



Wohnraumbedarfsanalyse und -konzept für die Stadt Verl

Ergebnisbericht | 2022

| | | | | | |
|----------|---|-----------|----------|--|-----------|
| 1 | Hintergrund und Ziel | 4 | 4.4 | Wohnbauflächenpotentiale | 47 |
| 2 | Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung | 5 | 5 | Vertiefung bezahlbares Wohnen | 50 |
| 2.1 | Lage und verkehrliche Anbindung | 6 | 5.1 | Nachfragestruktur und Angebot | 51 |
| 2.2 | Nutzungsstruktur und städtebauliche Entwicklung | 7 | 5.2 | Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen | 53 |
| 2.3 | Siedlungsstruktur und kleinräumige Gliederung | 9 | 5.3 | Bilanzierung bezahlbarer Wohnraum | 54 |
| 2.4 | Bevölkerungsnahe Infrastruktur | 10 | 5.4 | Exkurs: Wohnen von Auszubildenden | 56 |
| 2.5 | Übergeordnete Rahmenbedingungen | 11 | 6 | Wohnungsmarktprognose | 57 |
| 2.6 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 13 | 6.1 | Bevölkerungsprognose | 58 |
| 3 | Demografie und Wohnungsnachfrage | 20 | 6.2 | Haushaltsprognose | 61 |
| 3.1 | Bevölkerungsentwicklung | 21 | 6.3 | Wohnungsmarktbilanzierung | 63 |
| 3.2 | Natürliche Entwicklung und Wanderungen | 24 | 7 | Handlungsempfehlungen und Maßnahmen | 65 |
| 3.3 | Altersstruktur | 31 | 7.1 | Zusammenfassende Bewertung | 66 |
| 3.4 | Haushaltsentwicklung und -struktur | 34 | 7.2 | Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes | 67 |
| 4 | Angebotsstruktur und Preise | 35 | 7.3 | Empfehlungen und Maßnahmen | 71 |
| 4.1 | Wohnungsbestandsstruktur | 36 | | | |
| 4.2 | Neubautätigkeit | 41 | | | |
| 4.3 | Mieten und Kaufpreise | 44 | | | |



1 Hintergrund und Ziel

»» Vitales Grundzentrum | Integriert in eine wirtschaftlich starke Region | Steigende Miet- und Kaufpreise

- ❑ Die ostwestfälische Stadt Verl liegt in der Westfälischen Bucht im Dreieck der Städte Bielefeld, Gütersloh und Paderborn.
- ❑ Die Stadt erhielt im Jahr 2010 das Stadtrecht und ist seitdem eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Gütersloh. Neben der Kernstadt besteht Verl aus den Ortsteilen Bornholte, Kaunitz, Sende und Sürenheide.
- ❑ Verl ist gut in die wirtschaftliche starke Region Ostwestfalen integriert. Neben der Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftszentren der Region ist auch Verl selbst ein bedeutender und dynamischer Arbeitsstandort mit einer Vielzahl international agierender Unternehmen und einem starken Mittelstand.
- ❑ Die Stadt Verl ist verkehrlich sehr gut angebunden und weist aufgrund des dynamischen Arbeitsmarktes einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf.
- ❑ Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist die Wohnungsnachfrage in Verl in den vergangenen Jahren gestiegen. In der Folge stiegen auch die Miet- und Kaufpreise deutlich an. Für die kommenden Jahre wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen prognostiziert. Zukünftig besteht die Herausforderung einer wachsenden Nachfrage in den einzelnen Segmenten ein adäquates Wohnungsangebot gegenüberstellen zu können.
- ❑ Mit der Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse plant die Stadt Verl eine strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung zu erhalten.



Abb. 1: Übersicht zum Vorgehen – Wohnraumbedarfsanalyse und -konzept

Quelle: ALP



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Lage im „Städtedreieck“ Gütersloh-Bielefeld-Paderborn | Gute Anbindung im MIV | Ausbaupotenzial im ÖPNV

2.1 Lage und verkehrliche Anbindung

- Die Stadt Verl befindet sich im Kreis Gütersloh. Mit der Lage zwischen der Stadt Gütersloh (ca. 10 km nordwestlich), dem kreisfreien Bielefeld (ca. 20 km nördlich), der Stadt Paderborn (ca. 30 km) liegt Verl im Zentrum eines wirtschaftlich prosperierenden Verdichtungsraums im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Verl ist als Grundzentrum ausgewiesen, eine mittlere kreisangehörige Stadt und dem Regierungsbezirk Detmold zugeordnet.
- Über die Anschlussstelle „Gütersloh/Verl“ ist Verl an die im Nordwesten des Stadtgebietes verlaufende A 2 angebunden. Über die bedeutende Ost-Westverbindung besteht Anschluss an das Ruhrgebiet und die Region Hannover. Über die Anschlussstellen „Schloß Holte-Stukenbrock“ und „Stukenbrock-Senne“ besteht darüber hinaus eine Verbindung an die Nord-Süd Verbindung A 33 (Osnabrück-Paderborn-Kassel).
- Verl liegt an der Bahnstrecke Ibbenbüren-Hövelhof. Derzeit verfügt die Stadt jedoch über keinen eigenen Personenbahnanschluss. Zukünftig ist die Reaktivierung der Strecke für den schienengebundenen ÖPNV vorgesehen. Ab dem Jahr 2025 sollen erneut Personenzüge zwischen Verl und Gütersloh fahren.
- Derzeit bildet der Hauptbahnhof Gütersloh an der Bahnstrecke Ruhrgebiet-Hannover die günstigste überregionale Verknüpfung mit dem Bahnnetz. Der nächstgelegene Regionalbahnhalt befindet sich in der Nachbarkommune Schloß Holte-Stukenbrock an der Sennebahn (Paderborn-Bielefeld-Brackwede).

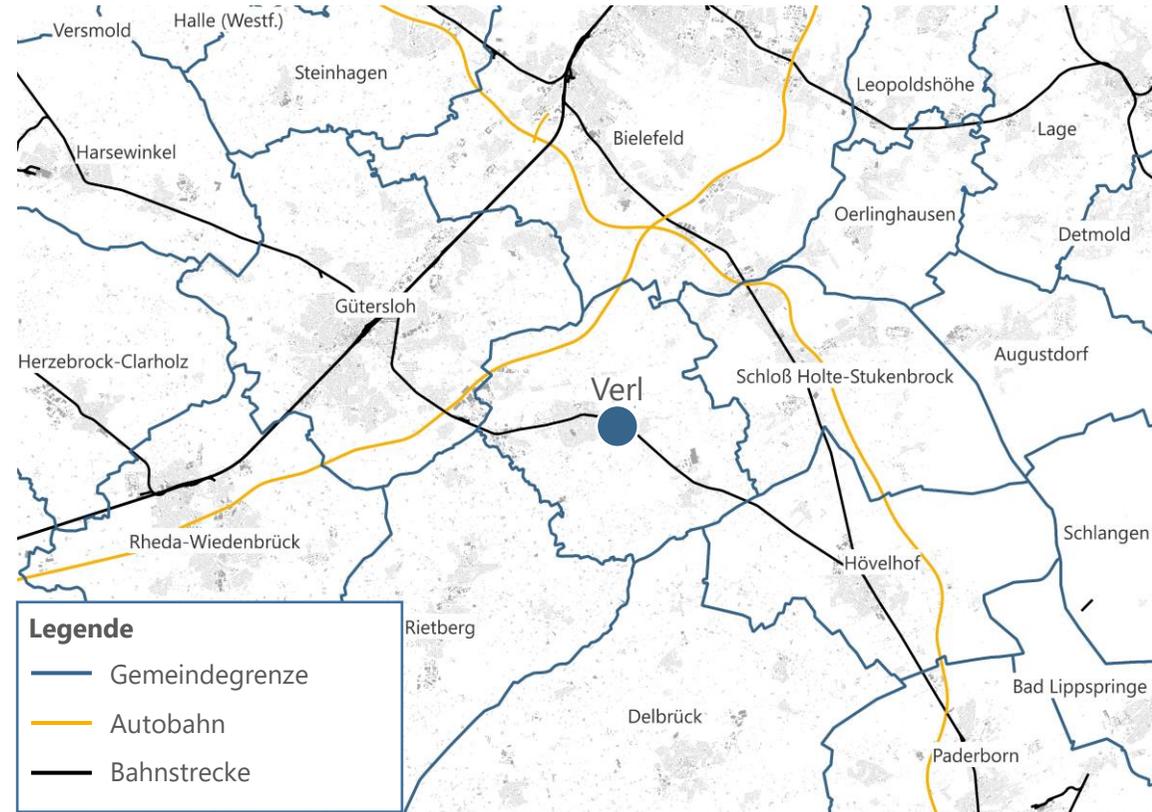


Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt

Bearbeitung: ALP | OpenStreetMap

»» Starke landwirtschaftliche Prägung | Stärkung des Stadtzentrums in der Kernstadt |

2.2 Nutzungsstruktur und städtebauliche Entwicklung

- Das Stadtgebiet von Verl umfasst ca. 71,37 km². Der aktuelle Flächennutzungsplan ist eine Neufassung aus dem Jahr 2014. Seither gab es diverse Änderungen. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist in Planung.
- Der größte Teil des Stadtgebietes wird landwirtschaftlich genutzt (ca. 80%). Weitere knapp 7% sind Grünflächen bzw. Wald.
- Siedlungsflächen (u. a. Wohnen, Gewerbe) prägen 13% des Stadtgebietes. Für das Wohnen vorgesehene Flächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) umfassen etwa 7% der Fläche.
- Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt Verl gibt es Industrie- und Gewerbeflächen in größerem Umfang. Zu nennen sind insbesondere die Flächen entlang der Gütersloher Straße westlich der Kernstadt, die Industrie- und Gewerbegebiete westlich und nördlich von Sürenheide und der Bereich um das Nobilia-Werk im Teilraum Kaunitz. Auf Gewerbeflächen entfallen insgesamt etwa 4% der gesamten Fläche.
- Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und gewerblicher Ansiedlungsmöglichkeiten wurden in der Vergangenheit auch verschiedene städtebauliche Konzepte zur Stärkung der Ortsteile und der Kernstadt erstellt. Dazu gehört zunächst der Rahmenplan „Ortsmitte Verl“, der eine Aufwertung des Stadtzentrums, u. a. durch die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume zum Ziel hatte. Darüber hinaus bestehen Konzepte und Studien für Kaunitz, Sürenheide, Bornholte und den Bereich Eiserstraße.

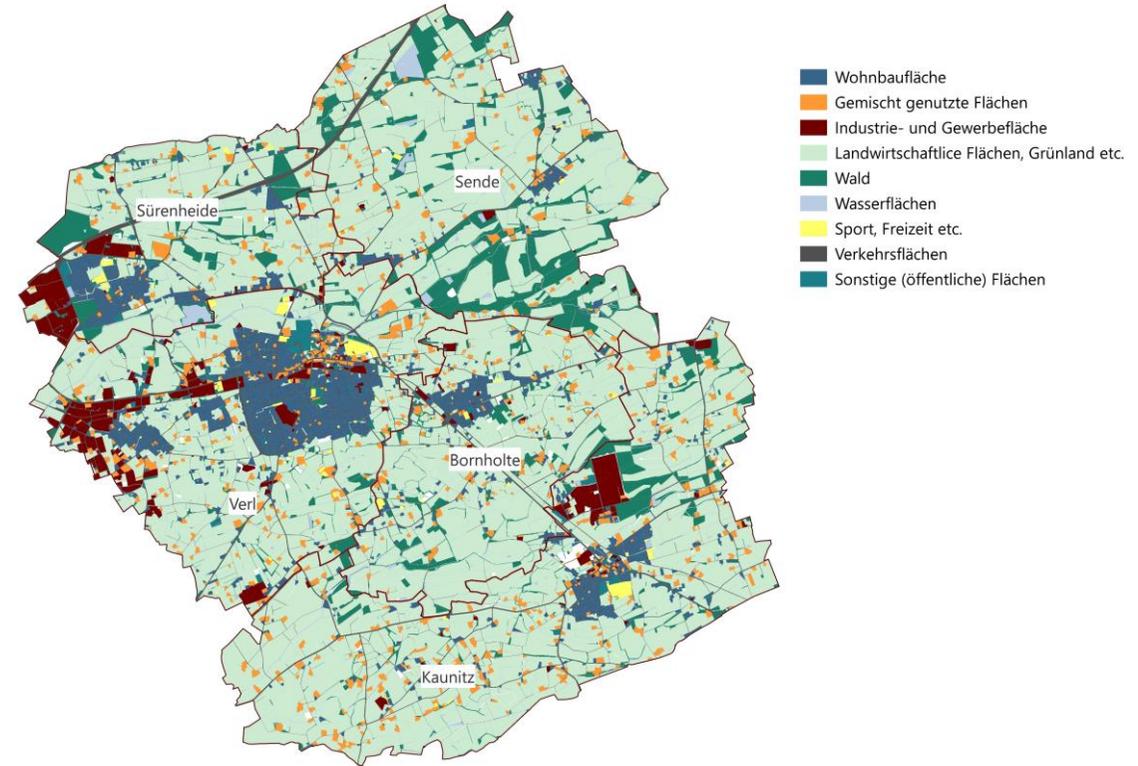


Abb. 3: Flächennutzung im Stadtgebiet von Verl

Bearbeitung: ALKIS

»» Entwicklungskonzept „Verl 2030“

- Maßgebliche aktuelle konzeptionelle Grundlage und Orientierungsrahmen für das stadtentwicklungspolitische Handeln ist das „Entwicklungskonzept Verl 2030“. Es formuliert Ziele in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Wohnen, Wirtschaft, Infrastruktur und Erholung.
- Im Jahr 1998 wurde erstmals ein Entwicklungskonzept („Entwicklungskonzept Verl 2010“) erarbeitet. Mit Fortschreibungen in den Jahren 2006 („Verl 2020“) und 2018 („Verl 2030“) wurde das Konzept zweimal aktualisiert.
- In Bezug auf den Wohnungsmarkt beschreibt das Konzept unter anderem folgende Ziele und Maßnahmen:
 - Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
 - Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl und Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile
 - Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke
 - Nutzung von Baulücken und Entwicklung von bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Bauflächen
 - behutsame Entwicklung neuer Wohnstandorte
- Folgende Angebote sollen zur Zielerreichung unterstützt werden:
 - Wohnangebote für veränderte Lebensstile / Lebenszyklen
 - Generationengerechter Wohnstandort (altersgerechtes Wohnungsangebot, Wohnumfeld und Infrastruktur)
 - Sozialgerechter und bezahlbarer Wohnungsbau

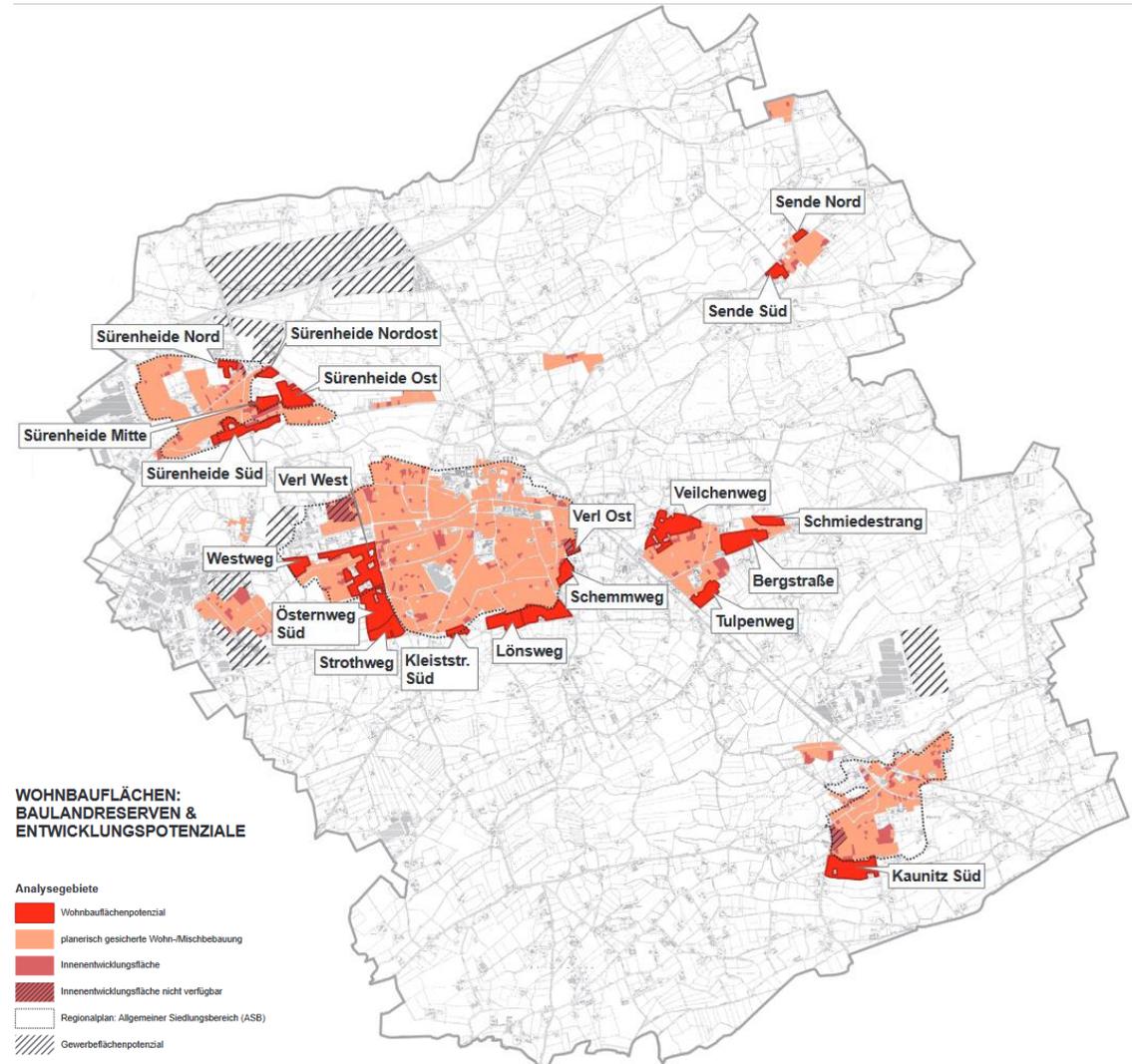


Abb. 4: Baulandreserven und Entwicklungspotenziale

Quelle: Stadt Verl

»» Entwicklungskonzept „Verl 2030“

2.3 Siedlungsstruktur und kleinräumige Gliederung

- Verl entstand in den 1970er Jahren bei der Gebietsreform durch die Zusammenführung der fünf Gemeinden des damaligen Amtes Verl. Das Stadtrecht erhielt Verl 2010 und ist seither eine mittlere kreisangehörige Stadt.
- Es gibt keine offizielle, kommunalrechtliche Untergliederung der Gesamtstadt Verl in Ortsteile. Aus analytisch, konzeptioneller und planerischer Sicht liegt der Nachteil – fehlender funktionaler Teilräume – in einer erschwerten Differenzierung von Entwicklungen bzw. Planungen (z. B. Kitabedarf). Wünschenswert wäre mindestens eine „inoffizielle“ durchgehend genutzte Gliederungsebene.

Die Stadt Verl kann das Stadtgebiet durch Satzung in Ortschaften einteilen (§ 39 GO NRW). Dabei sind Siedlungsstruktur, Bevölkerungsverteilung und Ziele der Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen. In der Konsequenz sind Bezirksausschüsse zu bilden / Ortsvorstehende zu wählen. Die Vorschriften trifft der Rat durch die Hauptsatzung.

Als Basis für die kleinräumigen Analysen wurden fünf Ortsteile – Verl (Kernstadt), Bornholte, Kaunitz, Sende und Sürenheide – abgegrenzt.

- Das Stadtgebiet wird naturräumlich durch mehrere in Ost-West-Richtung verlaufende Bäche mit angrenzenden Auengebieten geprägt, zwischen denen die Siedlungsräume angeordnet sind.
- Die Stadtstruktur stellt sich heterogen dar. Den Siedlungsschwerpunkt mit ca. 52% der Gesamtbevölkerung (ca. 13.450 Personen) bildet die Kernstadt Verl, gefolgt von Sürenheide mit 18 % und Kaunitz mit ca. 15 % der Personen. Auf Bornholte (10 %) und Sende (5 %) entfällt nur ein kleiner Teil der Bevölkerung.

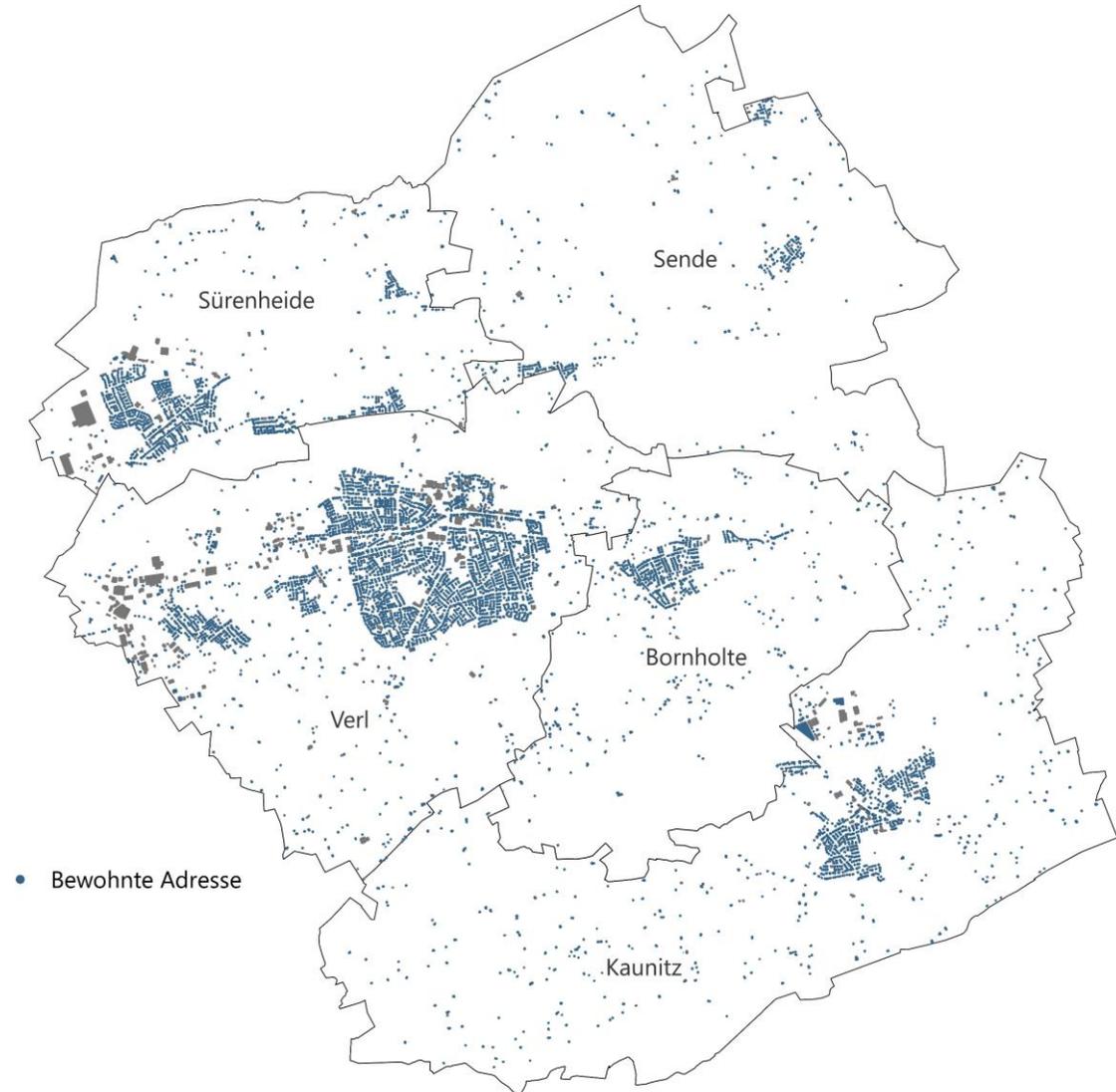


Abb. 5: Siedlungsstruktur und Wohnstandorte im Stadtgebiet

Quelle: ALP | ALKIS | Stadt Verl

» Kernstadt übernimmt Versorgung | Kitas in allen Teilräumen | Kaum Angebote in Sende und Bornholte

2.4 Bevölkerungsnaher Infrastruktur

- Im landes-/regionalplanerischen System wird Verl die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnaher Infrastruktur.
- Räumlich ist der Ortsteil Verl Träger der grundzentralen Funktionen. Dort sind neben Schulen und Kindertagesstätten auch Fachärzte und Apotheken vorhanden. In vielen Bereichen der Daseinsvorsorge übernimmt die Kernstadt eine Versorgungsfunktion für die übrigen Teilräume.
- Alle Teilräume der Stadt verfügen über mindestens ein Betreuungsangebot für Kinder. Neben der Kernstadt sind außerdem in den Teilräumen Sürenheide, Kaunitz und Bornholte schulische Angebote vorhanden.
- Die Ortsteile Kaunitz und Sürenheide verfügen über eine gewisse Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Bornholte und Sende weisen kaum ergänzende infrastrukturelle Angebote, wie Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung, auf. Die Haushalte sind stärker auf den Pkw und den eher ausgedünnten ÖPNV angewiesen.
- Die nächstgelegenen Oberzentren sind das direkt an das Stadtgebiet angrenzende Bielefeld (rd. 334.000 Einwohner) sowie Paderborn (rd. 152.000 Einwohner). Enge Verflechtungen bestehen zudem mit dem benachbarten Mittelzentrum Gütersloh (rd. 101.000 Einwohner). Des Weiteren grenzen mit Delbrück (rd. 32.000 Einwohner) und Rietberg (rd. 29.500 Einwohner) zwei weitere Mittelzentren an Verl an.

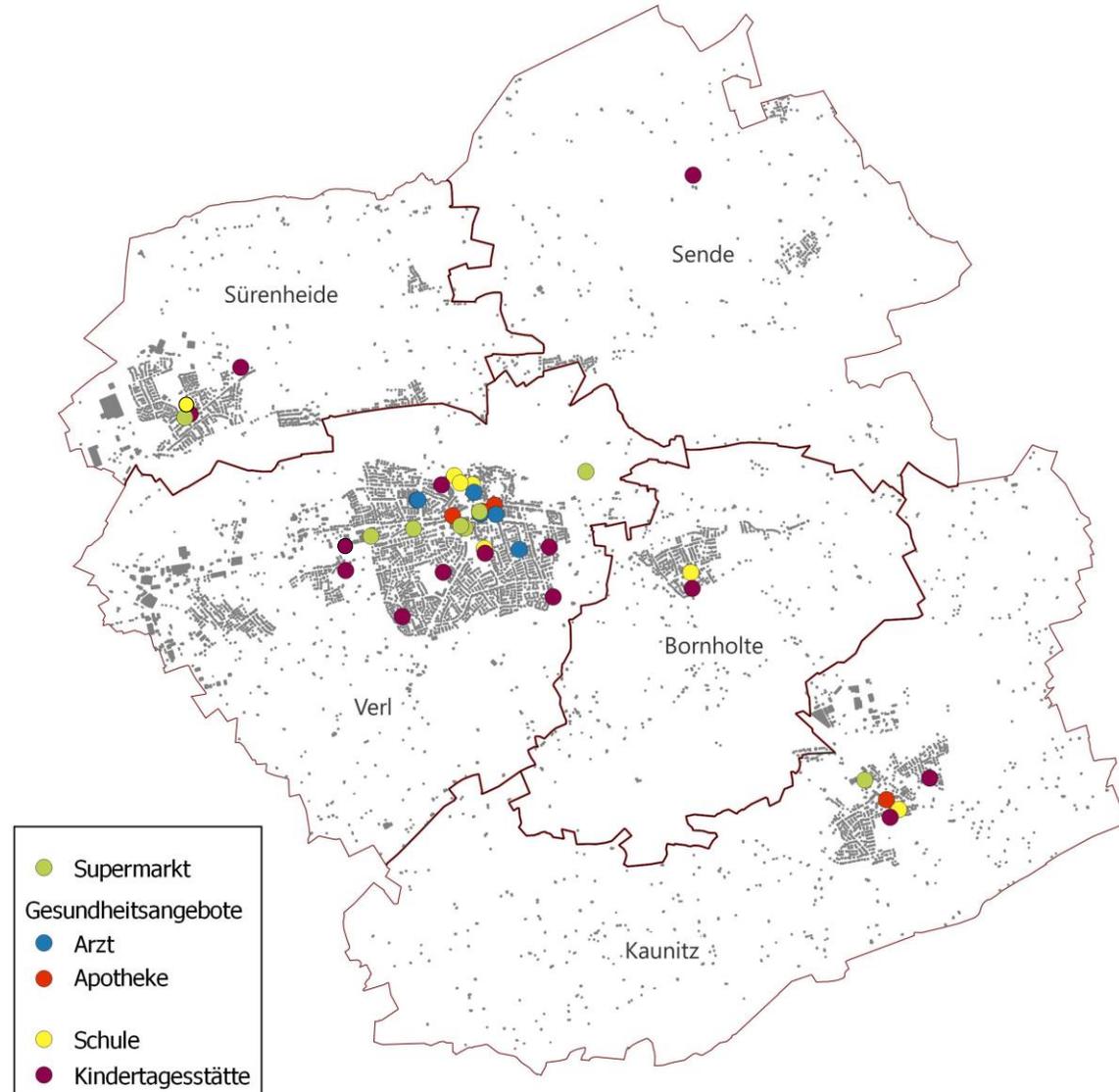


Abb. 6: Bevölkerungsnaher Infrastruktur im Stadtgebiet

Quelle: ALP | ALKIS | Stadt Verl

»» Niedriges Zinsniveau | Hohe Nachfrage nach Wohneigentum | Anziehendes Preisniveau

2.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Auf die Wohnungsmärkte von Verl wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können, die sich allerdings maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind etwa die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.
- Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite befand sich in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. Das günstige Zinsumfeld hat die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Der Kreis privater Haushalte, die Wohneigentum erwerben konnten, hat sich vergrößert und eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst. Darüber hinaus gibt es Risiken infolge steigender Zinsen.
- Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf 3,14 % – birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verändert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.500 Euro pro Monat (+510 Euro).

