

Herford

Wohnen 2030

KOMMUNALES HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

KOMMUNALES HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN HERFORD

Auftraggeber

Hansestadt Herford
Technisches Dezernat/ Dezernat Bildung und Sport, Jugend und Soziales
Ansprechpartner Herr Kellersmann, Frau Hartmann-Rohlf
Auf der Freiheit 21
32046 Herford

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Februar 2014

1	EINLEITUNG	5
2	DEMOGRAFIEPROFIL	8
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	8
2.2	Bevölkerungsprognose bis 2030	13
2.3	Wanderungen	16
2.4	Entwicklung der Zahl der Haushalte	22
2.5	Schlussfolgerungen Demografieprofil	25
3	WOHNUNGSMARKTPROFIL	26
3.1	Bestand	26
3.2	Neubau	30
3.3	Schlussfolgerungen Wohnungsmarktprofil	34
4	VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN	35
4.1	Geförderter Wohnungsbau	35
4.2	Altersatlas – kleinräumige Altersstruktur	47
4.3	Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	50
4.4	Kleinräumige Lagequalitäten	54
4.5	Wohnbaupotenzialflächen	60
4.6	Konversion	62
4.7	Wohnungsbedarfsberechnung	64
4.8	Schlussfolgerungen vertiefende Untersuchungen	67
5	ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG	68
5.1	Gesamtstädtisches Stärken-Schwächen-Profil	68
5.2	Kleinräumige Zusammenfassung der Ergebnisse für die Planungsbezirke	70
6	WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE	80
7	ZUKUNFTSTHEMEN	82
8	LEITPROJEKTE	86
8.1	Chancen der Konversion nutzen	87
8.2	Geförderte Wohnungen fit machen	89
8.3	Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern	91
8.4	Inklusive Wohnquartiere für Ältere und Behinderte	94
8.5	Kompass Wohnberatung	96
8.6	Qualität im Neubau	99
8.7	Starke Wohnquartiere für Alle	101
8.8	Wissenslücken schliessen	103
8.9	Wohnen mal anders	105

8.10	Wohnumfeld und Versorgungsqualität stärken	108
9	WEITERE MASSNAHMEN	110
9.1	Bauherren- und Architektenmesse	110
9.2	Befragung „Wohnen im Alter“	111
9.3	Marketingkampagne „Sanierung lohnt“	111
9.4	Umnutzung von Büro- und Gewerbeleerständen für Wohnzwecke	112
9.5	Wohnungsmarktbarometer	112
10	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	113
11	FAZIT UND AUSBLICK	115
12	ANHANG	116
13	VERZEICHNISSE	132

1 EINLEITUNG

Aufgabenstellung

Bei der Steuerung von lokalen Wohnungsmärkten stehen die Kommunen vor vielfältigen planerischen Herausforderungen. Der demografische Wandel führt gemeinsam mit sozio-ökonomischen Entwicklungstrends zu quantitativen und qualitativen Verschiebungen auf den Wohnungs- und Baulandmärkten und hat entsprechende Handlungserfordernisse zur Folge.

Eine Herausforderung bildet zum Beispiel die steigende Anzahl einkommensschwacher Haushalte bei oftmals gleichzeitig rückläufigen Bestandszahlen öffentlich geförderter Wohnungen. In vielen Regionen nimmt die Anzahl leer stehender Immobilien zu. Trotz rückläufiger Haushaltszahlen führen Qualitätsmängel der Wohnungs- und Immobilienbestände zu einer weiteren Neubaunachfrage. Der absehbare Generationenwechsel in Wohnungsbeständen der 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahre tritt vor diesem Hintergrund mehr und mehr in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik.

Aufgrund der regionalen Ausdifferenzierung von Entwicklungstrends sind für eine erfolgreiche Steuerung der lokalen Wohnungsmärkte auch lokal angepasste Strategien und Maßnahmen notwendig. Ein wichtiges Instrument hierfür ist das Kommunale Handlungskonzept Wohnen, mit dem regionale und lokale Entwicklungstrends analysiert sowie notwendige Steuerungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren entwickelt werden. Gleichzeitig bietet es eine wichtige Grundlage für eine gezielte Steuerung der Wohnraumförderung. Muss das Handlungskonzept Wohnen besonderen Herausforderungen gerecht werden, besteht die Möglichkeit der Abweichung von vorgegebenen Förderkonditionen.

Die Stadt Herford hat Schulden Stadt- und Raumentwicklung (SSR) mit der Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen beauftragt.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen soll den bereits spürbaren Veränderungen auf dem Herforder Wohnungsmarkt zielgerichtet begegnet werden, die sich durch frei werdende Wohnungsbestände abziehender britischer Streitkräfte und deren Angehörige weiter verstärken werden. Das Handlungskonzept soll umsetzbare Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung darstellen, um die begrenzten kommunalen Ressourcen zielgerichtet einzusetzen und private Investitionen anzustoßen.

Der Auftrag an SSR umfasst folgende Leistungen:

- die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der Entwicklungsperspektiven des Herforder Wohnungsmarkts auf Basis vorliegender Daten und Gutachten und mit Blick auf die frei werdenden Bestände der britischen Streitkräfte,

- die Darstellung der demografischen Entwicklungsperspektive als Berechnungsgrundlage der zukünftigen Wohnungsnachfrage,
- eine kleinräumige Bestandsanalyse von Perspektiven und Handlungsbedarfen für den Gebäude und Wohnungsbestand,
- die gezielte Einbindung von Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren in die Konzeptentwicklung sowie
- die Entwicklung von Zielen und konkrete Maßnahmen.

Methodisches Vorgehen

Das Handlungskonzept basiert auf einer Auswertung vorhandener Datengrundlagen und Fachgutachten. Die Bestandsanalyse besteht einerseits aus einem aussagekräftigen Wohnungsmarktprofil, das Stärken und Schwächen sowie realistische kleinräumige Entwicklungsperspektiven darstellt. Andererseits werden thematische und räumliche Schwerpunktthemen abgeleitet, die im weiteren Prozess vertiefend untersucht werden. Die zusammenfassende Bewertung der Ausgangslage und der Zukunftsperspektive des Wohnstandorts Herford bildet den Einstieg in die Diskussion über geeignete Handlungsansätze und Maßnahmen.

Ergänzend dazu verknüpft SSR mit einer Risiko- und Potenzialanalyse zum Generationenwechsel demografische Informationen mit Daten zum Wohnungsbestand. Dies ermöglicht eine Abschätzung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Nachfrage und Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands. Die GIS-gestützte Erreichbarkeitsanalyse rundet die kleinräumigen Analysen ab; sie verdeutlicht die Attraktivität und Versorgungsqualität einzelner Teilräume für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen ist geprägt durch einen Dialogprozess mit lokalen Wohnungsmarktakteuren: Die Analyseergebnisse wurden durch Fachgespräche qualifiziert; Zwischenstände und Handlungsansätze wurden durch den Arbeitskreis Wohnen reflektiert und weiterentwickelt. Zur Ausgestaltung der Maßnahmenempfehlungen fanden zwei Workshop-Veranstaltungen mit Akteuren des Herforder Wohnungsmarkts sowie der lokalen Politik statt.

Aufbau des Berichts

Aufbauend auf einer Darstellung des die Nachfrage bestimmenden demografischen Profils (Kapitel 2) wird die Angebotssituation des Herforder Wohnungsmarkts betrachtet (Kapitel 3). Hieran schließt sich die vertiefende Untersuchung für ausgewählte Themen an (Kapitel 4). Die zusammenfassende Bewertung setzt thematische Schwerpunkte für die Konzeptentwicklung. Dabei werden Analyseergebnisse auch kleinräumig auf Ebene der statistischen Bezirke zusammengefasst (Kapitel 5). Unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Ziele (Kapitel 6) und zukünftigen Handlungsfelder (Kapitel 7) werden wichtige Leitprojekte für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt (Kapitel 8). Die abgeleiteten weiteren Maßnahmen ergänzen das Handlungskonzept gezielt (Kapitel 9). Die zentralen Ergebnisse werden schließlich in einem Fazit (Kapitel 10) herausgestellt.

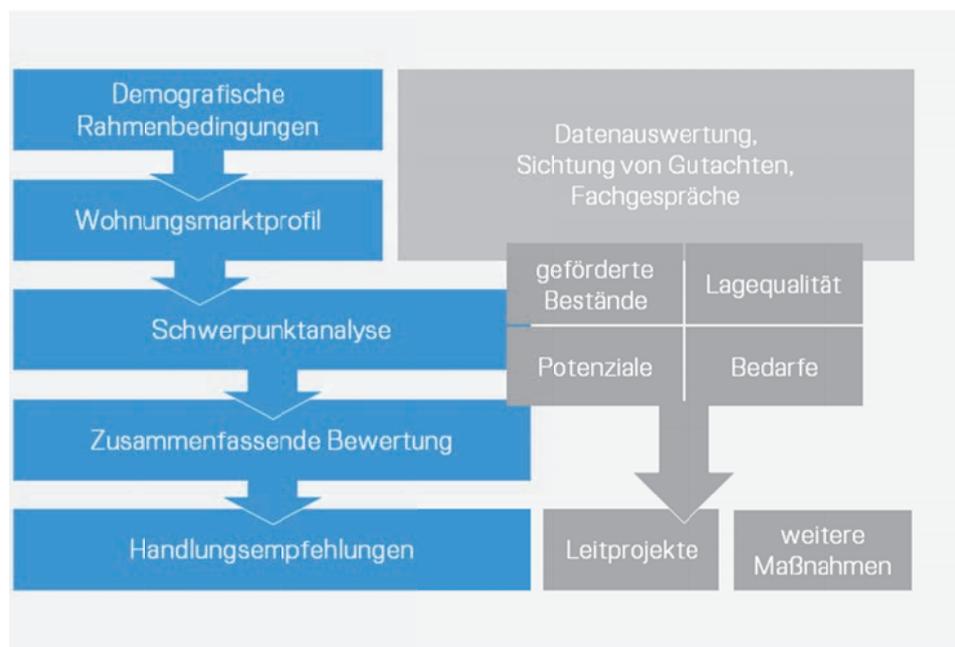


Abb. 1: Ablaufdiagramm
SSR

2 DEMOGRAFIEPROFIL

In diesem Kapitel werden zur Identifizierung zentraler Herausforderungen zunächst ausgewählte Aspekte in Form eines Demografieprofils betrachtet. Dazu werden wichtige Kenngrößen des Nachfrageverhaltens analysiert und regional eingeordnet. Hierzu zählen die bisherige Bevölkerungsentwicklung, bestehende Wanderungsmuster sowie die zukünftige Entwicklung von Bevölkerungszahl und –struktur. Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte stellt eine entscheidende Kenngröße dar.

Die ostwestfälische Stadt Herford, Kreisstadt des Kreises Herford im Regierungsbezirk Detmold, gehört nach der Abgrenzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Wohnungsmarktregion Bielefeld. Die Bertelsmannstiftung stuft die Stadt als Demografietyt „Mittelgroße Kommune geringer Dynamik im Umland von Zentren und im ländlichen Raum“ ein.

Das Demografieprofil der Stadt Herford bezieht sich bei Zeitreihen und regionalen Vergleichen aufgrund der Datenverfügbarkeit auf Daten des statistischen Landesamts IT.NRW. Kleinräumige Analysen werden auf Grundlage einer anonymisierten, GIS-basierten Auswertung der kommunalen Einwohnermeldedaten durchgeführt.

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Die Entwicklung der Einwohnerzahl Herfords ist in den zurückliegenden Jahrzehnten unterschiedlich verlaufen: Nach Jahren des Rückgangs gab es von der Mitte der 1980er-Jahre bis 1993 einen Anstieg auf ca. 65.650 Einwohner, seitdem einen leichten Rückgang auf 63.786 Einwohner im Jahr 2011 (IT.NRW). Die auf den Ergebnissen des Zensus 2011¹ vom 09. Mai 2011 basierende Fortschreibung ergibt für den 31.12.2011 aufgrund methodischer Unterschiede eine deutlich höhere Zahl von ca. 65.000 Einwohnern (s. Abbildung 2).

In den vergangenen 20 Jahren hat sich allerdings nicht nur die Gesamtzahl der Einwohner verändert, sondern insbesondere deren strukturelle Zusammensetzung, ablesbar zum Beispiel an den veränderten Anteilen einzelner Altersjahrgänge (s. Abbildung 3). Illustriert werden kann dies anhand der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er- Jahre, die einen überproportionalen Anteil an der Bevölkerung haben. Die Alterung der Angehörigen dieser Einwohnergruppe führt im Zeitverlauf zu einer Zunahme älterer Einwohner.

Noch 1990 machte die Altersgruppe der 20- bis 40- Jährigen mit 29% einen Großteil der Bevölkerung Herfords aus. Heute ist hingegen dieser Großteil der Bevölkerung (29%) zwischen 40 und 60 Jahren alt, während außerdem die Gruppe der über 60- Jährigen schon den zweitgrößten Anteil (27%) hat. Der Anteil der Altersgruppe der 20- bis 40- Jährigen hat hingegen auf 22% abgenommen (s. Abbildung 3),

¹ Volkszählung aus dem Jahr 2011. Sie erlaubt keine Darstellung von Zeitreihen, so dass Zeitreihen auf Zahlen von IT.NRW basieren.

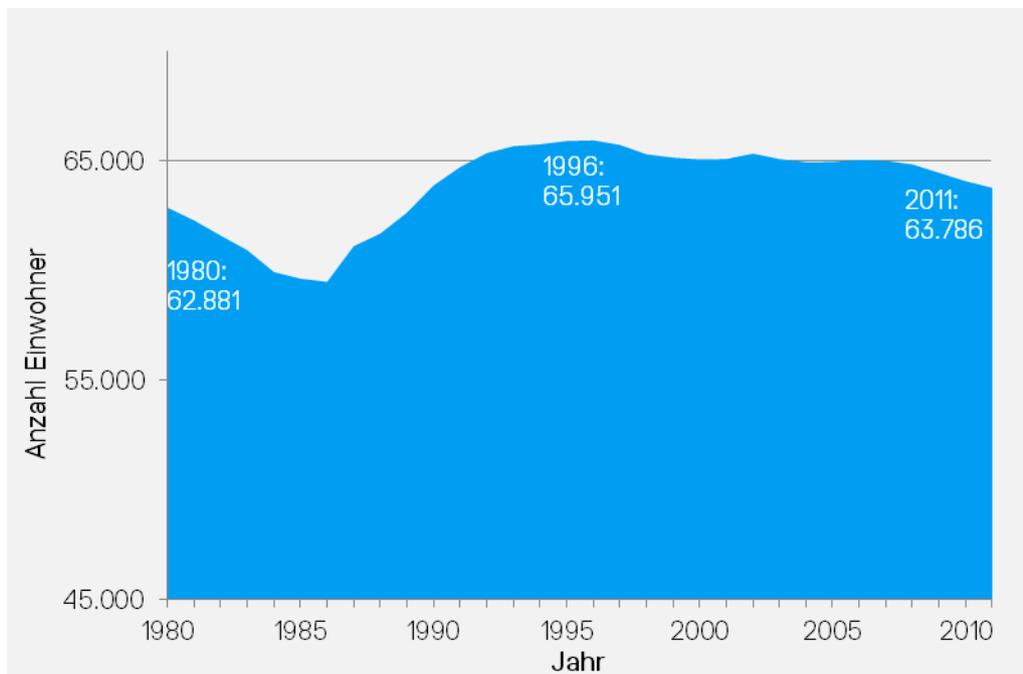


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Herford seit 1980
IT.NRW 2012



Abb. 3: Altersstrukturelle Veränderungen in Herford 1990/2000/2011
IT.NRW 2012

Erhöhte Anteile an Migranten

Herford hat mit 8,3% einen kreisstadttypisch leicht erhöhten Ausländeranteil im Vergleich zum Kreis Herford (5,8%), der allerdings unterhalb des Werts von NRW liegt (9,2%). Außerdem hat jeder dritte Einwohner in Herford einen Migrationshintergrund. Dies ist im Vergleich zum Kreis Herford, Regierungsbezirk Detmold und Land NRW auffällig, wo lediglich jeder vierte Einwohner einen Migrationshintergrund hat. (vgl. Zensus 2011)

Kein deutliches Muster bei kleinräumiger Bevölkerungsentwicklung – Wachsende Bereiche mit Neubaumentwicklung

Eine Auswertung der kommunalen Einwohnermeldedaten lässt neben gesamtstädtischen Entwicklungstrends auch kleinräumige Analysen der Bevölkerungsentwicklung zu. Abbildung 4 (vorherige Seite) zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den statistischen Bezirken der Stadt Herford zwischen 2007 und 2012 (zur kleinräumigen Orientierung s. Seite 70). Während die meisten Bezirke Einwohnerverluste hinnehmen mussten, ist die Bevölkerungszahl in einzelnen Bezirken, vor allem in Innenstadtrandlage, angestiegen. In den statistischen Bezirken mit Einwohnergewinnen hat größtenteils Neubaumentwicklung in der Vergangenheit stattgefunden.

Bevölkerungsabnahme in der Region zwischen 2000 und 2011

Zur Einordnung der Bevölkerungsentwicklung Herfords wird die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Region dargestellt. In die regionale Betrachtung wurden aufgrund der engen Wanderungsverflechtungen neben dem Kreis Herford auch die Großstadt Bielefeld sowie die südlich angrenzenden Kommunen Bad Salzuflen und Leopoldshöhe einbezogen.

Abbildung 5 (Seite 12) verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung in der Region zwischen 2000 und 2011. Mit Ausnahme von Bielefeld (+0,5%) haben alle Kommunen in diesem Zeitraum Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Die deutlichsten Einwohnerrückgänge zeigen Vlotho (-7,1%), Spenge (-6,6%) und Hiddenhausen (-6,1%). Herford weist mit -2% einen geringeren Bevölkerungsrückgang als viele andere Vergleichskommunen und der Kreis Herford (-2,7%) auf. Im Vergleich mit weiteren Kreisstädten in Ostwestfalen-Lippe ist die Entwicklung in diesem Zeitraum negativer verlaufen als in Gütersloh (+1,7%), Minden (-1,4%) und Detmold (-1,4%).

Bevölkerungsentwicklung in der Region zwischen 2000 und 2011

- Bevölkerungsabnahme
- Bevölkerungszunahme
- Gemeindegrenzen



ohne Maßstab

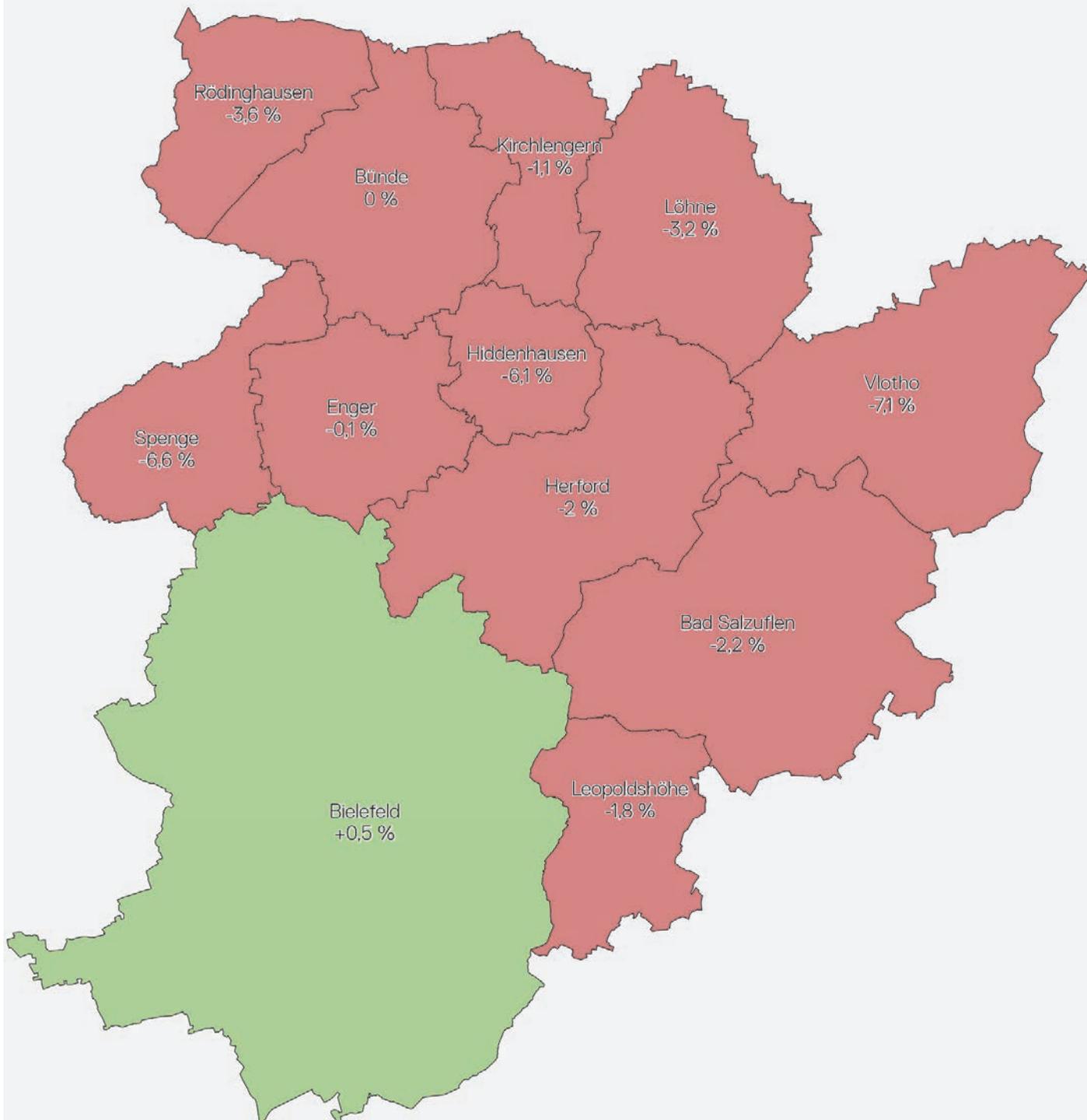


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2000 – 2011
IT.NRW 2012

2.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2030

Nach der Prognose von IT.NRW wird sich der Bevölkerungsrückgang Herford bis 2030 weiter fortsetzen (s. Abbildung 6). Die Einwohnerzahl wird, gerechnet ab 2011, um 7,5% auf dann ca. 59.300 stetig zurückgehen (vgl. IT.NRW 2012).

Damit einher geht eine weitere Verschiebung der Altersstruktur. Während heute schon die Altersklasse der 40- bis 60-jährigen Einwohner mit 29% den Großteil der Bevölkerung ausmacht, wird die Tendenz zu einer Zunahme älterer und hochbetagter Einwohner weiter anhalten. 2030 wird jeder dritte Einwohner über 60 Jahre alt sein. Der Anteil der Altersgruppe der 20- bis 40- Jährigen nimmt weiter bis auf 22% ab (s. Abbildung 7, vgl. IT.NRW 2012).

Prognostizierte Bevölkerungsabnahme in (fast) der ganzen Region bis 2030

Herford ordnet sich damit in die Entwicklung der Region bis 2030 ein. Der negative Bevölkerungstrend wird sich laut Prognose von IT.NRW in der Region weiter fortsetzen. Bis 2030 werden alle Kommunen mit Ausnahme von Leopoldshöhe (+2,5%) Einwohner verlieren. Möglicher Erklärungsansatz hierfür ist ein erhöhter Zuzug nach Leopoldshöhe aufgrund des Übergangsheims für ausländische Flüchtlinge. Die Bevölkerungszahl in Bielefeld wird sich um 1,8% verringern, die des Kreises Herford um 9,1%. Mit zunehmender Entfernung von Bielefeld nehmen die Einwohnerverluste leicht zu. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang fällt in Herford im Vergleich zu anderen Kreisstädten der Region Ostwestfalen-Lippe wie Gütersloh (-2,0%), Minden (-5,9%) und Detmold (-7,4%) größer aus.

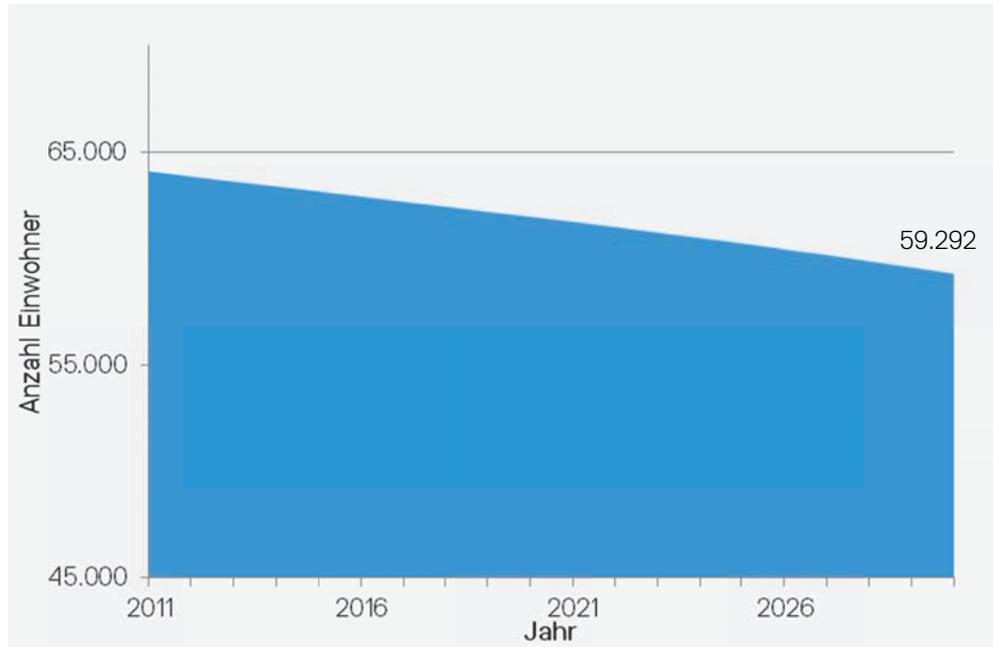


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in Herford bis 2030
IT.NRW 2012

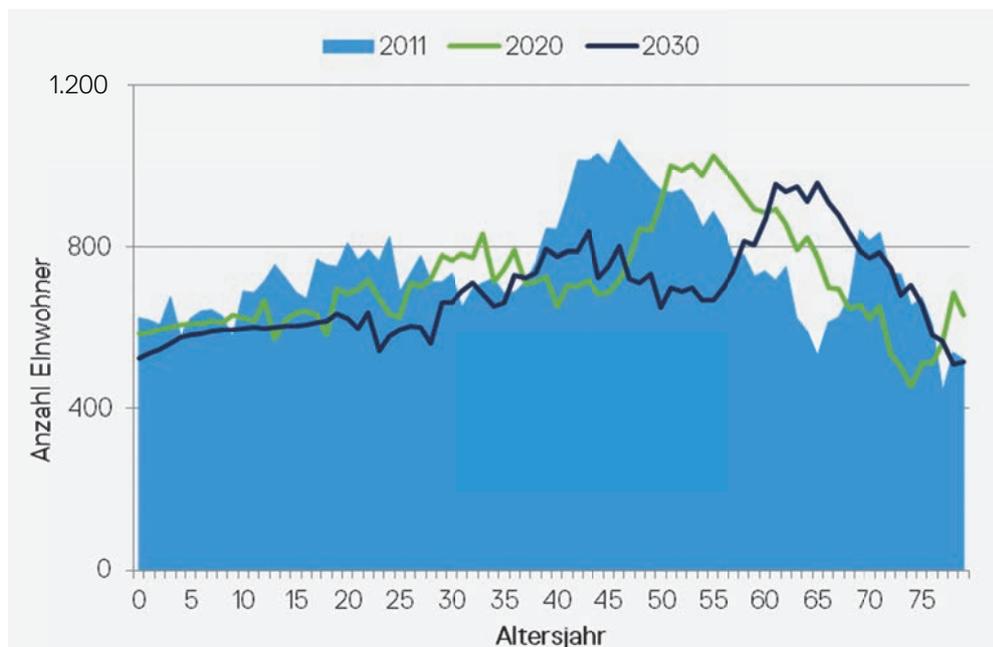


Abb. 7: Altersstrukturelle Veränderungen in Herford 2011/2020/2030
IT.NRW 2012

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Region zwischen 2011 bis 2030

- Bevölkerungsabnahme
- Bevölkerungszunahme
- Gemeindegrenzen



ohne Maßstab

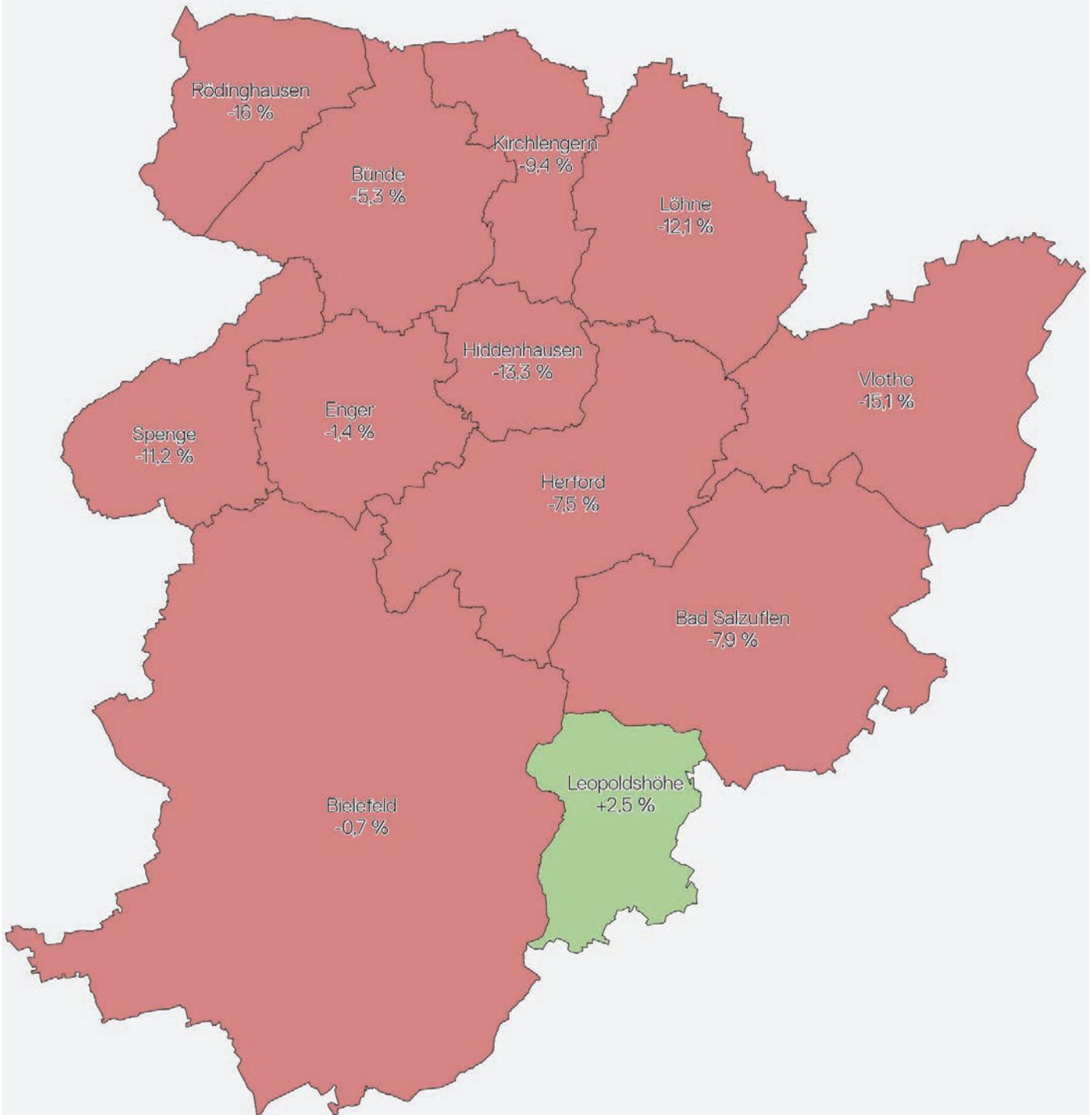


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 – 2030
IT.NRW 2012

2.3 WANDERUNGEN

Die Wanderungen entscheiden neben der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) im besonderen Maße über die Einwohnerentwicklung einer Kommune. Dabei kann die Anzahl und Struktur der Zu-, Fort- und Umzüge durch städtisches Handeln in gewissem Maße beeinflusst werden.

Folgende Zahlen verdeutlichen den Umfang der Wanderungsbewegungen: In den analysierten Jahren von 2006 bis 2011 zogen 18.477 Personen nach Herford. Gleichzeitig verließen 18.951 Personen die Stadt. Der Wanderungssaldo war in der Summe (- 474) leicht negativ (vgl. IT.NRW 2012).

Enge Wanderungsbeziehungen Herfords mit der Region

Die Stadt Herford weist enge Wanderungsverflechtungen mit den benachbarten Kommunen der Kreise Herford und Lippe sowie mit der Stadt Bielefeld auf (s. Abbildung 9). Fast drei Viertel aller Zu- und Fortzüge aus bzw. nach Herford hatte ihre Quelle bzw. ihr Ziel in dieser Region. Der Wanderungssaldo zwischen Herford und der Region war zwischen 2006 und 2011 positiv (vgl. IT.NRW 2012).

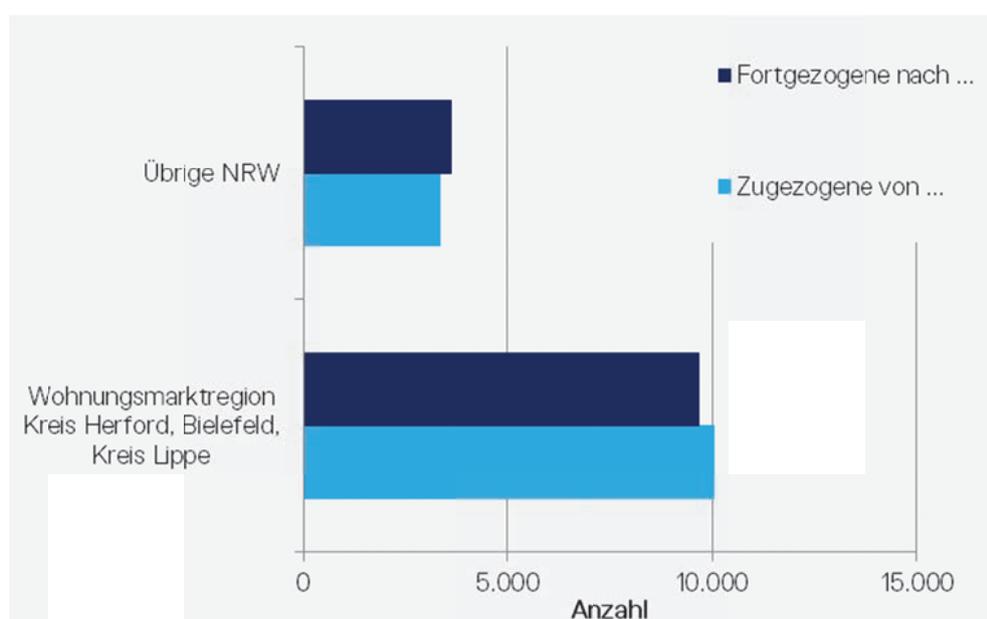


Abb. 9: Wanderungsbeziehungen von Herford mit der Region und übrigen Kommunen in NRW 2006 – 2011
IT.NRW 2012

Die Kommunen mit den im jährlichen Durchschnitt positivsten und negativsten Wanderungssalden des Zeitraums zeigt Tabelle 1.

Ausgeglichenes altersspezifisches Wanderungsmuster

Neben den absoluten räumlichen Wanderungsmustern ist die Analyse des altersspezifischen Wanderungsverhaltens wichtig. Bei Betrachtung der Wanderungssalden je 1.000 Einwohner nach Altersklassen (s. Abbildung 10) wird ein insgesamt ausgeglichener Saldo in allen Altersklassen deutlich. Lediglich bei den 30- bis 50-Jährigen sowie bei den über 65-Jährigen sind leicht negative Wanderungssalden erkennbar. Das altersspezifische Wanderungsmuster Herfords unterscheidet sich damit von dem Bielefelds und Bündes.

Räumlich-altersspezifische Wanderungsbeziehungen

Verknüpft man das Alter der Wandernden jeweils mit Quelle und Ziel der Wanderungen, ergibt sich ein räumliches Muster des Wanderungsverhaltens verschiedener Altersklassen. Verschiedene Altersgruppen wandern unterschiedlich.

Die 18- bis 25-jährigen Einwohner verlassen Herford überwiegend nach Bielefeld. Einwohnergewinne gibt es in dieser Altersklasse hingegen aus Löhne, Hiddenhausen, Enger und Bünde. Trotz der großen Wanderungsverluste nach Bielefeld war der Saldo der Altersklasse mit der Region in der Summe zwischen 2006 und 2010 positiv (s. Abbildung 11).

In der Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen finden Abwanderungen überwiegend nach Hiddenhausen statt. Hinzu kommen negative Wanderungssalden mit Bad Salzuflen, Bünde, Enger und Löhne. Einwohnergewinne konnten im Betrachtungszeitraum in dieser Altersklasse überwiegend aus Bielefeld erzielt werden (s. Abbildung 12).

Der negative Wanderungssaldo der über 65-Jährigen entsteht überwiegend durch Wanderungsverluste nach Bad Salzuflen und Löhne. Zuwanderungen gibt es aus Bielefeld und Hiddenhausen. Diese älteren Einwohner stellen insgesamt die Altersklasse mit der geringsten Wanderungsintensität dar (s. Abbildung 13).

Zuzüge	Fortzüge
Bielefeld (+53,2)	Hiddenhausen (-60,4)
Spenge (+14,0)	Bad Salzuflen (-22,6)
Enger (+9,8)	Münster (-16,8)
Lage (+9,2)	Paderborn (-16,2)
Schöppingen (+8,2)	Löhne (-15,0)

Tabelle 1: TOP-5-Kommunen mit Wanderungsbeziehungen zu Herford, Durchschnitt 2006 bis 2010
IT.NRW 2012

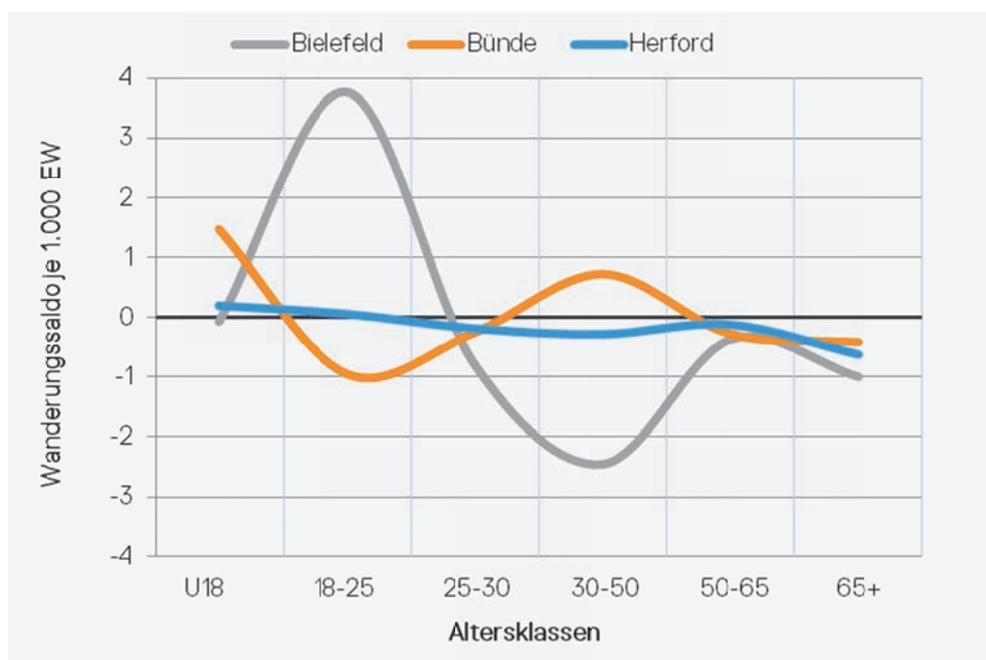


Abb. 10: Altersspezifischer Wanderungssaldo pro 1.000 EW im Durchschnitt 2006 – 2010
IT.NRW 2012

Wanderungssalden von Herford mit den Gemeinden der Region (Altersklasse der 18- bis 25-Jährigen)



ohne Maßstab

- negativer Wanderungssaldo von Herford
- positiver Wanderungssaldo von Herford
- Gemeindegrenzen

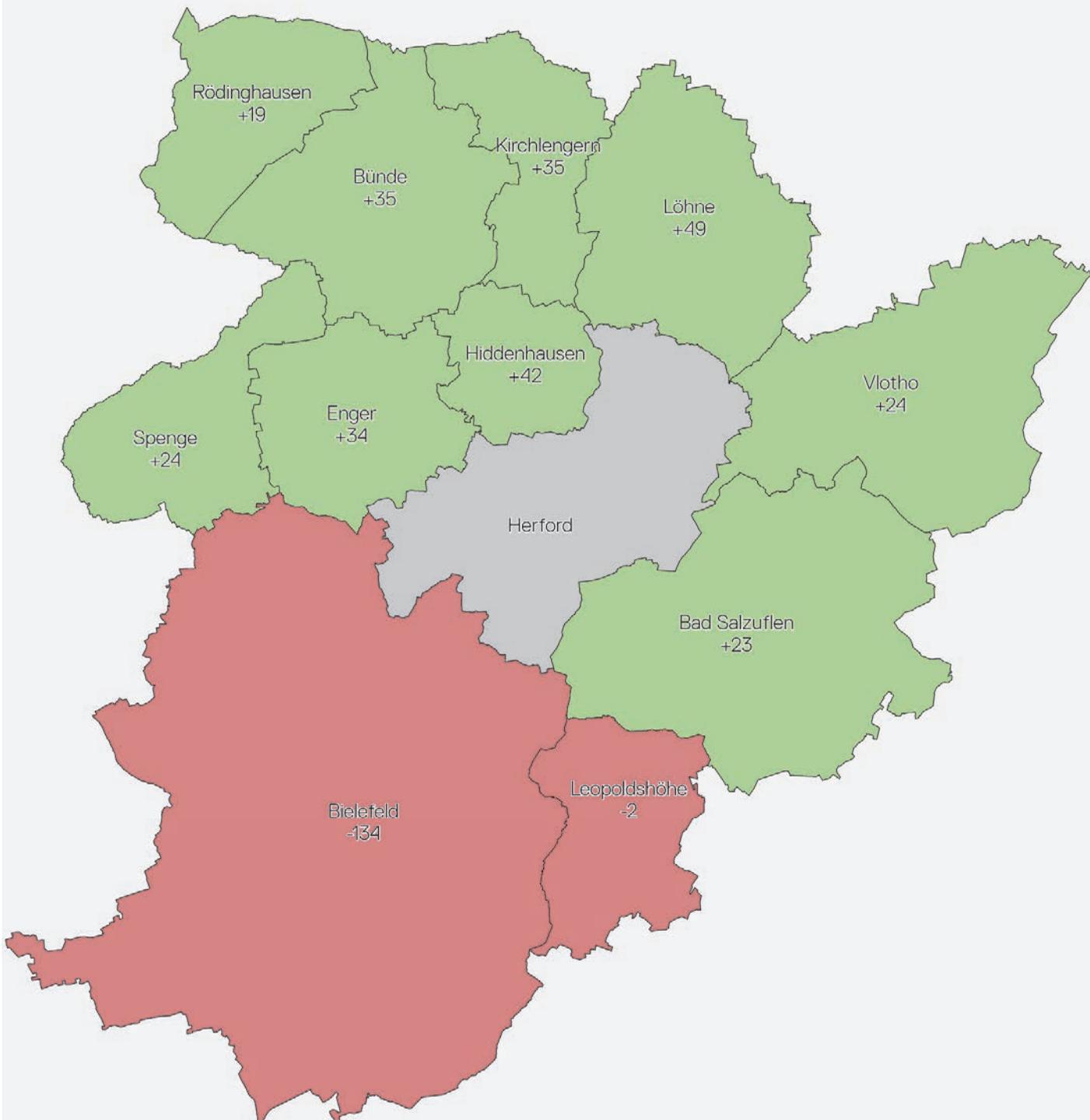


Abb. 11: Wanderungsbeziehungen der 18- bis 25- Jährigen mit der Region von 2006 – 2010
IT.NRW 2012

