

Wohnbauflächenbedarfsprognose

Stadt Velen

Auftraggeber:

Stadt Velen

Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Bauassessorin Monika Vahlmann

Stadtentwicklung/Infrastruktur/Umwelt

Tel.: 02863/926-266

E-Mail: vahlmann@velen.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

M.Sc. Michelle Gaida

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-23

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | michelle.gaida@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	6
2. Methodische Grundlage	8
3. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
3.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung	16
3.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten	20
3.4.1 Exkurs zu Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise	20
3.4.2 Der Markt für Mietwohnungen	21
3.4.3 Der Markt für Eigenheime	23
3.4.4 Der Markt für Eigentumswohnungen	25
4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	29
4.1. Vorgehensweise	29
4.2. Bevölkerungsprognose	30
4.3. Haushaltsprognose	33
4.4. Wohnungsbedarfsprognose	35
4.5. Einordnung vorliegender Bedarfsermittlungen	39
4.5.1 Bedarfsermittlung im Rahmen des Regionalplan Münsterland (2010)	39
4.5.2 Kreisprognose von GEWOS bis 2040	40
4.6. Zwischenfazit	41
5. Bilanzierung: Wohnbauflächenbedarfe und -angebot.....	44
5.1. Methodische Vorbemerkungen.....	44
5.2. Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen	44
5.3. Anvisiertes Baugebiet BS 46 „Winning“	45
5.4. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven	46
5.4.1 Überblick über die Flächenreserven	46
5.4.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale	50
5.4.3 Kennwerte zur Ermittlung der Flächenbedarfe	52
5.5. Zwischenfazit Bedarfsdeckungsanalyse	53
6. Zusammenfassende Bewertung der Bedarfsdeckung	59
7. Anhang	62
7.1. Erläuterung der ImmoScout 24 Auswertung	62
Literaturverzeichnis.....	63

Abbildungen

Abbildung 1:	Methodische Vorgehensweise und Datengrundlage	8
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2021	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Index)	11
Abbildung 4:	Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2017-2020 (Prozent pro Jahr)	11
Abbildung 5:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Velen	12
Abbildung 6:	Wanderungsbilanz nach Altersgruppen	14
Abbildung 7:	Kaufkraftindex pro Haushalt 2021	16
Abbildung 8:	Baufertigstellungen von Wohnungen* in EZFH und in MFH (Neubau)	18
Abbildung 9:	Durchschnittliche jährliche Bauintensität in Velen und Umgebung (2018 bis 2020)	19
Abbildung 10:	Angebotspreise im Mietwohnungsbau	21
Abbildung 11:	Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen	23
Abbildung 12:	Entwicklung der Angebotspreise in Eigenheime	24
Abbildung 13:	Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	25
Abbildung 14:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung	26
Abbildung 15:	Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen	27
Abbildung 16:	Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose	30
Abbildung 17:	Vergleich der neuen und alten IT.NRW-Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2040	32
Abbildung 18:	Bevölkerungsprognose nach Einzelaltersjahren	32
Abbildung 19:	Prognose der privaten Haushalte in Velen	34
Abbildung 20:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Velen bis 2040	35
Abbildung 21:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen	37
Abbildung 22:	Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten	38
Abbildung 23:	Teilräumliche Wohnungsbedarfe	39
Abbildung 24:	Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen	45
Abbildung 25:	Bebauungskonzept (Planungsstand 27.10.2021)	46
Abbildung 26:	FNP-Wohnbauflächenreserven im Ortsteil Velen lt. Siedlungsflächenmonitoring (Stand 08.11.2022)	48
Abbildung 27:	FNP-Wohnbauflächenreserven im Ortsteil Ramsdorf lt. Siedlungsflächenmonitoring (Stand 08.11.2022)	49
Abbildung 28:	Mobilisierbarkeit der Flächen in den Ortsteilen (Stand Dez. 2022)	52
Abbildung 29:	Gemeindegrößenklasse typische Flächenkennziffern für die Stadt Velen	53
Abbildung 30:	Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale bis 2030	54
Abbildung 31:	Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und -potenziale nach Entwicklungshorizont	55
Abbildung 32:	Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale nach Entwicklungshorizont im OT Velen	56
Abbildung 33:	Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale nach Entwicklungshorizont im OT Ramsdorf	57

Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklung der Bevölkerung in Stadt Velen 2012-2020	10
Tabelle 2:	Entwicklung der Bevölkerung nach Ortsteilen.....	10
Tabelle 3:	Wanderungsverflechtungen der Stadt Velen in 2017	13
Tabelle 4:	Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung	14
Tabelle 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	15
Tabelle 6:	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	17
Tabelle 7:	Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung: Flächenbedarfe.....	40
Tabelle 8:	Überblick über die Baulücken (langfristige Potenziale)	47
Tabelle 9:	Überblick über die betrachteten Flächenreserven	49
Tabelle 10:	Bilanzierung der Reserveflächen	51
Tabelle 11:	Übersicht Wohnbauflächenreserven nach Mobilisierbarkeit (insgesamt, Stand Dez. 2022)	51

1. Einleitung und Zielsetzung

Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt, geprägt durch starke Preissteigerungen, endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für Wirtschaft und private Haushalte. Bundesweit hat das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zu erheblichen Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarktes geführt. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine deutlich spürbar. Gleichzeitig wirkt sich die Thematik rund um die Coronapandemie auf die demografische Entwicklung aus und die damit verbundenen Themen wie das Wohnen. Der Rückgang der Baugenehmigungen für neue Wohnungen hat sich in Deutschland seit Mitte 2022 weiter beschleunigt. Bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was die Preise stützt und eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte.

Diese Entwicklungen haben auch Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Velen und werden sich auch auf die zukünftigen Wohnraumbedarfe der Stadt auswirken. Um dem gemeindeeigenen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Velen im gleichnamigen Ortsteil die Entwicklung eines neuen Baugebietes (BS46 „Winning“), was Grund für die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose ist. Für das neue Baugebiet wird aktuell der Bebauungsplan BS 46 „Winning“ aufgestellt. Aktuell ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, was allerdings in einem Parallelverfahren derzeit geändert wird. Die Legitimationsgrundlage der Stadt ist dabei der §1 Abs. 4 BauGB, in dem eine Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung festgelegt ist. Der aktuell in der Überarbeitung befindliche Regionalplan sieht das Plangebiet aktuell als „Allgemeiner Siedlungsbereich und Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ vor. Für Allgemeine Siedlungsflächen sieht der Regionalplan Münsterland unter anderem vor, diesen bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen¹. Die kommunale Planung muss für die Inanspruchnahme einen Bedarf auf Grundlage der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung nachweisen.

Diesbezüglich hat das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen (OVG)² im Rahmen eines Normkontrollverfahrens im Juli 2021 dem Antrag eines Bürgers der Gemeinde Schöppingen im Kreis Borken stattgegeben und den Bebauungsplan der Gemeinde für unwirksam erklärt. Die Ausweisung der Neubaufäche für Wohnbauland war damit nicht möglich. Das Gericht führte mehrere Gründe für diese Entscheidung an. Unter anderem wurde eine Verletzung des bereits erläuterten §1 Abs. 4 BauGB festgestellt. Die angeklagte Gemeinde Schöppingen hat seinerzeit die hohe Nachfrage nach Wohnbaubaugrundstücken nicht ausreichend nachgewiesen. Im Zuge dessen gibt der Regionalplan vor, dass in die gemeindebezogene Abschätzung der Wohnsiedlungsbedarfe die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie die ermittelten Wohnungsbedarfe nach verschiedenen Bedarfskomponenten einfließen muss. Im Kontext des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (BS 46 „Winning“) und der 30. Flächennutzungsplanänderung wurde der Stadt Velen durch den Gutachter Dr. Unland (Rechtsanwalt) empfohlen, einen Wohnbaulandnachweis zu erbringen.

Das vorliegende Gutachten beschäftigt sich ausschließlich mit der Frage nach dem Wohnungsbedarf der Stadt Velen. Die übrigen in der Urteilsbegründung angeführten Aspekte sind nicht Gegenstand der hier angestellten Untersuchung und Schlussfolgerung. Zu diesem Zweck setzt sich das Gutachten mit Berechnungen zum Wohnungsbedarf auseinander, welche zum einen langfristige Entwicklungstrends und zum anderen demografische Veränderungen berücksichtigen. Die Wohnbauflächenbedarfsprognose soll für die Stadt Velen die örtliche Wohnungsmarktsituation in ihren verschiedenen Facetten und Trends analysieren, die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe vorausschätzen sowie das vorhandene Wohnbauflächenangebot sichten und bewerten.

