

Wohnungsbedarfsanalyse 2007 - 2025

- Übersicht:
- I Wohnungsbedarfsanalyse (S. 2 – 12)**
 - 1. Grundlagen
 - 1.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 1.2 Wohnungsbestand und –entwicklung
 - 2. Methodik
 - 2.1 Neubedarf
 - 2.2 Ersatz- und Anpassungsbedarf
 - 2.3 Gesamtbedarf
 - 3. Wohnungsbedarfsermittlung
 - 3.1 Weitere Einflussfaktoren
 - 3.2 Vergleich mit anderen Untersuchungen zum künftigen Wohnungsbedarf
 - 3.3 Fazit

 - II Wohnbauflächen und Baulandreserven (S. 13 – 16)**
 - 1. Baulandreserven (Baulücken)
 - 2. Wohnbauflächenentwicklung 2007 - 2025
 - 3. Wohnungsbedarfsanalyse
 - 4. Fazit/Zusammenfassung

 - III Sozialer Wohnungsbau (S. 17 – 18)**
 - 1. Förderung in 2005/2006
 - 2. Ausblick auf 2007
 - 3. Bedarf Mietwohnungsbau
 - 4. Neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen
 - 5. Fazit

I Wohnungsbedarfsanalyse 2007 – 2025

1. Grundlagen

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Ibbenbüren hatte am 31.12.2006 nach Erhebung des Einwohnermeldeamtes 51.502 Einwohner. Das Landesamt für Daten und Statistik (LDS NRW) hat im Auftrag der Stadt im Februar 2007 drei Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung Ibbenbürens erarbeitet. Variante 0 berücksichtigt die Entwicklung ausschließlich auf der Grundlage des generativen Verhaltens (Bilanz aus Geburten- und Sterberate). Variante 1 unterstellt zusätzlich einen niedrigen und Variante 2 einen mittleren Wanderungsgewinn. Die Erwartungen zum jeweiligen Wanderungsgewinn wurden dabei von der Stadt vorgegeben. Dabei wurden die erwarteten Wanderungsgewinne aufgrund der Erkenntnisse der vergangenen Jahre und der allgemeinen Prognosen anderer Untersuchungen abgeschätzt. Bei beiden Varianten wurden für den Untersuchungszeitraum tendenziell abnehmende Wanderungsgewinne unterstellt. In Variante 1 wurde angenommen, dass ab dem Jahr 2019 und in Variante 2 ab dem Jahr 2022 keine Wanderungsgewinne mehr erzielt werden.

Aus der nachfolgenden Tabelle 1 ist ersichtlich, dass die Geburtenüberschüsse in den letzten 18 Jahren relativ konstant abgenommen haben. Die Geburtenüberschüsse in den 10 Jahren zwischen 1989 und 1998 lagen durchschnittlich bei 155 Einwohner/Jahr. In den 8 Jahren zwischen 1999 und 2006 sank sie auf durchschnittlich 64 Einwohner/Jahr. Dieser Durchschnittswert wurde in den vergangenen Jahren 2005 und 2006 noch leicht überschritten. Aus den LDS-Prognosen (Tabellen 2 – 2b) ist jedoch ersichtlich, dass sich in den nächsten Jahren auch in Ibbenbüren, ähnlich wie in den meisten anderen Regionen des Landes die Geburtenüberschüsse in Sterbeüberschüsse wandeln werden. Dieses resultiert - auf Ibbenbüren bezogen - überwiegend aus höheren Sterberaten und weniger auf niedrigeren Geburtenraten. Die Anzahl der in Ibbenbüren geborenen Kinder wird demnach bis 2025 relativ konstant bleiben.

Die Wanderungsbilanzen stellen einen etwas unregelmäßigen Verlauf dar. Im Durchschnitt der letzten 18 Jahre wurden pro Jahr etwa 329 mehr Zuzüge als Wegzüge festgestellt. In den 10 Jahren zwischen 1989 und 1998 lag dieser Wanderungsgewinn bei durchschnittlich 378 Einwohner/Jahr. In den 8 Jahren zwischen 1999 und 2006 lag dieser Wert bei 268 Einwohner/Jahr. Da bereits in vielen Regionen des Landes ein Bevölkerungsrückgang eingesetzt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Wanderungsgewinne der letzten Jahre in Zukunft voraussichtlich nicht mehr erreicht werden können.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das generative Verhalten (Bilanz aus Geburten- und Sterberate) in den nächsten Jahren aufgrund der vorhandenen Bevölkerungsstruktur sicher eine abnehmende Tendenz aufweisen wird. Ein Bevölkerungszuwachs wird daher innerhalb des Untersuchungszeitraumes voraussichtlich nur aus positiven Wanderungsbilanzen zu erzielen sein.

Tab. 1: Generatives Verhalten und Wanderungsbilanz der Stadt Ibbenbüren (1989 – 2006)

Jahr	Wanderungsbilanz	Generatives Verhalten	Veränderungen gesamt
1989	+ 218	+ 177	+ 395
1990	+ 776	+ 224	+ 1000
1991	- 124	+ 186	+ 62
1992	+ 670	+ 136	+ 806
1993	+ 626	+ 178	+ 804
1994	+ 299	+ 145	+ 444
1995	+ 556	+ 89	+ 645
1996	+ 334	+ 119	+ 453
1997	+ 248	+ 164	+ 412
1998	+ 180	+ 137	+ 307
1999	+ 175	+ 94	+ 269
2000	+ 107	+ 76	+ 183
2001	+ 598	+ 44	+ 642
2002	+ 507	+ 50	+ 557
2003	- 82	+ 91	+ 9
2004	+ 233	+ 22	+ 255
2005	+ 408	+ 75	+ 483
2006	+ 200	+ 47	+ 247
gesamt	+ 5.929	+ 2.054	+ 7.973
Durchschnitt	+ 329	+ 114	+ 443

In der nachfolgenden Tabelle 2 ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 unter Berücksichtigung von Geburten- bzw. Sterbeüberschüssen (generatives Verhalten) ohne Wanderungsgewinne dargestellt. Danach wird allein auf der Grundlage des generativen Verhaltens die Einwohnerzahl Ibbenbürens schon ab 2012 sinken.

In den Tabellen 2 a + 2 b berücksichtigt die Bevölkerungsentwicklungsprognose außerdem je nach Variante einen unterschiedlich hohen Wanderungsgewinn in den kommenden Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass die künftigen Wanderungsgewinne nicht die Werte der vergangenen Jahre erreichen werden, sondern sich die sinkende Tendenz der Wanderungsgewinne der vorangegangenen Jahre fortsetzen wird.

Da das Wanderungsverhalten der Bevölkerung u. a. von den Kommunen beeinflusst wird - z. B. durch Schaffung neuer Arbeitsplätze und Angebote günstiger Wohnbaugrundstücke, bzw. Wohnungen - wurden dem LDS NRW diese Werte vom Fachdienst Stadtplanung vorgegeben. Sie beruhen auf Schätzungen, die bewusst niedriger angenommen wurden, als die Wanderungsgewinne der letzten Jahre.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung nach LDS - Prognose März/2007
(Variante 0: ohne Wanderungsgewinn)

Jahr (jew. 01.01.)	Wanderungs- bilanz	Generatives Verhalten	Veränderungen gesamt	Bevölkerung am Jahresanfang
2007	-	+ 46	+ 46	51.502
2008	-	+ 24	+ 24	51.547
2009	-	+ 21	+ 21	51.571
2010	-	+ 9	+ 9	51.592
2011	-	+ 1	+ 1	51.601
2012	-	- 7	- 7	51.601
2013	-	- 10	- 10	51.593
2014	-	- 14	- 14	51.583
2015	-	- 14	- 14	51.568
2016	-	- 16	- 50	51.553
2017	-	- 18	- 18	51.536
2018	-	- 21	- 21	51.517
2019	-	- 28	- 28	51.494
2020	-	- 33	- 33	51.465
2021	-	- 39	- 39	51.430
2022	-	- 47	- 47	51.388
2023	-	- 57	- 57	51.337
2024	-	- 66	- 66	51.276
2025				51.207

Tab. 2a: Bevölkerungsentwicklung nach LDS - Prognose März/2007
(Var. 1: niedriger Wanderungsgewinn)

Jahr (jew. 01.01.)	Wanderungs- bilanz	Generatives Verhalten	Veränderungen gesamt	Bevölkerung am Jahresanfang
2007	+ 140	+ 47	+ 187	51.502
2008	+ 140	+ 26	+ 166	51.688
2009	+ 140	+ 24	+ 164	51.854
2010	+ 100	+ 13	+ 113	52.018
2011	+ 100	+ 4	+ 104	52.130
2012	+ 100	- 2	+ 98	52.234
2013	+ 60	- 5	+ 55	52.331
2014	+ 60	- 9	+ 51	52.386
2015	+ 60	- 10	+ 50	52.435
2016	+ 20	- 11	+ 9	52.485
2017	+ 20	- 13	+ 7	52.493
2018	+ 20	- 16	+ 4	52.500
2019	0	- 22	- 22	52.503
2020	0	- 27	- 27	52.479
2021	0	- 32	- 32	52.450
2022	0	- 41	- 41	52.415
2023	0	- 50	- 50	52.371
2024	0	- 58	- 58	52.318
2025				52.256