Wanderungssalden von Herford mit den Gemeinden der Region zwischen 2006 und 2010 (Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen)



ohne Maßstab

- negativer Wanderungssaldo von Herford
- positiver Wanderungssaldo von Herford
- Gemeindegrenzen

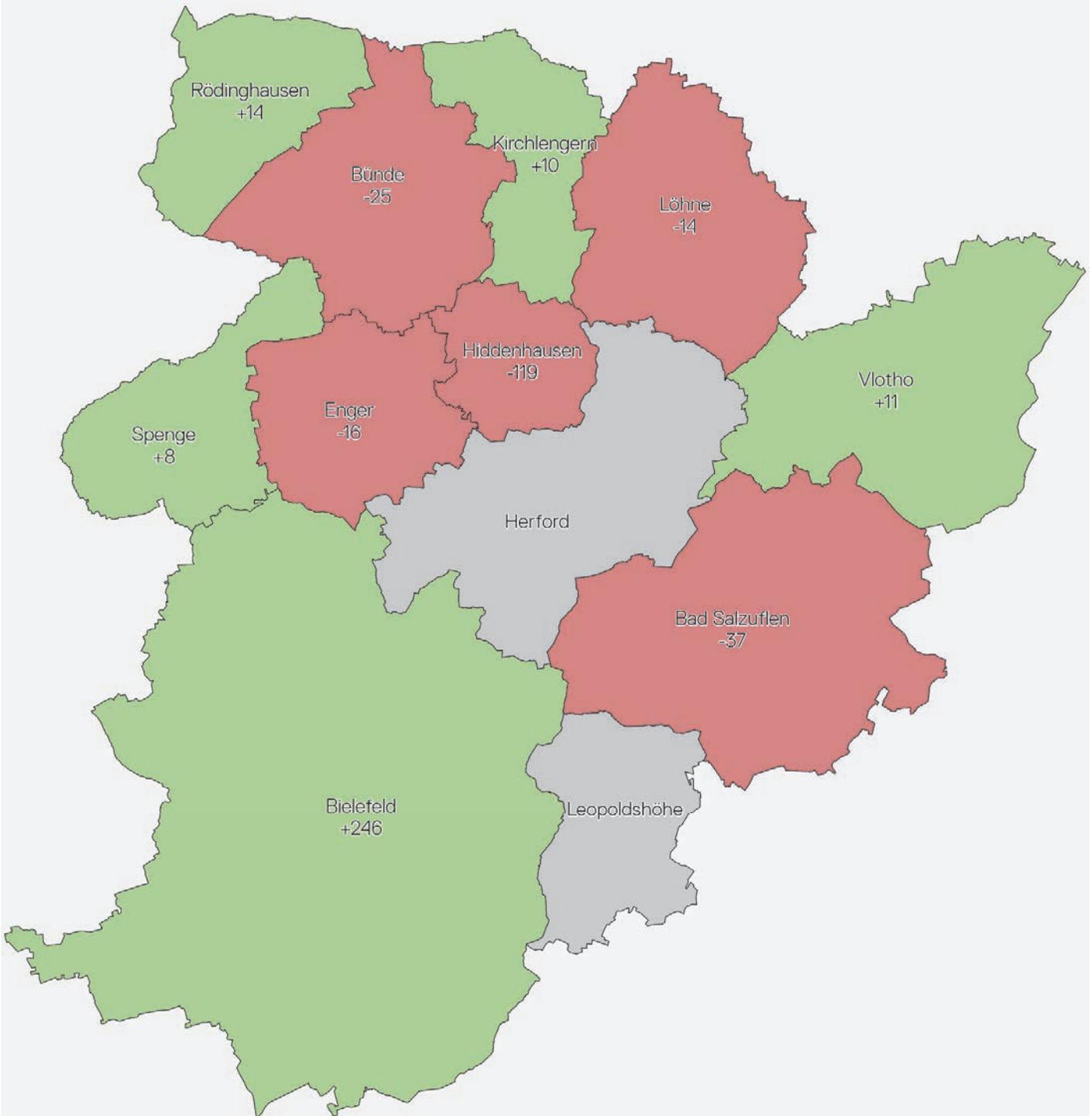


Abb. 12: Wanderungsbeziehungen der 30- bis 50- Jährigen mit der Region von 2006 – 2010
IT, NRW 2012

Wanderungssalden von Herford mit den Gemeinden der Region zwischen 2006 und 2010
(Altersklasse der über 65-Jährigen)



ohne Maßstab

- negativer Wanderungssaldo von Herford
- positiver Wanderungssaldo von Herford
- Gemeindegrenzen

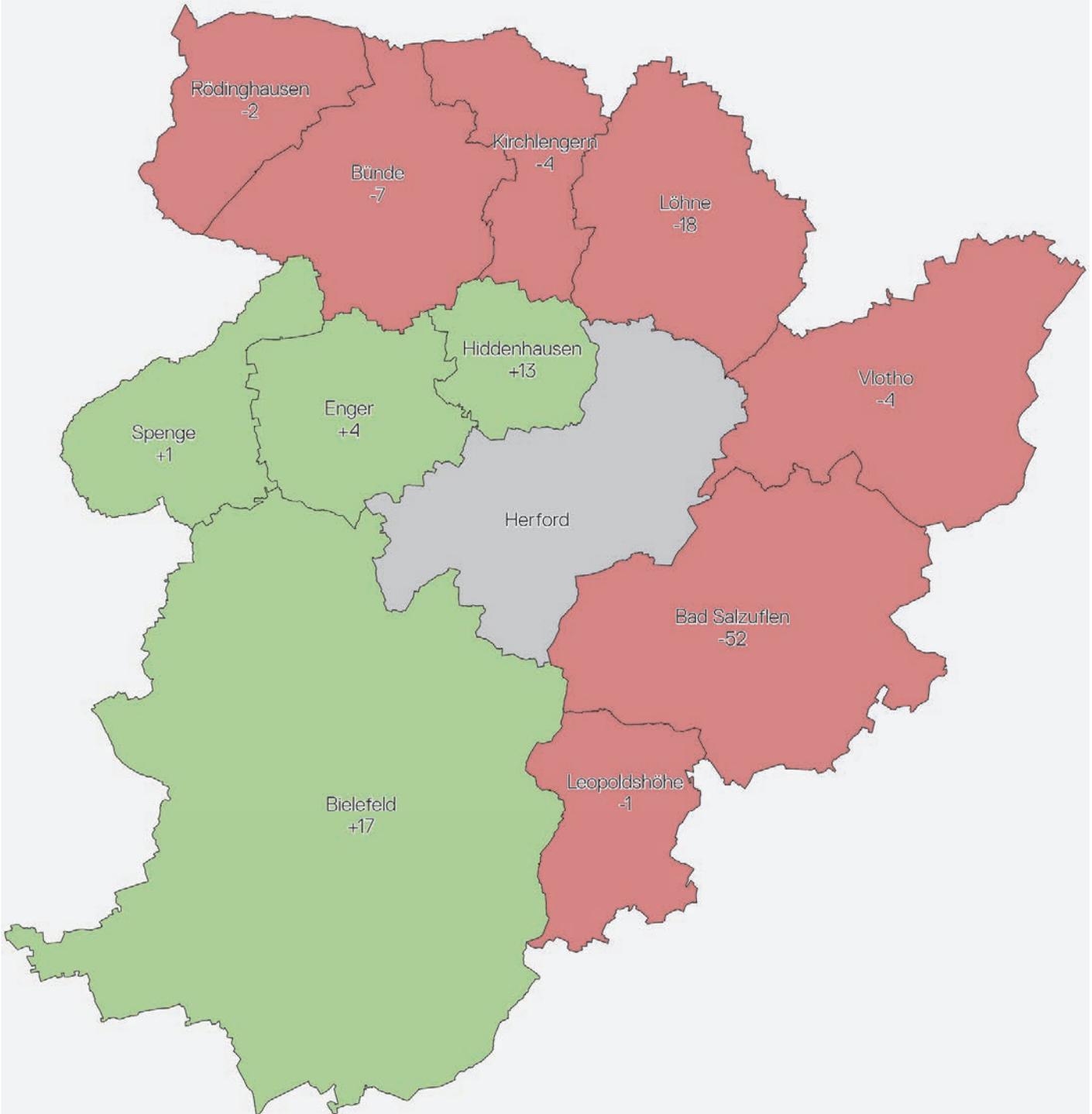


Abb. 13: Wanderungsbeziehungen der über 65- Jährigen mit der Region von 2006 - 2010
IT.NRW 2012

2.4 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE

Die Entwicklung der Haushaltszahlen macht den entscheidenden Faktor der quantitativen Betrachtung der zukünftigen Wohnraumnachfrage aus, da Wohnungen von Haushalten nachgefragt werden. In der Regel bewohnt ein Haushalt eine Wohnung.

Der Auftrag an SSR umfasst eine Vorausberechnung der Zahl der Haushalte nach dem Mitgliederquotenverfahren². Die Abbildungen 14 bis 16 verdeutlichen, wie sich die Haushaltszahl und -struktur in Herford, basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW und den Haushaltsmitgliederquoten von Destatis, entwickeln werden.

Die Anzahl der Haushalte wird sich zwischen 2011 und 2030 um 5,6% von 31.473 bis auf 29.690 Haushalte verringern. Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Haushaltsstrukturen hin zu kleinen Haushalten. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte insgesamt stabil bleiben und die der Einpersonenhaushalte sich nur leicht reduzieren wird, nimmt die Anzahl großer Haushalte mit 3, 4 bzw. 5 und mehr Personen deutlich stärker ab, nämlich um ca. 13% auf 7.999 auf 6.932.

Daraus kann gefolgert werden, dass der Anteil der Familien an der Gesamtbevölkerung abnehmen wird. Die Anzahl der Singlehaushalte, von Senioren- und Alleinerziehenden-Haushalten wird zunehmen. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte hatten demnach schon im Jahr 2011 einen Anteil von 74% an allen Haushalten. Bis 2030 erhöht sich deren Anteil leicht auf 77%. Die Vereinzelung und Ausdifferenzierung der Lebensstile (Trend zu kleinen Haushalten) ist damit in Herford bereits heute vergleichsweise weit fortgeschritten.

Ein Großteil der kleinen Haushalte entsteht jedoch durch natürliche Alterungsprozesse und ist nicht mit einem Wohnungswechsel verbunden. Wo früher zum Beispiel eine Familie in einem Haus zusammengelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern. Dieser so genannte Remanenzeffekt verstärkt den Trend zu einer Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche (s. Abbildung 17). Der Effekt sorgt auch dafür, dass trotz rückläufiger Zahl an Familien die tendenziell familiengerechten Wohnungen zunehmend von kleinen (Single-) Haushalten bewohnt werden.

² Altersspezifische Wahrscheinlichkeit, einem bestimmten Haushaltstyp anzugehören; abgeleitet aus dem laufenden Mikrozensus.

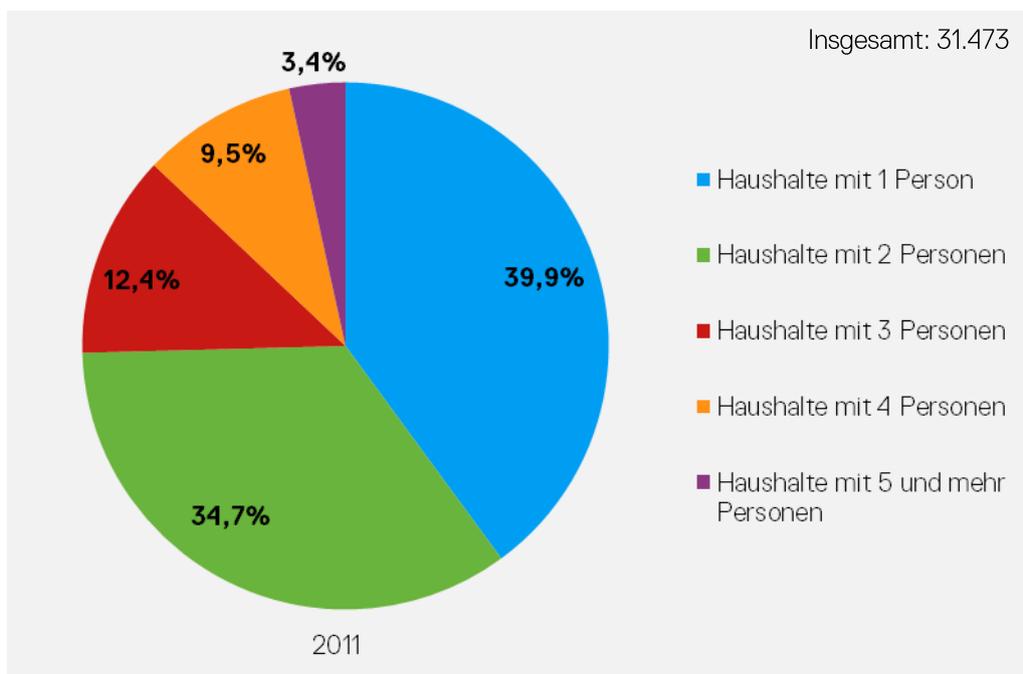


Abb. 14: Haushaltsstrukturen in Herford 2011
SSR/ Destatis 2010

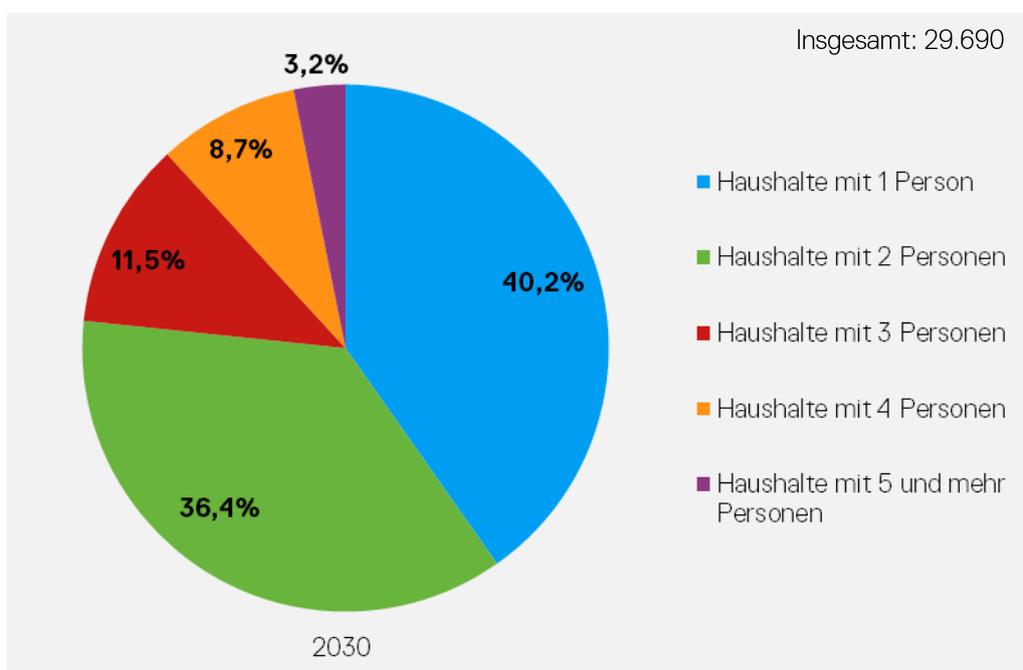


Abb. 15: Haushaltsstrukturen in Herford 2030
SSR/ Destatis 2010

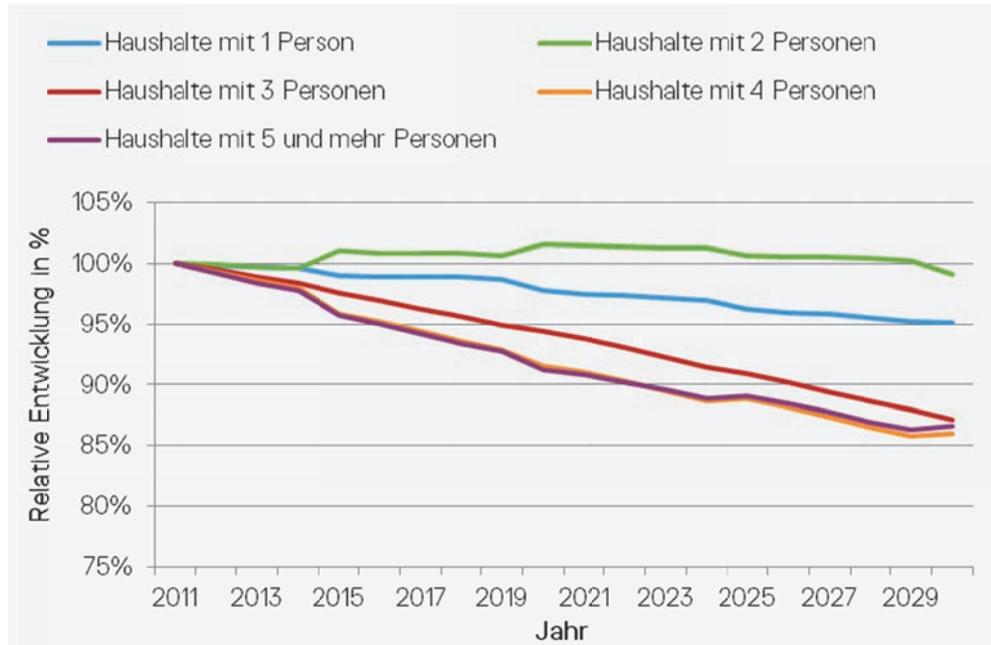


Abb. 16: Entwicklung der Haushaltstypen in Herford 2011 – 2030
SSR/ Destatis 2010

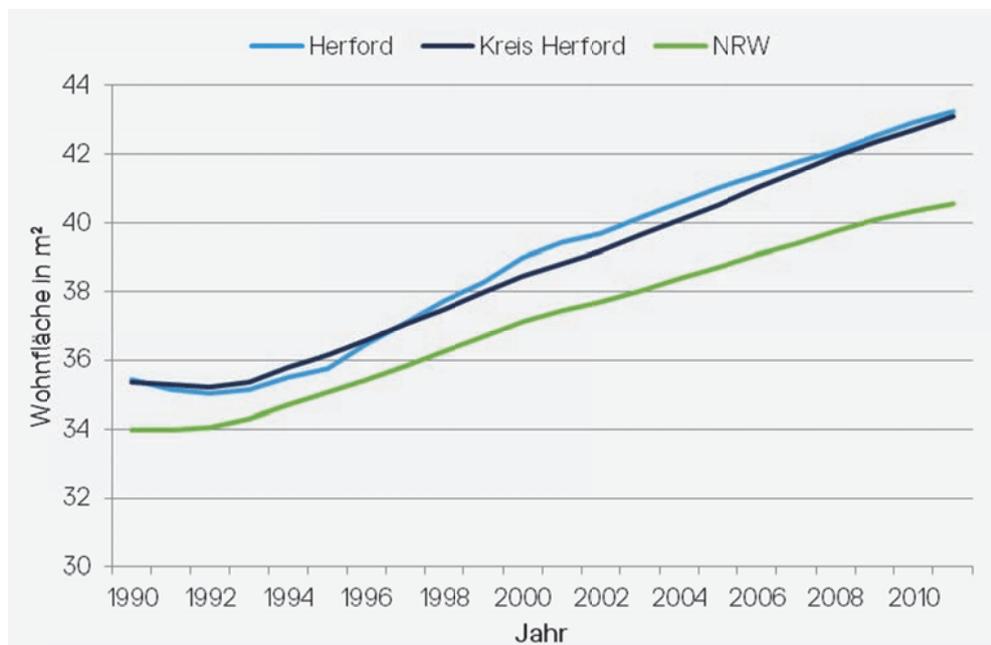


Abb. 17: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Herford 1990 – 2011
IT.NRW 2012

2.5 SCHLUSSFOLGERUNGEN DEMOGRAFIEPROFIL

- Der demografische Wandel in Herford ist nicht „aufzuhalten“, da eine Kommune nur geringen Einfluss darauf nehmen kann. Er ist die entscheidende Rahmenbedingung der Nachfrageentwicklung auf dem Herforder Wohnungsmarkt. Das Handlungskonzept Wohnen muss darauf abgestellt sein, dass die Einwohner Herfords „weniger, älter und bunter“ werden.
- Die Wohnraumnachfrage in Herford wird zukünftig leicht nachlassen. Die Gefahr vermehrter Wohnungsleerstände nimmt zumindest kleinräumig zu. Leerstandsbeobachtung und Bestandssicherung sind folglich wichtige Themen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung. Dies verstärkt sich durch den Abzug der britischen Streitkräfte sowie der etwa 1.300 außerhalb der Kasernen wohnenden Angehörigen, die nicht meldepflichtig sind.
- Auf schrumpfenden Märkten gewinnt die Qualität des Wohnungsbestands verstärkt an Bedeutung und entscheidet über dessen Marktgängigkeit. Die Eigentümer der Wohnungsbestände müssen für die Notwendigkeit der Bestandssanierung sensibilisiert werden. Hierfür eignen sich Beratungs- und Förderangebote.
- Dies unterstreicht auch die Alterung der Herforder Stadtgesellschaft. Die Wohnquartiere in Herford müssen den Ansprüchen aller Generationen gerecht werden. Neben dem Ausbau von Unterstützungsdienstleistungen müssen bestehende Wohnangebote barrierefrei umgebaut werden.
- Gleichzeitig steht durch die Alterung der Einwohner der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand an. Entsprechende Bestände gilt es zu identifizieren, sodass das Leerstandsrisiko verringert und das frei werdende Wohnraumpotenzial genutzt wird.
- Die Singularisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile führt zu einer Zunahme der Haushalte von Singles, berufstätigen Paaren ohne Kinder und von Alleinerziehenden; klassische Kleinfamilien kommen seltener vor. Der Wohnungsmarkt in Herford muss für diese Zielgruppen ein differenziertes Angebot vorhalten. Kleine, flexibel nutzbare Wohnungen werden vermehrt nachgefragt, das klassische Einfamilienhaus im Grünen verliert mehr und mehr an Bedeutung. Hier müssen alternative Wohnangebote geschaffen werden.
- Die Abwanderungen sind z.T. nicht unmittelbar zu beeinflussen, beispielsweise Bildungsabwanderung aufgrund fehlender Hochschulangebote. Wichtiger für den Herforder Wohnungsmarkt ist vielmehr die Generierung erhöhter Zuzugszahlen. Hier kann Herford z.B. abgesehen von Hochschulangeboten mit einer großen Anzahl an Bildungseinrichtungen werben. Die Bildungsabwanderung nach Bielefeld wird durch einen (Aus-) Bildungszug aus dem Kreis Herford abgemildert. Hier kommt der Vermarktung attraktiver Wohnangebote eine wichtige Aufgabe zu.

3 WOHNUNGSMARKTPROFIL

In diesem Kapitel erfolgt eine Analyse der heutigen Angebotssituation. Detaillierte Gebäude- und Wohnrauminformationen sollten im Rahmen dieses Gutachtens nicht durch eigene Erhebungen ermittelt werden. Die nachfolgenden Analyseergebnisse stützen sich deshalb auf eine Auswertung kommunaler Daten sowie vorhandener Gutachten und Datenbanken von Wohnungsunternehmen, Landesbehörden und Banken.

3.1 BESTAND

Viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

In Herford gibt es insgesamt rund 3.200 Mehrfamilienhäuser und 10.950 Ein- und Zweifamilienhäuser. 47,1% der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 52,9% in Mehrfamilienhäusern (s. Abbildung 18). Der Vergleich mit dem Kreis Herford zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Kreis: 34%); dies gilt auch für weitere Kreisstädte der Region (Gütersloh: 48%, Minden: 46%, Detmold: 45%). Insgesamt gibt es in Herford 32.373 Wohnungen in Wohngebäuden (vgl. IT.NRW Stand 31.12.2011).

Steigende Wohnflächenansprüche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner hat sich in Herford zwischen 1990 und 2011 von rund 35,5m² auf über 43m² erhöht. Die Pro-Kopf-Wohnfläche liegt damit über dem Landesdurchschnitt NRW von ca. 41m² (vgl. IT.NRW 2011, NRW.BANK 2012). Die Wohnfläche je Wohnung hat sich ebenfalls zwischen 2002 und 2011 von rund 83m² auf 85,3m² erhöht und entspricht damit dem Durchschnittswert von NRW (vgl. NRW.BANK 2012).

Hohes Gebäudealter

Fast zwei Drittel aller Wohngebäude in Herford wurden vor 1968 errichtet. Mit einem Anteil von 63% liegt dieser ältere Gebäudebestand leicht über dem Durchschnittswert des Kreises Herford von 60%. 22% des Gebäudebestands fällt in die Baualtersklasse 1969 bis 1987. Lediglich 15% wurden nach 1988 erbaut. Der Gebäudebestand in der vor 1988 etwa gleich großen Kreisstadt Gütersloh ist deutlich jünger, erklärbar vor allem mit dem starken Bevölkerungszuwachs der Stadt Gütersloh (vor 1968: 48%, nach 1988: 24%) (vgl. NRW.BANK 2012, s. Abbildungen 19 und 20).

Kommunales Wohnungsunternehmen als wichtiger Partner

40,7% der Wohnungen werden in Herford vom Eigentümer selbst bewohnt, 54,4% zu Wohnzwecken vermietet. Im Vergleich mit dem Kreis Herford (43,9%) und dem Regierungsbezirk Detmold (47,7%) ist der Mietwohnungsanteil damit hoch, allerdings auf dem

Niveau des Landesdurchschnitts. Mit einem Anteil von 4% an allen Wohngebäuden ist der Anteil der durch kommunale Wohnungsunternehmen vermieteten Wohnungen in Herford hoch (vgl. Zensus 2011). Insgesamt befinden sich über 80% der Gebäude in privatem Besitz. (s. Abbildung 21). Die Wohn- und Wirtschafts-Service GmbH (WWS) verfügt über einen Wohnungsbestand von rund 3.700, die Wohnungsgenossenschaft Herford-Stadt eG (WoGe) vermietet rund 760 Wohnungen. Damit verfügen die beiden Unternehmen über rund 13,5% aller Wohnungen in Herford.

Wohnungsleerstände kaum auffällig

Kleinräumige Daten zu leerstehenden Wohnungen liegen für Herford nicht vor. Der Zensus 2011 hat für die Stadt eine Leerstandsquote von 4,7% ermittelt. Hier weisen vergleichbare Kreisstädte wie Gütersloh (3,3%) und Detmold (4,0%) geringere Werte auf. Minden hingegen hat mit 5,3% einen größeren Anteil leer stehender Wohnungen. (vgl. Zensus 2011).

Geringe Gebäudequalität

Auffällig ist der mit 3,2% aller Wohnungen vergleichsweise hohe Anteil an Wohnungen im Substandard, also ohne Badewanne, Dusche und/oder WC. Der Kreis Herford weist hier ebenso wie die Kreisstädte Minden und Detmold mit rund 1% deutlich geringere Werte auf. In Gütersloh hingegen entsprechen 4,6% der Wohnungen dem Substandard. (vgl. Zensus 2011)

Mietermarkt

Für Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Höhe der Miete in verschiedenen Lagen ein entscheidender Faktor, um sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Das Mietniveau ist in Herford insgesamt niedrig. In guten Lagen sind in neuen Wohneinheiten vereinzelt Mietpreise von über 6 €/m² zu erzielen (s. Tabelle 2, Abbildung 31). In Bielefeld beispielsweise liegt die Miethöhe in vergleichbaren Lagen bei 7 bis 8 €/m².

Erschwingliche Eigenheime

Die NRW-Bank zeigt mit einer Auswertung die „Eigenheim-Erschwinglichkeit“ im regionalen Vergleich auf. Diese beschreibt den Faktor des zum Eigentumserwerb benötigten durchschnittlichen Haushaltsjahresnettoeinkommens. In Herford liegt dieser Faktor bei 5,9 und damit über dem Niveau des Kreises Herford (5,3), aber im Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen. (vgl. NRW.BANK 2012).

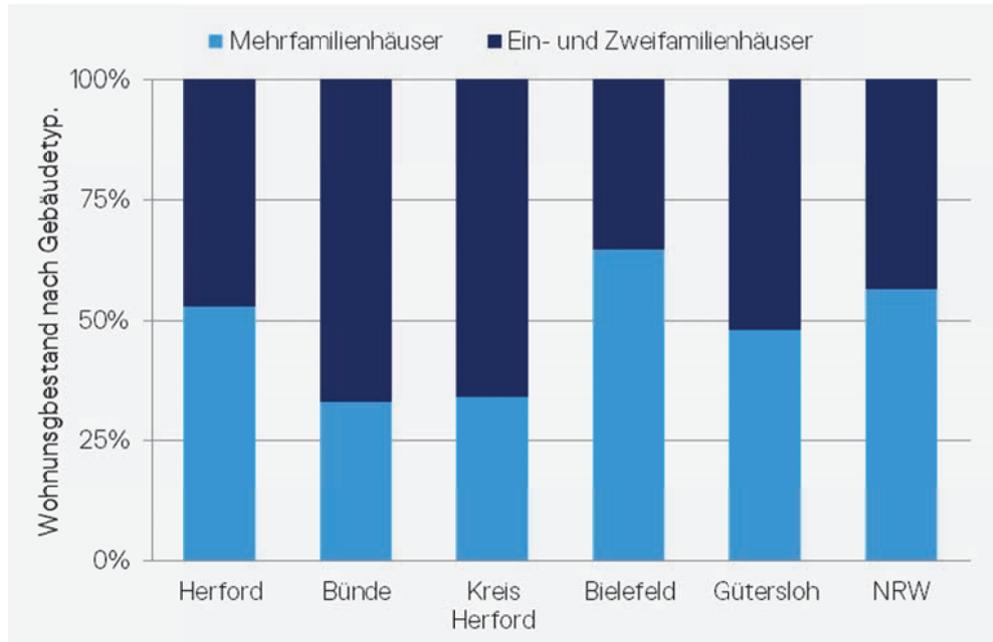


Abb. 18: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 31.12.2011
IT.NRW 2012

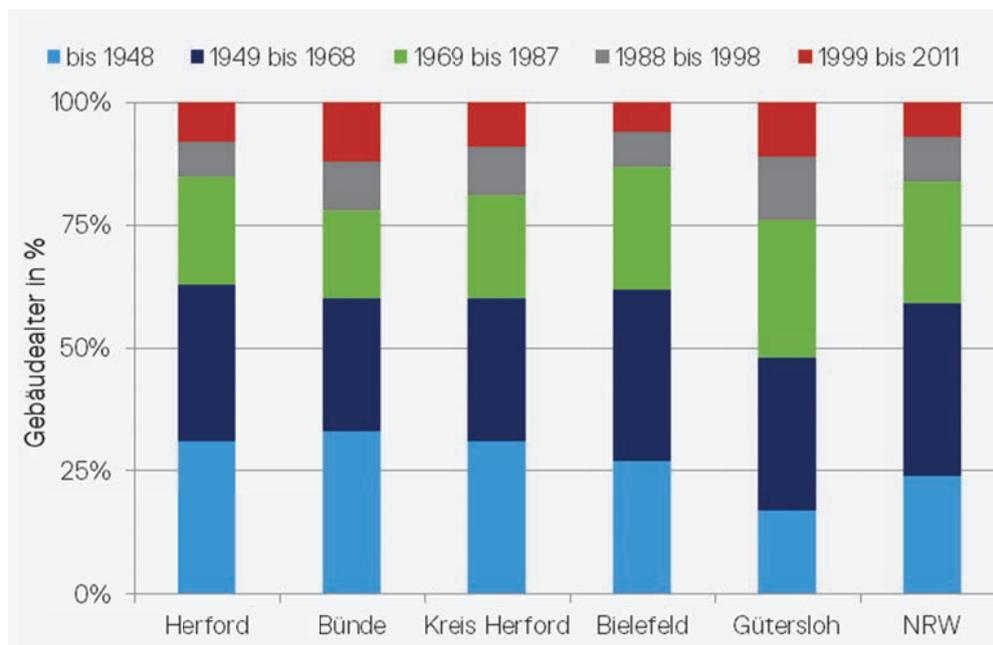


Abb. 19: Gebäudebestand nach Baualter
NRW.BANK 2012

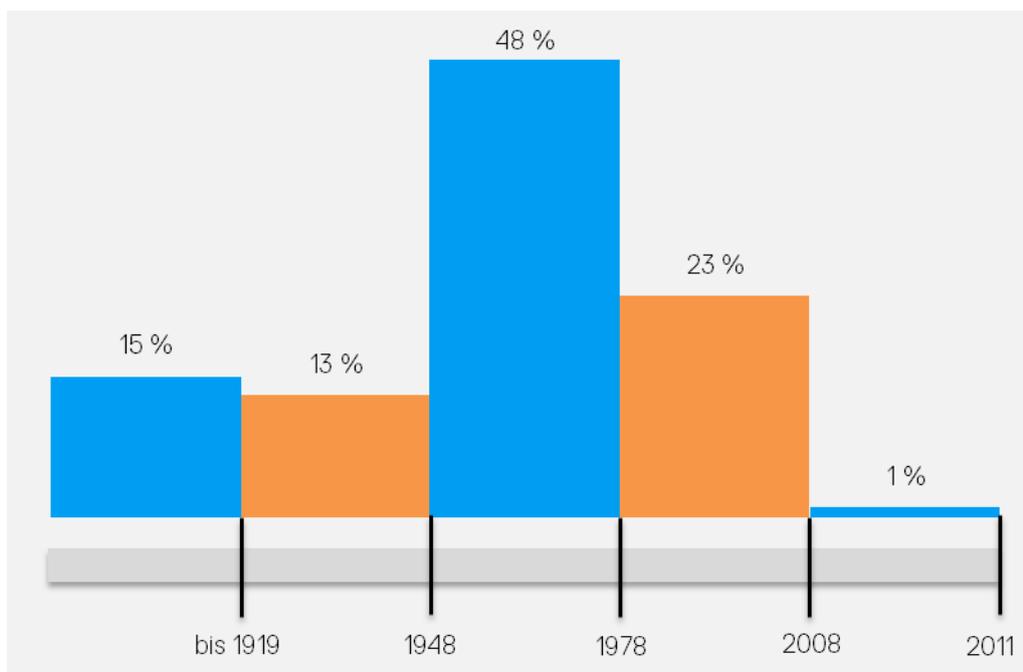


Abb. 20: Gebäudebestand nach Baualterklassen in Herford
Zensus 2011

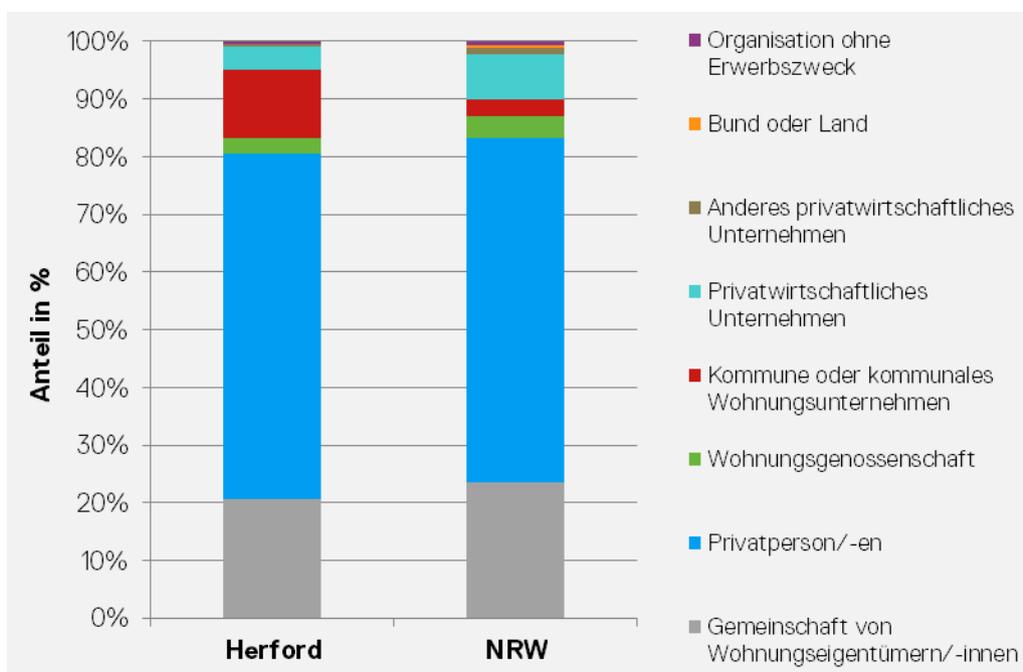


Abb. 21: Eigentümerstrukturen der Wohnungen in Herford
Zensus 2011

3.2 NEUBAU

Rückläufige Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Herford war in der Vergangenheit rückläufig. Dies äußert sich sowohl in niedrigen Baugenehmigungszahlen als auch in rückläufigen Baufertigstellungen. Vor dem Jahr 2000 wurden durchschnittlich jährlich Baugenehmigungen für mehr als 300 Wohnungen vergeben. Seitdem ist die Anzahl der Baugenehmigungen gesunken und erreichte zwischen 2005 und 2011 einen Durchschnittswert von lediglich ca. 120 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2011 wurden Baugenehmigungen für 139 Wohnungen erteilt. (s. Abbildung 22, vgl. IT.NRW 2012).

Weniger Baufertigstellungen

Die Anzahl der Baufertigstellungen ist dementsprechend in den vergangenen Jahren ebenfalls zurückgegangen. Zwischen 2001 und 2010 wurden im jährlichen Durchschnitt insgesamt 158 Wohnungen fertiggestellt. Im Zeitraum zwischen 2008 und 2010 lagen die Baufertigstellungen lediglich bei jährlich 91 Wohnungen im Durchschnitt (s. Abbildung 23). Insgesamt waren mehr als ein Drittel weniger Fertigstellungen zu verzeichnen, was vor allem auf den Rückgang der Neubauaktivitäten im Ein- und Zweifamilienhaussektor zurückzuführen ist. Im interkommunalen Vergleich mit Gütersloh, Minden und Detmold wird deutlich, dass die Bautätigkeit in Herford zwischen 2001 und 2010 noch vergleichsweise hoch war. Der Rückgang auf das Niveau der Jahre 2008 bis 2010 fällt deutlicher aus als in den anderen Kommunen, heute liegen die Zahlen für Herford insgesamt aber auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vergleichsstädten. Die Bautätigkeit von Wohnungen im Mehrfamilienhaussektor bleibt zwar stabil, befindet sich aber im Betrachtungszeitraum im interkommunalen Vergleich auf einem insgesamt niedrigen Stand (vgl. IT.NRW 2012).

Wohnungsbestand gewinnt (zunächst leicht) an Bedeutung

Bei rückläufiger Neubautätigkeit gewinnt gleichzeitig der Wohnungsbestand an Bedeutung. Die Anzahl der Kauffälle von Bestandsimmobilien hat seit 2006 leicht zugenommen. Hier ist eine Steigerung zu verzeichnen, wenn auch mit leichten Rückgängen in den Jahren 2009 und 2010, von 100 auf 154 Kauffälle im Jahr 2011 (s. Abbildung 24, vgl. Oberster Gutachterausschuss 2011).

