 30-50 jährige)
- einen bevorstehenden bzw. bereits begonnenen Generationswechsel oder eine große Anzahl Pfl-egeplätze (Indikator: Anstieg Hochbetagte > 85 Jahre)

- einen langsam älter werdenden Stadtteil mit nur ver-hältnismäßig geringen Veränderungen (Indikator: An-stieg Jugendlicher 6-18 und 50 – 65 jährige)
- einen bevorstehenden bzw. bereits eingesetzten Gene-rationswechsel (Indikator: Anstieg 65-85 Jährige und Anstieg Hochbetagte > 85 Jahre in Verbindung mit dem Anstieg junger Familien und Kinder)

Die Phasen des Generationswechsels geben Aufschluss über die Rolle des Stadtteils im Stadtgefüge und weisen möglicherweise auf Handlungsbedarfe hinsichtlich be-stimmter Zielgruppen hin.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Phasen des Generationswechsels schwerer zu erkennen sind, je grö-ßer und älter ein Stadtteil ist. Denn dann finden sich un-terschiedlich alte Baugebiete in enger Nachbarschaft. Ge-nérationswechsel finden so zu unterschiedlichen Zeiten in unterschiedlichen Bereichen des Stadtteils statt.

Wichtigste Indikatoren

- überdurchschnittlicher Anstieg an Hochbetagten und unterdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen (Einwohnermeldedaten)
- Sinkende Grundstückswerte für EFH/MFH (BORIS.NRW)
- Sinkende Preise von Bestandsimmobilien für EFH, ZFH, RH, Eigentumswohnungen (Grundstücksmarktberichte des Kreises Steinfurt)

Grundstückswerte:

Sinkende Grundstückswerte weisen auf eine rückläufige Nachfrage in einzelnen Stadtteilen hin.

Preise von Bestandsimmobilien:

Sinkende Preise von Bestandsimmobilien weisen ebenfalls auf eine rückläufige Nachfrage hin, die durch eine steigende Konkurrenz (beispielsweise durch Neubaugebiete) oder eine insgesamt sinkende Nachfrage ausgelöst werden kann.

Da in Ibbenbüren die Preise für Bestandsimmobilien bereits relativ niedrig sind, können weiter sinkende Preise die Altersvorsorge von Eigentümern gefährden.

Angebot und Verkauf von neuen Grundstücken:

Die Geschwindigkeit des Verkaufs von Grundstücken in neu erschlossenen Wohngebieten gibt einen Hinweis auf die Intensität der Nachfrage im jeweiligen Stadtteil.

Wohneinheiten auf neuen Grundstücken:

Für die Diskussion über die Weiterentwicklung neuer Baugebiete bleibt es auch in Zukunft wichtig, neu fertiggestellte Wohneinheiten den verkauften Grundstücken in Neubaugebieten gegenüberzustellen. Der Stellenwert der Neubaugebiete für den Wohnungsmarkt wird auf diese Weise deutlich.

Da die Statistik von IT.NRW und die Statistik der Stadt große Diskrepanzen aufweisen, sollten die Daten zu den neuen Wohneinheiten/Jahr in EFH, ZFH und MFH unbedingt überprüft werden, um belastbare Zahlen zu erhalten.

Berechnung des Wohneinheitenbedarfs:

Es ist sinnvoll auch in Zukunft den Bedarf neuer Wohneinheiten auf der Grundlage neuer Bevölkerungsdaten alle fünf Jahre neu zu berechnen.

Innenentwicklung

Ausweisungen von Neubaugrundstücken werden in vielen Kommunen immer noch als Lösung für verschiedene Problemlagen gesehen. Der schrumpfenden Bevölkerung und der Überalterung in Stadtteilen soll durch den Zuzug junger Familien begegnet werden, um damit die Auslastung der Infrastruktur sicherzustellen.

Wenig berücksichtigt werden jedoch die offensichtlichen Nachteile von Neuausweisungen:

- Diese führen zu weiteren Folgekosten für die Stadt durch die Pflege und den Unterhalt neuer Erschließungsanlagen und öffentlicher Grünflächen. Auch die Fixkosten für die sich vergrößernden Leitungsnetze der Ver- und Entsorger steigen bei einer gleich bleibenden oder abnehmenden Bevölkerungszahl.
- Neubauf Flächen und neue Eigenheime stehen immer mehr in Konkurrenz zum steigenden Angebot von Bestandsimmobilien. Deren Preise sinken und die Altersversorgung wird gefährdet.

Ein sorgsamer und kontrollierter Umgang mit Neuausweisungen ist daher wichtig und kann nur durch einen Paradigmenwechsel bei der Entwicklung von Bauland gewährleistet werden. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Form von Konversionsflächen, Baulücken und Nachverdichtungsflächen bildet dabei die Grundlage.

In Ibbenbüren gibt es bereits folgende Ansätze einer gezielten Innenentwicklung (vgl. STEP Oberziel 02, Langfassung):

- Baulückenkataster von 1990: Dieses sollte aktualisiert werden und von einer Entwicklungsoffensive begleitet werden.
- Bebauungspläne, die der Nachverdichtung und Innenentwicklung dienen (z.B. B-Plan 99 in Dörenthe oder B-Plan Nr. 70 „Südstraße/Arenbergstraße“): Diese sollten hinsichtlich ihrer Umsetzungshemmnisse überprüft werden.
- European-Wettbewerb Diekwiese/ehemaliger Bauhof und Werthmühlenplatz: Die weitere Entwicklung dieser großen attraktiv gelegenen Flächen ist unbedingt zeitnah und mit hoher Priorität fortzusetzen.

Die Hauptvoraussetzung für die Neuorientierung von der Flächenneuausweisung zur Innenentwicklung bildet ein kommunalpolitisches Bekenntnis zum Vorrang der Innenentwicklung.



Handlungsempfehlungen Innenentwicklung

Baulücken und Nachverdichtungspotenziale

In Baulücken besteht in der Regel Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB. Es handelt sich dabei um zur Bebauung vorgesehene Grundstücke, die jedoch nicht bebaut wurden.

Es gibt verschiedene – nicht immer rationale – Ursachen für die Entstehung oder die fehlende Entwicklung von Baulücken:

- Häufig wurden zwei Grundstücke erworben, eines für den eigenen Bedarf, eines für die Kinder. Dieses wurde jedoch nicht von diesen genutzt. Einigen Eigentümern fällt es daher besonders schwer, sich davon zu trennen.
- Der zusätzliche Baugrund kann als Gartengrundstück dienen oder eine Wertanlage darstellen, die später vererbt werden soll.

Nachverdichtungspotenziale sind Entwicklungspotenziale bereits bebauter Flächen, häufig auf sehr großen, langgestreckten Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Hier besteht teilweise Baurecht (nach B-Plan oder nach § 34 BauGB) und teilweise nicht.

Die Nachverdichtung bestehender Siedlungen ist in der Regel bei den Bewohnern sehr umstritten. Während die einen die Entwicklung der Siedlung bzw. ihres Grundstücks begrüßen, wirken für die anderen Neubaumaßnahmen störend. Nachverdichtung kann daher nur dann erfolgreich sein, wenn sie auf eine größtmögliche Zustimmung der Eigentümer trifft.

Konversion innerstädtischer Flächen weiter vorantreiben

Die gezielte Entwicklung von Konversionsprojekten hat in Ibbenbüren bereits mit dem European-Wettbewerb für die Diekwiese und den Werthmühlenplatz begonnen (vgl. Abb. 49). Die weitere Entwicklung dieser Flächen ist weiter voran zu treiben und von einem öffentlichen Diskussionsprozess zu begleiten.

Daneben eignet sich auch die an der Bahn gelegene Nike-Fläche u.a. für innerstädtisches verdichtetes Wohnen, welches sich bereits in der Umgebung der Fläche befindet (vgl. Abb. 49).



Abb. 48: verdichtetes Wohnen in der Nähe der Nike-Fläche
(Quelle: eigenes Foto)



Abb.49: Ausschnitt aus dem Wettbewerbsergebnis: Bebauungsvorschlag Werthmühlenplatz

Baulücken aktivieren

Während die Konversion überwiegend im zentralen Bereich Ibbenbürens eine Rolle spielt, sollte die Aktivierung von Baulücken in allen Stadtteilen erfolgen, da sie zur Stabilisierung der Stadtteile beitragen und den lokalen Bedarf decken kann.

Entwicklung von Baulücken

Es gibt viele Gründe für den Entwicklungsstillstand in Baulücken:

- Einige Eigentümer möchten ihren großen Garten erhalten oder aber das Grundstück für ihre Kinder frei halten.
- Manche Eigentümer scheuen den Aufwand, den eine Parzellierung und eine Veräußerung mit sich bringen würde.
- Andere möchten verkaufen, haben aber zu hohe Preisvorstellungen oder aber die Grundstücke sind zu groß, zu klein oder ungünstig geschnitten oder aufgrund ihrer Lage wenig attraktiv.

Die Eigentümeransprache bildet daher die Grundlage der Entwicklung von Baulücken. Zunächst sind die Gründe für die Entstehung der Baulücke zu ermitteln, sinnvollerweise im Rahmen einer schriftlichen Befragung (vgl. Checkliste zur Durchführung einer schriftlichen Befragung). Dann sind geeignete Maßnahmen zu finden, die den Eigentümer helfen, die Baulücke zu entwickeln.

Sinnvoll ist es Baulücken, die verkauft werden sollen, auf dem Ibbenbürener Grundstücksportal im Internet anzubieten und (potenzielle) Verkäufer und Käufer zu beraten. Bei unentschlossenen Verkäufern kann möglicherweise auch ein Grundstückstausch sinnvoll sein.

Zusätzlich kann es sinnvoll sein, besondere Vergünstigungen beim Erwerb von Baulücken anzubieten (vgl. Bremer Baulückenprogramm).

Zu beachten ist dabei, dass das Baulückenkataster sowie die Internetbörse regelmäßig gepflegt und aktualisiert werden müssen.

Grundlage für die Aktivierung von Baulücken bietet ein aktuelles stadtweites Baulückenkataster. Auf dieser Grundlage kann die Ansprache aller Baulückeneigentümer erfolgen. Diese Ansprache sollte durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

Checkliste zur Durchführung

- Ermittlung der Baulücken-Flurstücke aus Datenbank/Baulandkataster etc.
- Ermittlung der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaften mit Adressen z. B. aus Grundbuch (ALB)
- Auswählen eines Adressaten bei Eigentümergemeinschaften (z. B. aus Grundsteuerbescheid)
- Bei Serienbriefversand: Aufbereitung der Adresslisten in Excel-Tabellen; diese dienen als Quelllisten, welche die notwendigen Informationen für den Serienbrief (Adresse, Anrede) und ggf. den Kopf der Fragebögen (Flurstück und Name des Eigentümers) enthalten
- Anschreiben des Bürgermeisters an die Eigentümer (siehe Entwurf)
 - Termin für Rücklauf in Text einsetzen
 - Ansprechpartner/in mit Telefonnummer ergänzen
 - Festlegen, wie Rücklauf erfolgen kann (per Fax, per Post, persönlich im Rathaus abgeben etc.)
- Fragebogen als Anlage beifügen (siehe Entwurf)
- Je Flurstück wird ein Fragebogen verschickt, d.h. ein Eigentümer kann mehrere Fragebögen erhalten (siehe Vermerk auf Anschreiben)
- Bei Eigentümergemeinschaften wird nur ein Vertreter angeschrieben, das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen (siehe Vermerk auf Anschreiben)
- Für Grundstücke im Besitz der Gemeinde/Stadt sollte auch je ein Fragebogen ausgefüllt werden (wichtig für statistische/repräsentative Auswertungen)
- Die Eigentümerbefragung ist durch Presse- und andere Öffentlichkeitsarbeit vorzubereiten und zu begleiten
- Bei Landkreisen / kommunalen Allianzen: Die Eigentümerbefragung sollte in allen Kommunen möglichst zeitgleich erfolgen, da so die Aktion besser von der (regionalen) Presse begleitet werden kann
- Überwachung Rücklauf (ggf. 2. Durchlauf starten, erfolgsversprechend!)
- Auswertungen durchführen und veröffentlichen
- Konsequenzen ziehen (Einstellen der Flurstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern in Grundstücksbörse, Beratung anbieten, nachhaken,)

Entwurf: Baader Konzept GmbH mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Checkliste zur Durchführung einer schriftlichen Befragung
(Quelle: Baader Konzept GmbH)

Bremer Baulückenprogramm

In Bremen erhalten Investoren, die eine Baulücke entwickeln wollen, folgende Privilegien:

- Ermäßigte Hypothekenzinsen
- Reduzierung der Wohngebäudeversicherung
- Günstigere Stellplatzablösung (bei Bedarf)

Das Baulückenkataster kann bei der Stadt eingesehen werden. Diese erteilt Baulückentestate für die Verhandlung mit Kreditinstituten und berät bei der Entwicklung auch in schwierigen Fällen.

Seit Beginn dieses Programms sind zahlreiche Baulücken bebaut worden (vgl. www.bauumwelt.bremen.de).

Zur Umsetzung eines solchen Programms ist ein konzentriertes Vorgehen zwischen Stadt, Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen notwendig.

Dieses könnte beispielsweise auch Thema auf dem „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ sein.



Handlungsempfehlungen Innenentwicklung

Nachverdichtung initiieren und fördern

Die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen auf rückwärtigen Grundstücksbereichen ist in der Regel noch aufwändiger als die Aktivierung von Baulücken. Sie spielt insbesondere in den Stadtteilen eine Rolle, die über viele große Grundstücke und nur wenige Neubaugrundstücke verfügen (Dörenthe, Uffeln) (vgl. hierzu auch STEP Oberziel 03 – Langfassung). Sie kann aber auch in anderen Stadtteilen mit großen Grundstücken eine Strategie darstellen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann einen guten Anlass dazu bieten sich konzeptionell mit großen Grundstücken zu befassen (vgl. Nachverdichtung in HH-Volksdorf). In einigen Blockinnenbereichen ist die Stadt daher bereits aktiv geworden. Diese Aktivitäten sollten unbedingt fortgesetzt werden. Möglicherweise sind auch weitere unterstützende Leistungen für die Eigentümer analog zur Baulückenaktivierung (s.o.) sinnvoll.