**Tab. 2b: Bevölkerungsentwicklung nach LDS - Prognose März/2007
(Var. 2: mittlerer Wanderungsgewinn)**

Jahr (iew. 01.01.)	Wanderungs- bilanz	Generatives Verhalten	Veränderungen gesamt	Bevölkerung am Jahresanfang
2007	+ 200	+ 46	+ 246	51.502
2008	+ 200	+ 28	+ 228	51.749
2009	+ 200	+ 24	+ 224	51.976
2010	+ 160	+ 14	+ 174	52.200
2011	+ 160	+ 7	+ 167	52.374
2012	+ 160	00	+ 160	52.540
2013	+ 120	- 3	+ 117	52.699
2014	+ 120	- 7	+ 113	52.816
2015	+ 120	- 6	+ 114	52.929
2016	+ 80	- 8	+ 72	53.042
2017	+ 80	- 9	+ 71	53.114
2018	+ 80	- 11	+ 69	53.185
2019	+ 40	- 16	+ 24	53.253
2020	+ 40	- 21	+ 19	53.275
2021	+ 40	- 26	+ 14	53.292
2022	0	- 34	- 34	53.303
2023	0	- 43	- 43	53.266
2024	0	- 51	- 51	53.219
2025				53.164

Insgesamt kann festgestellt werden, dass allein aus dem generativen Verhalten heraus die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren etwa ab 2012 sinken wird. Da jedoch auch in den kommenden Jahren - wenn auch vielleicht mit abnehmender Tendenz - mit Wanderungsgewinnen zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass im Zeitraum zwischen 2018 und 2022 ein Bevölkerungshöchststand von ungefähr 52.900 Einwohnern erreicht wird. Anschließend wird die Bevölkerungszahl aufgrund des immer größer werdenden Sterbeüberschusses wieder abnehmen, sofern die angenommenen Wanderungsbilanzen zutreffen.

Die Anzahl der zugewiesenen Aussiedler für die Stadt Ibbenbüren hat sich in den vergangenen 18 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Während in den Jahren 1989 bis 1997 durchschnittlich etwa 269 Aussiedler jährlich zugewiesen wurden, reduzierte sich diese Zahl in den Jahren 1998 bis 2006 auf durchschnittlich 62 Aussiedler jährlich.

Tab. 3: Zugewiesene Aussiedler (1989 - 2006)

1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1989 - 1997
235	327	241	174	329	316	366	266	167	2.421

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1998 - 2006
52	46	51	201	90	55	30	24	7	556

Für die kommenden Jahre wird eine Zuweisung von Aussiedlern nur noch in sehr geringem Umfang erwartet, so dass sie keine nennenswerten Auswirkungen auf die künftigen Wohnungsbedarfsanalysen haben werden.

1.2 Wohnungsbestand und -entwicklung

Der Wohnungsbestand beläuft sich am 31.12.2006 auf ca. 22.304 Wohneinheiten (WE). Zur ergänzenden Erläuterung sind in der folgenden Tabelle die in Ibbenbüren in den vergangenen 12 Jahren fertig gestellten und die genehmigten bzw. freigestellten Wohneinheiten aufgelistet.

Tab. 4: Fertiggestellte und genehmigte/freigestellte Wohneinheiten (1995 – 2006)

Jahr	fertiggestellte WE	genehmigte/freigestellte WE
1995	588	467
1996	545	486
1997	450	537
1998	419	478
1999	421	495
2000	429	448
2001	486	359
2002	289	382
2003	513	553
2004	866	402
2005	453	370
2006	383	510
gesamt	5.842	5.487
Ø / Jahr	487	457

Die relativ hohen Fertigstellungszahlen in den Jahren 2003 und 2004 beruhen auf Nacherhebungen des Fachdienstes Bauordnung. Hier sind nun auch die Fertigstellungen enthalten, die in den vorangegangenen Jahren nicht gemeldet bzw. abgenommen wurden und somit auch nicht in den Statistiken enthalten waren. Die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten war in den vergangenen Jahren also deutlich höher als bis dahin angenommen. Die relativ hohe Zahl von Genehmigungen/Freistellungen in 2006 resultiert aus der Beendigung der Eigenheimzulage Ende 2005. Dieses führte dazu, dass noch in 2005 viele Bürger/innen Bauanträge gestellt haben, um die letztmalige Möglichkeit eine Eigenheimzulage zu erhalten auszunutzen. Die entsprechenden Genehmigungen wurden dann in 2006 erteilt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ibbenbüren betrug am 31.12.2006 etwa 2,31 Personen je Haushalt. 1996 wurde dieser Wert noch mit 2,78, im Jahr 2000 mit 2,63, im Jahr 2003 mit 2,56 und im Jahr 2005 mit 2,37 angegeben. Bei korrekter Wohnungsbestandszahl in den Jahren 1996, 2000 und 2003 wäre die durchschnittliche Haushaltsgröße jedoch schon in diesen Jahren entsprechend niedriger gewesen.

Auffällig ist allerdings, dass zwischen 2005 und 2007 eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,6 festzustellen ist. Dies lässt auf einen deutlich erhöhten Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten im Vergleich zu den Vorjahren schließen.

Zum Vergleich hierzu betrug laut LDS NRW die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2005 in der Gemeindegrößenklasse zwischen 20.000 und 50.000 (50.000 – 100.000) Einwohnern in Nordrhein-Westfalen 2,29 (2,21), im Regierungsbezirk Münster 2,38 (2,25) und in den Kreisen Borken und Steinfurt 2,40 (2,40) Personen je Haushalt.

Da davon ausgegangen werden kann, dass auch in den kommenden Jahren der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zunimmt, wird in der hier vorliegenden Prognose angenommen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in den kommenden Jahren um etwa 0,01 pro Jahr weiter sinken wird. Im Folgenden wird der Wohnungsbedarf für eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 (geschätzter Bevölkerungshöchststand) von 2,24, 2,21 und 2,18 berechnet.

2. Methodik

Im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse sollen Aussagen aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs abgeleitet werden. Der Gesamtbedarf an neuen Wohneinheiten bis zum Ende des Prognosezeitraumes (2025) ergibt sich aus dem Bedarf der steigenden Bevölkerungszahl und der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße. Berücksichtigt werden müssen außerdem der Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen sowie der Anpassungsbedarf der Bestandsstruktur an die künftige Nachfrage.

Nach Ermittlung der neu zu schaffenden Wohnungseinheiten wird die (mögliche) Wohnbauflächenentwicklung vorgestellt. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete sollen weiterhin Baulücken in bereits besiedelten und weitgehend erschlossenen Baugebieten geschlossen werden. Das nachfolgende Kapitel II beschreibt die Potenziale der Baulücken sowie neuer (möglicher) Baugebiete.

Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung des Gesamtbedarfes an Wohneinheiten (bis zum Prognoseende 2025) mit den (möglichen) Neubaugebieten sowie dem Potenzial der Baulücken.

2.1 Neubedarf

Der Neubedarf beziffert die Differenz zwischen dem Ist - Wohnungsbestand (2006) und dem Soll - Wohnungsbestand am Ende des Prognosezeitraums (2025). Die Berechnung berücksichtigt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung sowie die wahrscheinliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

2.2 Ersatz- und Anpassungsbedarf

Der Ersatz- und Anpassungsbedarf beziffert die Anzahl der Wohnungen, die durch Abbruch, Umnutzung und Zusammenlegung verloren gehen. In den vergangenen Jahren wurde in den Wohnungsbedarfsanalysen unterstellt, dass etwa 0,55 % der

vorhandenen Wohneinheiten wegen Abriss bzw. Umstrukturierungen ersetzt werden müssen. Diese Annahme wurde bisher aus früheren Berechnungsmethoden übernommen und unterstellte sinngemäß die Erwartung, dass durchschnittlich jede erstellte Wohneinheit eine Bestandszeit von etwa 200 Jahren erreicht.

Durch Ermittlung des Fachdienstes Bauordnung wurde jedoch festgestellt, dass in den letzten 5 Jahren lediglich durchschnittlich 15 Wohneinheiten pro Jahr abgerissen oder umgewandelt worden sind. In der nachfolgenden Betrachtung wird daher davon ausgegangen, dass pro Jahr etwa 20 Wohneinheiten als Ersatz- und Anpassungsbedarf erstellt werden müssen.

2.3 Gesamtbedarf

Der Gesamtbedarf an neuen Wohneinheiten bis zum Ende des Prognosezeitraums (2025) ermittelt sich aus dem Neubedarf ergänzt um den Ersatz- und Anpassungsbedarf.

3. Wohnbedarfsermittlung

Nach der Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraums wird zunächst bei einer differenzierten Betrachtungsweise der Haushaltsgröße der abgeleitete Neubedarf an Wohnraum durch Bevölkerungswachstum bis zum Höchststand etwa 2020 ermittelt (Tab. 5.1). Hier werden auf- bzw. abgerundete Bevölkerungszahlen aus den vorab dargestellten Modellrechnungen des LDS NRW zugrunde gelegt. Um den gesamten Neubedarf an neu zu schaffenden Wohnraum zu ermitteln, bedarf es außerdem der Berücksichtigung des Absinkens der Haushaltsgröße bei der bestehenden Bevölkerung (Tab. 5.2). Die angenommenen Haushaltsgrößen resultieren aus den Erfahrungen der letzten Jahre und Prognosen des LDS NRW. Ein Zusammenfügen der beiden Werte ergibt den gesamten Neubedarf (Tab. 5.3).

Im Anschluss wird der Wohnungsbedarf für den Zeitraum zwischen 2020 und 2025 auf der Grundlage eines zu erwartenden leichten Bevölkerungsrückganges und einer weiteren Verringerung der Haushaltsgröße prognostiziert.