Attraktive Bodenpreise insbesondere im Vergleich zu Bielefeld

Der Kaufpreis für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in mittleren Lagen liegt in Herford bei 110 €/m². In der Vergangenheit war der Kaufpreis stabil und befindet sich am oberen Rand des regionalen Durchschnitts. Das Bodenpreisniveau der südwestlich angrenzenden Großstadt Bielefeld ist mit 215 €/m² deutlich höher. Mit weiterer Entfernung von Bielefeld nimmt der Bodenpreis weiter ab und erreicht auch in den Vergleichsstädten Minden und Detmold in mittleren Lagen das Niveau von Herford; in Gütersloh sind baureife Grundstücke mit 195 €/m² teurer. (s. Abbildung 25, Seite 33)

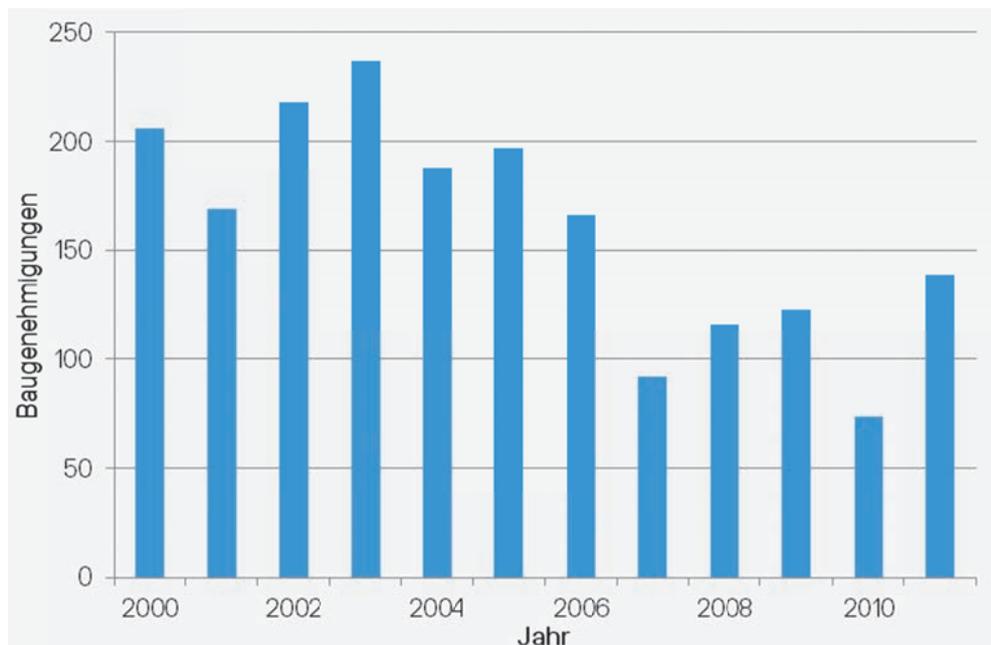


Abb. 22: Entwicklung der Baugenehmigungen in Herford 2000 – 2011
IT.NRW 2012

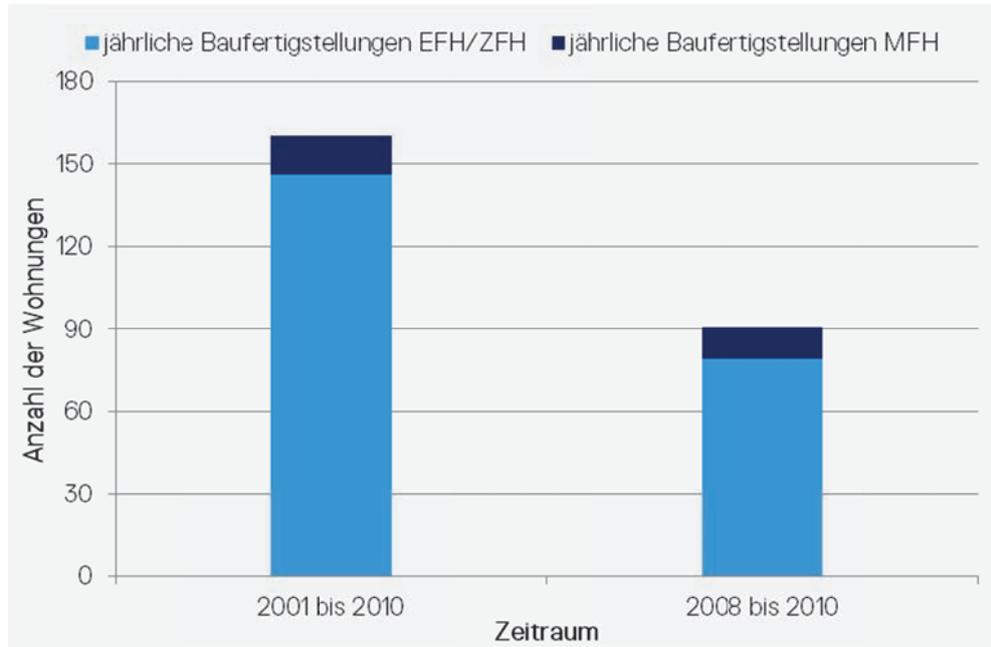


Abb. 23: Entwicklung der Baufertigstellungen in Herford 2001 - 2010
IT.NRW 2012

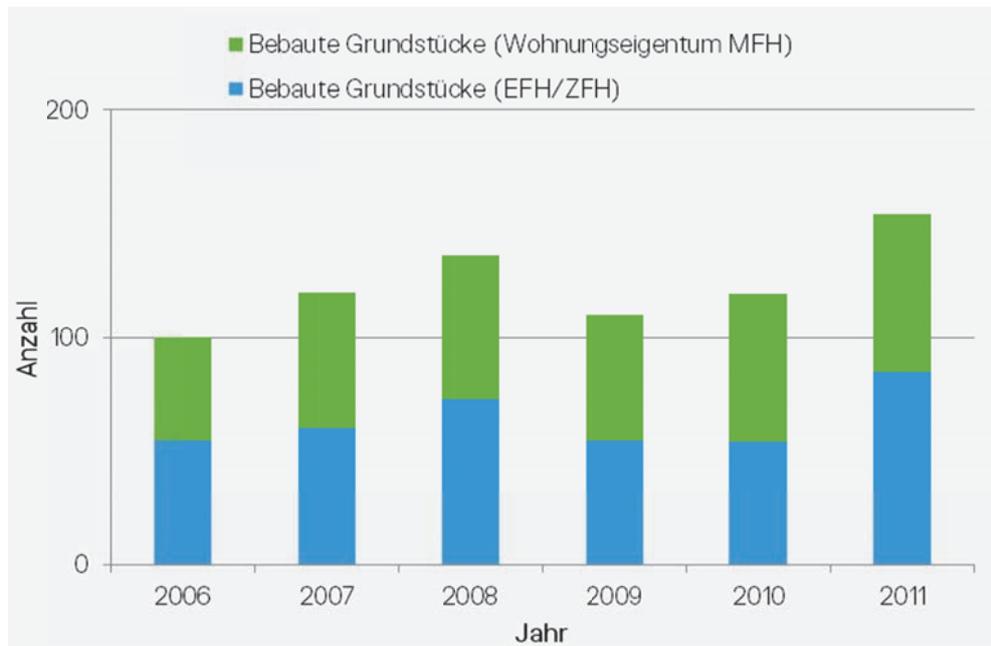


Abb. 24: Entwicklung der Bestandskauffälle in Herford von 2006-2011
Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2012

Kaufpreis für baureifes EZFH-Bauland in mittleren Lagen im regionalen Vergleich

- 60 bis 75 €/qm
- 76 bis 95 €/qm
- 96 bis 115 €/qm
- 116 bis 210 €/qm
- Gemeindegrenzen



ohne Maßstab



Abb. 25: Bodenrichtwerte in der Region 2012
BORIS:NRW

3.3 SCHLUSSFOLGERUNGEN WOHNUNGSMARKTPROFIL

Aus den Analysen zum Wohnungsmarktprofil der Stadt Herford lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

- Der Rückgang der Bautätigkeit und die Zunahme der Bestandskauffälle führen dazu, dass in Herford der Wohnungsbestand gegenüber dem Neubau an Bedeutung für die Wohnraumversorgung gewonnen hat. Wohnungsneubau spielt weiterhin eine wichtige Rolle zur Schaffung neuer Qualitäten, die Attraktivität des Wohnungsbestands wird allerdings zum entscheidenden Faktor für die Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsmarkts.
- Der Wohnungsbestand in Herford ist sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment energetisch und hinsichtlich der Barrierefreiheit sanierungsbedürftig. Dies lässt sich am vergleichsweise hohen Baualter und der großen Anzahl an Wohnungen im Substandard, d. h. ohne zeitgemäße sanitäre Ausstattung, ablesen.
- Bei der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands hat die Stadt Herford wenig direkte Einflussmöglichkeiten. Eine umfangreiche Öffentlichkeitsstrategie zur Aktivierung der Eigentümer ist zu entwickeln, dabei sollten Förderangebote entsprechend dargestellt werden. Ansonsten drohen vermehrte Leerstände in unsanierten Wohnungsbeständen auf einem zunehmend entspannten Wohnungsmarkt und damit „Trading-Down“-Prozesse ganzer Straßenabschnitte.
- Eine alternde und singularisierte Stadtgesellschaft fragt vermehrt Eigentums- und Mietwohnungen nach; das klassische Einfamilienhaus verliert an Bedeutung. Die geringe Neubauaktivität im Mehrfamilienhaussegment erschwert in Herford die Befriedigung der Wohnansprüche „neuer“ Nachfragegruppen.
- Integrierte Wohnlagen sind im Rahmen einer Wohnbaulandstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“ vor allem durch ergänzenden Neubau im Mehrfamilienhaussegment zu entwickeln. Diese Lagen sind außerdem für innovative Wohnprojekte geeignet. Dies ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Ein Hemmnis für Bautätigkeit und Bestandssanierung ist das geringe Mietpreisniveau im Vergleich zum Oberzentrum Bielefeld. Hierdurch ist der Standort Herford für Investoren vergleichsweise unattraktiv, da größere Investitionen schwer refinanziert werden können. Eine kontinuierliche und vertrauliche Zusammenarbeit mit Investoren hilft, weitere Stärken der Stadt (z. B. gutes Infrastrukturangebot) besser zu kommunizieren und vermeintliche Investitionshemmnisse abzubauen.

4 VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

In den Kapiteln 2 und 3 wurde die Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Herforder Wohnungsmarkt analysiert. Erste Schlussfolgerungen für das Handlungskonzept Wohnen sind deutlich geworden. Daraus leiten sich die Themen für die vertiefenden Untersuchungen ab. Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden die Schwerpunkte festgelegt; diese sind: Geförderter Wohnungsbau, Altersatlas, Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand, kleinräumige Lagequalitäten, Wohnungsbedarfsprognose sowie Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen. Die vertiefenden Untersuchungen werden durch Experteneinschätzungen qualifiziert.

4.1 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Das Wohnraumangebot in Herford sollte die Wohnraumansprüche aller Nachfragegruppen berücksichtigen. Neben einer quantitativ ausreichenden Wohnraumversorgung muss der Wohnungsbestand eine ausreichende Wohnqualität sichern. Wohnungssuchende versuchen, die nach ihren Präferenzen und Möglichkeiten am besten geeignete Wohnung zu kaufen oder zu mieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Haushalte in niedrigen Einkommensgruppen gibt, die sich nicht oder nur mit qualitativ nicht ausreichendem Wohnraum versorgen können. Die Sicherung der Wohnraumversorgung dieser einkommensschwachen Haushalte ist eine Kernaufgabe kommunaler Wohnungspolitik.

Die öffentliche Wohnraumförderung sichert die Wohnraumversorgung dieser Haushalte bzw. die qualitative Verbesserung deren Wohnsituation. Damit ist die Analyse des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Kernelement eines Handlungskonzepts Wohnen. Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, von Wohngeldempfängern und Arbeitslosen gibt einen Überblick über die Nachfragesituation im Segment des geförderten Wohnraums. Ein Vergleich mit der Angebotssituation lässt Rückschlüsse auf Handlungsbedarfe zu. Hierfür werden das (Bevolligungs-) Mietniveau, die Wohnkosten sowie die Bestandsentwicklung berücksichtigt. Das Land NRW stuft den Mietwohnungsbedarf in Herford insgesamt als unterdurchschnittlich ein.

Ein zentrales Ziel der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen. Die Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus definiert sich über Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, Haushalte mit geringem Einkommen, ist in NRW über Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW abgegrenzt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Die Einkommensgrenzen betragen in NRW 17.000€ für einen Einpersonenhaushalt, 20.500€ für einen Haushalt mit zwei

Personen und 4.700€ für jede weitere Person. Haushalte unterhalb dieser Einkommensgrenzen erhalten einen so genannten Wohnberechtigungsschein (WBS) und können somit eine öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Wohnung beziehen.

Haushalte, die Anspruch auf einen WBS haben und auf der Suche nach einer preisgebundenen Wohnung sind, können sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. Im Jahr 2011 waren in Herford insgesamt 443 Haushalte mit WBS als wohnungssuchend gemeldet; sie haben ihren WBS entweder neu erlangt oder sind mit ihm umgezogen. Der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS an allen Haushalten lag bei rund 1,35% (s. Abbildung 27). Die Vergleichswerte für den Kreis Herford und das Land Nordrhein-Westfalen liegen mit ca. 0,7% bzw. 1,25% darunter (vgl. NRW.BANK 2012).

Die Vermittlungsquote für wohnungssuchende Haushalte mit WBS liegt in Herford bei über 90% (vgl. NRW.BANK 2011). Damit ist die Quote deutlich höher als der Landesdurchschnitt von NRW von 49% und höher als in der Region Herford-Minden mit 72% (s. Abbildung 26). Die lokalen Wohnungsmarktexperten schätzen den Handlungsdruck im Bereich der preisgünstigen Wohnraumangebote ebenfalls als gering ein, da sich einkommensschwache Haushalte quantitativ angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Bedarfe von Haushalten mit geringem Einkommen können durch Statistiken über Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II), über Bezieher von Arbeitslosengeld sowie über Wohngeldempfänger weitergehend analysiert werden.

Wohngeldempfänger

Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete zu gewährleisten. Das Wohngeld spielt wegen gesetzlicher Änderungen im Rahmen von „Hartz IV“ eine untergeordnete Rolle bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Da das Wohngeld für Empfänger staatlicher Transferleistungen entfällt, ist sein Aufkommen in vielen Kommunen rückläufig.

Im März 2013 haben insgesamt 2040 Personen in 848 Herforder Haushalten Wohngeld bezogen, wovon 44% in einer öffentlich geförderten Wohnung leben (vgl. Stadt Herford 2013). Der Großteil der Haushalte von Wohngeldempfängern sind mit 51% kleine Einpersonenhaushalte. Große Haushalte mit vier und mehr Personen machen nur einen Anteil von 28% aus (s. Abbildung 28). Jüngere Haushaltsvorstände kommen unter den Wohngeldempfängern etwas seltener vor; ein Großteil ist den mittleren Altersklassen den 30- bis 50-Jährigen zuzurechnen. Am stärksten vertreten ist mit einem Anteil von über 160 Haushalten die Altersklasse der über 65 Jahre alten Haushaltsvorstände (s. Abbildung 29).

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes werden erwerbsfähigen Leistungsberechtigten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende gewährt. Bei der Berechnung der Leistungen werden so genannte Bedarfsgemeinschaften (auch aus einzeln leistungsberechtigten Personen) betrachtet; sie sind durch einen gemeinsam geführten Haushalt gekennzeichnet.

Die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist in Herford zwischen 2007 und 2012 um 7,7% von 7.654 auf 7.065 Personen zurückgegangen (vgl. Stadt Herford 2012). Während in fast allen Altersklassen weniger Personen in Bedarfsgemeinschaften leben, ist ihre Zahl in der Gruppe der 55- bis 65-Jährigen um 20% gestiegen (s. Abbildung 30)

Kleinräumig betrachtet leben die meisten Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Planungsbezirken „Zentrum“, „Im kleinen Felde“ und „Nordstadt“. Hier lebt rund jeder fünfte Einwohner in SGB II- Bedarfsgemeinschaften. In den Bezirken „Laar/Stedefreund“ (2,3%), „Herringhausen“ (2,1%) und „Falkendiek/Schwarzenmoor“ (3,3%) ist der Anteil hingegen aufgrund der sozio-ökonomischen Bevölkerungsstruktur besonders niedrig.

Zusammenfassung – Situation einkommensschwacher Haushalte

Hinsichtlich der Anzahl einkommensschwacher Haushalte lässt sich zusammenfassend aufgrund einer beschränkten Datenlage kein eindeutiger Trend erkennen. Die Wohnungsmarktextperten sehen wegen der guten Versorgungsquote keinen quantitativen Handlungsdruck. Der große Anteil an kleinen Haushalten mit weniger als vier Personen sowie von älteren Wohngeldempfängern und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II deutet aufgrund der besonderen Wohnraumsprüche (Barrierefreiheit, Lage, Zuschnitt, Größe) ggf. einen qualitativen Sanierungsbedarf an.

Vermittlungsquote der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS im regionalen Vergleich

- 30 bis 60 %
- 60 bis 90 %
- mehr als 90 %



ohne Maßstab

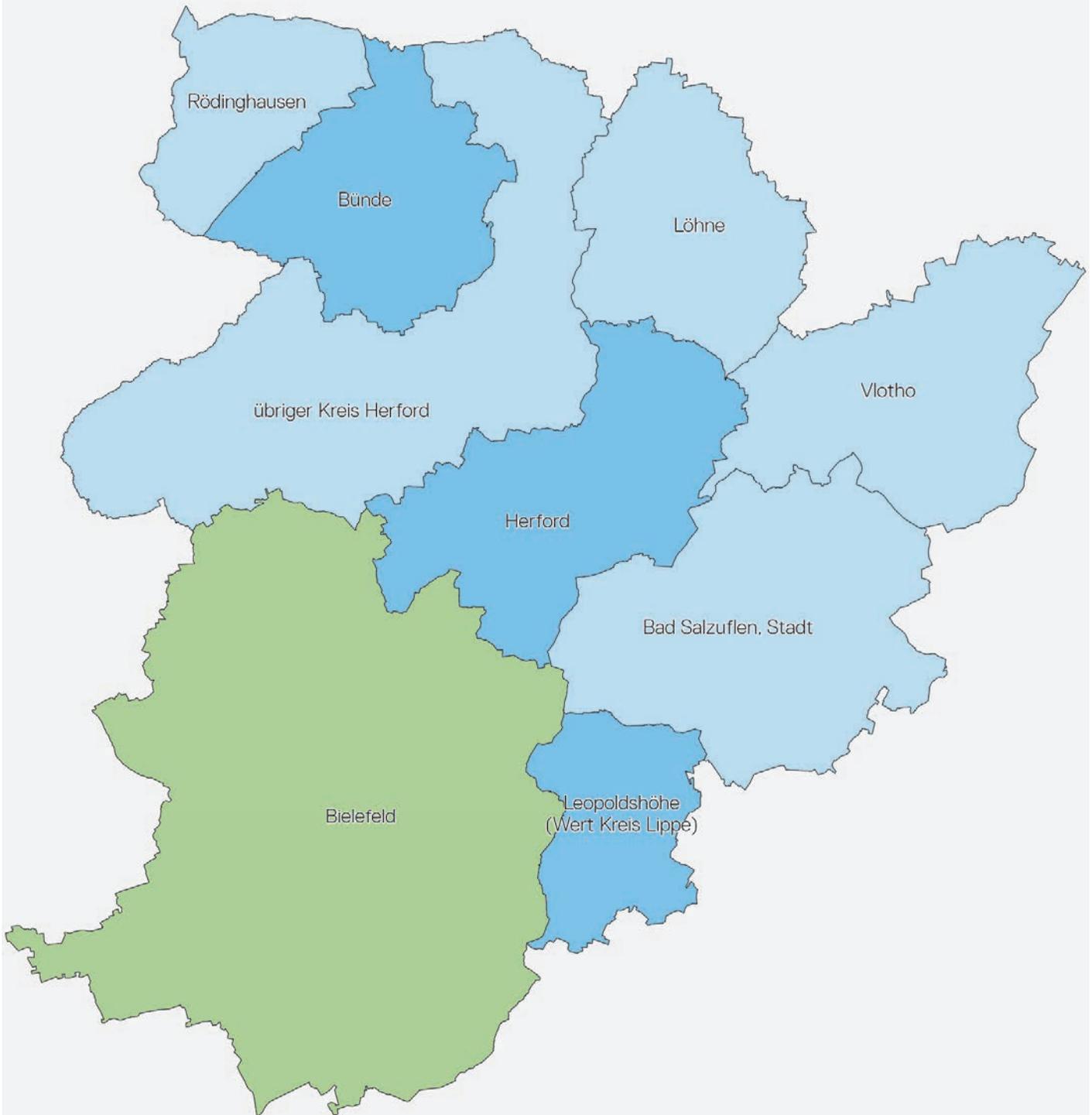


Abb. 26: Vermittlungsquote der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS in der Region
NRW.BANK 2011

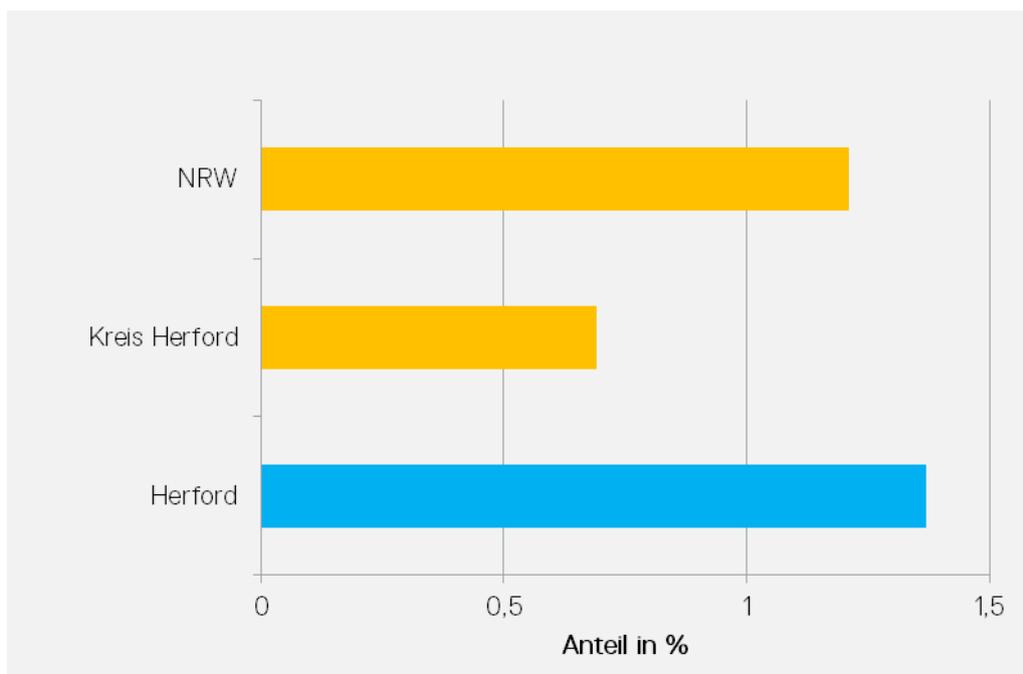


Abb. 27: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS an allen Haushalten
NRW.BANK 2012

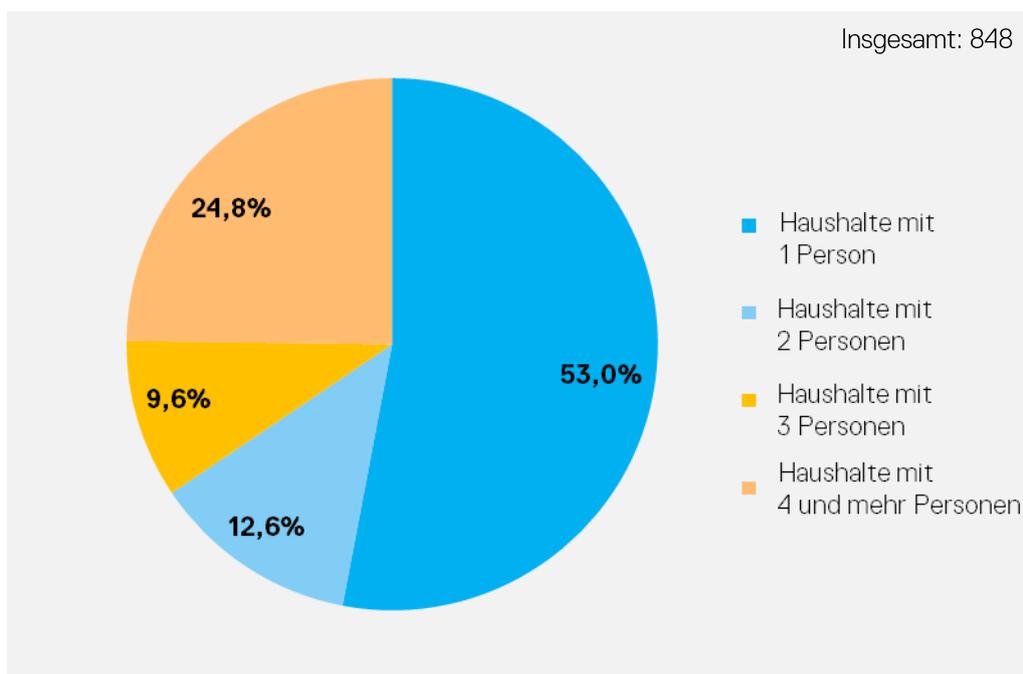


Abb. 28: Haushaltsgrößen der Wohngeldempfänger in Herford 2012
Stadt Herford 2013

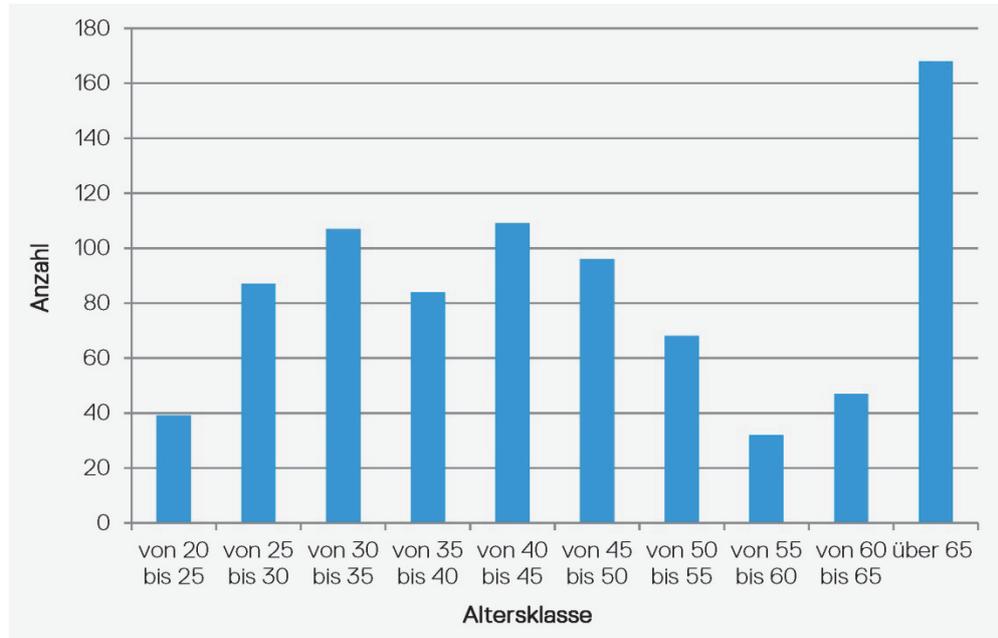


Abb. 29: Altersstruktur der Haushaltsvorstände von Wohngeldempfängern in Herford 2012
Stadt Herford 2013

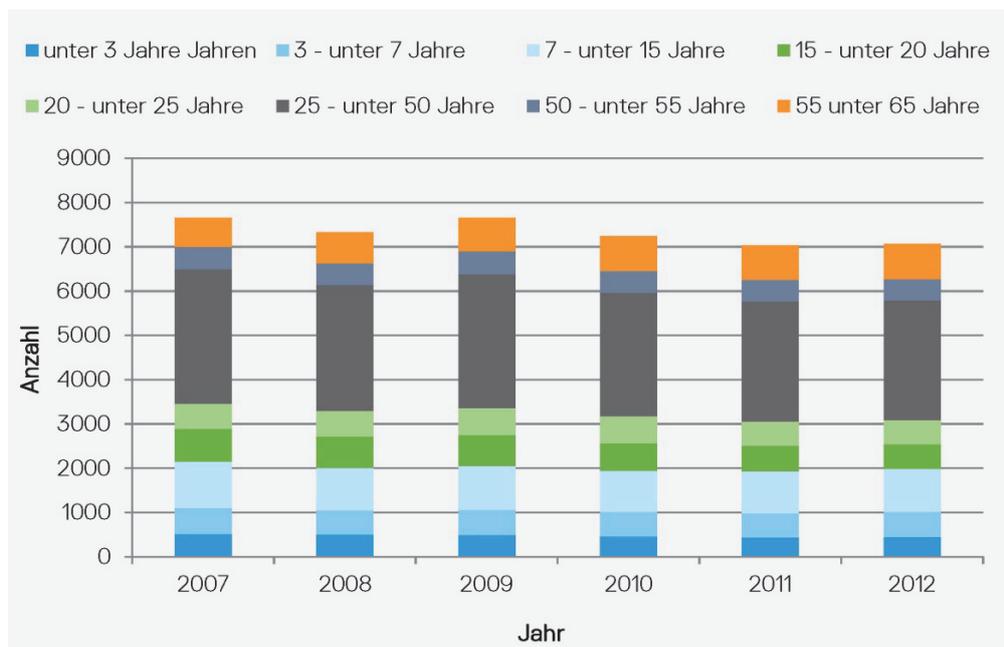


Abb. 30: Entwicklung der SGB II- Bedarfsgemeinschaften nach Altersklassen in Herford 2007 – 2012
Stadt Herford 2013

Neben der Betrachtung der Nachfrager öffentlich geförderten Wohnraums wird im Folgenden die Entwicklung der Wohnraumangebote beleuchtet. Neben der allgemeinen Angebotsentwicklung stehen zentrale Kostenfaktoren der Wohnraumangebote im Mittelpunkt.

Mietpreisniveau

Die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt wird über einen Mietspiegel erhoben. Neben Baualter und Zustand ist die Lage einer Wohnung für den Mietpreis entscheidend. Das Mietpreisniveau, gestaffelt nach Lage- und Baualtersklassen, verdeutlicht Tabelle 2. Insgesamt ist das Mietpreisniveau in Herford als niedrig einzuschätzen.

Haushalte in Herford müssen durchschnittlich rund 17% ihres verfügbaren Haushaltseinkommens in die Warmmiete investieren (vgl. LEG 2012). Die Wohnkosten im südlichen Stadtbereich mit seiner näheren Lage zu Bielefeld sind mit einem Anteil von 17,6% am verfügbaren Haushaltseinkommen etwas höher als im restlichen Stadtbereich. Insgesamt entspricht die Wohnkostenbelastung dem Durchschnitt des Kreises Herford von 17,4% und liegt leicht unter dem NRW-Vergleichswert von 18,0% (s. Abbildung 31).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ von den Mietern zu verlangen. Die Bewilligungsmiete ist nach Einkommensgruppen gestaffelt (vgl. Tabelle 2). Die Einkommensgruppe A weist höchstens die in § 13 WFNG NRW festgelegten Einkommensgrenzen auf. Zur Einkommensgruppe B zählen solche Haushalte, deren Einkommen die im Gesetz aufgeführten Einkommensgrenzen um bis zu 40% übersteigt (vgl. MBV NRW 2010). In Herford beträgt die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A 4,45 €/m² und für die Einkommensgruppe B 5,55 €/m²:

- Für die Einkommensgruppe A (orange markiert) gilt: In Lagen weit außerhalb des Stadtkerngebiets entspricht das Mietpreisniveau einer frei finanzierten Wohnungen den Preisgrenzen nur in nicht modernisierten Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden, in einfachen, zentralen Wohnlagen in Wohngebäuden mit Baufertigstellung vor 1970. In guten Lagen sind keine Wohnungen innerhalb der Preisgrenzen vorhanden. Hier können sich einkommensschwache Haushalte nicht mit Wohnraum versorgen.
- Für die Einkommensgruppe B (grün markiert) gelten entsprechend folgende Baualtersgrenzen am frei finanzierten Wohnungsmarkt: In den außerhalb gelegenen Siedlungsgebieten und in einfachen Wohnlagen vor 2000, in guten Wohnlagen vor 1990 gebaut. Dies ist ein Indiz für das niedrige Mietpreisniveau.

Haushalte, die auf eine Kaltmiete unterhalb der Bewilligungsmiete angewiesen sind, können ihre Wohnungsnachfrage entsprechend der Mietwerttabelle in Herford nicht in allen Wohnlagen auf dem freien Wohnungsmarkt realisieren. Die Bewilligungsmiete ist aktuell im Januar 2014 auf erhöht worden 4,65 €/m² für die Einkommensgruppe A und 5,75 €/m² für die Einkommensgruppe B erhöht worden.

Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft im regionalen Vergleich (PLZ-Ebene)

- 15,8 bis 16,5 %
- 16,5 bis 18 %
- 18 bis 19,5 %
- ab 19,5 %
- Gemeindegrenzen



ohne Maßstab

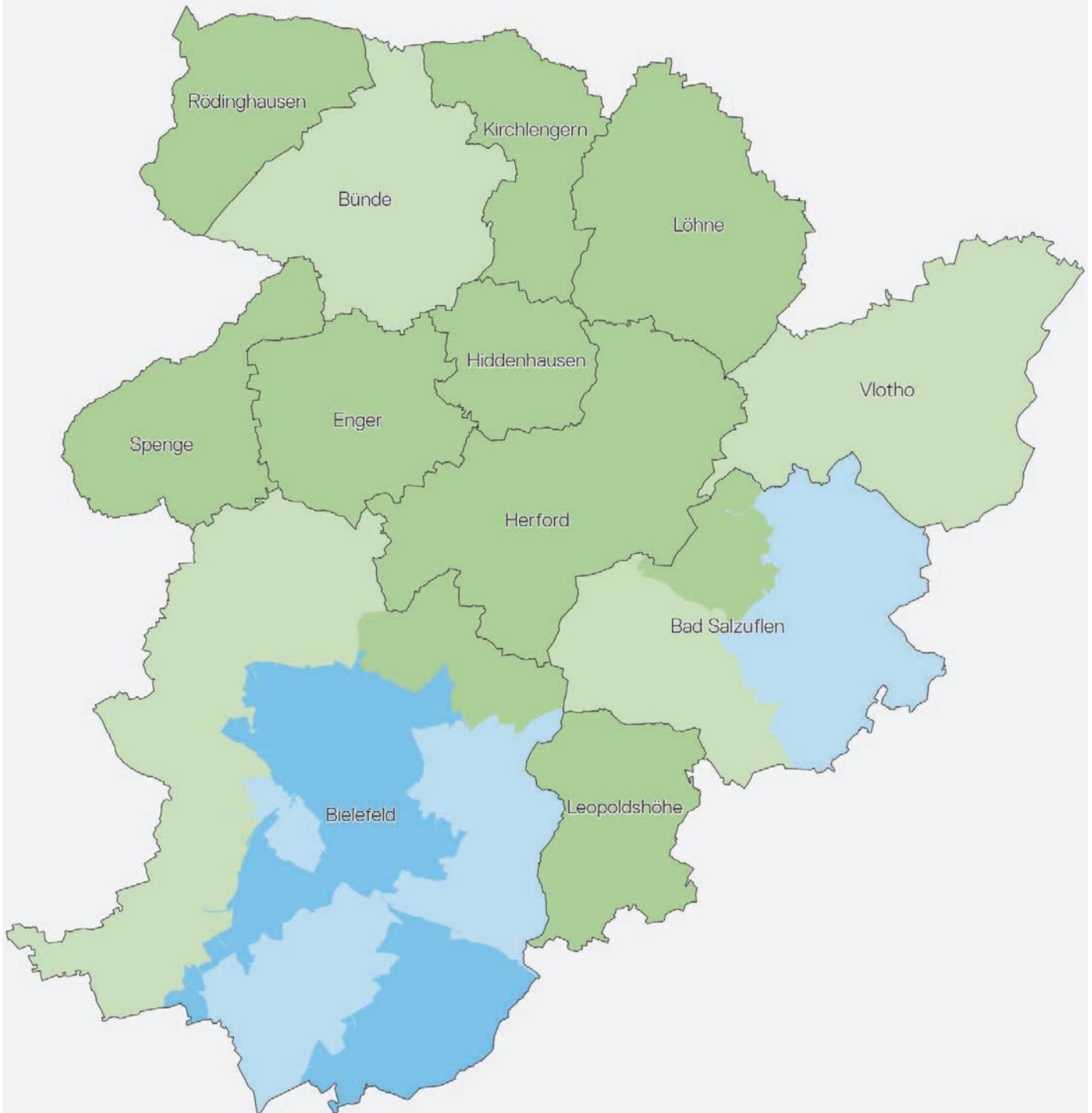


Abb. 31: Warmmiete in % der Haushaltskraft in der Region 2012
LEG 2012

Lage	Bis 1960	1961 – 1970	1971 – 1980	1981- 1990	1991 - 2000	ab 2001
gut	4,5 - 5,1	4,5 - 5,1	4,7 - 5,3	5,0 - 5,8	5,3 - 6,1	k. A.
einfach (-5%)	4,28 – 4,85	4,28 – 4,85	4,47 – 5,04	4,75 – 5,51	5,04 – 5,8	k. A.
außerhalb (-10%)	4,05 – 4,6	4,05 – 4,6	4,23 – 4,77	4,5 – 5,22	4,77 – 5,49	k. A.

Tabelle 2: Mietwerttabelle des frei finanzierten Wohnungsmarkts in Herford, Kaltmiete in €
Stadt Herford 2013/ MBWSV NRW 2013

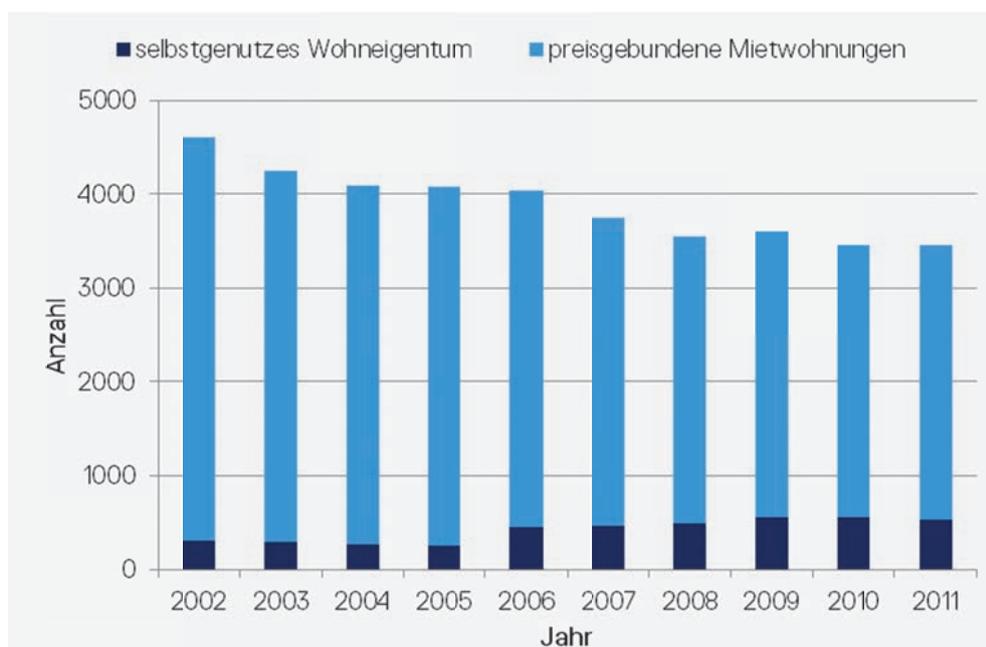


Abb. 32: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Herford 2002 – 2011
NRW.BANK 2012

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands

Im Jahr 2011 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Herford insgesamt 3.454 Wohnungen (vgl. NRW.BANK 2011). Dies entspricht einem Anteil von 10,7% am gesamten Wohnungsbestand. Darunter befanden sich 2.900 Mietwohnungen (84%) und 554 Eigenheime (16%). Damit kommt dem Mietwohnungssegment eine deutlich größere Rolle zu als der Förderung von Eigenheimen im Sinne des Wohnungsbauförderungsgesetzes.

Der Bestand geförderter Mietwohnungen und Eigenheime ändert sich durch auslaufende Mietpreisbindungen und neu hinzu kommende Belegungsrechte jährlich. Zwischen 2002 und 2011 hat der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen von rund 4.600 um ein Viertel auf 3.454 Wohnungen abgenommen. Dies ist vor allem auf auslaufende Mietpreisbindungen zurückzuführen. Die Anzahl geförderter Eigenheime hat sich hingegen von rund 300 Wohnungen auf über 500 erhöht. (s. Abbildung 32).

Bei kleinräumiger Betrachtung der geförderten Mietwohnungsbestände (s. Abbildung 33) fällt ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich „Mindener Straße/ Magdeburger Straße“ auf. Darüber hinaus befinden sich derartige Bestände überwiegend in Innenstadtrandlage, hingegen fehlen sie nahezu völlig in den kleinen äußeren Ortsteilen.

Eine Vorausberechnung der NRW.BANK prognostiziert für die kommenden Jahre zunächst einen leichten Rückgang der Anzahl öffentlich geförderter Mietwohnungen bis 2029 um 3%. Anschließend verstärkt sich der Rückgang ohne neu hinzu kommende Belegungsrechte bis 2039 um 16% auf rund 2.200 Wohnungen (s. Abbildung 34). Eine Aufgabe der Wohnungsmarktsteuerung in Herford wird es sein, die Entwicklung im preisgünstigen Wohnungssegment vor dem Hintergrund auslaufender Mietpreisbindungen zukünftig zu beobachten und ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungsangeboten vorzuhalten. Die geförderten Wohnungsbestände nehmen hierfür eine zentrale Rolle ein.



ohne Maßstab

Verteilung der geförderten Wohneinheiten

Absolute Anzahl der geförderten Wohneinheiten je Statistischen Bezirk

10 bis 50 Wohneinheiten

51 bis 100 Wohneinheiten

101 bis 250 Wohneinheiten

mehr als 250 Wohneinheiten

□ Abgrenzung der Statistischen Bezirke

Anmerkungen:

Dargestellt werden nur Statistische Bezirke mit mind. 10 geförderten Wohneinheiten.

Die Beschriftung zeigt die absolute Anzahl der geförderten Wohneinheiten (ab 50 Wohneinheiten).

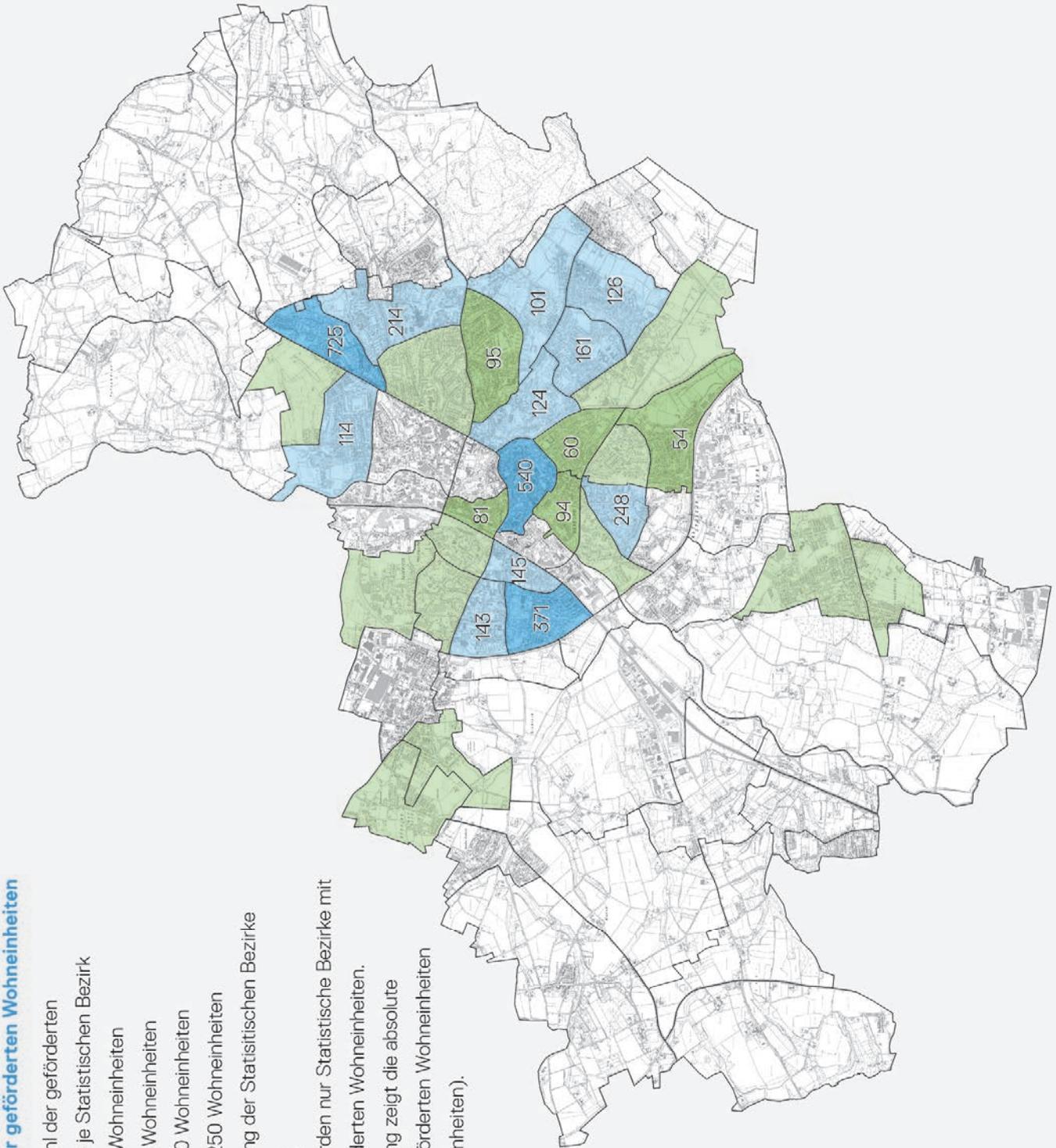


Abb. 33: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Herford (Stand Oktober 2005)
Stadt Herford 2005

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2039 im regionalen Vergleich

- Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands
- Zunahme des preisgebundenen Wohnungsbestands
- Gemeindegrenzen



ohne Maßstab

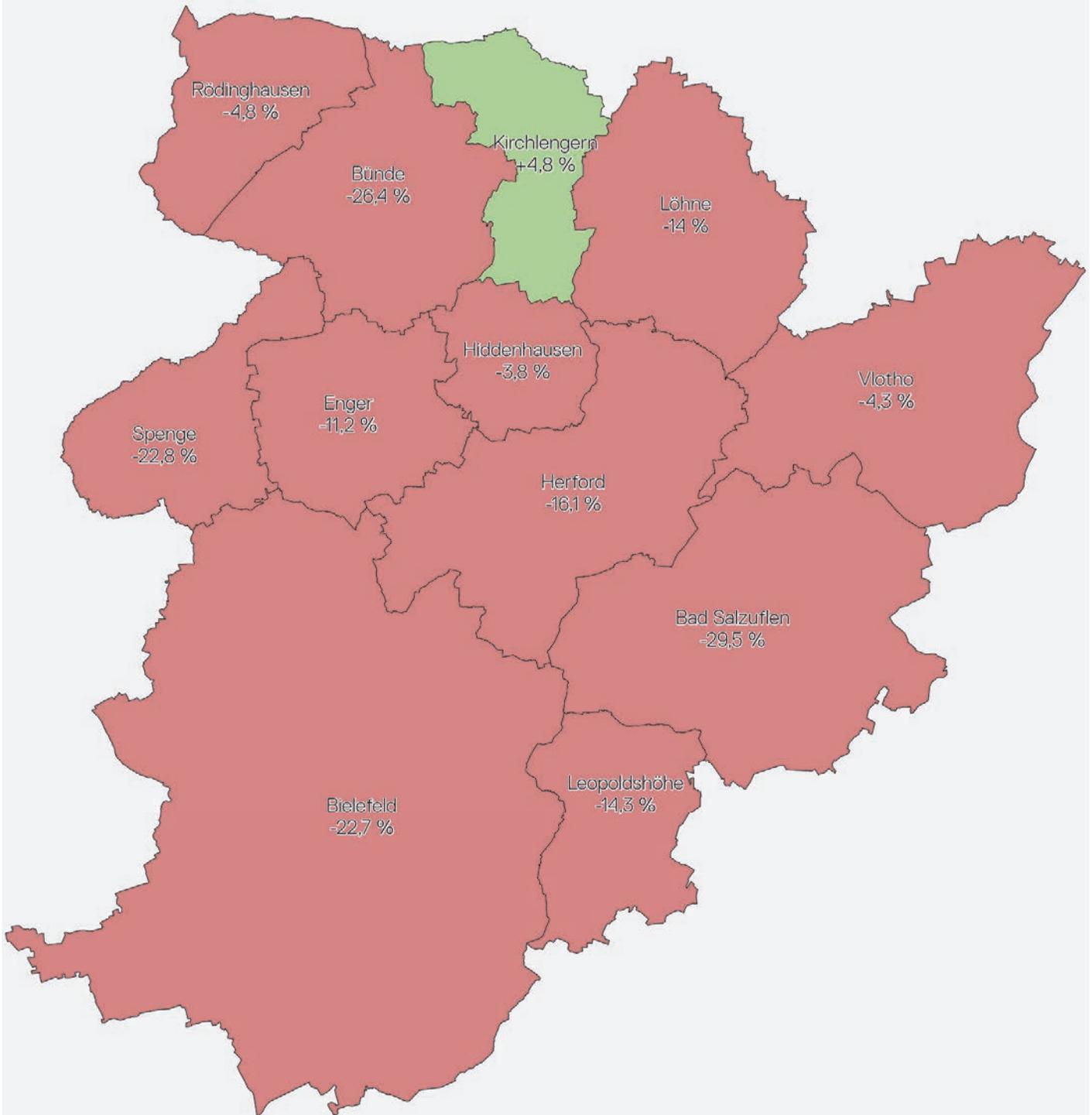


Abb. 34: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in der Region bis 2039
NRW.BANK 2011

4.2 ALTERSATLAS – KLEINRÄUMIGE ALTERSSTRUKTUR

Neben der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung und –struktur ist die kleinräumige Altersstruktur wichtige Grundlage für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung.