Nachverdichtung in Hamburg Volksdorf

Die Stadt Hamburg hat für Teile des beliebten Stadtteils Volksdorf Bebauungspläne für die Bebauung des rückwärtigen Bereichs aufgestellt und formuliert dort Kriterien für eine siedlungsverträgliche Bebauung:

- Begrenzung der Grundfläche auf 120 m²
- Zulässigkeit von 1 WE / Gebäude
- eingeschossige Bebauung
- Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung

Weiterführende Literatur zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Stadt Emsdetten (Hrsg.) (2006): Innen Wohnen - außen schonen, Handbuch zur Binnenentwicklung, Emsdetten

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im IEMB (Hrsg.) (2006): Nachhaltige Entwicklung von Wohngebäuden der 1920er bis 1940er Jahre in Wachstumsregionen, Berlin

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren : Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg

<http://www.alliaz-fuer-die-flaeche.de>

<http://www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/bestpractice/baulueck.htm>

<http://www2.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/52539/>

<http://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen213.c.3564.de>

Exkurs: Probleme bei der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen (Stadt Emsdetten 2006)

Grundstücksverfügbarkeit

Viele Nachverdichtungen durch Neubaumaßnahmen im Zusammenhang mit einer neuen Erschließungsstraße scheitern am Problem der Grundstücksverfügbarkeit. Einzelne Grundstückseigentümer sind nicht bereit, Teile ihrer Grundstücksflächen für eine Verkehrsfläche abzutreten. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von einer grundsätzlichen Ablehnung einer Nachverdichtung bis hin zu konkreten individuellen Aspekten (Alter, vorhandene Nachbarschaftskonflikte). Grundsätzlich sollten die Entwurfskonzepte flexibel sein, um kurzfristige individuelle Wünsche ebenso zu berücksichtigen wie langfristig sinnvolle Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks.

Erschließungskosten

Trotz der Tatsache, dass gemeinschaftliche Erschließungsmaßnahmen vielfach städtebaulich sinnvoller und kostengünstiger sind, stellen die daraus resultierenden Erschließungskosten vielfach ein großes Hemmnis dar. Neben individuellen finanziellen Problemen ist die Ursache hierfür meist in einer kurzfristig nicht beabsichtigten Grundstücksverwertung zu suchen: Warum sollen Eigentümer jetzt Erschließungskosten zahlen, wenn diese für sich selbst oder Familienmitglieder keine Bauabsichten hegen bzw. keine Veränderungsabsichten haben?

Dabei haben zahlreiche Gespräche gezeigt, dass das Problem nicht das Abtreten von Grundstücksflächen und die Sinnhaftigkeit einer langfristigen anderen Grundstücksverwertung ist, sondern die tatsächlich anfallende Zahlung der Erschließungskosten. Hier gilt es, Lösungen zu finden, die den Zeitpunkt der Zahlungsfälligkeit stärker an ein konkretes Bauvorhaben bindet. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erschließungsmaßnahme nicht durch die Stadt, sondern durch einen anderen Erschließungsträger (beispielsweise die Entwicklungsgesellschaft eines Bankinstituts) durchgeführt wird und für die nicht bebauten Grundstücke eine Vorfinanzierung erfolgt. Als Lösungsoption bieten sich hierfür zum einen eine grundbuchrechtliche Absicherungen (z.B. Vorkaufsrechte) an. Zum anderen kann auch ein Grundstückstreifen vorgehalten werden, so dass das Grundstück nicht erschlossen ist. Der Verkaufspreis beinhaltet dabei dann die Erschließungskosten.

Möglicher Ablauf einer Nachverdichtungsmaßnahme

1. Schritt: Anfrage/Interessenbekundung eines oder mehrerer Eigentümer(s) oder Impuls durch die Gemeinde

Ein (oder mehrere) Eigentümer bekundet ein Interesse, einen Teil seines Grundstücks neu zu bebauen. Der Impuls für das Bebauungsplanverfahren kann aber auch von der Gemeinde ausgehen, die dafür geeignete Baublöcke identifiziert hat und Bewohner für die Nachverdichtung sensibilisieren möchte.

2. Schritt: Allgemeine Analyse des Baublockes

Es sollte zunächst geprüft werden, ob der Baublock grundsätzlich für die Binnenentwicklung geeignet ist. Kriterien hierfür sind z.B.:

- Grundstücksgröße (für ein frei stehendes EFH nicht kleiner als 400 qm),
- vorhandene Grünelemente (schützenswerter Baumbestand kann Bebauung verhindern),
- vorhandene Siedlungsgebäude (besonders wertvolle Bauensembles können durch zusätzliche Bebauung in ihrer Wirkung gestört werden),
- Lage und Infrastrukturausstattung (zusätzliche Bebauung ist vor allem in zentralen, gut ausgestatteten Lagen sinnvoll),
- ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze

3. Schritt: Erarbeitung erster Beispielentwürfe

Ist der Baublock geeignet, so können beispielhafte Entwürfe für die Nachverdichtung angefertigt werden, die die Grundlage für die Gespräche mit den Bewohnern bilden. Als Diskussionsgrundlage für weitergehende Gespräche (s.u.) sollten städtebauliche Entwürfe für den entsprechenden Baublock angefertigt werden. Verschiedene beispielhafte Möglichkeiten finden sich auch in dem Handbuch zur Binnenentwicklung der Stadt Emsdetten (vgl. Stadt Emsdetten 2006). Zu den Entwürfen gehören auch Aussagen zur Geschossigkeit, Baustruktur, block-spezifischen Dichte (GRZ/GFZ) u.ä.

4. Schritt: Erstes Bürgergespräch mit Abfrage Interesse

Im Rahmen dieses von der Verwaltung organisierten Termins sollen die Rahmenbedingungen erläutert und erste Konzeptansätze vorgestellt werden.

Auf Basis dieser Informationen wird das Interesse bei den Bewohnern abgefragt. Zeigt sich beim ersten Gespräch deutlicher Widerstand und ist keine sinnvolle städtebauliche Einheit möglich, wird das Verfahren nicht fortgesetzt.

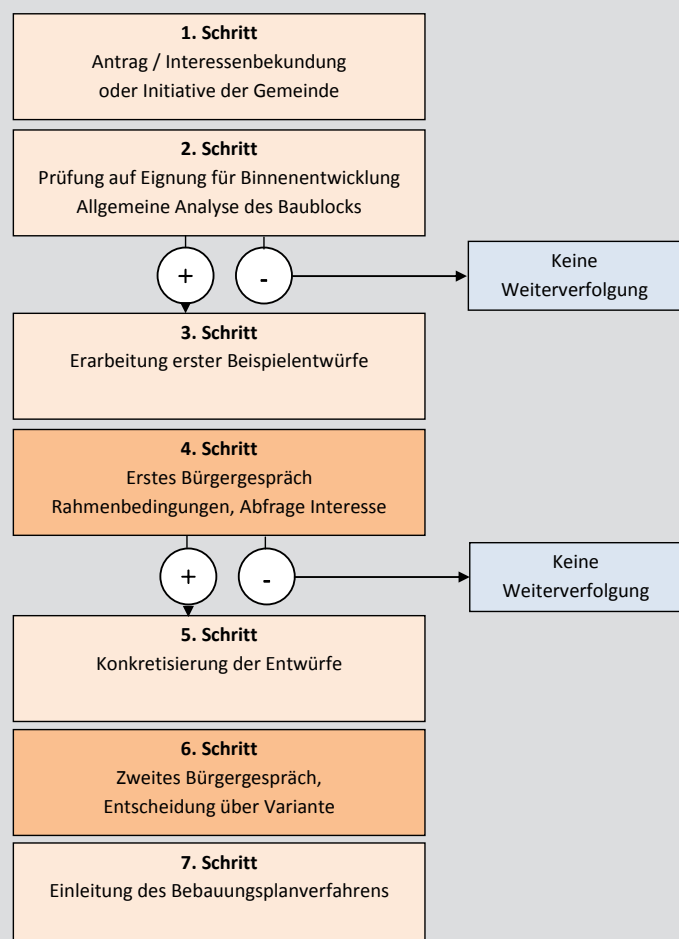
6. Schritt: Konkretisierung der Entwürfe

Wenn eine entsprechende Einheit gebildet werden kann, sind die Vorzugsvarianten anschließend zu konkretisieren und alternative Entwürfe zu erarbeiten, die dann die Grundlage für das folgende Bürgergespräch bilden.

7. Schritt: Zweites Bürgergespräch

Die konkretisierten Entwürfe werden im Rahmen einer zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellt. Am Ende dieses Termins steht die verbindliche Entscheidung für einen bestimmten Entwurf. Idealerweise ergibt sich während der o.g. Gespräche ein Konsens, bei dem (möglichst) alle individuellen Wünsche bei gleichzeitiger Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen erfüllt sind.

8. Schritt: Einleitung B-Planverfahren





Handlungsempfehlungen Flächenmanagement

Bebauungspläne in zentralen Bereichen überprüfen

Geschosswohnungsbau ist insbesondere auf zentral gelegenen Flächen, die über eine gute ÖPNV-Erschließung verfügen und im Umfeld von Nahversorgungseinrichtungen liegen, sinnvoll. Hier können baurechtliche Festsetzungen älterer Bebauungspläne der Realisierung von Geschosswohnungsbauten entgegenstehen.

Es wird daher empfohlen, in den innerstädtischen Gebieten oder auch in den zentralen Bereichen Püßelbürens und Laggenbecks vorhandene Bebauungspläne hinsichtlich folgender Festsetzungen zu überprüfen:

- Zahl der Wohneinheiten
- GRZ
- Geschossigkeit

Bei Festsetzungen, die einer verdichteten Bebauung entgegenstehen, kann es sinnvoll sein, Bebauungspläne im Sinne von Angebotsplanungen anzupassen.

Flächenmanagement erweitern

Die Stadt Ibbenbüren betreibt bei der Entwicklung neuer Wohngebiete bereits ein vorausschauendes Flächenmanagement. Ein Großteil der neuen Flächen wird vorzeitig aufgekauft und durch die Stadt entwickelt. Die neuen Wohngebiete befinden sich überwiegend in den inneren Stadtteilen. Zurzeit gibt es daher noch in fast allen Stadtteilen (abgesehen von Uffeln) Grundstücke in Neubaugebieten zu erwerben.

In Zukunft sollte jedoch angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs, des steigenden Angebots älterer Einfamilienhäuser sowie der Entwicklung der Flächen an der

Diekwiese und am Werthmühlenplatz ein sparsamer Umgang mit den Neubaulflächen erfolgen. Die zu entwickeln Flächen sollten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Folgekosten überprüft werden. Dies betrifft in besonderem Maße schlecht in den Siedlungszusammenhang integrierte Flächen, wie z.B. die Fläche am Fordweg-West.

Gleichzeitig sollten die Flächen – so wie auch in der Vergangenheit erfolgt – in ihrer Entwicklung priorisiert werden, wobei kleine, im Siedlungszusammenhang liegende Flächen den Vorrang erhalten sollten.

Wirtschaftlichkeit neuer Baugebiete berechnen

Neue Baugebiete lösen eine Vielzahl von Kosten aus, die teilweise sofort, teilweise aber auch erst später in Form von Folgekosten anfallen (s.o.). Um diese Kosten bei der Baulandausweisung zu berücksichtigen, sind verschiedene Kostenrechner auf dem Markt, die Erkenntnisse zu den langfristigen Kosten und Nutzen von Baugebieten liefern (vgl. Stadtentwicklungsprogramm Oberziel 01).

Die Stadt Ibbenbüren prüft gegenwärtig verschiedene Kostenrechner hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit. Nach Abschluss der Prüfung sollte der favorisierte Kostenrechner Eingang in ein kommunales Flächenmanagement finden und die Informationen über potenzielle Neubaulflächen vertiefen.

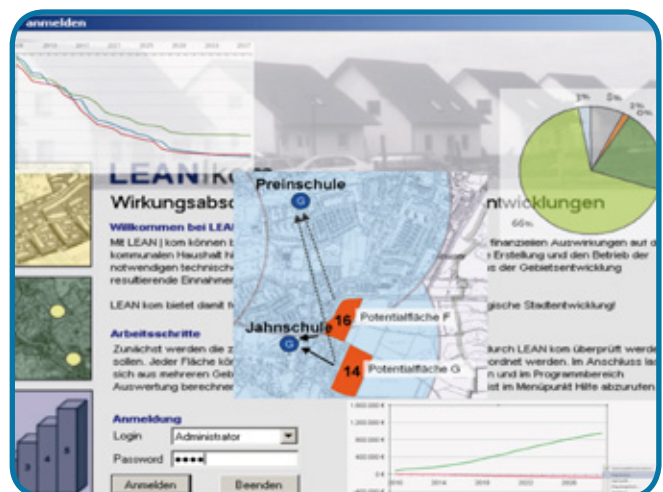


Abb. 50: Beispiel: Kostenrechner für neue Baugebiete
(Quelle: Planersocietät 2009)

Flächenentwicklung weiter priorisieren

Trotz Innenentwicklung werden insbesondere in den Stadtteilen mit guter ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur in geringem Maße weitere Neuausweisungen für Einfamilienhäuser notwendig sein. Hier gilt es durch eine Priorisierung der Potenzialflächen ein nachfragegerechtes Angebot zu schaffen, das auch über 2020 hinaus noch Zukunft hat.

Gegenwärtig finden sich in fast allen Stadtgebieten (abgesehen von Uffeln) Neubaugebiete, in denen Grundstücke zum Verkauf stehen. Dadurch wurden die Stadtteile hinsichtlich ihrer Bevölkerung und der Auslastung ihrer Infrastruktur stabilisiert.

In den meisten Stadtteilen wird es bis zum Jahr 2020 noch ein ausreichendes Angebot an Neubaugrundstücken geben. Dennoch kann es an einzelnen Stellen zu unerwarteten Nachfragesteigerungen kommen, für die rechtzeitig geeignete Flächen zu entwickeln sind.

Prioritäten sollten daher bereits frühzeitig geprüft und die Flächenneuausweisung gezielt beobachtet werden.

Zentrales Kriterium für die Neuausweisung sollte die Nähe zu bereits vorhandener Infrastruktur (Kinderbetreuung, Grundschule, Einkaufen, ÖPNV) sein. Erst Flächen, die diesen Kriterien entsprechen, sollten einer weiteren Folgekostenprüfung unterzogen werden.

Damit erscheinen beispielsweise die auf der Karte Abbildung 47 markierten Flächen möglicherweise verzichtbar.

Nischen kommunizieren

Beim Erwerb oder Neubau einer Immobilie oder Wohnung wird neben der Lage auch die Qualität immer wichtiger. Dabei spielen zunehmend nicht nur die „klassischen“ Qualitäten wie Wohnumfeld, Größe der Wohnung und Ausstattung eine Rolle sondern auch Qualitäten, die bislang eher ein Nischendasein führen wie:

- der energetische Zustand von Bestandsimmobilien sowie
- neue Wohnformen, vor allem in zentral gelegenen Gebieten

Die Förderung der energetischen Erneuerung von Bestandsimmobilien wird durch die Initiative „Haus im Glück“ des Kreises Steinfurt, die Stadt und die lokalen Kreditinstitute bereits unterstützt.

Auch ein Wohnprojekt, das ein gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht, ist mit dem Projekt „WunschWohnen“ bereits vorhanden.

Um eine größere Breitenwirkung zu entfalten, benötigen beide Initiativen noch weitere Unterstützung in der Stadt.

Energetische Erneuerung intensiv bewerben

Trotz Beratungsangeboten durch die Stadt im Zusammenhang mit der Initiative „Haus im Glück“ des Kreises Steinfurt spielt die energetische Erneuerung in Ibbenbüren zurzeit keine nennenswerte Rolle.