Bevölkerungszuwachs 2007 - 2020 (Prognose)

Einwohnerzielwert: 52.500 (ohne Nebenwohnsitze); Zuwachs um 998 Personen

Einwohnerzielwert: 52.900 (ohne Nebenwohnsitze); Zuwachs um 1.398 Personen

Einwohnerzielwert: 53.300 (ohne Nebenwohnsitze); Zuwachs um 1.798 Personen

Tab. 5.1: Neubedarf an Wohnraum bis 2020 durch Bevölkerungswachstum in WE

	HHGr. 2,24	HHGr. 2,21	HHGr. 2,18
Einwohnerzielwert: 52.500 (+ 998)	446	452	458
Einwohnerzielwert: 52.900 (+ 1.398)	624	633	641
Einwohnerzielwert: 53.300 (+ 1.798)	803	814	825

Tab. 5.2: Neubedarf an Wohnraum bis 2020 durch Veränderungen der Haushaltsgröße bei derzeitiger Bevölkerung (31.12.2006: 51.502 Einwohner/22.304 WE) in WE

	HHGr. 2,24	HHGr. 2,21	HHGr. 2,18
Einwohnerzahl: 51.502 (31.12.2006)	688	1.000	1.321

Tab. 5.3: Neubedarf an Wohnraum bis 2020 in WE aus Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	HHGr. 2,24	HHGr. 2,21	HHGr. 2,18
Einwohnerzielwert: 52.500	1.134	1.452	1.779
Einwohnerzielwert: 52.900	1.312	1.633	1.962
Einwohnerzielwert: 53.300	1.491	1.814	2.146
jährlicher Bedarf bis 2020 (14 Jahre)	81 – 107	104 – 130	127 - 153

Aus der oben abgebildeten Tab. 5.3 ist ersichtlich, dass eine Veränderung der Bevölkerungszahl um 100 Einwohner jeweils etwa 45 Wohneinheiten Zuwachs bzw. Abgang erforderlich macht, um dem Bedarf gerecht zu werden. Eine Verringerung der Haushaltsgröße um 0,01 bedeutet für den Ibbenbürener Wohnungsmarkt einen weiteren Bedarf von ca. 108 neuen Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung des Ersatz- und Anpassungsbedarfes von ca. 280 Wohneinheiten (20 WE x 14 Jahre) ergibt sich der in Tab. 5.4 dargestellte Gesamtbedarf.

Tab. 5.4: Gesamtbedarf an Wohnraum bis 2020 in WE/Jahr

	HHGr. 2,24	HHGr. 2,21	HHGr. 2,18
Einwohnerzielwert: 52.500	1.414	1.732	2.059
Einwohnerzielwert: 52.900	1.592	1.913	2.242
Einwohnerzielwert: 53.300	1.771	2.094	2.426
jährlicher Bedarf bis 2020 (14 Jahre)	101 – 127	124 – 150	147 - 173

Aus heutiger Sicht zeichnet sich für 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 Personen/Haushalt bei einem Höchststand der Einwohnerzahl von etwa 52.900 Einwohnern ab. Nach dem derzeitigen Trendverlauf ergibt sich daraus ein Neubedarf an Wohnraum von jährlich etwa 137 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020.

Für den Zeitraum 2021 – 2025 prognostiziert das LDS NRW in beiden Modellrechnungen (Tab. 2a und 2b) einen leichten Bevölkerungsrückgang. Demnach wird die Einwohnerzahl Ibbenbürens 2025 etwa 52.256 (Var. 1) bzw. 53.164 (Var. 2) betragen. Unter Berücksichtigung einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf etwa 2,16, einer Bevölkerungszahl von 52.700 und einem bleibenden Ersatz- und Anpassungsbedarf, wird sich in diesen Jahren ein Bedarf von ca. 90 Wohneinheiten pro Jahr ergeben. Etwa 20 dieser Wohneinheiten resultieren aus dem o.g. Ersatz- und Anpassungsbedarf.

3.1 Weitere Einflussfaktoren

Folgende nur stichpunktartig aufgeführte Einflussfaktoren lassen sich zahlenmäßig zwar nicht prognostizieren, sind aber bezüglich ihrer Auswirkungen auf die demografische Entwicklung und den Wohnungsbedarf von Bedeutung:

- Entwicklung der Familienförderung
- Einkommensentwicklung
- Veränderungen in den Wohnungsbauförderungsprogrammen
- Entwicklung sogenannter „weicher Standortfaktoren“
- Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Ibbenbüren
- Entwicklung des Steinkohlenbergbaus
- Zinsentwicklung für Baudarlehen
- Einwanderung ausländischer Arbeitnehmer/innen

3.2 Vergleich mit anderen Untersuchungen zum künftigen Wohnungsbedarf

a) Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (www.ifsberlin.de) wurde 2001 vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) beauftragt, die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs in verschiedenen Wohnungsmarktregionen des Landes Nordrhein-Westfalen zu untersuchen.

Die Studie kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass in der Wohnungsmarktregion 6 (Ländliche Kreise entlang der Landesgrenze) die Bevölkerungszahl von 1999 - 2014 um 6,0 % und die Zahl der privaten Haushalte um 13,4 % steigen wird. Ergänzt um den Anpassungsbedarf an künftige Nachfragestrukturen und den Ersatzbedarf für Abgänge von Wohnungen ergibt sich ein Neubaubedarf an Wohneinheiten von 1999 - 2014 in der Wohnungsmarktregion 6 (hierzu zählt auch Ibbenbüren) von 22,6 %.

Auf Ibbenbüren bezogen ergibt sich demnach folgende Entwicklungsprognose:

Tab. 6: Studie Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH auf Ibbenbüren umgerechnet

	1999	2004	2014
Bevölkerungszahl (+ 6 %)	48.704	50.814	51.626
Priv. Haushalte (+ 13,4 %)	18.885	21.468	21.416
Wohneinheiten (+ 22,6 %)	18.885	21.468	23.153

Für den Prognosezeitraum 2005 - 2015 bedeutet dies für Ibbenbüren eine Erhöhung der Bevölkerungszahl um 812 Einwohner und einen Wohnungsneubedarf von 1.685 WE.

Im Vergleich dazu ergibt sich aus der vorab dargestellten Ibbenbürener Wohnungsbedarfsanalyse für den 10-Jahres-Zeitraum von 2007 – 2017 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 1.300 Einwohnern und ein Gesamtbedarf von (146 WE x 10 Jahre) 1.460 Wohneinheiten.

b) Der Bevölkerungsbericht 2005 der Bezirksregierung Münster (www.bezreg-muenster.nrw.de) vom 15.01.2006 kommt in seiner Untersuchung zu der Einschätzung, dass in Ibbenbüren im Jahr 2020 etwa 52.100 Einwohner leben werden. Die Bevölkerungszahl werde bis 2035 stabil bei etwa 52.000 Einwohnern liegen, bis sie dann bis 2050 auf etwa 49.300 abnehmen werde.

c) Eine Untersuchung der Wohnungsmarktregion Münster durch das Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (www.insiwo.de) aus dem Jahr 2001 kommt zu dem Ergebnis, dass der „äußere Ring“ (z. B. Saerbeck, Emsdetten) der Wohnungsmarktregion Münster im Prognosezeitraum 1999 - 2014 einen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,5 % und der Haushaltszahl um 14,5 % zu erwarten hat. Der Neubaubedarf ist mit einem Zuwachs von 26 % der Wohneinheiten beziffert. Insoweit kommt auch diese Untersuchung zu ähnlichen Ergebnissen wie die vorab beschriebenen.

d) Eine Bevölkerungsprognose der Landesregierung für den Zeitraum 2002 – 2040, welche sich auf Erhebungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik stützt, kommt hinsichtlich des erwarteten Bevölkerungszuwachses für den Kreis Steinfurt zu noch „optimistischeren“ Perspektiven.

Unterstellt man auch für die kommenden Jahre einen etwa gleichen Bevölkerungsanteil Ibbenbürens an der Gesamteinwohnerzahl des Kreises Steinfurt bedeutet diese Prognose, dass die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren bis 2010 auf ca. 52.600, bis 2015 auf ca. 53.900 und bis 2020 auf ca. 55.000 steigt. Diese erwarteten Bevölkerungszuwächse resultieren weniger aus dem generativen Verhalten, sondern vielmehr aus Wanderungsgewinnen.

Der Wohnungsbedarf in Ibbenbüren würde sich auf der Grundlage dieser Prognose sehr viel höher darstellen, als unter Punkt 3 berechnet. Unter Annahme einer Bevölkerungszahl von 55.000 und einer Haushaltsgröße von 2,24 würden im Jahr 2020 etwa 24.550 Wohneinheiten benötigt. Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 3.000 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren. Durchschnittlich entspricht diese Annahme einem Bedarf von 200 WE pro Jahr.

Auch wenn diese Annahmen aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung als sehr hoch eingeschätzt werden, so lassen sie jedoch erkennen, dass die unter Punkt 3 dieser Wohnungsbedarfsanalyse beschriebenen Erwartungen als relativ niedrig angesetzt zu beurteilen sind.

e) Die Bertelsmann – Stiftung (www.wegweiserdemographie.de) prognostiziert in ihrem Demographiebericht auf der Basis der Einwohnerzahl von 2003 für Ibbenbüren einen Bevölkerungszuwachs von 5,4 % bis 2020. Dies entspricht einer Bevölkerungszahl von dann ca. 53.050 Einwohnern.

f) Die Schader – Stiftung (www.schader-stiftung.de) beschäftigt sich u.a. mit dem Zusammenhang zwischen demographischem Wandel und Wohnraumnachfrage. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die quantitativen Folgen des langfristig einsetzenden Bevölkerungsrückgangs aufgrund altersstruktureller Effekte und Veränderungen der Wohnansprüche erst mit erheblicher Verzögerung zum Tragen kommen werden. Im alten Bundesgebiet sei noch bis etwa 2030, in den neuen Bundesländern bis 2015 mit einer Zunahme der Privathaushalte und infolgedessen mit einem ansteigenden Wohnraumbedarf zu rechnen. Ursache sei die relative Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte in allen Altersgruppen infolge veränderter Lebensformen, insbesondere aber durch die auch absolut wachsende Gruppe der über 65-Jährigen. Da

ältere Menschen in der Regel in ihrer zu groß gewordenen Familienwohnung/dem Haus wohnen blieben, komme es zu einer (statistischen) Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und der Reduzierung der Wohndichte in allen Siedlungsstrukturen.