Der Altersatlas ermöglicht eine solche kleinräumige Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung zu einem definierten Stichtag und auf Ebene der statistischen Bezirke in Herford. Die Darstellungen beziehen sich auf eine anonymisierte, GIS-gestützte Auswertung der Einwohnermeldedaten zum Stand vom 31.12.2011. Aus Datenschutzgründen werden ausschließlich Baublöcke dargestellt, in denen insgesamt mindestens zehn Einwohner sowie mindestens drei Einwohner der entsprechenden Altersklasse leben.

Die Abbildungen 35 und 36 zeigen die kleinräumige Verteilung der beiden Altersklassen der unter 15-Jährigen (Kinder = Familien) bzw. der über 65-Jährigen (Senioren).

Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- Die absoluten Einwohnerzahlen in allen Altersklassen sind aufgrund der größeren Gesamtzahlen in den innerstädtischen statistischen Bezirken am höchsten.
- Der relative Anteil hingegen verdeutlicht, welche Wohnquartiere durch Kinder bzw. Senioren geprägt sind. Die statistischen Bezirke mit den höchsten Anteilen unter 15-Jähriger an allen Einwohnern befinden sich in den äußeren Randlagen von Herford-Stadt sowie in Herringhausen und Elverdissen.
- Die Altersklasse der über 65-jährigen Einwohner zeigt eine gegensätzliche räumliche Verteilung: In unmittelbarer Innenstadtrandlage ist in fast allen statistischen Bezirken mehr als jeder vierte Einwohner älter als 65 Jahre.

Verteilung der Altersklasse der unter 15-Jährigen

Anteil der unter 15-Jährigen an der

Gesamtbevölkerung je Statistische Bezirk

■ bis 10 %

■ 10 bis 15 %

■ 15 bis 20 %

■ ab 20 %

Abgrenzung der Statistischen Bezirke

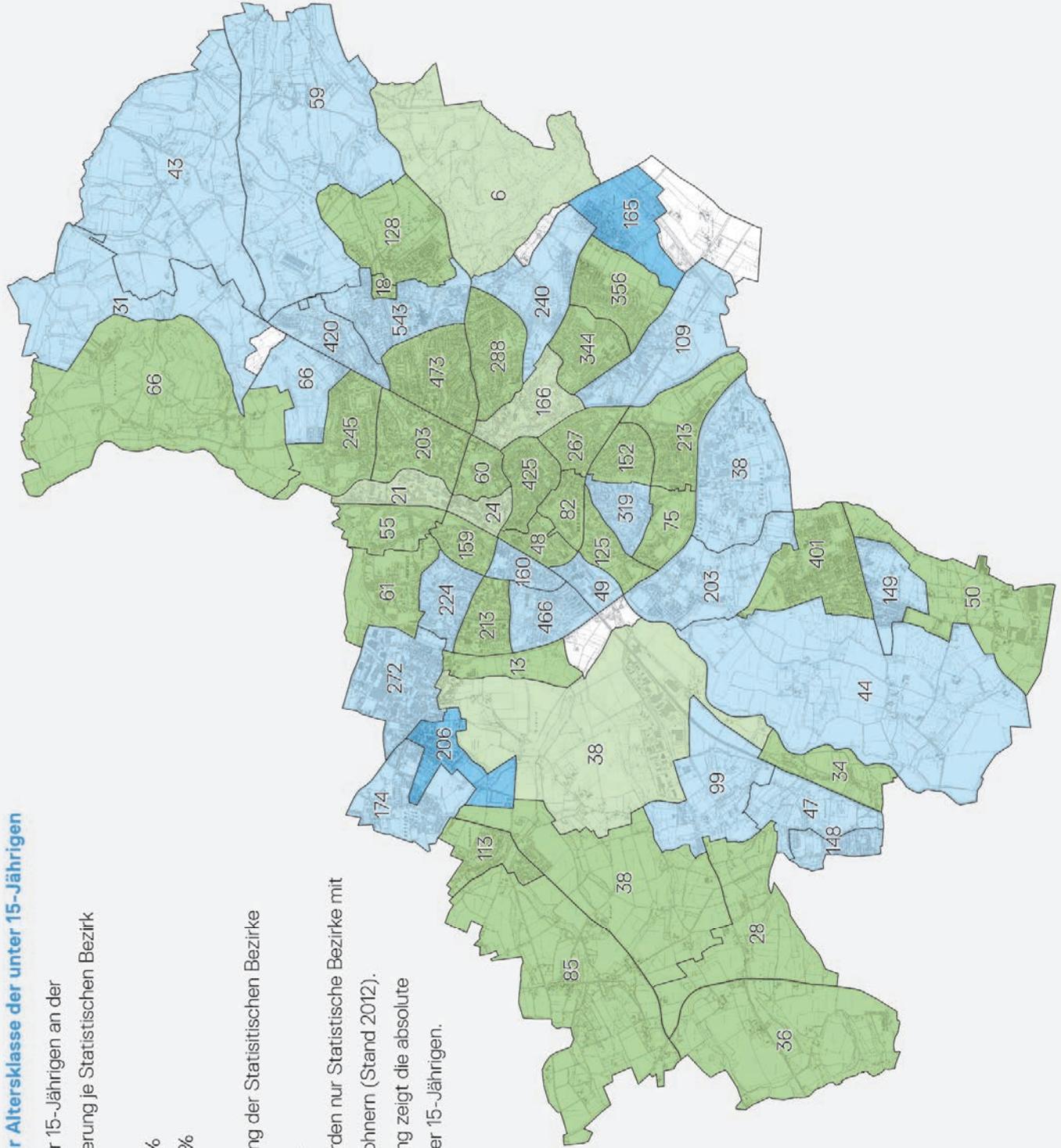
Anmerkungen:

Dargestellt werden nur Statistische Bezirke mit

mind. 50 Einwohnern (Stand 2012).

Die Beschriftung zeigt die absolute

Anzahl der unter 15-Jährigen.



Verteilung der Altersklasse der über 65-Jährigen

- Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung je Statistischen Bezirk
- bis 15 %
 - 15 bis 20 %
 - 20 bis 25 %
 - ab 25 %
 - Abgrenzung der Statistischen Bezirke

Anmerkungen:
 Dargestellt werden nur Statistische Bezirke mit mind. 50 Einwohnern (Stand 2012).
 Die Beschriftung zeigt die absolute Anzahl der über 65-Jährigen.

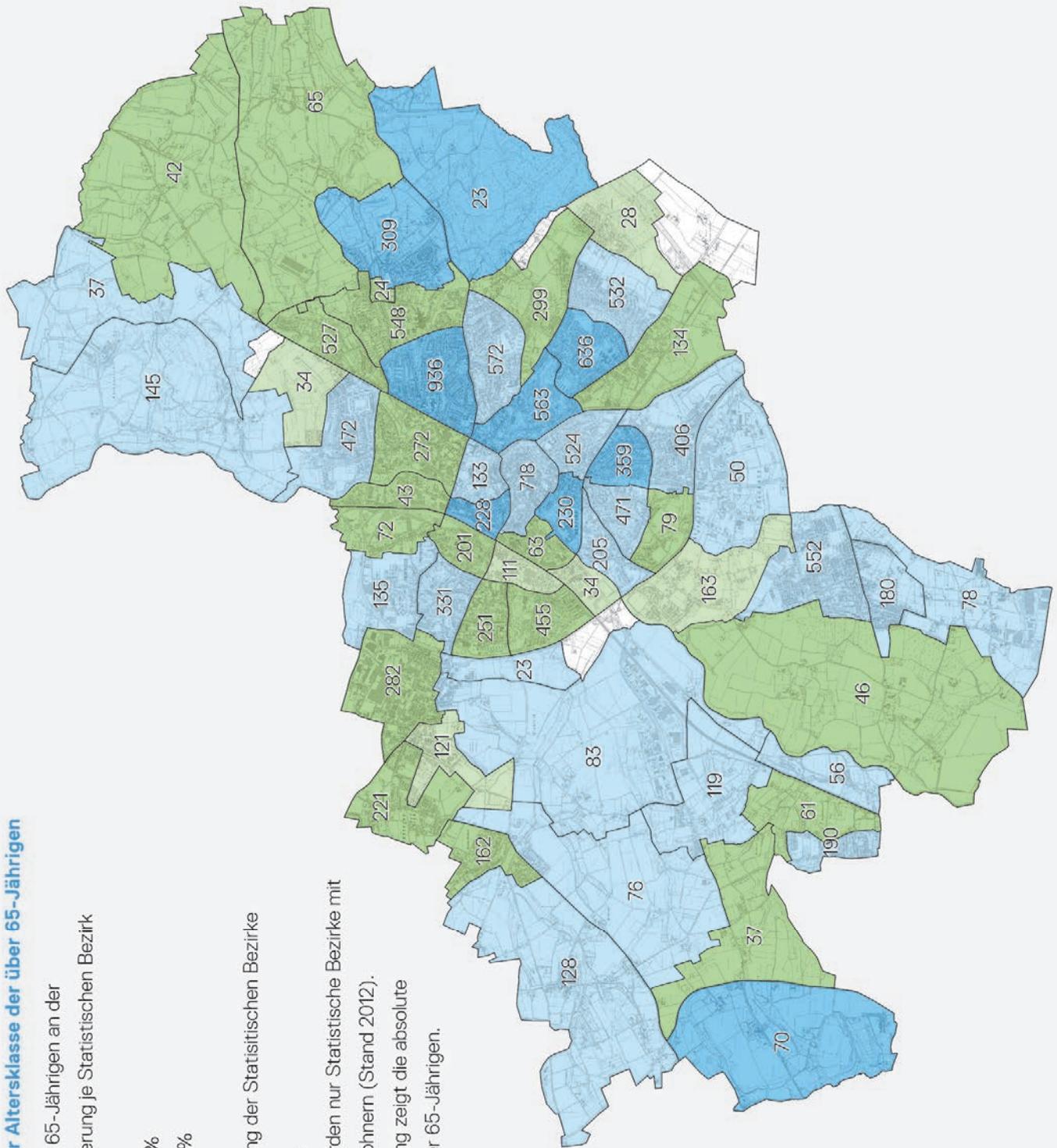


Abb. 36: Altersatlas - Räumliche Verteilung der über 65-Jährigen in Herford
 SSR/ Stadt Herford 2013

4.3 GENERATIONENWECHSEL IM EINFAMILIENHAUSBESTAND

Der Altersatlas hat räumliche Schwerpunkte verschiedener Altersklassen in Herford aufgezeigt. Dabei ist bereits heute eine absolute und relative Zunahme älterer Altersklassen erkennbar. Dieser Prozess wird sich zukünftig verstärken und hat deutliche Auswirkungen auf die demografische Struktur sowie den Wohnungsmarkt. So stellen Alterungsprozesse und der bevorstehende Bewohner- und Generationenwechsel in den homogenen Einfamilienhausgebieten Chance und Herausforderung gleichermaßen dar.

Um diese Prozesse zu quantifizieren, hat SSR den „Siedlungsstrukturellen Stresstest“ entwickelt. Damit werden die Wohnungsbestände identifiziert, die einen überdurchschnittlich hohen Altersdurchschnitt der Bewohner aufweisen und damit auch mit hoher Wahrscheinlichkeit in den kommenden Jahren von Bewohnerwechseln betroffen sein werden. Mit dem Siedlungsstrukturellen Stresstest wird unter anderem ermittelt, wie viele Wohnadressen in Herford ausschließlich von Personen eines vordefinierten Mindestalters (60, 70 und 80 Jahre) bewohnt werden. Dabei werden zum Ausschluss methodischer Unsicherheiten ausschließlich Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen (=Einfamilienhausbestände) analysiert. Eine Analyse der Geschosswohnungsbestände ist nicht möglich, da hierfür die gemeldeten Personen verschiedenen Wohnungen (=Haushalten) zugeordnet werden müssen. Eine hierfür notwendige Haushaltsgenerierung auf Adressebene liegt nicht vor.

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten mit Adresskoordinaten können räumliche Bereiche aufgezeigt werden, welche besonders hohe Fallzahlen aufweisen. Die Abbildungen 37 bis 39 zeigen diese Räume. Aus Datenschutzgründen sind die Bereiche als 10-Hektar-Kacheln dargestellt. Dabei werden nur solche Bereiche dargestellt, in denen insgesamt mindestens zehn Einwohner leben und gleichzeitig mindestens drei Adressen die abgefragten Merkmale aufweisen.

Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- 572 Gebäude werden in Herford ausschließlich von Personen über 80 Jahren bewohnt. Dies sind insgesamt 4% aller Gebäude.
- 1.698 Gebäude (12%) werden ausschließlich von über 70-jährigen Personen bewohnt.
- In 2.684 Gebäuden (19%) wohnen ausschließlich Personen im Alter von über 60 Jahren.
- Die Verteilung der betroffenen Gebäude im Stadtgebiet zeigt eine deutliche Verdichtung in südöstlichen statistischen Bezirken von Herford-Stadt sowie in Elverdissen. In Falkendiek gibt es ebenfalls einen großen Anteil an Gebäuden im Generationenwechsel, aufgrund geringer absoluter Fallzahlen ist dies allerdings weniger bedeutend.

**Adressen im Generationenwechsel 80+
(Adressen mit maximal 2 Personen, die mind. 80 Jahre alt sind)**

Anteil an allen bewohnten Adressen

Je 10-Hektar-Kachel

■ bis 2,5 %

■ 2,5 bis 5 %

■ 5 bis 10 %

■ ab 10 %

□ Abgrenzung der Stadtteile

Anmerkungen:

Dargestellt werden nur 10-Hektar-Kacheln mit mind. 10 bewohnten Adressen (Stand 2012).

Die Beschriftung zeigt die absolute Anzahl

betroffener Adressen je 10-Hektar-

Kachel (ab 8 betroffenen

Adressen).

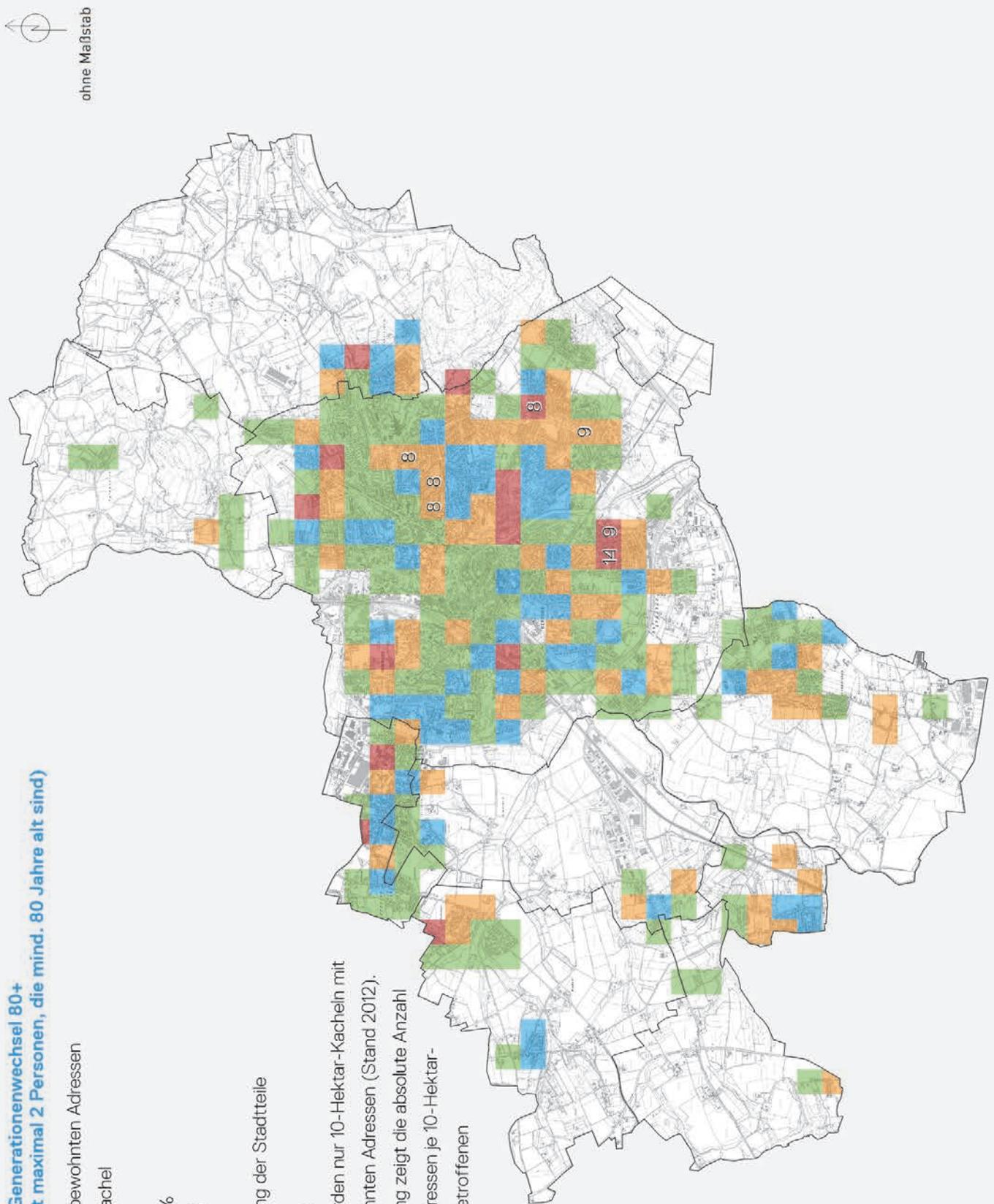


Abb. 37: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 80+
SSR/ Stadt Herford 2013

**Adressen im Generationenwechsel 70+
(Adressen mit maximal 2 Personen, die mind. 70 Jahre alt sind)**

Anteil an allen bewohnten Adressen
je 10-Hektar-Kachel

- bis 5 %
- 5 bis 10 %
- 10 bis 20 %
- ab 20 %
- Abgrenzung der Stadtteile

Anmerkungen:

Dargestellt werden nur 10-Hektar-Kacheln mit mind. 10 bewohnten Adressen (Stand 2012).

Die Beschriftung zeigt die absolute Anzahl

betroffener Adressen je 10-Hektar-

Kachel (ab 15 betroffenen

Adressen).

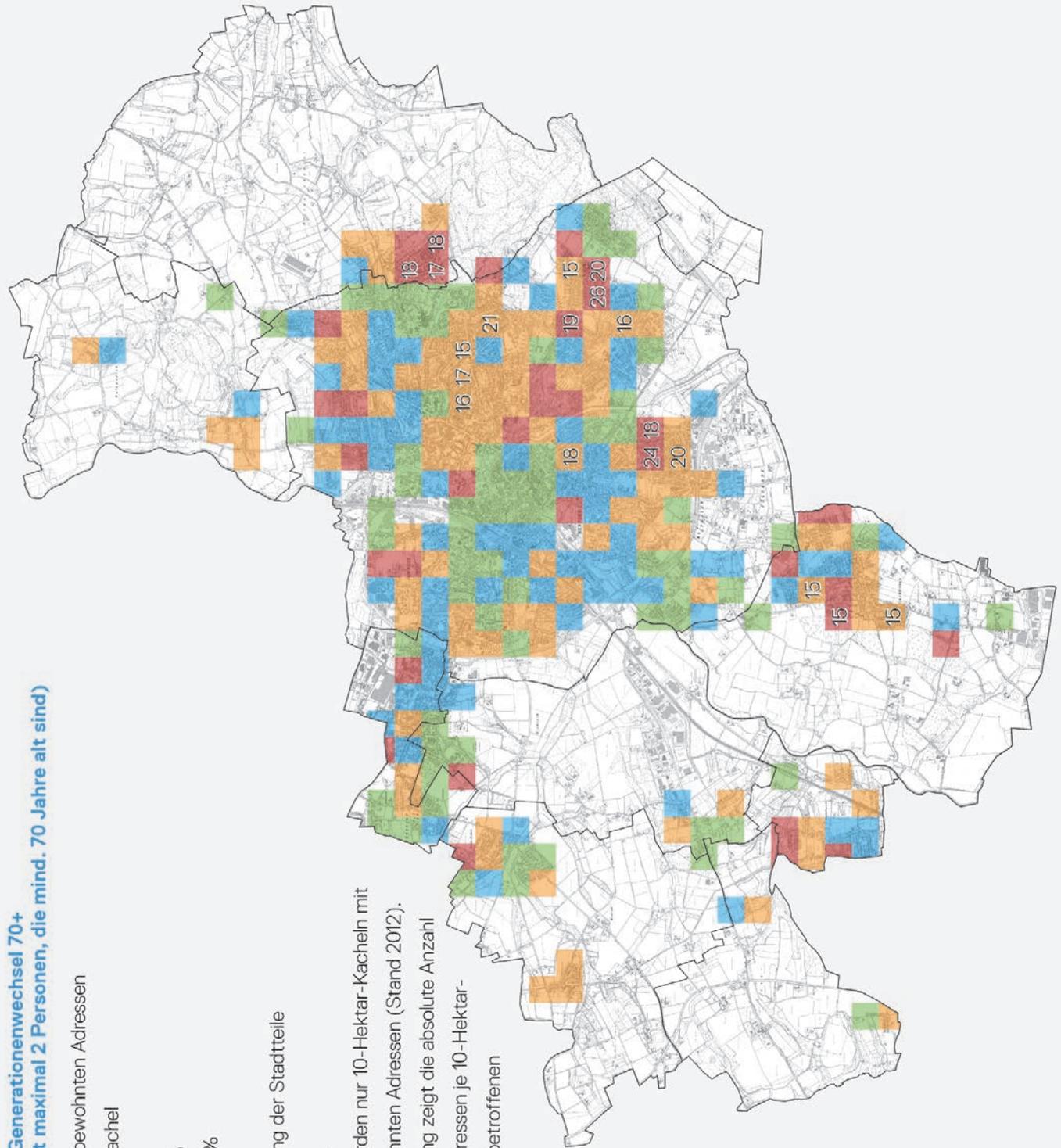


Abb. 38: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 70+
SSR/ Stadt Herford

**Adressen im Generationenwechsel 60+
(Adressen mit maximal 2 Personen, die mind. 60 Jahre alt sind)**

Anteil an allen bewohnten Adressen

je 10-Hektar-Kachel

■ bis 10 %

■ 10 bis 20 %

■ 20 bis 30 %

■ ab 30 %

□ Abgrenzung der Stadtteile

Anmerkungen:

Dargestellt werden nur 10-Hektar-Kacheln mit mind. 10 bewohnten Adressen (Stand 2012).

Die Beschriftung zeigt die absolute Anzahl

betroffener Adressen je 10-Hektar-

Kachel (ab 25 betroffenen

Adressen).

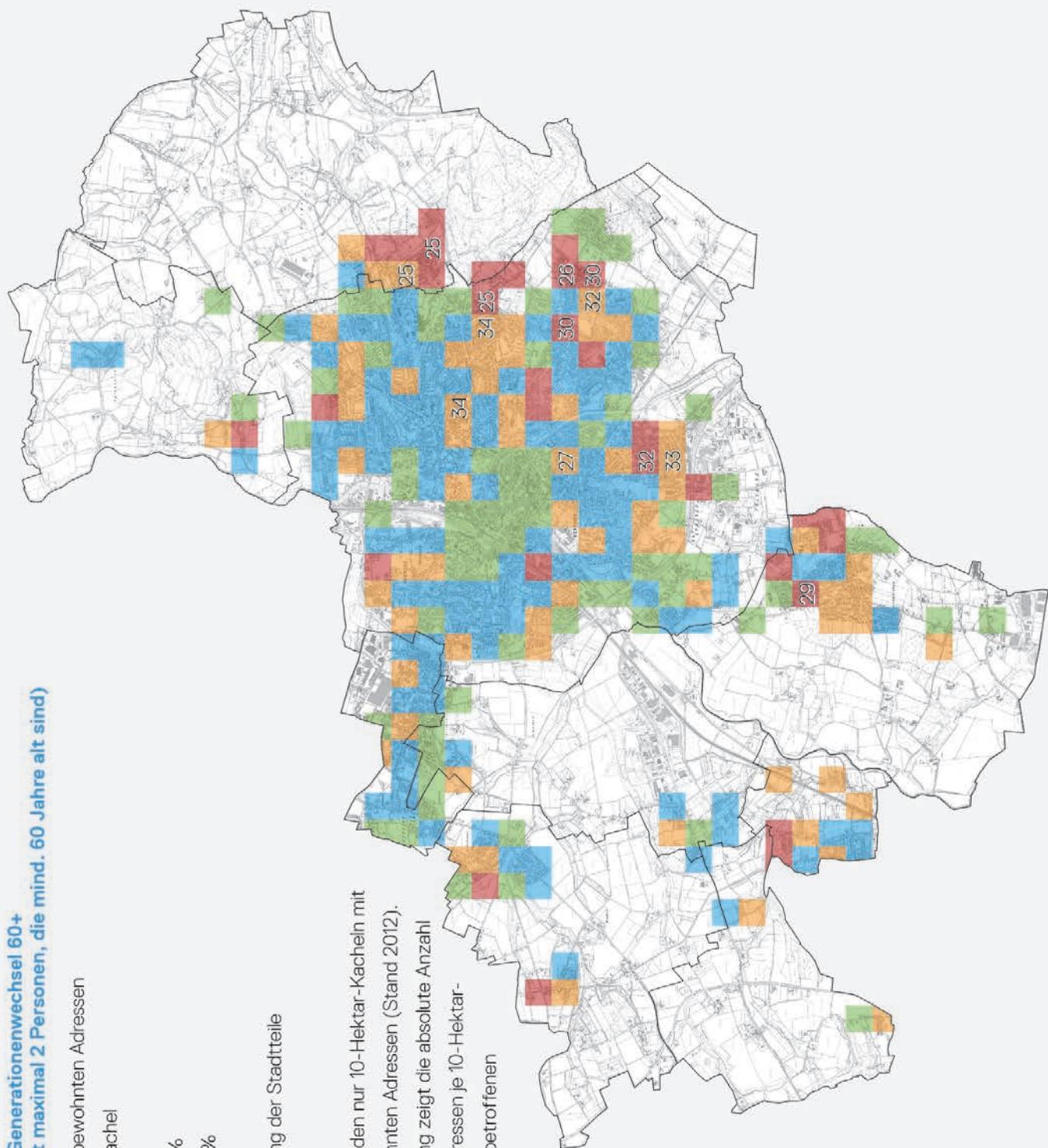


Abb. 39: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 60+
SSR/ Stadt Herford 2013

4.4 KLEINRÄUMIGE LAGEQUALITÄTEN

Die Qualität von Lage und Wohnumfeld wird für die Wohnraumnachfrage zunehmend wichtiger. Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung von Lage- und Wohnstandortqualitäten. Je nach Lebenssituation und Haushaltsstruktur wird bei der Wohnraumsuche die Nähe zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Schulen, Erholungsflächen oder medizinischer Versorgung von den Haushalten unterschiedlich stark gewichtet.

Die integrierte Erreichbarkeitsanalyse von SSR analysiert kleinräumige Lagequalitäten für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen. In die Analyse für Herford fließen Nahversorgungsstandorte, ÖPNV-Haltestellen, Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, medizinische Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen und Apotheken) sowie Spielplätze und Grünflächen ein. Bei der Analyse werden „echte“ Fußwegeverbindungen untersucht, sodass nicht querbare Barrieren wie z. B. Bahnlinien Berücksichtigung finden.

Für jedes Versorgungsangebot wurden Zielwerte für eine ausreichende Entfernung definiert, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenbedingungen beruhen (s. Tabelle 3). Die Eignung der Zielwerte für Herford wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Zielgruppenorientierte Erreichbarkeitsanalyse

Für seniorengerechte Angebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die Mobilitätseinschränkung im Alter zu, sodass für alltägliche Wege nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden können. Im fußläufig erreichbaren Umfeld der Wohnung sollten sich für diese Zielgruppe zudem öffentliche Grünflächen sowie Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken befinden.

Für Familien spielt die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen sind die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen fußläufig gesichert. Der Begriff „Familie“ umfasst hierbei nicht nur klassische Familienstrukturen, sondern generell Haushalte mit Kindern also bspw. auch solche von Alleinerziehenden.

Für die Zielgruppe der kleinen Haushalte (Ein- und Zwei-Personen Haushalte), in denen keine Kinder oder mobilitätseingeschränkte Senioren leben, spielt die Erreichbarkeit von Spielplätzen, Schulen und Kindergärten in der Regel keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, häufig Singles oder junge Paare, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Grünflächen in fußläufiger Entfernung gegeben sein.

Standort-anforderungen	Haushalte mit Kindern	Kinderlose Allein-stehende /Paare	Senioren
Nahversorgung	unter 750m	unter 750m	unter 500m
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 600m	unter 600m	unter 400m
Öffentliche Grünflächen	unter 500m	unter 500m	unter 400m
Medizinische Versorgung (Hausarzt)	---	---	unter 750m
Medizinische Versorgung (Apotheke)	---	---	unter 750m
Grundschule	unter 1.000m	---	---
Kindergarten	unter 750m	---	---
Spielplatz	unter 750m	---	---

Tabelle 3: Entfernungswerte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse
SSR

Abgestufte Kategorien

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich abgestufte Lagekategorien (s. Abbildungen 40 bis 42):

A-Erreichbarkeit: Alle Versorgungsangebote sind fußläufig erreichbar, d. h. alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien müssen innerhalb des angegebenen Entfernungsradius liegen.

B-Erreichbarkeit: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe relevanten Versorgungsangebote ist in dem angegebenen Entfernungsradius fußläufig erreichbar.

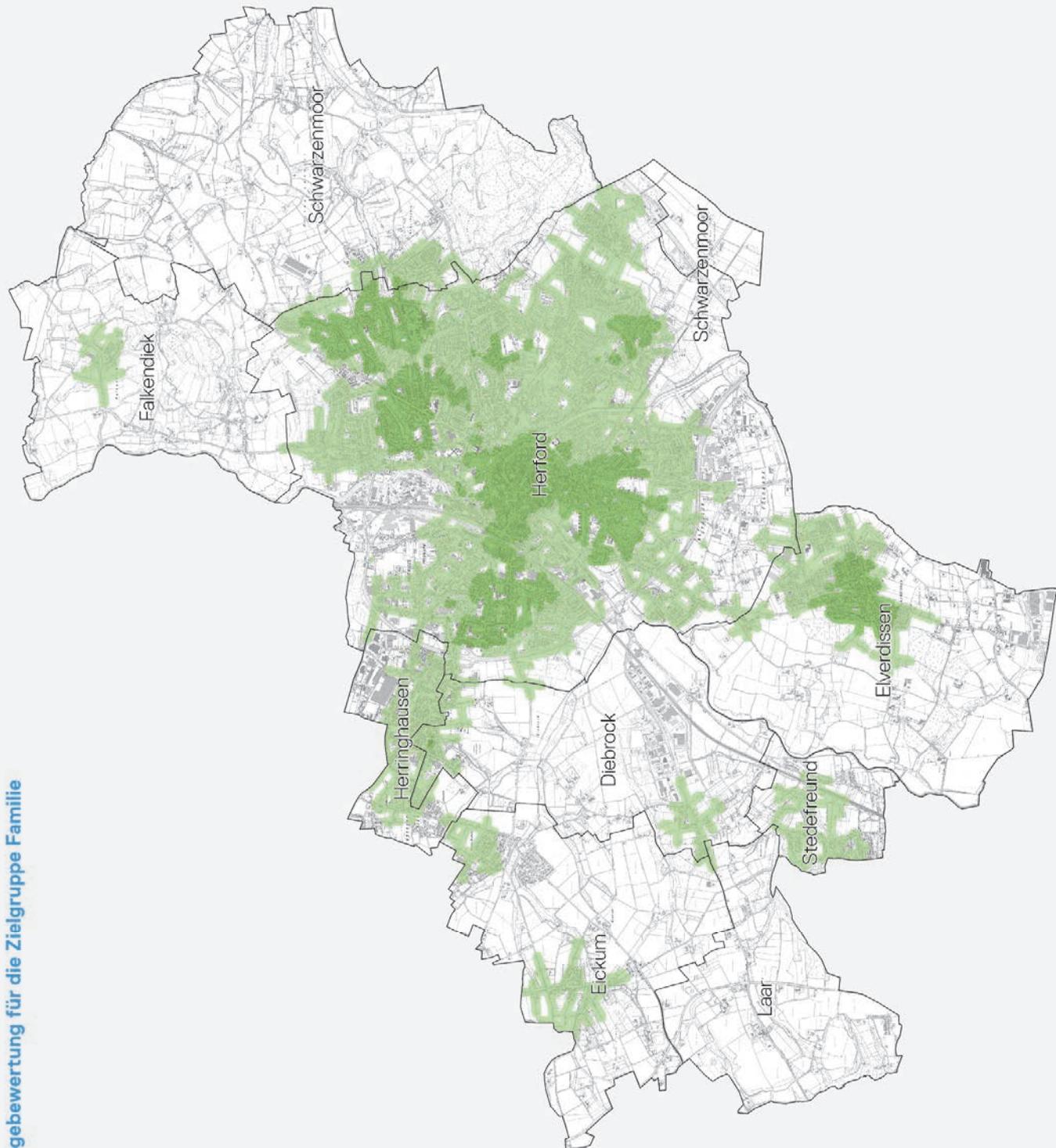
Unterversorgte Bereiche: Bereiche, die nicht dem Mindestmaß einer B-Erreichbarkeit entsprechen, gelten im Rahmen dieser Analyse als „unterversorgt“.

Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- Eine sehr gute oder gute Lagequalität ist im Zentrum von Herford sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtbereichen gegeben. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum nimmt die Lagequalität ab. Senioren und Familien sind insgesamt weniger gut versorgt als kleine Haushalte.
- Für Familien und kleine Haushalte (kinderlose Alleinstehende bzw. Paare) gehört Elverdissen ebenfalls zu den Wohnlagen hoher Lagequalität.
- 12,4% der Einwohner Herfords leben in unterversorgten Bereichen für Haushalte mit Kindern, 14,9% in solchen, die für kinderlose Paare als unterversorgt gelten; 43,4% der Einwohner haben einen für die Bedürfnisse von Senioren unterversorgten Wohnstandort.
- Das Stadtgebiet Herfords weist die besten kleinräumigen Lagequalitäten für kinderlose Paare auf. Hier fallen rund 41% der Wohngebäude in A- Erreichbarkeiten. Lediglich 17,5% der Wohngebäude gelten auch für diese Bevölkerungsgruppe als unterversorgt.
- Während rund jedes vierte Wohngebäude in Herford für Familien in gut integrierten A-Erreichbarkeiten liegt, entsprechen rund 60% der B-Erreichbarkeit. 15% der Gebäude befinden sich in unterversorgten Bereichen.
- Für die Zielgruppe der Senioren befinden sich nur 10,7% der Wohngebäude in A-Erreichbarkeiten, fast jedes zweite Gebäude liegt für Senioren nicht in ausreichender Entfernung zu Infrastrukturangeboten (ist also diesbezüglich unterversorgt).

Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie

- A-Lage
- B-Lage



ohne Maßstab

Abb. 40: Integrierte Lagebewertung für Familien
SSR



ohne Maßstab

Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Kinderlose

- A-Lage
- B-Lage

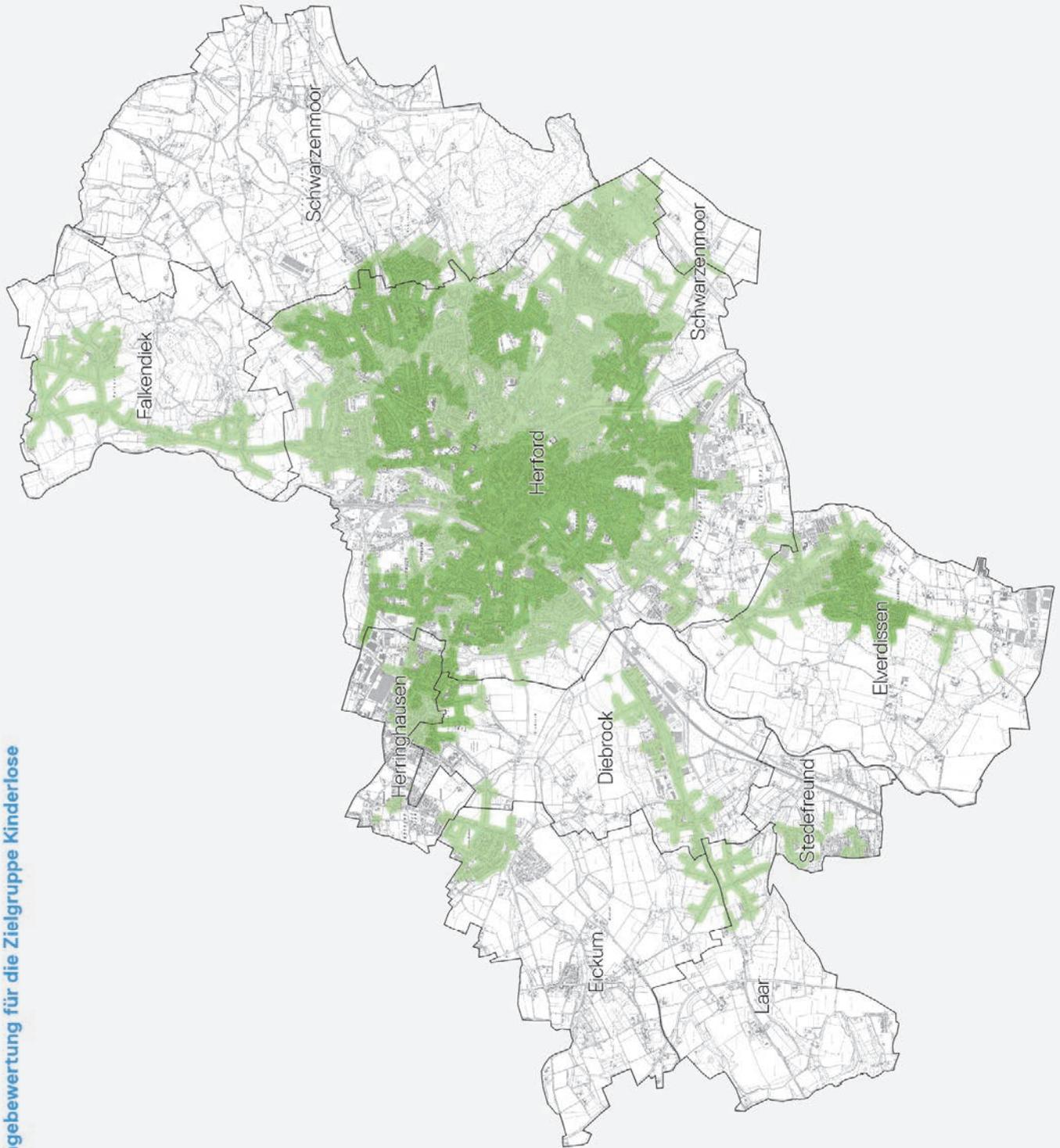


Abb. 41: Integrierte Lagebewertung für Kinderlose
SSR



ohne Maßstab

Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Senioren

- A-Lage
- B-Lage

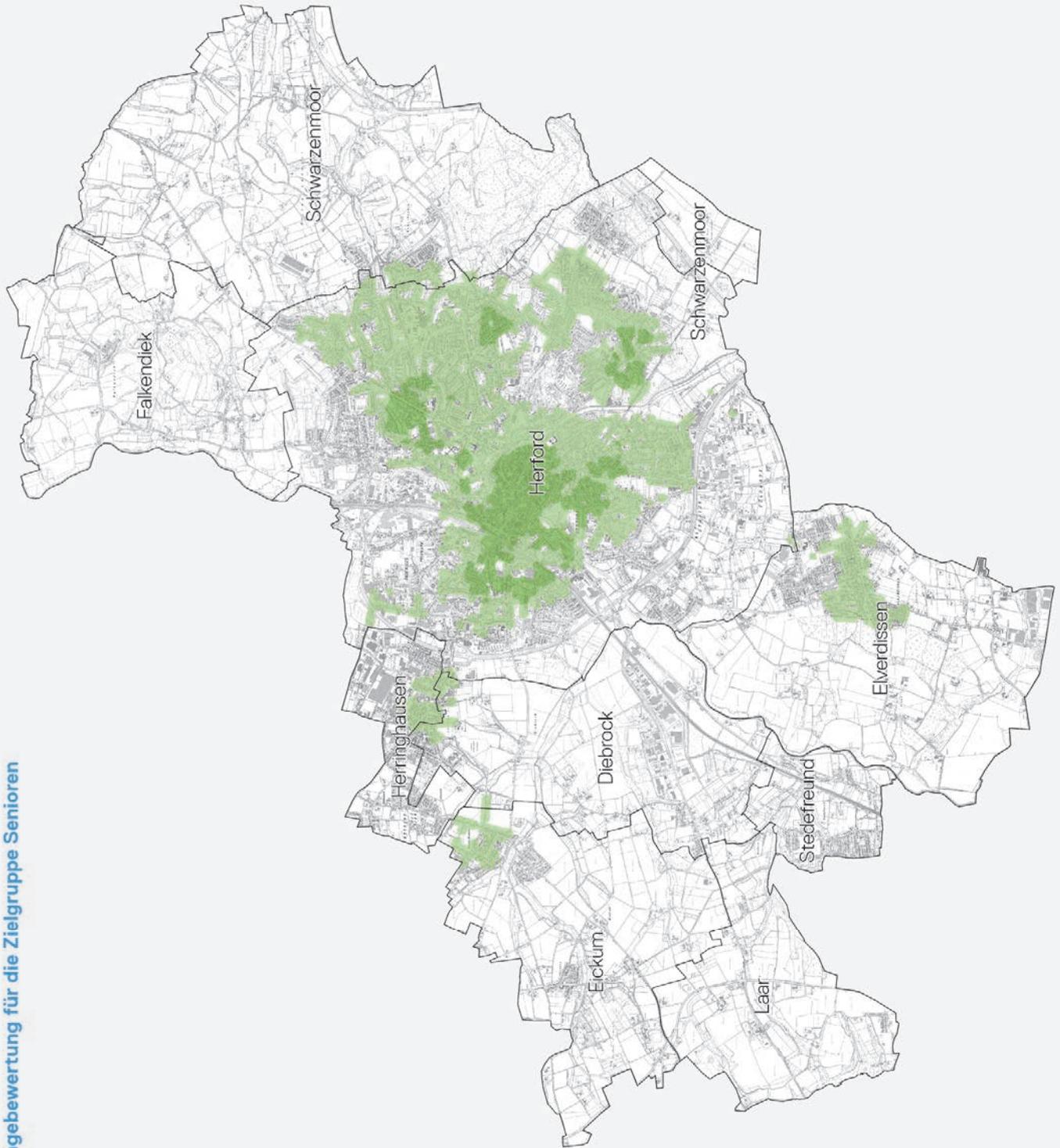


Abb. 42: Integrierte Lagebewertung für Senioren
SSR

4.5 WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

Herford verfügt auf zusammengerechnet 151,6 Hektar über 63 einzelne Wohnbaupotenzialflächen für weiteren Wohnungsbau (Stand 31.12.2012). Diese Flächen können vier verschiedenen Kategorien zugeordnet werden; hinzu kommen Flächen, die durch den Abzug der britischen Armee frei werden und theoretisch Wohnbaupotenzial besitzen:

- 20 Flächen mit bestehenden Baurechten (15,9 ha),
- 12 Flächen mit Bebauungsplänen im Verfahren (17,3 ha),
- 23 Reserveflächen im FNP (77,0 ha),
- 8 Reserveflächen im Gebietsentwicklungsplan (41,4 ha),
- 4 Standorte der britischen Armee (29,5 ha),
- 5 Wohnflächen der britischen Armeeangehörigen (15,3 ha).