Es wird jedoch erwartet, dass dieses Thema aus verschiedenen Gründen in Zukunft immer wichtiger wird: Die Preise für Energie steigen kontinuierlich. Damit nimmt auch die Bedeutung des Energieverbrauchs eines Hauses in Zukunft zu. Ein geringer Energieverbrauch trägt zum Werterhalt bei. Gleichzeitig steigert die Gebäudesanierung durch die Einbeziehung des lokalen Handwerks die Wertschöpfung in der Region.

Zahlreiche Programme der KfW fördern die energetische Erneuerung (vgl. www.kfw.de).

Weitere Maßnahmen zur Förderung der energetischen Eigenheimsanierung sind daher sinnvoll. Besonders erfolgreich sind insbesondere aufsuchende gezielte Beratungskampagnen, die von einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden (vgl. Beispiele für Energieberatungskampagnen).



Handlungsempfehlungen Nischen kommunizieren

Beispiele für Energieberatungskampagnen

Mit den regelmäßig stattfindenden Kampagnen „Gut beraten starten“ bietet die **Region Hannover** nach und nach in allen Gemeinden eine kostenlose Beratung zur energetischen Gebäudesanierung an. Die Energieberater informieren bei einem Hausbesuch über die verschiedenen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten der energetischen Modernisierung.

Als Auftakt der Kampagne gibt es in jeder Kommune einen Infostand oder eine Infoveranstaltung. Dort beantworten die Energieberater Fragen und erläutern Möglichkeiten zur Modernisierung und vergeben Termine zur individuellen Beratung. Außerdem werden die Kampagnen von intensiver Presseberichterstattung begleitet.

Eine nach fünf Jahren durchgeführte Evaluation zeigte, dass die Beratungen erfolgreich waren: 78 Prozent der Befragten haben nach der Beratung Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt oder konkret geplant. Durchschnittlich wurden 30.000 Euro in Maßnahmen zur Erneuerung von Heizung oder Fenstern sowie zur Dämmung von Dach oder Außenwand investiert.

Pro Jahr finden ca. 7-8 Beratungsaktionen mit jeweils rund 80 Beratungen statt. Das bedeutet, dass ca. 62 Haushalte pro Beratungskampagne energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Es zeigte sich auch, dass die Beratungen dazu führten, dass mehr Maßnahmen in Auftrag gegeben wurden als vorher geplant waren, dass die Modernisierung mit höherem energetischen Standard durchgeführt wurde und dass Modernisierungen zeitlich vorgezogen wurden.

Etwa $\frac{1}{4}$ der Befragten hatte sich durch die Beratungen erstmalig mit dem Thema „energetische Modernisierung“ beschäftigt.

Ähnliche Kampagnen fanden in **Viernheim oder Heidelberg** statt, wo unter dem Slogan „Die Energiekarawane kommt“ in Stadtteilen mit besonders hohem Altbaubestand Beratungskampagnen zur energetischen Erneuerung durchgeführt wurden.

Die Aktion wurde durch ein Anschreiben des Bürgermeisters an die Hauseigentümer, Postwurfsendungen an alle Haushalte, Pressearbeit und Poster im Straßenraum vorbereitet.

Im Aktionszeitraum von 3-4 Wochen zogen dann die Berater in den ihnen zugeteilten Straßen von Haus zu Haus und boten eine einstündige Energieberatung an. Bei der ersten Karawane wurden die Anwohner ausschließlich durch Klingeln an den Haustüren erreicht, bei der zweiten und dritten vorwiegend durch vorheriges Anrufen bei den Hauseigentümern.

Durch das vorherige Anrufen wurden die weniger interessierten Bewohner und Bewohnerinnen „aus-sortiert“. Diese vereinbarten keinen Beratungstermin. Es blieben die interessierten Hauseigentümer übrig (vgl. www.viernheim.de).



Abb. 51: Die Enrgiekarawane kommt (Quelle: Stadt Viernheim)

Neue Wohnformen fördern

Das lokale Wohnprojekt „WunschWohnen“ ist in Ibbenbüren Begründer einer lokalen Initiative für gemeinschaftliches Wohnen. Diese Initiative bevorzugt innerstädtische Lagen und bedarf weiterer Unterstützung und Vernetzung in der Stadt.

Die Relevanz von Wohnprojekten für Ibbenbüren wird umfassend in der Langfassung des Oberziels 04 des Stadtentwicklungsprogramms beschrieben. Hier sind vor allem zwei wichtige Unterstützungsleistungen zu nennen:

- Die Werbung und Beratung neuer Mitglieder: Wichtige Klientel für Wohnprojekte in Ibbenbüren sind alleinstehende Frauen und Männer im Rentenalter, die sich nach der Familienphase ein gemeinschaftliches Leben vorstellen können, jedoch über zu wenig Information über derartige Projekte verfügen.
Hier ist insbesondere eine weitere Vernetzung notwendig, die verschiedene Zielgruppen berücksichtigt (vgl. auch Stadtentwicklungsprogramm Ziel 04).
- Die Bevorzugung von Wohnprojekten bei der Anhandgabe von städtischen Grundstücken: Häufig benötigen Wohnprojekte eine gewisse Vorlaufzeit beim Erwerb von Grundstücken, um alle Mitglieder der Gruppe mit den Bedingungen vertraut zu machen.

Weiterführende Literatur zu Wohnprojekten

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft - Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Düsseldorf

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (2008): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt, Berlin

Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2009): Baugemeinschaften, Bonn

Bremen

In einem zweistufigen Vergabeverfahren haben Baugemeinschaften bis zu 12 Monate Zeit für den Vertragsabschluss. Maßgeblich für die Vergabe ist nicht das Höchstgebot, sondern das Nutzungskonzept.

www.senatspressestelle.bremen.de

Tübingen

Im Internet und bei Veranstaltungen stellen sich Baugemeinschaften vor und suchen Mitbauer. Einzelne Interessenten, die eine Wohnung bei einem Bauträger kaufen oder in einer Baugemeinschaft mitbauen wollen und noch Mitstreiter suchen, haben so die Möglichkeit, Projekte oder Partner zu finden.

www.tuebingen.de



Abb. 52: WunschWohnen in Ibbenbüren

Quartiere entwickeln und attraktiv erhalten

Um den Wohnungsmarkt in den außerhalb des zentralen Bereichs liegenden Stadtteilen auch langfristig stabil zu erhalten, ist eine Entwicklung des Wohnumfeldes bzw. die gestalterische Aufwertung der Ortsteilzentren wichtig.

Alle Stadtteile werden von Landesstraßen durchschnitten, deren Straßenraum auch innerhalb der Ortschaften von den Notwendigkeiten des motorisierten Individualverkehrs geprägt ist und wenig Aufenthaltsqualität besitzt. Die an den Landesstraßen liegenden zentralen Einkaufsbereiche werden daher ebenfalls vom Durchgangsverkehr beeinträchtigt.

Die Aufwertung und ggf. Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrten kann daher zur Stärkung der Aufenthaltsqualität beitragen und die Barrierewirkung dieser Straßen im Ortsteil mindern.

In den beiden am Rande gelegenen Stadtteilen Dörenthe und Uffeln kann eine reguläre Infrastruktur in Form von Geschäften oder öffentlichen Einrichtungen nicht wirtschaftlich betrieben werden. Daher sind hier verstärkt alternative oder mobile Versorgungskonzepte unter Beteiligung der ortsansässigen Bevölkerung zu entwickeln.



Handlungsempfehlungen Quartiere entwickeln

Zentrale Bereiche aufwerten

Die Aufwertung der zentralen Lagen Püßelbürens, Dickenbergs und Laggenbecks ist bereits Gegenstand des Stadtentwicklungsprogramms (vgl. Oberziel 27 Langfassung). Diese trägt nicht nur dazu bei, eine Mitte zu definieren, sondern auch die Bereiche miteinander zu verbinden.

Bei der Planung und Konkretisierung baulicher Maßnahmen zur Aufwertung der Ortszentren und Hauptstraßen in den Stadtteilen sind Bewohner und lokale Vereine zu beteiligen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Lösungen der Verkehrsberuhigung in den Stadtteilen möglicherweise auch auf die anderen Stadtteile übertragbar sind und eine „Offensive Ortsdurchfahrten“ in der gesamten Stadt sinnvoll sein kann.

Beispiel Gemeinde Fuchstal

Während der Landkreis die Fahrbahn der Kreisstraße erneuert hat, wurden im Rahmen der Dorferneuerung parallel die Seitenflächen entlang der Fahrbahn neu gestaltet.

Die Fahrbahn wurde auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert, wodurch große Flächen entsiegelt und begrünt werden konnten.

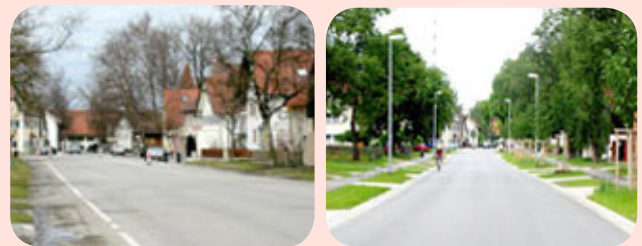


Abb. 53: Ortsdurchfahrt vorher-nachher
(Quelle: www.lars-consult.de)

Bürgerschaftliche Quartierskonzepte entwickeln

Die Stadtteile Dörenthe und Uffeln verfügen – anders als die anderen Ibbenbürener Stadtteile – nicht über eine funktionierende Nahversorgung. Die Grundschule in Dörenthe ist bereits geschlossen.

Die Bestrebungen der lokalen Bevölkerung, neue Wohnbauflächen zu entwickeln um die Ortsteile zu stabilisieren, werden umfassend in Oberziel 03 des Stadtentwicklungsprogramms dargestellt.

Doch auch neue Wohngebiete vermögen nicht zur Stabilisierung beizutragen, weil die Schwelle für wirtschaftlich tragfähige Infrastrukturen auch dadurch nicht erreicht werden kann. Zudem ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesen peripheren Bereichen gering. Bereits jetzt verlangen Banken dort einen größeren Eigenkapitalanteil beim Erwerb einer Immobilie.

Beide Ortsteile verfügen über ein reges Vereinsleben und ein intensives bürgerschaftliches Engagement, das für die auch gemeinschaftlich getragener Maßnahmen eine gute Voraussetzung bildet.

Quartierskonzepte zur Sicherung der Daseinsvorsorge sowie zur Unterstützung des Generationswechsels, können zur Stabilisierung dieser Stadtteile beitragen. Bestandteile dieser Quartiersentwicklungskonzepte könnten sein:

- Verbesserung des ÖPNV durch TaxiBus oder Bürger-Bus (vgl. Oberziel STEP 29)

Weitere Elemente des Quartiersentwicklungskonzept könnten sein:

- Verbesserung der Nahversorgung durch kleine stationäre Angebote (z.B. Dorfladen) oder mobile Versorgungsangebote (vgl. Oberziel STEP 28)
- Unterstützung des Generationswechsels durch Förderung oder Beratung (vgl. Oberziel STEP 02)

Viele gute Beispiele finden sich auch im Bundeswettbewerb „Menschen und Erfolge“ (vgl. www.menschenundfolge.de).

Im Rahmen der Quartierskonzepte sind Alternativen in verschiedenen Sitzungen vor Ort zu diskutieren und zu konkretisieren.

Dorfladen in Welbergen (Ochtrup)

Im Ochtruper Ortsteil Welbergen (1.240 Einwohner) wird ein Dorfladen genossenschaftlich betrieben. Durch die Mitglieder erfolgte eine finanzielle Einlage von 250€ bei ca. 200.000€ Investitionskosten. Alle Mitglieder haben ein demokratisches Entscheidungsrecht. Das Lebensmittelassortiment wurde vergrößert und ein Café integriert.

(vgl. auch STEP Oberziel 28, <http://www.wdr.de/tv/huh/sendungsbeitraege/2012/01/02.jsp>)

BürgerBus im Kreis Steinfurt

Ein BürgerBus verkehrt ähnlich wie ein Linienbus oder der TaxiBus auf festen Linien nach Fahrplan zum normalen Bustarif. Im Unterschied zu „normalen“ Bussen werden im BürgerBus ehrenamtliche Fahrerinnen und Fahrer eingesetzt und das Fahrzeug ist kleiner (acht Sitzplätze). Es kann mit einem Pkw-Führerschein und einem leicht zu erwerbenden Personenbeförderungsschein gefahren werden.

Träger des BürgerBusses sind BürgerBusvereine, von denen es im Kreis Steinfurt derzeit drei gibt. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert BürgerBusvereine folgendermaßen:

- Anschaffung eines BürgerBusfahrzeuges: 32.000 Euro (alle sieben Jahre kann ein neues Fahrzeug angeschafft werden),
- Alternative Antriebe: 2.000 Euro,
- Niederflurfahrzeuge: 8.000 Euro zusätzlich,
- jährlicher Zuschuss von 5.000 Euro für Organisation

Zusätzlich unterstützt der Kreis Steinfurt die Einrichtung und den Betrieb des BürgerBusses durch einen einmaligen Zuschuss und die Erstattung der Gebühren für die Beantragung und Verlängerung der Fahrerlaubnisse und die Gesundheitsuntersuchungen der Fahrer.

(<http://www.kreis-steinfurt.de>)

TaxiBus im Kreis Steinfurt

In Lotte verkehrt ein Taxibus als Linie 223 und verbindet Osterberg, Lotte, Wersen und Halen miteinander. Am Nachmittag fährt er im Stundentakt nach telefonischer Voranmeldung zu Preisen des normalen Busverkehrs.

Ein Handzettel des RVM informiert über den Fahrplan und die Kontaktdaten für die Anmeldung.



Abb. 54: Taxibus im RVM (Quelle: www.rvm-online.de)

Dorfladen in Ettenbeuren

Der Dorfladen Ettenbeuren bei Ulm (Betreiber: 169 Bürger als Gesellschafter) versorgt die Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Im 1.100 Einwohner zählenden Ettenbeuren wird der Dorfladen seit 1998 erfolgreich betrieben und von etwa 200 Kunden pro Tag genutzt.

169 BürgerInnen sind Dorfladen-Gesellschafter und haben 1998 jeweils 250 DM Eigenkapital (insg. 29.271 DM) eingebracht, um gemeinsam ein wichtiges Stück Infrastruktur im Dorf zu erhalten. Häufig werden Dorfläden auch mit Poststellen oder Bankautomaten kombiniert.

(<http://www.dorfladen-netzwerk.de>, <http://www.dorv.de>)
„Dorv“ steht hier für Dienstleistung und ortsnahe rundum Versorgung)



Abb. 55: Dorfladen (Quelle: www.myheimat.de)

„Jung kauft alt“ (Hiddenhausen)

Die Gemeinde Hiddenhausen hat ein Förderprogramm aufgelegt, mit dem seit fünf Jahren junge Familien beim Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie unterstützt werden.