3.3 Fazit

Die verschiedenen vorliegenden Bevölkerungsentwicklungsprognosen kommen alle zu der Erkenntnis, dass der ländliche Raum - anders als die Ballungsräume in NRW - auch in den kommenden Jahren/Jahrzehnten an Einwohnern zunehmen wird. Die Unterschiede in diesen Prognosen liegen in der erwarteten Höhe der Einwohnerzahl. Die vorliegende auf LDS - Zahlen basierende Bevölkerungszahl geht von ca. 52.900 Einwohnern im Jahr 2020 aus. Im Vergleich zu den anderen Prognosen ist dieser Wert eher als niedrig einzuschätzen. Da die übrigen Prognosen jedoch den Bevölkerungszuwachs sehr stark auf Wanderungsgewinne beziehen und gerade diese in den Jahren 2003 bis 2006 in Ibbenbüren stark schwankte (-82/+233/+408/+200) wird eine Bevölkerungsentwicklungsprognose basierend auf mittleren Wanderungsgewinnen (Tab. 2b) zurzeit für richtig erachtet.

Mit Stand vom 22.05.2007 wurde für den Zeitraum seit dem 01.01.2007 mit -38 ein Sterbeüberschuss festgestellt. In der Prognose vom LDS NRW wurde für das gesamte Jahr 2007 ein Geburtenüberschuss von +46 erwartet (Tab. 2). Ob dieser Wert noch erreicht werden wird, bleibt abzuwarten. Im selben Zeitraum wurde ein Wanderungsgewinn von 202 Einwohnern erzielt. Dieser Wert entspricht etwa dem in Tabelle 2b angenommenen Wert für das Gesamtjahr 2007. Es wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne ein ganz entscheidendes Kriterium zur Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungszahl und des daraus resultierenden Wohnungsbedarfes darstellen. Allein aus dem generativen Verhalten heraus würde der Bevölkerungshöchststand mit etwa 51.600 Einwohnern bereits in 2011 erreicht sein (Tab. 2).

Eine regelmäßige Überprüfung der Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung ist insbesondere im Hinblick auf den künftigen Wohnungsbedarf dringend zu empfehlen. Dabei ist zu bedenken, dass eine 100 % ige Bedarfsdeckung während des Einwohnerhöchststandes voraussichtlich zu hohen Leerstandsdaten von Wohnraum nach dem Absinken der Bevölkerungszahl führen wird.

Wie sich die Wohnbedürfnisse auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente auswirken, lässt sich nicht konkret belegen. Aus den bisher veröffentlichten Untersuchungen geht hervor, dass im ländlichen Raum der Bedarf an Wohnraum im Wesentlichen im Bau von 1- bis 2-Familienhäusern bestehen wird. Aufgrund des deutlichen Bevölkerungszuwachses in der Altersgruppe zwischen 60 und 80 Jahren von jährlich ca. 150 und der Altersgruppe über 80 Jahre von jährlich ca. 100 Personen wird aber auch die Versorgung dieser Bevölkerungsgruppe mit angemessenem Wohnraum in den nächsten Jahren von besonderer Bedeutung sein.

Dabei ist durchaus zu erwarten, dass es gleichzeitig einerseits Nachfrage und andererseits Leerstand in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten geben wird. Probleme werden sich hinsichtlich des zu erwartenden Leerstandes insbesondere beim sozialen Wohnungsbau älteren Datums sowie bei Wohnungen an ungünstigen Standorten ergeben.

II Wohnbauflächen und Baulandreserven (Baulücken)

1. Baulandreserven (Baulücken)

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass etwa 10 % der neu entstandenen Wohneinheiten in Baulücken realisiert wurden. Da nach wie vor ein umfangreiches Baulückenpotential vorhanden ist, wird hier vereinfachend davon ausgegangen, dass bis 2020 der Wohnungsbedarf ebenfalls zu etwa 10 % in Baulücken gedeckt werden kann.

2. Wohnbauflächenentwicklung 2007 - 2025

Der Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren schlägt folgende beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung für die nächsten Jahre vor:

Tab. 7: Wohnbauflächenentwicklung 2007 - 2025

Nr.	Bezeichnung	Planungsbeginn	Baubeginn	ha (brutto)	WE
1.	Mühlenweg - Ost (privat)	1999	2001	1,4	18
2.	Zumdiekskamp (privat)	2000	2002	1,0	12
3.	Püsselbüren - Am Ring-West (privat)	2000	2004	1,0	12
4.	Uppenkamp - West	2002	2004	1,3	16
5.	Friedrich-Wilhelm-Str.-West (privat)	2002	2004	3,7	46
6.	In der Nordfeldmark (privat)	2002	2004	3,6	45
7.	Hof Plagemann (privat)	2004	2005	1,0	12
8.	Permer Straße-Süd	2002	2006	10,0	123
9.	Niedersachsenring	2002	2006	11,0	138
10.	Lessingstraße (privat)	2005	2006	3,2	20
11.	Dörenthe – Am Wasserwerk I	2005	2006	2,0	15
12.	Neue Feuer- und Rettungswache	2004	2008	3,5	32
13.	Am Luftschacht	2005	2008	1,0	13
14.	Leipziger Straße-Süd	2005	2008	6,5	97
15.	Glück – Auf - Straße	2008	2011	6,1	90
16.	Gravenhorster Straße -West	2008	2011	3,0	50
17.	Langewiese-Gravenhorster Straße II	2009	2012	5,0	65
18.	Birkenallee - West	2009	2012	3,7	50
19.	Neuentheiler Straße	2010	2013	9,0	130
20.	Dörenthe – Am Wasserwerk II	2011	2014	1,6	30
21.	Hof Kitten	2012	2015	9,0	130
22.	Leipziger Straße-Nord	2013	2016	7,5	104
23.	Dörenthe - Kirchpatt	2014	2017	2,9	40
24.	Hellendoorner Straße-West	2015	2018	7,8	100
25.	Wallgraben-West	2016	2019	2,0	35
26.	Zum Esch	2017	2020	3,7	60
27.	Fordweg-West	2018	2021	11,0	150
28.	Beethovenstraße	2019	2022	1,5	32
29.	Püsselbüren - Am Ring Ost	2020	2023	2,0	40
30.	Hof Ungruhe	2021	2024	3,5	55
1 - 30	Ibbenbüren gesamt			129,5	1.760

Quelle: Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Mai 2007

Es handelt sich hierbei um Flächen, die bereits im Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt sind und von daher mittel- bzw. langfristig zur Bereitstellung der erforderlichen Wohnbauflächen herangezogen werden könnten.

Die Flächen 1 - 11 werden z.T. bereits seit 2001 bebaut, bzw. können bebaut werden. Hier sind jedoch zurzeit Grundstücke für etwa 457 Wohneinheiten noch unbebaut. Für die Flächen 12 und 13 bestehen bereits ein rechtskräftige Bauleitpläne. Die Erschließung dieser Baugebiete ist für 2007/8 vorgesehen. Hier können ab 2008/9 ca. 45 Wohneinheiten realisiert werden.

Für die Fläche 14 wurden bereits die Bauleitplanverfahren begonnen. Hier sollen ab dem Jahr 2008 weitere ca. 97 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die zu erwartenden Wohneinheiten (599 WE) auf den Flächen 1 – 14 reichen bei dem prognostizierten Bedarf von ca. 137 WE/Jahr etwa 4,8 Jahre zur Bedarfsdeckung aus, wenn in diesem Zeitraum ebenfalls etwa 10 % der neuen Wohneinheiten in Baulücken entstehen.

Für die Inanspruchnahme der Flächen 15 - 30 liegen die erforderlichen landesplanerischen Zustimmungen durch die Bezirksregierung Münster noch nicht vor, sie sind jedoch bereits im Regionalplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. In verschiedenen Vorgesprächen in den vergangenen Jahren wurde die geplante Wohnbauflächenentwicklung bereits mit dem Dezernat für Landesplanung bei der Bezirksregierung Münster erörtert. Dabei wurde deutlich, dass für die Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs Schritt für Schritt mit den entsprechenden landesplanerischen Zustimmungen gerechnet werden kann, sofern der Bedarf nachgewiesen wird. Zurzeit wird der Regionalplan durch die Bezirksregierung überarbeitet. Dabei werden seitens der Stadt Ibbenbüren die bisher dargestellten Wohnsiedlungsbereiche als weiterhin zur Deckung des Wohnungsbedarfes erforderlich bezeichnet.

Die Auflistung der geplanten Wohnbauflächen ist sicher nicht als abschließend zu betrachten und auch die Reihenfolge der Flächen 15 – 30 sollte insbesondere aufgrund der noch nicht geklärten Verfügbarkeit nicht festgelegt sein. Neben der Verfügbarkeit sollte außerdem die Nachfrage wie auch die Auslastung der einzelnen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten) in den einzelnen Ortsteilen berücksichtigt werden.