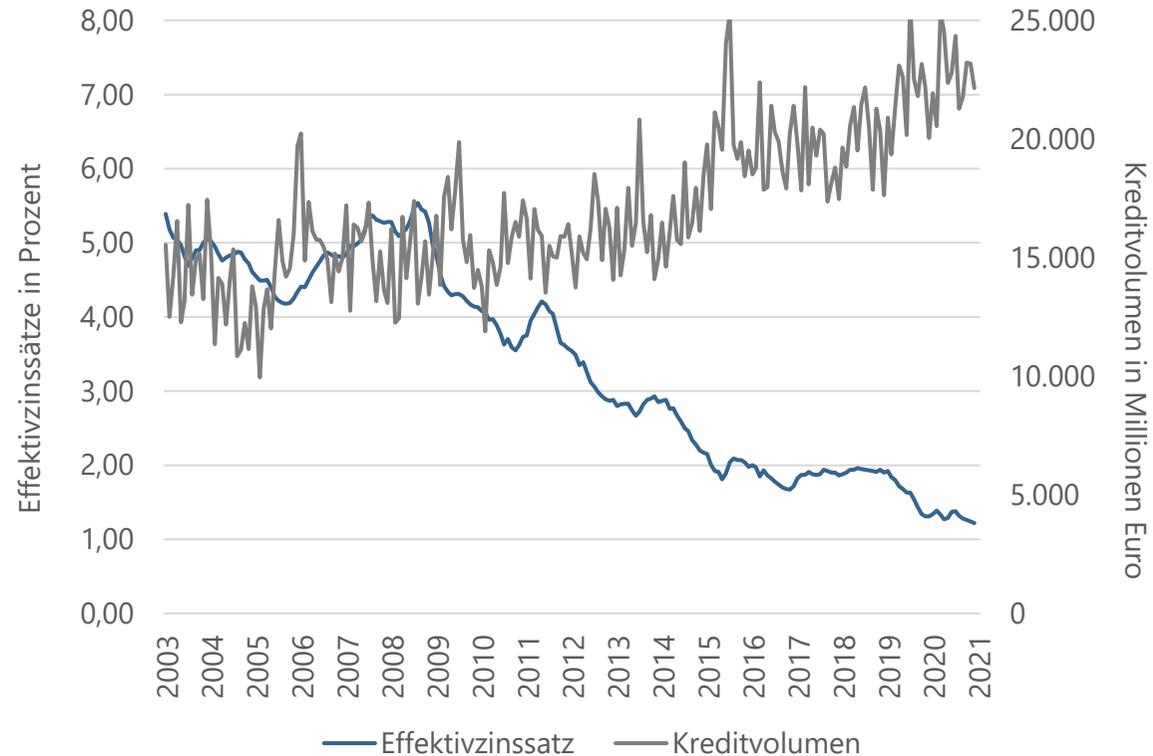


Abb. 7: Effektivzinssätze und Kreditvolumen Wohnungsbaukredite Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Steigende Baukosten | Realisierung bezahlbaren Wohnens schwieriger

- ▣ Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.
- ▣ Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 36,6 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+25,6 Punkte).
- ▣ Der größere Faktor für die Preisdynamik sind die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.
- ▣ Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

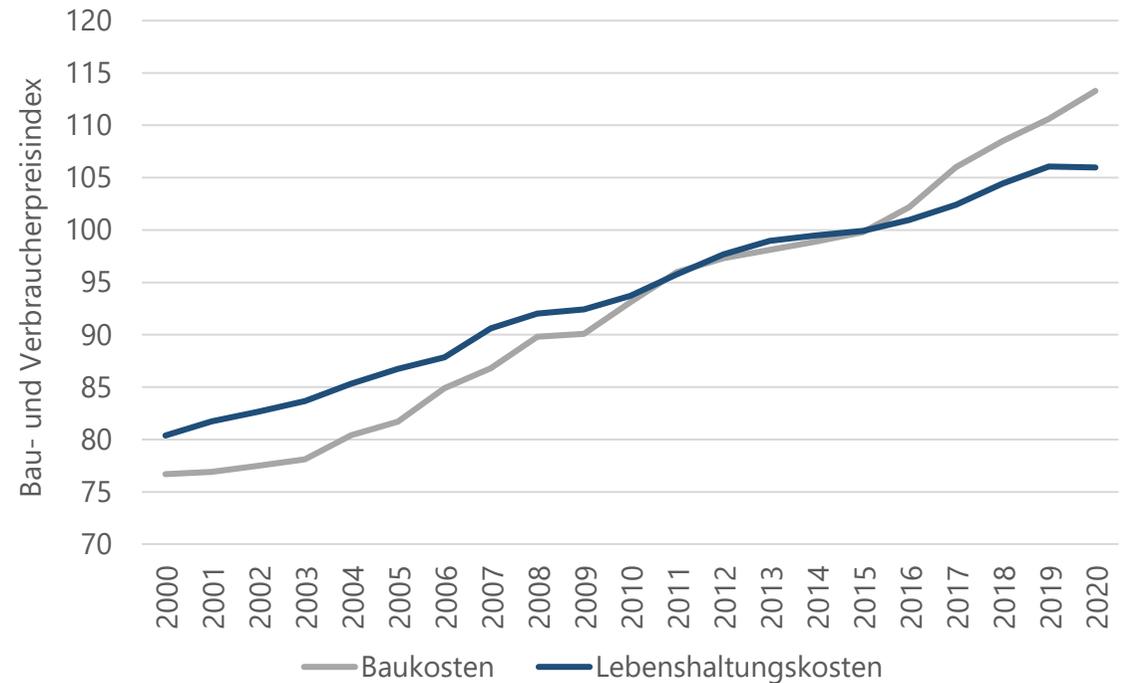


Abb. 8: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten

Quelle: DESTATIS

»» Verl als bedeutender regionaler Wirtschaftsstandort | Niedriglohnsektor durch Fleischindustrie

2.6 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar.
- Die Stadt Verl ist ein hoch diversifizierter Wirtschafts- und Arbeitsstandort und Sitz mehrerer international tätiger mittelständischer Unternehmen. Im regionalen und überregionalen Vergleich ist der Anteil von Beschäftigten im produzierenden Gewerbe überdurchschnittlich hoch.
- Zu den bedeutendsten Arbeitgebern zählen etwa nobilia, Beckhoff-Gruppe, Teckentrup, Heroal, Alulux, Nüßing, Hermann Bock und Kleinemas.
- Verl ist damit ein bedeutender Wirtschafts- und Arbeitsstandort in einer insgesamt prosperierenden Region. Das Lohnniveau ist insgesamt hoch und die Kaufkraft überdurchschnittlich hoch.
- Daneben wird der Arbeitsmarkt jedoch auch durch einen bedeutenden Teil von Arbeitsplätzen im Niedriglohnsegment geprägt. In Verl gibt es eine Vielzahl von Menschen, die aus Südosteuropa (überwiegend Rumänien und Bulgarien) stammen und in der fleischverarbeitenden Industrie in Verl oder Rheda-Wiedenbrück arbeiten.
- Damit gehen nicht zwangsläufig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt einher. In den Anfängen der Corona-Pandemie wurde jedoch deutlich, dass viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auch in beengten und überbelegten Verhältnissen wohnen. In Verl ist der Ortsteil Sürenheide in besonderem Maße betroffen.

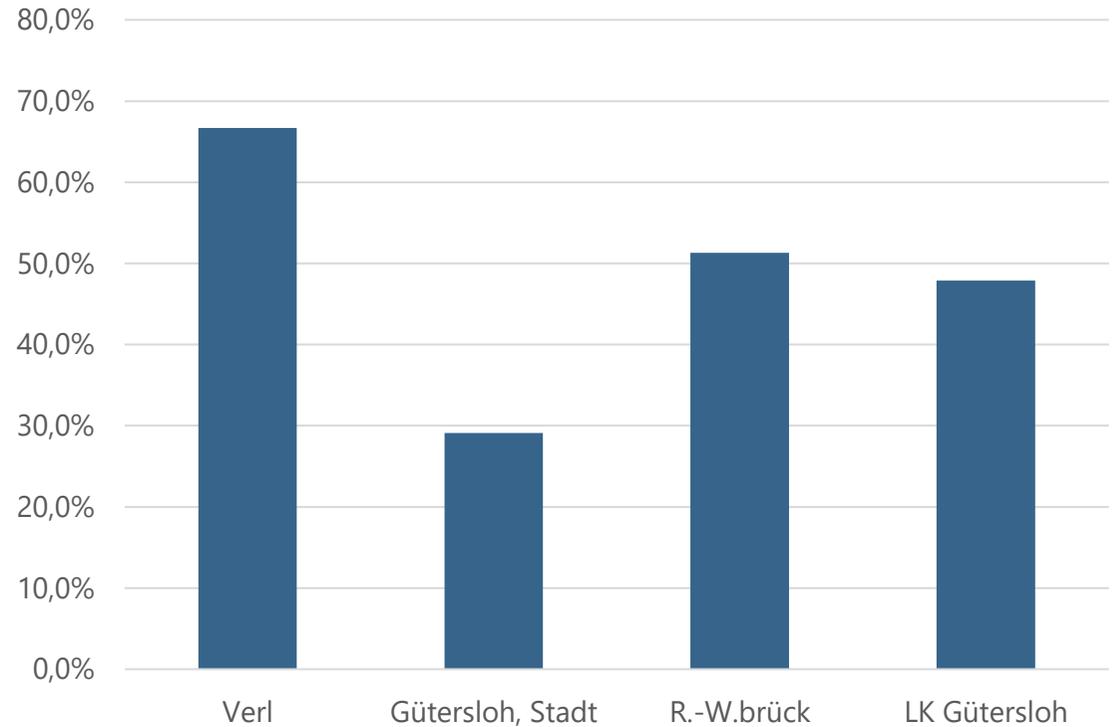


Abb. 9: Anteil SV-Beschäftigter im produzierenden Gewerbe 2020 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Hohe Arbeitsplatzzentralität | Dynamische Arbeitsplatzentwicklung | Steigende Bedeutung als Wohnstandort |

- Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Beim Wohnortprinzip werden alle in Verl wohnenden Beschäftigten gezählt (unabhängig vom Arbeitsort, eingeschlossen sind damit auch Auspendelnde). Das Arbeitsortprinzip bezieht alle in Verl arbeitenden Beschäftigten ein (unabhängig vom Wohnort, eingeschlossen sind damit auch Einpendelnde von anderen Wohnorten).
- Die positive konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in Verl wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 12.260 im Jahr 2011 um 5.240 bzw. 42,7% auf 17.500 im Jahr 2020.
- Im regionalen Vergleich weist Verl damit eine überdurchschnittlich dynamische Beschäftigungsentwicklung auf. Die Städte Gütersloh (+20 %), Rheda-Wiedenbrück (+33 %) wuchsen deutlich langsamer. Auch der Kreis- (+28 %) und Landesdurchschnitt (+17 %) blieb deutlich hinter Verl zurück.
- Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Verl in den vergangenen Jahren auch als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2020 von 9.500 auf 12.175 Personen (+28,1%). Das entspricht einem Zuwachs von 2.675 in der Stadt wohnenden Beschäftigten. Auch im Hinblick auf die Entwicklung am Wohnort ist in Verl eine überdurchschnittliche Entwicklung zu beobachten. (Kreis Gütersloh: +21 %; NRW: +17 %).

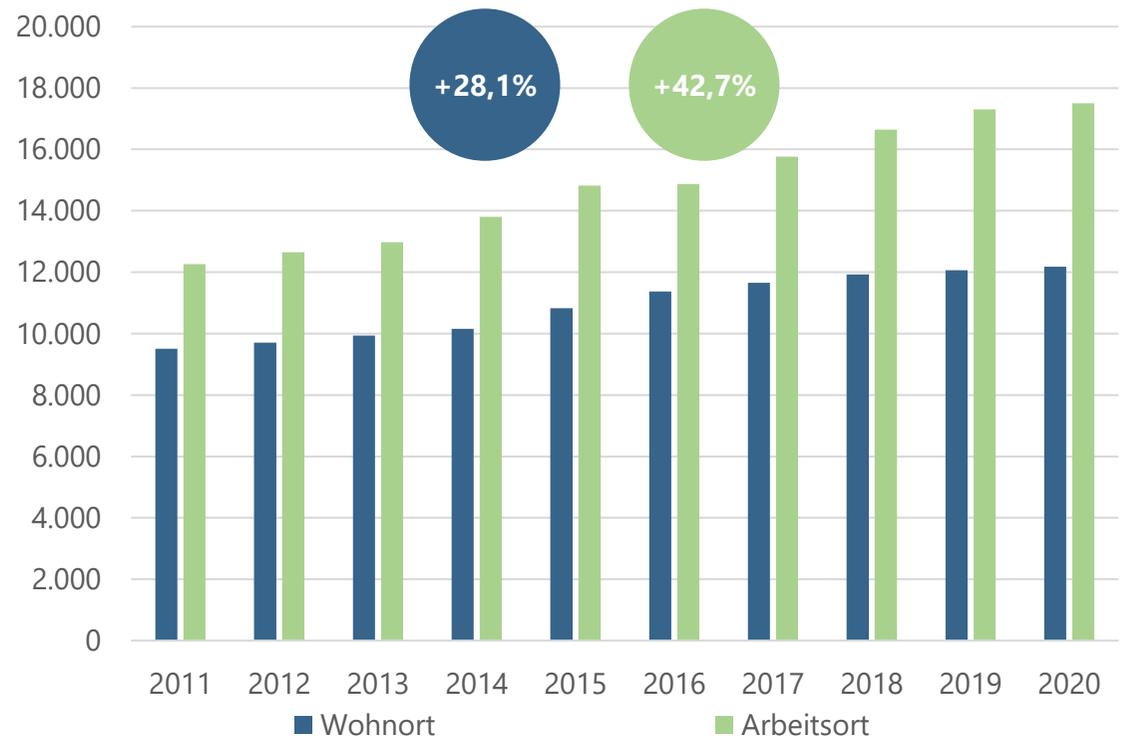


Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2020 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Zahl der geringfügig Beschäftigten gestiegen | Rückläufige Quote im Haupterwerb |

- Von Bedeutung ist darüber hinaus der Sektor der geringfügigen Beschäftigung. Am Arbeitsort Verl gibt es insgesamt ca. 3.475 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, davon ca. 2.000 im Haupterwerb (2020). Das bedeutet, in der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind ca. 10% der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig.
- Seit 2011 ist die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten um ca. 300 (+18%) gestiegen. Aufgrund der allgemein hohen Zunahme der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort sank der Anteil der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse im gleichen Zeitraum jedoch um 2%-Punkte. Auch im Nebenerwerb ist am Arbeitsort Verl ein Anstieg der geringfügigen Beschäftigung erkennbar. Im Zeitraum 2011 bis 2020 stieg die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb um ca. 430 Personen bzw. um 42%. Gleichzeitig sank der Anteil um einen %-Punkt auf 5,8%.
- Bezogen auf die geringfügig Beschäftigten am Wohnort Verl ist seit 2011 eine gegenläufige Entwicklung zu erkennen. So sank die Anzahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb im Zeitraum 2011 bis 2020 um 100 Personen bzw. 3,6%-Punkte auf 11,9%.
- Der Anteil der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb ist weitgehend stabil geblieben (-0,2%-Punkte im Zeitraum 2011 bis 2020). Die Zahl der Beschäftigten im Nebenerwerb stieg jedoch um ca. 185 Personen an.

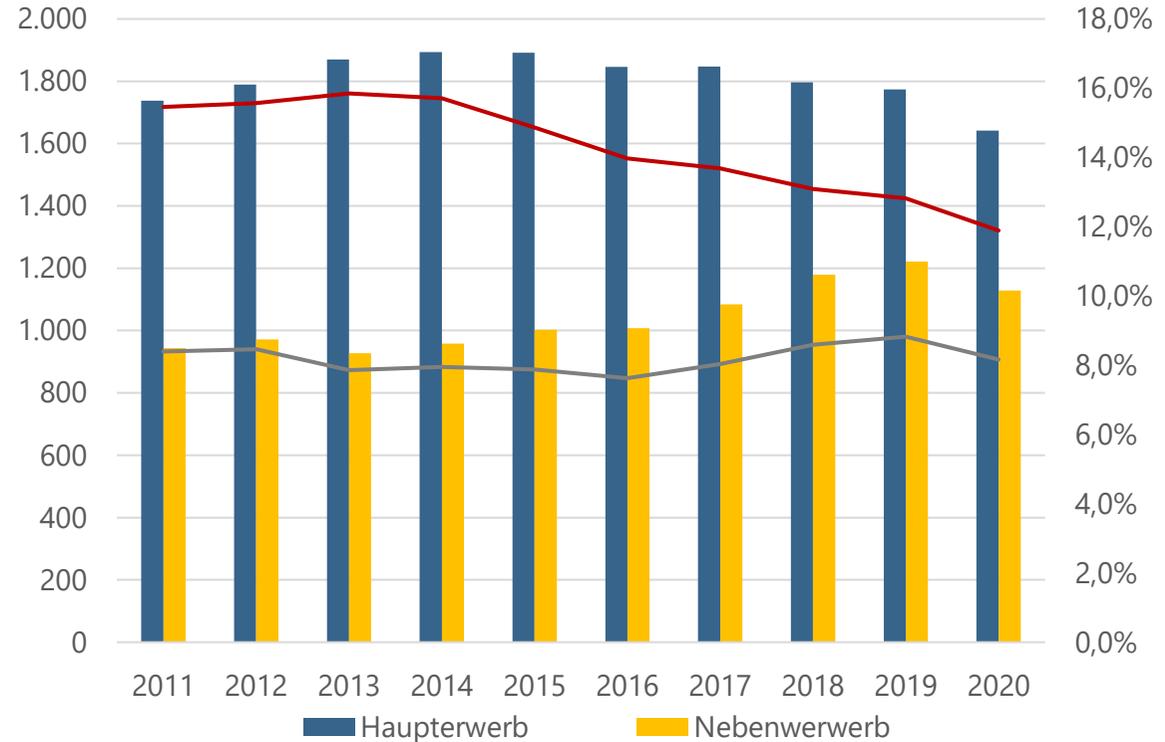


Abb. 11: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2011 bis 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Steigendes Pendleraufkommen | Wachsender Einpendlerüberschuss |

- Die Bedeutung des Arbeitsstandortes Verl spiegelt sich in den Pendlerbewegungen der Stadt wider. Mit rund 690 Betrieben (darunter wichtigen Arbeitgebern in der Region) und ca. 17.500 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist Verl ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region Ostwestfalen-Lippe.
- Allerdings ist nur bei einem kleinen Teil der Beschäftigten der Wohn- und Arbeitsort identisch. 2020 betraf dies 3.930 Personen. Das heißt etwa 32% der Beschäftigten, die in Verl wohnen, arbeiten auch dort. Umgekehrt werden nur etwa 23% der Arbeitsplätze durch in Verl lebende Personen besetzt.
- Mit der dynamischen Beschäftigungsentwicklung ist auch das Pendleraufkommen gestiegen. Im Jahr 2020 pendelten ca. 13.560 Personen zur Arbeit nach Verl ein. Das sind ca. 4.720 Personen bzw. 53% mehr als 2011. Die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsstandorten stieg etwas moderater um 2.160 Personen bzw. 35% an. Insgesamt pendelten im Jahr 2020 ca. 8.240 Personen aus Verl aus.
- Die Entwicklung des Pendlersaldos unterstreicht die Bedeutung der Stadt Verl als regionales Arbeitsmarktzentrum. Der positive Saldo ist kontinuierlich gestiegen. Lag der Wert 2011 noch bei ca. 2.760 Beschäftigten, so pendelten im Jahr 2020 bereits ca. 5.310 mehr Beschäftigte nach Verl ein als aus.
- Die Ursachen dafür, dass der Wohn- nicht dem Arbeitsort entspricht sind vielfältig. So nehmen unter anderem junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer oftmals aus beruflichen Gründen das Pendeln in Kauf. Auch die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland können die Pendlerverflechtungen beeinflussen.

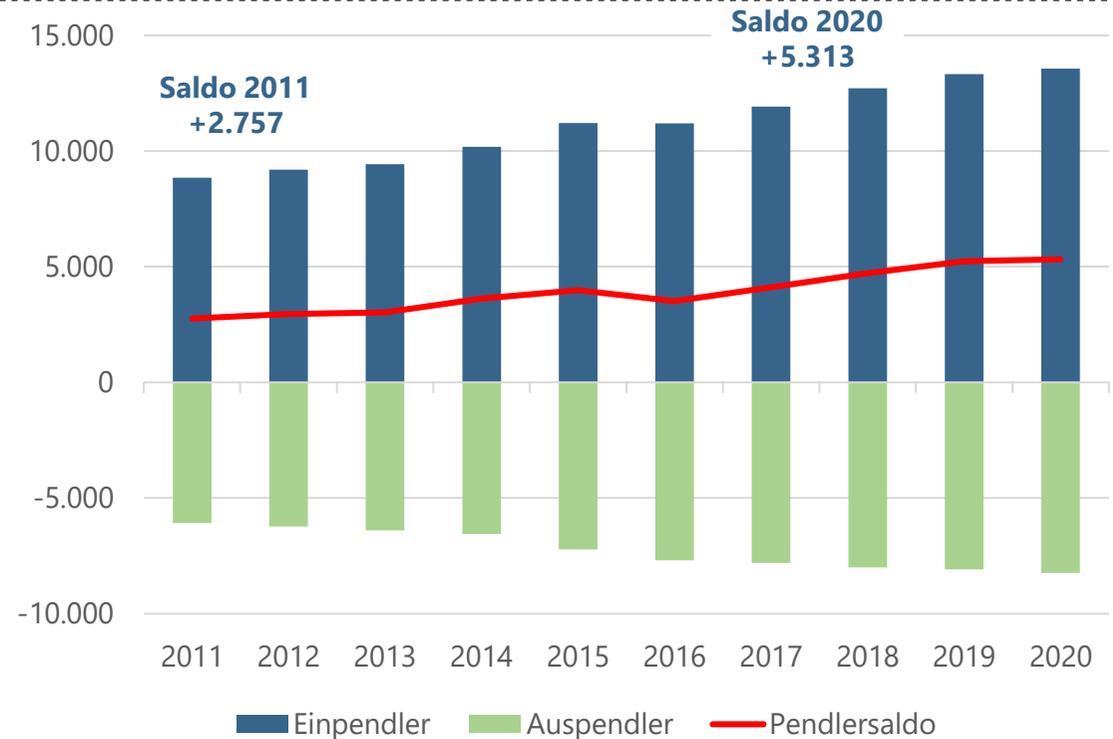


Abb. 12: Ein- und Auspendler 2011 bis 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Wohnungsmarktregion Verl | Positiver Saldo gegenüber umliegenden Kommunen | Zusätzliches Zuzugspotenzial

- Die räumliche Darstellung der Pendlerverflechtungen mit den umliegenden Kommunen zeigt die hohe Bedeutung Verls als Arbeitsmarktzentrum und die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland“ für die Stadt Verl.
- Die größten Wohnstandorte für Einpendelnde nach Verl sind Gütersloh (3.500 Personen), Bielefeld (1.980), Rietberg (1.280) Rheda-Wiedenbrück (1.010), Schloß Holte-Stukenbrock (960), Paderborn (590) und Delbrück (580). Die bedeutendsten Ziele von Auspendlern aus Verl sind Gütersloh (3.190), Bielefeld (1.620), Rheda-Wiedenbrück (850), Rietberg (690), Schloß Holte-Stukenbrock (660).
- Die Pendlerverflechtungen verdeutlichen die Position der Stadt Verl, die gegenüber allen umliegenden und im Besonderen gegenüber den Großstädten einen positiven Saldo aufweist. Die größten Einpendlerüberschüsse gibt es gegenüber Rietberg (+590), Delbrück (+450), Bielefeld (+360), Paderborn (+340), Gütersloh (+310), Schloß Holte-Stukenbrock (+310) und Hövelhof (+250). Einzige Kommune mit nennenswertem Pendlerdefizit ist Bad Laer (-50).
- Ein hohes Pendleraufkommen kann Chancen für den Wohnstandort bieten. Einpendelnde stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen.
- Bei der Wahl des Wohnstandortes sind vor allem qualitative Aspekte des direkten Wohnumfeldes von Bedeutung. Hierzu zählen sowohl die entsprechende Infrastruktur sowie ein umfassendes Daseinsvorsorgeangebot (Kitas, Schulen, Sportvereine, etc.)

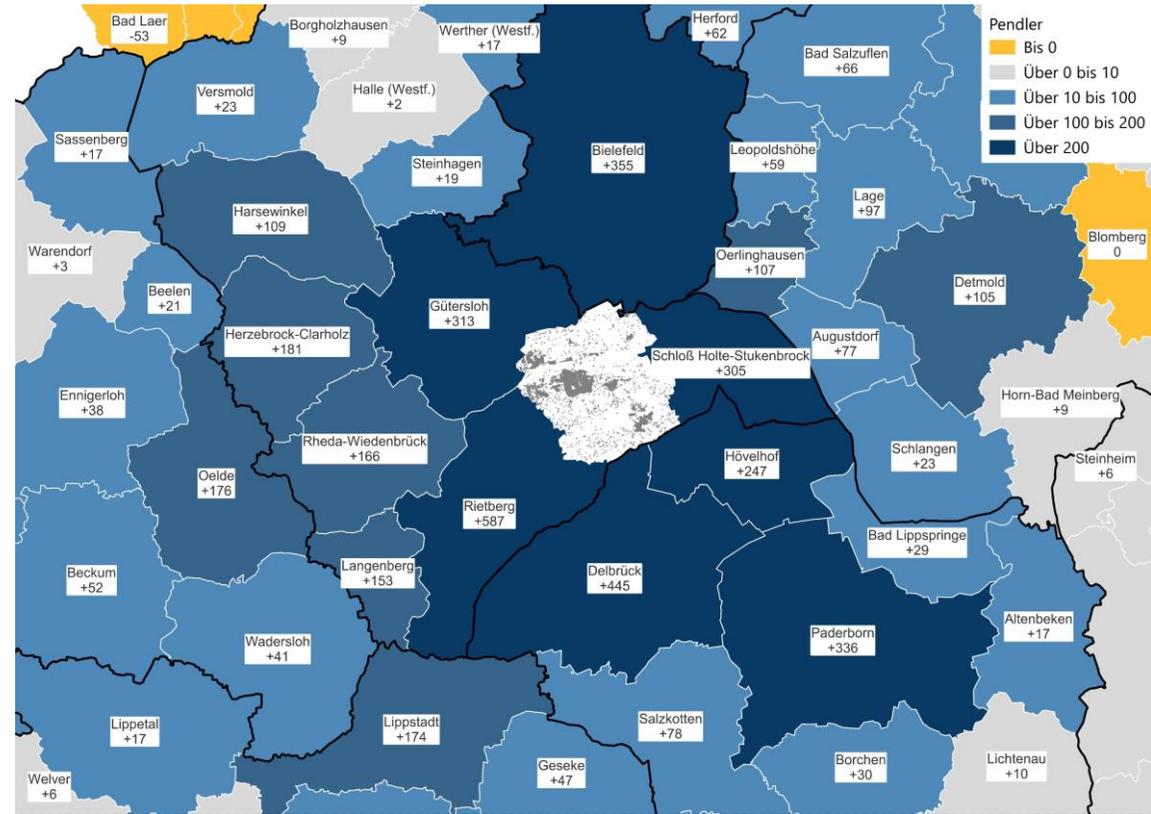


Abb. 13: Pendlersaldo mit umliegenden Kommunen 2020

Quelle: it.NRW

»» Rückläufige Zahlen im Bereich SGB II | Coronabedingter Anstieg der Arbeitslosenquote |

- In den vergangenen Jahren hat die positive konjunkturelle Entwicklung auch zu einem leichten Rückgang der Arbeitslosenzahlen seit dem Jahr 2013 beigetragen. In Folge der Corona-Pandemie ist jedoch für das Jahr 2020 eine entgegengesetzte – voraussichtlich eher temporäre – Entwicklung zu beobachten.
- Im Jahr 2020 waren in Verl insgesamt ca. 500 Personen arbeitslos gemeldet. 180 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), 320 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Arbeitslosenquote beträgt 3,1% in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter.
- Im Zeitraum 2011 bis 2020 ist in Verl insgesamt eine positive Tendenz der Arbeitslosenzahlen gegeben. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist die Arbeitslosenquote (+0,3%-Punkte) und die Zahl der Arbeitslosen (+50 Personen) leicht gestiegen. Dabei dürfte es sich jedoch um einen kurzfristigen Ausschlag handeln.
- Ohne die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Zeitraum 2011-2019) ist in Verl eine stabile Entwicklung zu beobachten. Sowohl bei der Arbeitslosenquote (-0,1%-Punkte) und der der Arbeitslosen (-27 Personen) ist jeweils ein leichter Rückgang zu verzeichnen.
- Differenziert nach Leistungsarten ist vor allem im SGB II Bereich ein Rückgang der Zahlen zu erkennen. Während die Zahl der SGB III Empfänger im Zeitraum 2011 bis 2019 um 7,4% anstieg, sank die Zahl der SGB II Empfänger um 19,9%.

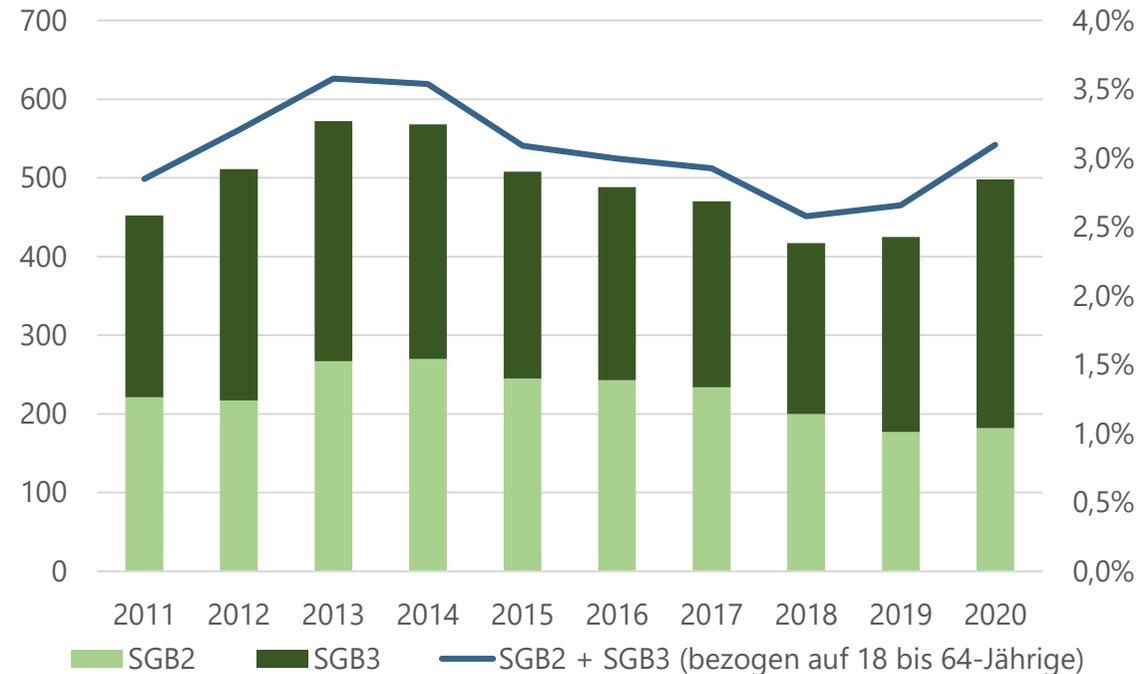


Abb. 14: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2011 bis 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Stark überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

- Die Kaufkraft stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.
- Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.
- 2021 liegt die Kaufkraft in Verl bei rund 25.270 Euro pro Einwohner pro Jahr (Index=107). Damit haben die Verler Bürger eine im Vergleich zum Kreis (101), zum Land (98) und zur Bundesrepublik (100) überdurchschnittlich hohe Kaufkraft. Seit 2017 ist die Kaufkraft pro Einwohner um etwa 1.390 Euro bzw. um rund 5,8% gestiegen.
- Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Haushaltsebene von Relevanz. Dieser liegt in Verl aktuell bei rund 58.020 Euro, was einem Index von 122 entspricht. Analog zum Kaufkraftindex je Einwohner weist die Stadt einen Wert deutlich oberhalb des Kreis- (111), des Landes- (100) und des Bundesdurchschnitts (100) auf. Letzterer liegt bei 47.580 Euro und damit 10.440 Euro pro Jahr unter der Kaufkraft der Verler Haushalte.
- Gegenüber dem Jahr 2017 ist die Kaufkraft pro Haushalt um rund 1.430 Euro gestiegen, was einem Anstieg um 2,5% entspricht. Der Zuwachs bleibt leicht hinter dem Kreis (+1.610 Euro bzw. +3,1%) und dem Land (+2.090 Euro bzw. +4,6%) zurück.

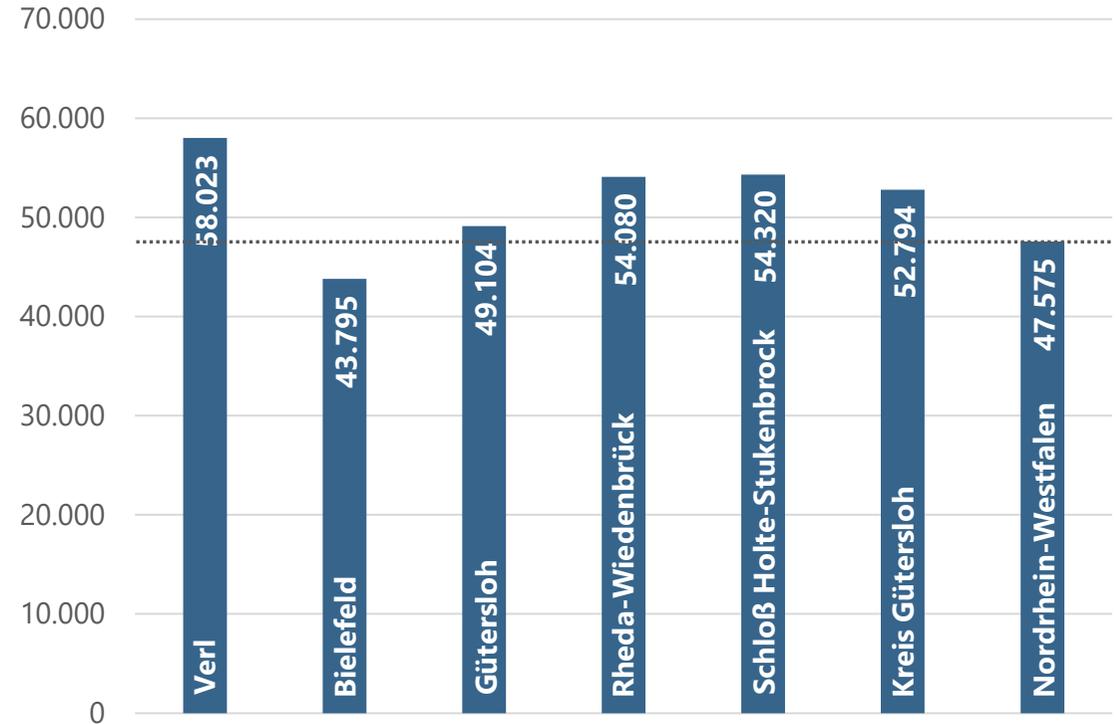


Abb. 15: Kaufkraft pro Haushalt in Euro 2021

Quelle: GfK

 **3 Demografie und Wohnungsnachfrage**

»» Bevölkerungszuwachs seit 2011 | stabile Entwicklung seit 2015 | Moderate Dynamik im regionalen Kontext

3.1 Bevölkerungsentwicklung

- ❑ Für die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung werden Daten aus dem Einwohnermeldewesen der Stadt und Vergleichsdaten des Statistischen Landesamtes IT.NRW genutzt.
- ❑ Nach Angaben des kommunalen Meldewesens lebten Ende 2020 25.900 Personen mit Hauptwohnsitz in Verl. Zudem waren knapp 430 Personen mit einem Nebenwohnsitz gemeldet.
- ❑ Zwischen 2011 und 2020 ist die Entwicklung unstet. Im gesamten Betrachtungszeitraum stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um 2,5% bzw. ca. 630 Personen an. Seit 2015 ist eine eher stabile Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sank leicht um 0,2% bzw. 60 Personen. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz ist im Zeitraum 2011 bis 2020 leicht zurückgegangen (-3,8% bzw. ca. 20 Personen).
- ❑ Im Vergleich mit dem Kreis Gütersloh (+3,1%) ist in Verl ein unterdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Auch gegenüber den Städten Rheda-Wiedenbrück (+2,9%) und Gütersloh (+5,2%) ist die Dynamik geringer. Lediglich im Land Nordrhein-Westfalen (+1,2%) war das Wachstum schwächer.
- ❑ Die Bevölkerungsentwicklung in Verl spiegelt nur bedingt die positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze wider. So schlägt sich die gestiegene Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort kaum in einer ähnlich dynamischen Bevölkerungsentwicklung nieder. Der Zuwachs der Einpendlerzahlen deutet darauf hin, dass Beschäftigte die in Verl arbeiten häufig einen anderen Wohnstandort wählen.