Förderwürdig ist folgendes:

- Erstellung eines Altbaugutachtens mit bis zu 1.500 €
- Förderung des Erwerbs (oder Abriss und Neubau) bis zu 9.000 €, verteilt auf sechs Jahre

In den letzten fünf Jahren haben insgesamt 200 Familien diese Förderung in Anspruch genommen, davon etwa die Hälfte Zuzügler aus anderen Gemeinden.

Einige Gemeinden in Nordrhein-Westfalen und aus anderen Bundesländern haben dieses Modell bislang kopiert.

(<http://www.hiddenhausen.de>; oder: <http://www.wdr.de/mediathek/html/regional/2012/05/22/westblick-hiddenhausen.xml>)



Wohnungsmarktanalyse

Anhang

Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Münster (2010): Berechnungen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2009): Trends der Wohneigentumsbildung - Haushalte, Objekte, Finanzierung; in: BBSR-Berichte KOMPAKT 6/2009, Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010): Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand; Berlin
- Bertelsmann-Stiftung (2012): Wegweiser Kommune, Demographiebericht
- Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Lippe, Jens (2009): Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren, in: Bock et. al: Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren – Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA; Berlin
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009): Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden; Bonn
- Empirica GmbH (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2011): Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hamburg.
- Jacob, Patricia; Knieling, Jörg (2009): Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten Stadtentwicklung, in: neopolis working papers: urban and regional studies; No. 6; HCU Hamburg
- Kompetenzzentrum Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen an der TU Berlin (2006): Nachhaltige Entwicklung von Wohngebäuden der 1920er bis 1940er Jahre in Wachstumsregionen; Berlin
- Kreis Steinfurt (2012): Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksmarktbericht 2012, Kreis Steinfurt.
- Mehlhorn, Dieter (2008): Das frei stehende Einfamilienhaus, in PlanerIn 2/08
- Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (2005): Wohnen im Alter – Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen; Düsseldorf
- NRW.BANK (2011): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen - Kommunalprofil 2011 Ibbenbüren - Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren, Düsseldorf
- Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation (Hrsg.) (2009): LEAN² Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement, Dortmund
- Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa-Bremen: Informationen zum Baulückenprogramm: <http://www.bauumwelt.bremen.de/de/detail> (Stand 06/2012)
- Stadt Emsdetten-FD61 Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Innen wohnen - Außen schonen: Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten, Emsdetten/Dortmund.
- Stadt Ibbenbüren (2007): Wohnungsbedarfsanalyse, Ibbenbüren
- Stadt Ibbenbüren (Hrsg.) (2010): Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, Langversion im Internet unter: www.ibbenbueren.de
- Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale (Wfa) (2002): Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – Endbericht, Ergebnisse des Modellversuchs KomWoB NRW 1998-2001, Düsseldorf.

Wohnungsmarktanalyse

Anhang - Stadtteilprofile

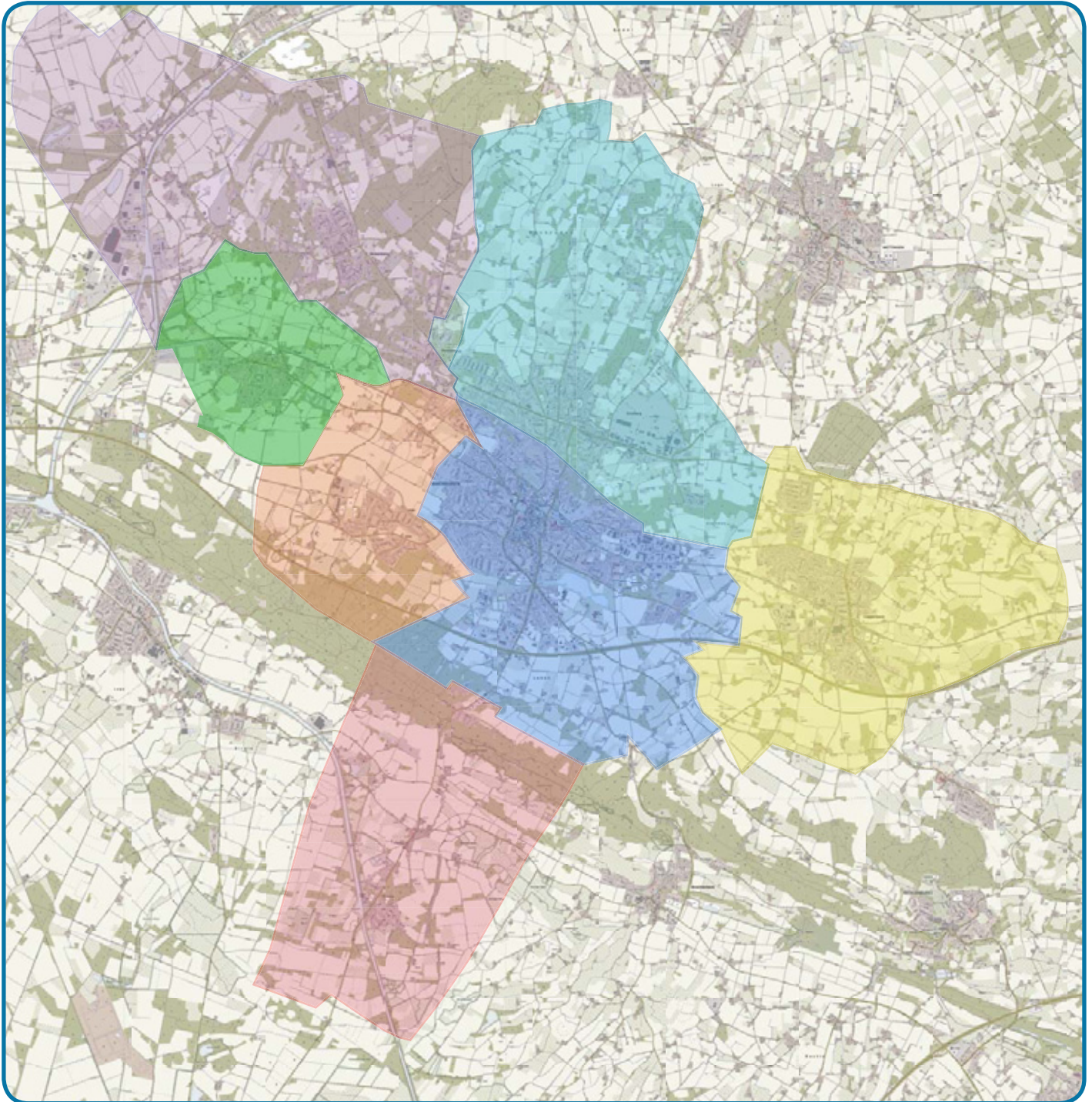
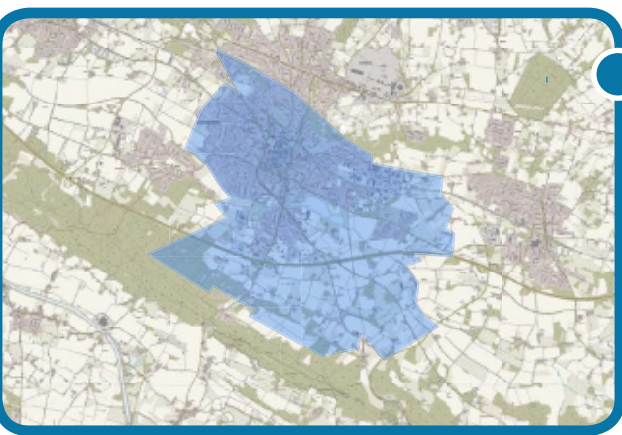


Abb. 56: Abgrenzung der Stadtteile nach Schulbezirken (eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Ibbenbüren, März 2012)

Hinweis: Aufgrund seiner weitläufigen Ausdehnung des Schulbezirkes Sehierloh Richtung Norden werden die Neubaugebiete „Niedersachsenring“, „Neue Feuerwache“ und „In der Nordfeldmark“ dem Stadtteil Schierloh zugeordnet, obwohl sie eher in räumlicher Nähe zum zentralen Bereich Ibbenbürens liegen. Daher verfügt Schierloh zwar statistisch über ausreichende Neubaulflächen, jedoch der enge Kern von Schierloh weist keine Flächen mehr auf. Außerdem ist das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum Schierlohs offenbar diesen großen Neubaulflächen geschuldet.



Ibbenbüren - zentral

Einwohner (31.12.2011): 20.395

Veränderung seit 2005: +737 (+3,75%)

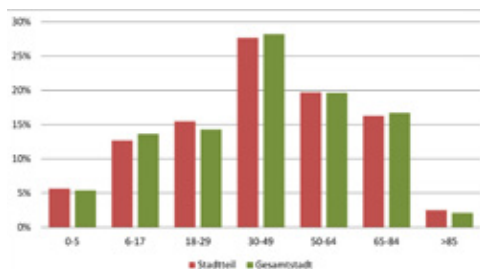
Prognose 2025: mittlere Variante: + 1674 (+ 7,85%)

untere Variante: + 1550 (+ 7,21%)

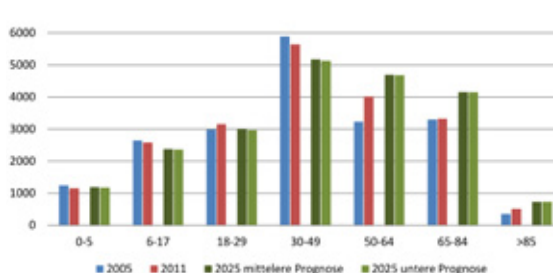
„Ibbenbüren - zentral“ umfasst die Innenstadt, ein schmales Stadtgebiet nördlich der Bahnlinie sowie die südlich angrenzenden Bereiche. Die Bebauung ist dichter als in den übrigen Stadtteilen und besteht sowohl aus EFH/ZFH-Gebieten als auch aus kleineren MFH-Gebieten. An einigen Stellen wurde durch Abriss älterer EFH und Neubau von MFH nachverdichtet.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: kontinuierlich steigende Bevölkerungszahlen

Altersstruktur: leicht steigender Anteil junger Erwachsener und deutlich steigender Anteil 50+, relativ viele Hochbetagte durch zahlreiche Pflegeeinrichtungen in der Innenstadt und relativ hoher Anteil an Kindern

Wohnungsstruktur

Typologie

- gemische Bebauung
- im Innenstadtbereich: MFH
- außerhalb der Tangenten:
 - überwiegend EFH/ZFH mit Nachverdichtung durch MFH
 - MFH an den Hauptstraßen

Alter der Baugebiete

- ohne B-Plan: ca. 40%
- B-Pläne aus den 1960er und 1970er Jahren: ca. 40%
- Baugebiete aus den 1990er Jahren mit teilweise noch freien Grundstücken

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 1.598
- Anteil: 65,5 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschulen (3)
- weiterführende Schulen (Gymnasium, Real-, Haupt-, Förderschule)
- Jugendfreizeiteinrichtungen (2)
- Verbrauchermärkte und Einzelhandel

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (11)
- Spielplätze (38)
- Seniorenwohnen / Pflege (verschiedene)
- Senioren Tagespflege
- weitere zentrale Einrichtungen (VHS, Bibliothek, Musikschule etc.)

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bahn

- RE Ems-Leine-Express (Rheine - Braunschweig): 120 min
- WFB Wiehengebirgs-Bahn (Bad Bentheim - Bielefeld): 60 min
- IC 2245 (Bad Bentheim - Berlin Ostbf.): 1x / Tag

Regionalbus halbstündlich

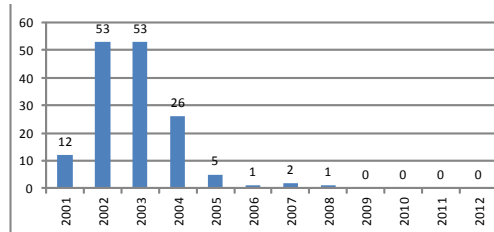
- R 31 (Osnabrück über Lotte)

Regionalbus stündlich

- R 20 (Mettingen über Laggenbeck))
- R 24 (Mettingen über Bockraden))
- R 26 (Ibb - Recke)
- R 27 (Hopsten)
- R 30 (Lotte)
- R 45 (Lengerich)
- R 45 (Lengerich)
- S 50 (Münster)

Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



153 Grundstücke verkauft (2001 - 6/2012)
136 EFH, 13 ZFH, 4 MFH (2001 - 12/2011)

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	zwei Baugebiete: 17 Grundstücke (ohne „Nordfeldmark“, „Niedersachsenring“ und „Neue Feuerwache“)
FNP	-
Regionalplan	drei Flächen: 28,4 ha
Nachverdichtung	stellenweise Potenzial auf großen Grundstücken
Konversion	Diekwiese, Werthmühle, Nike-Gelände

Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- innerhalb der Tangenten:
150 - 200 €/qm (Durchschnitt: ca. 250 €/qm)
- außerhalb der Tangenten:
120 - 150 €/qm

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- nur außerhalb der Tangenten:
80 - 175 €/qm, je nach Lage und Nähe zur Innenstadt

Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot MFH, neue Wohnformen	/	steigende Nachfrage nach Wohnungen in kleinen MFH, Nachfrageüberhang insbesondere durch Senioren	➔
Familiengerechtes Wohnen	++	sehr gut geeignet für Familien	○
Senioren gerechtes Wohnen	/	gut geeignet für Senioren, hohe Zahl an Pflegeplätzen, aber zu geringes Angebot für „junge“ Senioren	!
Preisgünstiges Wohnen	+	hoher Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	-	zu geringes Baulandangebot für MFH, geringes Angebot in FNP	!
Baulücken- und Innenentwicklung	-	Aktivierung von Konversionsflächen und Baulücken notwendig	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	++	zentrale Lage, möglicherweise stellenweise Entwicklung des Wohnumfeldes sinnvoll	○
Bildungseinrichtungen	++	alle Bildungseinrichtungen vorhanden	○
Einzelhandelsangebot	++	sehr gut	○
Kulturelles Angebot	++	sehr gut	○

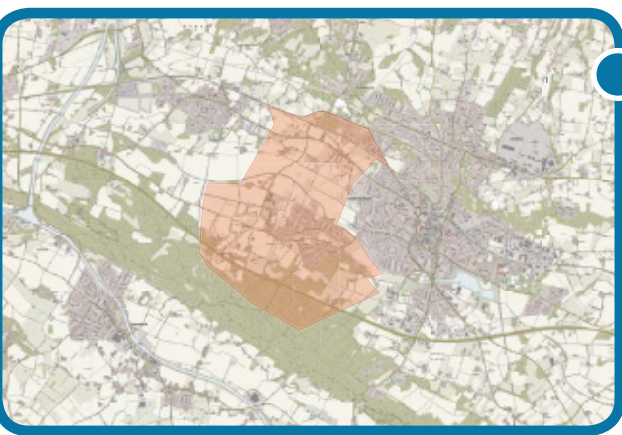
- + besonders positiv
/ durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
➔ weitere Entwicklung sinnvoll

Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Zentrales Stadtgebiet mit Wachstumstrend und steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern, insbesondere durch „junge“ Senioren.

Die Entwicklung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau sollte daher in diesem zentralen Bereich Vorrang haben.