¹ Vgl. hierzu: Ziel 3.2 des Regionalplans Münsterland 2010

² Vgl. hierzu OVG, 10 D 92/19 NE

Daher stehen folgende Fragestellungen – besonders aus rechtlicher Perspektive – im Fokus der Wohnbedarfsflächenanalyse:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemografische und sozioökonomische) auf dem Wohnungsmarkt in Velen bislang entwickelt und welche künftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklungen sind zu erwarten?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Velen dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
- In welchem Umfang stehen durch die Wohnbauflächenreserven Potenziale zur Verfügung und wie ist das Potenzial in Hinsicht auf die Bedarfe zu bewerten? Inwieweit bestehen Potenziale zur Innenentwicklung innerhalb der Stadt (Nachverdichtungsmöglichkeiten, Baulückenschluss, Baulandpotenziale der Innenentwicklung, ggf. Leerstandsabbau)?
- Welches Ergebnis weist die Bedarfsdeckungsprognose auf, die Wohnbedarfe und Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenangebot gegenüberstellt und bilanziert? Sofern nicht genügend vorhandene Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen, um die Wohnbedarfe zu decken: Welche Alternativen bestehen zum Baugebiet BS 46?

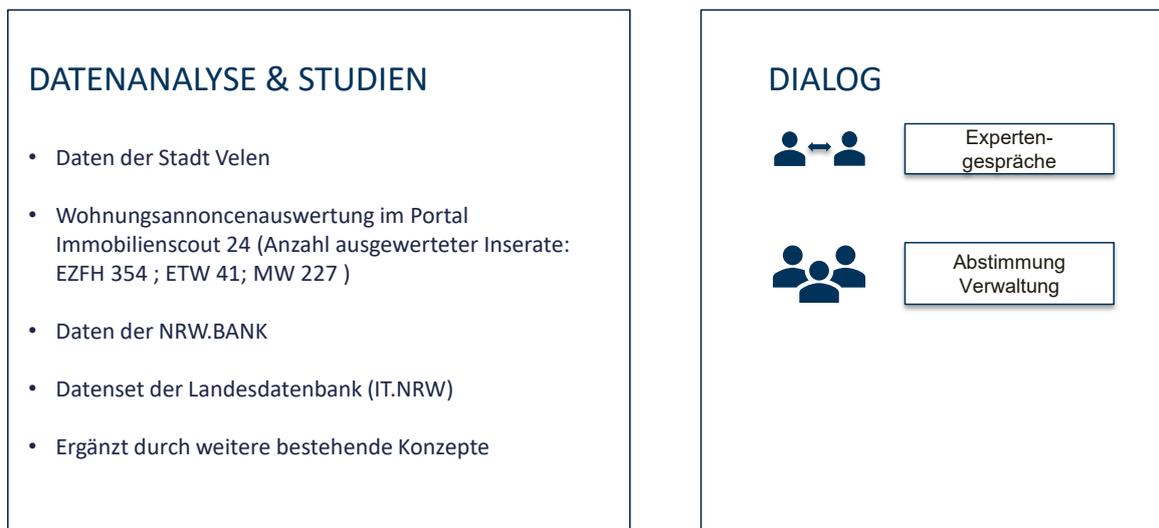
Die beauftragte Anwaltskanzlei hat sich zur Bewertung der analytischen Ansätze der zu erstellenden Wohnbauflächenbedarfsprognose und damit dem Bedarfsnachweis für die Stadt Velen an der Methodik des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Südlohn orientiert. Insgesamt sind die gewählten Analyseansätze laut der gutachterlichen Einschätzung der beauftragten Anwaltskanzlei auf die Stadt Velen übertragbar, um die Wohnbaulandbedarfe im Allgemeinen und in Bezug auf das Neubaugebiet BS 46 „Winning“ festzustellen. Da das Neubaugebiet ein Standort „auf der grünen Wiese“ ist, betont die juristische Stellungnahme allerdings, dass es nicht ausreicht, aktuelle Entwicklungen fortzuschreiben, Bewerberlisten auf Baugrundstücken vorzulegen und auf die aktuellen Daten der Bevölkerungsentwicklung zu verweisen.