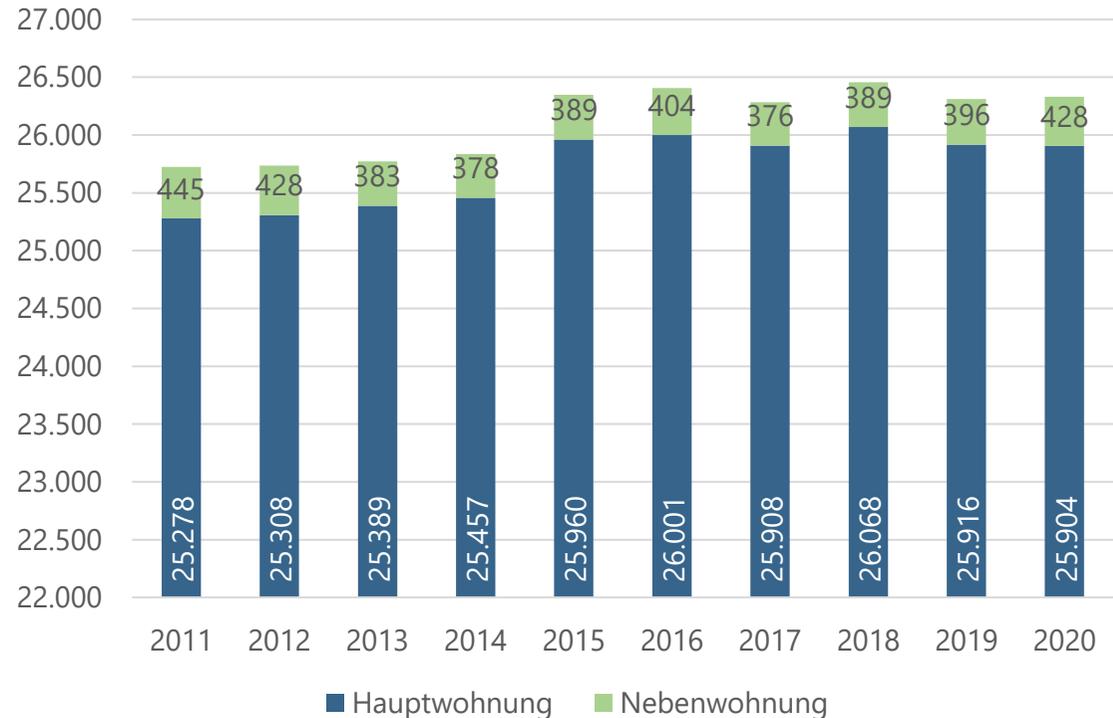


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

» Kleinräumig große Unterschiede | Abhängigkeit von Neubautätigkeit und Altersstruktur

- Auf kleinräumiger Ebene sind in Verl deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.
- Mit einem Einwohnerzuwachs von 460 Personen bzw. um 3,5% trägt die Kernstadt Verl maßgeblich zur positiven Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt bei.
- Auf die Entwicklung in den Teilräumen wirken sich verschiedene Faktoren aus. Wachstum kann sich im Wesentlichen dort niederschlagen, wo zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die höhere Neubautätigkeit in der Kernstadt (z. B. Strothweg, Haferkamp oder aktuell Schlangenberg-Nord) hat sich maßgeblich in steigenden Einwohnerzahlen niedergeschlagen. Die Stadt wird damit ihrer Schwerpunktsetzung des Entwicklungskonzeptes gerecht.
- Auch in Bornholte ist – unter anderem aufgrund des B-Plans Grubenweg – ein in Relation deutlicher Zuwachs zu beobachten.
- In Teilräumen mit einer moderaten Neubautätigkeit und einer eher älteren Bevölkerung kommt es einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte zu einer abnehmenden Einwohnerdichte und einem Bevölkerungsrückgang. Diese Gebiete werden mittelfristig einen Generationenwechsel vollziehen, in dessen Folge auch in Bestandsquartieren wieder steigende Einwohnerzahlen wahrscheinlich sind.
- In Sende und Sürenheide stagnierte die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren weitgehend.

| Stadtteil | Einwohnerstand | | Veränderung 2011 bis 2020 | |
|---------------|----------------|---------------|---------------------------|-------------|
| | 2011 | 2020 | absolut | relativ |
| Bornholte | 2.420 | 2.528 | 108 | 4,5% |
| Kaunitz | 3.827 | 3.899 | 72 | 1,9% |
| Sende | 1.275 | 1.279 | 4 | 0,3% |
| Sürenheide | 4.765 | 4.746 | -19 | -0,4% |
| Verl | 12.991 | 13.452 | 461 | 3,5% |
| Gesamt | 25.278 | 25.904 | 626 | 2,5% |

Abb. 17: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

»» Ein Fünftel der Einwohner mit Migrationshintergrund | Konzentration in Sürenheide

- ❑ Soziostrukturell bestehen große Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes. Ein Indikator dafür ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Dafür wurden die Personen abgebildet, die mindestens eine ausländische Staatsangehörigkeit haben.
- ❑ Insgesamt haben im Jahr 2020 5.460 bzw. 21 % der Einwohner in Verl einen Migrationshintergrund. 54 % haben ausschließlich eine ausländische Staatsbürgerschaft und etwa 46 % haben neben mindestens einer weiteren auch die deutsche Staatsbürgerschaft.
- ❑ Der Anteil und die Anzahl von Einwohnern mit Migrationshintergrund haben seit 2011 zugenommen. Ende des Jahres 2011 waren es noch 3.920 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 16 %.
- ❑ Die zahlenmäßig bedeutendsten Herkunftsländer ausländischer Einwohner sind Rumänien (26 %), Polen (14 %), Türkei (9 %), Kosovo (5 %), Bulgarien (4 %), Syrien (4 %), Italien (3 %) und Irak (3 %).
- ❑ Kleinräumig gibt es Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes. Während sich der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in der Kernstadt Verl mit 20 % etwa auf gesamtstädtischem Niveau bewegt, ist er in den ländlicheren Teilräumen deutlich geringer Bornholte (10 %); Kaunitz (11 %); Sende (3 %).
- ❑ Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Sürenheide. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund liegt im Jahr 2020 bei 35 %. Gut 34 % aller in Verl lebenden Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind hier gemeldet. Auffällig ist, dass 64 % aller rumänisch- und 77 % aller bulgarischstämmigen Einwohner in Sürenheide gemeldet sind. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Arbeiter der fleischverarbeitenden Industrie, die zum Teil in sehr beengten und überbelegten Verhältnissen wohnen.

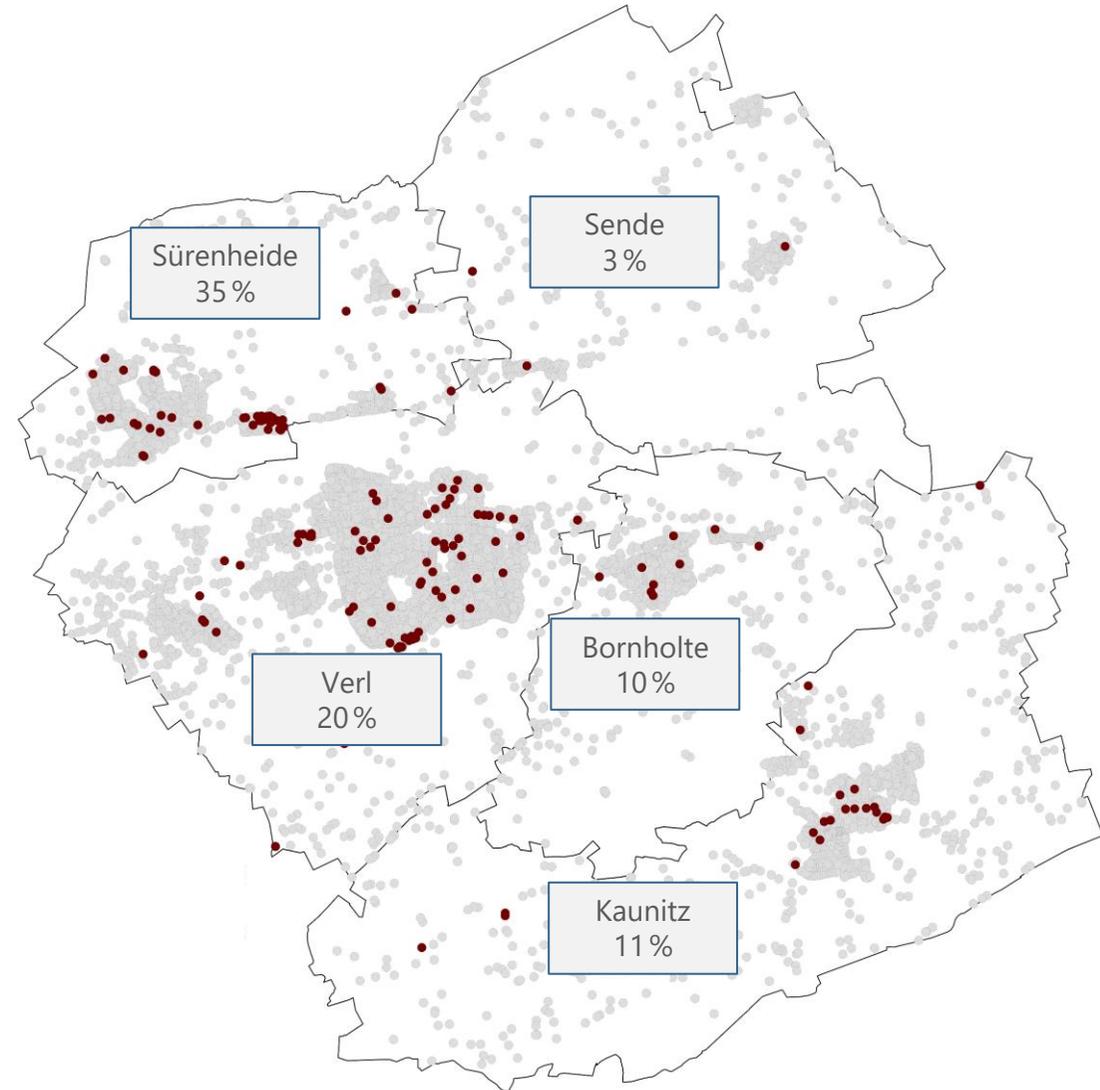


Abb. 18: Menschen mit Migrationshintergrund 2020

Quelle: Stadt Verl

» Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung | Künftig eher Abschwächung zu erwarten

3.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (ca. 1,53 Kinder pro Frau im Jahr 2020).
- Entgegen der deutschlandweiten Entwicklung verzeichnet Verl in den vergangenen Jahren eine überwiegend positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Mit Ausnahme des Jahres 2018 wird ein Geburtenüberschuss registriert.
- Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 wurden in Verl 261 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Sterbefälle bei durchschnittlich 235 pro Jahr. Im Schnitt hat Verl somit seit 2016 ca. 26 Einwohner pro Jahr durch einen Geburtenüberschuss gewonnen.
- Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von der künftigen Neubautätigkeit und des damit verbundenen Zuzugs – eher von einem weiteren Rückgang der absoluten Zahl der Geburten und einem Anstieg der Sterbefälle auszugehen. Die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre werden nicht mehr erreicht. Die Altersstruktur verschiebt sich sukzessive. Der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase wird eher abnehmen. Dieser Trend kann z. T. durch Zuzüge gedämpft werden. Die Baulandausweisung kann dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

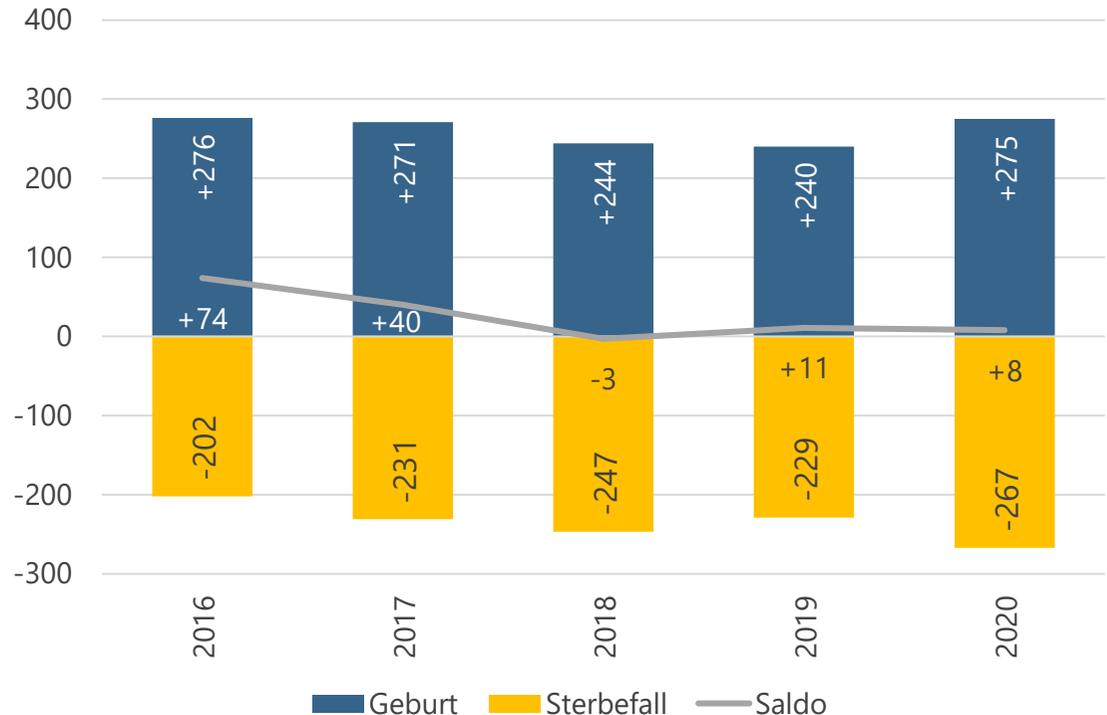


Abb. 19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

»» Kurzfristiger Trend: Wanderungsverluste | Wanderungsbewegungen nehmen insgesamt ab

- Anders als die natürliche Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- Sämtliche Bewegungsdaten, so auch die Wanderungsbewegungen, liegen nur für 2016 bis 2020 vor. Die wachstumsstarken Jahre 2011 bis 2015 (vgl. Kapitel 3.1), die repräsentativer für die Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt sein dürften, können damit nicht abgebildet werden, was die Aussagekraft insgesamt etwas einschränkt.
- In Verl sind in den vergangenen Jahren merkliche Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen und insgesamt eine Tendenz zu niedrigeren Zu- und Fortzugszahlen zu erkennen. In vier der letzten fünf Jahre verzeichnet die Stadt Wanderungsverluste.
- Im Durchschnitt sind im Zeitraum 2016 bis 2020 jährlich 2.434 Personen nach Verl zugezogen. Demgegenüber steht eine durchschnittliche jährliche Anzahl an Fortzügen von 2.467 Personen. Im Durchschnitt lag der Wanderungsverlust bei 33 Personen pro Jahr.
- Zum Teil hat der Geburtenüberschuss das Wanderungsdefizit in den letzten Jahren dämpfen können. In der Gesamtbilanz ist über den Betrachtungszeitraum jedoch eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

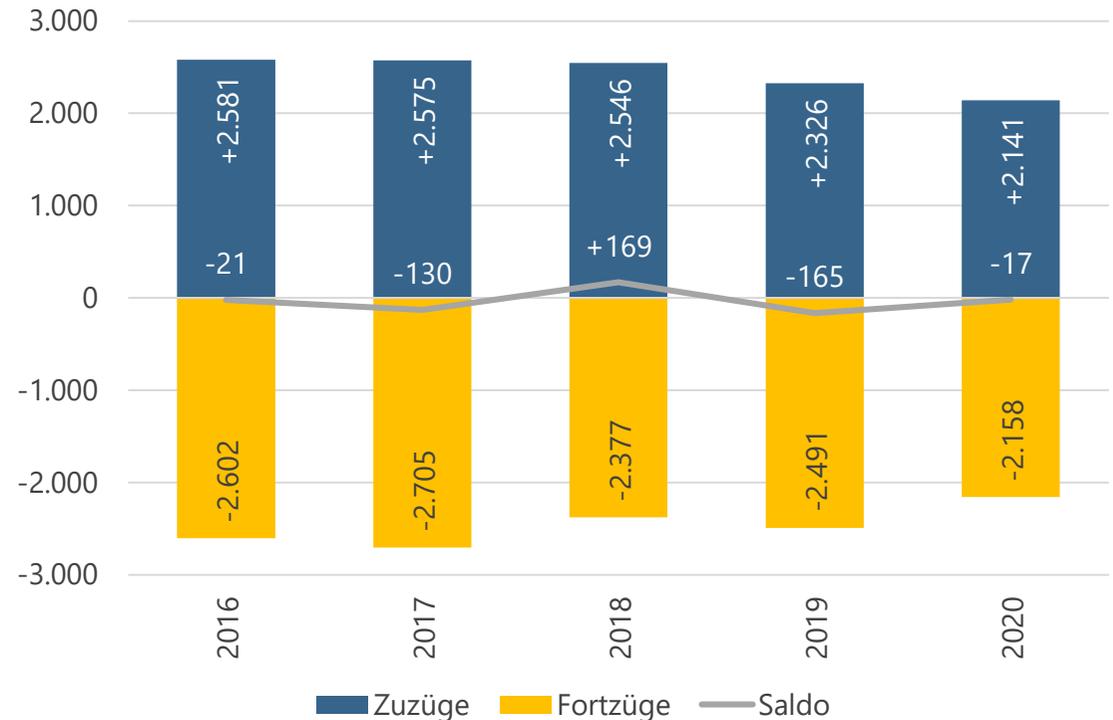


Abb. 20: Zu- und Fortzüge 2016 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

»» Auslandszuzug wichtiger Faktor | Ausweichtendenz in den Kreis Gütersloh | Fortzug junger Erwachsener

- Hinsichtlich des räumlichen Bezugs sowie der Alters- und Zielgruppen sind die Wanderungen sehr heterogen. Die höchste Wanderungsintensität und engsten Verflechtungen bestehen mit dem unmittelbaren Umfeld, der Region Ostwestfalen-Lippe sowie dem Ausland. Wesentliche Charakteristika sind:
 - Hoher Wanderungsüberschuss gegenüber dem Ausland hat die annähernd stabile Entwicklung überhaupt erst ermöglicht. Zuzüge erfolgen vor allem durch jüngere Personen und zum Teil Familien.
 - Fortzugstendenzen gibt es u. a. bezogen auf junge Erwachsene (18- bis 25-Jährige, z. T. 25- bis 30-Jährige). Charakteristisch sind in dieser Altersgruppe häufig ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Abwanderungstendenzen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorten, was der negative Saldo gegenüber nahezu allen betrachteten Räumen andeutet (Nah- und Binnenfernwanderungen).
 - Bezogen auf Paar- und Familienhaushalte ist insgesamt ein Zuzug erkennbar, der sich räumlich stark unterscheidet. Es gibt einen Zuzug u. a. aus Bielefeld. Fortzüge erfolgen hingegen in Richtung von Kommunen im Kreis Gütersloh.
 - In der Altersgruppe der hochalten Personen (75 Jahre und älter) kann Verl in den vergangenen Jahren einen positiven Saldo verzeichnen. Zuwanderungstendenzen in dieser Altersgruppe können ein Indiz für ein größeres Angebot altengerechten Wohnraumes und betreuter Wohnangebote darstellen. Demgegenüber eher Verluste bei Best Agern (50+) und jüngeren Senioren.

| | Gesamt | unter 18 Jahre | 18 bis unter 25 Jahre | 25 bis unter 30 Jahre | 30 bis unter 50 Jahre | 50 bis unter 65 Jahre | 65 bis unter 75 Jahre | 75 Jahre und mehr |
|------------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Kreis Gütersloh | -756 | +5 | -238 | -133 | -298 | -98 | -13 | +19 |
| Bielefeld | +7 | +20 | -97 | -9 | +53 | +16 | +0 | +24 |
| Kreis Paderborn | -7 | -1 | -35 | -14 | +21 | +4 | +2 | +16 |
| Kreis Lippe | +28 | -11 | +15 | +11 | +17 | -8 | +0 | +4 |
| Kreis Warendorf | -12 | -4 | -3 | -8 | +15 | -10 | -1 | -1 |
| Rest NRW | -41 | +7 | -86 | +24 | -22 | +12 | +12 | +12 |
| Rest BRD | -62 | +3 | -93 | +0 | +31 | -10 | +6 | +1 |
| Ausland | +1.037 | +86 | +416 | +134 | +338 | +86 | -16 | -7 |
| Unbekannt | -358 | -37 | -78 | -63 | -153 | -23 | -3 | -1 |
| Insgesamt | -164 | +68 | -199 | -58 | +2 | -31 | -13 | +67 |

Abb. 21: Wanderungssaldo nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsort 2018 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

» Hohes Wanderungsvolumen gegenüber dem Ausland | Schwerpunkt in Osteuropa | Zentraler demografischer Faktor

- Für die Stadt Verl ist eine hohe Wanderungsintensität mit dem Ausland charakteristisch. Zwischen 2016 und 2020 lag bei knapp 52% der Zuzüge der Herkunftsort im Ausland. Insgesamt wanderten 6.280 Personen zu und 5.240 Personen zogen fort. Damit verliefen rund 43% der Fortzüge über die Bundesgrenze. Wanderungsvolumen und -gewinn (von ca. 1.040 Personen in diesem Zeitraum) haben eine hohe Bedeutung für die Demografie und die Wohnungsnachfrage, insbesondere im bezahlbaren Mietwohnungssegment.
- Der größte Teil der Wanderungen mit dem Ausland bezieht sich auf EU-Mitgliedstaaten in Ost- und Südosteuropa. Den Schwerpunkt bildet dabei das Ziel- und Herkunftsland Rumänien, auf das sich 55% der Zuzüge und 48% der Fortzüge beziehen. Dahinter folgen Bulgarien (15% bzw. 16%) und Polen (16% bzw. 18%). Die Wanderungsbewegungen zwischen Verl und den drei Ländern entsprechen 84% des gesamten Wanderungsvolumens mit dem Ausland und ca. 40% des gesamten Wanderungsumfangs über die Stadtgrenze.
- Ein Großteil der Wanderungen aus Ländern Ost- und Südosteuropas ist auf Mitarbeiter der fleischverarbeitenden Industrie zurückzuführen. Aspekte wie die Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der EU und einem geringen lokalen Lohnniveau tragen zu einer hohen Dynamik der Arbeitsmigration bei.
- Die Arbeitsmigration hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Vielfach ist der Aufenthalt der Arbeitnehmer zeitlich begrenzt (hohe Fluktuation). Die Unterbringung erfolgt häufig über befristete Mietverträge. Eine Integration in die Stadtgesellschaft ist so kaum möglich. Probleme bestehen bei der Belegungsdichte, dem Zustand der Wohnungen und überdurchschnittlich hohen Mieten. Damit einhergehend gibt es häufiger soziale Spannungen.

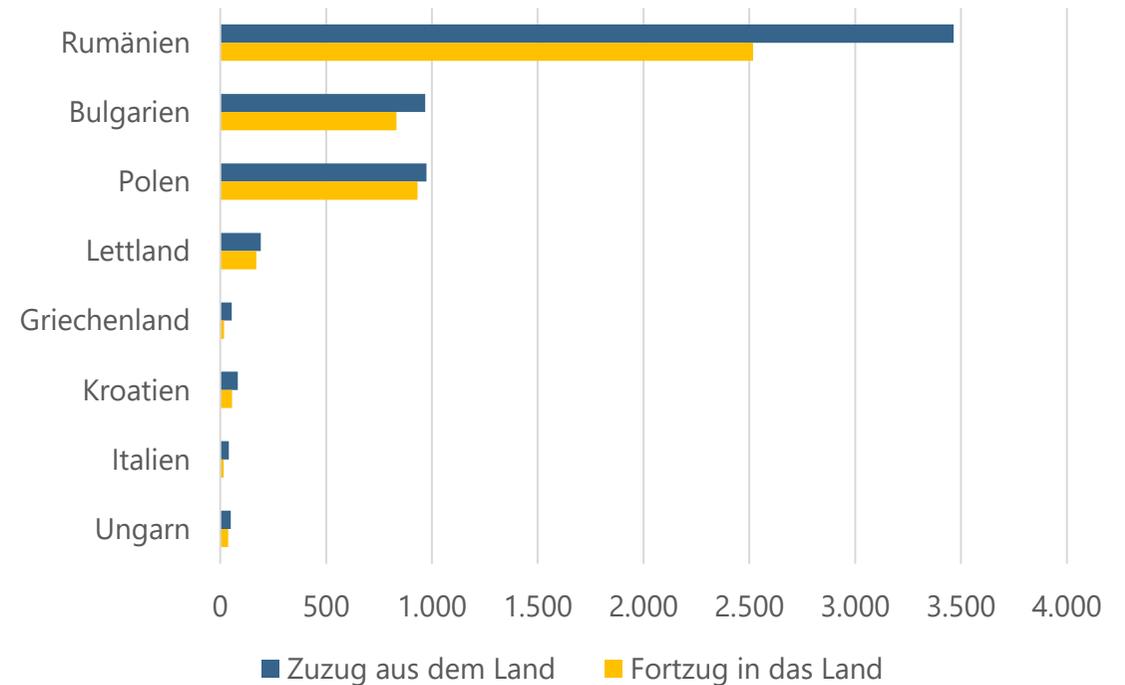


Abb. 22: Wanderungen gegenüber dem Ausland nach Ziel- und Herkunftsland Quelle: Stadt Verl

»» Fokus Zuziehender auf der Kernstadt | Geringere Belegungsdichte in Sürenheide | Senioren suchen zentrale Lagen

- Innerhalb des Verler Stadtgebietes schlagen sich die beschriebenen Außenwanderungen sehr unterschiedlich nieder. Folgende Charakteristika sind auf Ebene der Teilräume festzustellen:
 - Die Kernstadt Verl profitiert – u. a. aufgrund der deutlich höheren Neubautätigkeit – besonders von Zuwanderungen. Die bedeutendsten Zielgruppen sind dabei junge Paar- und Familienhaushalte. Darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen sowie den 25- bis 30-Jährigen und 30- bis 50-Jährigen hin. Darüber hinaus ziehen Seniorinnen und Senioren und insbesondere Hochbetagte (75 Jahre u. ä.) von außen in die Kernstadt. Jüngere ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen eher fort.
 - Für Sürenheide sind deutliche Außenwanderungsverluste zwischen 2016 und 2020 festzustellen, die sich vor allem auf Personen im Erwerbsalter zwischen 25 bis 50 Jahren beziehen. In der Zusammenschau mit dem lokal hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und Mitarbeitern der Fleischindustrie deutet dies auf eine geringere Belegungsdichte hin. Fortzugstendenzen gibt es zudem bezogen auf Senioren (65 Jahre u. ä.).
 - In den drei kleineren Teilräumen ist das Wanderungsvolumen deutlich geringer. Für die Teilräume Kaunitz und Bornholte sind die Wanderungsmuster etwa vergleichbar. Einem Wanderungsgewinn bei Paar- und Familienhaushalten (unter 18-Jährige, 30- bis 50-Jährige) sowie Best-Agern (50- bis 65-Jährige), stehen Verluste bei jungen Erwachsenen und Senioren gegenüber. Ähnlich ist die Situation für Sende. Abweichend zogen jedoch mehr Personen zu als fort.

| Stadtteil | 2016 - 2020 | unter 18 Jahre | 18 - 25 Jahre | 25 - 30 Jahre | 30 - 50 Jahre | 50 - 65 Jahre | 65 - 75 Jahre | 75 Jahre u. ä. |
|---------------|-------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Bornholte | -29 | 4 | -38 | -9 | 26 | 5 | -9 | -8 |
| Kaunitz | -43 | 21 | -41 | -31 | 5 | 7 | -6 | 2 |
| Sende | 10 | -5 | -3 | -2 | 26 | 9 | -5 | -10 |
| Sürenheide | -282 | 20 | 10 | -102 | -139 | -53 | -6 | -12 |
| Verl | 180 | 28 | -127 | 86 | 84 | 1 | 13 | 95 |
| Gesamt | -164 | 68 | -199 | -58 | 2 | -31 | -13 | 67 |

Abb. 23: Kleinräumige Außenwanderungen nach Altersgruppen 2016 bis 2020 Quelle: Stadt Verl

» Innerstädtische Umzüge: Junge und Senioren ziehen in den Kernstadt / Familien in die kleineren Ortsteile

- Einen wichtigen demografischen Faktor stellen auf kleinräumiger Ebene zudem innerstädtische Umzüge dar, deren Volumen (ca. 11.100 Personen zwischen 2016 und 2020) etwa vergleichbar mit den Zu- und Fortzügen sind. Insgesamt liegt die jährliche Fluktuation bei 8% bis 9%. Bezogen auf die stadtinternen Wanderungen gibt es folgende Muster:
 - Der Teilraum Verl gewinnt auch innerstädtisch Einwohner hinzu. Analog ist ein Zuzug von Seniorinnen und Senioren und vor allem Hochbetagten in die Kernstadt festzustellen. Diese suchen eine integrierte und infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlage bzw. senioren-gerechte Wohnangebote. Anders als bei den Außenwanderungen liegt der Fokus zudem stärker auf jüngeren Einwohnergruppen (18- bis 30-Jährige). Die innerstädtischen Umzüge von Familien zwischen der Kernstadt und den anderen Ortsteilen sind weitgehend ausgeglichen.
 - Sürenheide verliert insgesamt und über nahezu alle Altersgruppen hinweg Einwohner durch innerstädtische Umzüge.
 - Abgesehen vom Ortsteil Kaunitz, der eine gewisse Grundversorgung bietet, ist ein Fortzug von Senioren aus dem ländlichen Bereich in Richtung Kernstadt zu beobachten. Der Zuzug und Wanderungsgewinne beziehen sich auf Paar- und Familienhaushalte.

| Stadtteil | 2016 - 2020 | unter 18 Jahre | 18 - 25 Jahre | 25 - 30 Jahre | 30 - 50 Jahre | 50 - 65 Jahre | 65 - 75 Jahre | 75 Jahre u. ä. |
|---------------|-------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Bornholte | +65 | +35 | +10 | -2 | +39 | -2 | -3 | -12 |
| Kaunitz | -30 | -2 | -25 | -14 | +6 | -2 | +3 | +4 |
| Sende | +8 | +8 | 0 | +2 | +12 | -1 | -3 | -10 |
| Sürenheide | -112 | -36 | -5 | -6 | -46 | +8 | -3 | -24 |
| Verl | +69 | -5 | +20 | +20 | -11 | -3 | +6 | +42 |
| Gesamt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Abb. 24: Kleinräumige Binnenwanderungen nach Altersgruppen 2016 bis 2020 Quelle: Stadt Verl

»» **Neubau mit hoher Wirkung auf den Zuzug nach Verl | Schwerpunktmäßige Versorgung (jüngerer) Einheimischer**

- Zentral für die demografische Entwicklung war zudem die Neubautätigkeit. Um die Wirkung des Wohnungsneubaus zu ermitteln, wurden Bestands- und Bewegungsdaten bezogen auf Neubauadressen betrachtet. Folgende Prozesse konnten festgestellt werden:
 - An den Neubauadressen leben Ende 2020 2.260 Personen, also knapp 9% aller Verler Einwohner. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als ohne Neubauprojekte. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (28,7% zu 16,8%) ist wesentlich höher, während die Anteile von 50- bis 65-Jährigen (13,1% zu 25%) sowie Seniorinnen und Senioren (5,8% zu 29,5%) eher gering sind. Der Neubau trägt damit zu einer Stabilisierung der Altersstruktur bei.
 - Weiterhin war der Außenwanderungssaldo zwischen 2016 und 2020 positiv (+400 Personen). Dies hat zu einer stabileren Einwohnerentwicklung beigetragen. Es ist davon auszugehen, dass ohne Neubau in dieser Größenordnung ein erheblicher Einwohnerverlust zu verzeichnen gewesen wäre.
 - Schwerpunktmäßig zogen Paar- und Familienhaushalte in den Neubau. Allerdings sind auch, vor allem bezogen auf den Geschosswohnungsbau, Zuzüge bei Jüngeren (18 bis 30 Jahren) sowie bei Best Agern zu verzeichnen. Der Zuzug von Seniorinnen und Senioren war eher gering. Festgehalten werden kann zudem, dass der größte Teil der Neubaubezieher bereits vorher in Verl lebten (ca. 65%). Der Wohnungsbau hat damit maßgeblich zur Versorgung Einheimischer beigetragen. Gleichzeitig wurde dadurch Wohnraum frei, der für Zuziehende zur Verfügung steht. Die Altersstruktur der stadtinternen Umzüge ist vergleichbar mit dem Zuzug über die Stadtgrenze.

| | Gesamt | unter 18 Jahre | 18 - 25 Jahre | 25 - 30 Jahre | 30 - 50 Jahre | 50 - 65 Jahre | 65 - 75 Jahre | 75 Jahre u. ä. |
|------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Kreis Gütersloh | +167 | +37 | +27 | +24 | +50 | +19 | +7 | +3 |
| Bielefeld | +69 | +9 | +7 | +16 | +21 | +11 | +3 | +2 |
| Kreis Paderborn | +25 | +1 | +3 | +5 | +8 | +8 | +0 | +0 |
| Kreis Lippe | +12 | -2 | +1 | +6 | +8 | -1 | +0 | +0 |
| Kreis Warendorf | +7 | +2 | +0 | +0 | +3 | +1 | +1 | +0 |
| Rest NRW | +76 | +25 | +3 | +5 | +31 | +6 | +4 | +2 |
| Rest BRD | +42 | -1 | +0 | +8 | +20 | +9 | +4 | +2 |
| Ausland | +13 | +6 | +5 | -1 | +1 | +1 | +1 | +0 |
| Unbekannt | -14 | -1 | -1 | -5 | -5 | -1 | -1 | +0 |
| Zuzug insgesamt | +397 | +76 | +45 | +58 | +137 | +53 | +19 | +9 |
| Umzug | +731 | +178 | +63 | +123 | +251 | +84 | +21 | +11 |
| Insgesamt | +1.128 | +330 | +153 | +239 | +525 | +190 | +59 | +29 |

Abb. 25: Wanderungen bezogen auf Neubaustandorte 2016 bis 2020

Quelle: Stadt Verl

»» Verschiebung der Altersstruktur | Anteil älterer Einwohner steigt an

3.3 Altersstruktur

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in einer veränderten Altersstruktur Verls nieder. So trägt der demografische Wandel in den kommenden Jahren zu einer Alterung der Gesellschaft bei.
- Zwischen 2011 bis 2020 ist in den jüngeren Altersgruppen eine rückläufige Entwicklung zu beobachten. So sank der Anteil der Kinder und Jugendlichen auf 17,8%. Das entspricht einem Rückgang um 6,6% bzw. 330 Personen, mit potenziellen Folgen für Kinderbetreuung und Schule. Auch bei den 18- bis 24-Jährigen sowie den 25- bis 30-Jährigen sind der Anteil wie auch die Anzahl gesunken.
- Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter ist insgesamt leicht gestiegen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung ging jedoch zurück. Es ist eine sukzessive Durchalterung zu verzeichnen, die sich vor allem im deutlichen Anstieg in der Gruppe der 50- bis 65-Jährigen zeigt, also den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden (+34,7%).
- Der Anteil der Senioren (über 64 Jahre) wächst (+660 Personen bzw. +16%). Mit einem Anstieg um 33% ist insbesondere in der Altersklasse der hochalten Menschen (über 75 Jahre) ein merkliches Wachstum zu beobachten (+600 Personen), während der Anteil der sog. „jungen Alten“ (65 bis 74 Jahre) stabil geblieben ist.
- Mit der Zunahme der Zahl der Seniorinnen und Senioren ergeben sich Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Dazu gehören der Bedarf an kleinen, preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren und eine gute Erreichbarkeit von bevölkerungsnaher Infrastruktur.