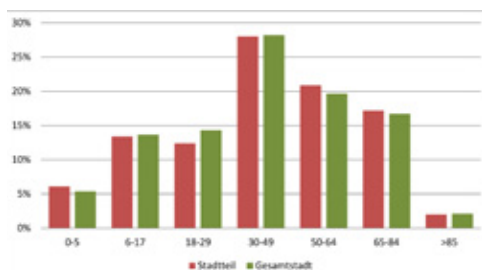
Schierloh

Einwohner (31.12.2011): 3.665 (mit Lehen)
 Veränderung seit 2005: +212 (+6,14 %)
 Prognose 2025: mittlere Variante: + 504 (+12,74%)
 untere Variante: + 489 (+ 12,40%)

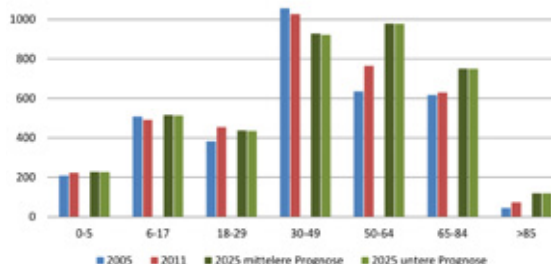
Der Ortsteil Schierloh grenzt im Südwesten an den zentralen Bereich Ibbenbürens und verfügt dadurch über eine relativ zentrale Lage. Er besteht fast ausschließlich aus EFH, teilweise auf recht großen Grundstücken.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: steigende Bevölkerungszahlen durch große Neubaugebiete im Schulbezirk

Altersstruktur: leicht alternder Stadtteil mit beginnendem Generationswechsel

Wohnungsstruktur

Typologie

- Fast ausschließlich EFH und DH
- Keine größeren MFH-Gebiete

Alter der Baugebiete

- Mehr als die Hälfte der Fläche vor 1960 bebaut, zahlreiche große Grundstücke
- B-Pläne aus den 1960er und 1980er Jahren (je ca. 20 %)
- drei große Neubaugebiete

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 8
- Anteil: 0,3 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschule
- Verbrauchermarkt
- keine weiterführende Schule
- keine Jugendfreizeiteinrichtung

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (2)
- Spielplätze (8)
- kein Seniorenwohnen / Pflege
- keine Senioren Tagespflege

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bus stündlich

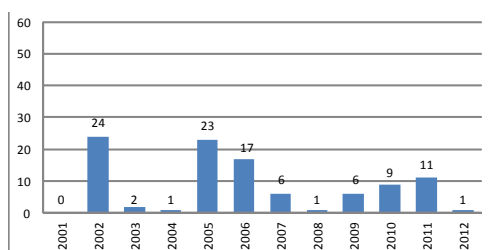
- Linie 228
- Linie 230
- Linie T28
- Linie R63

Schülerverkehr und sonstiger Verkehr

- Linie 233 (1x morgens, 2x mittags)

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



101 Grundstücke verkauft (2001-6/2012)
75 EFH, 25 ZFH (2001 - 12/2011)

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	„Nordfeldmark“, „Niedersachsenring“ und „Neue Feuerwache“: 41 Grundstücke frei
FNP	rund 6 ha
Regionalplan	-
Nachverdichtung	in verschiedenen B-Plänen vorhanden, jedoch geringe Inanspruchnahme
Konversion	-

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- nicht vorhanden

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 100 €/qm (eher hoch)

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot MFH, neue Wohnformen	/	kaum MFH vorhanden, aber steigendes Angebot älterer EFH	!
Familiengerechtes Wohnen	+	gut geeignet für Familien	○
Seniorenrechtliches Wohnen	/	keine besonderen Angebote für Senioren	!
Preisgünstiges Wohnen	/	geringer Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	+	ausreichends Baulandangebot in neuen B-Plänen, außerdem Nachverdichtungspotenziale und FNP-Reserven	○
Baulücken- und Innenentwicklung	-	große Grundstücke, Aktivierung von Baulücken und gezielte Eigentümeransprache sinnvoll	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	+	relativ zentrale Lage, Nähe zum Stadtzentrum	○
Bildungseinrichtungen	+	eine Grundschule vorhanden	○
Einzelhandelsangebot	+	Verbrauchermarkt vorhanden	○
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	+	gut	○

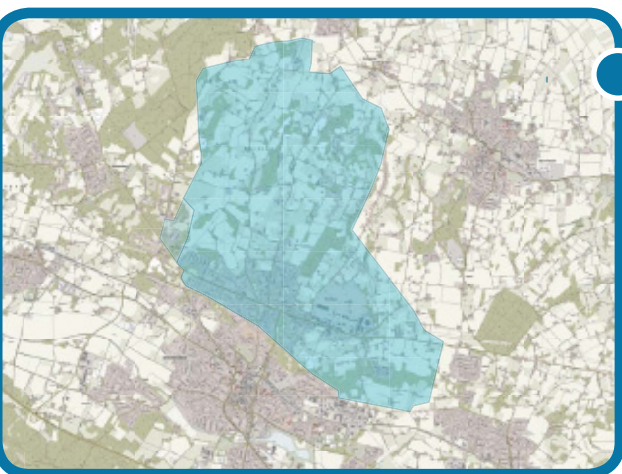
- + besonders positiv
/ durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietsbescharakter und Handlungsbedarf

Zentral liegendes Wohngebiet mit Wachstumstrend, der durch die neuen Baugebiete, die zum Schulbezirk Schierloh gehören, verursacht wurde. Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, die älter sind als 50 Jahre, liegt über dem städtischen Durchschnitt. Vergleichsweise hohe Grundstückspreise verdeutlichen die attraktive Lage.

Noch gibt es ausreichend Grundstücke in den vorhandenen Neubaugebieten, die zum Schulbezirk gehören, jedoch nicht innerhalb des Ortsteils. Angebote für Senioren fehlen bislang.



Bockroden/Schafberg/Alstedde

Einwohner (31.12.2011): 4.753 EW Bockraden,
3.804 Schafberg/Alstedde

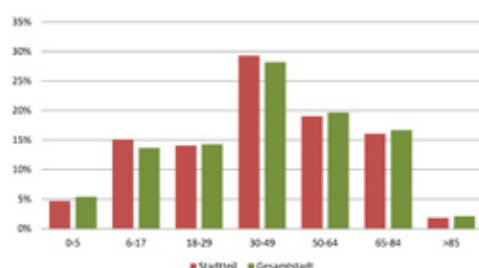
Veränderung seit 2005: -230 (-2,68%)

Prognose 2025: mittlere Variante: - 628 EW (- 7,87%)
untere Variante: - 666 EW (- 8,40%)

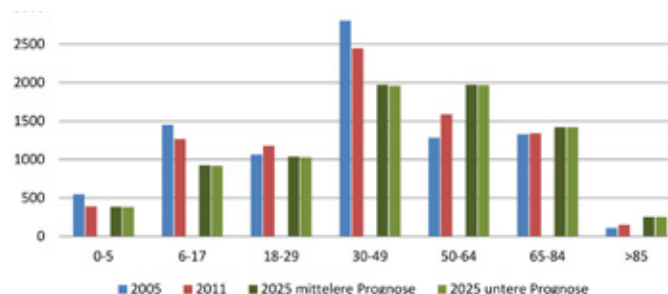
Die Stadtteile Bockraden / Schafberg / Alstedde liegen nördlich der Innenstadt am Hang. Während sich der Schafberg überwiegend aus großen EFH-Bereichen zusammen setzt, handelt es sich bei Bockraden um einen durch Landwirtschaft geprägten Bereich mit einzelnen Gehöften. Die Siedlung Alstedde besteht aus rund 80 Einfamilienhäusern, die südöstlich des Kraftwerkes in einem Waldgebiet liegt.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: abnehmende Bevölkerungszahlen

Altersstruktur: überdurchschnittlicher Familienanteil mit abnehmender Tendenz

Wohnungsstruktur

Typologie

- Schafberg: überwiegend EFH und DH in recht lockerer Bebauung am Berg
- Bockraden / Alstedde: frei stehende Einzelgehöfte und kleine Siedlungseinheiten
- Keine größeren MFH-Gebiete

Alter der Baugebiete

- ohne B-Pläne: mehr als 50 %
- B-Pläne aus den 1960er und 1970er Jahren: ca. 20-30%
- ein kleines Baugebiet aus den 1980er Jahren
- mehrere kleinere Baugebiete aus den 1990er Jahren und 2000er Jahren

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 162
- Anteil 6,6 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschule
- weiterführende Schule im angrenzenden zentralen Bereich vorhanden
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Verbrauchermarkt

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (3)
- Spielplätze (8)
- Seniorenwohnen / Pflege (verschiedene)

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Regional- und Stadtbus stündlich

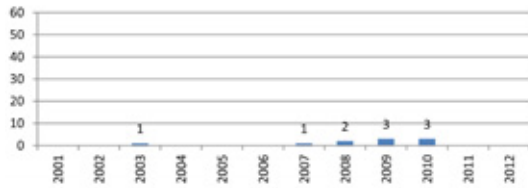
- Linie R24
- Linie R26
- Linie R27
- Linie R30
- Linie 228

Schülerverkehr und sonstiger Verkehr

- 8 Linien

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



10 Grundstücke verkauft (2001-6/2012)
8 EFH, 1 ZFH, 1 MFH

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	Mühlenweg-Ost (privat): 11 Grundstücke
FNP	3,3 ha (verfügbar), 6,2 ha (zZt. nicht verfügbar)
Regionalplan	6,3 ha (verfügbar), 14,9 ha (zZt. nicht verfügbar)
Nachverdichtung § 34	stellenweise Potenzial auf großen Grundstücken vorhanden

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- nicht vorhanden

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 75-95 €/qm, je nach Lage (mittlere Preislage)
- 55 €/qm in Streulagen (Bockraden)

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot MFH, neue Wohnformen	/	überwiegend EFH in lockerer Bebauung	!
Familiengerechtes Wohnen	+	gut geeignet für Familien	○
Seniorenrechtliches Wohnen	+	Angebote für Senioren vorhanden	○
Preisgünstiges Wohnen	+	verhältnismäßig hoher Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	/	ausreichendes Baulandangebot in B-Plänen und FNP, Überangebot an Flächen im Regionalplan	○
Baulücken- und Innenentwicklung	-	Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzial sinnvoll	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	+	teilweise zentrale Lage, aber Hanglage und Barriere der Bahnlinie	○
Bildungseinrichtungen	+	Grundschule vorhanden, weitere Bildungseinrichtungen nicht weit, im zentralen Bereich Ibbenbürens	○
Einzelhandelsangebot	+	Verbrauchermarkt vorhanden	○
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	+	gut	○

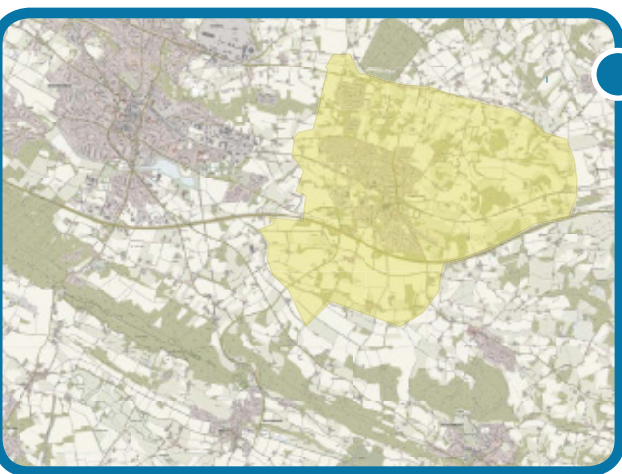
- + besonders positiv
- / durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
- ! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
- ➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Drei unterschiedliche Ortsteile, insgesamt mit überdurchschnittlichem Familienanteil, der in den letzten Jahren jedoch stark zurück gegangen ist. Zurzeit noch unterdurchschnittlicher Seniorenanteil, jedoch mit steigender Tendenz.

Insbesondere das Angebot neuer Wohnbauflächen im Regionalplan erscheint gegenwärtig zu hoch.



Laggenbeck

Einwohner (31.12.2011): 9.237

Veränderung seit 2005: + 7 (0,08 %)

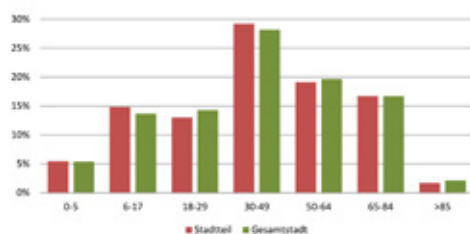
Prognose 2025: mittlere Variante: - 78 EW (- 0,85%)

untere Variante: - 122 EW (- 1,34%)

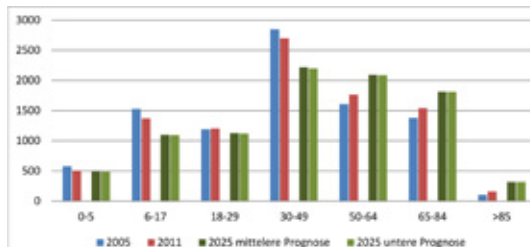
Der größte eigenständige Stadtteil Ibbenbürens liegt im Osten der Innenstadt. Es handelt sich dabei um einen überwiegend durch EFH und DH geprägten Bereich mit einem großen Neubaugebiet aber auch mit einem verhältnismäßig großen Anteil belegungsgebundener Mietwohnungen. Die zentrale Infrastruktur konzentriert sich an der Mettinger Straße. Dort befindet sich auch die Bahnstation.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: konstante Bevölkerungszahl (zahlreiche Neubaugrundstücke)

Altersstruktur: überdurchschnittlicher Familienanteil mit abnehmender Tendenz

Wohnungsstruktur

Typologie

- überwiegend EFH und DH
- Keine größeren MFH-Gebiete

Alter der Baugebiete

- B-Pläne aus den 1960er und 1970er Jahren sowie ältere Bereiche: ca. 70%
- ein kleines Baugebiet aus den 1980er Jahren
- mehrere größere Baugebiete aus den 1990er Jahren und 2000er Jahren

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 431
- Anteil 17,7 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschule
- weiterführende Schule (Hauptschule)
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Verbrauchermarkt und weiterer Einzelhandel

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kinderbetreuung (4)
- Spielplätze (18)
- Seniorenwohnen / Pflege
- Senioren Tagespflege

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bahn

- RE Ems-Leine-Express (Rheine - Braunschweig): 120 min
- WFB Wiehengebirgs-Bahn (Bad Bentheim - Bielefeld): 60 min

Regionalbus stündlich

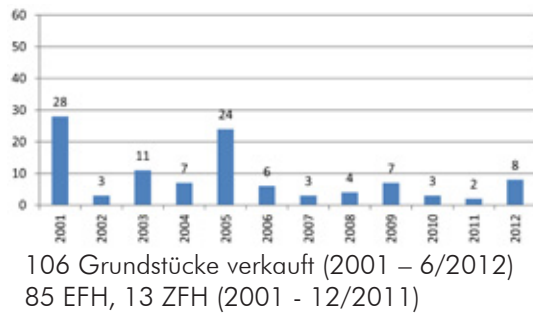
- Linie T44
- Linie T290
- Linie R20
- Linie R30