2. Methodische Grundlage

Zur Erstellung der Wohnbauflächenbedarfsprognose wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse des Wohnungsmarktes wurde durch Daten der Stadt Velen und anderen Quellen wie z. B. der NRW.BANK, der Landesdatenbank (IT.NRW), der Bundesagentur für Arbeit, dem Zensus 2011 sowie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ergänzt. Darüber hinaus wurde eine Wohnungsannoncenauswertung durch die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24³ durchgeführt, welche für die Stadt Velen Wohnungsannoncen im Zeitraum 2012 (1 Quartal) bis 2022 (3 Quartal) mit insgesamt 622 ausgewerteten Inseraten in allen Teilsegmenten umfasst.

Außerdem wurde in der Analyse weitere Literatur wie der Projektbericht „Wohnen in Velen und Ramsdorf“ der Polizeihochnschule und das Kommunalprofil „Gut Wohnen im Münsterland“ des Pestel Instituts sowie das Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes NRW in Münster vom Juli 2021 und eine juristische Stellungnahme berücksichtigt. Zu den Reserven der Wohnbauflächen wurden das Baulückenkataster, die Befragung von Bauwilligen sowie eine Bewerberliste für Baugrundstücke in der Stadt Velen ausgewertet. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren – darunter Finanzinstitute und überregional tätige Wohnungsunternehmen - geführt.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise und Datengrundlage



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

³ Weitere Erläuterungen zur Methodik sind dem Anhang zu entnehmen

3. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

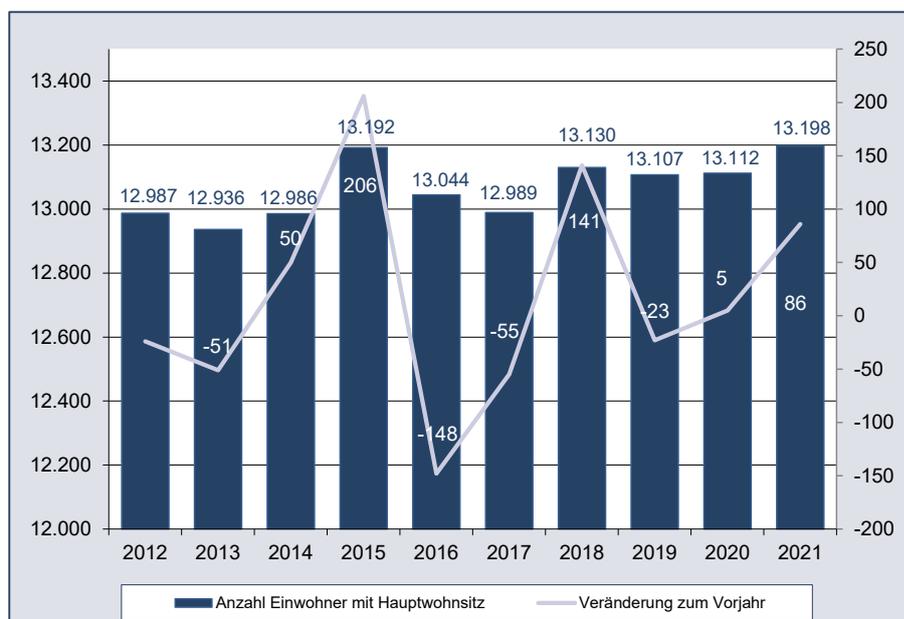
Die Stadt Velen gehört dem Kreis Borken in Nordrhein-Westfalen an und ist Teil des westlichen Münsterlandes. Die Stadtstruktur ist aufgrund der Zusammenführung der Gemeinden Velen und Ramsdorf bipolar und seit dem Jahr 2012 trägt die Stadt den Namen Stadt Velen. Heute besteht die Stadt aus den fünf Ortsteilen Velen, Ramsdorf, Waldvelen, Velen-Dorf und Nordvelen. Seit 2003 ist Velen staatlich anerkannter Erholungsort und verfügt neben diesem Alleinstellungsmerkmal über weitere Lagequalitäten. Die Bewohner profitieren einerseits von der guten infrastrukturellen Ausstattung der Orte Velen und Ramsdorf und andererseits von dem ländlich geprägten Ambiente des Wohnraums sowie über – im Vergleich zu Münster und weiteren Großstädten – moderate Preise für Baugrundstücke und Immobilien. Die Attraktivität der Stadt Velen wird auch über die verkehrliche Anbindung zur A31 und damit ins Ruhrgebiet erhöht. Darüber hinaus verfügt die ca. 13 km entfernte Kreisstadt Borken und die 15 km weit entfernte Stadt Coesfeld über ein ÖPNV-Angebot, das in die Stadt Münster bzw. ins Ruhrgebiet führt.