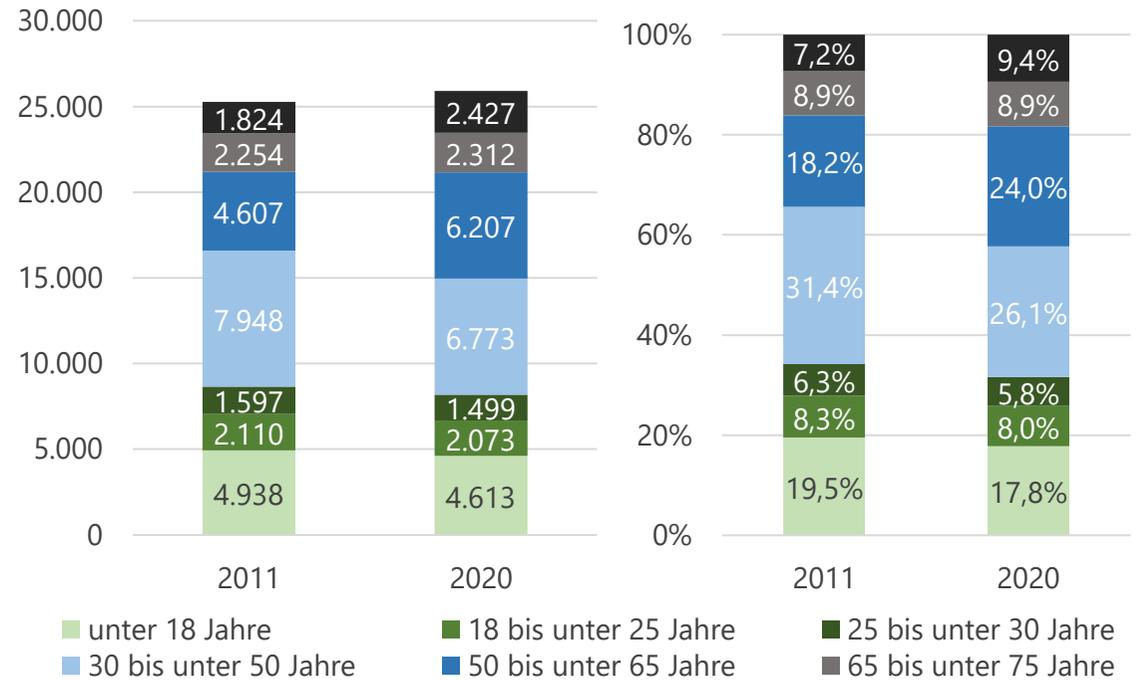


Abb. 26: Altersstruktur 2011 und 2020 im Vergleich

Quelle: Stadt Verl

» Hoher Anteil älterer Menschen in der Kernstadt Verl | Hoher Anteil jüngerer erwerbsfähiger Personen in Sürenheide

- In der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung gibt es auf kleinräumiger Ebene größere Unterschiede. So weisen einige Teile einen deutlich höheren Anteil an unter 18-Jährigen auf. Dem stehen Gebiete gegenüber, die überdurchschnittlich stark von einer älteren Bevölkerung geprägt sind.
- Kaunitz und Sürenheide weisen einen etwas höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Vielfach wird ein höherer Anteil in neueren Einfamilienhausquartieren erreicht, da vorrangig Paarhaushalte in der Familiengründungsphase sowie Familienhaushalte zuziehen. Im Teilraum Sende, in dem die Neubautätigkeit gering war, ist der Anteil unter 18-Jähriger unterdurchschnittlich.
- Mit einem Anteil von 19,8% weist die Verler Kernstadt einen hohen Anteil an Seniorinnen und Senioren (über 64-Jährige) auf. Im Vergleich zu den übrigen Teilräumen ist insbesondere ein überdurchschnittlicher Anteil hochalter Menschen vorhanden (10,5%). Ein vergleichsweise geringer Anteil älterer Menschen ist im Teilraum Sürenheide vorhanden (14,4%).
- Im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (39,9%) wird der Teilraum Sürenheide überdurchschnittlich stark durch die Altersgruppe der 18- bis 49- Jährigen geprägt (46,2%). Der erhöhte Anteil an jüngeren erwerbsfähigen Personen ist mutmaßlich auf eine hohe Zahl an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im lokal ansässigen fleischverarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

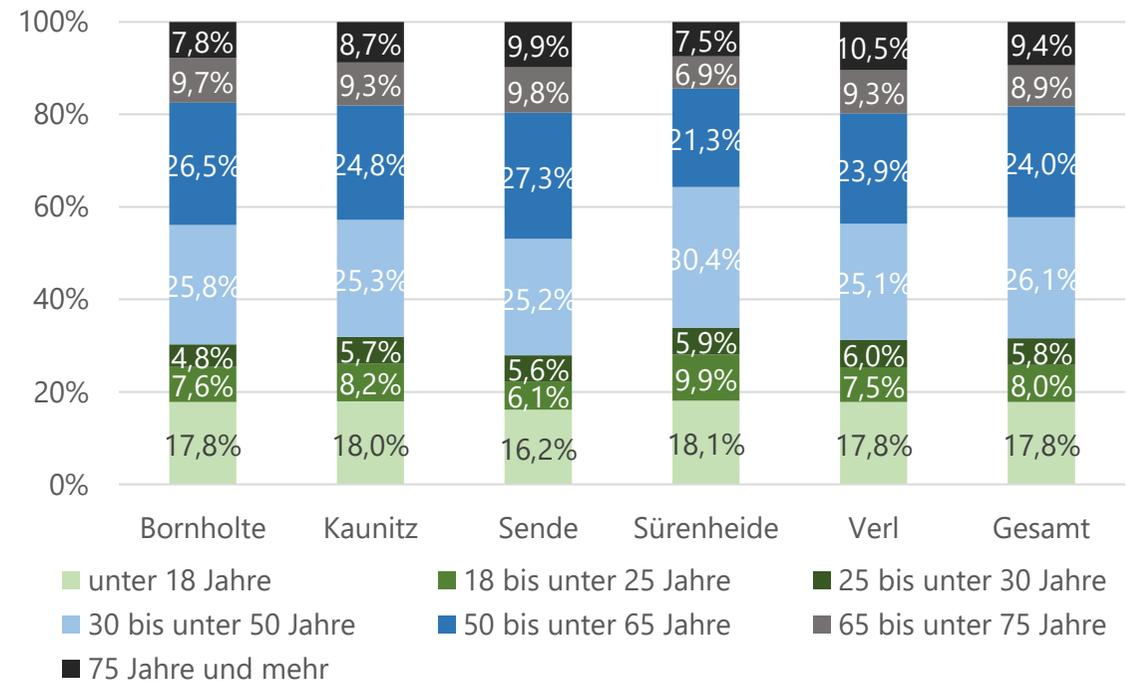


Abb. 27: Altersstruktur 2020 nach Teilräumen

Quelle: Stadt Verl

»» Generationenwechsel erwartet |

- Im Zuge der demografischen Entwicklung dürfte es in Verl in den kommenden Jahren zu einem größeren Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment kommen. Hintergrund: Die Bewohnerschaft überwiegend einfamilienhausgeprägter Gebiete ist anfänglich vergleichsweise homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere deutlich gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen aus dem Ende der 1960er und 1970er Jahre, während die Gebiete der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit größeren Veränderungen konfrontiert sein dürften.
- Mit Hilfe des Melderegisters wurden Lagen ermittelt, an denen ausschließlich Seniorinnen und Senioren leben. Danach gibt es 940 Adressen in Verl, an denen ausschließlich Seniorinnen und Senioren (65 Jahre u. ä.) wohnen, an 440 davon leben ausschließlich ab 75-Jährige.
- Kleinräumig sind sowohl in der Kernstadt wie auch in den übrigen Teilräumen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohnerstruktur zu erkennen. Das größte Potenzial ist in der Verler Kernstadt sowie in Sürenheide verortet. Zu nennen sind unter anderem die Gebiete Lerchenweg, Zum Meierhof und Eichendorffstraße in der Kernstadt sowie das Gebiet Thaddäusstraße und Breslauer Straße im Teilraum Sürenheide.
- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf Neuausweisung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Seniorinnen und Senioren notwendig.

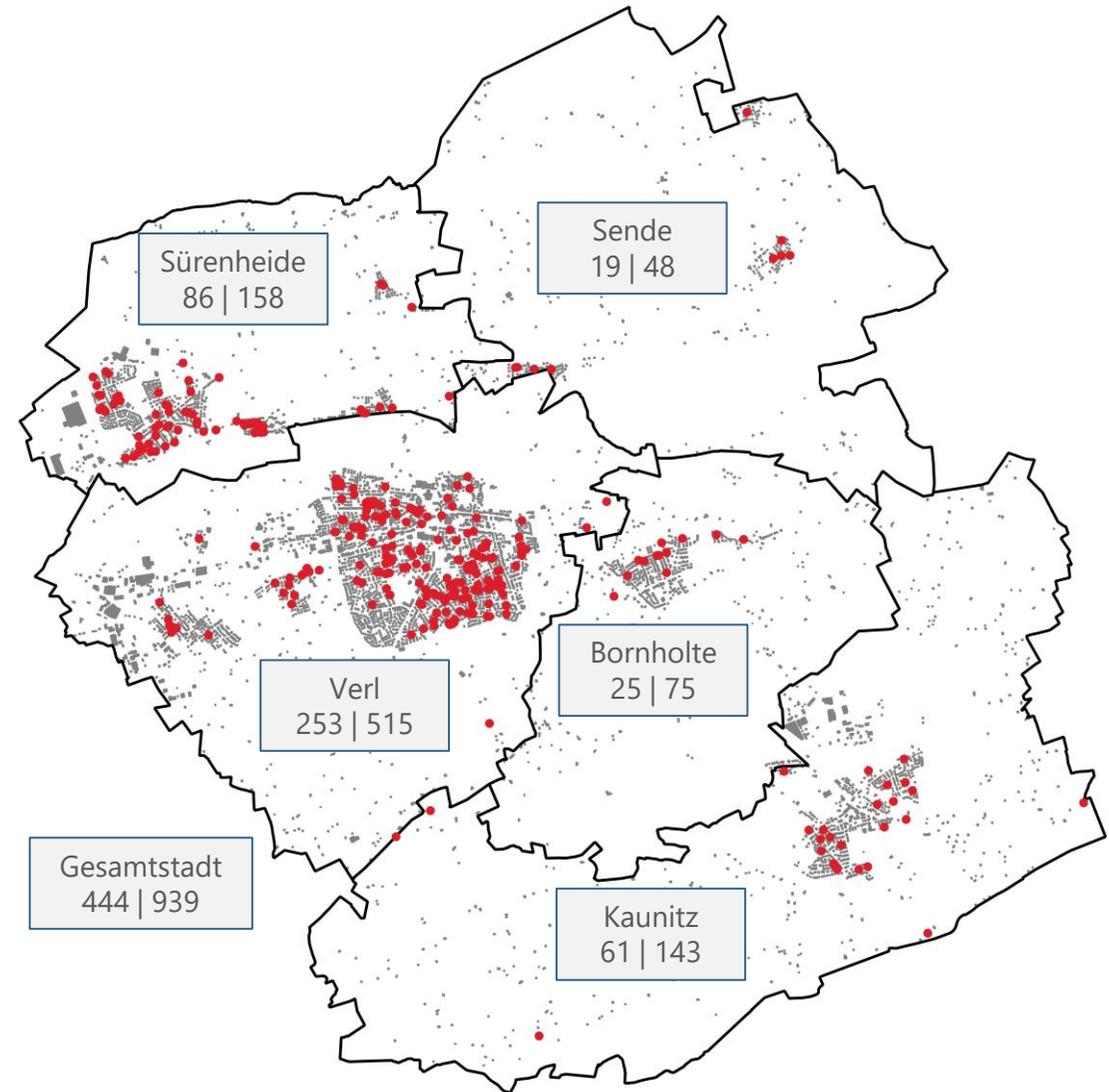


Abb. 28: Kleinräumiges Potenzial Generationenwechsel 2020

Quelle: Stadt Verl

»» Anstieg der Haushaltszahlen | Trend zur Singularisierung

3.4 Haushaltsentwicklung- und -struktur

- Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur.
- Die Stadt Verl zählte im Jahr 2020 insgesamt 10.920 Haushalte. Gegenüber dem Jahr 2013 sind dies etwa 620 Haushalte bzw. 6,0% mehr.
- Somit ist in Relation zur Bevölkerungsentwicklung ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum seit 2013 zu beobachten. Der stärkere relative Anstieg gegenüber dem Bevölkerungswachstum macht den Trend zur Haushaltsverkleinerung deutlich (mehr kleine und weniger große Haushalte). Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist charakteristisch für den demografischen Wandel, da Seniorinnen und Senioren überdurchschnittlich häufig in kleinen Haushalten leben.
- In Verl stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte von 27,9% im Jahr 2013 auf 28,8% im Jahr 2020 an. Das entspricht einem Zuwachs der Zahl der Singlehaushalte von (+9,5%). Eine vergleichbare Entwicklung ist auch für Zweipersonenhaushalte zu erkennen (+9,6%). Gleichzeitig sinkt der Anteil größer Haushalte. Lebten im Jahr 2013 noch 42,3% der Einwohnerinnen und Einwohner in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen, so sank dieser Anteil bis 2020 auf 40,3%.
- Ein besonderer Faktor bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen stellen die Wohnformen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der fleischverarbeitenden Industrie dar. Aufgrund der Wohnverhältnisse (z. B. Überbelegung in Betriebswohnungen) ist in Verl ein hoher Anteil an großen Haushalten mit 4 und mehr Personen festzustellen.



Abb. 29: Haushalte und Haushaltsstruktur 2013 bis 2020

Quelle: ALP

 **4** **Angebotsstruktur und Preise**

»» Gebäudebestand durch Einfamilienhäuser geprägt | Gut ein Drittel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

4.1 Wohnungsbestandsstruktur

- ❑ In der Stadt Verl gab es Ende 2020 knapp 6.400 Wohngebäude. Der Bestand wird stark durch das Ein- (65,1%) und Zweifamilienhaussegment (22,5%) geprägt. Lediglich 12,3% des Gebäudebestandes entfällt auf Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnheime.
- ❑ Der aktuelle Wohnungsbestand in Verl umfasst ca. 11.200 Wohnungen.
- ❑ Davon entfallen 63,0% auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 37,0% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Anteil von Wohnraum im Geschosswohnungsbau deutlich höher als beim Gebäudebestand, prägend bzw. charakteristisch ist auch hier das Ein- und Zweifamilienhaussegment

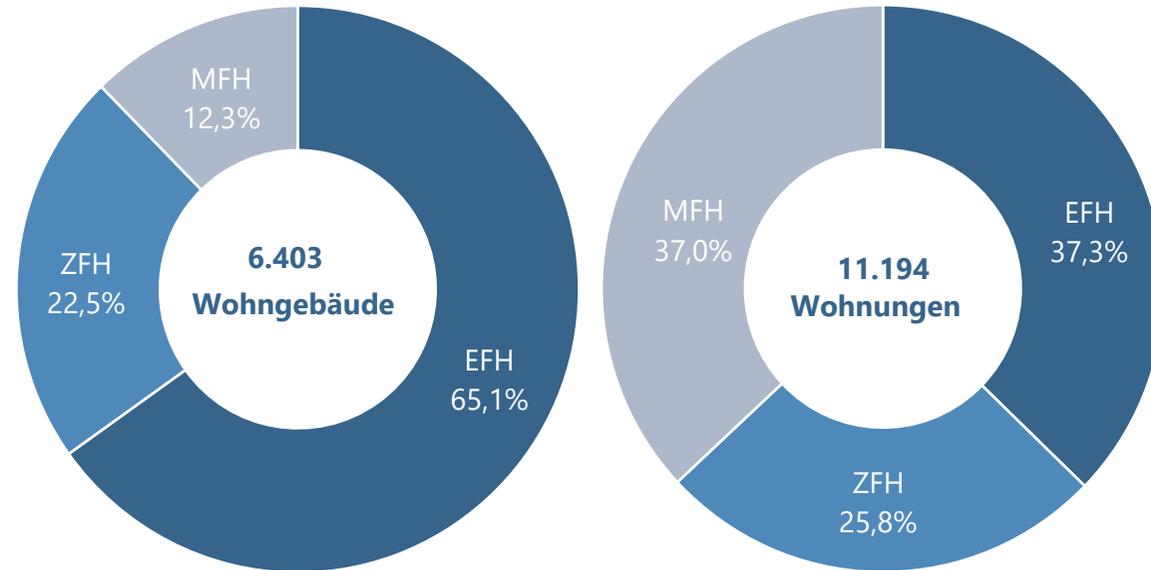


Abb. 30: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2020

Quelle: it.NRW

» Hohe Eigentumsquote | Großes Segment vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser |

- Einhergehend mit der Bestandsstruktur weist Verl eine im regionalen und landesweiten Kontext überdurchschnittlich hohe Quote selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer auf (55,4%). Diese beziehen sich im Wesentlichen (49%) auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Eigentumswohnungen sind mit 6% von deutlich geringerer Bedeutung.
- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. Dieser macht in Verl etwa 44,6% des Wohnungsbestandes aus und wird mehrheitlich durch Mietwohnungen geprägt. Aufgrund der starken Prägung des Gebäudebestandes ist in Verl auch der Markt vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser von größerer Bedeutung (insgesamt 18% des Gesamtwohnungsbestandes).
- Die Höhe des Anteils des selbstgenutzten Wohneigentums ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Die Eigentumsquote, die überwiegend durch Einfamilienhäuser – erst in den letzten Jahren zunehmend auch durch Eigentumswohnungen – geprägt wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur in begrenztem Umfang entwickeln. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist auch eine niedrige Eigentumsquote nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt. In den letzten Jahren ist aufgrund des günstigen Zinsniveaus eine wachsende Nachfrage nach Eigentumsformen zu beobachten.

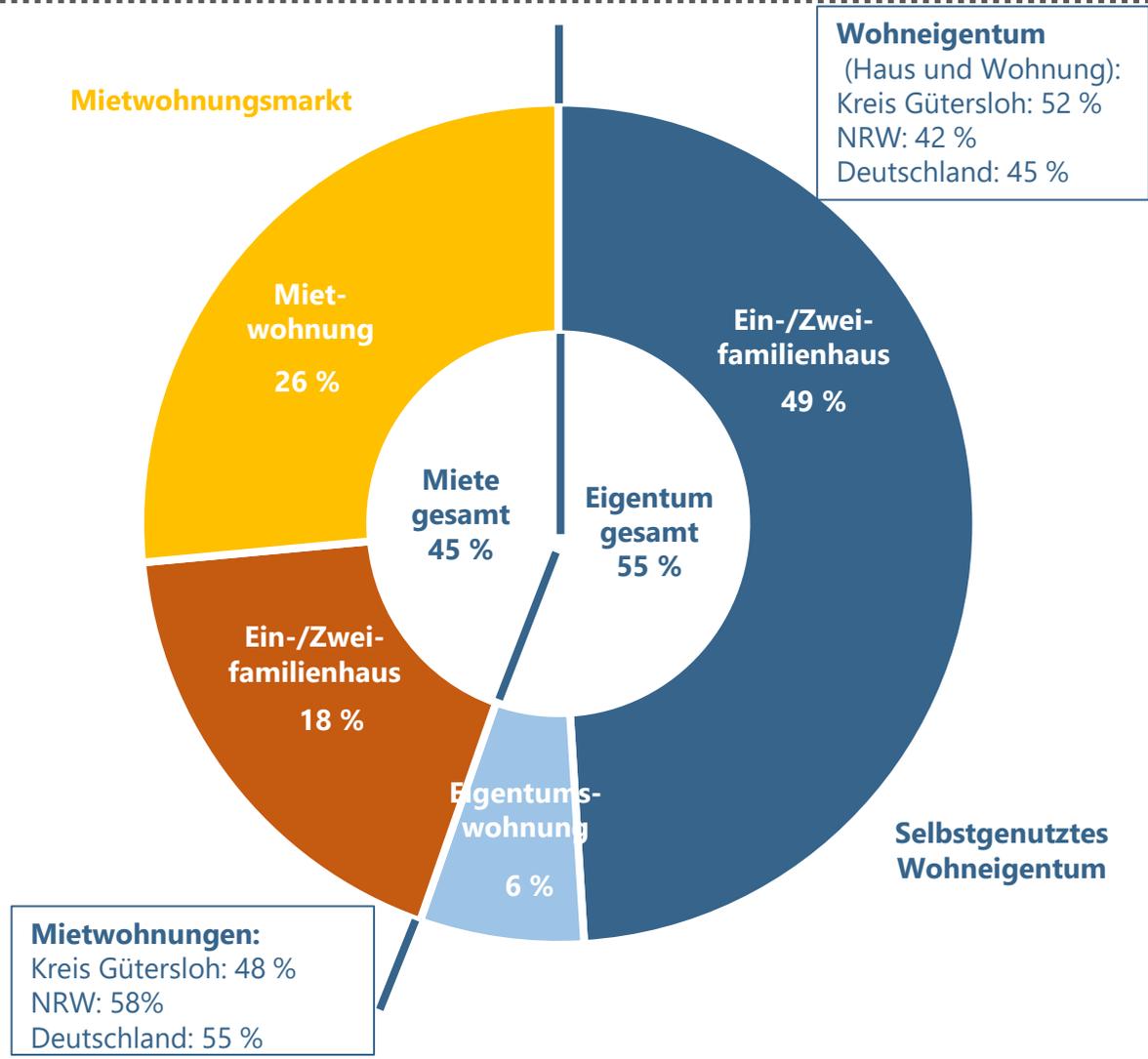


Abb. 31: Wohnungsmarktstruktur nach Segmenten

Quelle: Zensus

»» Prägung des Mietwohnungsmarktes durch private Kleinvermieter | Kaum institutioneller Mietwohnraum

- Der Mietwohnungsbestand in Verl wird im Wesentlichen durch private Kleinvermieter (Privatpersonen, Wohneigentümergeinschaften) geprägt. Diese verfügen über rund 93 % aller Mietwohnungen in der Stadt. Im Vergleich zum Kreis Gütersloh und zum Land Nordrhein-Westfalen ist der Anteil von kleinen Vermietern überdurchschnittlich hoch.
- Demgegenüber gibt es kaum institutionelle Vermieter. Eine kleine Zahl von Wohnungen befindet sich im Eigentum der Stadt Verl. Darüber hinaus ist die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH als kommunales Wohnungsunternehmen des Kreis Gütersloh in Verl aktiv. Diese engagiert sich vor allem in Segmenten, die wohnungspolitisch von besonderem Interesse sind. Zwei aktuelle Projekte befinden sich in der Straße „Zum Sennebach“ und „Bahnhofstraße/Österwieher Straße“. Erstgenanntes wurde Anfang 2022 bezogen und umfasst 32 öffentlich geförderte Wohnungen von denen 29 barrierefrei und 3 rollstuhlgerecht gestaltet sind. Das zweite Projekt befindet sich im Bau. Es entstehen Angebote für zwei Wohngruppen und ambulant betreutes Wohnen sowie öffentlich geförderte Angebote. Insgesamt verfügt die KWH jedoch lediglich über knapp 120 Wohnungen in Verl. Auch der Anteil privatwirtschaftlicher Unternehmen, die Wohnraum vermieten, ist gering. Es gibt keine genossenschaftlichen Wohnungen in Verl.
- Die (größeren) institutionellen Vermieter können wichtige Partner der Stadt bei der Verfolgung und Erreichung wohnungspolitischer Ziele sein. Aktuell ist der Markt sehr kleinteilig strukturiert, was die Kooperationsmöglichkeiten zumindest schwieriger gestaltet.

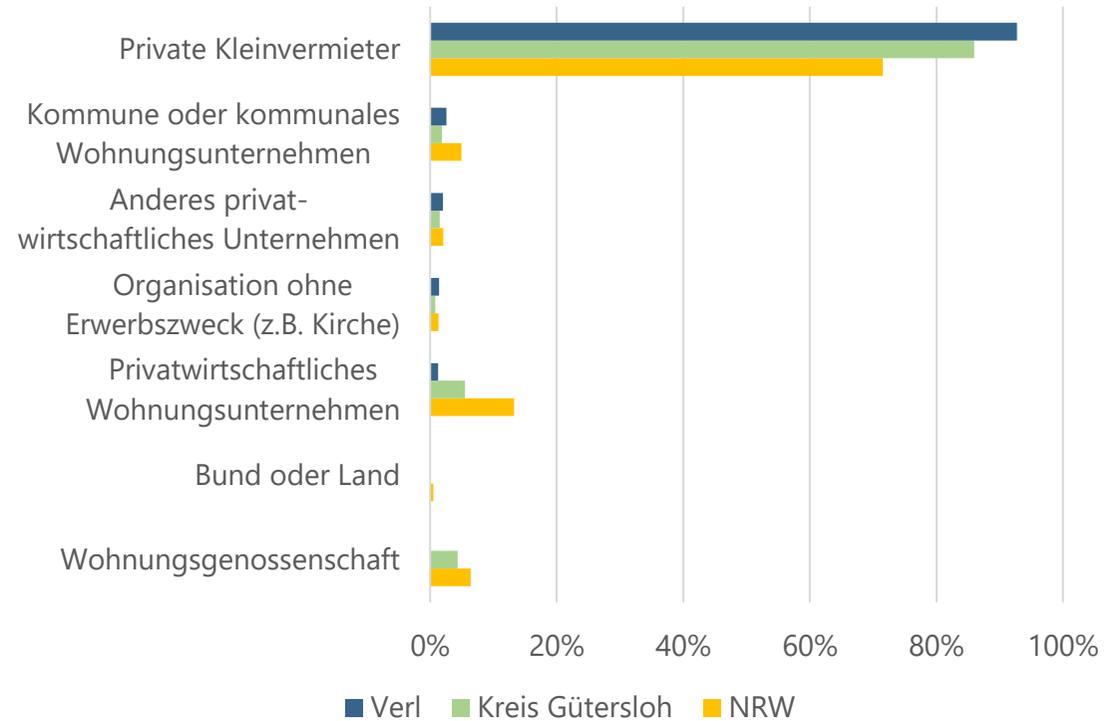


Abb. 32: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: Zensus

»» Geringer Leerstand | Weitgehend stabile Entwicklung | Markt mit deutlichen Anspannungstendenzen

- Ein zentraler Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, den Grad der Versorgung privater Haushalte mit Wohnraum und die Marktgängigkeit von Wohnraum aus.
- Die Anzahl leerstehender Wohnungen wird statistisch nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund wird auf unterschiedliche Datenquellen und Einschätzungen zurückgegriffen.
- Laut Zensus gab es 2011 230 leerstehende Wohnungen. Das entsprach rund 2,3 % des Wohnungsbestandes. In Relation zu einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 % bis 4 % für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen kann der Markt zu diesem Zeitpunkt als eng bewertet werden. Strukturelle Leerstände gibt es nicht.
- Darüber hat ALP auf Basis des Melderegisters Wohngebäude identifiziert, an denen zum Stichtag 31.12.2020 keine Person gemeldet war. Dabei wurden 237 Standorte erfasst, was etwa 3,9 % des Wohngebäudebestandes umfassen würde. Aufgrund gewisser Meldeverzögerungen und temporären Leerständen dürfte die Quote jedoch insgesamt zu hoch sein.
- In Gegenüberstellung der generierten Haushaltszahlen und des Wohnungsbestandes geht ALP von einem Leerstand von rund 270 Wohnungen im Jahr 2020 aus. Das entspricht einer Quote von ca. 2,4%. Die vergleichsweise hohe Neubautätigkeit in den letzten Jahren hat damit dazu beigetragen, dass der Gesamtmarkt nicht noch enger geworden ist. Der Markt ist jedoch insgesamt angespannt, insbesondere in wohnungspolitisch besonders relevanten Segmenten, wie bezahlbarem Mietwohnraum.