Abbildung 43 zeigt die Lagequalität der Wohnbaupotenzialflächen. Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- Flächen mit bestehenden Baurechten: kleinteilig vereinzelt in integrierten Wohnlagen, vor allem westlich an die Innenstadt angrenzend;
- Flächen mit Bebauungsplänen im Verfahren: kleinteilig vereinzelt in integrierten Wohnlagen, vor allem westlich an die Innenstadt angrenzend und in Elverdissen;
- Reserveflächen im FNP: überwiegend Siedlungsarrondierung in integrierten und nicht integrierten Wohnlagen; Schwerpunkte Herringhausen, Elverdissen, Altensenne, Wellbrock, Stedefreund, Ahmser Straße, Mindener Straße
- Reserveflächen im Gebietsentwicklungsplan: überwiegend Siedlungsarrondierung in nicht integrierten Wohnlagen, häufig Lärmbelastet durch Autobahn und Zugverkehr.



ohne Maßstab

Integrierte Lagebewertung der Potenzialflächen

-  Flächen mit bestehenden Baurechten
-  Flächen mit Bebauungsplänen im Verfahren
-  Reservflächen im FNP
-  Reservflächen im Gebietsentwicklungsplan

Integrierte Lagebewertung
für die Zielgruppe Familie

-  A-Lage
-  B-Lage

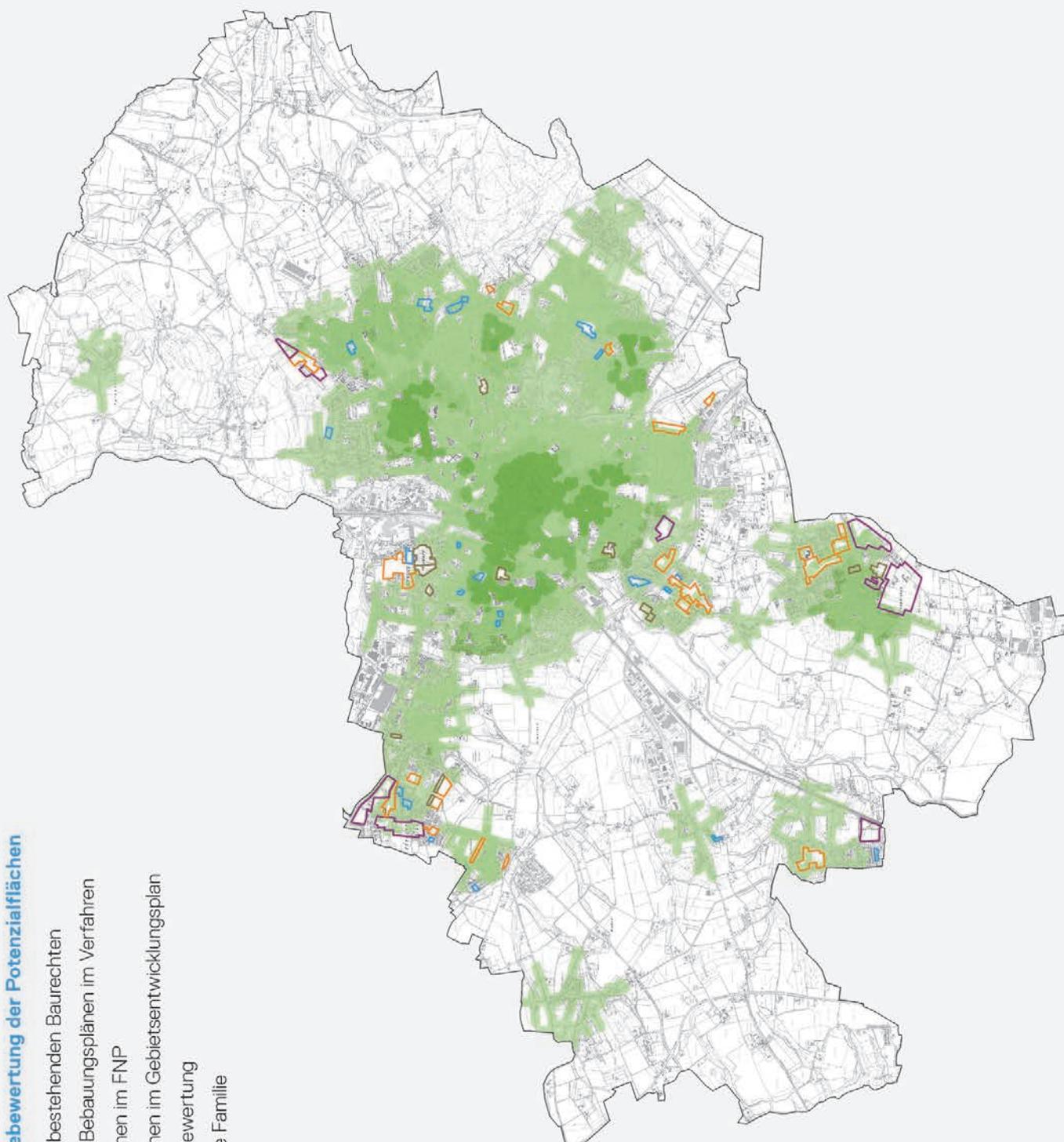


Abb. 43: Wohnbaupotenzialflächen und integrierte Lagebewertung
SSR

4.6 KONVERSION

In Herford sind aktuell ca. 850 britische Streitkräfte mit 1.250 Angehörigen stationiert, die sich auf drei Kasernenstandorte (Wentworth, Hammersmith und Harewood Barracks) verteilen. Als Sitz des zentralen Einsatzkommandos ist Herford außerdem ein zentraler Verwaltungsstandort der British Forces Germany.

Ab Ende 2015 werden die Soldaten aus Herford abgezogen, damit werden die drei Kasernenstandorte sowie ca. 450 Wohnungen der Angehörigen bis 2020 frei. Etwa drei Viertel dieses Wohnungsbestandes ist im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA. (vgl. NRW.Urban 2012)

Eine Studie von NRW.Urban hat im Jahr 2012 die betroffenen Bestände erhoben sowie mögliche Verwertungspotenziale analysiert. Folgende Kernaussagen verdeutlichen die Auswirkungen, die der Abzug der Streitkräfte für den Wohnungsmarkt haben wird:

Wohnungen

- Die frei werdenden Wohnungen haben überwiegend einen erheblichen Modernisierungsbedarf: In Bezug auf die Lagequalität, die bauliche Beschaffenheit, den energetischen Standard sowie hinsichtlich Größe und Erneuerungszustand. Insbesondere eine Vielzahl der vorhandenen Reihenhäuser ist nicht nachfragegerecht ausgestattet.
- Teilweise ergeben sich dennoch Qualitäten hinsichtlich des Wohnumfelds und der integrierten Lage. Werden diese Wohnungen nach dem Freizug vermarktet, erhöht sich die Leerstandsgefahr für andere Wohnungen mit niedrigen Qualitätsstandards.

Kasernenstandorte

- Für die Harewood Kaserne an der Mindener Straße schließt das Gutachten von NRW.Urban eine Wohnnutzung aus, für die Wentworth Barracks besitzt Wohnen als zukünftige Nutzung keine höhere Priorität (Gründe: Denkmalschutz, vorhandene Infrastruktur).
- Die Hammersmith Barracks können hingegen durch Rückbau der bestehenden Gebäude für die Entwicklung neuer Wohnqualitäten genutzt werden. Der (neue) Wohnstandort soll durch besondere Wohnqualitäten vor allem solche Bewohner anziehen, die ökologisch, experimentell und höherwertig wohnen möchten. (vgl. NRW.Urban 2012)

Abbildung 44 zeigt die Lagequalität der Wohnungsbestände der Angehörigen der britischen Streitkräfte sowie der drei Konversionsstandorte. Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- Vor allem die nordöstlich liegenden Bestände der Angehörigen-Wohnungen befinden sich in gut, teilweise in sehr gut versorgten A-Erreichbarkeiten.
- Die Kasernenstandorte liegen ebenfalls in integrierten Wohnlagen, die besten Erreichbarkeiten weist der Standort Hammersmith Barracks auf.



ohne Maßstab

Integrierte Lagebewertung der Standorte der britischen Armee

-  Standorte der britischen Armee
-  Wohnflächen der britischen Armeeingehörigen
- Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
 -  A-Lage
 -  B-Lage

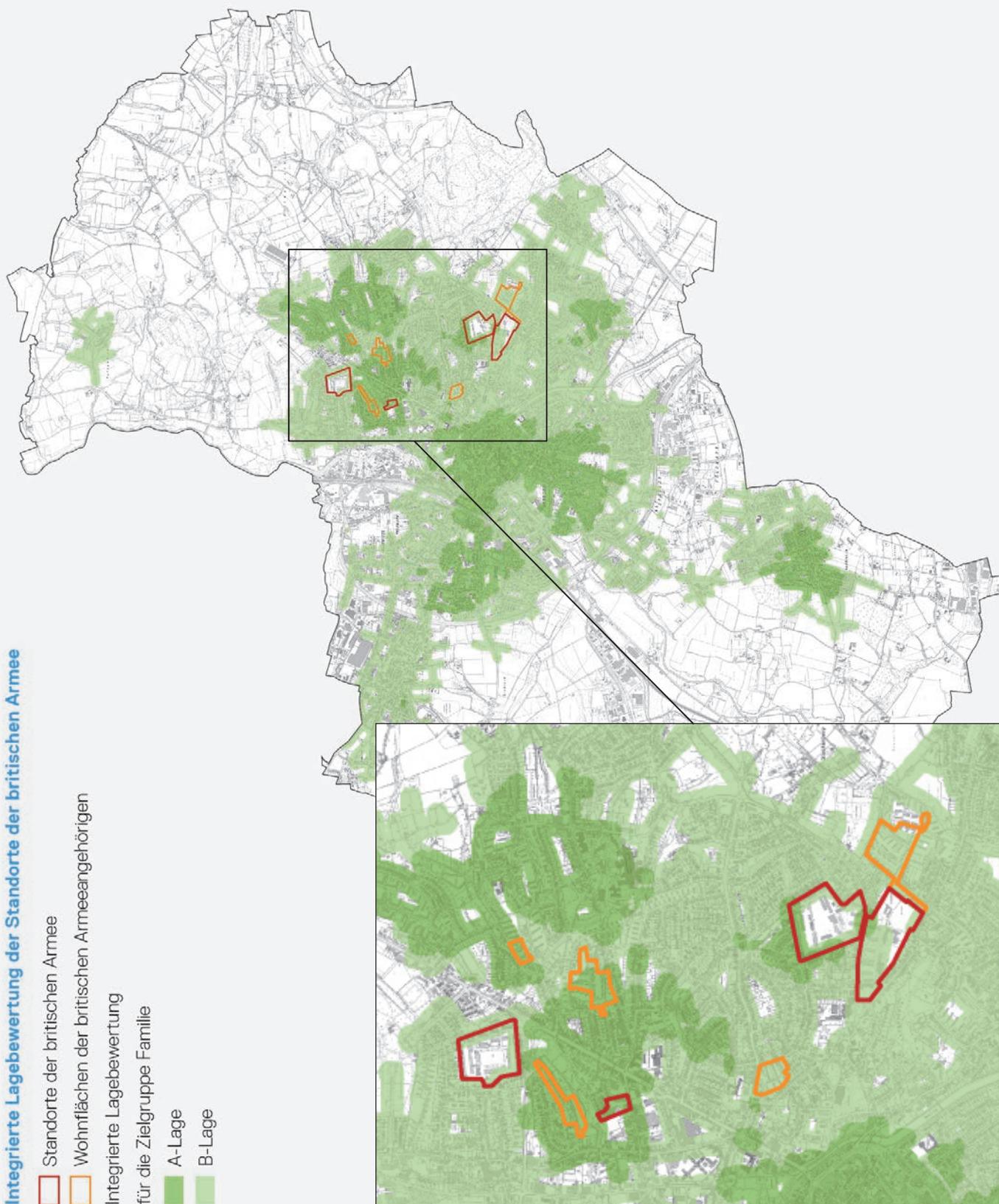


Abb. 44: Konversionsstandorte und integrierte Lagebewertung
SSR

4.7 WOHNUNGSBEDARFSBERECHNUNG

Die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an neuem Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Eine entscheidende Komponente auf schrumpfenden Wohnungsmärkten ist überwiegend der qualitative Ersatzbedarf, da Neubedarf an Wohnraum größtenteils nicht mehr demografisch (= steigende Haushaltszahlen) bedingt ist. Bedarf an neuem Wohnraum entsteht vielmehr durch nicht ausreichende Qualitäten des Wohnungsbestands, sodass dieser ersetzt wird. Kann ein Großteil des Ersatz-Neubaus auf gleicher Fläche errichtet werden, reduziert sich die auszuweisende Neubaufäche deutlich. Die Wohnungsbedarfsberechnung ist aufgrund der genannten Unsicherheitsfaktoren lediglich als grobe Modellrechnung zu verstehen, die einen Korridor des Wohnungsbedarfs aufzeigt.

Die folgende Wohnungsbedarfsprognose ist in Anlehnung an die 2005 modifizierte ILS-Methode (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen) entstanden.

Wohnungsnachfragende Privathaushalte im Basisjahr 2011

Von der Anzahl aller Privathaushalte wird die Anzahl der Haushalte ohne eigene Wohnung (Wohnen in Untermiete, in Heimen usw.) abgezogen. Hierfür geben wissenschaftliche Erhebungen einen Wert von 2,3% an. Für Herford heißt das:

- *Anzahl der Haushalte 2011: 31.473 (Basis: Destatis- Haushaltsmitgliederquoten)*
- *Wohnungsnachfragende Privathaushalte 2011: 30.749*

Verfügbarer Wohnungsbestand im Basisjahr 2011

Von der Anzahl aller Wohnungen werden Freizeit- und Zweitwohnungen sowie eine für Umzüge benötigte Fluktuationsreserve abgezogen. Wissenschaftliche Erhebungen kommen hier zu einem Anteil von 2,6% für Freizeit- und Zweitwohnungen sowie von 3% als Fluktuationsreserve. Für Herford heißt das:

- *Anzahl der Wohnungen 2011: 33.029 (IT.NRW)*
- *Verfügbarer Wohnungsbestand 2011: 31.179*

Bedarfskomponente – Nachholbedarf 2011

Ein Nachholbedarf besteht eventuell, wenn es im Basisjahr 2011 mehr wohnungsnachfragende Privathaushalte als verfügbaren Wohnungsbestand gegeben hat. Negativer Nachholbedarf, also ein Überangebot an verfügbaren Wohnungen im Verhältnis zur Wohnungsnachfrage, wird nur zu 50% berücksichtigt, da ungefähr die Hälfte des leer stehenden Wohnraums durch Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit genutzt werden kann. Diese Konstellation trifft für Herford zu und ergibt folgende Rechnung:

- Wohnungsnachfragende Privathaushalte: 30.749
- abzüglich Verfügbarer Wohnungsbestand: 31.179
- Überangebot (Negativwert): - 430
- davon 50% berücksichtigt: - 215

Bedarfskomponente – Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die Anzahl der Wohnungen, die jährlich zurückgebaut und ersetzt werden, da sie qualitativ nicht mehr ausreichen. Hinzu kommt der Bedarf aufgrund von Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen. Wissenschaftliche Erhebungen führen eine jährliche Ersatzquote von 0,4% des Bestands an.

	2011	2015	2020	2025	2030
	0	528	1.189	1.850	2.510

Tabelle 4: Ersatzbedarf
SSR

Bedarfskomponente – Neubedarf

Die Differenz zwischen der Anzahl wohnungsnachfragender Privathaushalte im Prognosejahr und der Anzahl im Ausgangsjahr 2011 stellt den demografisch bedingt zusätzlich benötigten Wohnraum dar. Ein negativer Neubedarf wird nur zu 50% berücksichtigt, da ungefähr die Hälfte des leer stehenden Wohnraums durch Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit genutzt werden kann.

Haushalte	2011	2015	2020	2025	2030
<i>Haushalte insgesamt</i>	31.473	31.119	30.799	30.267	29.690
<i>Davon nachfragend</i>	30.749	30.403	30.091	29.571	29.007
<i>Neubedarf gegenüber 2011</i>	-	-346	-658	-1.178	-1.742
<i>berücksichtigt</i>	-	-173	-329	-589	-871

Tabelle 5: Neubedarf
SSR

Bedarfskomponente – Verbleibender Auflockerungsbedarf

Auflockerungsbedarf entsteht durch steigende Wohnflächenansprüche. Dieser Bedarf kommt lediglich bei unterdurchschnittlichen Wohnflächengrößen zur Geltung, da er an die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in NRW geknüpft ist. Dabei wird eine zwischenzeitliche Erhöhung der Wohnfläche pro Person durch die Bedienung der übrigen Bedarfskomponenten Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf entgegen gerechnet, sodass es sich um den *verbleibenden* Auflockerungsbedarf handelt.

In Herford ist der verbleibende Auflockerungsbedarf aufgrund überdurchschnittlicher Wohnflächengrößen negativ (s. auch Abbildung 17, Seite 24), wird also nicht berücksichtigt.

Gesamtbedarf

Der Gesamtbedarf setzt sich aus allen Bedarfskomponenten zusammen.

Komponenten	2011	2015	2020	2025	2030
<i>Nachholend</i>	- 215	- 215	- 215	- 215	- 215
<i>Ersatz</i>	-	528	1.189	1.850	2.510
<i>Neu</i>	-	-173	-329	-589	-871
<i>Auflockerung</i>	0	0	0	0	0
Gesamt	-215	140	645	1.045	1.424

Tabelle 6: Gesamtbedarf
SSR

Flächenrelevanter Wohneinheitenbedarf

Der Gesamtbedarf an neuen Wohneinheiten ist nicht grundsätzlich komplett flächenrelevant, da er in Herford ausschließlich auf (qualitativem) Ersatzbedarf beruht. Der Bestand wird hierfür teilweise abgerissen und ersetzt. Geschieht dies auf derselben Fläche, muss hierfür kein Bauland ausgewiesen werden. Dies trägt zu einer nachhaltigen und intelligenten Siedlungsentwicklung bei. Die Flächenrelevanz des Wohnungsbedarfs hängt somit stark davon ab, wieviel Wohneinheiten an derselben Stelle wieder errichtet werden. Liegt dieser Anteil etwa bei nur 10%, wären 90% des Ersatzbedarfs flächenrelevant, was für Herford bis 2030 insgesamt über 1.000 Wohneinheiten betreffen würde. Werden allerdings 75% des Ersatzbedarfs auf derselben Fläche errichtet, gibt es keinen flächenrelevanten Ersatzbedarf.

4.8 SCHLUSSFOLGERUNGEN VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbau bleibt vor dem Hintergrund steigender Altersarmut und zunehmend unterbrochener Erwerbsbiographien wichtig. Er ist hinsichtlich Barrierefreiheit, Zuschnitt und Wohnungsgröße sanierungsbedürftig. Gleichzeitig müssen auslaufenden Mietpreisbindungen beobachtet werden, um ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungsangeboten vorzuhalten.
- Die Einwohner Herfords weisen innerhalb verschiedener Wohnquartiere zum Teil deutlich unterschiedliche Altersstrukturen auf. Eine altengerechte Quartiersentwicklung ist vor allem in unmittelbarer Innenstadtrandlage aufgrund der großen Anzahl älterer Personen und der besonderen Lagegunst dieser Quartiere wichtig. Hier gibt es auch eine sehr gute und gute Lagequalität für alle Zielgruppen des lokalen Wohnungsmarkts, sodass dieser Zukunftsstandort gezielt genutzt wird. Gleiches gilt für Elverdissen.
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand muss zukünftig in den südöstlichen Bereichen von Herford-Stadt beobachtet und begleitet werden. Damit kann frei werdender Wohnraum in attraktiven Wohnlagen genutzt und das Leerstandsrisiko durch eine gezielte Vermarktung der Bestände in weniger nachgefragten Stadtbereichen vermindert werden.
- Neubaubedarf besteht ausschließlich, da Qualitäten des Bestandes nicht mehr ausreichen; die Marktfähigkeit ist teilweise nicht gegeben. Ergänzender Neubau sollte daher, wenn möglich, durch Rück- und Neubau des Altbestands auf gleicher Fläche errichtet werden.
- Darüber hinaus kann Neubau zur Schaffung neuer Qualitäten behutsam auf Wohnbaupotenzialflächen durchgeführt werden. Neben den bereits im Bauleitplanverfahren befindlichen Flächen bieten sich hierfür einzelne Reserveflächen des FNP in integrierten Wohnlagen an. In Elverdissen könnte hochwertiger Neubau auch dazu dienen, Neubürger aus Bielefeld zu gewinnen. Der Bodenpreisunterschied im Vergleich zu Bielefeld ist so hoch, dass selbst erhöhte Bodenpreise in Elverdissen für Bielefelder Bürger weiterhin interessant sind.
- Eine genauere Analyse der Wohnungsbestände der britischen Armeeangehörigen sollte die Qualitäten der Bestände weiter untersuchen und Nutzungs- bzw. Folgestrategien entwickeln.

5 ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG

5.1 GESAMTSTÄDTISCHES STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

Aus dem Demografie- und Wohnungsmarktprofil sowie der vertiefenden Untersuchung ergeben sich wichtige Schlussfolgerungen für den Herforder Wohnungsmarkt.

Herford weist einen in vielen Marktsegmenten funktionierenden Wohnungsmarkt auf und ist als Wohnstandort innerhalb der Region insgesamt attraktiv. Dennoch gibt es bei Defiziten hinsichtlich Ausstattung, Sanierungszustand und Lage bereits heute Vermarktungsschwierigkeiten. Einwohner können vor allem aufgrund der vielfältigen Infrastruktureinrichtungen sowie des Charmes als „Mittel- und Kreisstadt“ gewonnen werden. Das günstige Mietpreisniveau ist dabei im Vergleich zu Bielefeld eine Stärke, die für preisorientierte Wohnungsnachfrager bei der Wohnstandortwahl ausschlaggebend sein kann. Für Investoren kann das niedrige Preisniveau aber ein Investitionshemmnis darstellen. Kleinräumlich werden Unterschiede zwischen verschiedenen Teilbereichen des Stadtgebiets deutlich. Die Lagequalitäten differenzieren stark, wobei die zentralen Wohnlagen insgesamt gute Werte aufweisen, während die Ausstattung mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Wohnung mit zunehmender Entfernung vom Zentrum erheblich abnimmt.

Darüber hinaus ergeben sich sozio-demografische Unterschiede. Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand steht in einzelnen Teilräumen an (z.B. im südöstlichen Bereich des Stadtbezirks Herford und in Elverdissen), in anderen Bereichen wird er mittelfristig kaum spürbar. In der Folge des Generationenwechsels und gleichzeitig rückläufiger Wohnraumnachfrage sollten diese Quartiere zukünftig beobachtet werden, um Wertverluste des Immobilienbestands und kleinräumige „Trading-Down-Effekte“ in Lagen mit verminderter Wohnqualität zu verhindern. Dies gilt ebenfalls für die vom Bewohnerwechsel betroffenen Wohnlagen von Angehörigen der jetzt abziehenden britischen Streitkräfte.

Die Anzahl älterer und mobilitätseingeschränkter Einwohner in Herford nimmt zukünftig weiter zu. Die Alterung der Einwohner erhöht die Anforderungen an eine barrierearme Gestaltung der Wohnung, des öffentlichen Raums sowie an die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen und Unterstützungssysteme. Unter Veränderungsdruck steht der Wohnungsbestand durch den Bedarf an barrierefreier Sanierung sowie wegen erhöhter energetischer Ansprüche, welche im älteren Gebäudebestand bemerkbar sind.

Der Generationenwechsel betont einen weiteren Aspekt: In den nächsten Jahren kommen vermehrt homogene Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Wohnungsmarkt; ein Angebot, das der Ausdifferenzierung von Haushaltstypen und der Zunahme kleiner Haushalte nicht gerecht wird. Um veränderte Wohnansprüche der Herforder Bevölkerung zu befriedigen und für potenzielle Neubürger über attraktive Wohnangebote zu verfügen, müssen hier gezielt neue Qualitäten in integrierten Wohnlagen im kleinen Geschosswohnungs- und Eigenheimbau geschaffen werden.

Chancen

- Attraktive Mittelstadt in der Region, vor allem als Kreisstadt für den Kreis Herford
- Ausgeglichener Wohnungsmarkt mit nahräumlichen Wanderungsgewinnen
- Günstiges Mietpreisniveau wichtig für einkommensschwache Haushalte
- Zukünftiges Wohnraumpotenzial durch Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand, z.B. Elverdissen, Süd-Osten von Herford-Stadt, usw.
- Baulücken, Wohnbaupotenzialflächen und Konversionsstandorte in integrierten Lagen
- Sehr gute und gute Lagequalitäten, vor allem im Stadtzentrum
- Gute Erreichbarkeiten für kinderlose Paare fast im gesamten Stadtgebiet
- Gute Erreichbarkeit für Familien

Herausforderungen

- Zukünftiger Nachfragerückgang mit kleinräumig steigenden Leerstandsrisiken
- Qualität des Wohnungsbestands entscheidet vermehrt über Marktgängigkeit (energetischer Standard und Barrierefreiheit)
- Verhältnismäßig viele Wohnungen im Substandard (u.a. durch Abzug der britischen Streitkräfte und ihrer Angehörigen)
- Beratungsbedarf der Wohnungseigentümer
- Alterung der Einwohner, vor allem in Innenstadtrandlage: Wohnquartiere für Alle entwickeln!
- Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand erzeugt Leerstandsgefahr, vor allem für den südöstlichen Bereich im Stadtbezirk Herford
- Kleine, flexible Wohnungsangebote für „neue“ Haushalte fehlen
- Preisgünstige Wohnraumversorgung ist in teuren, integrierten Wohnlagen nicht gesichert
- Bestehende Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Segment laufen aus
- Aktive Vermarktungsstrategien besonderer Qualitäten sind nicht vorhanden
- Geringe Attraktivität für Investoren wegen des niedrigen Mietpreisniveaus
- Nahräumliche Versorgungsdefizite im Stadtgebiet für Senioren

5.2 KLEINRÄUMIGE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE FÜR DIE PLANUNGSBEZIRKE

Im Folgenden werden die kleinräumigen Analyseergebnisse auf der Ebene der Planungsbezirke in Herford zusammengefasst. Eine Vielzahl an Kriterien wurde in die Betrachtung der Planungsbezirke einbezogen:

- Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand (GW70- Adressen)
- Integrierte Erreichbarkeitsanalyse (Familien)
- Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung
- Kleinräumige Bevölkerungsstruktur
- Lärmkartierung
- Öffentlich geförderte Wohnungsbestände
- Wohnungsbestände der WWS
- Wohnbauflächenpotenziale
- Lärmbeeinträchtigung
- Einschätzung lokaler Wohnungsmarktexterten

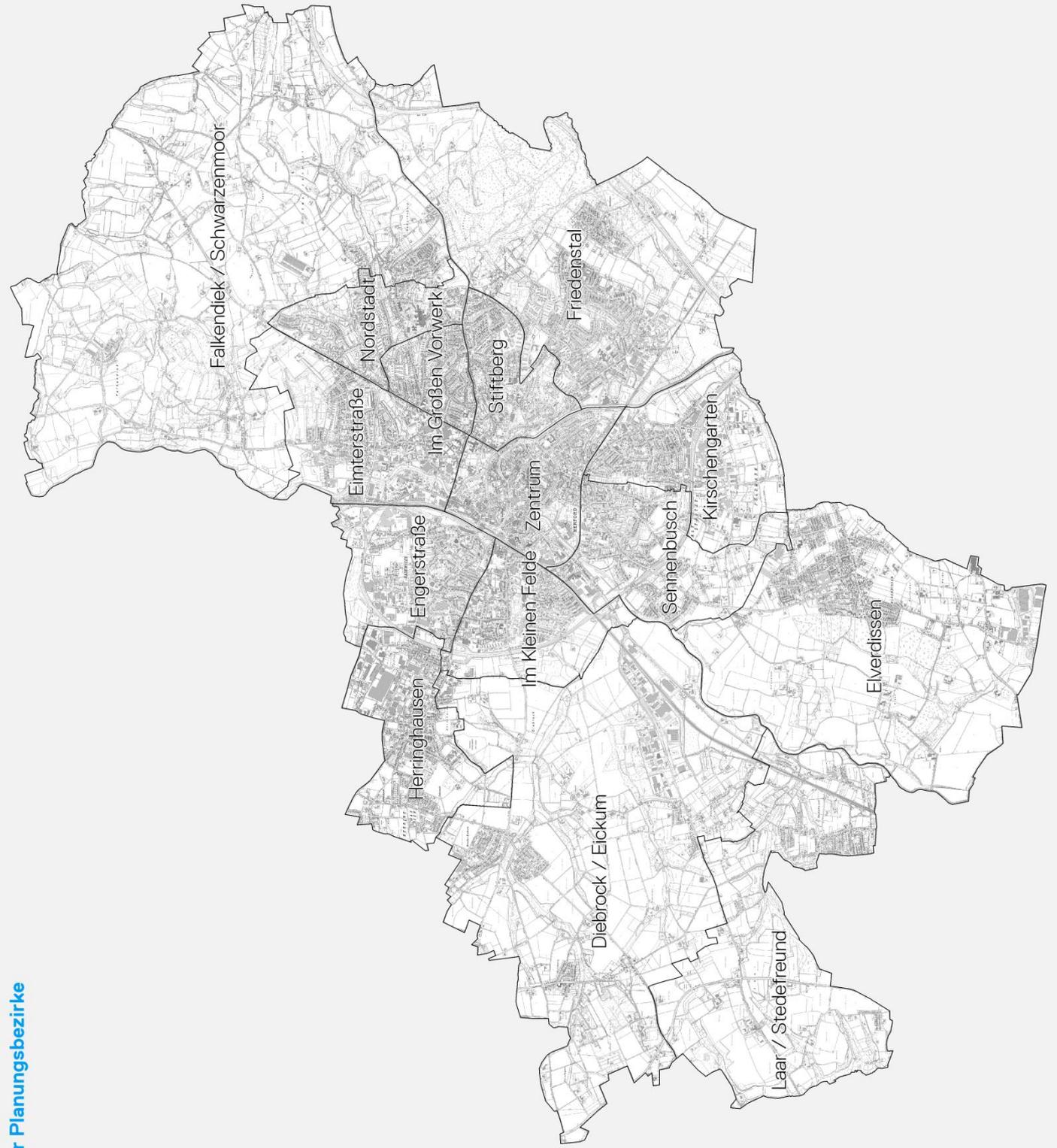


Abb. 46: Übersicht der Planungsbezirke in Herford
SSR

Zentrum

Datenbox	Zentrum	Gesamtstadt
Einwohner 2012	7.874	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 0,8%	-1,4%
Jugendquotient	0,23	0,29
Altersquotient	0,37	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	1.218	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	783	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	499	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	26 (2,1%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	78 (6,4%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	126 (10,3%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	54/42/4	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	61/39/0	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	76/23/1	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	0	63
Lärmbeeinträchtigung	DB, L712	-
Experteneinschätzung	pos: Innenstadt	-

Tabelle 7: Datenbox Zentrum
SSR

Engerstraße

Datenbox	Engerstraße	Gesamtstadt
Einwohner 2012	3.575	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	+ 4,5%	-1,4%
Jugendquotient	0,28	0,29
Altersquotient	0,32	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	773	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	125	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	93	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	28 (3,6%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	70 (9,1%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	121 (15,7%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	10/32/58	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	10/75/15	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	63/23/13	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	6	63
Lärmbeeinträchtigung	DB, L712, B61/239	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 8: Datenbox Engerstraße
SSR

Im kleinen Felde

Datenbox	Im kleinen Felde	Gesamtstadt
Einwohner 2012	5.168	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 3,8%	-1,4%
Jugendquotient	0,31	0,29
Altersquotient	0,24	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	801	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	659	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	577	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	29 (3,6%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	78 (9,7%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	129 (16,1%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	14/34/52	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	49/49/2	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	53/44/3	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	3	63
Lärmbeeinträchtigung	DB, L712, B61/239	-
Experteneinschätzung	negativ	-

Tabelle 9: Datenbox im kleinen Felde
SSR

Eimterstraße

Datenbox	Eimterstraße	Gesamtstadt
Einwohner 2012	3.998	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 4,2%	-1,4%
Jugendquotient	0,27	0,29
Altersquotient	0,31	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	903	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	137	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	269	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	32 (3,5%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	101 (11,2%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	157 (17,4%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	13/20/68	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	21/66/13	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	28/66/6	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	5	63
Lärmbeeinträchtigung	DB	-
Experteneinschätzung	negativ: Nordstadt	-

Tabelle 10: Datenbox Eimterstraße
SSR

Nordstadt

Datenbox	Nordstadt	Gesamtstadt
Einwohner 2012	5.779	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	+ 0,5%	-1,4%
Jugendquotient	0,34	0,29
Altersquotient	0,30	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	953	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	939	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	901	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	23 (2,4%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	71 (7,5%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	113 (11,9%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/77/23	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	58/37/6	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	70/25/5	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	4	63
Lärmbeeinträchtigung	-	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 11: Datenbox Nordstadt
SSR

Im großen Vorwerk

Datenbox	Im großen Vorwerk	Gesamtstadt
Einwohner 2012	3.742	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 4,3%	-1,4%
Jugendquotient	0,25	0,29
Altersquotient	0,40	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	847	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	27	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	218	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	41 (4,8%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	102 (12,0%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	167 (19,7%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	12/86/2	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	38/62/1	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	40/58/2	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	1	63
Lärmbeeinträchtigung	-	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 12: Datenbox Im großen Vorwerk
SSR

Stiftberg

Datenbox	Stiftberg	Gesamtstadt
Einwohner 2012	4.235	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 2,3%	-1,4%
Jugendquotient	0,24	0,29
Altersquotient	0,43	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	1032	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	219	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	0	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	58 (5,6%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	150 (14,5%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	236 (22,9%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	13/65/22	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	8/90/2	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	37/61/2	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	3	63
Lärmbeeinträchtigung	-	-
Experteneinschätzung	positiv: Stiftberg	-

Tabelle 13: Datenbox Stiftberg
SSR

Friedenstal

Datenbox	Friedenstal	Gesamtstadt
Einwohner 2012	7.892	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 1,1%	-1,4%
Jugendquotient	0,33	0,29
Altersquotient	0,33	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	1713	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	461	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	926	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	77 (4,5%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	225 (13,1%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	339 (19,8%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	7/51/42	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	11/83/6	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	22/74/4	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	7	63
Lärmbeeinträchtigung	A2	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 14: Friedenstal
SSR

Kirschengarten

Datenbox	Kirschengarten	Gesamtstadt
Einwohner 2012	3.220	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 2,8%	-1,4%
Jugendquotient	0,27	0,29
Altersquotient	0,41	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	809	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	69	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	41	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	55 (6,8%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	129 (15,9%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	191 (23,6%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	11/72/16	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	25/66/9	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	78/14/8	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	2	63
Lärmbeeinträchtigung	A2, B61/239	-
Experteneinschätzung		-

Tabelle 15: Datenbox Kirschgarten
SSR

Sennenbusch

Datenbox	Sennenbusch	Gesamtstadt
Einwohner 2012	4.986	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 0,8%	-1,4%
Jugendquotient	0,29	0,29
Altersquotient	0,29	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	1085	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	298	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	149	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	37 (3,4%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	90 (8,3%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	160 (14,7%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	11/25/65	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	44/49/7	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	47/35/18	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	8	63
Lärmbeeinträchtigung	DB, B61/239	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 16: Datenbox Sennenbusch
SSR

Diebrock/ Eickum

Datenbox	Diebrock/Eickum	Gesamtstadt
Einwohner 2012	2.756	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 2,5%	-1,4%
Jugendquotient	0,27	0,29
Altersquotient	0,31	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	775	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	3	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	0	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	25 (3,2%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	72 (9,3%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	134 (17,3%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/17/83	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/47/53	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	4/36/59	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	3	63
Lärmbeeinträchtigung	DB	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 17: Datenbox Diebrock/ Eickum
SSR

Elverdissen

Datenbox	Elverdissen	Gesamtstadt
Einwohner 2012	4.198	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 2,1%	-1,4%
Jugendquotient	0,33	0,29
Altersquotient	0,32	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	1163	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	32	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	16	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	35 (3,0%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	153 (13,2%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	228 (19,6%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/39/61	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	34/52/14	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	41/39/20	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	7	63
Lärmbeeinträchtigung	A2	-
Experteneinschätzung	positiv	-

Tabelle 18: Datenbox Elverdissen
SSR

Falkendiek/ Schwarzenmoor

Datenbox	Falk./Schwar.	Gesamtstadt
Einwohner 2012	2.389	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	- 4,3%	-1,4%
Jugendquotient	0,29	0,29
Altersquotient	0,41	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	723	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	0	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	0	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	41 (5,7%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	124 (17,2%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	177 (24,5%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/14/86	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	1/45/54	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	21/39/39	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	0	63
Lärmbeeinträchtigung	-	-
Experteneinschätzung	pos. Schöne Aussicht	-

Tabelle 19: Datenbox Falkendiek/ Schwarzenmoor
SSR

Herringhausen

Datenbox	Herringhausen	Gesamtstadt
Einwohner 2012	3.630	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	+ 2,7%	-1,4%
Jugendquotient	0,35	0,29
Altersquotient	0,27	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	991	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	61	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	0	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	26 (2,6%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	72 (7,3%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	128 (12,9%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/19/81	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	2/75/24	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	17/28/54	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	11	63
Lärmbeeinträchtigung	L712, Gewerbe	-
Experteneinschätzung	positiv	-

Tabelle 20: Datenbox Herringhausen
SSR

Laar/ Stedefreund

Datenbox	Laar/Stedefreund	Gesamtstadt
Einwohner 2012	1.915	65.357
Einwohnerentwicklung 2007- 2012 in %	+ 0,3%	-1,4%
Jugendquotient	0,30	0,29
Altersquotient	0,34	0,33
Anzahl bewohnter Adressen	511	14.297
Anzahl öffentl. gef. WE	0	3.813
Anzahl Wohneinheiten der WWS	0	3.689
Anzahl GW-80- Adressen (Anteil %)	19 (3,7%)	552 (3,9%)
Anzahl GW-70- Adressen (Anteil %)	67 (13,1%)	1.582 (11,1%)
Anzahl GW-60- Adressen (Anteil %)	103 (20,2%)	2.509 (17,5%)
Erreichbarkeit Senioren (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/0/100	11/41/48
Erreichbarkeit Familien (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/50/50	26/60/14
Erreichbarkeit Kinderlose (A/B/nicht int.) Adr. in %	0/34/66	41/42/17
Anzahl Potenzialflächen	3	63
Lärmbeeinträchtigung	DB	-
Experteneinschätzung	-	-

Tabelle 21: Datenbox Laar/ Stedefreund
SSR

Zur besseren Übersicht befinden sich Karten mit einer Verortung einzelner Analyseergebnisse für jeden Planungsbezirk im Anhang.

6 WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE

Die Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung in Herford basieren auf den herausgearbeiteten Chancen und Herausforderungen. Sie wurden in den Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen, in den beiden Workshopveranstaltungen zum Handlungskonzept Wohnen im Oktober 2013 sowie durch intensive Abstimmung mit der Stadtverwaltung Herford festgelegt. Sie geben die Grundrichtung der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung vor und sind damit die „Leitplanken“ für die Festlegung von Handlungsfeldern und Maßnahmen.

ZIELE DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Die Qualität der Wohnangebote macht einen zentralen Standortfaktor für eine attraktive Stadt Herford aus. Auch in Zukunft sollen *alle* Nachfragegruppen attraktive Wohnangebote im Stadtgebiet finden können. Für Personen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum frei finanzierten Wohnungsmarkt soll Wohnraum mit gutem Qualitätsstandard angeboten werden.

Der sozio-demografische Wandel wird den Wohnungsmarkt in Herford spürbar verändern. Durch den absehbaren Generationenwechsel im Bestand werden immer mehr Wohnungen und Wohnungsimmobilien frei. Der Wohnungsneubau wird gegenüber der Bestandsentwicklung an Bedeutung verlieren. Viele Bestandsimmobilien entsprechen jedoch kaum mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Wohnungsgrundriss oder Wohnumfeld. Das trifft auch für die frei werdenden Wohnungsbestände der britischen Streitkräfte zu.

Um möglichen Funktionsverlusten am Wohnungsmarkt frühzeitig zu begegnen und die Attraktivität des Wohnstandorts Herford gezielt weiterzuentwickeln, sollen folgende Strategieziele vorrangig verfolgt werden:

- 1 Im Sinne eines integrierten Handelns fachübergreifende Lösungen in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren entwickeln und umsetzen; hierzu sind tragfähige Kooperationen zu gestalten.
- 2 Bei der Wohnungsmarktsteuerung der Innenentwicklung Vorrang geben; dies schließt den Innenbereich der Stadt ebenso ein wie versorgungsstarke Ortsteile.
- 3 Auch im Alter selbstbestimmtes Wohnen im Quartier ermöglichen.
- 4 Der Generationenwechsel insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern aktiv begleiten und frühzeitig fördern, wo es möglich ist.
- 5 Den qualitativen Ersatzbedarf möglichst durch Abriss und Neubau realisieren, um Leerstände zu vermeiden.
- 6 Die Modernisierung und Sanierung im Bestand beschleunigen; hierzu sind vor allem Einzeleigentümer zu aktivieren.

- 7 Durch Neubau vor allem nachfragegerechte, den Bestand ergänzende Wohnungsqualitäten und –angebote (u.a. Neues Wohnen) entwickeln und auf städtebaulich attraktive sowie nutzungsflexible Lösungen setzen, z.B. durch qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe, Werkstätten etc.).
- 8 Auch in guten Lagen innerhalb der Quartiere bezahlbare Angebote für einkommensschwache Haushalte sicherstellen mit dem Ziel, sozial gemischte Quartiere zu erhalten.
- 9 Neben Wohnungsangeboten auch das Wohnumfeld sowie die Qualität der Versorgungsangebote nachfragegerecht weiterentwickeln.
- 10 Bestehende Steuerungsmöglichkeiten ausnutzen, um sozial stabile Bewohnerstrukturen in problematischen Wohnquartieren zu schaffen, z.B. in solchen mit hohen SGB II-Quoten; hierzu ist eine kleinräumige, systematische und integrierte Wohnungsmarktbeobachtung auszugestalten.
- 11 Aktive Vermarktungsstrategien entwickeln, um den Wohnstandort für Investoren zu bewerben.

7 ZUKUNFTSTHEMEN

Die Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung können in so genannte Zukunftsthemen (=Handlungsfelder) überführt werden, die das weitere Handeln der Wohnungsmarktakteure in Herford bündeln. Die Zukunftsthemen knüpfen an die wohnungspolitischen Ziele an und konkretisieren Handlungsansätze zur Umsetzung dieser Ziele.

Eine zielgerichtete Entwicklung des Herforder Wohnungsmarkts wird durch die Gestaltung zukunftsfähiger Bestandsquartiere, den Bestand ergänzende Qualität im Neubau, alternative Wohnangebote sowie durch ein attraktives Angebote im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment strategisch verfolgt. Diese Zukunftsthemen müssen durch die Aktivierung zentraler Akteure und eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung flankiert werden.