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Veler Wohnungsmarktes dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes gilt die Entwicklung der Bevölkerung in einer Stadt als wichtige Determinante. Dazu gehören neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die einzelnen Determinanten der Entwicklung und insbesondere die Wanderungen. Die Bevölkerung Velens ist in der letzten Dekade auf 13.198 Einwohner (Stand 2021, + 2 %) gestiegen. Velen konnte die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum seit 2012 nicht nur halten, sondern – abgesehen von der Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015, die einen einmalig starken Bevölkerungszuwachs mit sich brachte – auch dauerhaft auf rd. 13.100 und zuletzt sogar auf rd. 13.200 Personen steigern.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2021



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW (Hauptwohnsitzbevölkerung), eigene Darstellung

Gleiches spiegelt sich auch in der Meldestatistik der Stadt Velen wider, die im Unterschied zur Statistik des Statistischen Landesamtes IT.NRW neben der Hauptwohnsitzbevölkerung auch die Personen mit Nebenwohnsitz in Velen umfasst. Auch sie erreicht mit 13.789 Einwohnern im Jahr 2021 den höchsten Einwohnerstand in den vergangenen zehn Jahren.

Betrachtet man sowohl die kommunalen Daten der Stadt Velen als auch die Daten des Statistischen Landesamtes, zeigt sich für Velen eine leichte Bevölkerungszunahme. Zuletzt erreichte die Stadt Velen sogar das Niveau, welches im Jahr der Flüchtlingszuwanderung 2015 bestand.

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Stadt Velen 2012-2020

Quelle	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IT.NRW	12.987	12.936	12.986	13.192	13.044	12.989	13.130	13.107	13.112	13.198
Stadt Velen	13.561	13.493	13.521	13.754	13.603	13.530	13.678	13.632	13.667	13.789

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, Einwohnerstatistik Stadt Velen (Haupt- und Nebenwohnsitz), eigene Darstellung

Der Vergleich der Ortsteile Velen und Ramsdorf zeigt, dass beide sich in den letzten Jahren in Bezug auf ihre Einwohnerzahl positiv entwickelt haben. Im Vergleich zu Ramsdorf wächst der Ortsteil Velen insgesamt jedoch stärker. Seit 2012 konnte der Ortsteil Velen 180 Einwohner gewinnen, was einer Steigerung von 2,4 Prozent entspricht. Nach Aussagen der befragten Marktexperten unterscheiden sich die Ortsteile in Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung nur gering voneinander und verfügen über – für das ländlich geprägte Stadtgebiet – vielfältige und familienfreundliche Freizeit- und Versorgungsangebote. Die Marktexperten berichten davon, dass die Personen mit einem Zuzugswunsch in den Ortsteil Velen aufgrund des mangelnden Wohnungs- und Baulandangebots bereits in die umliegenden Stadtteile wie Hochmoor in der Stadt Gescher ausweichen müssen.

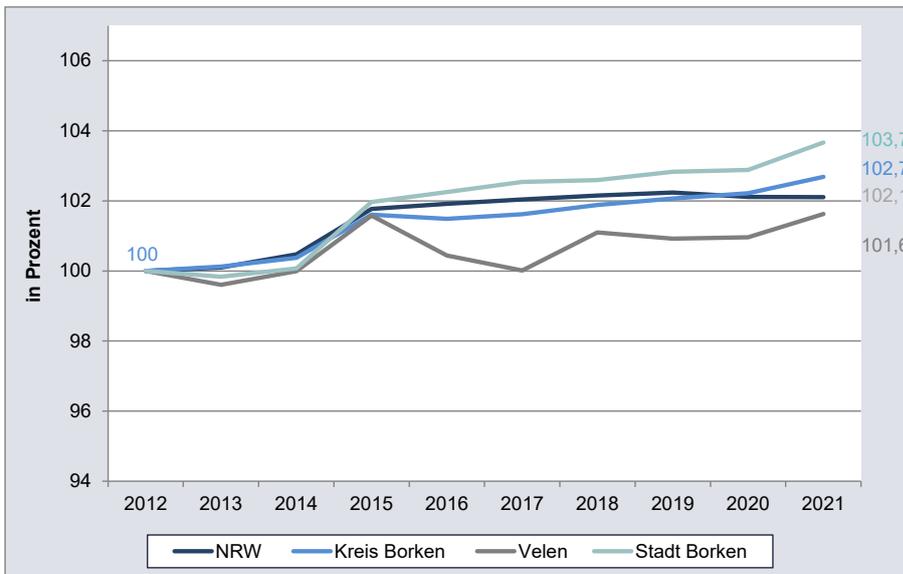
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung nach Ortsteilen