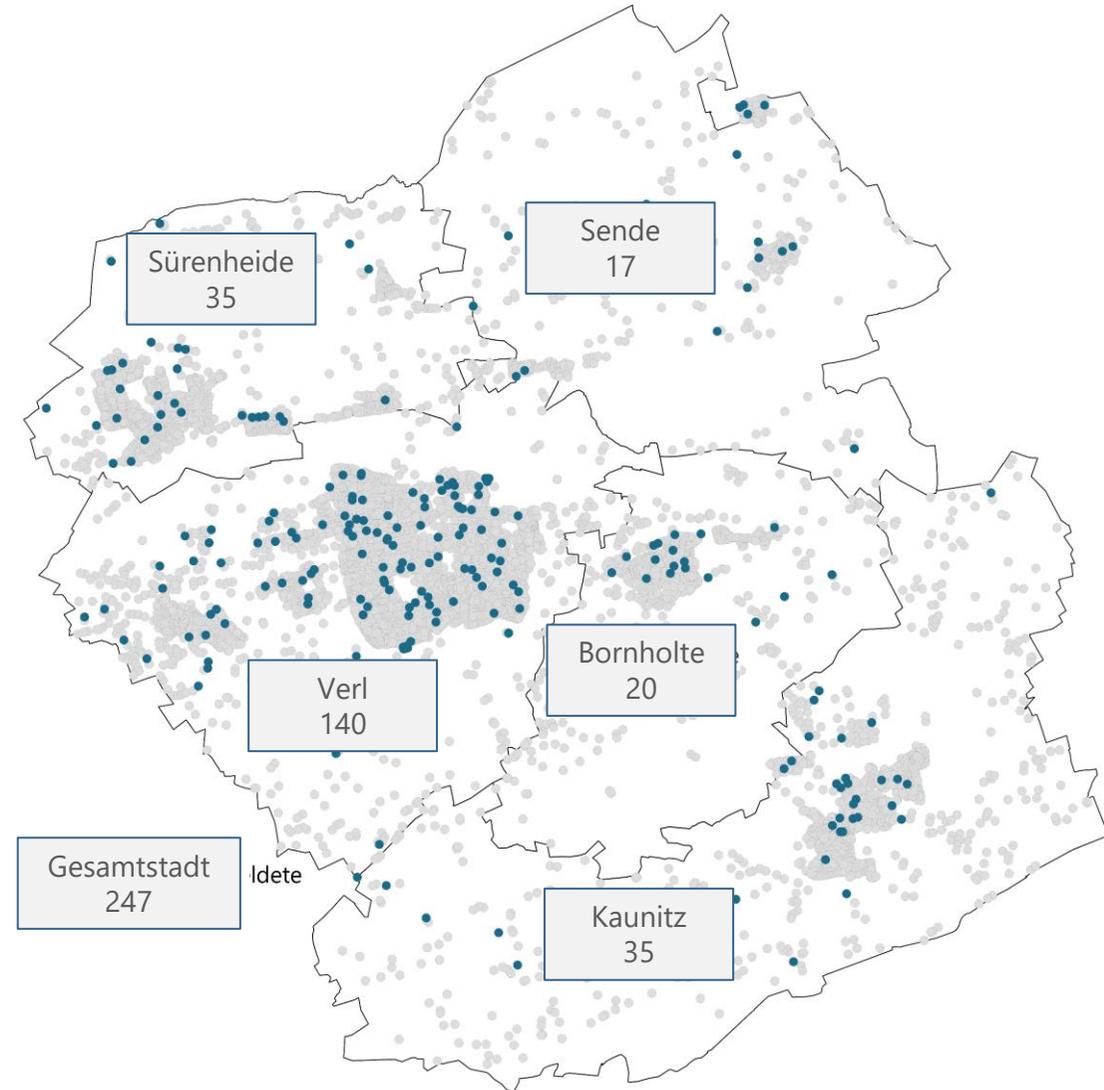


Abb. 33: Gebäude mit Leerstandsverdacht

Quelle: ALP | Stadt Verl

» Mittelgroße Wohnungen prägen Mietwohnungsbestand | Größere Wohnungen i. d. R. Eigentum

- Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhaussegments (63,4%) wird der Wohnungsbestand in Verl durch große Wohnungen geprägt. Wohnungsgrößen über 100 m² sind in Verl dabei statistisch häufiger vertreten als im Kreis Gütersloh.
- Differenziert nach dem Miet- und Eigentumssegment sind deutliche Unterschiede der Wohnungsgrößenstruktur zu erkennen. Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu.
- Mit ca. 31% bilden Wohnungen zwischen 100 und 159m² den Schwerpunkt im Verler Eigentumssegment. Mietwohnungen sind im Schnitt kleiner und verfügen überwiegend über 60 bis 99m² Wohnfläche.
- Lediglich 1% der Wohnungen in Verl sind kleiner als 40 m² und ca. 7% der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von 40 bis 59 m² auf. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößensegments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Seniorenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.
- Gleichzeitig zeigen die Expertengespräche, dass auch im Segment großer Mietwohnungen ein hoher Bedarf vorhanden ist. In Verl sind lediglich 8% der Mietwohnungen größer als 120 m², der größte Teil davon im eher gehobenen Segment.

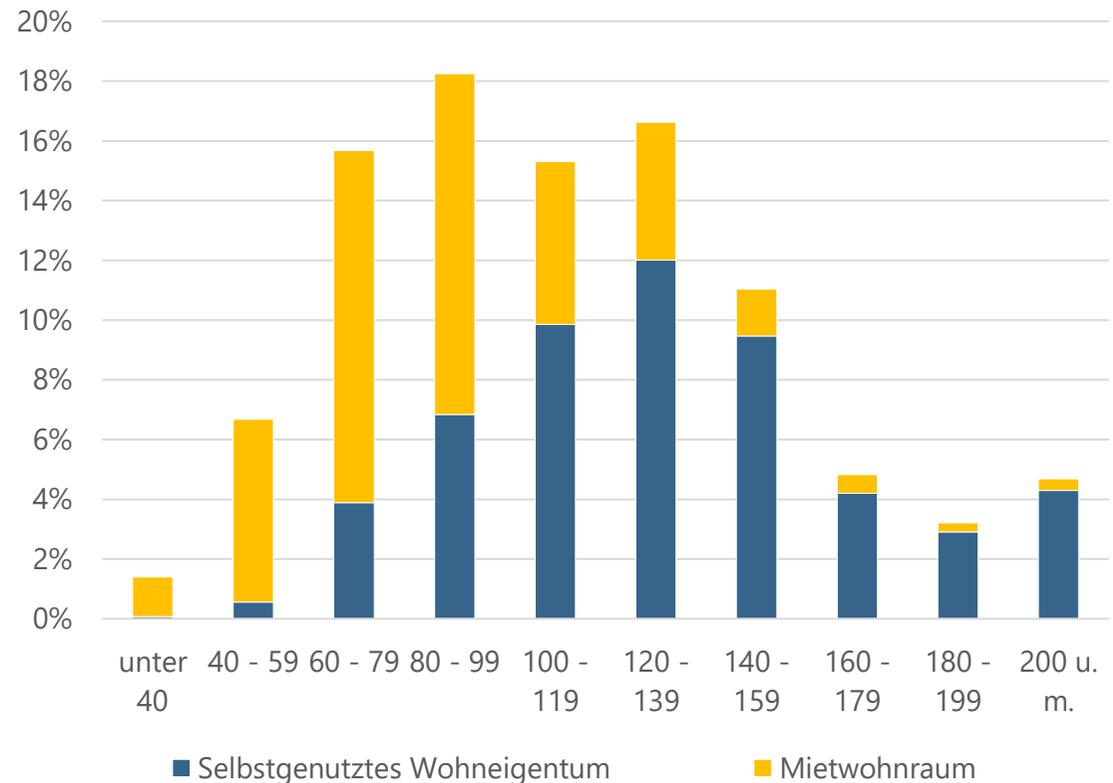


Abb. 34: Wohnungsgrößenstruktur

Quelle: Zensus

» Steigender Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | Zahl neuer Einfamilienhäuser stabil

4.2 Neubautätigkeit

- Die Bautätigkeit in Verl ist in den vergangenen Jahren unstet verlaufen und unterliegt größeren Schwankungen. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 wurden knapp 98 zusätzliche Wohnungen pro Jahr realisiert. Insgesamt kamen in dieser Zeit 975 Wohnungen hinzu. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei 46%.
- In Relation zum Bevölkerungs- und Nachfragezuwachs war die Neubautätigkeit vergleichsweise hoch. Die vorangehenden Analysen zeigen, dass die Neubautätigkeit quantitativ mindestens zur Stabilisierung der Wohnraumversorgungssituation beigetragen hat. Erkennbar ist auch, dass sich etwa seit 2014/2015 der Fokus stärker in Richtung des Mehrfamilienhausessegmentes verlagert hat. Zwischen 2015 und 2020 wurden gut 410 Einheiten im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Das entspricht einem Anteil von 63 % am Neubaugeschehen.
- Das Ein- und Zweifamilienhaussegment weist – aufgrund einer vergleichsweise kontinuierlichen Bereitstellung von Bauplätzen – eher geringere Schwankungen auf. Im Mehrfamilienhaussegment trägt die Fertigstellung größerer Projekte mit einer höheren Wohnungszahl wiederum zu größeren Schwankungen bei.



Abb. 35: Baufertigstellungen 2011 bis 2020

Quelle: it.NRW

»» Baufertigstellungsdichte über dem Kreisniveau | Höhere Dynamik im Mehrfamilienhaussegment

- Im Zeitraum 2012 bis 2020 wurden in Verl durchschnittlich 3,79 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern und Jahr fertiggestellt. Im Vergleich zum Kreis Gütersloh (3,33 je 1.000 p. a.) ist die Neubauintensität überdurchschnittlich.
- Gegenüber den Städten Gütersloh (3,81 je 1.000 p. a.) und Rheda-Wiedenbrück (3,71 je 1.000) ist die Fertigstellungsdichte etwa vergleichbar.
- Differenziert nach Segmenten zeigen sich im Zeitraum 2012 bis 2020 größere Unterschiede bei der Baufertigstellungsdichte. In den vergangenen Jahren zeigt sich im Kreis Gütersloh sowie den Städten Verl, Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück eine höhere Fertigstellungsdichte im Mehrfamilienhaussegment.
- Mit einer Fertigstellungsdichte von 2,13 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment je 1.000 Einwohnern p. a. liegt die Stadt Verl in den letzten Jahren über dem Niveau des Kreises Gütersloh (2,00 je 1.000 Einwohner p. a.). Gegenüber den Städten Gütersloh (2,61 je 1.000 Einwohner p. a.) und Rheda-Wiedenbrück (2,43 je 1.000 Einwohner p. a.) ist jeweils eine geringere Neubauintensität zu verzeichnen.
- Für Verl ist im Zeitraum 2012 bis 2017 ein konstanter Anstieg der Neubauintensität erkennbar, bevor 2018 und 2019 wesentlich weniger Wohnungen realisiert wurden. 2020 war demgegenüber die höchste Neubautätigkeit im Betrachtungszeitraum festzustellen.

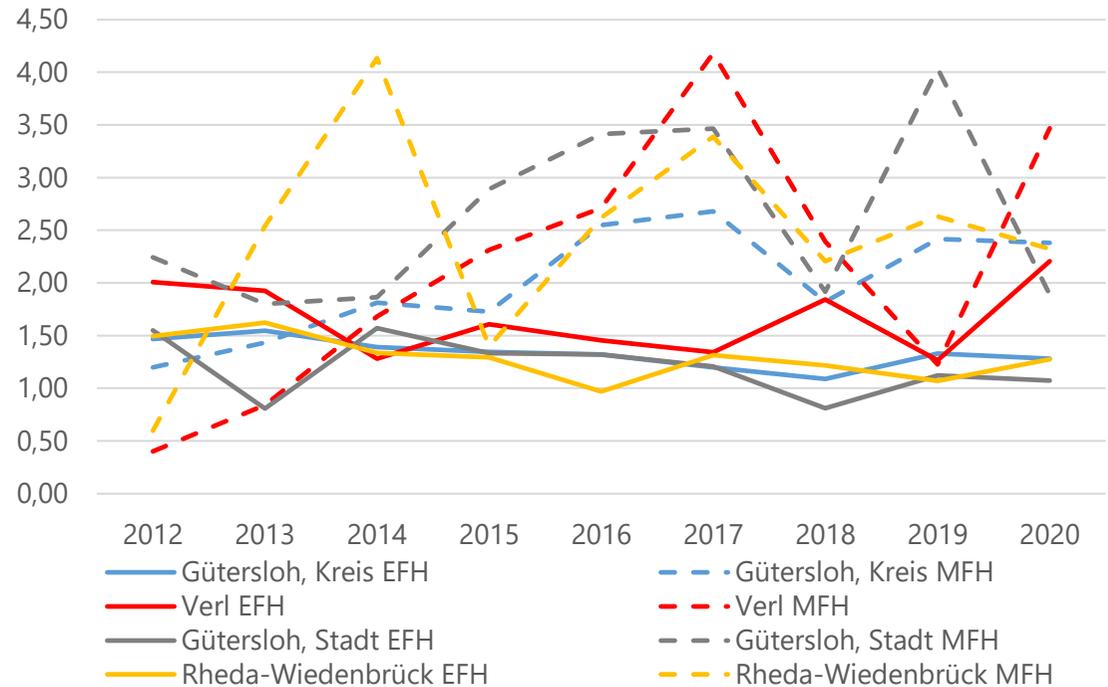


Abb. 36: Neubauintensität 2012 bis 2020 (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) Quelle: it.NRW | ALP

»» Fokus der Neubautätigkeit in der (westlichen) Kernstadt

- Auf kleinräumiger Ebene liegen keine Daten zu Baufertigstellungen vor. Um eine räumliche Differenzierung vornehmen zu können, wurden für das Jahr 2020 Adressen abgebildet, die im Melderegister 2011 (noch) nicht enthalten waren.
- Zwischen 2012 und 2020 wurden insgesamt 582 Adressen (potenzieller Baufertigstellungen) identifiziert. Im gleichen Zeitraum wurden laut IT.NRW gut 860 Wohnungen fertiggestellt. Das entspräche gut 1,6 Wohnungen pro Adresse.
- Der räumliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt – wie stadtentwicklungspolitisch im Entwicklungskonzept Verl 2030 festgelegt – auf der Verler Kernstadt. Dort konnten knapp 52 % der Neubauadressen identifiziert werden. Danach folgen die Teilräume Sürenheide (16 %) und Kaunitz (15 %).
- Mit der adressbezogenen Verortung werden auch innerhalb der Teilräume Schwerpunkte und damit Neubauquartiere deutlich. In der Kernstadt gibt es solche Konzentrationen vor allem im westlichen Teil des Siedlungsraums entlang des Weststrings sowie entlang der Straßen Westfalenweg und Strothweg.
- Auch im Teilraum Sürenheide sind entlang der Allensteiner Straße eine größere Zahl an Neubauten erkennbar, in Kaunitz trägt die Umsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich Erlenweg/ Köldingsweg und Fasanenweg zu einer größeren Zahl an Neubauadressen bei.

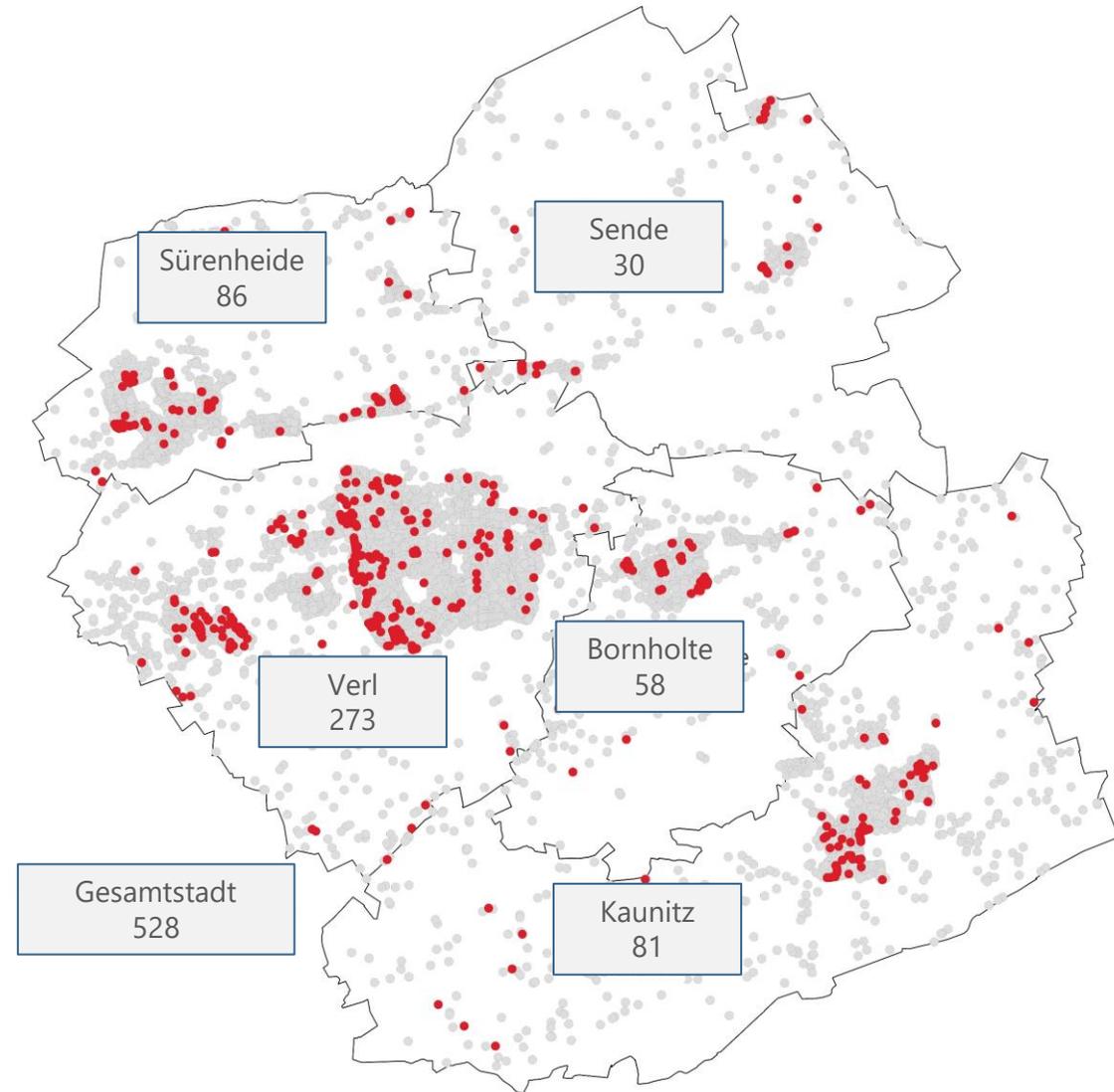


Abb. 37: Kleinräumige Neubautätigkeit 2012 bis 2020 (neue Adressen)

Quelle: Stadt Verl | ALP

» Spürbarer Anstieg der Marktmieten | Etwas moderateres Niveau im regionalen Kontext

4.3 Mieten und Kaufpreise

- Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren.
- Die positive Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Nachfragezuwachs haben erhebliche Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise in Verl. Das günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert. Dies macht den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkt sich wiederum auf die Immobilienpreise aus, die deutlich gestiegen sind. Dies ist in leicht gedämpfter Form auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu beobachten. In beiden Fällen ist eine Entkopplung der Wohnkosten von den Verbraucherpreisen und Reallöhnen zu verzeichnen.
- Die Angebotsmieten liegen in Verl 2021 bei durchschnittlich 7,13 Euro/m² nettokalt. Seit 2018 sind die durchschnittlichen Mieten für Wohnungen um 0,81 Euro/m² gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 12,8% innerhalb von drei Jahren.
- Im Vergleich mit der Stadt Verl ist im Kreis Gütersloh ein etwas moderateres Mietniveau erkennbar (2021: 6,91 Euro/m²). Die durchschnittliche Marktmiete stieg seit 2018 ebenfalls um etwa 12,5%. Auch gegenüber den Städten Gütersloh (+12,9%), Rheda-Wiedenbrück (+11,8%) ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen. Mit +10,7% fällt der Anstieg der Marktmieten in Bielefeld etwas moderater aus. Allerdings liegt das Mietniveau für alle drei Städte im Jahr 2021 oberhalb von Verl.

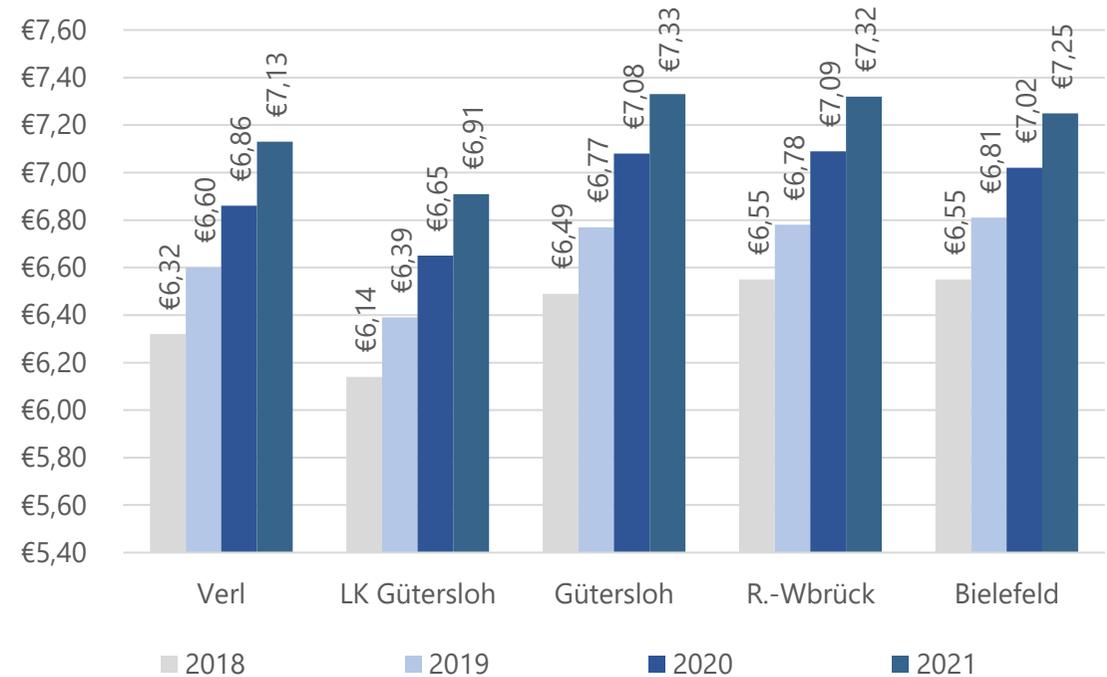


Abb. 38: Angebotsmieten 2018 bis 2021 (in Euro/m² nettokalt)

Quelle: ImmobilienScout24

»» Entkoppelung der Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Reallöhnen | Deutlicher Preisanstieg |

- ❑ Deutlich stärker als die Mietpreise sind zwischen 2018 und 2021 die Preise für Wohneigentum gestiegen.
- ❑ Im Jahr 2021 lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus bei 2.692 Euro/m². 2018 lag dieser noch bei 2.177 Euro/m². Dies entspricht einer Steigerung von 23,7%.
- ❑ Im Kreis Gütersloh liegen die Kaufpreise auf einem ähnlichen Niveau und auch der durchschnittliche Zuwachs bewegt sich etwa im Bereich der Stadt Verl.
- ❑ In den Städten Gütersloh (+22,7%) und Rheda-Wiedenbrück (+23,6%) ist eine vergleichbare Preisdynamik erkennbar. Das Kaufpreisniveau ist jedoch etwas höher. Gleiches gilt für die Stadt Bielefeld, in der die Kaufpreise ca. 250 Euro/m² höher sind. Mit 26,0% ist der Zuwachs jedoch auch dynamischer.
- ❑ Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind im Zeitraum 2018 bis 2021 deutliche Preissteigerungen zu beobachten. So betrug der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Jahr 2021 2.155 Euro/m² eine Steigerung von 32,5% gegenüber dem Jahr 2018 (1.627 Euro/m²).
- ❑ Gegenüber dem Kreis Gütersloh und den umliegenden Städten ist eine vergleichbare Preisentwicklung zu beobachten. Verglichen mit dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich die Preise für Eigentumswohnungen jedoch deutlich dynamischer entwickelt.

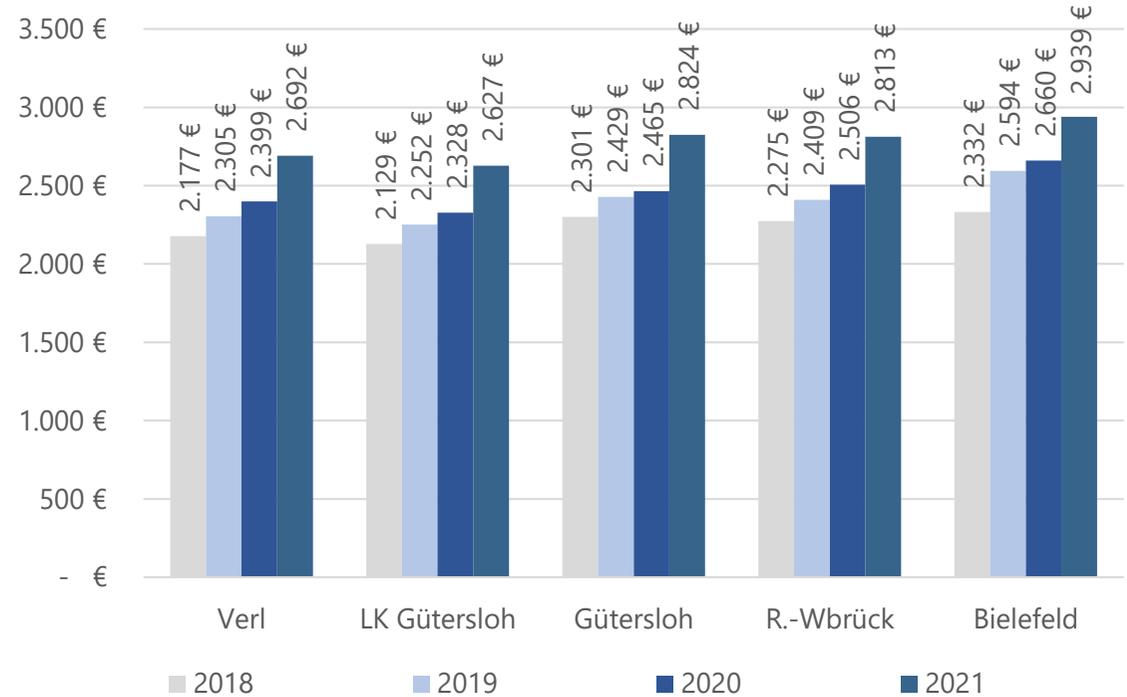


Abb. 39: Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2018 bis 2021 (in Euro/m²) Quelle: ImmobilienScout24

»» Stabile Entwicklung der Bodenpreise bis 2013 | Starker Anstieg in den vergangenen Jahren

- Die dynamische Preisentwicklung auf dem Verler Wohnungsmarkt zeigt sich auch in der Entwicklung der Bodenpreise. Zwischen 2000 und 2020 ist in Verl ein Anstieg um ca. 64% zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2013 war die Entwicklung weitgehend stabil. In den folgenden Jahren war die Preisentwicklung sehr dynamisch. Die Entwicklung der Bodenpreise in Verl deckt sich größtenteils mit den Dynamiken des Kreises Gütersloh und der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Auch in Gütersloh (+57%) und Rheda-Wiedenbrück (+74%) ist ab dem Jahr 2014 jeweils ein starker Anstieg zu beobachten.
- Laut Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh wurden im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 347 Euro/m² Grundstücksfläche für Bauplätze realisiert. Darüber hinaus entwickelt die Stadt Verl Bauplätze und vergibt diese nach sozialen Kriterien. Die Preise sind mit 110 Euro/m² (130 Euro/m² inkl. Erschließungskosten) deutlich niedriger als auf dem „freien“ Markt.
- Im regionalen Vergleich sind die Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2020 die höchsten im Kreis Gütersloh (Platz 2: Rheda-Wiedenbrück 283 Euro/m²; Platz 3: Harsewinkel 280 Euro/m²). Bezogen auf die kommunalen Bauplätze bewegt sich Verl im regionalen Mittelfeld (Rietberg: 184 Euro/m²; Rheda-Wiedenbrück: 168 Euro/m²; Versmold 98 Euro/m²).
- Zwischen 2011 und 2020 wurden laut Grundstücksmarktbericht 347 Bauplätze für Einfamilienhäuser in Verl veräußert. Lediglich in Schloß Holte-Stukenbrock (363), Rietberg (395), und Rheda-Wiedenbrück (490) waren es mehr. Allerdings sind nur 41 Bauplätze bzw. 11,8% kommunales Bauland. Im Durchschnitt des Kreises sind es etwa 33%. In Langenberg, Versmold Herzebrock-Clarholz, Halle, Borgholzhausen und Harsewinkel werden Werte von z. T. deutlich über 40% erreicht.

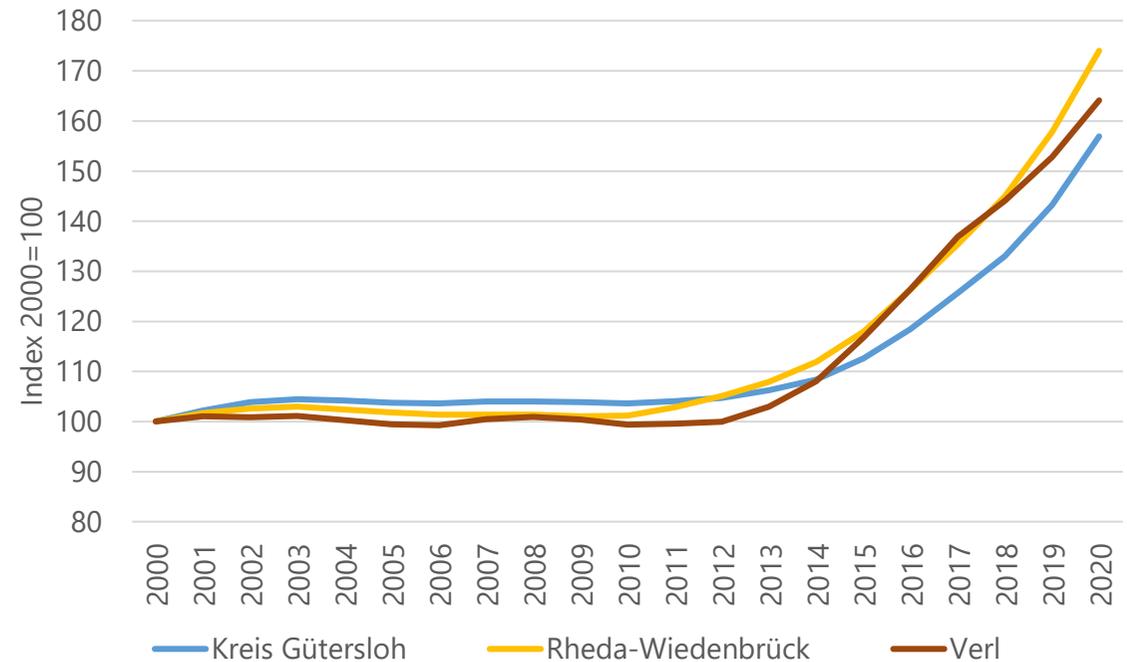


Abb. 40: Bodenpreisindex 2000 bis 2020

Quelle: Grundstücksmarktbericht

»» Viele geeignete Flächen im Außenbereich mit geringen Restriktionen und Raumwiderständen

4.4 Wohnbauflächenpotenziale

- ❑ Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt, ist mindestens die Kenntnis von Wohnbauflächenpotenzialen sowie von Reserven in bestehenden Gebäude- und Siedlungsstrukturen von besonderer Bedeutung. Zur Deckung der aktuellen und künftigen Wohnungsnachfrage müssen im Wesentlichen zwei Komponenten berücksichtigt werden:
 - ❑ Wohnbauflächenpotenziale im Innen-(FNP-Reserven) und Außenbereich
 - ❑ Wohnraumpotenziale in bestehenden Gebäude- und Siedlungsstrukturen (z. B. Baulücken, Freisetzungspotenziale)

Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich

- ❑ Im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes Verl 2030“ wurde durch die Gutachter eine Analyse der Restriktionen und Raumwiderstände für potenzielle zusätzliche Flächen im Umfeld (300 m Radius) des aktuellen Siedlungsraums erarbeitet. In die anschließende Bewertung flossen städtebauliche, naturschutzrechtliche und erschließungstechnische Aspekte ein.
- ❑ Insgesamt wurden 20 Standorte im Stadtgebiet identifiziert. Diese umfassen 98,2 ha und eignen sich potenziell für 3.450 bis 5.410 Bewohner.
- ❑ Für sechs Standorte (5x Kernstadt, 1x Sürenheide) wird die Eignung mit „Sehr gut“ bewertet. Diese sind zusammen 21,7 ha groß und bieten ein Potenzial für 757 bis 1.188 Bewohner. Diese würden damit voraussichtlich ausreichen, um den künftigen Wohnraumbedarf in der Basisvariante zu decken.