Die Auflistung enthält außerdem keine Flächen, die kleiner als 1 ha sind. Von Flächen dieser Größe oder auch kleiner gibt es ebenfalls einige in bereits weitgehend besiedelten und somit größtenteils infrastrukturell erschlossenen Bereichen Ibbenbürens. Im Verhältnis zu neuen Bauflächen am Siedlungsrand sollte dieser „Innenverdichtung“ nach Möglichkeit Vorrang eingeräumt werden.

3. Wohnungsbedarfsanalyse

In der Wohnungsbedarfsanalyse werden dem prognostizierten Bedarf bis 2020 die potentiellen Baulücken bzw. Neubaugebiete gegenübergestellt.

Wohnungsbedarfsermittlung 2007 – 2020 (14 Jahre)	
Einwohnerzielwert: 52.900 (verringerte Haushaltsgröße 2,21)	1.913 WE
Wohnungsbedarfsermittlung 2021 – 2025 (5 Jahre)	
Einwohnerzielwert: 52.700 (verringerte Haushaltsgröße 2,16)	450 WE
<hr/> Gesamtbedarf an Wohneinheiten 2007 – 2025	<hr/> 2.363 WE

Das bedeutet, dass bis 2020 jährlich etwa 137 Wohneinheiten errichtet werden müssen. Danach würden bis 2025 etwa 90 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt.

Wohnbauflächenentwicklung 2007 - 2025

Neubaugebiete (vgl. Tab. 7)	1.760 WE
Baulücken (10 % der WE aus Neubaugebieten)	176 WE
<hr/> gesamt	<hr/> 1.936 WE

Insoweit kann der ermittelte Wohnungsbedarf 2007 - 2025 durch die beabsichtigte Inanspruchnahme der Neubaugebiete 1 - 30 sowie der notwendigen Schließung weiterer Baulücken nicht insgesamt gedeckt werden. Bei Inanspruchnahme aller in Tabelle 7 aufgeführten Flächen würden etwa 427 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung bis 2025 fehlen, bzw. der Bedarf könnte nur etwa bis 2020 gedeckt werden. Im Hinblick auf die optimistischeren Prognosen des Landes für den Kreis Steinfurt und die Wahrscheinlichkeit nicht auf alle aufgeführten Flächen zugreifen zu können, ist dringend die weitere Schließung von Baulücken zu empfehlen. Hierdurch wird die vorhandene Infrastruktur gestützt und weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Außerdem ist eine genauere Kenntnis über die Belegung insbesondere älterer Einfamilienhaussiedlungen wünschenswert, um hieraus Folgerungen hinsichtlich möglicher zukünftiger Eigentümerwechsel oder Leerstände schließen zu können.

Aussagen über eigengenutzte oder vermietete Wohneinheiten können hier nicht getroffen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass im Rahmen der Bedarfsdeckung eigengenutzter Wohneinheiten Mietwohnungen freigezogen werden, die nicht immer zeitnah weitervermietet werden können. Insoweit wird ein zeitweiliger Leerstand von Wohnungen möglicherweise nicht zu vermeiden sein.

4. Fazit / Zusammenfassung

Es lässt sich abschließend festhalten, dass sich ein hoher Anteil des Wohnungsbedarfes für die Stadt Ibbenbüren aus der zu erwartenden Verringerung der Haushaltsgröße ableiten lässt. Diese Erkenntnis kann als relativ sicher betrachtet werden. Sicher ist weiterhin, dass sich allein auf der Grundlage des generativen Verhaltens die Bevölkerungszahl Ibbenbürens schon in den nächsten Jahren verringern wird. Die zu erwartenden Wanderungsbilanzen dagegen sind sehr schwer einzuschätzen, da sie von vielen Faktoren abhängen, die nur unzureichend berechnet werden können. In

den meisten Untersuchungen zu diesem Thema wird jedoch von Wanderungsgewinnen im Kreis Steinfurt ausgegangen.

Nach der vorliegenden Prognose steht einem Bedarf von etwa 2.363 Wohneinheiten, bei der Umsetzung der neuen Bauflächen 1 - 30, eine Wohnbaufläche (inkl. Nutzung der Baulücken) für bis zu 1.936 Wohneinheiten gegenüber. Demnach kann der Wohnbauflächenbedarf in den bisher vorgesehenen neuen Baugebieten und den Baulücken nicht ganz befriedigt werden. Daher sollte das Ziel der Baulückenschließung und der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete mit Nachdruck weiter verfolgt werden. Die Weiterführung und Betreuung des Baulückenkatasters und eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit zu diesem Thema ist erforderlich. Außerdem könnte durch die grundsätzliche Überarbeitung vorhandener, aber bereits veralteter Bebauungspläne ebenfalls ein Potenzial an neuen Wohneinheiten erschlossen werden. Bisher wurden in diesen Plänen eine Vielzahl von Bebauungsplan-Änderungen mit entsprechendem Aufwand durchgeführt. Es wäre sicherlich sinnvoller diese Bebauungspläne nach und nach komplett zu überarbeiten.

Nachfolgende Erkenntnisse sollten bei einer Diskussion der Ergebnisse nicht vernachlässigt werden:

1. Auf Grund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ist etwa ab dem Jahr 2020 mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl (nach dem generativen Verhalten und dem Wanderungssaldo) zu rechnen. Zusätzlich zeichnet sich eine nur kurze Stagnationsphase zur Zeit des Bevölkerungshöchststandes ab. Diese Erkenntnis erfordert ein äußerst an die Praxis angepasstes Planen. Bei einer verspäteten Reaktion auf die Bevölkerungsentwicklung ist mit einer hohen Leerstandsrate an Wohnraum sowie den daraus resultierenden Folgeerscheinungen, zu rechnen.
2. Es würde sich als positiv erweisen, noch vor Annäherung an die Abnahmephase der Bevölkerung von der Ausweisung großflächiger Baugebiete Abstand zu nehmen, bzw. diese nur abschnittsweise zu erschließen (vgl.: Tabelle 7). Spätestens mit dem Erreichen der tiefgreifenden Umbruchphase in der Bevölkerungsentwicklung sollte die Förderung kleinerer Neubaugebiete mit einer verstärkten Nutzung der Baulückenpotenziale einhergehen.
3. Zur Verdeutlichung der Problematik einer abnehmenden Bevölkerungszahl ab 2020, bei nur kurzer Stagnationsphase während der Umbruchphase, dient das nachfolgende theoretische Rechenbeispiel:

Unterstellt man einen Bevölkerungsrückgang um jährlich 100 Einwohner bei gleichzeitiger Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,01 pro Jahr werden ohne Berücksichtigung des Ersatz- und Anpassungsbedarfes 63 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt.

Bei einem Rückgang der Bevölkerungszahl um jährlich 240 Einwohner und einer Verringerung der Haushaltsgröße um 0,01 pro Jahr würde die Anzahl der bis dahin vorhandenen Wohneinheiten theoretisch genau dem Bedarf entsprechen ohne den Ersatz- und Anpassungsbedarf zu berücksichtigen.

III Sozialer Wohnungsbau

1. Förderung in den Kalenderjahren 2005 und 2006

In den Kalenderjahren 2005 und 2006 konnten 384 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Das gesamte Fördervolumen beläuft sich auf 23,2 Mio. €.

Unterteilung der geförderten Wohneinheiten:

	Kalenderjahr 2005	Kalenderjahr 2006
Familienheime:	68 WE ca. 3.600.000 €	72 WE ca. 3.800.000 €
Mietwohnungen:	196 WE ca. <u>12.700.000 €</u> ca. 16.300.000 €	48 WE ca. <u>3.100.000 €</u> ca. 6.900.000 €

Das Fördervolumen von 23,2 Mio. € bewirkt einen Investitionsschub von ca. 62 Millionen Euro für die heimische Wirtschaft. Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei ein immer größeres Gewicht als stabilisierender Faktor der Bautätigkeit zu. Der soziale Wohnungsbau ist damit wie in den Vorjahren ein ganz wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Ibbenbüren. Die Wohnbauförderung trägt damit weiterhin entscheidend zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der heimischen Wirtschaft bei.

2. Ausblick Kalenderjahr 2007

Im Kalenderjahr 2007 (Stichtag: 10. Mai 2007) wurden im Eigenheimsektor bereits 20 Anträge bewilligt. Weitere Anträge liegen vor. Das Bewilligungsvolumen wird jedoch unter dem des Vorjahres bleiben (Wegfall Eigenheimzulage).

Im Mietwohnungsbau sind bis zum jetzigen Zeitpunkt für 34 Wohneinheiten mit einer Wohnungsgröße von ca. 45 m² - 75 m² öffentliche Mittel beantragt worden. Von ca. 40 - 50 geplanten neuen Wohneinheiten ist im Kalenderjahr 2007 auszugehen.

Seitens der Stadt Ibbenbüren sind hierfür die entsprechenden Bedarfsbestätigungen erteilt worden. Laut Aussage des Kreises Steinfurt (Bewilligungsbehörde) stehen genügend Förderungsmittel für den Mietwohnungsbau zur Verfügung und es kann davon ausgegangen werden, dass alle förderungswürdigen Anträge bewilligt werden.

3. Bedarf Mietwohnungsbau

Seit Mitte 2004 wurden seitens der Stadt keine Bedarfsbestätigungen für Doppelhäuser in der Größe von ca. 90 m² - 110 m² ausgestellt, da eine ordnungsgemäße Belegung gemäß WohnungsBindungsGesetz (WoBinG) immer schwieriger wurde. Diese Maßnahme hat sich im nachhinein als richtig erwiesen.

Kleinere Mietwohnungen für ein bis drei Personen in der Größenordnung von ca. 45 m² - 65 m² sind zurzeit anhand der beantragten Wohnungsberechtigungsbescheinigungen weiterhin gefragt.