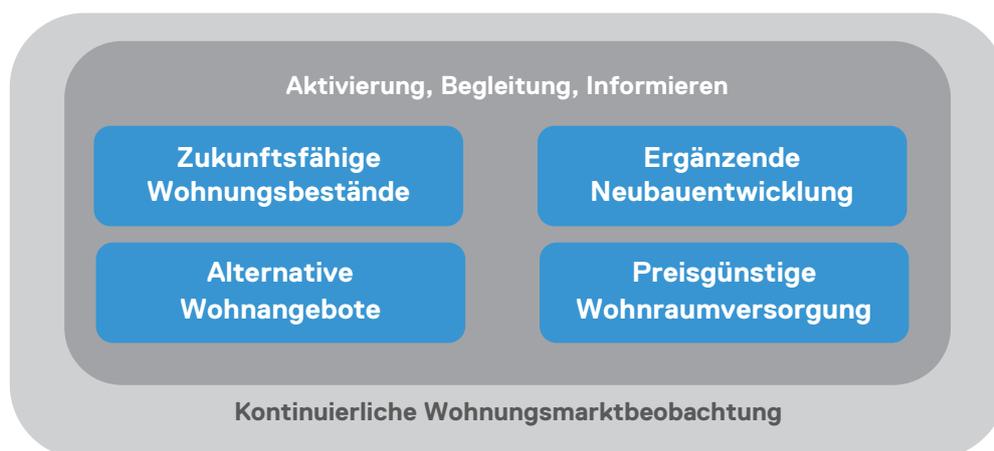


Abb. 47: Zukunftsthemen der Wohnungsmarktsteuerung in Herford
SSR

Die vier zentralen Zukunftsthemen werden im Folgenden beschrieben.

Zukunftsfähige Wohnungsbestände

Die barrierefreie und energetische Modernisierung des Wohnungsbestands sowie zumindest kleinräumig die Vermeidung von Wohnungleerständen sind zentrale Zukunftsaufgaben in Herford. In den integrierten, innerstädtischen Wohnlagen bzw. in nachgefragten Ortseilzentren wie Elverdissen oder Herringhausen sind andere Handlungsansätze zu verfolgen als in den peripheren Lagen (s. Abbildungen 40 bis 42). Der Wohnungsmarkt zeigt deutlich: In integrierten Lagen sind auch sanierungsbedürftige Wohnungsbestände vermarktbar. Im Gegensatz dazu stellt eine nicht integrierte Lage auch bei besseren Erhaltungszuständen des Bestands zum Teil ein deutliches Vermarktungshemmnis dar.

Es geht darum, „Trading-Down-Prozesse“ in Wohngebieten zu vermeiden; hier stehen vor allem weniger attraktive Lagen im Fokus. Wohnungsbestände in guten und sehr guten

Lagen sollten nachfragegerecht saniert und aufgewertet werden. Im Mittelpunkt steht hier die qualitätvolle barrierefreie und energetische Sanierung als Antwort auf eine alternde Stadtgesellschaft und auf steigende Energiekosten. Bei der Sanierung von Geschosswohnungsbeständen ist das Vorhalten preiswerten Wohnraums in ausreichender Form vor allem in integrierten, teureren Wohnlagen sicherzustellen; dies wird durch die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumfördermittel gewährleistet.

In Herford werden in absehbarer Zeit immer mehr ältere Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben. Im Fokus steht die Zukunft von Einfamilienhausgebieten: Die Analyse hat gezeigt, dass hier in den nächsten Jahren vermehrt mit Haushalten Hochbetagter und mit frei werdenden Immobilien zu rechnen ist. Kommunale Förder- und Beratungsangebote können den Generationenwechsel begleiten, zur Verjüngung von Quartieren beitragen, Leerstände vermeiden und den Umzug in seniorengerechte Wohnformen unterstützen.

Neben der Beschaffenheit der Einzelgebäude ist die des Wohnumfelds bzw. des Wohnquartiers entscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände. Die Bedeutung von guten Versorgungs- und Pflegeangeboten nimmt zu, denn deren Existenz und Qualität unterstützt wesentlich das selbstbestimmte Leben der Bewohner im angestammten Quartier auch im Alter. Erforderlich sind deshalb neben barrierefreien Wohnangeboten auch wohnortnahe Versorgungs- und Hilfestrukturen. Zu prüfen ist in Verbindung mit dem Handlungsfeld „Ergänzende Neubauentwicklung“, ob in den Wohnquartieren vorhandene Baulücken oder Nachverdichtungspotenziale zur Schaffung neuer barrierefreier Wohnkonzepte für Senioren und Menschen mit Behinderung geeignet sind.

Der kommunale Gestaltungsspielraum ist bei der Anpassung von privaten Bestandsimmobilien eingeschränkt. Eine bedarfsgerechte Bestandsentwicklung erfordert daher die Aktivierung der Immobilieneigentümer in Herford. Aufgrund ihres tendenziell geringeren Problembewusstseins für die zukünftigen Herausforderungen müssen private Wohnungsmarktakteure bzw. Eigentümer erst dafür sensibilisiert werden. Darüber hinaus gilt es, sie aktiv bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien zu beraten und zu unterstützen.

Ergänzende Neubauentwicklung

Neue Entwicklungen sind nicht allein im Bestand zu realisieren. Neubauentwicklungen sollten in Herford zukünftig ergänzend und überwiegend in integrierten Wohnlagen durchgeführt werden. Es geht darum, neue Wohnangebote möglichst als Innenentwicklung zu realisieren, um bestehende Angebote gezielt durch neue Qualitäten in direkter Nachbarschaft zu ergänzen. So steigt beispielsweise die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen und hochpreisigen, exklusiven Eigentumswohnungen in innerstädtischer Lage. Aber auch das Interesse an Baugemeinschaften, alternativen und inklusiven Wohnprojekten nimmt zu.

Darüber hinaus hat die Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Kapitel 4.7 gezeigt, dass dieser aus qualitativem Ersatzbedarf resultiert. Wird dieser größtenteils durch Abriss und Neubau auf derselben Fläche realisiert, muss keine neue Fläche versiegelt werden, gleichzeitig werden die Standortvorteile der integrierten Lagen genutzt.

In der Innenstadt Herfords sind aufgrund der Lagegunst neue, innovative Wohnformen überwiegend im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Hier gilt es, ebenso wie in Elverdissen, vorhandene Baulücken zu nutzen bzw. das Nachverdichtungspotenzial auszuschöpfen. In integrierten Lagen der Ortsteilzentren und am Innenstadtrand sind ergänzend eher klassische Angebote zu entwickeln. Hier bietet sich in Herford ein großes Flächenpotenzial in attraktiven Lagen an Konversionsstandorten der britischen Kasernenflächen an. In den peripheren Ortsteilen sollte Neubauentwicklung zur Vermeidung von Leerständen im Bestand (vor allem in Falkendiek und Schwarzenmoor) nicht mehr oder nur in sehr geringem Maße durchgeführt werden. Darüber hinaus können durch die vereinzelte Reduzierung leerstehenden Bestands „Trading-Down“-Prozesse verhindert werden.

Um grundsätzlich eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnflächen in Herford zu erreichen, müssen Zuzüge generiert werden. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen sind nicht lediglich wohnungspolitischer, sondern vielmehr stadtentwicklungspolitischer Art. Daher ist es notwendig, einen Diskussionsprozess und fachlichen Austausch mit anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung (z.B. der Wirtschaftsförderung) fortzuführen. Relevante Akteure aus Wohnungswirtschaft und Politik können Handlungsbedarfe gemeinsam identifizieren, durch den Ausbau von Netzwerken werden Multiplikator-Effekte angestoßen.

Alternative Wohnangebote

Sowohl im Bestand als auch im Neubau sollten neben klassischen auch alternative Wohnangebote entwickelt werden. Wenngleich es sich hierbei um ein Segment handelt, das nicht für alle Wohnungsnachfrager infrage kommt, ergänzt es den Herforder Wohnungsmarkt gezielt. Alternative Wohnangebote fehlen momentan am Herforder Wohnungsmarkt vollständig – mit Ausnahme eines Wohnprojekts im geförderten Mietwohnungsbau.

Die demografische Alterung in Herford und der Trend zu Einpersonenhaushalten erhöhen, auch nach Einschätzung der Herforder Stadtverwaltung, zunehmend den Bedarf an alternativen Angeboten. Gerade ältere Menschen und alleinstehende Personen können sich vorstellen, in gemeinschaftlichen Wohnformen zu leben. Lebendige Nachbarschaften und kommunikative Gemeinschaften können in den verschiedensten Varianten gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden. Dabei nehmen Menschen in Wohnprojekten stärker als in normalen Nachbarschaften Einfluss auf die baulichen und sozialen Strukturen.

Alternative Wohnprojekte in Selbstorganisation als Baugruppen benötigen vor allem zu Beginn organisatorische bzw. moderierende Unterstützung. Hier hat die Stadt Herford erste Ansätze durch Beratungsgespräche, Kontaktpartnersuche und bauplanungsrechtliche Auskünfte sowie Tagesveranstaltungen und Exkursionen zu umgesetzten Modellprojekten initiiert. Diese gilt es zukünftig zu verstetigen, zu bündeln und auszubauen. Hiermit leistet die Stadt einen Beitrag zur Stabilisierung von Wohnquartieren, gewinnt aktives bürgerschaftliches Engagement und verhindert Fortzüge aus dem Kreis dieser Nachfragegruppen.

Preisgünstige Wohnraumversorgung

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Kernaufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist die quantitativ und qualitativ ausreichende Sicherung von preisgünstigen Wohnungsangeboten für einkommensschwache Haushalte.

In Herford leben momentan verhältnismäßig viele Menschen, die Unterstützungen nach SGB II und SGB XII in Anspruch nehmen. Herford hat als Kreisstadt eine besondere Aufgabe und Verantwortung bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Zukünftig ist aufgrund der sozio-ökonomischen Trends – wie zunehmende geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, unterbrochene Erwerbsbiografien oder auch die steigende Gefahr von Altersarmut – mit einem vermehrten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu rechnen.

Neben einem ausreichenden Angebot im preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungsmarkt ist vor allem durch die Mittel der sozialen Wohnraumförderung preisgünstiger Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu sichern. Obwohl in Herford ein insgesamt niedriges Mietpreisniveau vorliegt, stellen zunehmende energetische Sanierungsmaßnahmen und daraufhin erfolgende Mietpreissteigerungen Haushalte mit geringem Einkommen vor große Herausforderungen. Außerdem sind vor allem ältere Haushalte auf das gute Infrastrukturangebot der integrierten Wohnlagen in Herford angewiesen. Gerade hier gibt es aber vergleichsweise hohe Bodenpreise, sodass insbesondere in den guten Wohnlagen mietpreisgebundene Wohnungen vorgehalten werden müssen.

Die Stadt Herford sollte gemeinsam mit den lokalen Wohnungsunternehmen die Aktivitäten zur Sicherung einer preisgünstigen Wohnraumversorgung zusammenführen und bündeln. Dabei sollten gemeinsam räumliche Strategien entwickelt werden, um begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen sinnvoll zu bündeln und die Mittel der sozialen Wohnraumförderung zielgerichtet einzusetzen. Angesichts des relativ hohen Bestandsanteils an Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaft bestehen in Herford gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Steuerung der Wohnraumversorgung.

8 LEITPROJEKTE

Im Folgenden werden zentrale Leitprojekte zur strategischen Wohnungsmarktsteuerung in Herford beschrieben. Leitprojekte sind solche Projekte, die für die Wohnungsmarktentwicklung in Herford eine besondere Bedeutung haben. Die Leitprojekte setzen als Leuchtturmprojekte mit großer Ausstrahlungskraft wichtige Impulse für den Herforder Wohnungsmarkt. Entscheidende Akteure werden vernetzt und aktiviert, wichtige Themen angegangen. Außerdem verdeutlichen die Projekte den Gestaltungswillen der Stadtverwaltung und der Herforder Politik für die Akteure des Wohnungsmarkts, die es für die Umsetzung der Leitprojekte und darüber hinaus zu aktivieren gilt. Dabei begegnen die Projekte den herausgearbeiteten Schwächen des Herforder Wohnungsmarkts, setzen dabei weiter auf die lokalen Stärken Herfords.



Abb. 48: Leitprojekte der Wohnungsmarktsteuerung für Herford
SSR

8.1 CHANCEN DER KONVERSION NUTZEN

Das Gutachten von NRW.URBAN zur Nachnutzung der Kasernenflächen in Herford schlägt lediglich für den Kasernenstandort „Hammersmith Barracks“ im Osten der Stadt eine Wohnnutzung vor. Die bestehenden Gebäude sollen komplett zurückgebaut werden, sodass Platz für experimentelles, ökologisches und hochwertiges Wohnen entsteht.

Um den Anspruch auf eine solche Folgenutzung bereits frühzeitig aus städtischer Perspektive zu unterstreichen und zu sichern, wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens empfohlen. So kann die grundsätzliche Empfehlung schnellstmöglich in eine städtebauliche Rahmenplanung überführt werden. Durch Wettbewerbe und/ oder Werkstattverfahren werden geeignete Architekten und Investoren vernetzt und wird ein allgemeines Interesse an der besonderen städtebaulichen Ausrichtung der Wohnnutzung geweckt.

Die Stadt Herford sollte hier als Vermittler und Moderator das Verfahren anstoßen und es gemeinsam mit der Eigentümerin der Fläche strukturieren.

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte werden neben den Kasernenstandorten auch viele Wohnungen der Familienangehörigen frei. Diese Wohnungen befinden sich im Besitz der deutschen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) und anderen privater Eigentümer. Laut Gutachten von NRW.URBAN sind in keiner der Wohnungen umfassende (energetische) Kernsanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Sie entsprechen damit nicht den Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung. Der Gebäudezustand wird lediglich bei zwölf Einfamilienhäusern im Bereich der Adlerstraße als gut eingeschätzt.

Durch einen preisgünstigen Verkauf der BlmA-Wohnungsbestände drohen der Zuzug weiterer Schwellenhaushalte sowie insgesamt das Einsetzen von Trading-Down-Effekten, die in einer Ghettoisierung enden können. Eine nachhaltige Strategie sollte bei geringen Qualitäten der Wohnungsbestände auch einen Rückbau der Gebäude vorsehen, um den ohnehin entspannten Herforder Wohnungsmarkt nicht zu destabilisieren, indem weitere „einfache“ Wohnungen auf den Markt kommen. Als Nachfolgenutzungen bieten sich sowohl Grünflächen als auch geringer verdichteter Neubau an. Die erhaltenswerten Gebäude können aufgrund der integrierten Lage sowie der kleinen Wohnflächen für ältere Haushalte zielgruppengerecht saniert werden.

Für eine endgültige gebäudescharfe Entscheidung über das weitere Vorgehen (Rückbau/ Sanierung) fehlen Informationen. Die Stadt Herford sollte gemeinsam mit der BlmA Immobiliensachverständige beauftragen, die auch den inneren Zustand der Wohnungen begutachten. Anschließend sollte an einem Runden Tisch zwischen der Stadt und der BlmA gebäudescharf die Nutzungsperspektive für die einzelnen Immobilien diskutiert und festgelegt werden. Gegebenenfalls könnte die Stadt Herford einzelne Wohnungen erwerben, damit sie eine kommunale Steuerungsmöglichkeit zur Weitervermittlung preiswerten Wohnraums erhält.

Chancen der Konversion nutzen

Verfolgte Ziele

- Angebotslücken auf Herforder Wohnungsmarkt schließen
- Lagequalität der Kasernenflächen und Wohnungsbestände nutzen
- Konzentrierten Markteintritt der Wohnungsbestände mit geringen Qualitäten verhindern
- Qualitative Aufwertung der frei werdenden Wohnungsbestände

Wichtige Teilmaßnahmen

- Durchführung eines Architekten- und Bauträgerwettbewerbs für Hammersmith Barracks
- Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung für Hammersmith Barracks
- Beauftragung eines Immobiliensachverständigen zur Begutachtung der Angehörigenwohnungen
- Erstellung eines Nutzungs- und Folgekonzepts für die Angehörigenwohnungen

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- BImA *
- Politik
- Architekten- und Bauträger

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Kasernenstandorte
- Wohnquartiere für Wohnungen der britischen Armeeangehörigen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 22: Leitprojekt „Chancen der Konversion nutzen“
SSR

8.2 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN FIT MACHEN

Die Ermittlung des Bedarfs an öffentlich geförderten Wohnungen und/oder preisgünstigem Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt ist kaum möglich, da die Nachfrageseite nicht zuverlässig abgebildet werden kann. Hier sind die Einschätzungen von Experten vor Ort ausschlaggebend.

Entscheidend ist primär die Qualität des geförderten Wohnungsbestands. Diese Wohnungen stammen in Herford zum überwiegenden Teil aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und wurden bisher lediglich teilsaniert. Die Bestände der WWS (Wohn- und Wirtschafts-Service Herford; teilweise mittlerweile nicht mehr in der Bindung) weisen inzwischen einen befriedigenden bis guten Modernisierungs- und Sanierungsstandard auf. Auf einem zukünftig entspannteren Wohnungsmarkt entscheidet vermehrt der qualitative Zustand über die Marktgängigkeit der Bestände. Modernisierungsinvestitionen in die (energetische) Erneuerung der Sozialwohnungsbestände sind zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unabdingbar, um den einkommensschwachen Haushalten eine auch qualitativ befriedigende Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang die vorgeschriebene Bewilligungsmiete (Förderobjekte ab 2002) bzw. Kostenmiete (ältere Förderobjekte), da energetische Sanierungsmaßnahmen kaum durch eine Erhöhung der Miete rentierbar sind. Eine Möglichkeit, in diesem Spannungsfeld Sanierungsmaßnahmen rentabel durchführen zu können, stellt der Klimabonus (am Beispiel Bielefeld) dar. In diesem Modell genehmigt die Kommune bzw. der Kreis die Übernahme der Kosten der Unterkunft, auch wenn die Mietkosten über den lokal differierenden anerkannten Unterkunfts-kosten liegt. Durch einen Aufschlag von beispielsweise 1€/m² auf die anerkannten Unterkunfts-kosten steigt die Kaltmiete an, die energetische Sanierung wird wirtschaftlich rentabel. Für den Mieter (=Kommune bzw. Kreis) entscheidet allerdings nicht die Kalt-, sondern die Warmmiete über die Wohnkostenbelastung. Infolge der Energieeinsparungen reduzieren sich die Nebenkosten, sodass die Warmmiete im Vergleich mit den Belastungen vor der Sanierung identisch bzw. nur minimal höher ist.

Auf die Einführung des Klimabonus sollte die Stadt Herford beim Kreis als Bewilligungsbehörde hinwirken. Der Klimabonus sollte durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit beworben werden, sodass möglichst viele Eigentümer angesprochen werden. Dies kann nur durch eine grundsätzliche Regelung, nicht durch Ausnahmen in der Bewilligungspraxis, bewirkt werden.

Trotz Wohnraummodernisierung sollte auch die Quantität des preiswerten Wohnraums zukünftig beobachtet werden, da bestehende Mietpreisbindungen auslaufen. Die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln im Neubau (und Bestand) eignet sich zur Sicherung eines ausreichenden Angebots preisgünstigen Wohnraums. Auf diesem Wege kann ebenfalls eine Erhöhung des erforderlichen Angebotes an barrierefreiem Wohnraum erreicht werden. Die Förderung sollte stärker auf die Zielgruppen der Singles und Senioren sowie auf integrierte Wohnlagen ausgerichtet werden, da hier erhöhter Handlungsbedarf besteht.

Geförderte Wohnungen fit machen

Verfolgte Ziele

- Öffentlich geförderte Wohnungsbestände sanieren
- Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte qualitativ steigern
- Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten
- Anzahl der geförderten Wohneinheiten quantitativ erhalten
- An Zielgruppen im öffentlich geförderten Wohnungsbau orientieren

Wichtige Teilmaßnahmen

- Abstimmung „Klimabonus“ mit Kreis Herford auf hoher Verwaltungsebene
- Ggf. Marketingkampagne „Klimabonus“ durch Runden Tisch mit Eigentümern, Flyer, Internet, lokale Presse
- Identifizierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Potenzialflächen in integrierten Wohnlagen (s. Kapitel 8.5)
- Aktives Belegungsmanagement der geförderten Wohnungen durch die Stadt Herford

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford
- Kreisverwaltung Herford
- Wohnungsgesellschaften bzw. Eigentümer (z.B. WWS) *

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Bestand: Wohnquartiere mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen (s. Kapitel 4.1)
- Neubau: Integrierte Wohnlagen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 23: Leitprojekt „Geförderte Wohnungen fit machen“
SSR

8.3 GENERATIONENWECHSEL IM EINFAMILIENHAUSBESTAND FÖRDERN

Ältere Einfamilienhausquartiere stehen in Herford vor besonders starken demografischen Herausforderungen. Die Umzugsbereitschaft in eine neue Umgebung nimmt im Alter ab, ein Verbleib im gewohnten Wohnumfeld bis in das hohe Lebensalter ist vielen Personen sehr wichtig. Es gibt zwar eine wachsende Zahl älterer Menschen, die ihr Einfamilienhaus gegen einen seniorengeeignete (Pflege-) Wohnung in zentraler Innenstadtlage tauschen möchten. Dennoch werden viele Personen in ihrem Einfamilienhaus alt, auch weil es in diesen Quartieren keine oder zumindest einen Mangel an bezahlbaren Alternativen für das Wohnen gibt. Zudem lässt sich das bisherige Haus nicht oder nur zu schlechten Konditionen verkaufen, sodass sich die Nachfrage von Familien nach Wohnangeboten im Bestand nur bedingt realisieren lässt. Man kann sagen, dass im Ergebnis zunehmend mehr Haushalte in den „falschen Wohnformen“ leben.

Vor Ort sind ausreichend Wohnangebote für Senioren zu schaffen. Dazu zählen sowohl klassische Wohnformen als auch Pflegewohnangebote. Wird das Angebot an barrierefreien und –armen Wohnangeboten gezielt in unterschiedlichen Preissegmenten bei Wohnungsgesellschaften und Privatvermietern erhöht, fördert dies den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand. Mit dem Umzug von älteren Bewohnern in neue Wohnungen im Quartier würden im zweiten Schritt Einfamilienhäuser freigezogen, die dann von jüngeren Familien (als Alternative zum Neubau) nachgenutzt werden können. Räumliche Handlungsschwerpunkte hierfür sind Wohngebiete mit einem hohen Anteil an Einfamilienhausbeständen, die in absehbarer Zeit in den Generationenwechsel kommen werden, in denen es gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Familieneigenheimen gibt. Dies ist beispielsweise in Elverdissen, Friedenstal und anderen Stadtbereichen der Fall.

Eine Zusammenarbeit mit Projektentwicklern und Investoren ist aufgrund der Marktgängigkeit des Segments erfolgversprechend. Dennoch sollte die „richtige“ Belegung der neuen Wohnungen (= ältere Haushalte aus dem Quartier) gesichert werden. Hier kann die Stadt, beispielsweise durch den Zwischenerwerb entsprechender Grundstücke, aktiv Einfluss auf die Wohnungsvergabe der Projektentwickler durch städtebauliche Verträge nehmen. Außerdem sollten die Beratungsangebote der Stadt Herford aus dem Bau- und Sozialbereich, durch Eigentümer- und Mieterverbände sowie des Kreises Herford (Wohnberatung, Wohnraumförderung) gezielte Umzugsförderung betreiben. Hier bietet sich eine enge Zusammenarbeit mit dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (VHWG) an.

Ein weiteres Hemmnis neben den nicht ausreichend vorhandenen Wohnalternativen im Quartier stellen der geringe Verkaufserlös der eigenen Immobilie sowie demgegenüber der hohe Preis für barrierefreie Wohnangebote im Neubau dar. Ein kommunales Förderprogramm „Alt zieht um“ kann finanzielle Unterstützung liefern und den Generationenwechsel fördern. Viele Bebauungspläne sind planungsrechtlich auf dem Stand, in denen auch die jeweiligen Quartiere der 1960er- und 1970er-Jahre entstanden sind. Teilweise verhindern überholte Festsetzungen wichtige Anpassungsmaßnahmen an heutige Anforderungen potenzieller Nachnutzer (z.B. Erweiterung der Wohnfläche durch Anbauten, energetische Fassadensanierung). Die identifizierten Quartiere sind in städtebaulicher und sozialer Hinsicht zu beobachten.

Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern

Verfolgte Ziele

- Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern und aktiv begleiten
- Umzug in neue, barrierearme Wohnungen unterstützen
- Überforderung älterer Menschen mit einem Einfamilienhaus verhindern
- Angebote im Einfamilienhausbestand für junge Familien schaffen
- Betroffenen Quartiere sozio-demografisch stabilisieren

Wichtige Teilmaßnahmen

- Identifizierung von Potenzialflächen in den Quartieren für Modellprojekte
- Politische Entscheidung: Kommunalen Zwischenerwerb und städtebauliche Verträge?
- Ansprache von Projektentwicklern und Investoren
- Umzugsberatung durch Beratungsstellen (Umzugsunternehmen, Wohnung, Verträge)
- Kommunales Förderprogramm „Alt zieht um“
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne und Satzungen

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Politik
- Beratungsstellen/Interessenverbände wie Seniorenbeirat oder VHWG
- Projektentwickler/Investoren

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Quartiere im Generationenwechsel (s. Kapitel 4.3) und hohe Nachfrage nach Familieneigenheimen, vor allem in Elverdissen, im östlichen Stadtbereich, Bismarckstraße
- Integrierte Wohnlagen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 24: Leitprojekt „Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern“
SSR

Aus der Praxis: Einfamilienhausquartiere der Zukunft

Die westfälische Stadt Ahaus optimiert das zwischen Innenstadt und Bahnhof gelegene Modellquartier „Josefsviertel“ gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, sodass es sowohl den Wohnbedürfnissen älterer als auch jüngerer Anwohner gerecht wird. Hierfür soll ein Beratungsangebot für die Anwohner und Eigentümer geschaffen werden, um sie zur Beteiligung zu aktivieren. Ein so genannter „Kümmerer“ soll in einer zweijährigen Modellphase in dem Quartier den Eigentümern als neutraler Ansprechpartner und Erstberater zur Seite stehen.

Neben der Beratung der Eigentümer zur persönlichen Wohnsituation und Wohnzukunft zählt die Vermittlung von Fachleuten wie Energieberatern, Finanzexperten und Handwerkern zu den Aufgaben vor Ort. Die Idee ist im Zusammenhang mit der Regionale 2016 entstanden, um neue Ideen für die Baugebiete der 1950er- bis 1970er-Jahre zu erarbeiten. Hier entsteht in den nächsten Jahren durch den demografischen Wandel, den Generationswechsel unter den Immobilieneigentümern und durch eine sich verändernde Wohnungsnachfrage ein erheblicher Anpassungsbedarf.

Weiterführende Informationen: www.regionale2016.de/de/projekte.html

8.4 INKLUSIVE WOHNQUARTIERE FÜR ÄLTERE UND BEHINDERTE

Die Nachfrage nach Wohnangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung steigt in Herford aktuell und zukünftig an. Die Anzahl über 65-jähriger Einwohner wird von rund 13.880 (2011) um ca. 8% auf über 15.000 Personen bis zum Jahr 2030 zunehmen (vgl. IT.NRW 2013).

Am 31.12.2011 lebten in Herford 5.304 Menschen mit einer Schwerbehinderung über 50% (vgl. IT.NRW 2013). Im ersten Halbjahr 2013 wurden 3.651 Erst- und Änderungsanträge für Einwohner Herfords mit einer Schwerbehinderung und dem Merkzeichen G für „(erhebliche) Gehbehinderung“ bewilligt. Davon sind 812 Personen von einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (darunter 539 über 65-Jährige) betroffen. (vgl. Stadt Herford 2013) Diese Personen sind sehr eingeschränkt mobil und können sich nur schwer fortbewegen. Viele sind auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen, was die notwendige Barrierefreiheit des Wohnraums betont.

Die im Rahmen des Handlungskonzepts befragten Wohnungsmarktextperten schätzen die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen ebenfalls hoch ein. Dies bezieht sich sowohl auf die Nachfrage im gehobenen als auch im mittleren und niedrigen Preissegment.

Soweit die Stadt Herford Kenntnis über das Angebot an barrierearmen Wohnungen hat, besitzen die Wohnungsgesellschaften und größeren privaten Anbieter 179 barrierefreie (DIN 18025-1/2) bzw. -arme Wohnungen (Abbau von Barrieren, ohne DIN 18025-1/2 zu entsprechen), davon 95 Wohnungen im (höherpreisigen) betreuten Wohnen. Weitere 42 Wohnungen im Segment des betreuten Wohnens sind in Planung bzw. im Bau, davon werden 16 Wohnungen öffentlich gefördert und sind mietpreisgebunden. Rund 340 weitere Wohnungen verfügen zumindest über barrierefreie Zugänge, teilweise über barrierearme Umbauten in den Wohnungen. Sanierungsmaßnahmen des kommunalen Wohnungsunternehmens WWS werden häufig barrierearm durchgeführt. In Anlehnung an ein Gutachten des Pestel-Instituts und der Annahme, dass die Anzahl der barrierefreien Wohnungen im privaten Besitz im Bundesdurchschnitt 1% betragen, kann man davon ausgehen, dass in Herford ca. 330 barrierefrei Wohnungen bestehen. Diese verfügen über einen barrierefreien Zugang und eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung.

Insgesamt muss man davon ausgehen, dass ein Großteil des Bedarfs an barrierefreien bzw. -armen Wohnungen nicht gedeckt wird. Hier besteht zukünftig Ausbaubedarf. Kurz bis mittelfristig kann angenommen werden, dass weitere 100 barrierefreie Wohnungen im Um- oder Neubau geschaffen werden müssen (vgl. Stadt Herford 2013). Räumlicher Schwerpunkt sind die integrierten Wohnlagen, insbesondere die Innenstadt, Elverdissen und anderen Quartiere mit einer deutlichen Alterung der Einwohner.

Der barrierefreie Zugang zu Wohnungen im Bestand sollte durch ebenerdige Zugänge bzw. Rampen und/oder Fahrstühle gesichert werden. Notwendig sind die Absenkung von Schwellen (z.B. Balkonzugänge), der Umbau der Bäder (Wohnraumanpassung) und das Vorhandensein ausreichender Bewegungsflächen für Rollatoren und Rollstühle. Eine Kooperation mit Anbietern von Unterstützungs- und Pflegeleistungen sowie der Aufbau entsprechender Versorgungsstrukturen sind in der Vergangenheit initiiert. Diese Angebote sind auszubauen.

Inklusive Wohnquartiere für Ältere und Behinderte

Verfolgte Ziele

- Selbstständige Lebensführung im Alter und mit Behinderung ermöglichen
- Umzug ins Pflegeheim verzögern bzw. verhindern
- Grundsatz „Ambulant vor stationär“ verfolgen
- „Vielfalt der Generationen“ innerhalb der Wohnquartiere sichern

Wichtige Teilmaßnahmen

- Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenzialflächen auf Eignung prüfen
- Kontakt mit entsprechenden Projektentwicklern und Betreibern aufnehmen
- Beratungsangebote „Altengerecht wohnen und sanieren“ des Kreises Herford ausbauen
- Nachbarschaftshilfe innerhalb der Quartiere durch Moderation stärken
- Runden Tisch „Anbieter Unterstützungs- und Pflegedienstleistungen“ zum Aufbau einer gezielten Marketingkampagne einrichten

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford
- Politik
- WWS
- Beratungsstellen/Interessenverbände wie Seniorenbeirat oder VHWG/ Sozialverbände
- Projektentwickler/Investoren/Betreiber altengerechter Wohnformen *
- Mobile Pflegedienste bzw. Betreiber von Unterstützungs- und Pflegedienstleistungen

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Integrierte Wohnlagen, vor allem in der Innenstadt und in Elverdissen
- Wohnquartiere der Gesamtstadt, wenn Bedarf besteht

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

8.5 KOMPASS WOHNBERATUNG

Der Wohnungsbestand in Herford sollte saniert werden. Auf einem zunehmend entspannten Wohnungsmarkt führt die rückläufige Nachfrage dazu, dass der Bestand zukünftig verstärkt unter Druck gerät, sich am Wohnungsmarkt zu behaupten. Die Wahlfreiheit der Mieter steigt, der Instandhaltungs- und Modernisierungszustand entscheidet verstärkt über die Vermietbarkeit der Wohnungen. Gleichzeitig entsprechen auch viele selbstgenutzte Eigentumswohnungen nicht mehr den Ansprüchen der Bewohner. Drei Viertel der Wohnungen wurden in Herford vor 1978 errichtet, also vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung. Im Großteil der Wohnungen wurden bestenfalls „Schönheitsreparaturen“ durchgeführt, umfangreiche Sanierungen sind die Ausnahme. Damit ist der Wohnungsbestand in Bezug auf Barrierefreiheit und Energieeffizienz nicht mehr zeitgemäß und muss entsprechend saniert werden.

Über 80% der Wohnungen sind in Herford im Besitz privater Eigentümer bzw. von privaten Eigentümergemeinschaften. Neben den privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen spielen die privaten Eigentümer damit eine wichtige Rolle für die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestands. Gerade private Kleineigentümer sind sich des zunehmenden Sanierungsdrucks häufig nicht bewusst, es mangelt an technischem und finanziellem Know-how. Eine integrierte Wohnberatung muss hier ansetzen, Hemmnisse abbauen und Unterstützung bieten. Durch barrierefreien Umbau der Wohnung wird ein Leben in den eigenen vier Wänden auch im Alter ermöglicht, energetische Sanierungsmaßnahmen senken die steigenden Wohnnebenkosten. Dies erhöht die Vermietungschancen von Mietwohnungen und sichert den Wert selbstgenutzten Wohneigentums langfristig.

In Herford gibt es bereits die Wohnberatung des Kreises. Die Wohnberatungsstelle bietet vor allem Hilfestellungen und Beratung zur Wohnraumanpassung in der Wohnung für Menschen mit somatischen Störungen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderung). Neben individuellen Beratungsgesprächen werden Hausbesuche bzw. Beratungen vor Ort durchgeführt, Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt und Hilfen bei der Kontaktaufnahme mit Handwerkern, Vermietern und Pflegekassen gegeben. Die bestehende Wohnberatung sollte ausgebaut werden, möglicherweise zu einem kooperativen Beratungsnetzwerk aus Stadtverwaltung, lokalen Kreditinstituten, Interessenverbänden (Seniorenbeirat, VHWG), lokalen Wohlfahrtsverbänden sowie der Architekten- und Handwerkerschaft. Die Akteure sollten sich an der Finanzierung der Beratungsstelle beteiligen. Das Beratungsangebot wäre im Rahmen einer intensiven Öffentlichkeitskampagne zu bewerben. Eine Zusammenarbeit mit der lokalen Presse, die Erstellung von Informationsmaterialien und/ oder die gemeinsame Durchführung von Informationsveranstaltungen (beispielsweise mit dem VHWG) ist erfolgversprechend. Neben Sanierungsmaßnahmen zum Abbau von Barrieren sollten auch Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz zentrale Themen der Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit sein und finanzielle Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden.

Kompass Wohnberatung

Verfolgte Ziele

- Private Investitionen zur Sanierung des Wohnungsbestands anstoßen
- Beitrag zu „Wohnen im Alter“ und „Klimaschutz“ leisten
- Wert des Immobilienbestands sichern
- Bestehende Hemmnisse abbauen
- Vorhandene Akteure vernetzen, Synergieeffekte nutzen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Einen Runden Tisch „Wohnberatung“ mit Akteuren einrichten
- Mitwirkungsbereitschaft für ein Beratungsnetzwerk abklären
- Informationsmaterial erstellen
- Den Aktionstag „Herforder Immobilien“ als Beratungsmesse durchführen

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford
- Politik
- Beratungsstellen/ Interessenverbände wie Seniorenbeirat oder VHWG/ Sozialverbände
- Kreditinstitute *
- Architekten- und Handwerkerschaft bzw. Verbände *
- Private Eigentümer

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubautentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 26: Leitprojekt „Kompass Wohnberatung“
SSR

Aus der Praxis: Beratungsnetzwerk für Immobilieneigentümer

Das Beratungsnetzwerk „IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer Essen-Steele“ berät Immobilienbesitzer bei der Aufwertung und Gestaltung ihrer Immobilie. Den privaten Eigentümern wird damit ein Überblick verschafft: allgemeine Informationen, technische Hinweise, Beratungsangebote und Förderprogramme rund um die Immobilie. Kostenlose Beratungs- und Informationsgespräche werden durch Informationsveranstaltungen, regelmäßige, zum Teil themenbezogene Eigentübertreffs und schriftliches Informationsmaterial (Flyer) ergänzt.

Das Beratungsnetzwerk wird dabei von einem Bürgerschaftsverein betrieben und durch weitere Netzwerkpartner wie die Stadt Essen, lokale Architekten- und Stadtplanungsbüros, Kreishandwerkerschaft Essen, Sparkasse und Volksbank Essen unterstützt. Außerdem stehen dem Netzwerk die Architektenkammer NRW, die Verbraucherzentrale NRW, Haus & Grund Ruhr sowie das Landesbauministerium als Ansprechpartner zur Verfügung.

Weiterführende Informationen:

http://www.essen.de/de/Rathaus/Aemter/Ordner_68/idee__steele.html

8.6 QUALITÄT IM NEUBAU

Die seit 2002 angewendete Herforder Baulandstrategie sieht eine Festschreibung der Baulandpreise auf dem Niveau der jeweiligen Bodenrichtwerte vor. In städtebaulichen Verträgen werden die jeweiligen Erschließungsträger zur Einhaltung der vorgegebenen Preise, zum Verkauf der Grundstücke und zur Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Diese Verpflichtungen werden auch in die Grundstückskaufverträge an Dritte übernommen, um etwaige Spekulationen zu vermeiden. Durch die Herforder Baulandstrategie sollten insbesondere junge bauwillige Familien – auch aus dem Umland – angesprochen und für einen Verbleib in bzw. Zuzug nach Herford gewonnen werden. Im Ergebnis führte die Strategie zu günstigeren Baulandpreisen als in vielen Nachbarkommunen und damit zu einer guten Position Herfords im regionalen Wettbewerb.

Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen mit immer geringeren Kontingenten an Neubauflächen ist die bisherige Baulandstrategie grundlegend zu überprüfen. Die zukünftigen Herausforderungen (Energieeffizienz und Barrierefreiheit) liegen vor allem in der Entwicklung der Bestandsimmobilien und -quartiere. Die Deckelung der Baulandpreise in Neubaugebieten führt jedoch eher zu einer Wettbewerbsverzerrung zu Lasten des Altbaus und ist nicht mehr zielführend. Qualitätsanforderungen im Neubau können z.B. durch die Nutzung vorhandener preislicher Spielräume für die wenigen verbleibenden Reserveflächen unterstützt werden. Gerade in Elverdissen könnte man selbst bei leicht erhöhten Baulandpreisen aufgrund des Preisunterschieds zu Bielefeld von Überschwappeffekten profitieren und Neubürger gewinnen. Denkbar sind Anreize für eine höhere Gestaltungsqualität durch die Vorgabe von „Architektenhäusern“, ökologische Qualitäten wie „Energie-Plus-Häuser“ oder soziale Kriterien (zielgruppenspezifische Baugruppen). Die Vorgaben können wie bisher in städtebaulichen Verträgen verankert werden, die zwischen Stadt und Erschließungsträger abgeschlossen werden müssen.

Die Neubaugebiete der vergangenen 15 Jahre in Herford waren vom Ein- und Zweifamilienhausbau geprägt. Ein städtebauliches Ziel in diesen Jahren war es, den vergleichsweise geringen Anteil dieses Segments im Wohnungsangebot in Herford zu erhöhen und gleichzeitig stabile Bevölkerungsstrukturen in den Quartieren zu fördern. Die Angebote in Ein- und Zweifamilienhausgebieten waren zudem sehr marktfähig und schnell veräußert, in der Regel an Familien bzw. Haushalte mit mehr als 2 Personen. Diese Nutzergruppe nimmt, wie das Demografieprofil in Kapitel 2 zeigt, mittel- und langfristige ab. Der Anteil der 20- bis 40-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird sich danach von 29% (1980) auf ca. 22% im Jahr 2030 reduzieren. Außerdem wird ein Großteil dieses Bestandssegments durch den anstehenden Generationenwechsel in den nächsten Jahren frei. Aus diesen Gründen sollten zukünftige Neubaugebiete vielfältiger ausdifferenziert und auch Bauflächen für Geschosswohnungsbau bereitgehalten werden. Durch eine Differenzierung der baulichen Dichte, der städtebaulichen Gestaltung, der sozialen Bewohnerstruktur und des Eigentümer-/Mieterverhältnisses können somit andere Zielgruppen angesprochen und versorgt werden.

Die Rolle der Stadt Herford in der Baulandentwicklung sollte diskutiert werden. Eine aktive Haltung der Stadt (kommunale Bodenbevorratung oder kommunale Entwicklungsgesellschaft, Vergabe von Grundstücken nach bestimmten Kriterien) hilft, die wohnungspolitischen Ziele im Neubau durchzusetzen und neue Qualitäten zu schaffen.

Qualität im Neubau

Verfolgte Ziele

- Städtebauliche und architektonische Qualität erhöhen
- Konkurrenzfähigkeit durch Ergänzung attraktiven Neubaus sichern
- Zielgruppen im Neubau an die aktuelle Nachfrageentwicklung anpassen
- Vorrang der Innenentwicklung beachten
- „Kommunale Baulandstrategie fit für die Zukunft machen“

Wichtige Teilmaßnahmen

- Politischer Beschluss zur „Rolle der Stadt“ bei der Baulandentwicklung (z.B. durch Bodenbevorratung)
- Erstellung eines GIS-basierten Nachverdichtungs- und Wohnbauflächenkatasters
- Aktive Vermarktung der Baulücken und Wohnbaupotenzialflächen in integrierten Lagen
- Erstellung des „Ziel- und Kriterienkatalogs für Qualität im Neubau“
- Durchführung von Architekten- und Bauträgerwettbewerben
- Rückkopplung der Zwischenergebnisse im Arbeitskreis Wohnen

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Politik
- Architekten- und Handwerkerschaft bzw. Verbände *

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Wohnbaupotenzialflächen primär in integrierten Wohnlagen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 27: Leitprojekt „Qualität im Neubau“
SSR

8.7 STARKE WOHNQUARTIERE FÜR ALLE

In Herford gibt es einige Wohnquartiere, die nach sozio-ökonomischen Kriterien benachteiligt sind. In Bereichen der Innenstadt und der Nordstadt sowie Im kleinen Felde leben überdurchschnittlich viele SGB-II-Empfänger und Transferleistungsbezieher. Weitere Quartiere sind durch kleinräumige Sozialraumanalysen zu identifizieren.

Diese Quartiere drohen von der Entwicklung der Gesamtstadt abgekoppelt zu werden, wenn keine stabilisierenden Maßnahmen ergriffen werden. Dies hat unmittelbare Folgen für den Wohnungsbestand. Viele Wohnungseigentümer haben keine ausreichenden finanziellen Möglichkeiten, um die selbst genutzten Wohnungen zeitgemäß zu sanieren. Größere Wohnungsgesellschaften sanieren und renovieren die vermieteten Wohnungen in diesen Quartieren nur unzureichend. Zunehmende Leerstände, Missstände im städtebaulichen Wohnumfeld sowie ein weiterer Rückgang privater Investitionen können die Folge sein. Trading-Down-Prozesse deuten sich nach Aussage der Stadtverwaltung vereinzelt bereits an. Der Wohnungsbestand und das Wohnumfeld müssen in diesen Wohnquartieren gezielt aufgewertet werden, um bauliche Problemlagen abzubauen bzw. ihr Entstehen zu verhindern. Der vereinzelte Rückbau leerstehender Wohnungen bzw. Wohngebäude hilft, den Druck auf die Vermieter des niedrigen Preissegments zu erhöhen. Qualitative Sanierungsmaßnahmen werden hierdurch unterstützt und die Wohnquartiere aufgewertet.

Gleichzeitig ist in integrierten Zukunftsstandorten eine qualitativ hochwertige Neubauentwicklung in Baulücken sowie auf Wohnbaupotenzialflächen und Konversionsstandorten dafür geeignet, solvente Haushalte innerhalb dieser „problematischen“ Wohnquartiere anzusiedeln und so zur sozialen Durchmischung beizutragen. Hierdurch werden auch private Folgeinvestitionen angestoßen. Erste Impulse muss die Stadt Herford durch gezielte Wohnumfeldaufwertungen setzen. In Städtebaufördergebieten kann die Genehmigungsbehörde von bestehenden Belegungsbindungen abweichen und Wohnungen an Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen vergeben, was auch die soziale Durchmischung der Wohnquartiere erhöht. Grundsätzlich sollten für die oben genannten Stadtbereiche integrierte Quartiersentwicklungskonzepte erstellt werden.