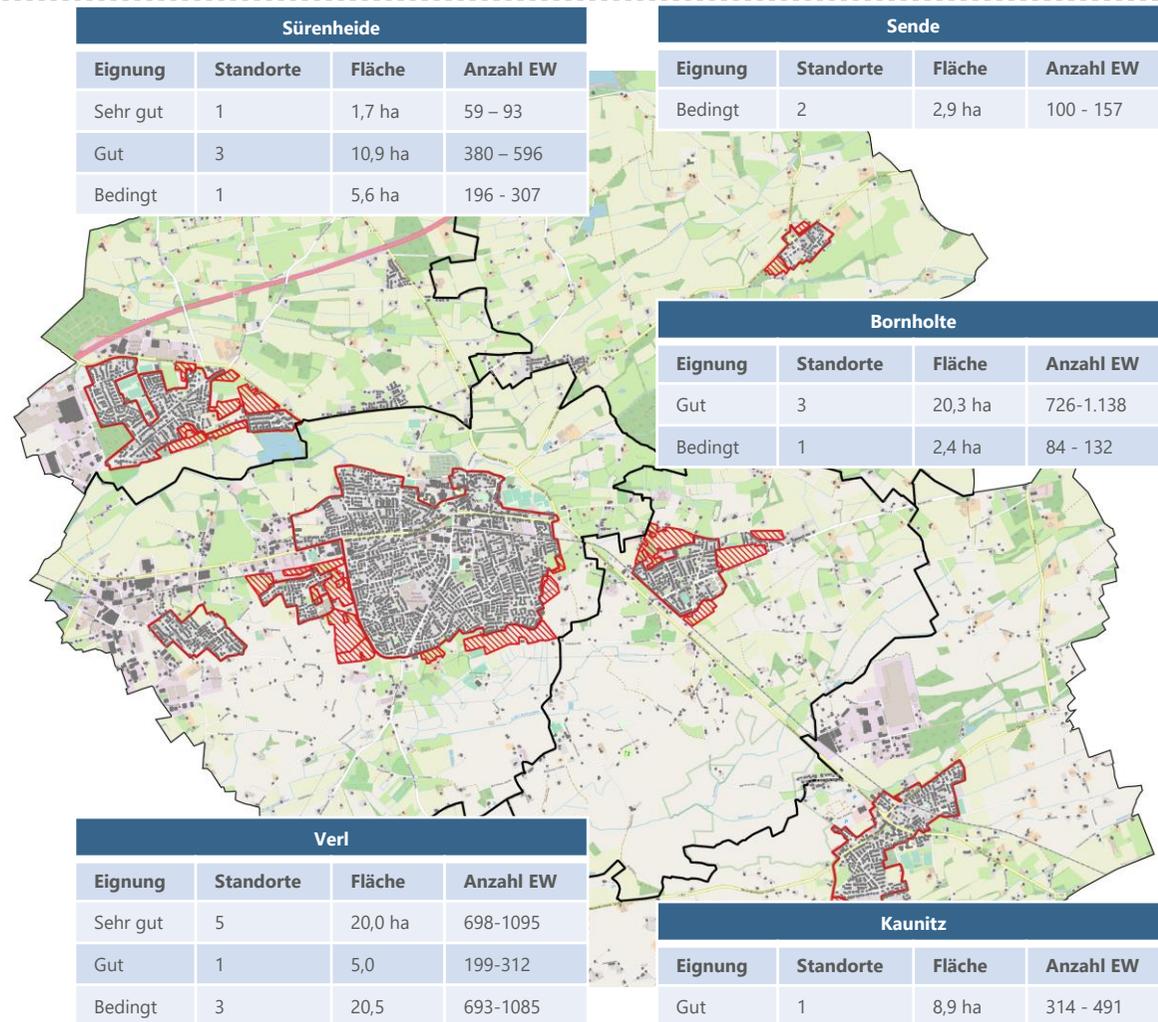


Abb. 41: Flächenpotenziale im Außenbereich

Quelle: Stadt Verl

» Hohes Freisetzungspotenzial | Geringe bauliche Dichte | Hohes Nachverdichtungspotenzial

- Weitere acht Flächen (3x Sürenheide, 3x Bornholte, 1x Kernstadt, 1x Kaunitz) werden mit „Gut“ bewertet. Deren Potenzial liegt bei 45,1 ha bzw. bei 1.620 bis 2.540 Bewohnern. Die verbleibenden sieben Flächen werden lediglich mit bedingt geeignet eingeschätzt.
- Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Wohnraumbedarf problemlos gedeckt werden könnte. Allein die Standorte in der Kernstadt Verl würden dafür ausreichen und eine Schwerpunktsetzung auf diesen Teilraum erlauben. Jedoch beinhaltet die Bewertung noch keine Aussagen zur tatsächlichen Aktivierbarkeit.

Wohnbaupotenziale im Innenbereich und in bestehenden Strukturen

- Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenressourcen und des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ sind die Potenziale in bestehenden Gebäude- und Siedlungsstrukturen von Bedeutung.
- Dabei stellt der Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten ein wesentliches Potenzial dar. ALP geht davon aus, dass in den kommenden 10 bis 15 Jahren mindestens 500 Einfamilienhäuser altersbedingt freigesetzt werden könnten (vgl. Kapitel 3.3). Dieser Prozess kann durch Unterstützungs- und alternative Wohnungsangebote befördert werden.
- Neben dem strukturellen Wandel innerhalb des Gebäudebestandes bieten die gewachsenen Quartiere Nachverdichtungspotenziale der bestehenden Strukturen.
- Es ist festzustellen, dass die bauliche Dichte relativ gering ist. Als Basis wurden ALKIS-Daten zu Gebäuden- und Flurstücken und zur Nutzung (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) miteinander verschnitten. Das Ergebnis ist eine „Heatmap“, welche den überbauten Anteil der Grundstücksfläche darstellt.

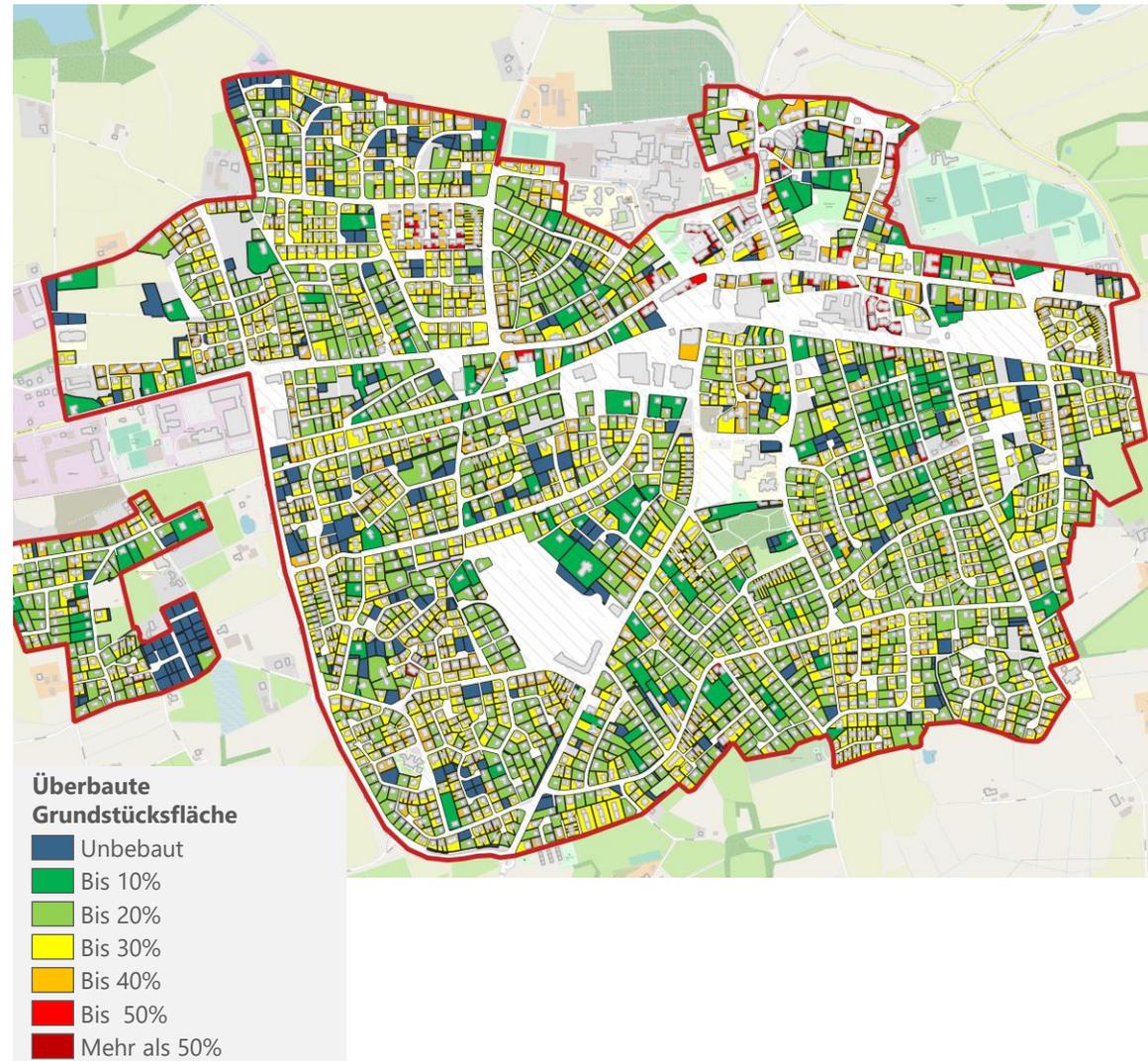


Abb. 42: Analyse bauliche Dichte

Quelle: ALKIS | ALP

» Herausforderung: Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen

- Insgesamt sind ca. 366 ha Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen. Knapp 36 ha sind nach aktueller Datenlage unbebaut (blau dargestellt). Das bedeutet, auf Flurstücken im Umfang von 330 ha befindet sich ein Gebäude/Bauwerk. Die Grundflächen dieser umfassen knapp gut 65 ha. Im Ergebnis sind lediglich ca. 19,7% der Flächen die schwerpunktmäßig für Wohnen vorgesehen sind, mit einem Gebäude überdeckt.
- Im Zuge einer weiteren vertiefenden Betrachtung wurden alle unbebauten Grundstücke in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (Basis FNP) erfasst, die potenziell für eine Entwicklung in Frage kommen. Diese wurden zusätzlich ergänzt um logische Arrondierungen bzw. Baulücken in den kleineren Siedlungsbereichen. Die Erfassung hat den Charakter eines Screenings und beinhaltet keine Erkenntnisse hinsichtlich der tatsächlichen Aktivierbarkeit. Sie gibt jedoch einen guten Überblick über potenzielle Nachverdichtungsprojekte bzw. ist eine Basis für ein Monitoring und die Ansprache von Eigentümern.
- Insgesamt wurden rund 360 Standorte mit einer Fläche von 62,4 ha erfasst. Legt man den Schlüssel für die potenzielle Bewohnerdichte des Entwicklungskonzeptes zu Grunde, könnten in diesen Lagen 2.180 bis 3.430 Personen leben.
- Den Schwerpunkt bildet die Kernstadt Verl. Hier sind 179 Standorte mit einer Fläche von 32,0 ha für 1.120 bis 1.760 Einwohner identifiziert worden. Ausgehend von einer vollständigen Aktivierbarkeit dürften diese Flächen ausreichen, um den quantitativen Wohnraumbedarf in Verl zu decken. Davon ist jedoch nicht auszugehen. Zudem befinden sich einige der Flächen bereits in der Bebauung bzw. sind bebaut. Diese sind jedoch im ALKIS noch nicht erfasst.

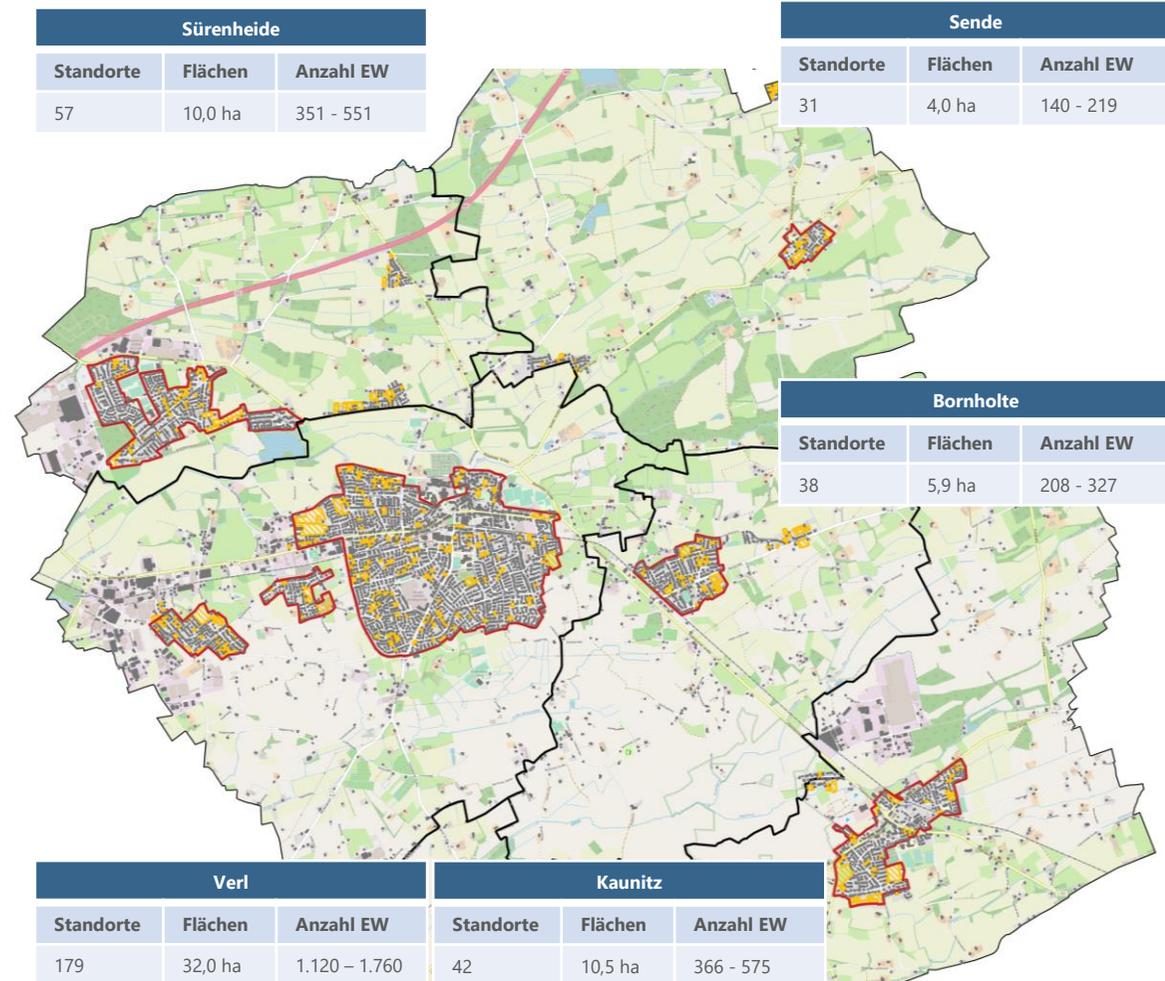


Abb. 43: Flächenpotenziale im Siedlungsbestand bauliche Dichte

Quelle: ALKIS | ALP

 **5 Vertiefung bezahlbares Wohnen**

»» Zielgruppe Leistungsbeziehende und Niedrigeinkommensbeziehende

5.1 Nachfragestruktur und Angebot

- Aus politischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales kommunales Handlungsfeld dar. Aufgrund der Bedeutung des Themas wurde eine vertiefende Analyse zum bezahlbaren Mietwohnungssegment durchgeführt. Dazu hat ALP in einer Modellrechnung Nachfrage und bezahlbares Wohnungsangebot gegenübergestellt.
- Zu den Nachfragern nach bezahlbarem Wohnraum zählen zunächst Bezieher von Transferleistungen: Arbeitslose nach SGB II und SGB III, Empfänger von Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII sowie Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Darüber hinaus fragen Haushalte ohne Transferleistungsbezug – unter anderem mit geringen oder mittleren Einkommen – bezahlbaren Wohnraum nach.
- Im lokalen und regionalen Vergleich weist Verl eine sehr geringe Mindestsicherungsquote auf. Im Jahr 2019 waren knapp 1.000 Einwohner (ca. 3,9%) auf Mindestsicherungsleistungen angewiesen. Rund 150 Haushalte bezogen Wohngeld und es gab knapp 350 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.
- Im Vergleich zum Kreis Gütersloh (8,8%), dem Land Nordrhein-Westfalen (10,9%) und den Städten der Region ist der Anteil der leistungsbeziehenden Haushalte und Personen in Verl deutlich geringer. Insgesamt fragen der Modellrechnung zur Folge in Verl ca. 3.490 Haushalte bezahlbaren Wohnraum nach dem 1. bzw. 2. Förderweg der Wohnraumförderung nach. Das entspricht 32% aller Verler Haushalte. Ca. 2.510 Haushalte (23 %) aller Haushalte sind Leistungsempfänger bzw. verfügen über ein niedriges Einkommen.

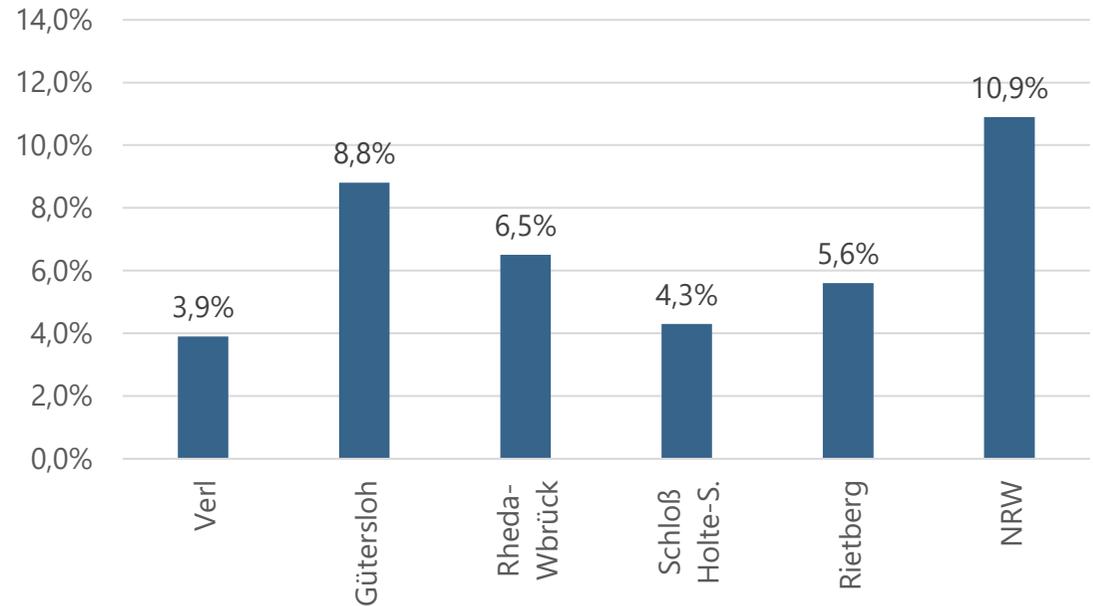


Abb. 44: Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen

Quelle: NRW.Bank

»» Geringer Anteil geförderter Wohnungen | Starker Abschmelzungsprozess |

- Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft durch Mindestsicherungsleistungen (SGB II, Wohngeld etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Bei öffentlich geförderten Wohnungen besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Geförderte Wohnungen bieten eine räumliche Steuerung und sichern eine Belegung mit Haushalten im Rahmen gewisser Einkommensgrenzen.
- Zum Stand 2019 verfügt die Stadt Verl über 235 öffentlich geförderte Wohnungen. Dies entspricht 2,1 % des Gesamtwohnungsbestandes.
- Im regionalen Vergleich verfügt Verl über einen geringen Anteil geförderter Wohnungen. In der Stadt Gütersloh (4,2%), Rheda-Wiedenbrück (4,6%) und Nordrhein-Westfalen (5,0%) ist der Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand deutlich höher.
- In den vergangenen Jahren ist in vielen Städten aufgrund auslaufender Belegungsbindungen ein Abschmelzungsprozess bei geförderten Wohnungen charakteristisch. Da die hohen Fertigstellungsraten öffentlich geförderter Wohnungen aus den 1970er und 1980er nicht mehr erreicht werden, geht die Zahl gebundener Wohnungen sukzessive zurück.
- Auch in Verl ist die Zahl der geförderten Wohnungen im Zeitraum 2009 bis 2019 deutlich gesunken (-27,5%). Im Vergleich zu den umliegenden Städten ist sogar ein deutlich stärkerer Rückgang zu beobachten. Ohne den Neubau geförderter Wohnungen ist mit einem Rückgang auf ca. 170 geförderte Wohnungen bis 2030 zu rechnen. Aktuell befinden sich zwei Projekte der KWH in Realisierung. Dies wird zur Kompensation und zur Deckung der langfristigen Bedarfe jedoch nicht ausreichen.

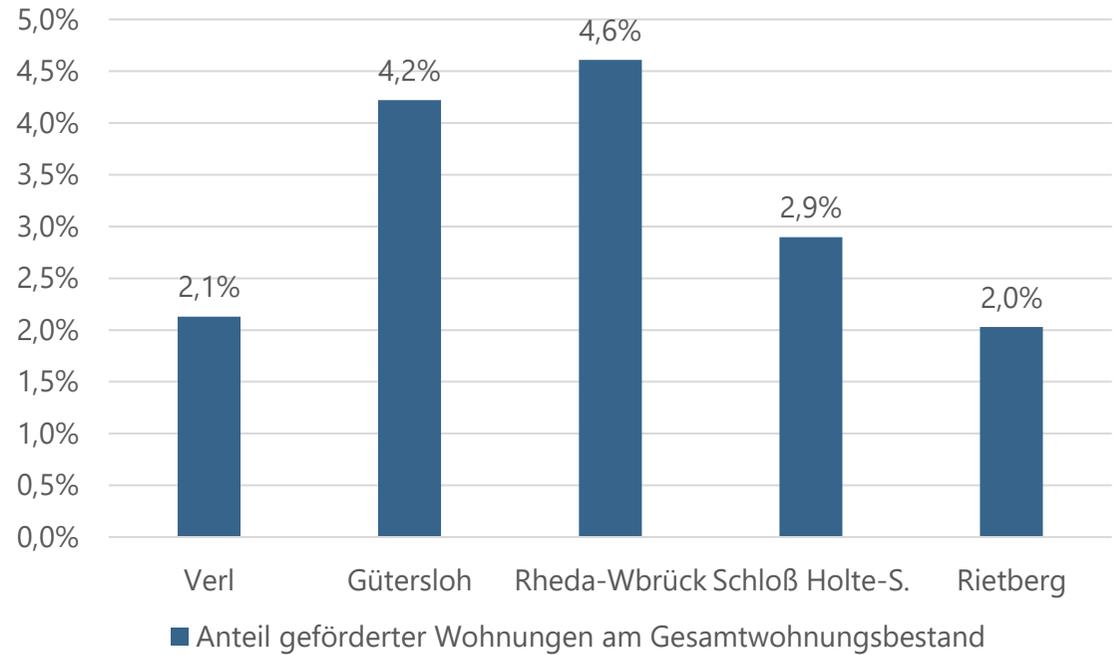


Abb. 45: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand Quelle: NRW.Bank

»» Wohnraumförderung für Haushalte mit geringer Kaufkraft und mittlere Einkommen

5.2 Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen

- Zur Förderung des Neubaus von Mietwohnraum sieht die nordrhein-westfälische Wohnraumförderung zwei Förderwege vor. Die Definition der Nachfrage und des Angebotes erfolgt auf Grundlage der Einkommens- und Mietobergrenzen der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung.
- Die Förderung von Haushalten mit niedrigem Einkommen (Einkommensgruppe A) erfolgt über den *1. Förderweg (nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW)*.
- Gefördert wird in Form eines Annuitätendarlehens mit einer Zinsbindung über 20, 25 oder 30 Jahre (bezogen auf die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung).
- Die Höhe der Förderung und die Mietobergrenzen richten sich nach den definierten Mietniveaus der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung. Die Stadt Verl befindet sich im Mietniveau 4. Die anfängliche Nettokaltmiete liegt bei 6,40 Euro/m² für Haushalte im unteren Einkommenssegment.
- Aufgrund einer steigenden Wohnkostenbelastung haben vermehrt auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten sich auf dem freien Markt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.
- Die Förderung von Haushalten mit mittlerem Einkommen (Einkommensgruppe B) erfolgt über den *2. Förderweg (nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW)*. Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderweges um bis zu 40% überschritten werden. Die vereinbarte Miete beträgt anfänglich 7,20 Euro/m² nettokalt.

| Haushaltsgröße | Untere Einkommen | | Mittlere Einkommen | |
|--------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|
| | Einkommensgrenze (netto monatl.) | Mietobergrenze (pro m ² /Wf.) | Einkommensgrenze (netto monatl.) | Mietobergrenze (pro m ² /Wf.) |
| 1-Personenhaushalt | 1.613 € | 6,40 € | 2.258 € | 7,20 € |
| 2-Personenhaushalt | 1.943 € | 6,40 € | 2.720 € | 7,20 € |
| 3-Personenhaushalt | 2.448 € | 6,40 € | 3.427 € | 7,20 € |
| 4-Personenhaushalt | 2.953 € | 6,40 € | 4.134 € | 7,20 € |
| 5-Personenhaushalt | 3.458 € | 6,40 € | 4.841 € | 7,20 € |

Abb. 46: Einkommens- und Mietobergrenzen

Quelle: Wohnraumförderung NRW

» Strukturelles Defizit an bezahlbarem Wohnraum | Bedarfsüberhang v. a. bei kleinen Wohnungen |

5.3 Bilanzierung bezahlbarer Wohnraum

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Zur Identifikation struktureller Defizite wurde die Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt.
- Insgesamt besteht in Verl im Jahr 2020 ein strukturelles Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den rund 200 Haushalten die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 75 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.
- Differenziert nach Haushaltsgrößen sind Unterschiede bei der Bilanzierung erkennbar. Bedarfsüberhänge bestehen insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen. Es gibt kaum bezahlbare kleine Wohnungen mit einer Fläche bis 50 bzw. 60 m². Für ca. 100 Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen steht somit kein adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung.
- Ein „mismatch“ zwischen Angebot und Nachfrage führt dazu, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen auf größere Wohnungen ausweichen, eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen, Umzüge unterlassen werden oder auf andere Städte ausweichen.

| | 1 PHH | 2 PHH | 3 PHH | 4 PHH | 5+ PHH |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Mieterhaushalte | 1.880 | 1.530 | 670 | 470 | 170 |
| Anzahl Mietwohnungen | 370 | 770 | 960 | 990 | 560 |
| Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt | 1.260 | 610 | 290 | 240 | 110 |
| <i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i> | 1 : 5,1 | 1 : 2,0 | 1 : 0,7 | 1 : 0,5 | 1 : 0,3 |
| Anteil preisgünstiger Mietwohnungen | 0% | 11% | 21% | 36% | 25% |
| Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr | 0 | 8 | 20 | 35 | 14 |
| Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. | 100 | 48 | 23 | 19 | 9 |
| <i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i> | | 1 : 5,7 | 1 : 1,2 | 1 : 0,5 | 1 : 0,7 |
| Bilanz p.a. | -100 | -40 | -3 | +16 | +5 |

Abb. 47: Bilanzierung für untere Einkommen

Quelle: ALP

»» Vergleichbare strukturelle Defizite bei mittleren Einkommen

- Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgruppe B steigt die Zahl der preisgünstigen Nachfrager und mit der erhöhten Mietobergrenze steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen.
- Die Bilanzierung des bezahlbaren Wohnungssegmentes für mittlere Einkommen zeigt ein vergleichbares Bild zu den Niedrigeinkommensbeziehern. Es gibt bezogen auf alle Haushalte ein Defizit. Insgesamt stehen ca. 280 Nachfragern lediglich ca. 130 preisgünstige Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze zur Verfügung.
- Ein strukturelles Defizit besteht weiterhin für kleine und mittelgroße Wohnungen. Bei Haushalten mit mittleren Einkommen ist insbesondere bei kleinen Wohnungen (bis 50 m²) ein Defizit vorhanden. Pro Jahr stehen ca. 125 preisgünstigen Nachfragern ca. 10 Wohnungen gegenüber. Deutlich wird damit, dass die enge Situation in diesem Segment nicht allein mit hohen Mieten, sondern vielmehr mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen, zu begründen ist.
- Aus gutachterlicher Sicht besteht Handlungsbedarf zur Erweiterung des bezahlbaren öffentlich geförderten Mietwohnungsangebotes vor allem für Leistungsbezieher und Niedrigeinkommensbezieher. Auch zur Versorgung von Haushalten besonderem Unterstützungsbedarf (Diskriminierung, gesundheitliche, psychische, soziale Problemlagen) bieten Belegungs-/Benennungsrechte ein gutes Steuerungsinstrument. Qualitativ sollte der Schwerpunkt auf kleine Wohnungen (bis 60 m²) und große familiengerechte Wohnungen, ggf. auch Reihenhäuser (100 m² und mehr) gelegt werden. Künftig wird der Bedarf an bezahlbaren barrierefreien/-armen Wohnungen mit Aufzug in integrierten Lagen zunehmen. Dafür bieten sich insbesondere die Verler Kernstadt und z. T. Sürenheide an.

| | 1 PHH | 2 PHH | 3 PHH | 4 PHH | 5+ PHH |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Mieterhaushalte | 1.880 | 1.530 | 670 | 470 | 170 |
| Anzahl Mietwohnungen | 370 | 770 | 960 | 990 | 560 |
| Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt | 1.580 | 950 | 470 | 350 | 140 |
| <i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i> | <i>1 : 5,1</i> | <i>1 : 2,0</i> | <i>1 : 0,7</i> | <i>1 : 0,5</i> | <i>1 : 0,3</i> |
| Anteil preisgünstiger Mietwohnungen | 33% | 22% | 43% | 45% | 25% |
| Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr | 12 | 17 | 40 | 44 | 14 |
| Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a. | 126 | 76 | 38 | 28 | 11 |
| <i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i> | <i>1 : 10,5</i> | <i>1 : 4,5</i> | <i>1 : 0,9</i> | <i>1 : 0,6</i> | <i>1 : 0,8</i> |
| Bilanz p.a. | -114 | -59 | +3 | +16 | +2 |

Abb. 48: Bilanzierung für mittlere Einkommen

Quelle: ALP

5.4 Exkurs: Wohnen von Auszubildenden

- Eine Gruppe von Haushalten mit eher unteren Einkommen sind Auszubildende, Praktikanten und dual Studierende lokaler Betriebe. Diese sind in der Modellrechnung vgl. 5.1 bis 5.3 berücksichtigt und Nachfrager von bezahlbaren (geförderten) Wohnungen oder spezifischen Wohnungsangeboten.
- Die Wohnraumversorgung dieser Zielgruppe erfolgt aktuell hauptsächlich im Elternhaus, auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. durch die Unternehmen selbst (Anmietung von Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern für betriebseigene Auszubildende).
- Nach Angaben der Akteure haben Auszubildende – analog zu vielen anderen Zielgruppen mit geringer Kaufkraft – im Zuge hoher und steigender Mieten zunehmend Probleme während der Ausbildung eine adäquate Wohnung zu finden.
- Zielgruppenspezifische Wohnangebote für Auszubildende (unabhängig vom Arbeitgebenden bzw. des Ausbildungsbetriebs) wie Azubi-Wohnheime gibt es in Verl und im Kreis Gütersloh derzeit nicht.
- Der Bedarf nach Wohnraum für Auszubildende wird von regionalen Wirtschaftsakteuren unterschiedlich eingeschätzt. Einerseits wird darauf verwiesen, dass die Bereitstellung attraktiver und bezahlbarer Wohnungen auf einem umkämpften Arbeitsmarkt mit einem sich verstärkenden Fachkräfte- und Nachwuchsmangel an Bedeutung gewinnt. In diesem Kontext stellt ein Wohnangebot einen wichtigen Faktor im Anwerben von Arbeitskräften und somit einen Standortvorteil dar.
- Andererseits ist aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten (u. a. hohe Energie- und Baukosten) eine stärkere Zurückhaltung bei der Finanzierung und Umsetzung von Projekten seitens potenzieller Betreiber gegeben. Insgesamt kann jedoch im Kreis Gütersloh von einem wachsenden Interesse an der Schaffung von Wohnangeboten für Auszubildende gesprochen werden.
- Eine Analyse der konkreten Bedarfe von Unternehmen und Auszubildenden liegt für die Stadt Verl (bzw. den Kreis Gütersloh) derzeit nicht vor. Für die Stadt Verl wäre in einem ersten Schritt zunächst die Erfassung der Kooperations- und Beteiligungsbereitschaft (Austausch mit den bedeutendsten Unternehmen und Betrieben sowie den zuständigen Verbänden) sinnvoll.
- Sofern eine Kooperation und ein Betreibermodell in diesem Feld zustande kommt, sollte ein attraktiver integrierter Standort identifiziert und baurechtlich für das Vorhaben vorgesehen werden. Für die Umsetzung kommen Fördermöglichkeiten für Wohnraum von Auszubildenden durch das Land Nordrhein-Westfalen in Form von zinsverbilligten Darlehen und Tilgungsnachlässen infrage. Die Förderung richtet sich dabei an Ausbildungsbetriebe, Studierendenwerke, wohnungswirtschaftliche Unternehmen sowie an private Investierende.