Durch das Hartz IV Gesetz ist die Nachfrage nach kleinen preiswerten Wohnungen - wie erwartet - verstärkt angestiegen.

Um dem zunehmenden Bedarf in diesem Segment gerecht zu werden ist nach jetziger Einschätzung von einem weiteren Bedarf nach kleineren Wohnungen auszuge-

hen, da es auch in absehbarer Zeit zahlreiche Menschen geben wird, die sich aus eigenen Mitteln nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Durch die Hartz IV Reform sind die Kommunen hier in besonderer Weise gefordert, weil sie die Unterkunftskosten der Leistungsempfänger/innen tragen müssen. Diese gewachsene kommunale Verantwortung macht es notwendig, die soziale Wohnraumförderung auf die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse auszurichten. Daher wird seitens der Stadt Ibbenbüren vorgeschlagen, weiterhin für kleinere Wohnungen Bedarfsbestätigungen auszustellen, da zur Zeit keine erwähnenswerten Wohnungsleerstände in Ibbenbüren zu verzeichnen sind.

4. Neue Wohnungsformen für ältere oder behinderte Menschen.

Neben der Förderung von barrierefreiem Mietwohnraum - gegebenenfalls mit ambulanter Betreuung - werden auch neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms unterstützt. Möglich sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung (wird in Ibbenbüren, Weststraße bereits praktiziert, rege Nachfrage) und auch kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen, die im Wohnquartier integriert sind. Mit diesen abgestuften Angeboten soll ein Verbleib von älteren oder behinderten Menschen in ihrem vertrauten Umfeld auch im Fall der Pflegebedürftigkeit erleichtert und ein Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermieden werden.

5. Fazit

Die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau führen dazu, dass die soziale Wohnraumförderung ein immer größeres Gewicht auf dem Wohnungsmarkt bekommt. Der Neubau von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen und die direkte Förderung des Landes werden hier auch auf mittlere Sicht notwendig bleiben, um einer wachsenden Nachfrage gerecht zu werden und Verdrängungsprozesse zu Lasten von einkommensschwachen Personengruppen zu vermeiden.

Ibbenbüren, 23. Mai 2007

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung



Steggemann



Grawunder

Nr.	Bezeichnung	Planungsbeginn	Baubeginn	ha (brutto)	WE
1.	Mühlenweg - Ost (privat)	1999	2001	1,4	18
2.	Zumdiekskamp (privat)	2000	2002	1,0	12
3.	Püsselbüren - Am Ring - West (privat)	2000	2004	1,0	12
4.	Uppenkamp - West	2002	2004	1,3	16
5.	Friedrich-Wilhelm-Straße - West (privat)	2002	2004	3,7	46
6.	In der Nordfeldmark (privat)	2002	2004	3,6	45
7.	Hof Plagemann (privat)	2004	2005	1,0	12
8.	Permer Straße - Süd	2002	2006	10,0	123
9.	Niedersachsenring	2002	2006	11,0	138
10.	Lessingstraße (privat)	2005	2006	3,2	20
11.	Dörenthe - Am Wasserwerk I	2005	2006	2,0	15
12.	Neue Feuer- und Rettungswache	2004	2008	3,5	32
13.	Am Luftschaft	2005	2008	1,0	13
14.	Leipziger Straße - Süd	2005	2008	6,5	97
15.	Glück-Auf-Straße	2008	2011	6,1	90
16.	Gravenhorster Straße - West	2008	2011	3,0	50
17.	Langewiese - Gravenhorster Straße II	2009	2012	5,0	65
18.	Birkenallee - West	2009	2012	3,7	50
19.	Neuentheiler Straße	2010	2013	9,0	130
20.	Dörenthe - Am Wasserwerk II	2011	2014	1,6	30
21.	Hof Kitten	2012	2015	9,0	130
22.	Leipziger Straße - Nord	2013	2016	7,5	104
23.	Dörenthe - Kirchpatt	2014	2017	2,9	40
24.	Hellendoorner Straße - West	2015	2018	7,8	100
25.	Wallgraben - West	2016	2019	2,0	35
26.	Zum, Esch	2017	2020	3,7	60
27.	Fordweg - West	2018	2021	11,0	150
28.	Beethovenstraße	2019	2022	1,5	32
29.	Püsselbüren - Am Ring Ost	2020	2023	2,0	40
30.	Hof Ungruhe	2021	2024	3,5	55
1 - 30	Ibbenbüren gesamt			129,5	1.760

Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Zeichenerklärung:



neue Wohngebäude mit Baugenehmigung
bzw. Genehmigungsfreistellung

Stand Januar 2007



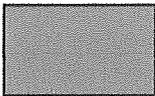
neue Straßen



Bereiche mit rechtskräftiger Bauleitplanung



Bereiche für die bereits Bauleitplanverfahren
begonnen wurden



Bereiche, die nach 2011 den Bedarf an Wohnbau-
grundstücken decken sollen



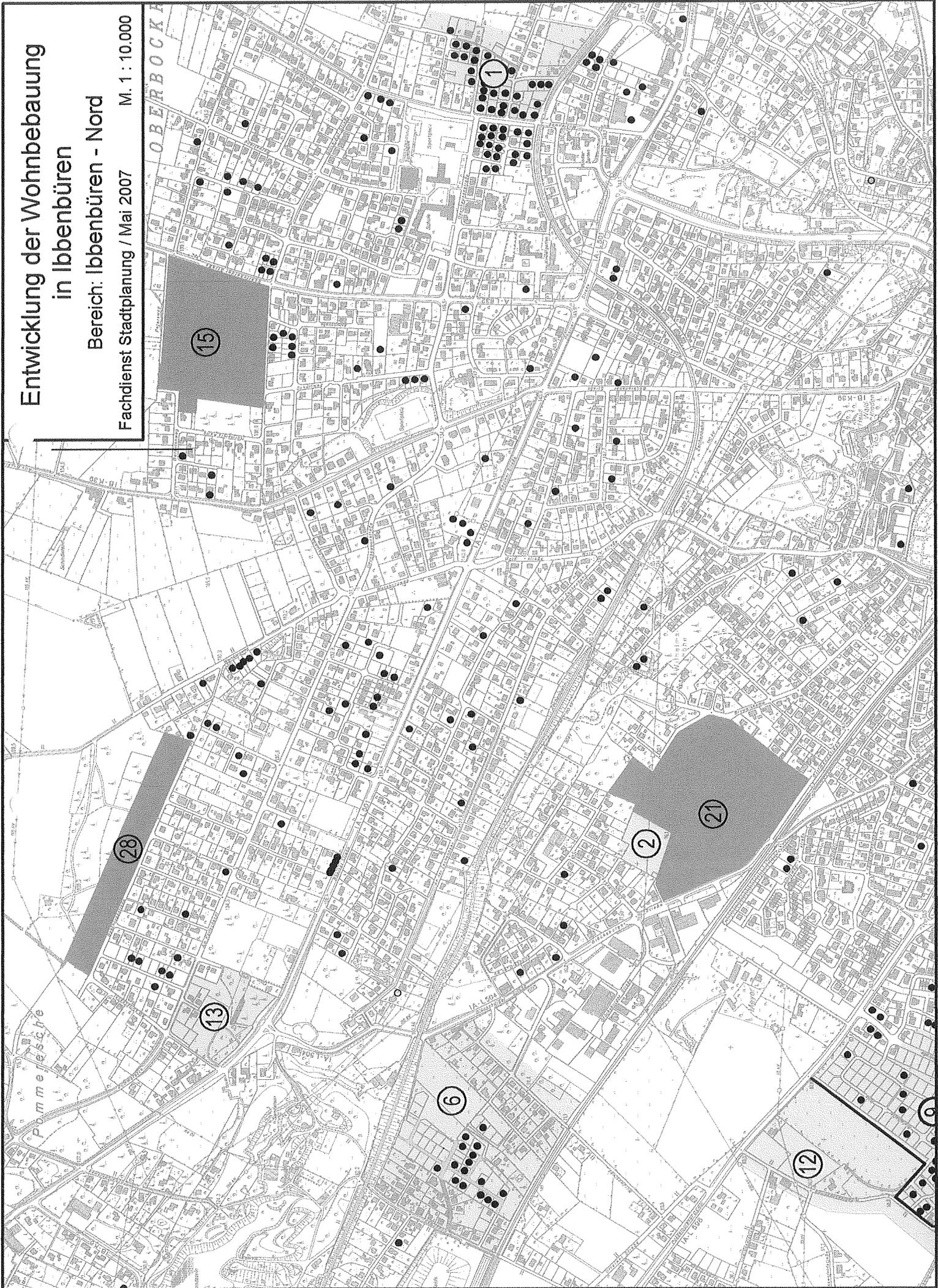
Kennziffer der einzelnen Baugebiete, nähere
Informationen in der Tabelle 7

Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Bereich: Ibbenbüren - Nord

Fachdienst Stadtplanung / Mai 2007

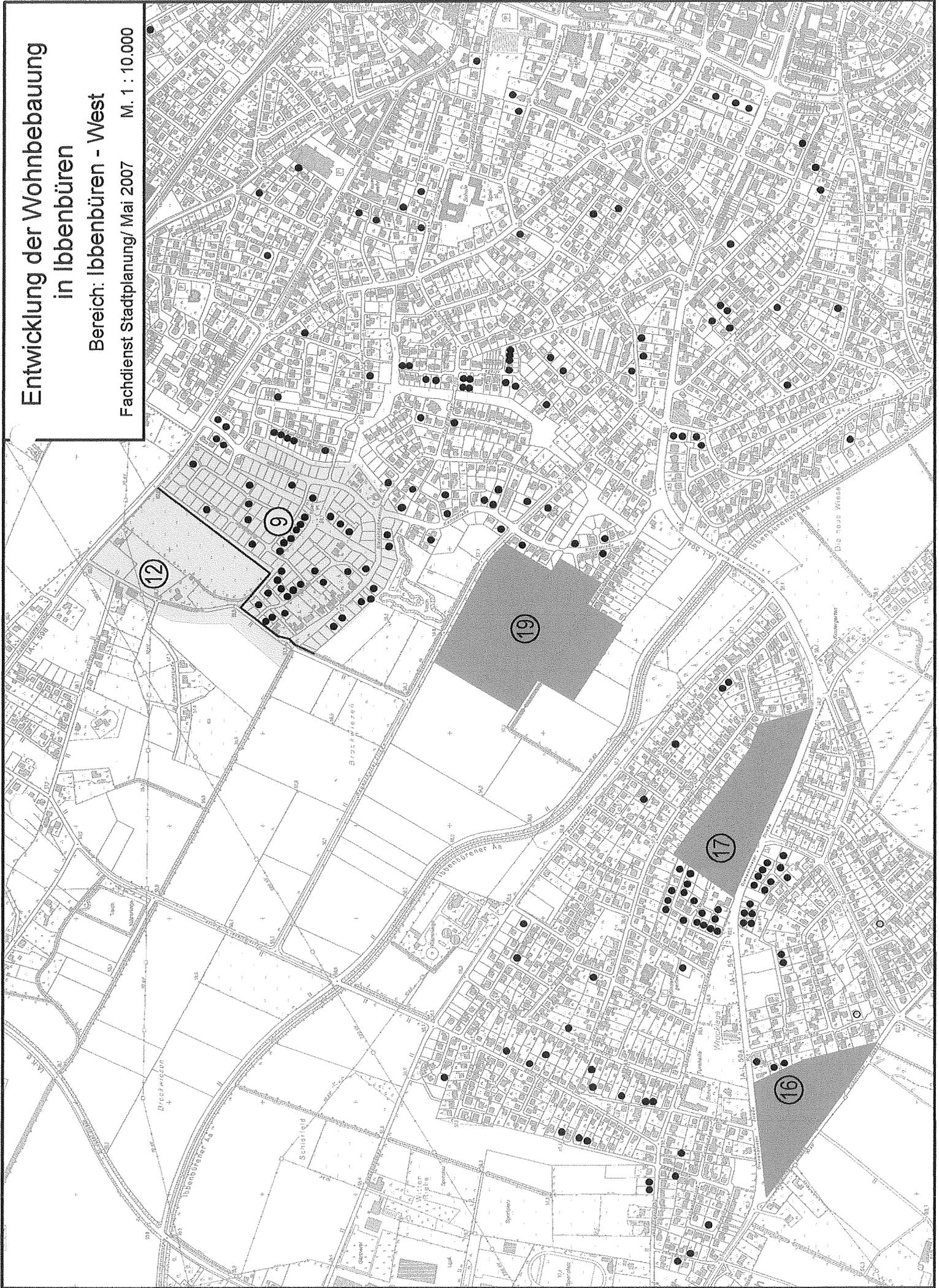
M. 1 : 10.000



Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Bereich: Ibbenbüren - West

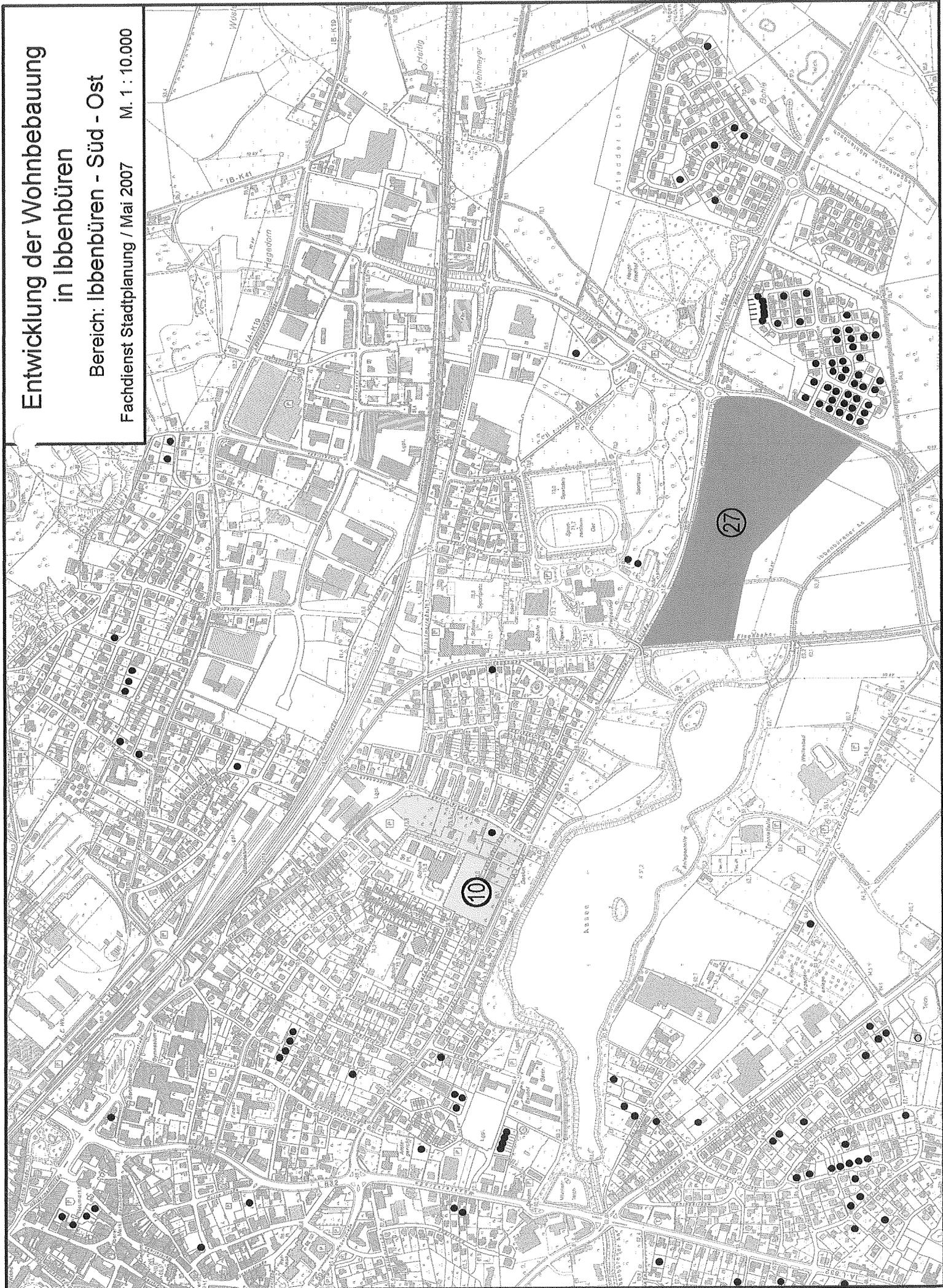
Fachdienst Stadtplanung/ Mai 2007 M. 1 : 10.000

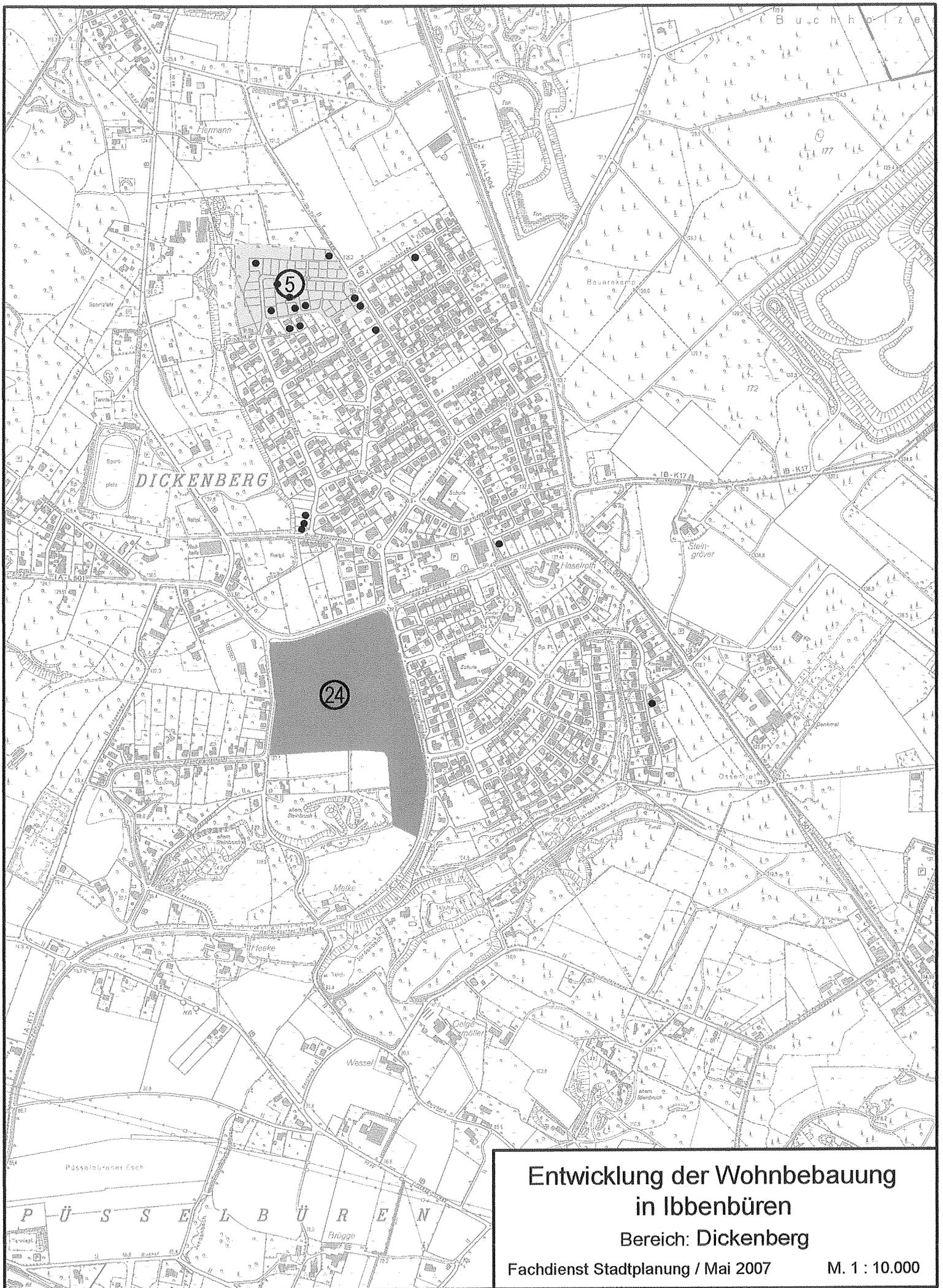


Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Bereich: Ibbenbüren - Süd - Ost