Schülerverkehr und sonstiger Verkehr

- 3 Linien

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	Permer Straße: 60 Grundstücke Uppenkamp-West, Hof Plagemann: 9 Grundstücke
FNP	Abrundungspotenzial von ca. 1 ha
Regionalplan	-
Nachverdichtung	stellenweise vorhanden (z.B. B-Plan Nr. 7: sehr große Grundstücke)

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- 80-90 €/qm

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 70-95 €/qm, je nach Lage (mittlere Preislage)
- 55 €/qm in Streulagen

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

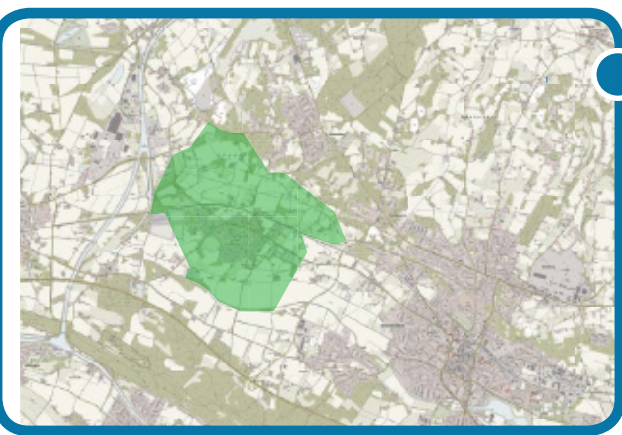
Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot MFH, neue Wohnformen	/	überwiegend Einfamilienhäuser und großes Neubaugebiet	!
Familiengerechtes Wohnen	+	gut für Familien geeignet	○
Senioren gerechtes Wohnen	/	Angebote für Senioren vorhanden	!
Preisgünstiges Wohnen	+	verhältnismäßig hoher Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	+	noch ausreichendes Baulandangebot in neuen B-Plänen sowie im Bereich älterer B-Pläne	○
Baulücken und Innenentwicklung	-	Nachverdichtungspotenziale aktivieren, auch in Bebauungsplänen	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	-	rund sechs Kilometer von der Innenstadt entfernt mit eigenem Zentrum und Bf., jedoch unzureichende Gestaltung der zentralen Bereiche und Ortsdurchfahrt (L796)	➔
Bildungseinrichtungen	+	Grundschule und Hauptschule	○
Einzelhandelsangebot	+	gut	○
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	++	sehr gut	○

- + besonders positiv
- / durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
- ! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
- ➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Eigenständiger Ortsteil mit hohem Familienanteil und leicht unterdurchschnittlichem Seniorenanteil. Trotz großer Neubaugebiete kaum Bevölkerungswachstum. Der Generationswechsel wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren verstärken. Das Angebot an Neubaugrundstücken ist zurzeit sehr gut. Die zentralen Bereiche um die Mettinger Straße und die Bahnstation bedürfen einer weiteren Entwicklung.



Püsselbüren

Einwohner (31.12.2011): 4.201

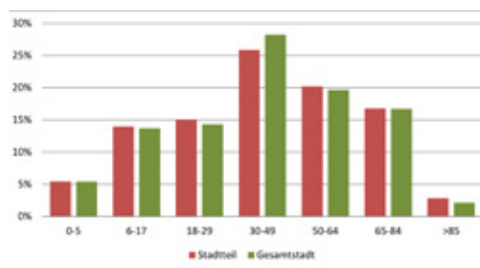
Veränderung seit 2005: -125 (-2,9 %)

Prognose 2025: mittlere Variante: - 267 (- 6,58%)
untere Variante: - 292 (- 7,24%)

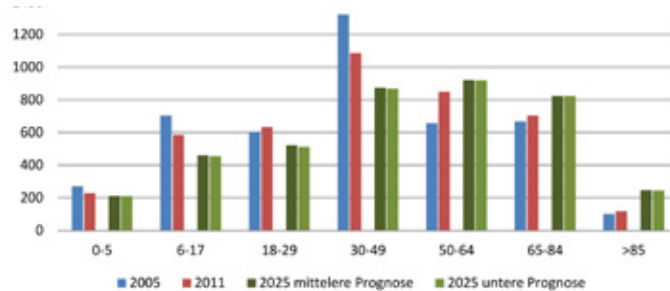
Der Ortsteil Püsselbüren liegt westlich der Innenstadt und ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Zudem befindet sich dort ein größeres Geschosswohnungsbaugelände in der Berliner Straße. Er verfügt über einen Bahnanschluss.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: sinkende Bevölkerungszahl

Altersstruktur: durchschnittlicher Familienanteil mit deutlich abnehmender Tendenz, steigender Seniorenanteil

Wohnungsstruktur

Typologie

- Überwiegend EFH
- Stellenweise auch Reihen- und Doppelhäuser
- MFH nur in Berliner Straße (ca. 120 WE)

Alter der Baugebiete

- Etwa gleiche Anteile an B-Plänen aus den 1960er, 1970er, 1980er und 1990er Jahren
- kaum Bereiche ohne B-Pläne

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 191
- Anteil: 6,6 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschule
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Verbrauchermarkt
- keine weiterführende Schule

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (2)
- Spielplätze (9)
- Seniorenwohnen / Pflege
- keine Senioren Tagespflege

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bahn

- RE Ems-Leine-Express (Rheine - Braunschweig): 120 min
- WFB Wiehengebirgs-Bahn (Bad Bentheim - Bielefeld): 60 min

Regionalbus stündlich

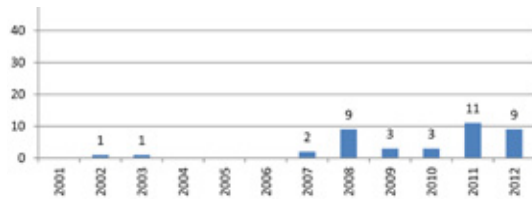
- Linie 228
- Linie T28

Schülerverkehr und sonstiger Verkehr

- 3 Linien

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



39 Grundstücke verkauft (2001 – 6/2012)
24 EFH, 3 ZFH, 3 MFH (2001 - 12/2011)

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	B-Plan Leipziger Straße-Süd/Birkenallee: 30 Grundstücke, B-Plan Am Ring-West (privat): 3 Grundstücke
FNP	12,2 ha (verfügbar), 5,2 ha (z.Zt. nicht verfügbar)
Regionalplan	-
Nachverdichtung	Baulücken vorhanden

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- 75 €/qm

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 75-90 €/qm, je nach Lage (mittlere Preislage)
- 55 €/qm in Streulagen

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot MFH, neue Wohnformen	/	steigendes Angebot älterer Einfamilienhäuser und gutes Angebot kleiner, preisgünstiger Wohnungen	!
Familiengerechtes Wohnen	+	geeignet für Familien	○
Seniorenrechtliches Wohnen	+	gut geeignet für Senioren (Wohnen / Pflege)	○
Preisgünstiges Wohnen	+	geringer Anteil geförderter Mietwohnungen, aber viele ältere Geschosswohnungen	○
Bauflächenangebot	+	ausreichendes Baulandangebot in zwei B-Plänen, zu umfangreiches FNP-Potenzial	○
Baulücken- und Innenentwicklung	-	Baulücken aktivieren	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	-	Rund fünf Kilometer von der Innenstadt entfernt, unattraktive Ortsdurchfahrt (L 598)	➔
Bildungseinrichtungen	+	Grundschule	○
Einzelhandelsangebot	+	Verbrauchermarkt und weitere kleine Einzelhändler	○
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	+	gut (Bahnhof)	○

- + besonders positiv
/ durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Kleiner, eigenständiger Stadtteil mit abnehmendem Familienanteil und steigendem Anteil an Senioren, in dem der Generationswechsel in den nächsten Jahren voraussichtlich zunehmen wird.

Die wenig attraktive Ortsdurchfahrt zerschneidet den Stadtteil. Das FNP-Potenzial erscheint als zu hoch, verglichen mit der vergangenen Nachfrage und dem vorhandenen Grundstücksangebot in aktuellen B-Plänen.



Dickenberg / Uffeln

Einwohner (31.12.2011): 4.320

Veränderung seit 2005: -40 (-0,92 %)

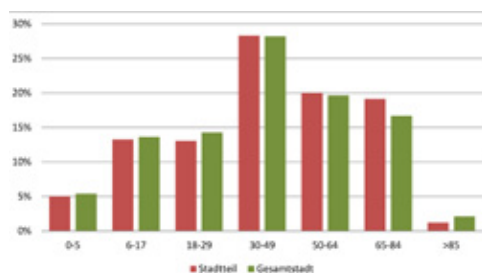
Prognose 2025: mittlere Variante: - 203 (- 4,88%)

untere Variante: - 224 (- 5,42%)

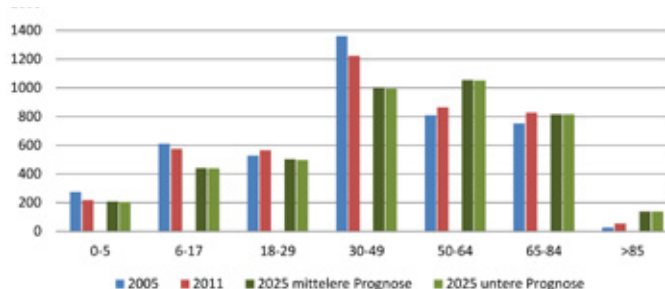
Die Stadtteile Dickenberg und Uffeln liegen rund 5,5 km (Dickenberg) bzw. 9 km (Uffeln) nord-westlich der Innenstadt auf einer Anhöhe und sind durch große Einfamilienhausgebiete geprägt. Die Siedlungsstruktur in Uffeln ist dispers. Infrastruktur wie Schulen und Verbrauchermarkt befinden sich – abgesehen von einer Förderschule – auf dem Dickenberg.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: leicht sinkende Bevölkerungszahl

Altersstruktur: durchschnittlicher Familienanteil mit abnehmender Tendenz, steigender Seniorenanteil

Wohnungsstruktur

Typologie

- Fast ausschließlich EFH und DH
- Keine größeren MFH-Gebiete

Alter der Baugebiete

- überwiegend Baugebiete aus den 1960er und 1970er Jahren (Dickenberg)
- keine B-Pläne (Uffeln)

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 70
- Anteil 2,9 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- Grundschule (Dickenberg)
- weiterführende Schulen (Hauptschule: Dickenberg; Förderschule: Uffeln)
- Jugendfreizeiteinrichtung (Dickenberg)
- Verbrauchermarkt (Dickenberg)

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (2, Dickenberg)
- Spielplätze (6)
- kein Seniorenwohnen / Pflege
- keine Senioren Tagespflege

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bus stündlich

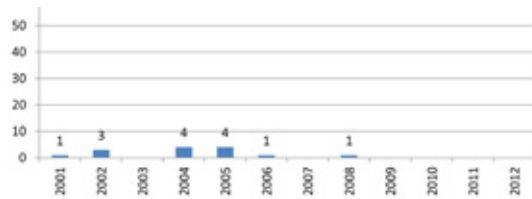
- Linie 228
- Linie R26
- Linie R27
- Linie T28

Schülerverkehr und sonstiger Verkehr

- 7 Linien

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



14 Grundstücke verkauft (2005-6/2012)
11 EFH, 3 ZFH (2001 - 12/2011)

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	Friedrich-Wilhelm-Str. West (privat): 29 Grundstücke
FNP	-
Regionalplan	8,9 ha (Z.Zt. nicht verfügbar)
Nachverdichtung	Dickenberg: Baulücken vorhanden, Uffeln: Nachverdichtungspotenzial auf großen Grundstücken
Konversion	-

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- 60€/qm

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 50-60 €/qm, je nach Lage (untere Preislage)
- 55 €/qm in Uffeln und in Streulagen

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot und neue Wohnformen	/	steigendes Angebot älterer Einfamilienhäuser, in Uffeln hat der Generationswechsel bereits eingesetzt	○
Familiengerechtes Wohnen	/	geeignet für Familien	!
Seniorengerechtes Wohnen	/	keine besonderen Angebote für Senioren	!
Preisgünstiges Wohnen	/	geringer Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	+ bzw. -	ausreichendes Baulandangebot in B-Plänen auf dem Dickenberg, kein Angebot in Uffeln	○
Baulücken- und Innenentwicklung	-	Baulücken und Nachverdichtungspotenziale aktivieren	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	-	Lage am Rande der Stadt auf einer Anhöhe, Dickenberg: unattraktive Ortsdurchfahrt	!
Bildungseinrichtungen	+ bzw. -	Dickenberg: Grundschule + Hauptschule Uffeln: Förderschule	○
Einzelhandelsangebot	+ bzw. -	Verbrauchermarkt Dickenberg, kein Angebot Uffeln	!
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	-	mittelmäßig	!

- + besonders positiv
- / durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
- ! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
- ➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Kleine Ortsteile am Stadtrand mit preisgünstigem Bauland und abnehmendem Familienanteil sowie beginnendem Generationswechsel in Uffeln.

Die Entwicklung der Infrastruktur bedarf in Uffeln einer besonderen Aufmerksamkeit. Alternative Lösungen sollten gemeinsam mit der Bevölkerung gefunden werden.



Dörenthe

Einwohner (31.12.2011): 1.540

Veränderung seit 2005: -39 (-2,47 %)

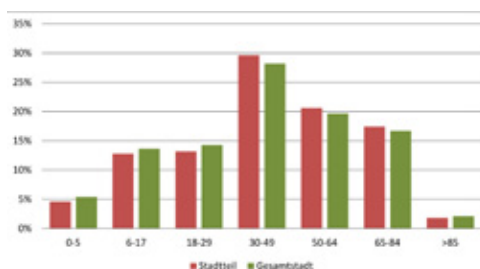
Prognose 2025: mittlere Variante: - 143 (- 9.96%)

untere Variante: - 148 (- 10,43%)

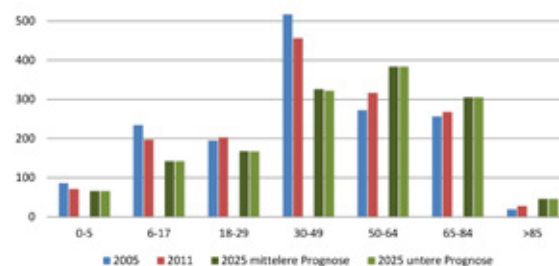
Der Ortsteil Dörenthe liegt am Rande von Ibbenbüren, ca. sieben km von der Innenstadt entfernt, hinter dem Höhenzug des Teutoburger Waldes. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Dorf in attraktiver Lage am Kanal, das durch Einfamilienhausgebiete erweitert wurde.

Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und -prognose

Alter im Vergleich zur Gesamtstadt



Entwicklung der Altersstruktur und Prognose



Bevölkerungsentwicklung: abnehmende Bevölkerungszahlen

Altersstruktur: alternder Stadtteil mit leicht unterdurchschnittlichem und weiter abnehmendem Familienanteil

Wohnungsstruktur

Typologie

- Straßendorf mit einem großen Baugebiet
- Fast ausschließlich EFH, seltener auch ZFH in lockerer Bebauung

Alter der Baugebiete

- Ältere Bebauung, über die in den 1990er Jahren ein neuer B-Plan gelegt wurde

Mietwohnungen (1. Förderweg)

- Anzahl: 10
- Anteil: 0,4 %

Infrastruktur

Schulen und Einzelhandel (Anzahl)

- keine Grundschule mehr
- keine weiterführende Schule
- keine Jugendfreizeiteinrichtungen
- keine Verbrauchermärkte

sonstige Einrichtungen (Anzahl)

- Kindertagesstätten (1)
- Spielplätze (2)
- kein Seniorenwohnen / Pflege
- keine Senioren Tagespflege

Öffentliche Verkehrsmittel / Taktfrequenz zur Hauptverkehrszeit

Bus stündlich

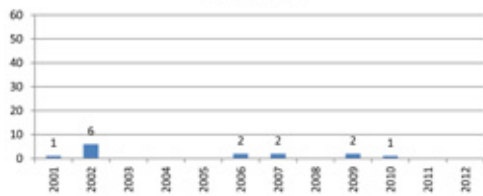
- Linie S50
- Linie R63

Schülervverkehr und sonstiger Verkehr

- 2 Linien
- 1 Linie nur Sonn- und Feiertag: 4x pro Tag

● Baulandverkäufe und -potenzial

Verkauf in den letzten Jahren



14 Grundstücke verkauft (2001-6/2012)
13 EFH, 1 ZFH (2001 - 12/2011)

Baulandpotenzial (Grundstücke oder ha (Brutto))

B-Plan	„Am Wasserwerk“: 4 Grundstücke B-Plan Nr. 99 (Nachverdichtung): nach wie vor zahlreiche Grundstücke frei
FN	rd. 1,6 ha „Am Wasserwerk II“
Regionalplan	-
Nachverdichtung	Potenzial auf größeren Grundstücken
Konversion	-

● Grundstückspreise

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

- Nicht vorhanden

Grundstücke für Einfamilienhäuser

- 70-75 €/qm (niedrige Preislage)
- 55 €/qm in Streulagen

● Stärken-Schwächen-Analyse / Perspektiven

Handlungsfelder	Stärken Schwächen	Anmerkungen	Perspektiven
Wohnungsangebot und neue Wohnformen	/	Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, geringe Nachfrage nach Grundstücken	○
Familiengerechtes Wohnen	/	geeignet für Familien	!
Seniorenerechtes Wohnen	-	keine speziellen Angebote für Senioren	!
Preisgünstiges Wohnen	/	geringer Anteil geförderter Mietwohnungen	○
Bauflächenangebot	/	ausreichendes Baulandangebot in neuen und alten B-Plänen, FNP-Reserve	○
Baulücken- und Innenentwicklung	-	Potenzial auf größeren Grundstücken vorhanden	➔
Wohnumfeld oder Lage in der Stadt	-	Randlage in landschaftlich attraktiver Umgebung, jedoch mit Durchgangsstraße (B 219)	➔
Bildungseinrichtungen	-	Grundschule nicht mehr vorhanden	○
Einzelhandelsangebot	-	nicht vorhanden	!
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	-	eher schlecht	!

- + besonders positiv
- / durchschnittlich
- Entwicklungsbedarf

- keine besondere Entwicklung erforderlich
- ! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll
- ➔ weitere Entwicklung sinnvoll

● Gebietscharakter und Handlungsbedarf

Stadtrandlage mit unattraktiver Durchgangsstraße, abnehmendem Familienanteil und älter werdender Bevölkerung. Geringe Grundstückspreise.

Gefahr abnehmender Nachfrage durch schlechte Infrastrukturausstattung, daher Entwicklung von alternativen Lösungen für die Verbesserung des Einzelhandels und der Verkehrsanbindung sinnvoll.



Wohnungsmarktanalyse

Anhang - Stadtteilprofile

Perspektiven (Übersicht über die Stadtteile)

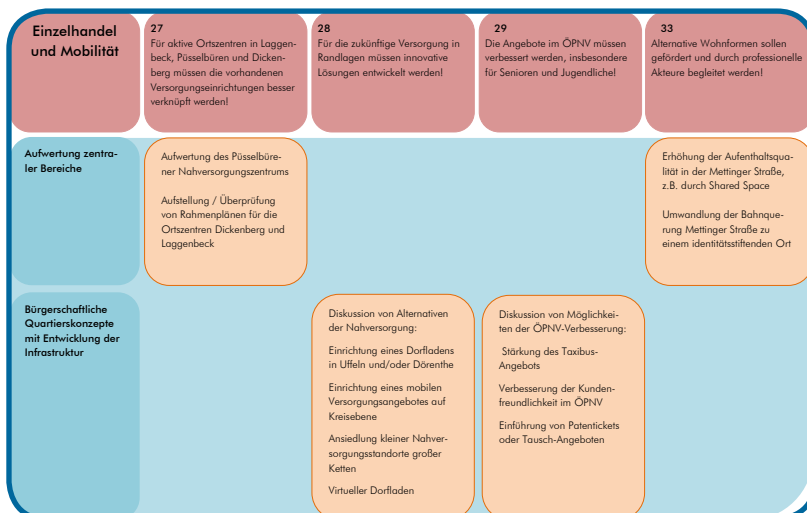
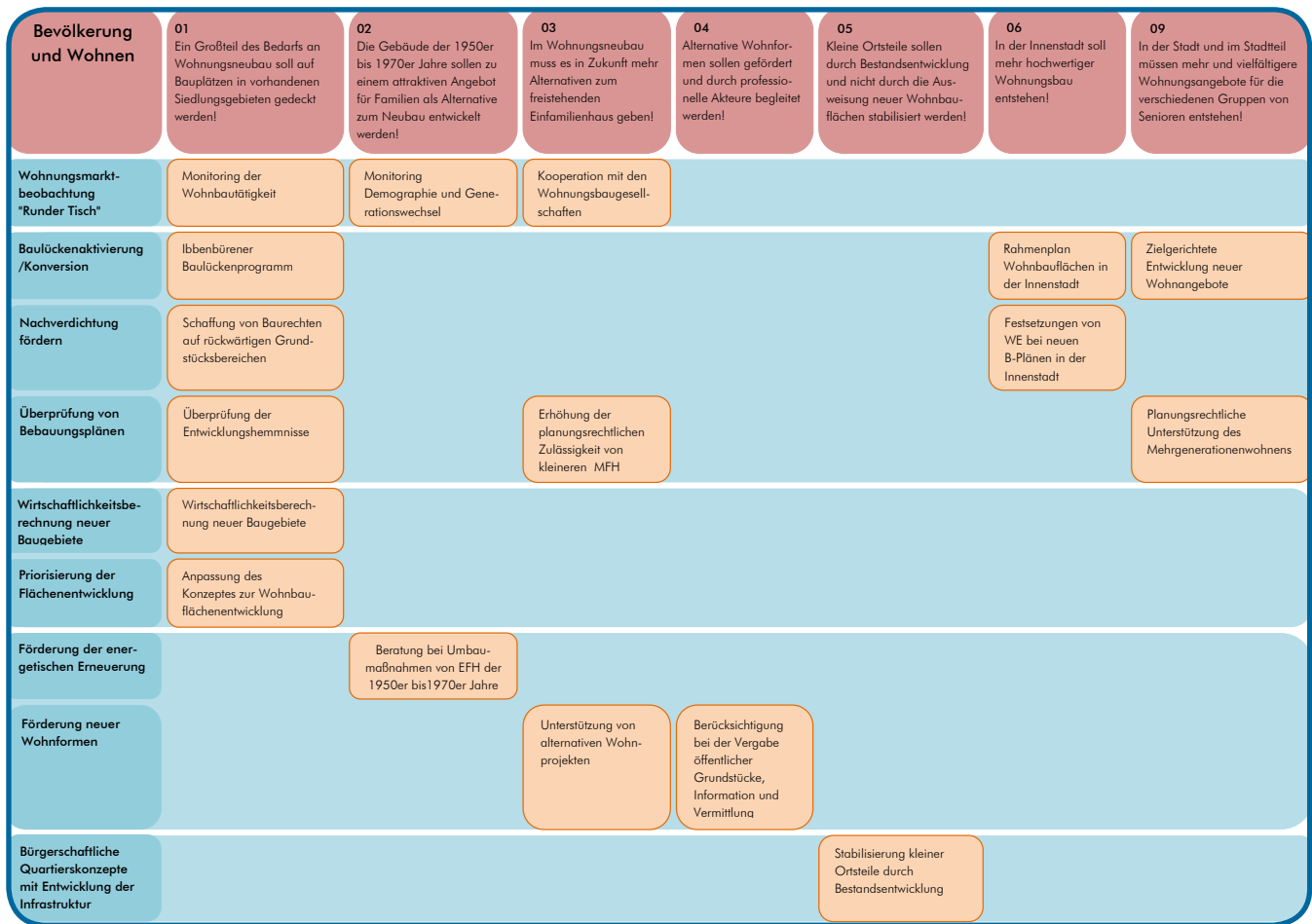
	Ibbenbüren Zentral	Schierloh	Bockraden/ Schafberg/ Alstedde	Laggenbeck	Püsselbüren	Dickenberg/ Uffeln	Dörenthe
Wohnungsange- bot (MFH, neue Wohnformen)	➔	!	!	!	!	○	○
Familiengerech- tes Wohnen	○	○	○	○	○	!	!
Seniorengerech- tes Wohnen	!	!	○	!	○	!	!
Preisgünstiges Wohnen	○	○	○	○	○	○	○
Bauflächenan- gebot	!	○	○	○	○	○	○
Baulücken-/ Innen- entwicklung	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Wohnumfeld	○	○	○	➔	➔	!	➔
Bildungseinrich- tungen	○	○	○	○	○	○	○
Einzel- handel	○	○	○	○	○	!	!
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	○	○	○	○	○	!	!

○ keine besondere Entwicklung erforderlich

! weitere Prüfung / Beobachtung sinnvoll

➔ weitere Entwicklung sinnvoll

Zusammenhang zum STEP





Wohnungsmarktanalyse

Anhang - Annahmen

Annahmen für die 3 Varianten der Bevölkerungsvorausberechnungen

Es sollen 3 Variante berechnet werden:

- Standard
- optimistisch
- pessimistisch

Die Annahmen für diese Varianten werden im Folgenden näher beschrieben.

Annahmen über die Zuzüge in den Jahren 2011 (2012) bis 2040

Da sich die Altersstruktur der Bevölkerung deutlich verändern wird, wird sich auch die Anzahl der Wanderungen ändern. Dies liegt daran, dass Personen im jungen Erwachsenenalter besonders häufig wandern. Da besonders diese Gruppe aufgrund des demographischen Wandels abnimmt, wird auch die Anzahl der Wanderungen zurückgehen.

Die Autoren haben eine deutschlandweite Vorausberechnung vorgenommen. Darin ergibt sich die Anzahl der Zuzüge z.B. auf Ebene der Kreise aus der Anzahl der Fortzüge aus den Kreisen in andere Kreise in Deutschland, vermindert um die Auswanderungen aus Deutschland, und erhöht um die Einwanderungen nach Deutschland. Jeder Zuzug setzt einen Fortzug zur selben Zeit voraus, so dass sich die Summe der Zuzüge aus der Summe der Fortzüge ergibt. Die Fortzüge werden mit konstanten Fortzugsraten mit Bezug auf die Bestandsbevölkerung errechnet, empirisch differenziert nach Geschlecht und nach Alter, ermittelt aus den Basisjahren 2005 bis 2009. Hier wirkt sich die Abnahme der „wanderungsfreudigen“ Altersjahrgänge aus.

Die Modellrechnung geht von einer konstanten Anzahl von Zuzügen aus dem Ausland nach Deutschland aus. Die Zuzüge über die Bundesgrenze liegen hierbei bei jährlich 800.000 bis zum Jahr 2040.

Allein aufgrund der Altersstruktur gehen also die Zuwanderungen auf Kreisebene auf die unten angegebenen Prozentwerte zurück. Eine Modellrechnung auf Ebene der Städte und Gemeinden ergab übrigens dieselbe prozentuale Entwicklung.

Die Anzahl der Zuzüge reduziert sich nach dieser Modellrechnung prozentual wie folgt auf:

Jahr	Prozent
2010 (Vergleichsbasis):	100,0
2015	98,9
2020	97,0
2025	94,4
2030	91,9
2035	90,0
2040	88,9

Für Ibbenbüren bedeutet nun „Konstanz“ der Zuzüge, dass der Anteil an allen Zuzügen, die in Deutschland stattfinden, gleichbleibt, die absolute Zahl aber sinkt. Die Anzahl der Zuzüge nach Ibbenbüren wurde daher in der Standardvariante der Vorausberechnung nach dieser Tabelle angepasst, so dass z.B. davon ausgegangen wird, dass im Jahr 2030 etwa 8% weniger Personen nach Ibbenbüren zuziehen werden als im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010. Dies entspricht der erwarteten durchschnittlichen Entwicklung für alle Städte und Gemeinden in NRW.

Eine „optimistische Variante“ ist dann schon bei einer Konstanz der Zahl der Zuzüge oder sogar noch bei einer leichten Abnahme der absoluten Zahl gegeben, weil sich dann die Zuzüge nach Ibbenbüren überdurchschnittlich entwickeln würden, die Stadt also eine positivere Wanderungsbilanz als der Durchschnitt der Gemeinden in NRW aufweisen würde.

Eine „pessimistische Variante“ unterstellt dagegen einen noch stärkeren Rückgang. Die muss nicht auf eine Verschlechterung der Position gegenüber anderen Städten und Gemeinden zurückzuführen sein, sondern kann z.B. auch an einer insgesamt abnehmenden Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland liegen.

Für Ibbenbüren wurde nun für die Variante der Konstanz für die Zuzüge der Mittelwert aus den Jahren 2006 bis 2010 gebildet und dem obigen „Pfad“ folgend verringert. Der Mittelwert der Basisjahre liegt bei 2.142 Zuzügen. Im Jahr 2030 wären dies, dem Pfad folgend, noch 1.968 Zuzüge.

Für die „obere Variante“ wurde gleichbleibend der Mittelwert der Basisjahre als jährliche Zuzüge angenommen. Das bedeutet jedes Jahr ziehen 2.142 Personen nach Ibbenbüren zu.

Für die „untere“ Variante wurde von einer Abnahme des Außenwanderungssaldos von jährlich 5.000 Personen ausgegangen. Diese Variante weist den folgenden Pfad auf:

Jahr	Prozent
2010 (Vergleichsbasis)	100,0
2015	98,4
2020	95,6
2025	92,1
2030	88,5
2035	85,4
2040	3,0

Somit ist bis zum Jahr 2030 von einer Abnahme um etwa 11,5% der Zuzüge auszugehen, im Vergleich zum Mittelwert der Basisjahre 2006 bis 2010. Diesem Pfad folgend wären es noch 1.895 Zuzüge im Jahr 2030.