 **6** **Wohnungsmarktprognose**

»» Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose in zwei Szenarien

- Für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen sowie zur Ausrichtung der künftigen Wohnungspolitik bedarf es belastbarer Entwicklungsszenarien. Dafür wurde durch ALP eine Verl-spezifische Prognose in zwei Varianten erstellt.

6.1 Bevölkerungsprognose

- Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Verl ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2020.
- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wird die Prognose in zwei Variante erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt. Innerhalb der Prognose werden folgende Annahmen getroffen:
 - **Basisvariante:** Das Basiszenario geht von einer stabilen Entwicklung in Vergleich der jüngeren Vergangenheit aus.
 - *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - *Mortalität:* ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, wird zukünftig von einer geringeren Steigerung ausgegangen.
 - *Wanderungen:* Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene – vergleichbar mit den letzten fünf Jahren – angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen werden.
 - **Obere Variante:** Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basisvariante wird in der Oberen Variante von einer etwas höheren Zuwanderung – vergleichbar mit der Entwicklung der letzten zehn Jahre – ausgegangen.
 - **Hinweis Flüchtlingszuzug:** Im Rahmen der Prognose wurde kein – nach 2015/2016 erneuter – deutlicher Anstieg der Zahlen von Geflüchteten abgebildet. Tendenzen dazu gab es im Zuge des Kriegs in der Ukraine. Bislang war der Umfang von Geflüchteten – nach Angaben der Verwaltung (ca. 200 Personen) – moderat. Eine Herausforderung war jedoch der spontane Bedarf an Unterkünften.
 - **Hinweis „Verzicht auf Wohnungsneubau“:** Den nachfolgend dargestellten Prognosen liegt die Prämisse zugrunde, dass ein dieser Entwicklung entsprechender Wohnungsneubau stattfindet. Sofern – ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand – kein zusätzlicher Wohnraum hinzukommt, ist mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:
 - 1) Die Deckung der Wohnraumbedarfe der lokalen Bevölkerung wird erschwert. Dies gilt qualitativ (Bedarf an Wohnraum für Ältere oder an Einfamilienhäuser kann im Bestand nicht gedeckt werden) als auch quantitativ (Haushaltsverkleinerungen tragen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnraum bei, auch wenn die Einwohnerzahlen lediglich stabil sind). Stärkere Fortzüge in umliegende Kommunen sind wahrscheinlich.
 - 2) Darüber hinaus besteht ohne Neubau kein Potenzial zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner durch Zuzug hinzugewinnen.
 - 3) Es ist von einer stabilen bis leicht rückläufigen in Wellen verlaufenden Bevölkerungsentwicklung mit stärkeren Alterungstendenzen auszugehen.

»» Bevölkerungsprognose: Zuwachs um mindestens 740 Personen bis 2035 erwartet

- Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung in Verl gehen von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs mindestens bis 2030 aus. Ab 2030 ist von einer Dämpfung des Wachstums in Folge stärkerer Effekte durch den demografischen Wandel auszugehen.
- Im Jahr 2020 leben 25.900 Personen mit Hauptwohnsitz in Verl. In der Basisvariante wird bis 2035 von einem moderaten Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Insgesamt wird innerhalb dieser 15 Jahren ein Anstieg der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 740 Personen bzw. um 2,8% erwartet (49 Personen p. a.). Zum Vergleich: In den letzten neun Jahren (2011 bis 2020) stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 2,5% bzw. ca. 630 Personen (+70 Personen p.a.).
- Die stärkste Dynamik wird bis 2025 erwartet (+1,6%). Ab dem Jahr 2025 schwächt sich die positive Entwicklung ab. So wird für den Zeitraum 2025 bis 2030 ein Anstieg von 0,9% und für den Zeitraum 2030 bis 2035 ein Anstieg von lediglich 0,4% prognostiziert. Laut Basisvariante steigt die Einwohnerzahl bis 2035 auf 26.640 Personen an.
- Die Obere Variante geht von einer dynamischeren Bevölkerungsentwicklung aus. Im Zeitraum 2020 bis 2035 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl von 5,8% prognostiziert. Das sind ca. 1.510 Personen bzw. 100 Personen pro Jahr mehr als im Basisjahr.
- Vergleichbar mit der Basisvariante beschreibt auch die Obere Variante eine sich abschwächende Dynamik der Bevölkerungsentwicklung. Auch in der oberen Variante ist der Anstieg der Einwohnerzahlen mit +2,6% im Zeitraum 2020 bis 2025 am stärksten.

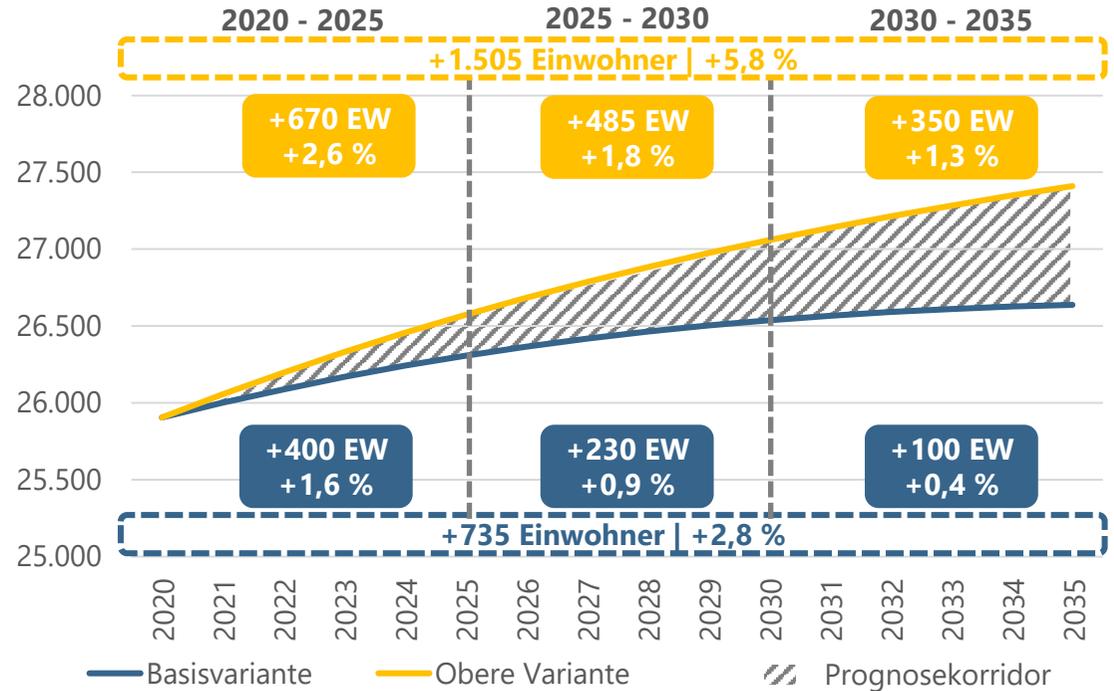


Abb. 49: Bevölkerungsprognose 2020 bis 2035

Quelle: ALP

»» Altersstrukturelle Veränderungen setzen sich fort | Zahl der Seniorinnen und Senioren steigt deutlich

- Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird sich bis 2035 auch die Altersstruktur in Verl weiter verändern. Tendenziell findet eine Verschiebung von den jüngeren hin zu älteren Bevölkerungsgruppen statt.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2030 von 17,8% um 0,5%-Punkte in der Basisvariante und um 0,1%-Punkt in der Oberen Variante steigen. Dies entspricht in beiden Varianten einem Zuwachs um gut 220 Kinder und Jugendliche, verbunden mit potenziellen Herausforderungen für die Schullandschaft und Kinderbetreuung. Bis 2035 liegt der Zuwachs bei gut 120 Personen.
- Der Anteil wie auch die Anzahl von Personen im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) wird im Zeitverlauf zurückgehen. Der Anteil sinkt von 64% auf 57% bis 2035. Der deutlichste Rückgang ist bei den 50- bis 64-Jährigen zu erwarten (Übertritt der sog. „Babyboomer“ in das Rentenalter).
- Demgegenüber steigt der Anteil und die Anzahl der Senioren an. Aktuell sind ca. 18% der Einwohner 65 Jahre und älter (ca. 2.430 Personen). Bis 2035 steigt der Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Basisvariante auf 26,0% an. Die Zahl der jüngeren Seniorinnen und Senioren steigt um ca. 1.730 bzw. um 75%. Bei den ab 75-Jährigen liegt der Zuwachs bei 28% bzw. 690 Personen. Aktuell ist Verl eine junge Stadt. Mit der deutlichen Zunahme der Zahl der älteren Personen ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf (bezahlbare) seniorenrechtliche Wohnungsangebote in integrierter Lage, ein barrierearmes Wohnumfeld und die Gestaltung der Daseinsvorsorge (Einkauf, medizinische Versorgung, Pflege, komplementäre Angebote etc.).

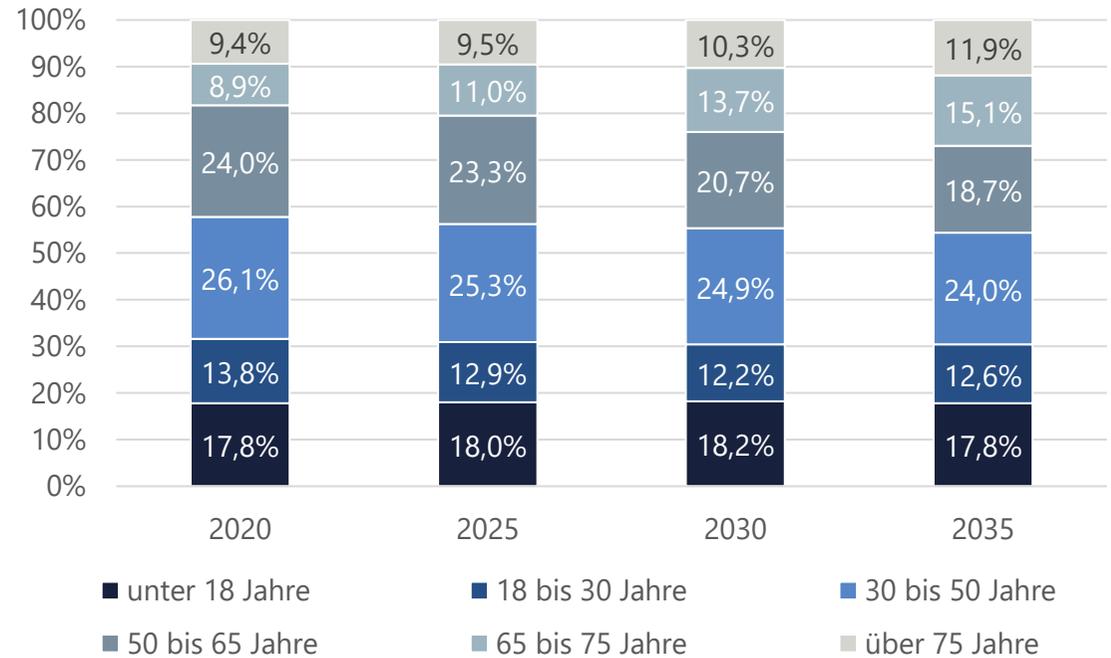


Abb. 50: Prognose der Altersstruktur (Basisvariante) 2020 bis 2035

Quelle: ALP

» Positive Haushaltsentwicklung in beiden Varianten | Höhere Dynamik bis 2025

6.2 Haushaltsprognose

- Der wesentliche quantitative Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur.
- Aktuell gibt es in Verl 10.920 Haushalte. ALP geht in den beiden Varianten der künftigen Haushaltsentwicklung von einem kontinuierlichen Zuwachs der Haushalte und damit auch der Wohnungsnachfrage aus.
- Laut der Basisvariante wird die Zahl der Haushalte in Verl bis 2035 um 5,4% steigen. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 585 Haushalten.
- Insbesondere für den Zeitraum 2020 bis 2025 wird ein starkes Wachstum der Haushaltszahlen um 2,3% (+255 Haushalte) erwartet. Im Zeitraum 2025 bis 2035 wird sich die Dynamik abschwächen.
- In der Oberen Variante wird eine deutlich positivere Entwicklung der Haushaltszahlen prognostiziert. Bis zum Jahr 2035 wird von ca. 895 zusätzlichen Haushalten ausgegangen (+8,2%).
- Auch in der oberen Variante ist vor allem in den Jahren 2020 bis 2025 eine dynamische Entwicklung zu beobachten (+3,3%). Vergleichbar mit der Basisvariante schwächt sich die positive Haushaltsentwicklung ab dem Jahr 2025 auch in der oberen Variante etwas ab.
- Der dargestellte Prognosekorridor stellt den Rahmen der wahrscheinlich zu erwartenden Haushaltsentwicklung dar. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der zusätzlichen Haushalte zwischen innerhalb dieses Korridors bewegt.

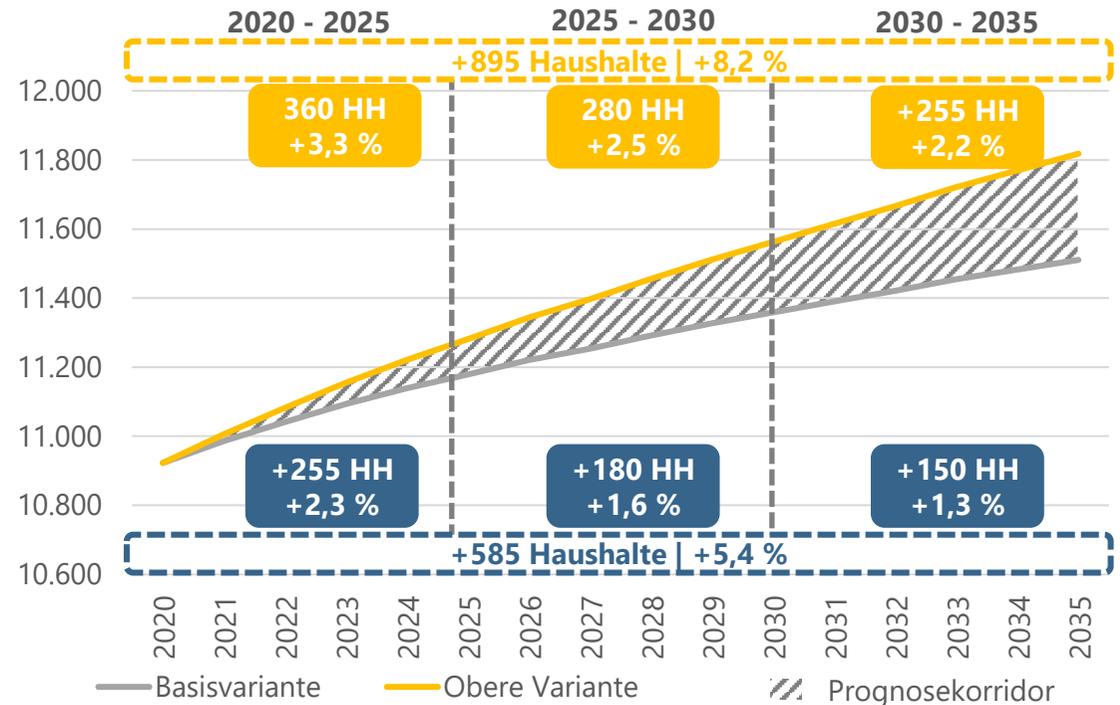


Abb. 51: Haushaltsprognose 2020 bis 2035

Quelle: ALP

»» Fortsetzung des Singularisierungstrends | Mehr kleine und weniger große Haushalte

- Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2030 verändern. Der Trend geht, wie beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Der Anteil größerer Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.
- Vor allem der demografische Wandel und die Alterung der Gesellschaft wirken sich in den kommenden Jahren auf die Haushaltsstruktur in Verl aus. In den kommenden Jahren wird die Zahl und der Anteil der Seniorenhaushalte zunehmen, die überdurchschnittlich häufig in kleinen Haushalten leben.
- Die Basisvariante geht für Verl bis zu Jahr 2035 von gut 660 zusätzlichen Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Die Zahl größerer Haushalte mit drei und mehr Personen wird demgegenüber leicht (-80 Haushalte) zurückgehen.
- ALP geht davon aus, dass die Zahl der Seniorenhaushalte um etwa ca. 1.080 zunehmen wird. Dies entspricht einem Anstieg von 18,3% im Jahr 2020 auf 27,0% im Jahr 2035. Im gleichen Zeitraum sinkt der Anteil der Haushalte mit Personen unter 30 Jahren von 31,6% (2020) auf 30,4% (2035).

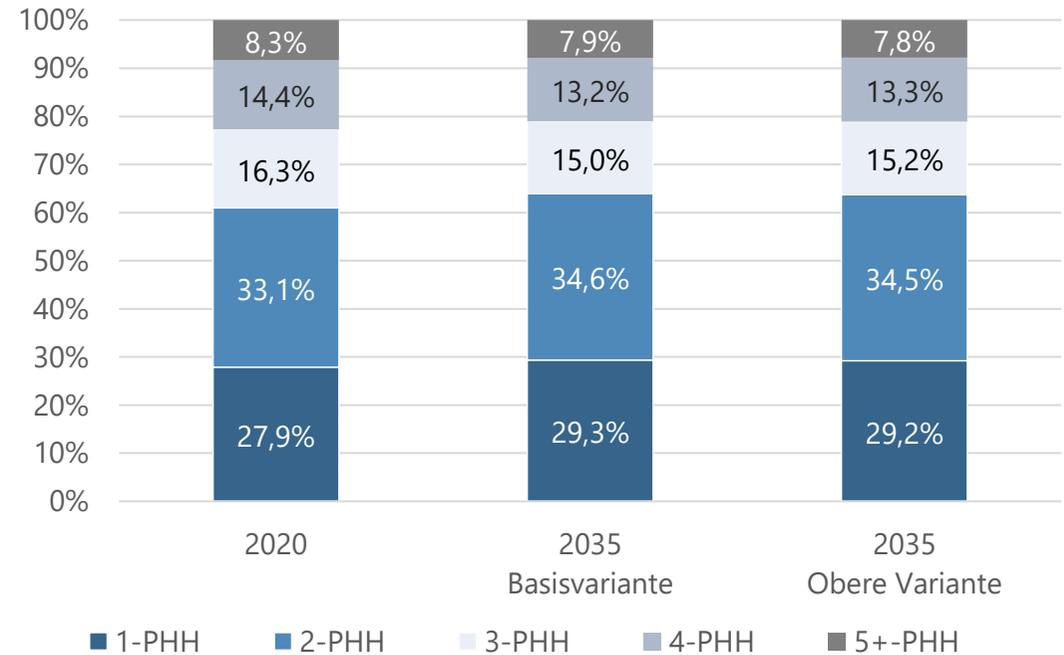


Abb. 52: Prognose der Haushaltsstruktur 2020 bis 2035

Quelle: ALP

»» Bilanzierung von Angebot & Nachfrage | Berücksichtigung von Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang

6.3 Wohnungsmarktbilanzierung

- Um die zu erwartenden Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage werden Neubaubedarfe bzw. Angebotsüberhänge differenziert nach Segmenten abgeleitet. Basis für die Berechnungen sind:
 - 1. Die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
 - 2. die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung des Abgangs und
 - 3. die Angebotsüberhänge im Basisjahr.
- Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2 % bis 4 %. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. Für Verl wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.
- Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr bis 2035 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:
 - Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
 - Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
 - Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.
- Die Nachfrage ist in den letzten Jahren gestiegen. In Relation dazu war die Neubautätigkeit eher hoch. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage konnte damit in den letzten Jahren weitgehend stabil gehalten werden. Der Markt kann damit aktuell als quantitativ weitgehend ausgeglichen beschrieben werden. Einen Nachfrageüberhang gibt es tendenziell bezogen auf Einfamilienhäuser.
- Die Höhe des Wohnungsabgangs kann nur näherungsweise bestimmt werden, da die Statistik diesbezüglich kaum Aufschluss bietet. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2% und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.
- Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für Verl von einem Wohnungsabgang von bis zu 360 Wohnungen auszugehen.

»» Neubaubedarf: 970 bis 1.290 Wohnungen bis 2035

- Die zweite wesentliche Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Haushaltszahl ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante wurde ein Zusatzbedarf von 440 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Bis 2035 summiert sich dieser auf 590 Wohnungen. Die Obere Variante, die von einem stärkeren Nachfragewachstum ausgeht, ermittelt einen Zusatzbedarf von 640 Wohneinheiten bis 2030 und von 900 Wohnungen bis 2035.
- Die Bedarfskomponenten zusammen genommen gibt es einen Neubaubedarf in der Basisvariante für bis zu 690 Wohnungen bis 2030. Das entspricht 69 Einheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2020 wurden in Verl durchschnittlich 98 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bis 2035 erhöht sich der Gesamtbedarf auf 970 Wohnungen bzw. 65 Wohnungen pro Jahr. In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 900 Wohnungen bis 2030 (90 WE p. a.) und 1.290 Wohnungen bis 2035 (86 WE p. a.)
- Der Schwerpunkt des Neubaubedarfs liegt bei Einfamilienhäusern. Der Anteil beträgt 75 % bis 2035 in der Basisvariante und 71 % in der Oberen Variante. Ursächlich ist der stärkere Zuwachs weniger einfamilienhausaffiner Gruppen (z. B. 25- bis 30-Jährige).
- Insbesondere aus qualitativen Erwägungen (hohes Freisetzungspotenzial im Einfamilienhaussegment, Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen, steigender Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum) wird jedoch empfohlen, den in den letzten Jahren eingeschlagenen Weg – mit einem Schwerpunkt der Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment fortzusetzen.

| Basisvariante | 2020 | 2030 | 2035 |
|--|----------|------------|--------------|
| Neubaubedarf insgesamt | 0 | 690 | 970 |
| <i>davon EFH</i> | 10 | 530 | 730 |
| <i>davon MFH</i> | -10 | 160 | 240 |
| Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2020 | -270 | -270 | -270 |
| Fluktuationsreserve (2,5 %) | 270 | 280 | 290 |
| Ersatzbedarf | 0 | 230 | 360 |
| Zusatzbedarf | 0 | 440 | 590 |
| Obere Variante | 2020 | 2030 | 2035 |
| Neubaubedarf insgesamt | 0 | 900 | 1.290 |
| <i>davon EFH</i> | 10 | 650 | 920 |
| <i>davon MFH</i> | -10 | 250 | 370 |
| Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2020 | -270 | -270 | -270 |
| Fluktuationsreserve (2,5 %) | 270 | 290 | 300 |
| Ersatzbedarf | 0 | 230 | 360 |
| Zusatzbedarf | 0 | 640 | 900 |

Abb. 53: Neubaubedarf 2020 bis 2035

Quelle: ALP

 **7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen**

7.1 Zusammenfassende Bewertung

» Attraktiver Wohnort & wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum

Die Stadt Verl verfügt über eine hohe Wohn- und Lebensqualität, eine attraktive naturräumliche Lage sowie ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles Angebot.

Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert auch aus einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen in der Region.

» Wachsende Wohnraumnachfrage bei allen Alters- und Zielgruppen

Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl beigetragen und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf alle Alters- und Zielgruppen. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Zuzug von jungen Paar- und Familienhaushalten sowie Senioren. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt als nach wie vor eng zu bewerten.

» Altersstrukturelle Verschiebungen und veränderte Bedarfe

Verl ist eine junge Stadt! Im Zuge der in Relation zu geringen Geburtenzahl und den altersspezifischen Wanderungsmuster wird jedoch auch in Verl der demografische Wandel und die Alterung der Gesellschaft vermehrt spür- und sichtbar.

Eine steigende Zahl älterer Menschen trägt in Verl zu einer wachsenden Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum und einer barrierearmen Gestaltung des öffentlichen Raums bei.

Bei der Umsetzung altengerechten Wohnraums liegt der Fokus auf integrierten Lagen sowie kleineren dezentralen Angeboten in den Quartieren. Bedarfe bestehen sowohl bei barrierefreien Eigentums- und (bezahlbaren) Mietwohnungen als auch spezifischen Service-Wohn-Angeboten. Darüber hinaus werden komplementäre Angebote im Bereich medizinische Versorgung, Pflege und Beratung zunehmend wichtiger.

Die Schaffung barrierearmer Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund des Freisetzungspotenzials in einigen Einfamilienhausquartieren von Bedeutung (Generationenwechsel). Ist ein Verbleib in der Immobilie aufgrund von altersbedingten Einschränkungen nicht länger möglich, bedarf es an alternativen Wohnangeboten für Senioren.

Zukünftig wird die Zahl der Seniorinnen und Senioren mit geringen Rentenbezügen und Unterstützungsbedarf deutlich ansteigen. Somit ist neben der Altengerechtigkeit auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums im Alter zu berücksichtigen.

» Diversifizierung des Angebots – Attraktiver Neubau

Der wachsenden Nachfrage konnte die Stadt Verl eine steigende Neubautätigkeit entgegensetzen. Dies hat dazu beigetragen die Marktdynamik zumindest abzumildern. Positiv ist zudem zu bewerten, dass sich der Schwerpunkt des Neubaugeschehens stärker in Richtung Geschosswohnungsbau verlagert hat.

» Anspannung im Segment für untere und mittlere Einkommen

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus ist ein Anstieg der Kauf-, aber auch der Mietpreise zu verzeichnen.

Unter anderem aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen institutioneller sozialorientierter Vermieter findet kaum eine Dämpfung der Mietendynamik statt. Diese Akteure können der „natürliche Partner“ der Stadt bei der Verfolgung sozialer sowie wohnungspolitischer Ziele und ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung von Maßnahmen sein.

Die hohen und steigenden Mieten führen zu erheblichen Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil im mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen ist die Situation – aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen – eng. Ähnlich stellt sich die Versorgung mit großen familiengerechten Wohnungen dar. Parallel zur Verknappung des Wohnraums im bezahlbaren Segment ist ein Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zu konstatieren. Diesen Bestand zu stabilisieren und auszubauen, stellt eine zentrale Aufgabe der Sozial- und Wohnungspolitik dar.

» Hohe Nachfrage im Eigentumssegment

Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen ist die Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen hoch. In den letzten Jahren ist ein anziehendes Preisniveau und eine Entkoppelung der Kaufpreise von der Entwicklung der Reallöhne zu erkennen. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann kaum bedient werden.

» Perspektive der Marktentwicklung

Auch mittelfristig ist mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen, der einen Bedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen nach sich zieht.

7.2 Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes

□ Analysen und Prognosen als Basis

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Verl bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Wohnungsmarktprognose bis 2035.

□ Abstimmungs- und Beteiligungsprozess von Politik und Verwaltung

Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Kommunalpolitik Verls statt. Dies erfolgte einerseits über die laufende Information zum aktuellen Sachstand. Andererseits wurde die gesamte Stadtpolitik befragt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente sowie auf eine Einschätzung zur künftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung unterschiedlicher Themenfelder. Insgesamt beteiligten sich 31 der 45 angeschriebenen Akteure (69 %) an der Befragung. Zentrale Ergebnisse sind:

□ Zielgruppen: Die wohnungspolitische Priorität liegt insbesondere auf jungen Paar- und Familienhaushalten sowie auf Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen.

- Eigentumssegment:** Verdichteten Bau- und Eigentumsformen (Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) wird eine besonders hohe Bedeutung beigemessen. Allerdings genießt auch das freistehende Einfamilienhaus eine hohe Priorität.
- Mietwohnungssegment:** Besonderen Handlungs-/ Unterstützungsbedarf wird bezogen auf Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment (dem öffentlich geförderten Wohnungsbau) sowie bei barrierearmen/-freien Wohnungen gesehen. Der Fokus liegt auf eher kleinen und mittelgroßen Wohnungen.
- Stadtentwicklung-/wohnungspolitische bedeutsame Handlungsfelder:** Die Politik wurde zudem gefragt, wie die Bedeutung unterschiedlicher wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder gesehen wird (vgl. Abb. 54):

Dabei werden Neubauthemen besonders hoch gewichtet. Dazu gehören zunächst die Baurechtschaffung und Baulandmobilisierung (im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche) und die Nachverdichtung bestehender Quartiere.

Parallel wird der Stärkung der städtischen Aktivitäten auf dem Bodenmarkt durch Bevorratung und den (Zwischen-)Erwerb von Flächen sowie anknüpfend die gezielte Vergabe von Grundstücken eine besondere Bedeutung beigemessen. Damit verbunden wird auch die Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele.

Vergleichbar hoch gewichtet wird die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Bestand und der geförderte Wohnungsneubaus.

Mit die höchste Bedeutung hat aus Sicht der Politik die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsangebotes.



Abb. 54: Bewertung der Bedeutung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Themen für die Stadt Verl

Quelle: ALP

Weitere bedeutendere Themen beziehen sich auf gemeinschaftliche und neue Wohnformen sowie auf die Unterstützung des Generationenwechsels im Einfamilienhaussegment.

- ▣ Thesen zu Zielen und Instrumenten: Im letzten Teil der Befragung wurden thesenartig unterschiedliche Zielsetzungen und Instrumente benannt, welche die Politik mit „Stimme völlig zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“ bewerten konnte. Die Bereiche, für die eine Zustimmung von über 50 % vorliegt, werden im folgenden aufgeführt:

Danach spricht sich die Politik dafür aus, die Wohnungsmärkte zu beobachten und für das künftige Handeln teilräumliche und segmentbezogene Schwerpunkte zu setzen.

Bauland soll für breite Teile der Bevölkerung bereitgestellt werden, orientiert an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und am konkreten Bedarf.

Die Politik spricht sich für eine aktive, langfristige Bodenbevorratung als Steuerungsinstrument aus.

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Investorinnen und Investoren werden bei ihren Vorhaben unterstützt, sofern die städtischen Ziele angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet auch, dass Investoren angemessen an der Zielerreichung beteiligt werden (z. B. infrastrukturelle Kosten, geförderter Wohnungsbau).

Die Befragten halten einen vielfältigen Mix aus Miet- (freifinanziert/gefördert) und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen für wichtig.

Hohe Priorität hat weiterhin die Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren Einkommenssegment und unterstützungsbedürftige Haushalte.

Dazu soll das geförderte Wohnungsangebot gesteigert werden und der geförderte Wohnungsbau einen substanziellen Anteil am Neubaugeschehen einnehmen.

Weiterhin sollen neue alternative Wohnformen im Rahmen von Pilotprojekten unterstützt werden.

- ▣ Ableitung zentraler Handlungsfelder und Formulierung von Zielen

Die herausgearbeiteten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen und Handlungsbedarfe für die Stadt Verl wurden in insgesamt drei zentrale Handlungsfelder bzw. Zielen zusammengefasst:



Ziel I: Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Ziel II: Erhalt und Schaffung alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere – Stabilisierung des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren - Ausbau seniorenbezogener Angebote

□ Empfehlungen und Maßnahmen - Handlungsprogramm

Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und konkrete Maßnahmen bzw. Instrumente beschrieben.

Anknüpfend an das vorliegende Konzept wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines vertieften politischen Willensbildungsprozesses bedürfen. Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für fünf bis zehn Maßnahmen, für die eine große politische Mehrheit zu erwarten ist, mit dem Beschluss des Konzeptes auch die Umsetzung zu beschließen. Dieses „Handlungsprogramm Wohnen“ bildet das Initial und das Signal für die künftige Wohnungspolitik in Verl. Weitere Maßnahmen können zukünftig bedarfsorientiert daran andocken.



Ziel



Orientierungshilfe/ Leitplanke



Instrument/ Maßnahmen

Abb. 55: Systematik des Handlungskonzeptes

Quelle: ALP



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau

7.3 Empfehlungen und Maßnahmen



Rahmenbedingungen für den Bau von 1.290 Wohnungen schaffen

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der realen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Verl zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 1.290 Wohnungen bis zum Jahr 2035 (Obere Variante) schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.



Schaffung vielfältiger Quartiere – Stärkung des Mehrfamilienhaussegmentes – Kleinere Grundstücksflächen vorsehen

Mehr noch als die Quantität an Wohnraum ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere von Bedeutung. Heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein wichtiger wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Wohnraums. Die Nachfrage ist segmentübergreifend hoch. In den letzten Jahren war zu beobachten, dass die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhauswohnungen zunimmt. Der Anteil und

die Anzahl der Haushalte, die sich in Richtung integrierter Lagen und den Geschosswohnungsbau orientieren wird zunehmen. Aktuell kann die Situation als eng bewertet werden. Es sollte das Ziel der Stadt Verl sein, Anzahl und Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (von heute 37%) zu steigern. Künftig sollten bei neuen Vorhaben ein Anteil von mindestens 40 % im Geschosswohnungsbau angestrebt werden.

Weiterhin ist im individuellen Wohnungsbau eine höhere Flächeneffizienz zu verankern. Die Ressource Fläche ist begrenzt und der Neubau freistehender Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit 800 m² und mehr, nicht nachhaltig und zielführend. Aufgrund dessen sollten kleinere Grundstücksflächen (z. B. 400 bis 500 m²) und verdichtete einfamilienhausähnliche Typologien (Reihenhäuser, „gestapelte Reihenhäuser“, Townhouses und Maisonetten) vorgesehen werden.