Es gibt aber auch einzelne Wohnquartiere in Herford, in denen nahezu ausschließlich besonders einkommensstarke Haushalte leben. Gelingt es, hier preislich gemischte Neubauangebote oder Wohnprojekte anzusiedeln, können einkommensschwache Haushalte innerhalb der Wohnquartiere von der positiven Entwicklung profitieren. Das Ziel sollte hier nicht sein, die positive Entwicklung der Wohnquartiere aufzuhalten, sondern vielmehr durch bauliche Ergänzungsangebote auf Wohnbaupotenzialflächen und Konversionsstandorten das Spektrum möglicher Zielgruppen zu erweitern. Hierfür sind eine aktive Rolle der Stadt Herford sowie Vorgaben in städtebaulichen Verträgen im Rahmen der Neubauentwicklung von Bedeutung.

Starke Wohnquartier für alle

Verfolgte Ziele

- Soziale Durchmischung einzelner Wohnquartiere erreichen
- Soziale Segregation aufhalten
- Trading-Down verhindern
- „Starke Wohnquartiere für alle“ schaffen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Kleinräumige Sozialraumanalysen
- Erstellung integrierter Quartiersentwicklungskonzepte für die genannten Wohnquartiere
- Erstellung eines Gebäude- und Wohnbauflächenkatasters in betroffenen Quartieren
- Zielgruppenbestimmung durch Politik und Stadtverwaltung für Belegungsmanagement und Freistellung von Belegungsbindungen in Gebieten der Städtebauförderung
- Runder Tisch „Wohnungsgesellschaften“ für Neubau in „guten“ Wohnquartieren
- Regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Kreisverwaltung Herford
- Politik
- Sozialverbände *
- Wohnungsgesellschaften bzw. Eigentümer *

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- „Sozio-ökonomische Problemlagen“ wie Innenstadt, Nordstadt, Im kleinen Felde
- Sozial stabile Wohnquartiere mit Wohnbaupotenzialflächen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 28: Leitprojekt „Starke Wohnquartiere für alle“
SSR

8.8 WISSENSLÜCKEN SCHLIESSEN

Die Stadt Herford verfügt momentan nicht über ein System zur regelmäßigen und frühzeitigen Wohnungsmarktbeobachtung. Probleme werden dadurch erst spät erkannt, kleinräumig bestehen zum Teil Wissenslücken, beispielsweise in Bezug auf Gebäudezustände oder Wohnungsleerstände. Eine entsprechende Wohnungsmarktbeobachtung gewinnt vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheiten und Veränderungsgeschwindigkeiten in gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereichen an Bedeutung.

Die Wohnungsmarktentwicklung in Herford ist zukünftig differenziert und zeitnah zu analysieren. So können Umsetzungserfolge der Projekte und Maßnahmen frühzeitig erkannt, Umsetzungshemmnisse herausgestellt und problematische Entwicklungen identifiziert werden. Dies trägt auch zur Akzeptanz der durch das Handlungskonzept Wohnen aufgezeigten Leitprojekte bei und regt die kommunalen Wohnungsmarktakteure in Herford zur aktiven Mitwirkung an.

Herford ist Mitglied im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWob). Dies ist ein Zusammenschluss von Kommunen und weiteren Akteuren, der den Beteiligten Unterstützung im Bereich der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung bietet. Die dort erzielten Kenntnisse und Instrumente der Wohnungsmarktbeobachtung sind durch den fortzusetzenden Arbeitskreis Wohnen zu ergänzen und durch lokalspezifisches Wissen regelmäßig zu qualifizieren.

Dabei bietet es sich an, durch festgelegte Zuständigkeiten in der Herforder Stadtverwaltung die durch das Handlungskonzept erstellte Datenbasis fortzuschreiben und im Arbeitskreis Wohnen ebenfalls rückzukoppeln. Die Stadt Herford benötigt zum Beispiel aufgrund der zu erwartenden Nachfragerückgänge ein funktionsfähiges Leerstandskataster. Hiermit können auftretende Wohnungsleerstände beobachtet und im Rahmen eines Frühwarnsystems rechtzeitig erkannt werden. Ein mögliches Modell könnte beispielsweise über eine regelmäßige Auswertung zum Beispiel von Stromzählerständen durch den Stromnetzbetreiber erfolgen. Hierbei werden Stromzähler mit anonymisierten Verfahren anhand von Verbrauchswerten ausgewertet und so Leerstände bestimmt. Zukünftig ergibt sich eventuell ein verbesserter Datenzugang durch die Rekommunalisierung des Netzes in der Westfalen-Weser Energie GmbH & Co. KG.

Wissenslücken schließen

Verfolgte Ziele

- Die lokalen Akteure für fachübergreifende Kooperationen vernetzen
- Ein Monitoring-/ Frühwarnsystem aufbauen, um Probleme frühzeitig zu erkennen
- Umsetzungserfolge kontrollieren
- (Kleinräumige) Wissenslücken schließen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Bildung verwaltungsinterner Arbeitsgemeinschaften zur regelmäßigen Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung mittels Datenfortschreibung
- Aufbau eines Leerstandskatasters, z.B. nach der Stromzählermethode
- Weiterhin regelmäßige Teilnahme städtischer Mitarbeiter an Arbeitskreissitzungen des Forums KomWob
- Fortsetzung des AK Wohnen im Rahmen halbjährlicher Sitzungen
- Erweiterung des AK Wohnen durch Beteiligung weiterer aktiver Wohnungsmarktakeure

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Politik
- AK Wohnen

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 29: Leitprojekt „Wissenslücken schließen“
SSR

8.9 WOHNEN MAL ANDERS

Vorreiter im Segment der alternativen Wohnangebote ist in Herford das Wohnprojekt des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) „Alte Schule Ottelau“, realisiert als mit Bundesmitteln geförderter Mietwohnungsbau. Im Mehrgenerationenhaus wohnen Menschen unterschiedlichster Altersklassen. Das Haus vereint verschiedene Bereiche und ist Wohnort, zugleich auch Begegnungsstätte, Familienzentrum und Kindertagesstätte. Das Wohnprojekt wird in Herford vielfach als positives Beispiel gemeinschaftlicher Wohnformen genannt und angesehen.

Darüber hinaus gibt es aktuell keine weiteren alternativen Wohnangebote, obwohl die Stadt Herford und die befragten Wohnungsmarktextperten zunehmenden Bedarf feststellen. Hierzu bieten sich unterschiedliche Wohnformen an.

Den gemeinschaftlichen Ansatz verfolgen einerseits beispielsweise selbstorganisierte Bau- und/ oder Wohngruppen. Das Interesse an einem Zusammenschluss mit anderen Personen, um gemeinsam und selbstständig „anders“ zu bauen und zu wohnen, nimmt in Herford zu. Die Stadtverwaltung registriert regelmäßig Nachfragen von Bürgern hierzu. Nach Erfahrungen anderer Städte und Kommunen benötigen diese Gruppen in der Startphase bzw. im Findungsprozess organisatorische Unterstützung. Im qualitativ gehobenen Geschosswohnungsbau mit verdichteter Bauweise und eingeplanter Infrastruktur (beispielsweise Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Freiflächen) können neue Wohnprojekte dazu beitragen, finanzierbare Wohnungen sowohl im Eigentum als auch als Mietobjekt zu schaffen. Die Stadt Herford sieht ihre Rolle als Initiator solcher Projektgruppen; sie sollte zu deren Unterstützung speziell in der Findungsphase das niederschwellige Angebot an interessierte Bürger weiter fortsetzen und ergänzend ausbauen. Darüber hinaus wird die Begleitung des jeweiligen Startprozesses durch einen unabhängigen Moderator mit architektonischen Fachkenntnissen empfohlen, um verschiedene Interessen untereinander gerecht abzuwägen.

Andererseits gewinnen Mehrgenerationen-Wohnprojekte an Bedeutung. Die demografische Alterung der Herforder Einwohnerschaft unterstreicht, dass ein selbstständiges Leben und Wohnen im Alter möglich sein muss. Generationenübergreifende Wohnprojekte ermöglichen durch intensive Nachbarschaften gemeinschaftliche Unterstützungs- und Kontaktmöglichkeiten. Neue Netzwerke werden gebildet, soziale Kontakte aufgebaut und gepflegt. Dies steuert darüber hinaus als Begegnungspunkt im Quartier einen wichtigen Impuls zur Quartiersentwicklung bei. Die Entwicklung eines Modellprojekts „Mehrgenerationenwohnen“ kann bestehende Vorbehalte und Hemmnisse in der Bevölkerung anschaulich abbauen.

Wohnen mal anders

Verfolgte Ziele

- Angebotslücken auf Herforder Wohnungsmarkt schließen
- Abwanderung der Zielgruppen verhindern
- Architektonische Qualität bezahlbar umsetzen
- „Vielfalt der Generationen“ innerhalb der Wohnquartiere sichern
- Ehrenamtliches Engagement/ nachbarschaftliche Unterstützungssysteme ausbauen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Fortsetzung und Ausbau des niederschweligen Beratungsangebots durch Flyer, Exkursionen, Informationsveranstaltungen
- Aufbau einer moderierten Informationsplattform im Internet für Interessierte
- Initiierung eines Modellprojekts durch Zusammenarbeit mit Interessenten und Architekt bzw. Investor

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Politik
- Beratungsstellen/ Interessenverbände wie Seniorenbeirat / Sozialverbände *
- Kreditinstitute
- Architekten- und Handwerkerschaft bzw. Verbände
- WWS

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt
- Modellprojekt in integrierten Wohnlagen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

Tabelle 30: Leitprojekt „Wohnen mal anders“
SSR

Aus der Praxis: Wohnen Innovativ Realisieren

Der Verein WIR – Wohnen Innovativ Realisieren – steht für die Idee eines generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnkonzepts. Die aktive, gelebte Nachbarschaft soll im Rahmen verschiedener Wohnprojekte insbesondere die Selbstbestimmung und Eigenverantwortung der älteren Mitbewohner bis zum Lebensende fördern. Ziel der Vereinsmitglieder ist es, diese Idee zu verbreiten und praktisch umzusetzen bzw. bei der Realisierung Unterstützung zu leisten. Hierfür betreibt der Verein intensive Öffentlichkeitsarbeit durch regelmäßige Veranstaltungen, vernetzt Interessenten, hilft bei der Grundstückssuche und berät in Rechtsfragen.

Der gemeinnützige Verein ist 1999 in Dortmund gegründet worden. Nach einiger Anlaufzeit wurde das erste Projekt, die Wohnanlage WohnreWIR Tremonia, im Jahr 2004 fertiggestellt und bezogen. In 2012 konnte bereits das vierte Wohnprojekt des Vereins abgeschlossen werden, ein fünftes ist momentan in Planung; allesamt im Dortmunder Stadtgebiet verortet. Dabei werden besondere Ansprüche an die funktionale und architektonische Gestaltung gestellt.

Weiterführende Informationen: <http://www.wir-dortmund.de/>

8.10 WOHNUMFELD UND VERSORGUNGSQUALITÄT STÄRKEN

Neben den direkten Wohnangeboten gewinnen das Wohnumfeld und die Versorgungsqualität im Stadtbezirk oder Quartier an Bedeutung. Einerseits erfordern veränderte Lebens- und Arbeitsrhythmen wohnortnahe Versorgungsangebote, da zeitaufwändige Wege zu Nahversorgern, Ärzten, Kindertageseinrichtungen usw. nicht mehr in Kauf genommen werden können. Andererseits benötigen insbesondere ältere Menschen gute Versorgungsstrukturen, um auch im Alter möglichst lange im bekannten Wohnquartier zu leben. In Herford werden keine neuen öffentlichen Versorgungsangebote außerhalb der Innenstadt auf- und ausgebaut. Hier geht es vielmehr um eine Sicherung der bestehenden Strukturen sowie um den Aufbau alternativer Angebote. Denkbar sind beispielsweise Supermarkt-Taxis, fliegende Händler oder „Kommunalverwaltung vor Ort“. Gleichzeitig gewinnt vor dem Hintergrund differenzierter Haushalts- und Nachfragetypen eine generationenübergreifende, allen Altersklassen entsprechende Wohnumfeldgestaltung an Bedeutung.

Ältere Menschen und Bewohner mit Migrationshintergrund benötigen darüber hinaus soziale Angebote in den Quartieren zur Teilhabe am öffentlichen Leben. Zur Unterstützung der Bewohnerschaft müssen die Akteure, insbesondere vor Ort, mit einbezogen werden. Dies ist besonders wichtig, um die finanziellen und personellen Ressourcen der Akteure zu bündeln und eine fachübergreifende Zusammenarbeit zu ermöglichen. Gelingt es, Strukturen aufzubauen, welche die Bewohner selber befähigen, sich innerhalb des Quartiers zu engagieren, verstetigen sich die Angebote von selbst. Denkbar sind hier beispielsweise ehrenamtliche Tätigkeiten sowie Netzwerke für nachbarschaftliche Hilfen und haushaltsnahe Dienstleistungen. Durch die Übernahme einer wichtigen Aufgabe erhöht sich die Lebensqualität der aktivierten Bewohner (vor allem im Alter) sowie innerhalb des Wohnquartiers für alle Bewohner allgemein.

Die bereits vorhandenen Stadtteilzentren sind als bedarfsgerechte Beratungszentren weiterzuentwickeln. Ortsnahe Beratung und Begleitung benötigt hier außerdem hauptamtliches Quartiersmanagement in Kooperation mit Stadtteillotsen oder „lokalen Verantwortungsgemeinschaften“ aus bestehenden Akteuren und Bewohnern des Quartiers. Die Gründung weiterer lokaler Verantwortungsgemeinschaften könnten in noch nicht versorgten Gebieten Möglichkeiten zum Aufbau weiterer Anlaufstellen eröffnen.

Die Aktivierung privaten Kapitals zur Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung kann durch feste Kooperationsformen der Eigentümer und Eigentümerverbände innerhalb der Wohnquartiere koordiniert und unterstützt werden. Die Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien, kurz: „KIQ“, sollte in Anlehnung an einen Forschungsbericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen eines Modellprojekts durchgeführt werden. Hierfür sind geeignete Modellquartiere in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem Verein für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Herford auszuwählen und ist das Projekt öffentlichkeitswirksam zu vermarkten.

Wohnumfeld und Versorgungsqualität stärken

Verfolgte Ziele

- Wohnqualitäten abseits der Wohnung für alle Generationen schaffen
- Selbstständige Lebensführung im Alter und mit Behinderung im Quartier ermöglichen
- Private Akteure mobilisieren
- Lokale Verantwortungsgemeinschaften aufbauen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Betreibern Versorgungsangebote
- Durchführung eines Ideen-Wettbewerbs zur Nachbarschaftshilfe
- Ausbau von Stadtteilzentren zu Beratungsstellen
- Durchführung Modellprojekt „Netzwerk Nachbarschaftshilfe und Dienstleistungen“
- Aufbau des Quartiersmanagements in einzelnen Stadtteilzentren (ggf. Erstellung ISEK)
- Einrichtung eines Runden Tisches „Modellprojekt und –quartier KIQ“

Beteiligte Akteure

- Stadtverwaltung Herford *
- Politik
- Interessenverbände wie Seniorenbeirat oder VHWG/ Sozialverbände
- Kreditinstitute *
- Betreiber haushaltsnaher Dienstleistungen *
- In Herford bereits tätige Quartiersmanager

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Wohnquartiere mit Lagedefiziten (s. Kapitel 4.4)
- Abgestimmtes Modellquartier für KIQ (s.o.)

Bezug zu Zukunftsthemen

- Zukunftsfähige Wohnungsbestände
- Ergänzende Neubauentwicklung
- Alternative Wohnangebote
- Preisgünstige Wohnraumversorgung
- Aktivieren, Begleiten, Informieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

* mögliche Finanzierungspartner

9 WEITERE MASSNAHMEN

Neben den dargestellten Leitprojekten für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung können darüber hinaus weitere Einzelmaßnahmen empfohlen werden. Aus gutachterlicher Sicht sowie basierend auf der Diskussion im AK Wohnen sind dies folgende Maßnahmen:

9.1 BAUHERREN- UND ARCHITEKTENMESSE

Die Durchführung einer Bauherren- und Architektenmesse sichert die Qualität im Neubau und stößt „besondere“ und innovative Neubauvorhaben an. Hier bekommen Bauherren und Architekten die Gelegenheit, besondere Qualitäten im Neubau darzustellen.

Dazu eignen sich vor allem Beispiele aus der unmittelbaren Umgebung, sodass die Bauvorhaben vor Ort auch wahrgenommen werden können. Bei der Messe sollten keine allgemeinen Qualitätsanforderungen an Neubauvorhaben aufgezeigt, sondern anhand konkreter Beispiele Tipps, Ideen und Schwierigkeiten erläutert werden. Die Messe sollte „Geschmack auf mehr“ machen und Interessenten untereinander sowie mit der Architekten- und Handwerkerschaft vernetzen. Die Baumesse kann zu verschiedenen Schwerpunktthemen stattfinden, z. B. zu hochpreisiger Architekturqualität, zum Neubau für alternative Wohnformen und zu Umnutzungsbeispielen für Konversionsstandorte. Grundsätzlich können erste Eindrücke durch gemeinsame Exkursionen vertieft werden.

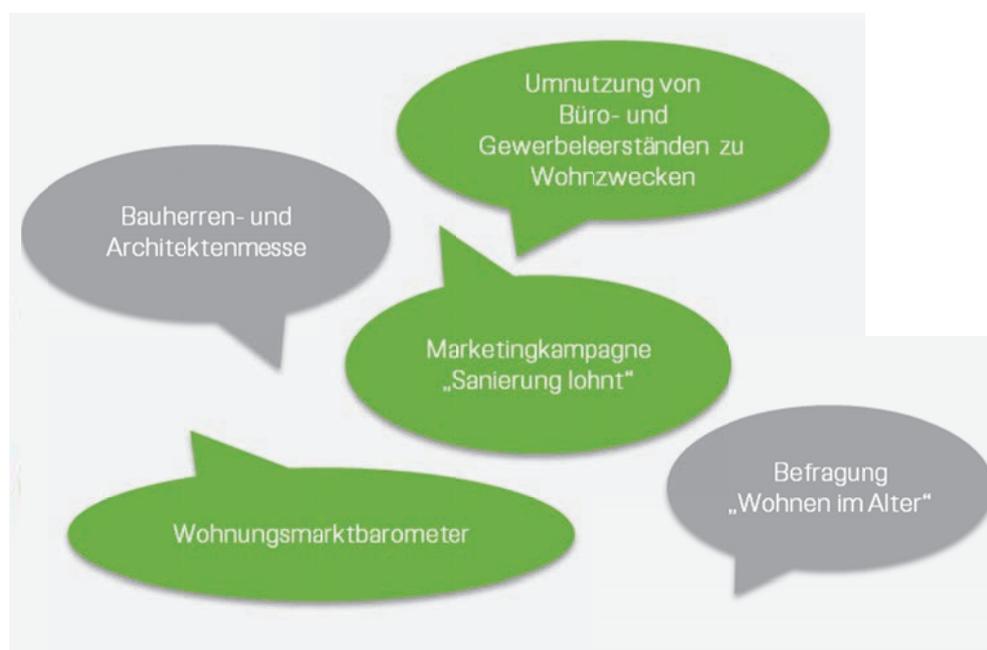


Abb. 49: Sonstige Maßnahmen der Wohnungsmarktsteuerung in Herford
SSR

Die Stadt Herford sollte hier *gemeinsam* mit den Banken und Sparkassen als Veranstalter und Organisator die Rahmenbedingungen setzen, die inhaltliche Planung und Durchführung sollte bei der Architekten- und/oder Handwerkskammer liegen. Damit ist die Baumesse gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zur lokalen Wirtschaftsförderung.

9.2 BEFRAGUNG „WOHNEN IM ALTER“

Der Bedarf an altengerechten Wohnformen steigt in Herford an (s. Kapitel 8.3). Der Neubaubedarf ist dennoch anhand der vorliegenden Daten nicht zu quantifizieren. Erste Anhaltspunkte können durch eine Haushaltsbefragung zum Thema „Wohnen im Alter“ abgeleitet werden.

Hiermit können Wohnvorstellungen und Wohnformen für das Wohnen im Alter, Umzugsbereitschaften oder bevorzugte Wohnlagen ermittelt werden. Ermöglicht wird auf diesem Wege ein genaueres Wissen um den qualitativen Bedarf in verschiedenen Segmenten altengerechten Wohnens. Dies stellt wichtige Grundlagen für die Wohnungsmarktsteuerung und Stadtentwicklung dar und ist gleichzeitig ein überzeugendes Argument zur Aktivierung von Projektentwicklern und Investoren.

Der VHWG hat angeboten, eine solche Hausbefragung über sein Mitgliedermagazin im Kreise der Mitgliedschaft durchzuführen. Ein entsprechender Fragebogen ist in Kooperation zwischen der Stadtverwaltung Herford, der bestehenden Wohnberatungsstelle des Kreises und dem Seniorenbeirat zu entwickeln.

9.3 MARKETINGKAMPAGNE „SANIERUNG LOHNT“

Einige Medien haben in der Vergangenheit in Tageszeitungen und Fernsehen vermehrt missverständliche Berichte über energetische Sanierungsmaßnahmen veröffentlicht. In der Bevölkerung herrschen daher Unsicherheit und teilweise Skepsis gegenüber Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung. Die Richtigstellung falscher Interpretationen ihrer Studie in den Medien haben die Herausgeber, KfW-Bank und Prognos AG, inzwischen vorgenommen.

Dennoch bleibt eine gewisse Verunsicherung bestehen, was auch in den Dialogprozessen in Herford deutlich wurde. Dem kann nur durch eine intensive Marketingkampagne begegnet werden, die klarstellt, dass sich „Sanierung lohnt“. So werden Hemmnisse abgebaut und Eigentümer zur Sanierung der Wohnungsbestände aktiviert. Die Marketingkampagne sollte in Kooperation mit der zu qualifizierenden (integrierten) Wohnberatung und lokalen Energieberatern bzw. dem Handwerk durchgeführt werden. Durch Informationsmaterial (Flyer, Broschüren), Veranstaltungen sowie in Internet-Diskussions- und Frageportalen sollten technische Machbarkeiten, finanzielle Fördertöpfe sowie Kosten und Nutzen von durchgeführten Maßnahmen anhand von Best-Practice-Erfahrungen aufgezeigt werden.

9.4 UMNUTZUNG VON BÜRO- UND GEWERBELEERSTÄNDEN FÜR WOHNZWECKE

Die frühere Büro- oder Gewerbenutzung entspricht an einzelnen Standorten in Herford aufgrund veränderter Anforderungen an Gebäude und Standort nicht mehr dem aktuellen Marktgeschehen. Leerstände in 1A-Lagen sind zwar gering, vor allem in den oberen Geschossen fallen allerdings teilweise ehemalige Büronutzungen weg. Sind diese innerstädtisch gut eingebunden, sollte die Entwicklung von urbanem Wohnen angestoßen werden, um den Wohnstandort Innenstadt zu stärken.

Das kommunale Handeln kann hierbei ein unterschiedliches Ausmaß annehmen: von der aktiven Begleitung von Einzelprojekten im Rahmen der bauordnungs- und planungsrechtlichen Bearbeitung bis hin zu einer systematischen Ermittlung von zur Umnutzung geeigneten Büro- und Gewerbebeständen.

9.5 WOHNUNGSMARKTBAROMETER

In Herford gibt es einige Wissenslücken über den Wohnungsmarkt, vor allem kleinräumig. Um neben der zu installierenden Wohnungsmarktbeobachtung („State of the art“) auch qualitative Einschätzungen zu erhalten, eignet sich die Durchführung eines Wohnungsmarktbarometers. Hier werden die lokalen Wohnungsmarktexperten in Herford, die auch schon im Rahmen des vorliegenden Handlungskonzepts um Einschätzungen geben wurden, einmal jährlich zu wichtigen Themen und Räumen der Wohnungsmarktentwicklung befragt. Eine solche Befragung kann ebenfalls internetbasiert durchgeführt werden. Durch den jährlichen Vergleich der Befragungsergebnisse kann schnell ein allgemeines Stimmungsbild in Anlehnung an ein Barometer abgelesen werden.

Die Ergebnisse der Befragung sind nicht repräsentativ, spiegeln jedoch ein breites Spektrum von aktuellen Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure und Beobachter des Wohnungsmarktes wider.

10 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die herausgearbeiteten Leitprojekte und Maßnahmen haben verschiedene Prioritäten und Umsetzungshorizonte. Kurzfristig sollten vor allem die Projekte und Maßnahmen angegangen werden, die schon laufen, die aufgrund anstehender Entscheidungsprozesse einen zeitlichen Druck haben bzw. die zur Schaffung der in Herford wenig vorhandenen altengerechten Wohnangeboten, zur Neuausrichtung der Neubaustrategie sowie zur Sanierung des (privaten) Wohnungsbestands beitragen. Der Abzug der britischen Streitkräfte und damit der Freizug der Angehörigenwohnungen rücken zeitlich näher. Alleine aufgrund des Zeitdrucks ist die Entwicklung einer Strategie für die Angehörigenwohnungen eine prioritäre Aufgabe der Wohnungsmarktsteuerung in Herford. Das Leitprojekt „Chancen der Konversion nutzen“ sollte kurzfristig angegangen werden.

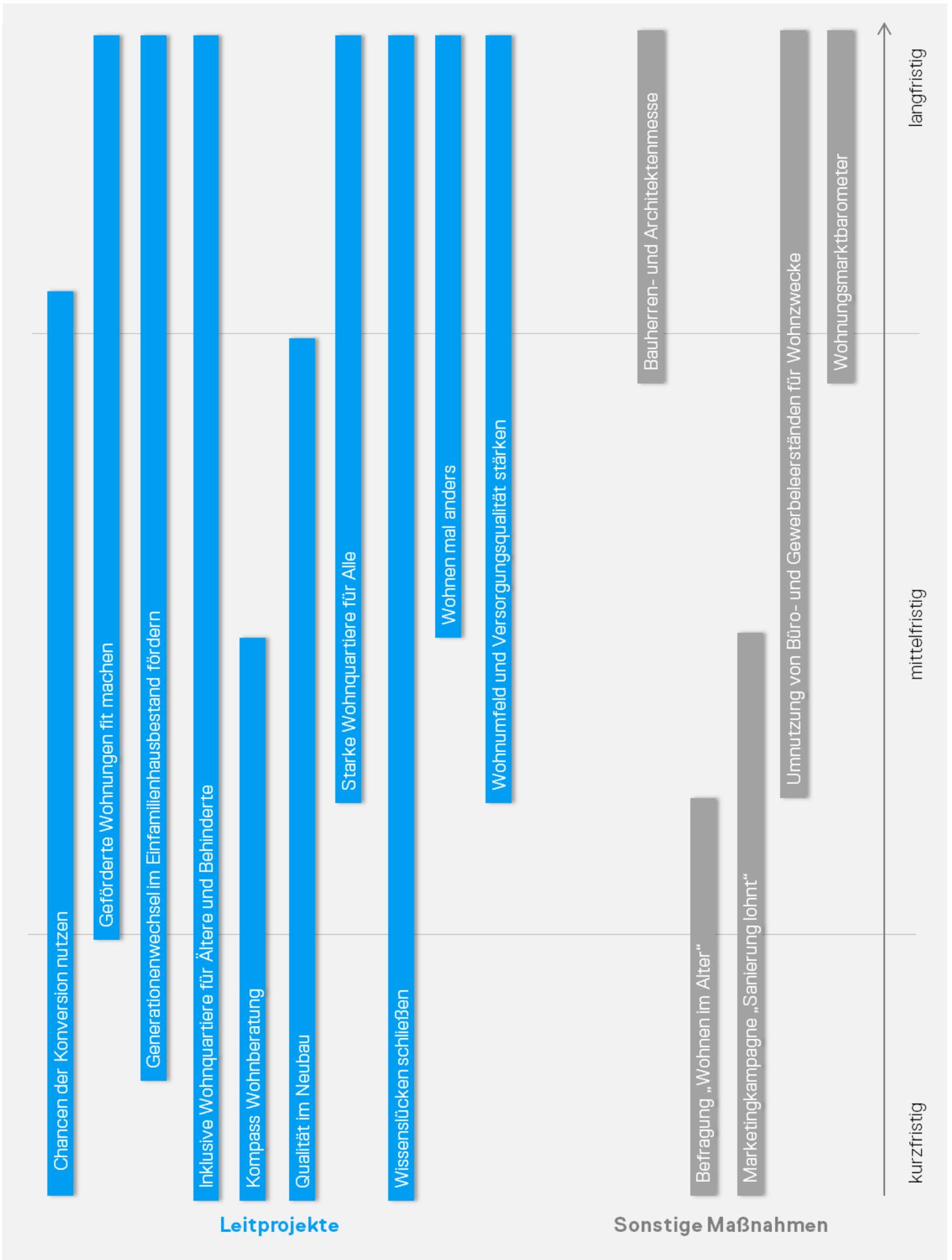
Die Leitprojekte „Wohnquartiere für Ältere und Behinderte“ und „Kompass Wohnberatung“ bieten erste notwendige Schritte zur altengerechten Wohnraumversorgung. Die Umsetzung der ergänzenden Marketingkampagne „Sanierung lohnt“ mildert mit dem „Kompass Wohnberatung“ die Unsicherheit und Skepsis gegenüber notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

Die Rahmenbedingungen für das Leitprojekt „Qualität im Neubau“ werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt im Jahr 2014 ebenfalls kurzfristig gesetzt.

Das Projekt „Wissenslücken schließen“ muss kurzfristig den Mangel an Informationen über den Herforder Wohnungsmarkt abmildern. Dies stellt auch die Grundlage dar, um zukünftig die Umsetzungserfolge der anderen Leitprojekte und sonstigen Maßnahmen zu kontrollieren. Hier können Prioritäten gesetzt werden, zumindest das Leerstandskataster sollte im Rahmen des Leitprojekts „Wissenslücken schließen“ aber kurzfristig erstellt werden.

Setzt die Stadt Herford gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren die genannten Leitprojekte und Maßnahmen kurzfristig um, werden die wichtigsten Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung zur Begegnung der herarbeiteten Problemlagen prioritär erledigt. Dies stellt die ersten Schritte dar, um bereits erkennbare Abwärtstendenzen aufzuhalten. Die weiteren Leitprojekte und Maßnahmen sind ebenfalls bedeutend für die Steuerung des Herforder Wohnungsmarkt. Sie bauen auf einer durch die Umsetzung der o.g. Projekte erzielten Grundlage auf und haben damit eine leicht zurückgestufte Priorität.

Das priorisierte Handlungsprogramm verdeutlicht Abbildung 50.



11 FAZIT UND AUSBLICK

Herford weist einen in vielen Marktsegmenten funktionierenden Wohnungsmarkt auf und ist als Wohnstandort innerhalb der Region insgesamt attraktiv. Dennoch gibt es bei Defiziten hinsichtlich Ausstattung, Sanierungszustand und Lage bereits heute Vermarktungsschwierigkeiten. Das Segment des geförderten Wohnbaus ist aktuell unproblematisch. Es fehlen lediglich kleine, barrierefreie Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Darüber hinaus zeigt sich, dass aktuell am Wohnungsmarkt erkennbare Prozesse auch in Herford spürbar werden.

Künftig ist mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, mit dem eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur einhergeht. Insbesondere die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen wird die Wohnraumentwicklung beeinflussen. Außer den Bevölkerungszahlen werden auch die Haushaltszahlen mittelfristig sinken. Es wird dabei zu einer Veränderung der Haushaltsstrukturen kommen. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden häufiger, größere Haushalte seltener am Wohnungsmarkt nachfragen. Durch eine Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen gewinnen integrierte Wohnlagen mit guten Versorgungsmerkmalen an Bedeutung.

Die Bedeutung des Immobilienbestands wird zunehmen. Gerade Einfamilienhausgebiete, in denen in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel ansteht, stellen für die Stadt Herford eine besondere Herausforderung, aber auch ein beachtliches Potenzial dar.

Die Weiterentwicklung des Bestands (energetische Sanierung, Anpassung an den demografischen Wandel, Wohnumfeldverbesserungen) ist daher eine zentrale Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung. Größere Neuausweisungen von Wohnbauland sollten gerade vor dem Hintergrund frei werdender Immobilien der britischen Streitkräfte nur zurückhaltend angegangen werden. Die Aktivierung von Potenzialen in Baulücken bietet hingegen die Chance, gewachsene Wohnstandorte weiterzuentwickeln, eine Durchmischung von Quartieren zu erreichen und vorhandene Infrastruktur zu stärken. Werden Neubaugebietungen in Angriff genommen, gilt es, insbesondere Angebote ergänzend zum klassischen Einfamilienhaus zu schaffen. Hierbei sollte auf die besonderen Qualitäten Herfords gesetzt werden: die räumliche Lage der Stadt zwischen dem Oberzentrum Bielefeld und eher ländlich geprägten Bereichen stellt eine besondere Chance dar.

Einige wenige Stadtbereiche in Herford weisen sozio-ökonomische und bauliche Probleme auf, die in Detailkonzepten näher untersucht werden sollten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Belegungsquoten der Wohnungen und die Verkaufszahlen der Häuser in Herford aktuell *noch* überwiegend gut sind, tendenziell aber nachlassen. Bei Immobilieneigentümern und Investoren kommt erster Handlungsdruck auf. Bevor sich dieser durch weitere Probleme am Markt verstärkt, gilt es von städtischer Seite frühzeitig auf absehbare Problemlagen hinzuweisen und aktiv gegenzusteuern. Das vorliegende Konzept zeigt hierfür geeignete Projekte und Maßnahmen auf. Da die zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt aufgrund vielfältiger Einflüsse mit Langfristprognosen nicht sicher einschätzbar sind, erkennbare Megatrends aber nicht umkehrbar sind, kommt der laufenden Wohnungs- und Raumentwicklung eine wichtige Bedeutung zu.

12 ANHANG

Im Folgenden werden Karten der einzelnen Planungsbezirke mit ausgewählten Analyseergebnissen dargestellt.

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
- Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab

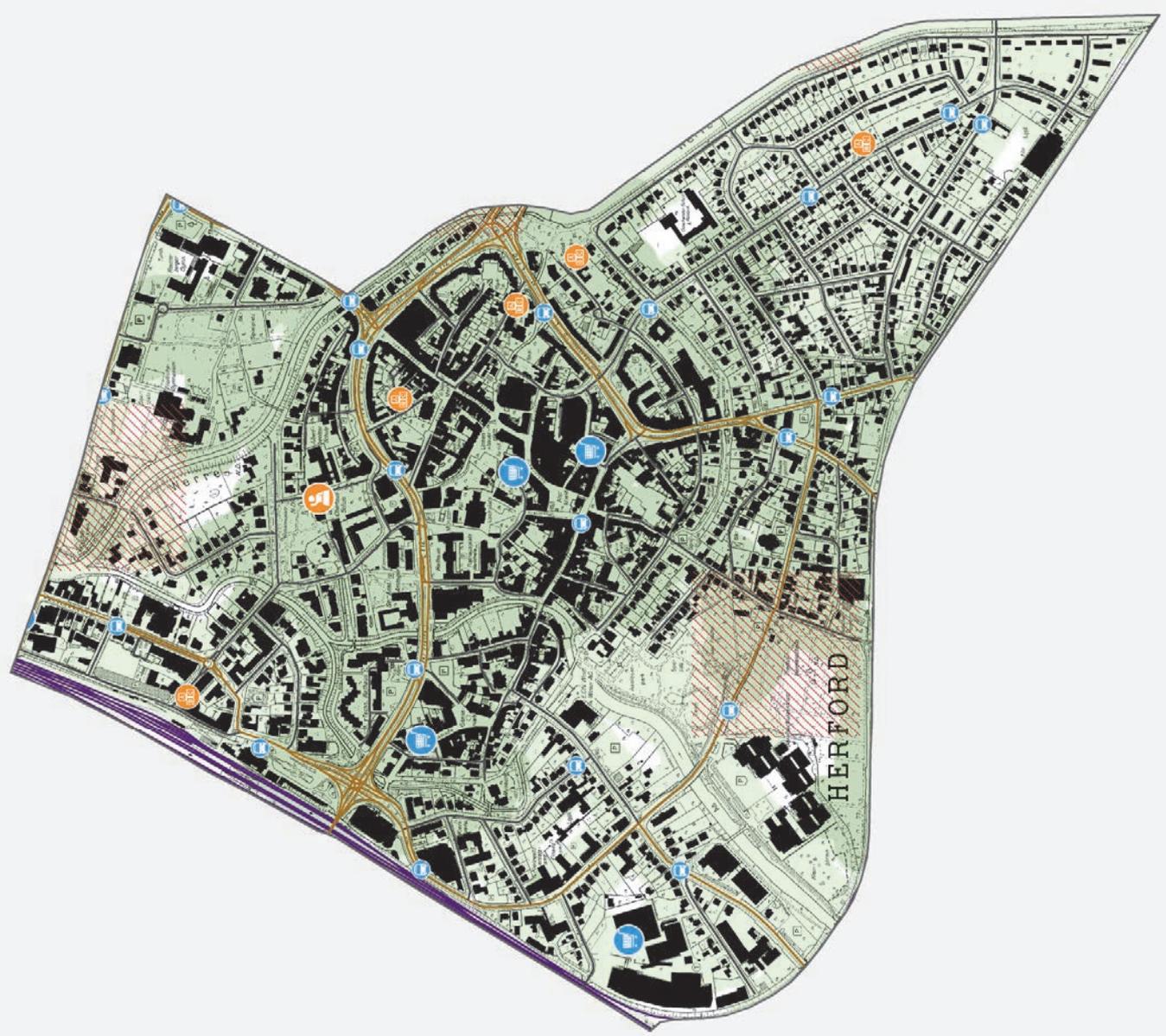


Abb. 51: Karte Planungsbezirk Zentrum
SSR

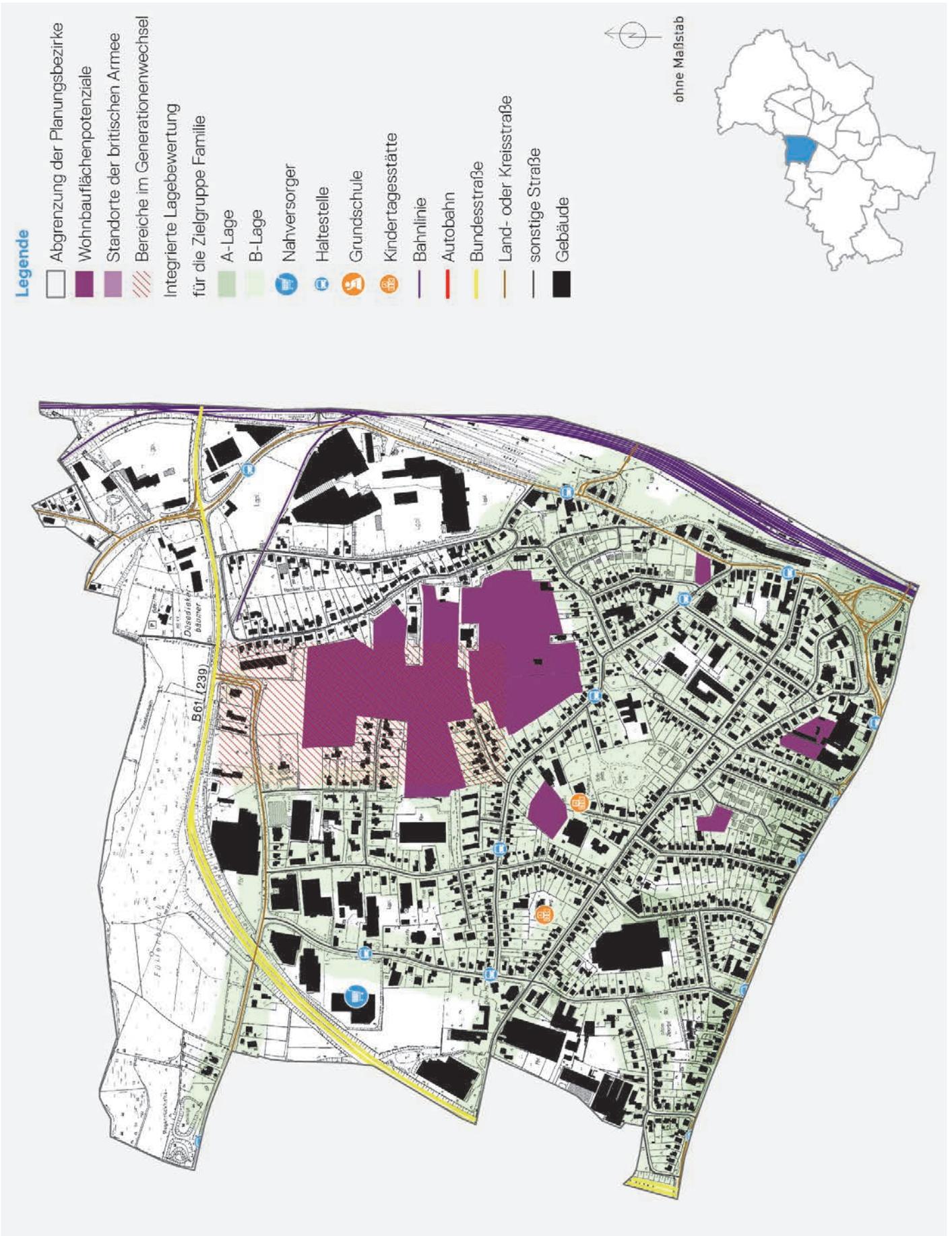


Abb. 52: Karte Planungsbezirk Engerstraße
SSR

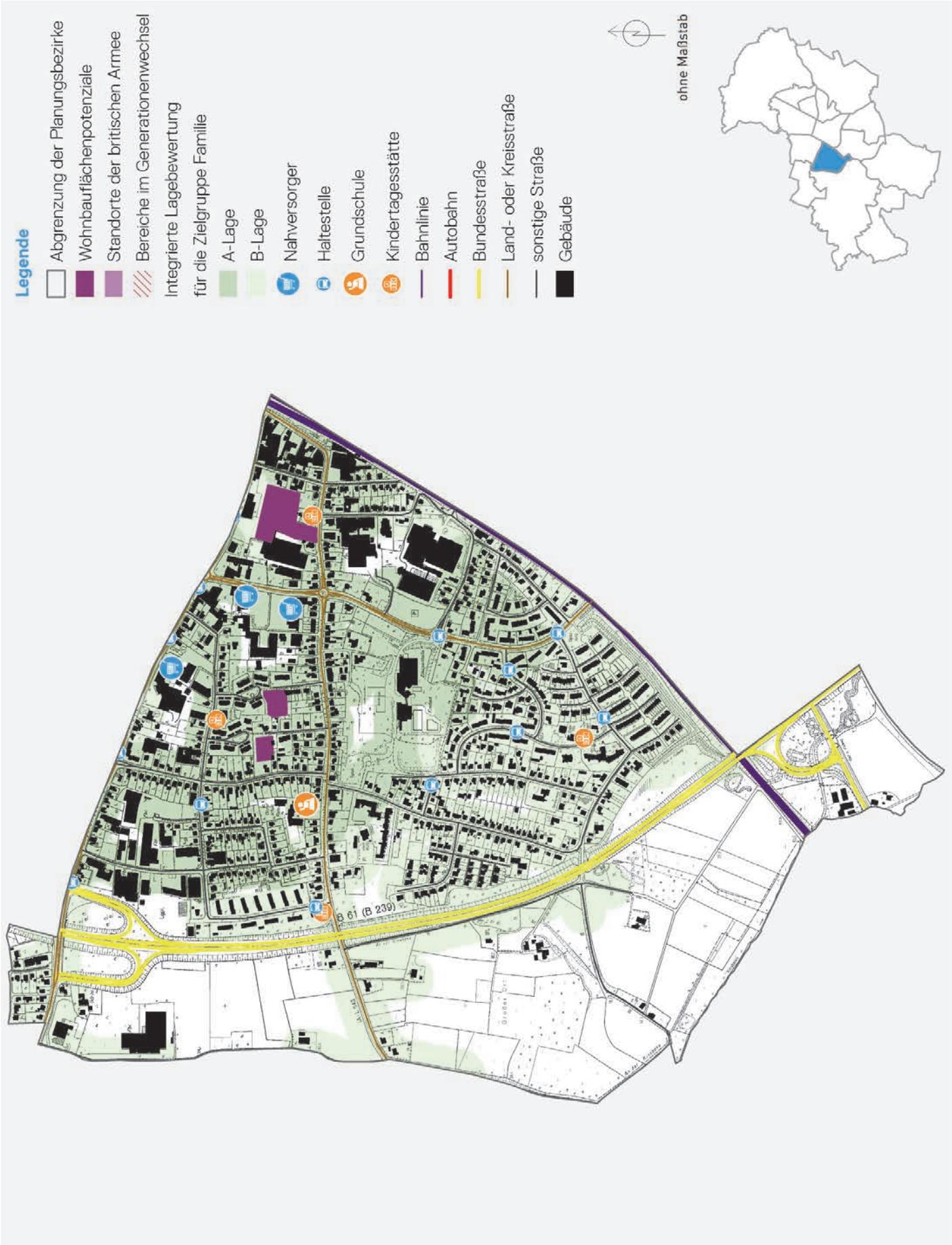


Abb. 53: Karte Planungsbezirk Im kleinen Felde
SSR

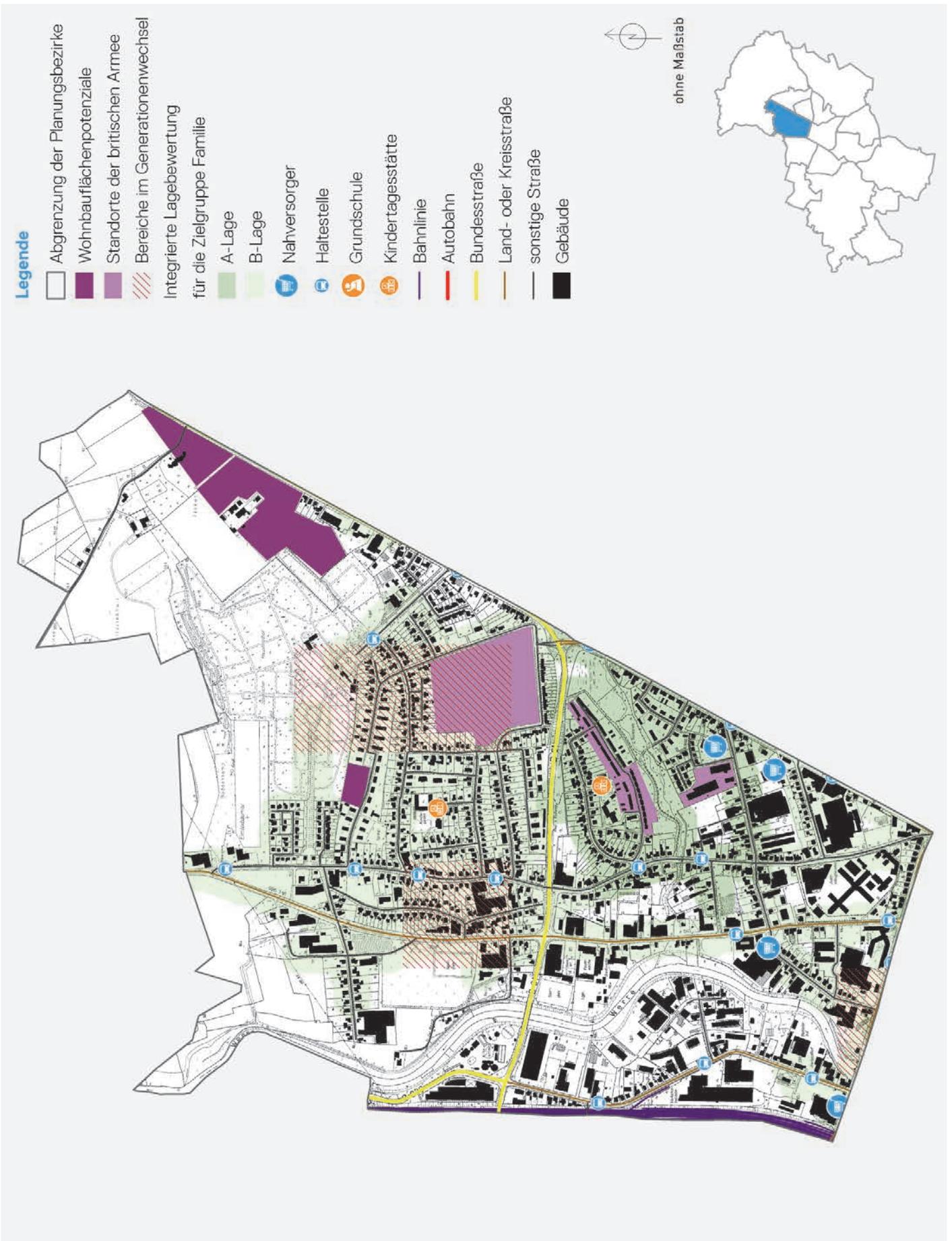


Abb. 54: Karte Planungsbezirk Eimerstraße
SSR

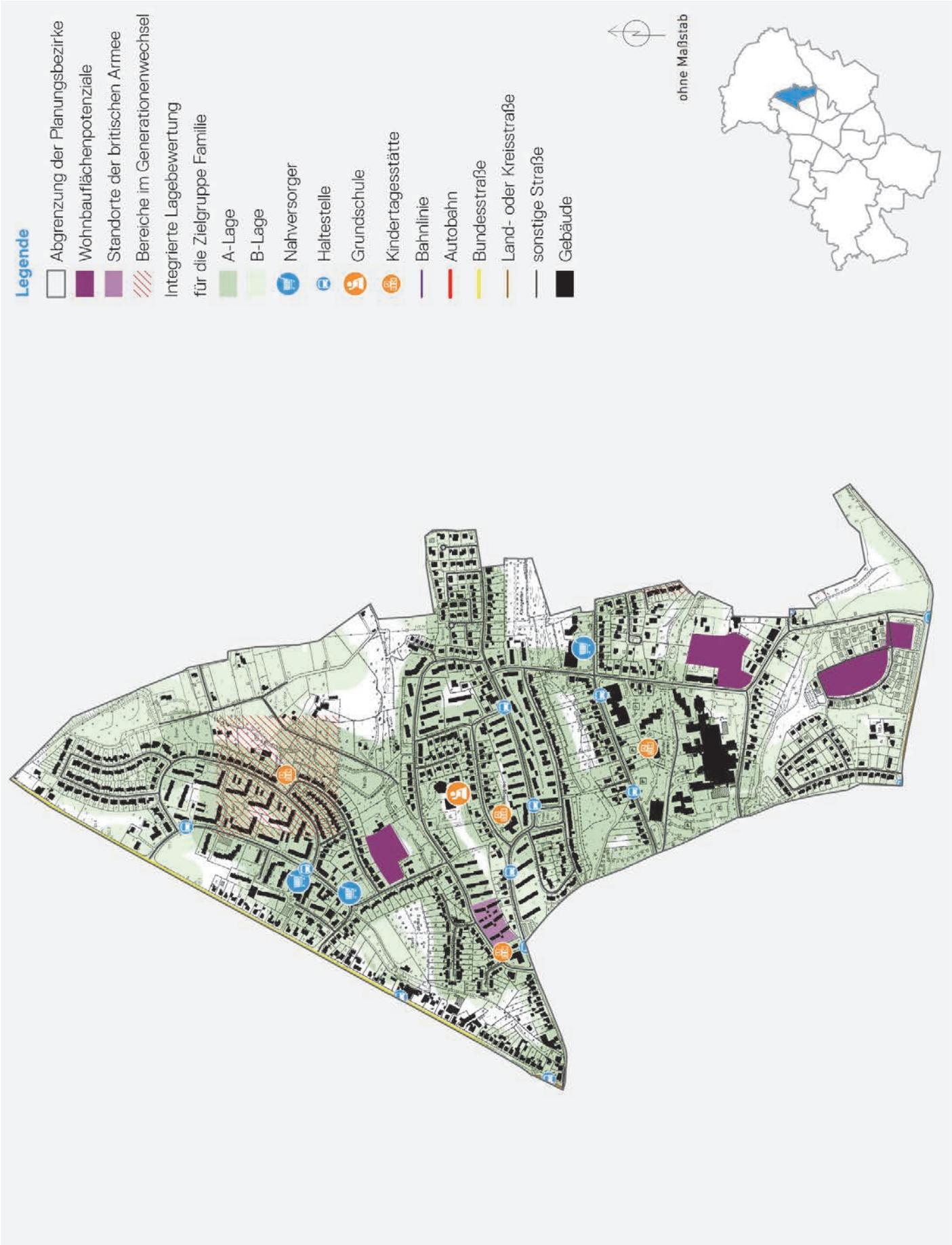


Abb. 55: Karte Planungsbezirk Nordstadt
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab



Abb. 56: Karte Planungsbezirk Im großen Vorwerk
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab



Abb. 57: Karte Planungsbezirk Stiftberg
SSR

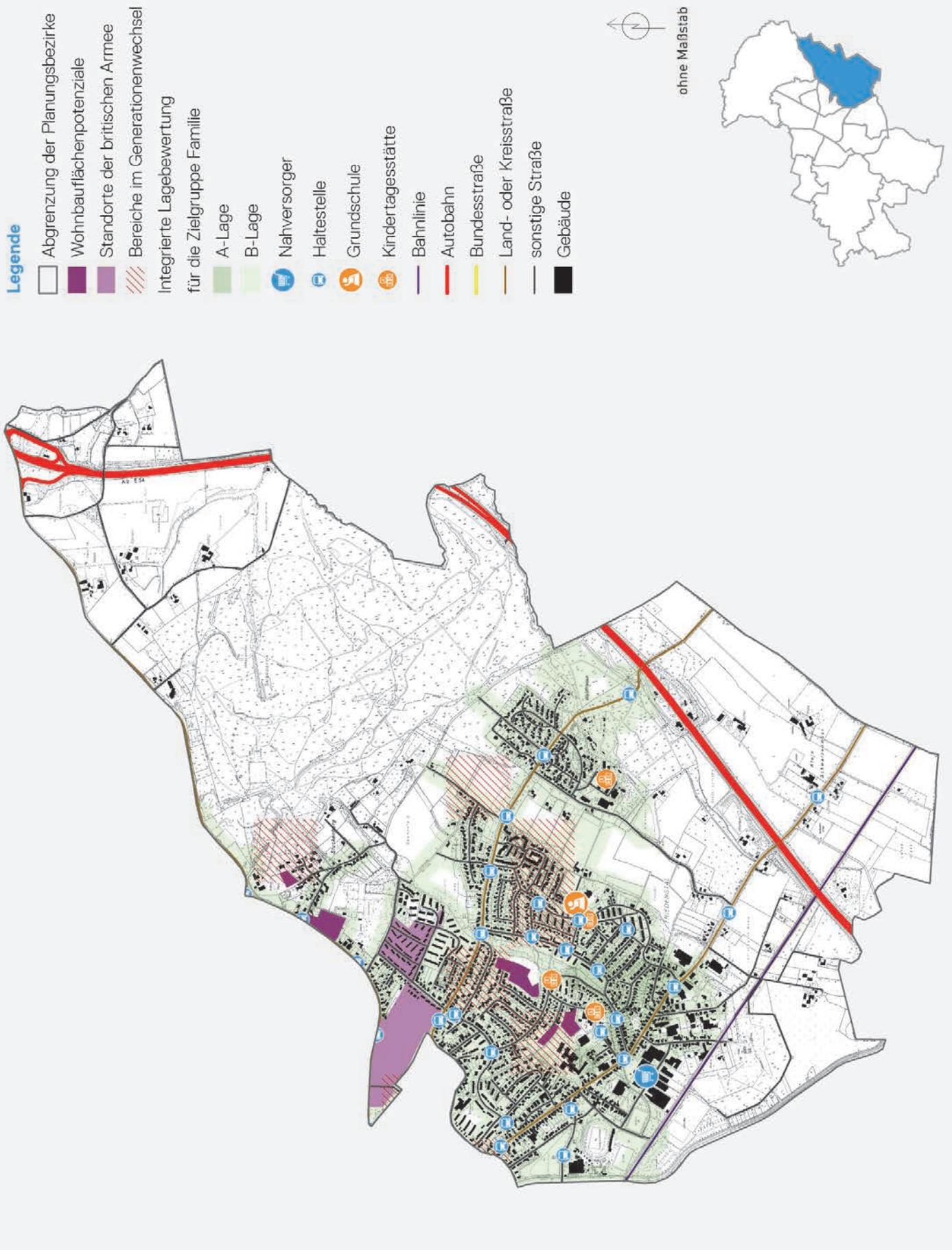


Abb. 58: Karte Planungsbezirk Friedenstal
SSR

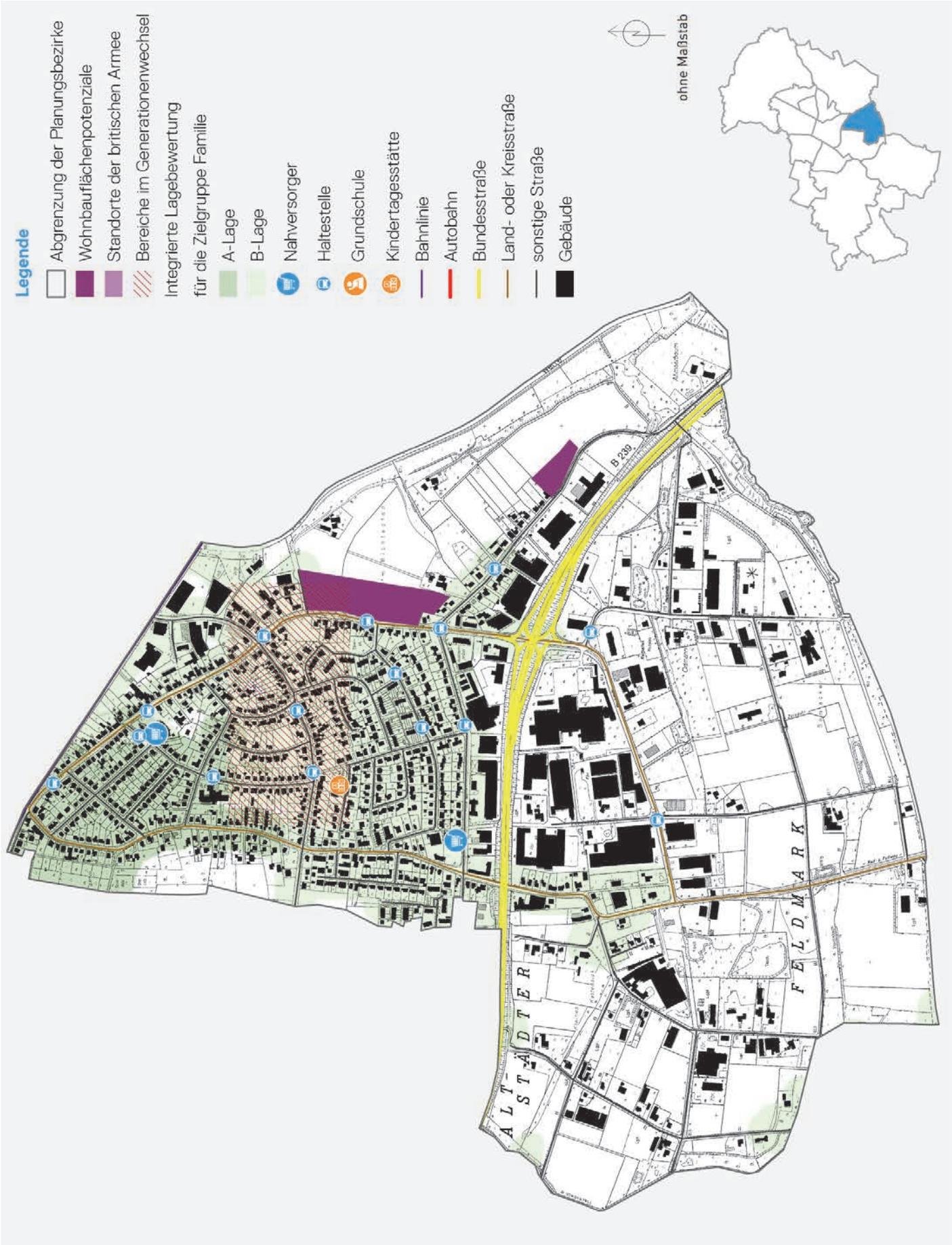


Abb. 59: Karte Planungsbezirk Kirschengarten
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



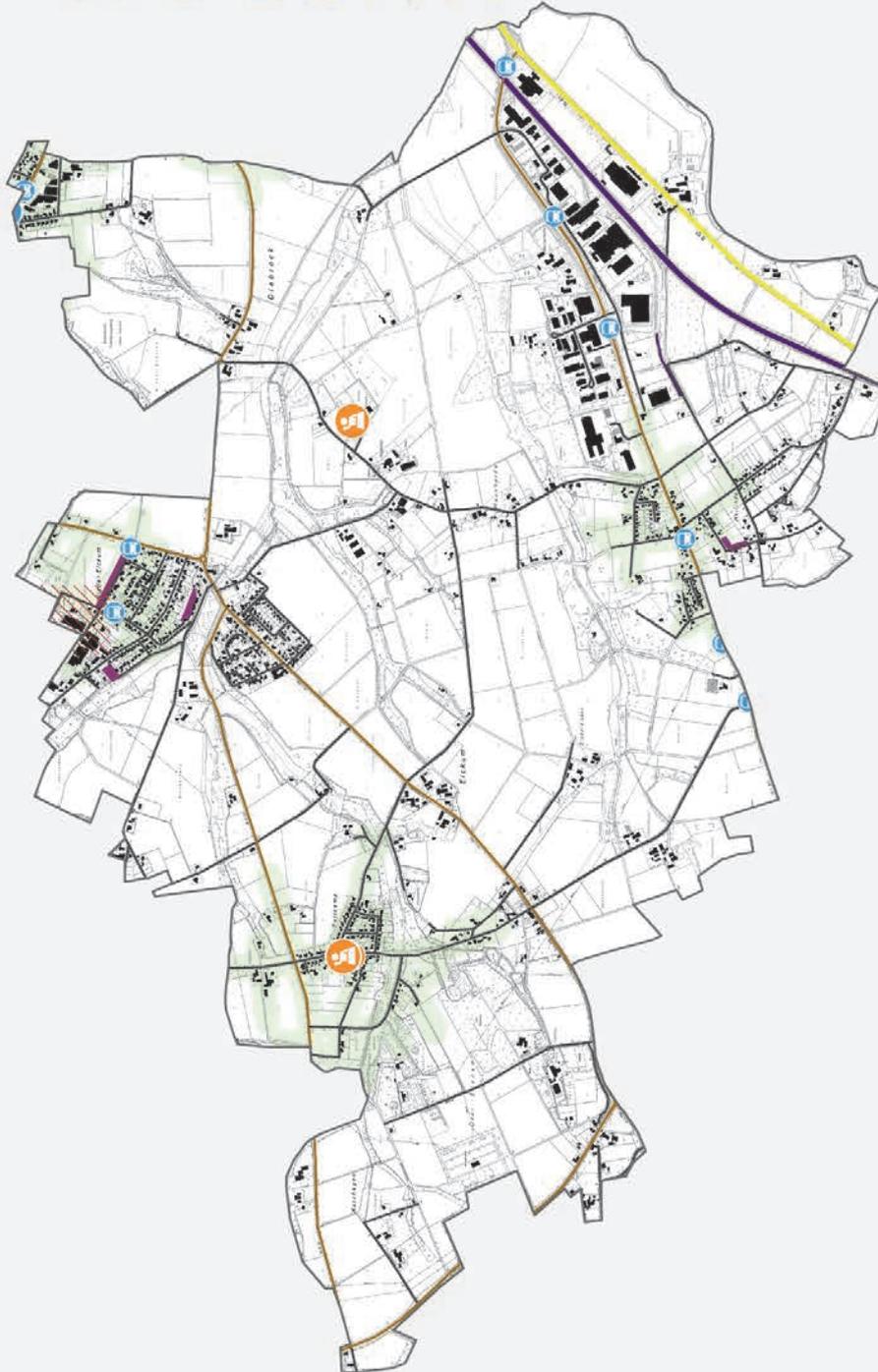
ohne Maßstab



Abb. 60: Karte Planungsbezirk Sennenbusch
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab



Abb. 61: Karte Planungsbezirk Diebrock/ Eickum
SSR

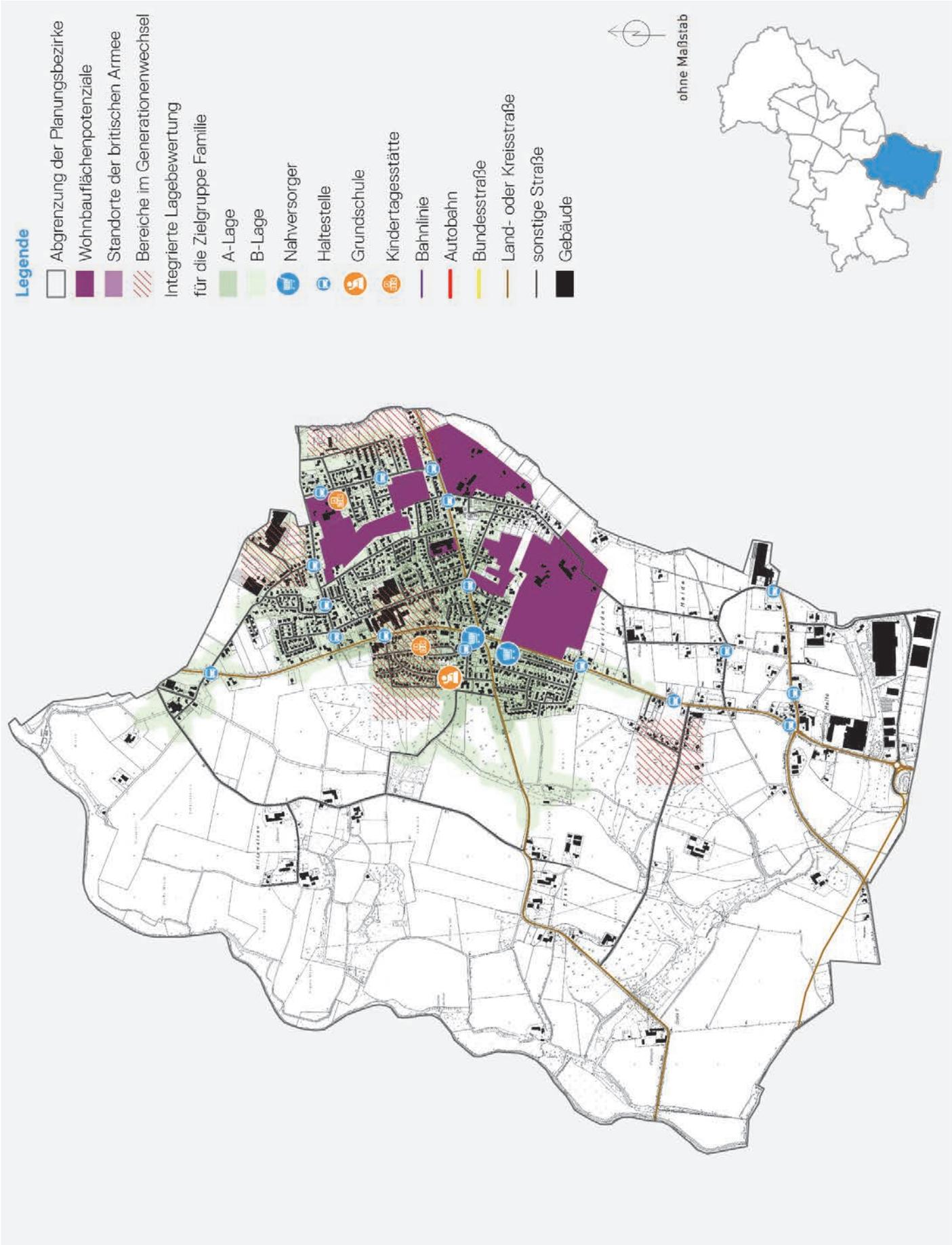


Abb. 62: Karte Planungsbezirk Elverdissen
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab

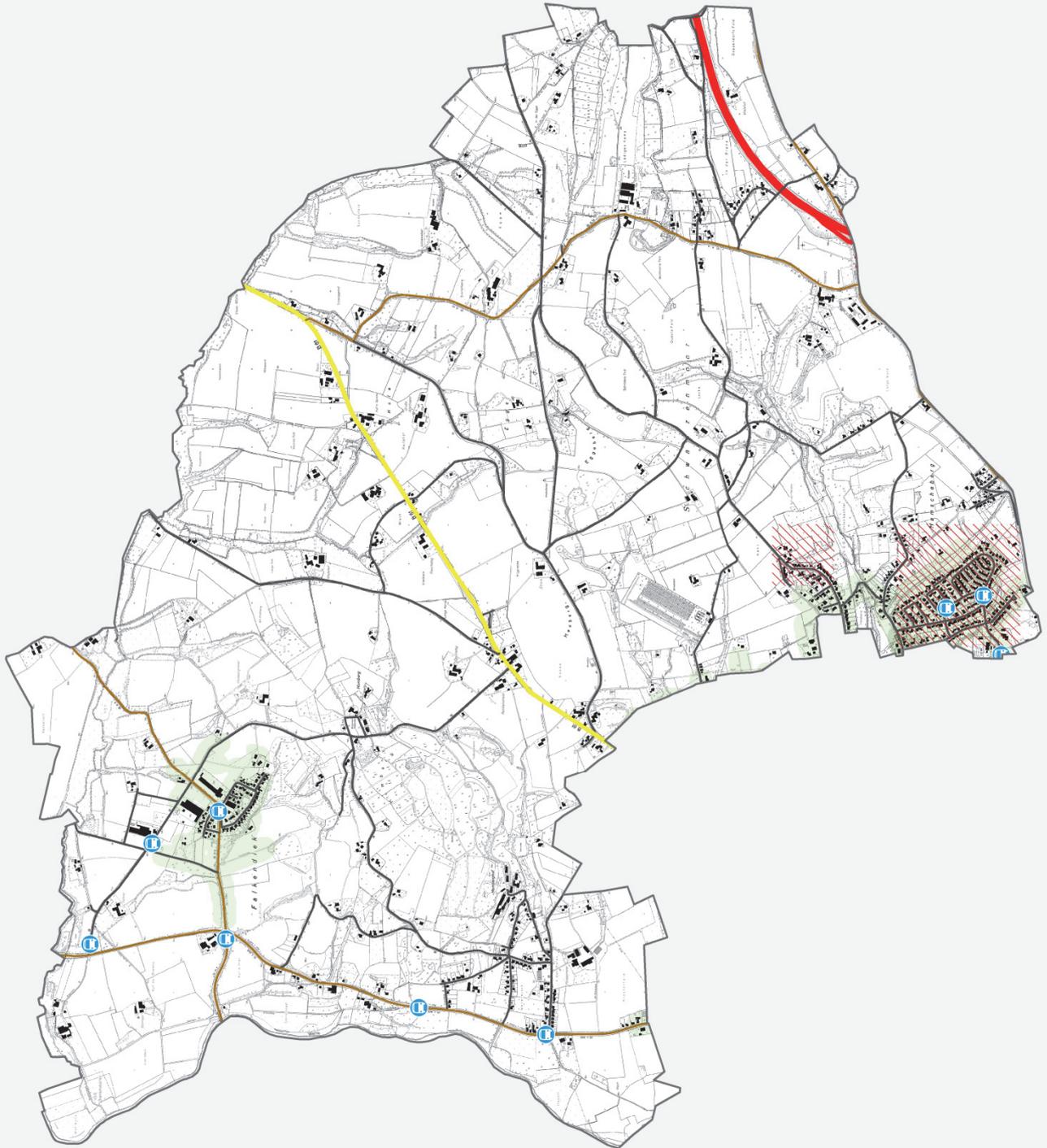
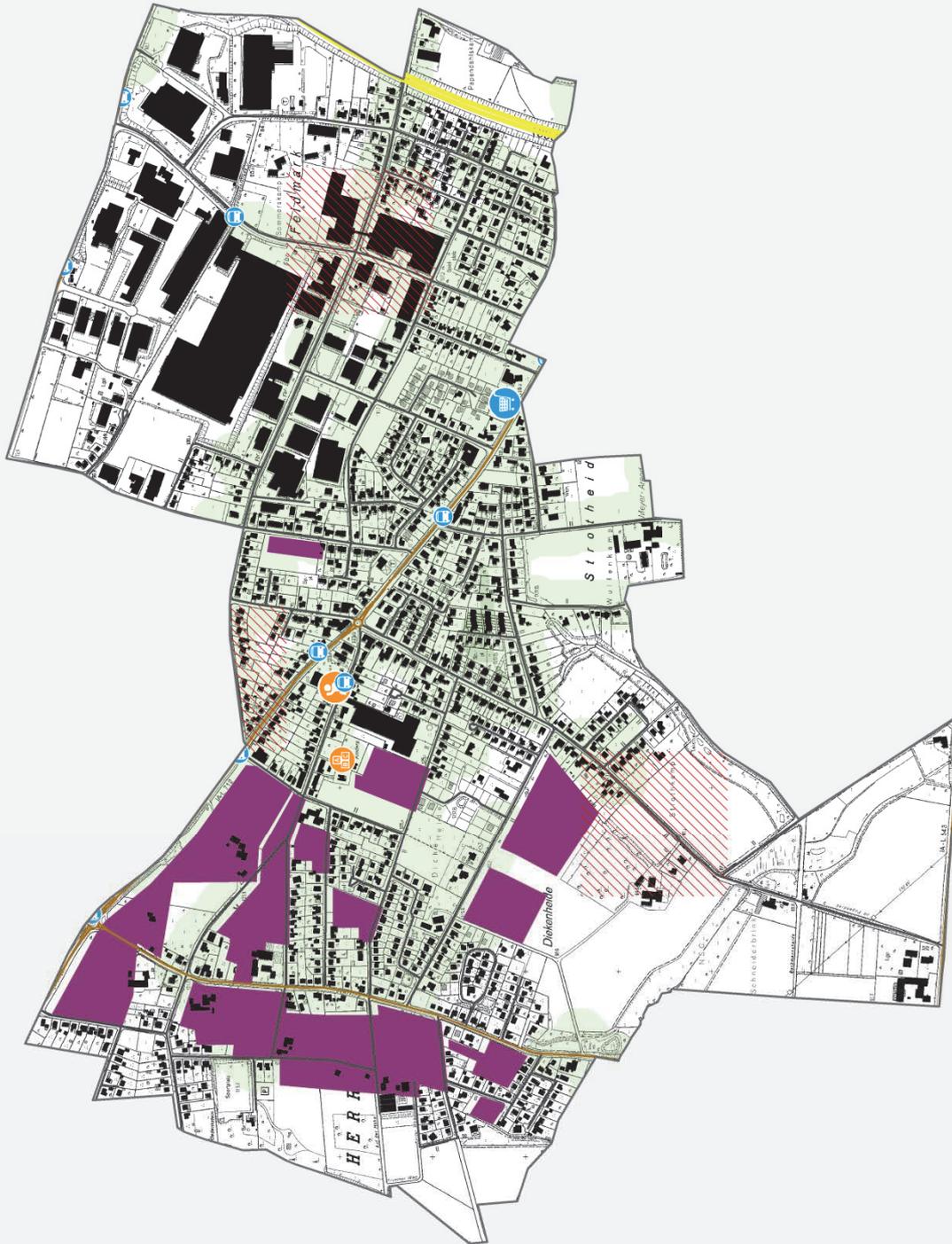


Abb. 63: Karte Planungsbezirk Falkendiek/ Schwarzenmoor
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



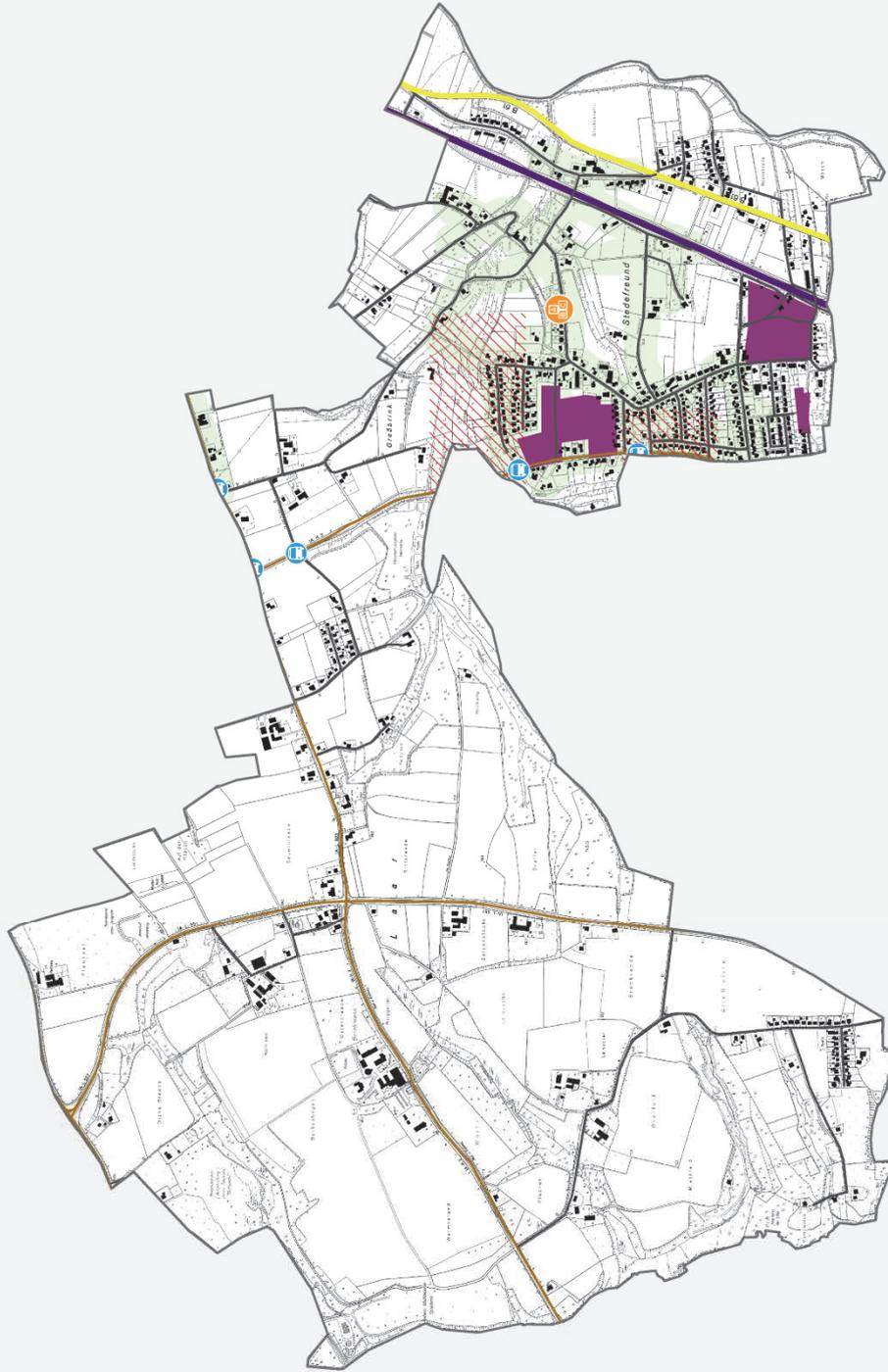
ohne Maßstab



Abb. 64: Karte Planungsbezirk Herringhausen
SSR

Legende

-  Abgrenzung der Planungsbezirke
-  Wohnbauflächenpotenziale
-  Standorte der britischen Armee
-  Bereiche im Generationenwechsel
-  Integrierte Lagebewertung für die Zielgruppe Familie
-  A-Lage
-  B-Lage
-  Nahversorger
-  Haltestelle
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Bahnlinie
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Land- oder Kreisstraße
-  sonstige Straße
-  Gebäude



ohne Maßstab



Abb. 65: Karte Planungsbezirk Laar/ Stedefreund
SSR

13 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ablaufdiagramm.....	7
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Herford seit 1980	9
Abb. 3: Altersstrukturelle Veränderungen in Herford 1990/2000/2011	9
Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Herford 2007 - 2012.....	10
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2000 – 2011	12
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in Herford bis 2030.....	14
Abb. 7: Altersstrukturelle Veränderungen in Herford 2011/2020/2030	14
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 – 2030.....	15
Abb. 9: Wanderungsbeziehungen von Herford mit der Region und übrigen Kommunen in NRW 2006 – 2011	16
Abb. 10: Altersspezifischer Wanderungssaldo pro 1.000 EW im Durchschnitt 2006 – 2010.....	18
Abb. 11: Wanderungsbeziehungen der 18- bis 25- Jährigen mit der Region von 2006 – 2010.....	19
Abb. 12: Wanderungsbeziehungen der 30- bis 50- Jährigen mit der Region von 2006 – 2010.....	20
Abb. 13: Wanderungsbeziehungen der über 65- Jährigen mit der Region von 2006 - 2010	21
Abb. 14: Haushaltsstrukturen in Herford 2011	23
Abb. 15: Haushaltsstrukturen in Herford 2030.....	23
Abb. 16: Entwicklung der Haushaltstypen in Herford 2011 – 2030	24
Abb. 17: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Herford 1990 – 2011.....	24
Abb. 18: Wohnungsbestand nach Gebäudeart 31.12.2011	28
Abb. 19: Gebäudebestand nach Baualter	28
Abb. 20: Gebäudebestand nach Baualtersklassen in Herford	29
Abb. 21: Eigentümerstrukturen der Wohnungen in Herford.....	29
Abb. 22: Entwicklung der Baugenehmigungen in Herford 2000 – 2011	31
Abb. 23: Entwicklung der Baufertigstellungen in Herford 2001 - 2010	32
Abb. 24: Entwicklung der Bestandskauffälle in Herford von 2006-2011	32

Abb. 25: Bodenrichtwerte in der Region 2012.....	33
Abb. 26: Vermittlungsquote der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS in der Region	38
Abb. 27: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte mit WBS an allen Haushalten	39
Abb. 28: Haushaltsgrößen der Wohngeldempfänger in Herford 2012.....	39
Abb. 29: Altersstruktur der Haushaltsvorstände von Wohngeldempfängern in Herford 2012.....	40
Abb. 30: Entwicklung der SGB II- Bedarfsgemeinschaften nach Altersklassen in Herford 2007 – 2012.....	40
Abb. 31: Warmmiete in % der Haushaltskraft in der Region 2012.....	42
Abb. 32: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Herford 2002 – 2011	43
Abb. 33: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Herford (Stand Oktober 2005).....	45
Abb. 34: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in der Region bis 2039	46
Abb. 35: Altersatlas - Räumliche Verteilung der unter 15- Jährigen in Herford.....	48
Abb. 36: Altersatlas - Räumliche Verteilung der über 65- Jährigen in Herford	49
Abb. 37: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 80+	51
Abb. 38: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 70+.....	52
Abb. 39: Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand - 60+	53
Abb. 40: Integrierte Lagebewertung für Familien.....	57
Abb. 41: Integrierte Lagebewertung für Kinderlose	58
Abb. 42: Integrierte Lagebewertung für Senioren.....	59
Abb. 43: Wohnbaupotenzialflächen und integrierte Lagebewertung	61
Abb. 44: Konversionsstandorte und integrierte Lagebewertung.....	63
Abb. 44: Konversionsstandorte und integrierte Lagebewertung.....	63
Abb. 45: Übersicht der Planungsbezirke in Herford	71
Abb. 46: Zukunftsthemen der Wohnungsmarktsteuerung in Herford	82
Abb. 47: Leitprojekte der Wohnungsmarktsteuerung für Herford	86
Abb. 48: Sonstige Maßnahmen der Wohnungsmarktsteuerung in Herford.....	110
Abb. 49: Handlungsprogramm für die Wohnungsmarktsteuerung in Herford	114
Abb. 50: Karte Planungsbezirk Zentrum	117

Abb. 51: Karte Planungsbezirk Engerstraße	118
Abb. 52: Karte Planungsbezirk Im kleinen Felde	119
Abb. 53: Karte Planungsbezirk Eimterstraße	120
Abb. 54: Karte Planungsbezirk Nordstadt.....	121
Abb. 55: Karte Planungsbezirk Im großen Vorwerk.....	122
Abb. 56: Karte Planungsbezirk Stiftberg	123
Abb. 57: Karte Planungsbezirk Friedenstal	124
Abb. 58: Karte Planungsbezirk Kirschengarten.....	125
Abb. 59: Karte Planungsbezirk Sennenbusch	126
Abb. 60: Karte Planungsbezirk Diebrock/ Eickum	127
Abb. 61: Karte Planungsbezirk Elverdissen	128
Abb. 62: Karte Planungsbezirk Falkendiek/ Schwarzenmoor	129
Abb. 63: Karte Planungsbezirk Herringhausen.....	130
Abb. 64: Karte Planungsbezirk Laar/ Stedefreund	131

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: TOP-5-Kommunen mit Wanderungsbeziehungen zu Herford, Durchschnitt 2006 bis 2010	18
Tabelle 2: Mietwerttabelle des frei finanzierten Wohnungsmarkts in Herford, Kaltmiete in €	43
Tabelle 3: Entfernungswerte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse	55
Tabelle 4: Ersatzbedarf	65
Tabelle 5: Neubedarf	65
Tabelle 6: Gesamtbedarf	66
Tabelle 7: Datenbox Zentrum	72
Tabelle 8: Datenbox Engerstraße	72
Tabelle 9: Datenbox Im kleinen Felde.....	73
Tabelle 10: Datenbox Eimterstraße.....	73
Tabelle 11: Datenbox Nordstadt	74
Tabelle 12: Datenbox Im großen Vorwerk.....	74

Tabelle 13: Datenbox Stiftberg	75
Tabelle 14: Friedenstal.....	75
Tabelle 15: Datenbox Kirschgarten	76
Tabelle 16: Datenbox Sennebusch	76
Tabelle 17: Datenbox Diebrock/ Eickum.....	77
Tabelle 18: Datenbox Elverdissen.....	77
Tabelle 19: Datenbox Falkendiek/ Schwarzenmoor.....	78
Tabelle 20: Datenbox Herringhausen.....	78
Tabelle 21: Datenbox Laar/ Stedefreund	79
Tabelle 22: Leitprojekt „Chancen der Konversion nutzen“	88
Tabelle 23: Leitprojekt „Geförderte Wohnungen fit machen“	90
Tabelle 24: Leitprojekt „Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern“	92
Tabelle 25: Leitprojekt „Inklusive Wohnquartiere für Ältere und Behinderte“	95
Tabelle 26: Leitprojekt „Kompass Wohnberatung“	97
Tabelle 27: Leitprojekt „Qualität im Neubau“	100
Tabelle 28: Leitprojekt „Starke Wohnquartiere für alle“	102
Tabelle 29: Leitprojekt „Wissenslücken schließen“	104
Tabelle 30: Leitprojekt „Wohnen mal anders“	106
Tabelle 31: Leitprojekt „Wohnumfeld und Versorgungsqualität verbessern“	109

QUELLENVERZEICHNIS:

BORIS.NRW

www.boris.nrw.de

Destatis 2010

Mikrozensus 2010 (Dreijährige Haushaltsbefragung)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2012

Grundstücksmarktbericht 2012 für die Stadt Herford

IT.NRW 2012

Statistische Informationen des Landesbetriebs Information und Technik

Nordrhein-Westfalen www.it.nrw.de

LEG 2012

Wohnungsmarktreport 2012. Mit Wohnkostenatlas.
Landesentwicklungsgesellschaft NRW gmbH

MBWVS NRW 2013

Wohnraumförderungsprogramm 2012 (WoFP 2012). Runderlass vom 21. Februar
2013. IV.4-250-83/13. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

NRW.BANK 2011

WohnungsmarktNordrhein-Westfalen - Analysen. Preisgebundener
Wohnungsbestand 2011, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-
Westfalen

NRW.BANK 2012

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil 2012
Herford. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren

NRW.URBAN 2012

Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung militärischer
Standorte

Stadt Herford 2013

Bereitstellung verschiedener demografischer (Einwohnermeldedaten) und
wohnungsmarktrelevanter Daten

Zensus 2011

Volkszählung aus dem Jahr 2011. www.zensus2011.de