Für alle drei Varianten gelten folgende weitere Annahmen:

Für die Fortzüge:

Es wird Konstanz der in den Basisjahren nach Geschlecht und Alter ermittelten Fortzugsraten angenommen.

Für die Geburtenhäufigkeit:

Die gemeinde- und altersspezifische Geburtenhäufigkeit bleibt wie im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010 bestehen. Daher wird angenommen, dass auch in Zukunft z.B. für die 31-jährigen Frauen dieselbe Geburtenhäufigkeit gilt wie im Durchschnitt der Basisjahre, und ebenso für alle anderen Frauenjahrgänge zwischen 15 und 49 Jahren die beobachtete Geburtenhäufigkeit beibehalten wird.

Da die Stadt Ibbenbüren keine Angaben zum Alter der Mutter bei Geburt des Kindes liefern konnte, wurde an dieser Stelle auf das Profil der Stadt aus der Berechnung für den „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann-Stiftung zurückgegriffen.

Für die Sterbefälle:

Die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes nimmt einen fast linearen Anstieg der Lebenserwartung bis zum Jahr 2060 um 6,8 Jahre für Frauen und um 7,8 Jahre für Männer an. Diese Annahme der Statistischen Ämter in Deutschland wird für diese Vorausberechnung übernommen, mit den vom Statistischen Bundesamt bis 2025 bzw. 2040 angenommenen Anstiegen der Lebenserwartung. Eine (Mittel-) Stadt alleine ist zu klein, um eine solide statistische Grundlage für eine eigene Sterbetafel liefern zu können.

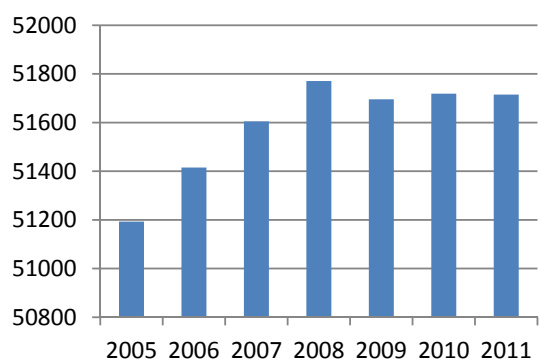
Als Sterbetafel wird daher hier die Sterbetafel des Regierungsbezirks Münster aus dem Bertelsmann-Projekt „Wegweiser Kommune“ verwendet. Diese Sterbetafel bezieht sich auf Daten aus den Jahren 2006 bis 2009 und wurde von den Autoren selbst berechnet.



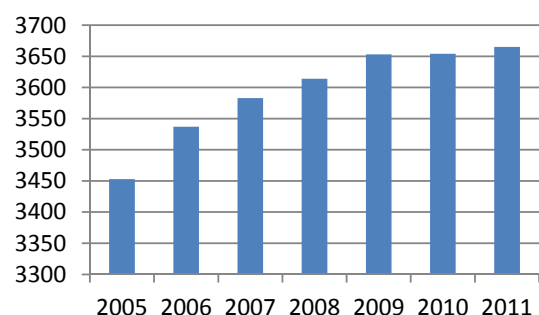
Wohnungsmarktanalyse

Stadtteildaten - Übersicht

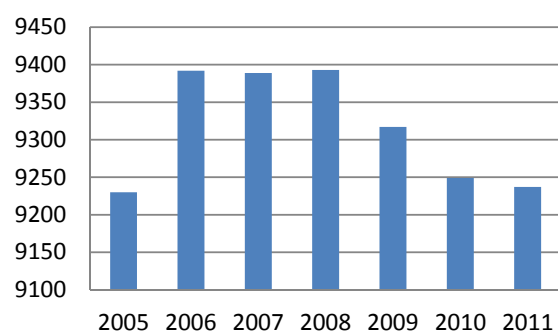
Bevölkerungszahl gesamt



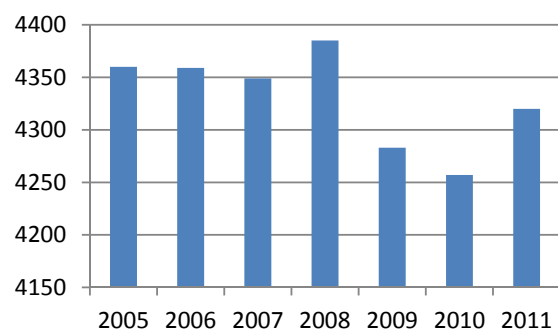
Ibbenbüren gesamt



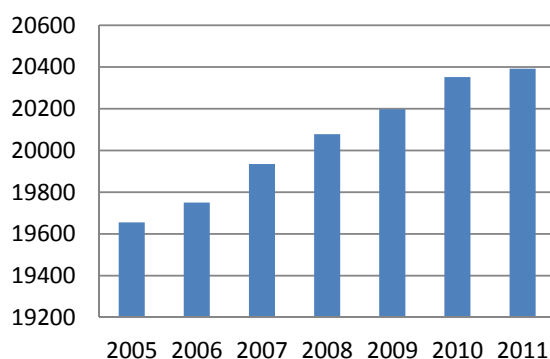
Schierloh



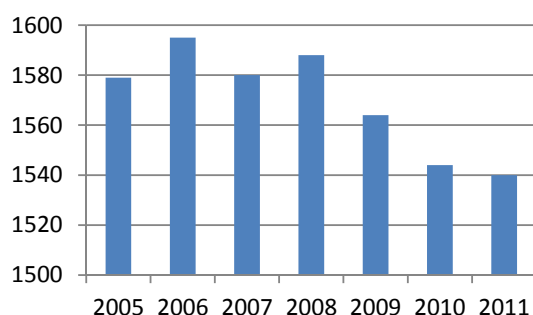
Laggenbeck



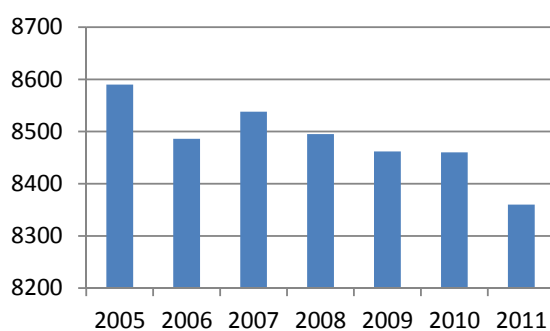
Dickenberg/Uffeln



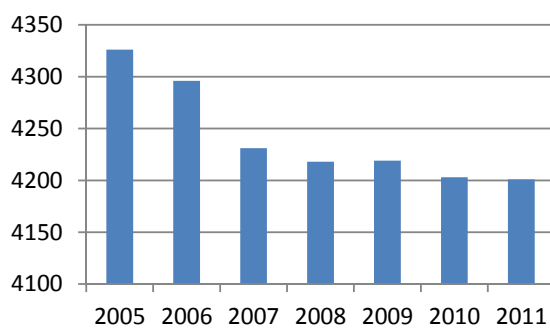
Ibbenbüren Zentral



Dörenthe

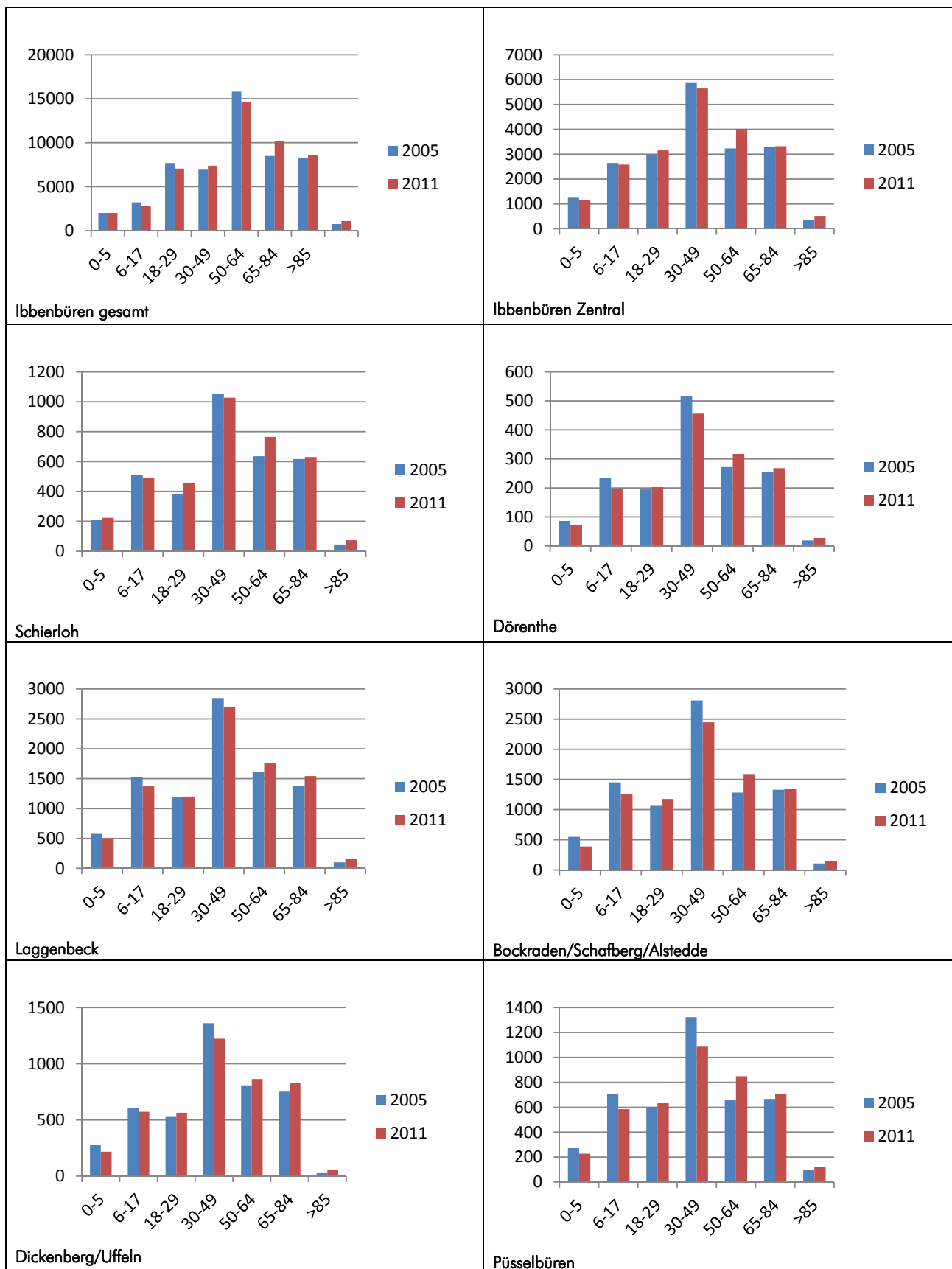


Bockraden/Schafberg/Alstedde



Püßelbüren

Bevölkerungszahl nach Alter

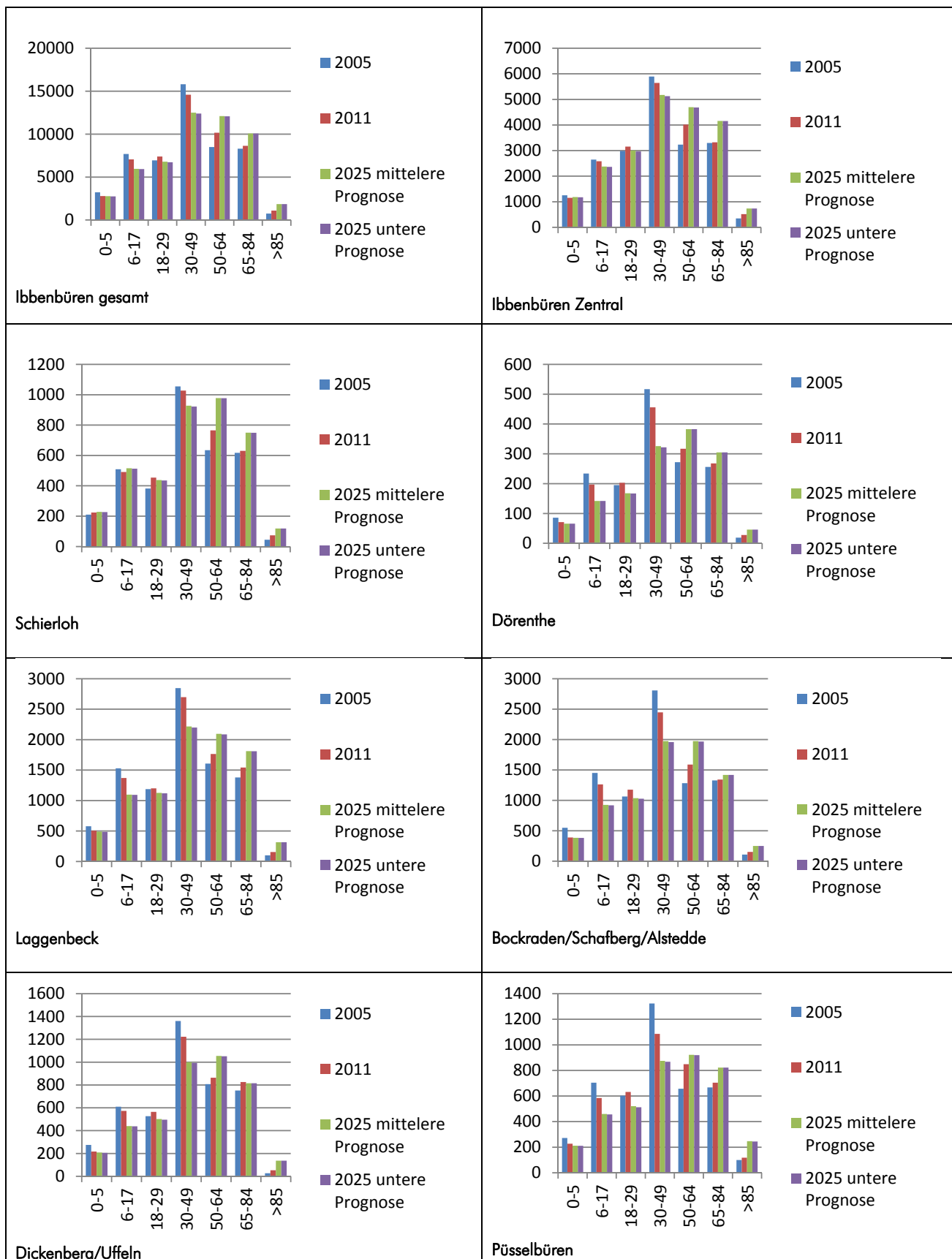




Wohnungsmarktanalyse

Stadtteildaten - Übersicht

Bevölkerungszahl nach Alter und Prognose



Altersstruktur in Prozent