Kommunale Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren und absichern

Die Basis für eine anschließende erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Verl. Vielfältige Vorschläge werden innerhalb des vorliegenden Gutachtens gemacht. Darauf aufbauend bedarf es der politischen Willensbildung zu den unterschiedlichen Themen und der Beschluss im Sinne von „Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung“. Diese können „globalen“ Charakter haben, als auch konkrete standortbezogene Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen.

Dies bildet die Basis, um Maßnahmen, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Werkzeugkasten nutzen: Satzungen, städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt Verl den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen.

Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z.B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Weitere Optionen durch das Baulandmobilisierungsgesetz

Im September 2022 wurde die Stadt Verl per Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen Teil der Gebietskulisse von Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 201a BauGB).

Dies bildet die Grundlage dafür, die zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten des im Juni 2021 erlassenen Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen zu können. Konkret stehen damit die folgenden erweiterten Instrumente zur Verfügung:

- ▣ Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- ▣ Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB)

- ▣ Verhängung von Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1 BauGB)

Ausweitung von Vorkaufsrechten

Die Städte und Gemeinden erhalten zusätzliche Möglichkeiten ein kommunales Vorkaufsrecht ausüben zu können (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Nr. 8, § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Der Zeitraum für die Ausübung wurde von zwei auf drei Monate verlängert. Mit der Aufnahme in die Gebietskulisse von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt können im Geltungsbereich von B-Plänen sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei brachliegenden Grundstücken per Rechtsverordnung Vorkaufsrechte begründet werden (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Vorkaufsrechte sind auch in Gebieten möglich, bei denen ein (städtebaulicher bzw. anlagenbezogener) Missstand vorliegt und die Grundstücke dadurch nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld haben.

Befreiungen vom Bebauungsplan

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des B-Plans – z. B. Maß baulicher Nutzung – unter erleichterten Voraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus eine Befreiung erteilt werden. Bislang durfte eine Befreiung nicht die „Grundzüge der Planung“ berühren. Darauf wird befristet bis Ende 2024 verzichtet (§ 31 Abs. 3 BauGB). Ausdrücklich werden zudem die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Rechtfertigungsgrund für eine Befreiung genannt. Die muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau

Anordnung von Baugeboten

Auch bezüglich des Baugebots gibt es Neuregelungen. Im Geltungsbereich eines B-Plans kann die Stadt Eigentümer und Eigentümerinnen verpflichten, ein Grundstück zu bebauen, wenn im B-Plan eine Wohnnutzung zugelassen ist. Vom Baugebot ist abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Dies gilt auch wenn dem Eigentümer oder der Eigentümerin die Durchführung des Vorhabens nicht zumutbar ist, weil er bzw. sie sich die Entscheidungsbefugnis über die Nutzung für den Ehepartner/die Ehepartnerin bzw. die Kinder erhalten möchte. Eigentümerinnen und Eigentümer können weiterhin die Übernahme des Grundstücks von der Kommune verlangen. Der Erwerb kann auch zu Gunsten Dritter (städtisches oder gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen/ Stiftung, Baugenossenschaft) erfolgen.



Transparenz zu den Potenzialen für den Wohnungsbau herstellen

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Diesbezüglich gilt es zunächst intern einen Überblick zu erhalten und Transparenz herzustellen.



Monitoring Wohnbauflächenpotenziale

Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorten im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören zunächst Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und FNP-Reserven im Siedlungsbestand. Eine Basis für das Monitoring wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erarbeitet.

Darüber hinaus sind Potenzialstandorte im Außenbereich, die an die Siedlungsbereiche anschließen, in das Monitoring einzubeziehen. Diese wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Verl 2030 bereits beleuchtet.



Prüfung Entwicklungsflächen auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit – Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern

Die identifizierten Entwicklungsflächen sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden. Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können.

Für Baulücken in bestehenden Siedlungsstrukturen sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen, um bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Stärkung eines städtischen Flächenmanagements

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit und einer potenziell höheren Effizienz sollte die Stadt Verl eine möglichst aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einnehmen und damit ein strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung stärken. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden. Deshalb sollte der politische Willensbildungsprozess auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements beinhalten.



Basis Flächenpotenzialmonitoring – Formulieren von Interessen und Prioritäten - Klärung von Zuständigkeiten und Finanzierung

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik gehen in jedem Fall nicht unerhebliche Kosten einher. Aus diesem Grund ist eine flächenspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig. Für die Finanzierung des Flächenmanagements ist es mindestens langfristig sinnvoll, diese mit einem revolvingenden (Bauland-)Fonds zu sichern.

Weiterhin sind die Zuständigkeiten sowie Handlungsbefugnisse abzugrenzen und die personelle Ausstattung für ein aktives Handeln sicherzustellen.



Gezielter Ankauf künftiger Entwicklungsflächen

Bei einem städtischen Flächenmanagement sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Zum einen gehört dazu der kurz- bzw. mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken und Gebäuden für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage. Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Verl kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten (z. B. die am besten geeigneten Standorte aus dem Entwicklungskonzept Verl 2030).



Sicherung der tatsächlichen (vollständigen) Bebauung

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen gilt in Verl aktuell eine „60- zu 40-Regelung“. Das bedeutet, bevor Baurecht geschaffen wird, müssen sich mindestens 60 % der Flächen in städtischem Eigentum befinden. Dies bietet bereits heute eine gute Handlungs- und Steuerungsfähigkeit.

Allerdings erschweren komplexe Eigentümerkonstellationen sowie unterschiedliche Vorstellungen, die Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen. Das aktuelle Vorgehen hat für bis zu 40 % der Fläche den Charakter einer Angebotsplanung.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau

Bislang erfolgt die Entwicklung häufig durch freiwillige Baulandumlegung. Deren Nachteile sind der höhere Aufwand und längere Verfahren (individuelle Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Lage/zum Zuschnitt der Flächen) sowie eine fehlende Sicherung der tatsächlichen Bebauung. Sofern keine Verkaufs- bzw. Bebauungsabsicht besteht, sondern eine Bevorratung bzw. Wertanlage beabsichtigt ist, führt das zu einer sehr lückenhaften Bebauung.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Nutzung von Fläche und Infrastruktur sollte die Stadt Verl restriktivere Verfahren prüfen. Das könnte etwa bedeuten, Baurecht für neue Vorhaben wird nur geschaffen, wenn die Stadt über die Flächen verfügen kann oder mit Bauherren/Investoren vertraglich eine Bebauung inkl. städtischer Vorgaben gesichert wird (Baugebot, z. B. innerhalb von 3 Jahren). Die Vorteile einer vollständigen Entwicklung als Zwischenerwerbermodell durch die Stadt liegen auf der Hand:

- ▣ Reduzierte Verfahrensdauer/zeitnahe Entwicklung
- ▣ Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- ▣ Vermeidung von Baulücken/Restflächen durch Baugebot
- ▣ Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- ▣ Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- ▣ Dämpfung der Kosten

Sofern keine Veräußerungsabsicht besteht, können folgende Alternativen geprüft werden:

- ▣ Vorkaufsrechte für Alteigentümerinnen und -eigentümer, Beteiligung an Bodenwertsteigerung

- ▣ Flächentausch an den Rand (Verkleinerung des Baugebietes) oder mit einem anderen Standort
- ▣ Soweit sinnvoll Ausnahme der Flächen vom Baurecht (Verkleinerung des Baugebietes)

Ein Verfahren, welches Raum lässt, sich nicht zu beteiligen, aber dennoch von Bodenwertsteigerung zu profitieren, birgt das Risiko, dass dieses nicht beginnt oder eine disperse Bebauung erfolgt. Eine hohe Transparenz und ein einheitliches Handeln gegenüber allen Beteiligten sind wesentliche Erfolgsfaktoren.

Vor diesem Hintergrund wird dafür plädiert höhere Anteile städtischer Flächen als die aktuelle 60- zu 40-Regelung bei neuen Baugebieten anzustreben, idealerweise finden Entwicklungen nur statt, wenn die Stadt Verl vollständig im Besitz der Flächen ist.

Eine (vollständige) Entwicklung durch einen Bauherren/Investor ist möglich, wenn die Umsetzung innerhalb einer festzulegenden Frist (Baugebot, z. B. 3 Jahre) durch städtebaulichen Vertrag, der auch Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten regelt, sichergestellt und bei Nichterfüllung ein Ankaufsrecht eingeräumt wird. Zentrales Instrument ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB).



Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und einer potenziell stärkeren Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Vor diesem Hintergrund sind im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll Grundstücke an diejenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“).

Aus gutachterlicher Sicht wird in jedem Fall eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Die konkreten Kriterien sollten stadintern vertiefend diskutiert werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwändig sind. Vielfach wird das eigentliche Ziel – eine konzeptbasierte Bewertung – nicht erreicht und der Kaufpreis bleibt das zentrale Kriterium.



Vergabe im Einfamilienhausgrundstücke regelmäßig evaluieren

Die Stadt Verl vergibt/verlost städtische Bauplätze in jüngerer Vergangenheit einkommensorientiert in drei Preiskategorien. Auf den „Basispreis“ sind Abschläge, etwa pro Kind im Haushalt oder bei höherer Energieeffizienz, möglich. Weitere Bewertungskriterien der Familienstand, die Zahl der Kinder oder der Bezug zum Wohn-/Arbeitsort Verl.

Die Erfahrungen mit dem aktuellen Verfahren werden positiv bewertet, da sie eine gute Durchmischung ermöglichen. Aufgrund dessen besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Aus gutachterlicher Perspektive wird das geltende Verfahren als umfassend und zielführend erachtet. Dennoch sollte es regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft werden.



Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen (u. a. für Auszubildende)

Ein konkreter quantitativer Bedarf an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen sowie an spezifischen Wohnungsangeboten für Auszubildende – abgesehen von seniorenrechtlichen Angeboten (z. B. Service-Wohnen) – konnte im Rahmen der Analyse und den Gesprächen der Akteure nicht abgeleitet werden. Die Stadt Verl sollte mindestens bei der Vergabe von Grundstücken und Planungen auf innovative Ansätze hinwirken (z. B. flexible Grundrissgestaltung, Verknüpfung mit neuen Mobilitätsformen).



Pilotprojekte erproben – Beratung von Interessenten

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten im Rahmen von Pilotprojekten erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen.



Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten

Mit der Wohnraumbedarfsanalyse und dem -konzept wurden im wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.



Ziel I:

Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Wohnungsmarktmonitoring etablieren – Ziele regelmäßig überprüfen

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbeziehende, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Die vorliegende Analyse und das Monitoring der NRW.Bank bieten bereits Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Verl genutzt werden können und den Aufwand reduzieren. Für die Umsetzung eines Wohnungsmarktmonitorings wäre zu empfehlen:

- ❑ Es sollte zunächst keine Erklärung bzw. Interpretation der erhobenen Daten erfolgen.
- ❑ Fokus auf Kernindikatoren: Das Monitoring sollte dauerhaft einfach und leicht fortschreibbar gehalten werden.



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Erhalt und Schaffung vielfältiger Quartiere

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende.

Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsmarktsegment eine besondere Bedeutung zu.

Bereits heute können wesentliche Teile der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht im Wohnungsbestand gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite bedarf es zwingend einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau.

Zukünftig sollte noch stärker als bislang vor allem beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.



Vordringliche Handlungsbedarfe - Wohnungsmix

Im bezahlbaren Segment ist die Situation – abgesehen von mittelgroßen Wohnungen – in allen Wohnungsgrößenklassen eng. Das „Mismatch“ von Angebot und Nachfrage ist bei den eher kleineren Wohnungen (bis 60 m²) für Ein- und Zweipersonenhaushalte allerdings besonders groß. Der Anteil am künftigen Wohnungsmix in diesem Segment sollte 60 bis 70 % betragen.

Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Seniorinnen und Senioren mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter ansteigen. Im Neubau sollte vor allem in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senioren in Frage kommt.

Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen (100 m² und mehr). Der Anteil am geförderten Wohnungsbau sollte sich zwischen 10 und 20 % bewegen. Gerade für große Familienhaushalte können zudem geförderte, verdichtete Einfamilienhausformen (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.



Fokus auf integrierte Lagen – Teilräumliche Prioritäten setzen

Bezüglich der teilräumigen Ausrichtung sollten zwei Aspekte berücksichtigt werden: Zunächst sollte Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senioren im Besonderen an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen.

Diesbezüglich sollte die Verler Kernstadt, die ein vielfältiges Angebot und eine gute Erreichbarkeit von Standorten der Daseinsvorsorge bietet, den Schwerpunkt bilden – insbesondere für die Zielgruppe Seniorinnen und Senioren. Darüber hinaus können punktuell Kaunitz und Sürenheide in Frage kommen. Der Fokus dürfte hier eher auf familiengerechten Angeboten liegen.



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus

Weiterhin trägt geförderter Wohnraum in den gefragten Stadtbereichen zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung bei. In Teilräumen, die bereits heute eine eher schwächere Sozialstruktur aufweisen, kann dies kontraproduktiv wirken und eher zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen.

Vor diesem Hintergrund sollte aus gutachterlicher Sicht geprüft werden, einzelne städtische Teilräume vom Neubau geförderter Wohnungen auszunehmen bzw. räumliche Prioritäten zu setzen.

Ziel für geförderte Wohnungen setzen – Min. 4 % des gesamten Wohnungsbestandes sollten bezahlbar (gefördert) sein

Verl verfügt über einen – in Relation zur Zahl der Haushalte im unteren Einkommenssegment – eher kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. 2019 waren dies 235 Wohneinheiten, die 2,1 % des Wohnungsbestandes entsprechen. Aktuell entstehen neue geförderte Wohnungen, realisiert durch die KHW. Parallel ist für die kommenden Jahre das Auslaufen der Bindungen für 60 bis 70 Wohnungen zu erwarten. Das bedeutet, die neuen Wohnungen werden die entfallenen Bindungen allenfalls ersetzen können, tragen jedoch nicht zu einer Stärkung des Segmentes bei.

Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsbeziehende auf dem freien Wohnungsmarkt versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen.

Es ist eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird.

Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung kann das Ziel nur lauten, die Zahl bezahlbarer (öffentlich geförderter) Wohnungen substanziell zu erhöhen. Als konkrete Zielsetzung wird vorgeschlagen, den Anteil geförderter Wohnungen mittel- bis langfristig auf 4 bis 5 % des Gesamtbestandes zu steigern. Zum Vergleich: In Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück liegt der aktuelle Anteil bei 4,2 % bzw. 4,6 %.

Bezogen auf das Basisszenario der Prognose bedeutet dies (ohne die Annahme von auslaufenden Bindungen), dass mindestens 240 bis 360 zusätzliche geförderte Wohnungen bis 2035 entstehen müssen. Das entspricht 16 bis 24 Wohnungen pro Jahr. Unter der Annahme, dass der Neubaubedarf dem künftigen Neubaugeschehen entspricht, müsste eine Quote von 24 % bis 37 % erreicht werden. Im Oberen Szenario müssten gegenüber dem Status quo zusätzliche 250 bis 370 Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden. Das sind 17 bis 25 Wohnungen pro Jahr bzw. eine Quote zwischen 20 % bis 29 %.



Gewinnung langfristig orientierter Bestandshalter für Verl

Der größte Teil des Bedarfes wird aktuell wie auch perspektivisch im Bestand gedeckt. Aktuell stehen den rund 235 geförderten Wohnungen ebenso viele Bedarfsgemeinschaften nach SGB II gegenüber. Zusätzlich sind weitere Leistungsbeziehenden und Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keine Leistungen beziehen, zu berücksichtigen.



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus

Insgesamt geht ALP davon aus, dass ca. 2.500 Haushalte im Bereich unterer Einkommen anzusiedeln sind und damit als Nachfragende in Frage kommen. Das bedeutet, unabhängig von der Förderung und dem Neubaugeschehen wird der größte Teil der Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungssegment, etwa durch die Tragung der Kosten der Unterkunft, versorgt.

Gerade langfristige Bestandhalterinnen und Bestandhalter mit einem moderaten Mietenniveau und Mietenpolitik (öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, etc.) sind häufig in diesem Bereich ein wichtiger Partner der Kommunen. Diese Bestandhalter sind in Verl jedoch gar nicht oder nur mit einem sehr kleinen Wohnungsbestand vertreten. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Verl bei der Vergabe von Grundstücken als Kriterium die langfristige Orientierung bzw. die Rechtsform berücksichtigen und langfristig und sozialorientierte Vermieterstrukturen stärken.

Sicherung & Prolongation von Bindungen im Bestand

Ein Handlungsfeld ist zudem die Sicherung bezahlbarer Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Eine Möglichkeit für die Verlängerung von Bindungen besteht etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung der NRW.Bank.

Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte die Stadt Verl einen Dialogprozess mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnungen führen, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.



Städtische Ziele bei kommunalen Grundstücken absichern

Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig.

Flächen, die sich in der Hand der Stadt Verl befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen.



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhausegment

Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei standortabhängig ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.



Beteiligung von Planungsbegünstigten

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Verl ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden.

Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.



Quote für geförderten Wohnraum im Neubau

Aktuelle gibt es keine verbindliche Quote für geförderten Wohnungsbau in Verl. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote ist daher ein Mittel mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung. Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt lediglich dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden.

Aufgrund der beschriebenen Versorgungssituation sowie des in Relation dazu geringen Umfangs an geförderten Wohnungen und des zu erwartenden Auslaufs von Bindungen wird empfohlen, einen festen zu realisierenden Anteil an gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten zu definieren. Vorgeschlagen wird eine Quote von mindestens 25% bezogen auf die insgesamt in einem Gebiet/Projekt realisierte Wohnfläche. Mit dieser Quote ist das potenzielle 4 %-Ziel (vgl. S. 78) erreichbar.



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Richtlinie zur Beteiligung von Planungsbegünstigten

Über die Vereinbarung von Verpflichtungen der Investoren mit städtebaulichen Verträgen hinaus setzen Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten in den letzten Jahren stärker auf Baulandmodelle und Richtlinien, die einen klareren Rahmen setzen. So werden etwa wohnungspolitische Ziele formuliert und rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweisen sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung aufgezeigt. Dies bietet eine hohe Transparenz und Planungssicherheit sowie eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) und nicht zuletzt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören. Die „Abschöpfung“ erfolgt im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien in einer in der Regel maximalen Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung. Das bedeutet, es werden Anfangs- und Endwert sowie die wirtschaftliche Belastung des Begünstigten ermittelt. Dieser Ansatz wird im Rahmen komplexer Baulandmodelle genutzt, aber auch reinen Quotenregelungen liegen diese Überlegungen zugrunde.

Die bisherige Praxis zur Tragung der Folgekosten von Baulandentwicklungen evaluierend, sollte die Stadt Verl prüfen, ob eine Konkretisierung in Form einer Richtlinie sinnvoll ist.



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenbezogener Angebote

Kernstadt-, Innen- und Bestandsentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau im auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungsentwicklung einnehmen.

So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teilräumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung eines lebendigen, attraktiven Stadtkerns wichtig für die Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der

Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenbezogener Angebote

und den entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.



Impuls im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z.B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Verl die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.



Quartiersbezogene Konzepte prüfen

Ferner sollte geprüft werden, ob für einzelne Stadtbereiche separate integrierte quartiersbezogene Konzepte sinnvoll sind. Diese bieten die Möglichkeit spezifischer ortsangepasster Handlungsansätze. In Frage kommen vor allem Teilräume mit Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Struktur.



Beratung zu (barrierearmer) Anpassung des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus gibt es diverse Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für die privaten Kleinvermieterinnen und -vermieter sowie die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten durch die NRW.Bank zur Verfügung. Neben der „Wohneigentum modernisieren“ ist insbesondere das Programm „Alten- und behindertengerecht Umbauen“ zu nennen. Das Programm unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden (Rampe zur Haustür, bodengleiche Dusche etc.), die ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Ein Ansatz ist, Bestandhaltende und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer zu beraten und über Fördermöglichkeiten zu informieren.



Nachverdichtung von Bestandsquartieren

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch die Aufstockung von Gebäuden sowie der Ersatzneubau gehören.



Innenentwicklungskonzept prüfen

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, müssen seitens der Stadt Verl zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Zunächst bedarf es einer Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale im Rahmen eines Katasters/ Monitorings



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenbezogener Angebote

(z. B. Baulücken, un-/ untergenutzte Flächen). Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist sowie freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind als erste Schritte zu klären. Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. die Nutzung entfallen ist. Der Aufbau eines Katasters kann in einem gemeinsamen Schritt mit der Erstellung eines Monitorings zu den Wohnbauflächenpotenzialen erfolgen.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft werden. Ergänzend dazu ist auch eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-/ Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz der Stadt Verl.



Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau im Innenbereich gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese

Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukostenniveau, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.



Unterstützung des Generationenwechsels / Stärkung seniorenrechtliches Wohnungsmarktsegment

Die Zahl der Seniorinnen und Senioren in Verl steigt. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich bereits aktuell ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine altersgerechte Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage an Einfamilienhäusern zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senioren im Allgemeinen erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum in Verl. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenspezifischer Angebote



Schaffung altersgerechter Angebote

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Seniorinnen und Senioren. Nachholbedarf besteht in Verl weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senioren richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotrufknopf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen anbieten (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen

und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.



Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern. Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden.

Über die Wohnungssuche hinaus haben ältere Personen häufig Schwierigkeiten einen Umzug zu bewältigen und verbleiben deshalb in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Abhilfe könnte ein Umzugsmanagement schaffen. Neben einer kostenfreien Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs könnten in Kooperation mit privaten Partnern kostenpflichtige Hilfen angeboten werden. Sofern die finanziellen Möglichkeiten des Haushalts begrenzt sind, könnten auch Zuschüsse für die Realisierung des Umzugs gezahlt werden.



Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen

Wie Analyse und Prognose zeigen, wird der Anteil der Älteren und vor allem der Hochbetagten weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternati-



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenbezogener Angebote

ven eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerinnen und Kümmerer sein. Die Aufgabe dieser Person könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten. Die könnte angedockt an ein Quartiersmanagement, in Verbindung mit der Tätigkeit eines sozialen Trägers als auch im Verantwortungsbereich der Stadt Verl installiert werden. Als Gebietskulissen eignen sich insbesondere die ländlicher geprägten Teilräume.



Ziel I: Bevorratung, Aktivierung sowie zielgerichtete und effektive Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau

| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|---|---|--------------------------------------|------------------|
| 01 | Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung formulieren | <ul style="list-style-type: none"> ▣ Maßnahme tangiert mehrere Einzelmaßnahmen. Ziel ist es, einen „Grundsatzbeschluss“ zu erhalten, der einen klaren Fahrplan für Politik, Verwaltung und Investoren vorgibt. Transparenz, einheitliches Handeln und die Vermeidung von Fall-zu-Fall-Entscheidungen sind das Ziel ➤ (Moderierter) politischer Willensbildungsprozess zu den unterschiedlichen Themen, ggf. in Form von Workshops ➤ Leitlinien schriftlich fixieren und politischen Beschluss herbeiführen | 02 03 04 05 06 | 2 |
| 02 | Höhere wohnbauliche Dichte anstreben | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Höheren und verbindlichen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau festlegen ➤ Kleinere Grundstücksflächen und verdichtete Einfamilienhaustypologien verankern | 01 | 1 |
| 03 | Monitoring Wohnbauflächenpotenziale | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorhandene Datengrundlagen zusammenführen und qualitativ ergänzen ➤ Räumliche, standortbezogene Prioritäten festlegen – Schwerpunkte formulieren ➤ Aktivierungsfähigkeit/Veräußerungsbereitschaft prüfen ➤ Eigentümersprache ➤ Grundlagen für weiterführende Schritte legen (z. B. Vorkaufssatzungen) | 03 04 06 | 3 |
| 04 | Stärkung städtisches Flächenmanagement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Personelle Ausstattung prüfen/verbessern - Zuständigkeiten abgrenzen/festlegen ➤ Nachhaltiges (revolvierendes) Finanzierungsmodell prüfen/etablieren ➤ Gezielter (Zwischen-)Erwerb von kurz-/mittelfristigen Entwicklungspotenzialen ➤ Langfristige Bevorratung potenzieller Wohnbau-/Ausgleichsflächen | 01 02 04 05 06 | 2 |
| 05 | Sicherung einer effizienten und zielgerichteten Flächenentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prüfung einer „100- zu 0-Regelung“ ➤ Verfahrensleitlinien formulieren | 01 02 03 | 1 |

| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|--|---|--------------------------------------|------------------|
| 06 | Vergabeverfahren für städtische Grundstücke prüfen/festlegen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vergaberichtlinie regelmäßig evaluieren (z. B. alle 5 Jahre) - aktuell kein Handlungsbedarf ➤ Festlegung von Vergabeverfahren für Mehrfamilienhäuser (z. B. Konzeptvergabe) ➤ Standortunabhängige und standortbezogene wohnungspolitische Kriterien formulieren | 03 04 05 | 1 |
| 07 | Unterstützung alternativer/ gemeinschaftlicher Wohnformen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Standorte für besondere Wohnformen (alternative/gemeinschaftliche Wohnformen) in Baugebieten vorsehen, Ausschreibung auf Konzeptbasis | 01 02 03 04 05 | 3 |
| 08 | Wohnungsmarktmonitoring | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Indikatoren bestimmen, sofern möglich, auf kleinräumiger Ebene ➤ Datenbeschaffung prüfen, Turnus bestimmen ➤ Verantwortlichkeiten für Erstellung/Fortschreibung klären | Übergreifend | 3 |



Ziel II: Erhalt und Schaffung soziostrukturell gemischter Quartiere – Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnungsangebotes und Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus

| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|---|--|--------------------------------------|------------------|
| 09 | Prioritäten beim geförderten Wohnungsbau | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnungsgrößen- und zielgruppenbezogene Schwerpunkte formulieren und in den Verfahren verankern ➤ Räumliche Prioritäten formulieren, ggf. in Verbindung mit Flächenmonitoring | 10 | 2 |
| 10 | Ziel/Quote für geförderten Bestand und Neubau festlegen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Grundsatzbeschluss fassen und Zielerreichung regelmäßig evaluieren ➤ In Verfahren verankern (Städtebauliche Verträge, Vorhabenbezogene Bebauungspläne und ggf. Richtlinie zur Beteiligung der Planungsbegünstigten) | 01 | 1 |
| 11 | Prolongation von Bindungen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ansprache der Bestandshaltenden mit auslaufenden Bindungen | 09 10 | 2 |

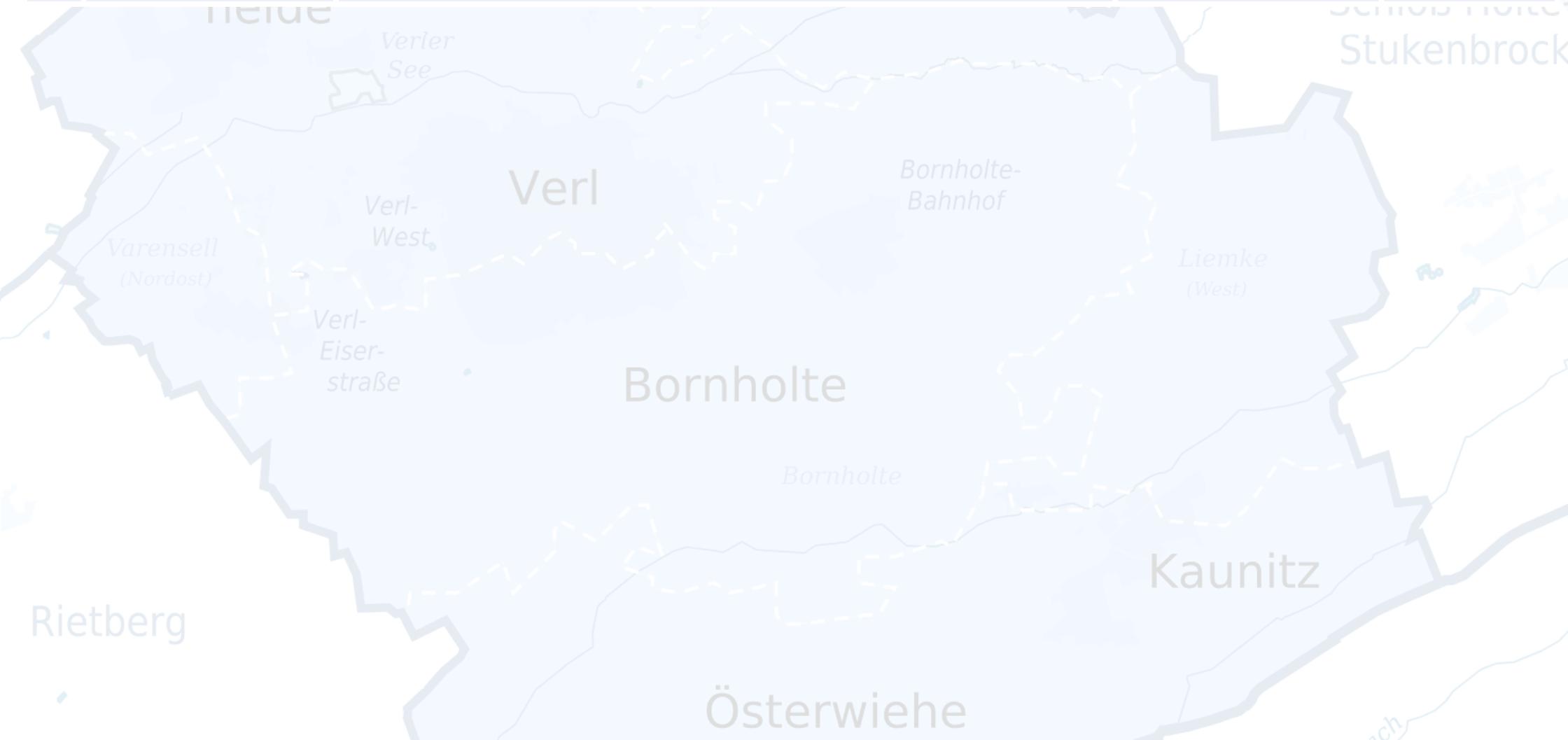
| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|--|---|--------------------------------------|------------------|
| 12 | Gewinnung langfristiger Bestandhaltender | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Explizite Verankerung von Kriterien, die langfristige Bestandhaltende ansprechen, in Vergaben und Anhandgaben von Bauflächen | - | 3 |
| 13 | Richtlinie Beteiligung Planungsbegünstigter | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prüfung Einführung einer einheitlichen Richtlinie, die neben gefördertem Wohnraum auch infrastrukturelle Folgekosten berücksichtigt | 01 05 09 10 | 2 |



Ziel III: Weiterentwicklung, Verdichtung und demografiegerechte Gestaltung von Quartieren und Wohnungen - Ausbau seniorenbezogener Angebote

| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|---|--|--------------------------------------|------------------|
| 14 | Beratungsangebot für private Kleinvermietende und Selbstnutzende | <ul style="list-style-type: none"> ➤ „Netzwerk“ von beratenden Akteuren bilden (Institutionen, Architekten, Bauingenieure) / Förder- und Beratungsangebote kommunizieren ➤ Prüfung vermittelnden Ansprechpartnerinnen und -partner in der Verwaltung | 15 | 3 |
| 15 | Quartiersbezogenes Handeln | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prüfung von Stadtbereichen und Quartieren mit Aufwertungsbedarf im Bereich Infrastruktur, sozialen Einrichtungen und öffentlichem Raum ➤ Erstellung Quartierskonzept prüfen | 14 | 3 |
| 16 | Innenentwicklungskonzept | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anknüpfen an Monitoring Wohnbauflächenpotenziale - Ergänzung um weitere Potenziale der Innenentwicklung ➤ Städtebauliche Prüfung von Räumen mit Aufstockungspotenzial, untergenutzten Flächen sowie Dichte-Reserven oder „Ausbaupotenzial“ in B-Plänen | 01 02 03 | 2 |
| 17 | Seniorenrechtliche Angebote schaffen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Schwerpunkte, in integrierten, gut erreichbaren und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, setzen – Punktuell dezentrale Integration in Bestandsquartiere ➤ Hohen Anteil barrierefreier Wohnungen im Geschosswohnungsbau an geeigneten Standorten in den Verfahren vorsehen/einfordern ➤ Standort für spezifische Wohnformen (betreutes Wohnen, Service Wohnen) in B-Plangebieten vorsehen und ausschreiben/vergeben | 01 02 03 06 07 | 1 |

| Nr. | Maßnahme | Nächste Schritte | Verknüpfungen mit weiteren Maßnahmen | Prioritätsstufen |
|-----|---|---|--------------------------------------|---|
| 18 | Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anknüpfen an bereits umfangreiches Beratungs- und Unterstützungsangebot für Senioren, Pflegebedürftige und Angehörige ➤ Institutionalisierung (verwaltungsintern, Kooperation mit sozialem Träger) prüfen ➤ Kooperationsmöglichkeiten mit lokalen Vermietern und Umzugsunternehmen prüfen | - | <div style="background-color: #4F7942; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">2</div> |



**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de