Fachdienst Stadtplanung / Mai 2007 M. 1 : 10.000





Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Bereich: Dickenberg

Fachdienst Stadtplanung / Mai 2007

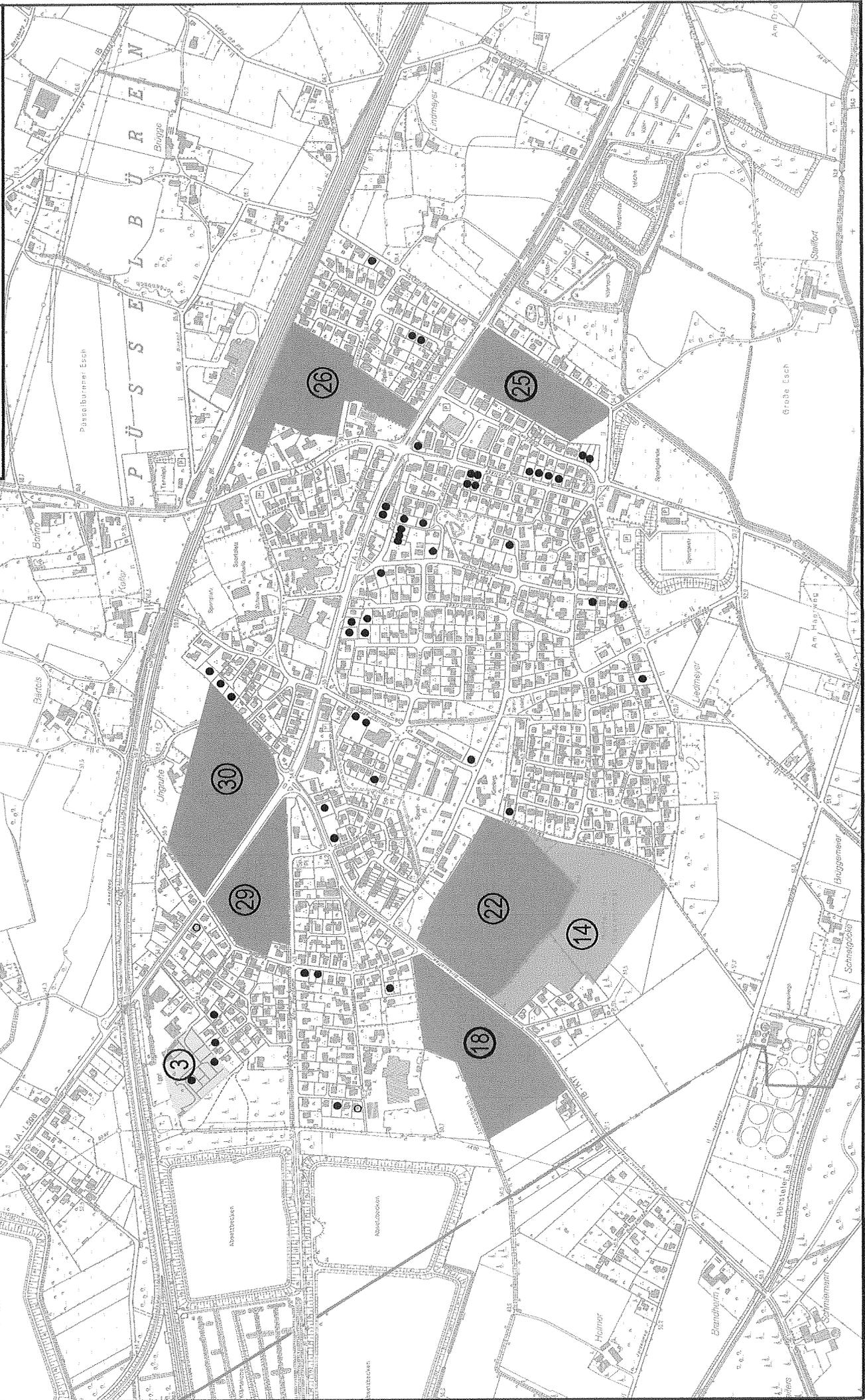
M. 1 : 10.000

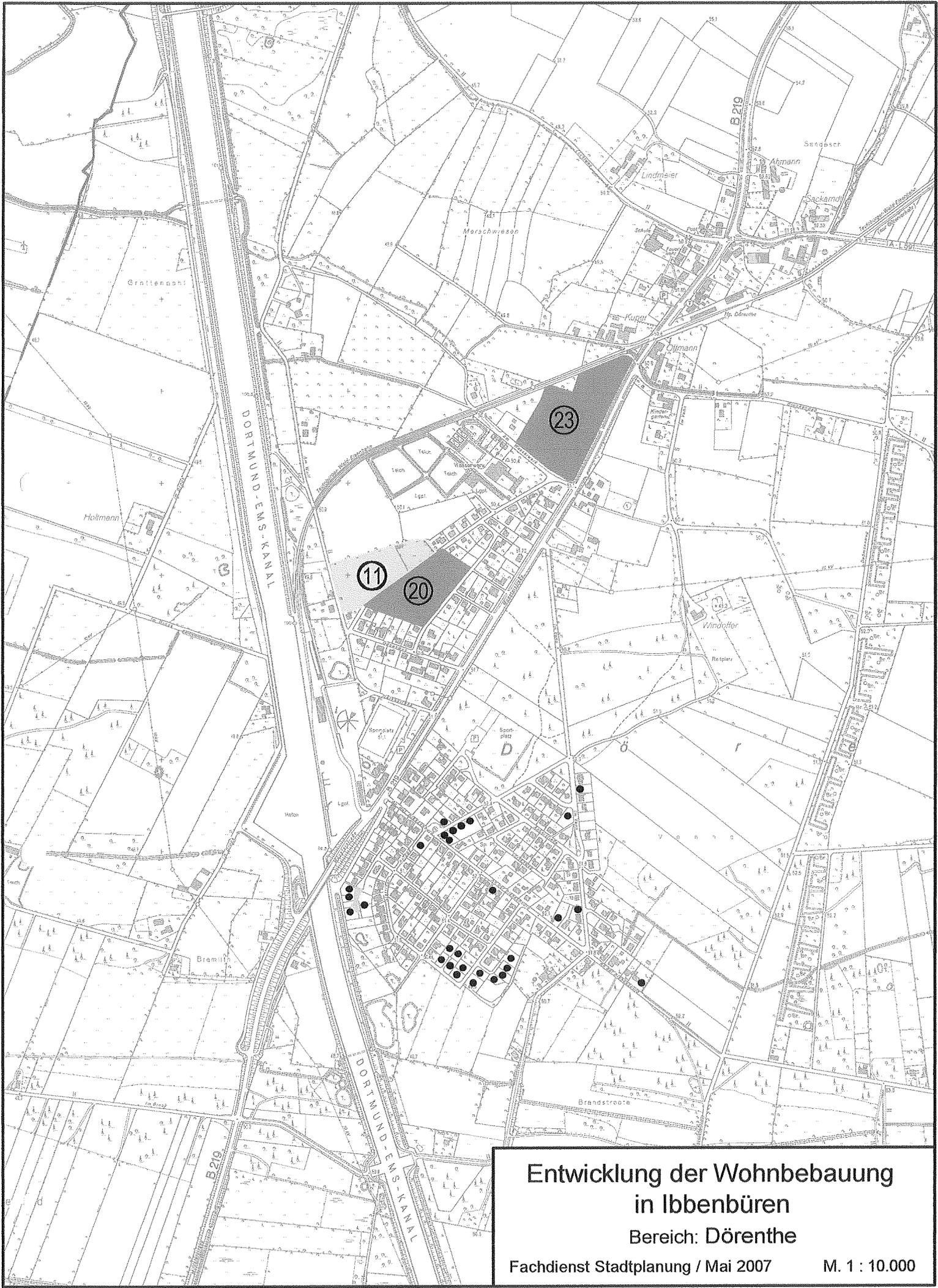
Entwicklung der Wohnbebauung in Ibbenbüren

Bereich: Püßelbüren

Fachdienst Stadtplanung / Mai 2007

M. 1 : 10.000





**Entwicklung der Wohnbebauung
in Ibbenbüren
Bereich: Dörenthe**

Fachdienst Stadtplanung / Mai 2007

M. 1 : 10.000