Raumeinheit	2012	2015	2018	2021	Veränderung 2012 - 2021
Velen	7.546	7.668	7.636	7.726	2,4 %
Ramsdorf	6.026	6.093	6.048	6.065	0,6 %

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Einwohnerstatistik Stadt Velen (Haupt- und Nebenwohnsitz), eigene Darstellung

Velen ist eine wachsende Kommune, weist im Kreisvergleich jedoch ein leicht unterdurchschnittliches Niveau auf. Im Kreisgebiet zeichnet sich der demografische Trend durch einen Bevölkerungsanstieg aus, der seit 2018 auch für die Stadt Velen gilt. Im Jahr 2015 steigt die Bevölkerungsentwicklung im Zuge der Flüchtlingsmigration kurzzeitig auf das Niveau des Kreises, liegt insgesamt aber unterhalb des Landesdurchschnitts. In der Gesamtentwicklung ist der Kreis, und insbesondere mit der Kreisstadt Borken, in den letzten Jahren durch einen Bevölkerungsanstieg geprägt.

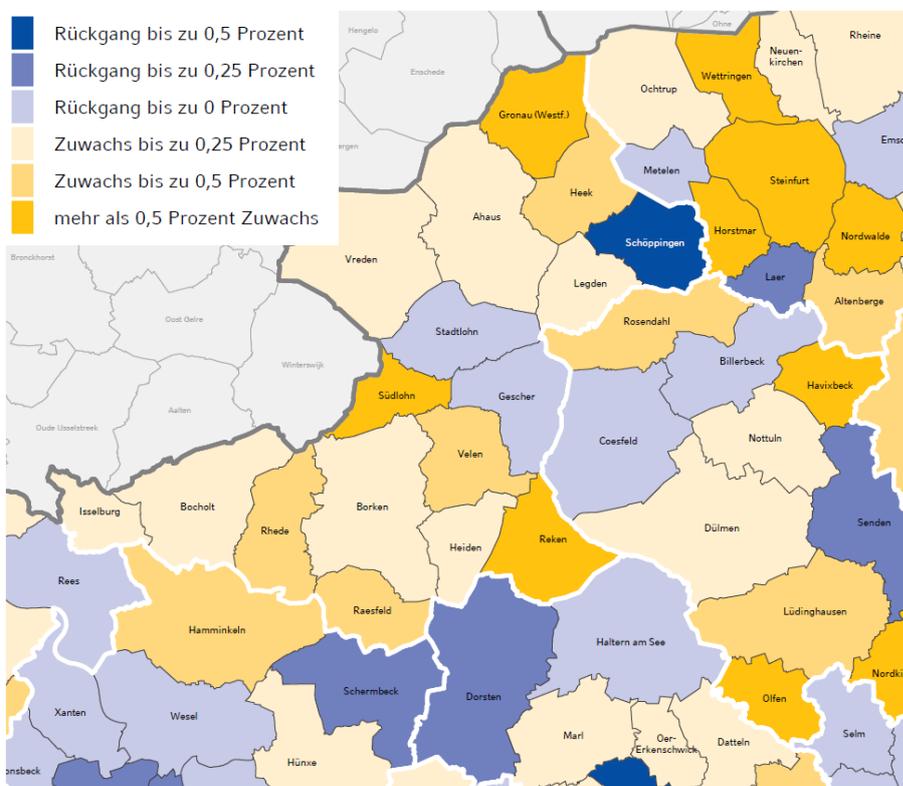
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Index)



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Analyse der durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2017 bis 2020 bestätigt den leicht positiven Trend Velens innerhalb des Kreisgebietes in den letzten Jahren. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2017 und 2020 wächst Velen im Durchschnitt jährlich um bis zu 0,5 Prozent und ist damit eine leicht wachsende Kommune. Ein Blick auf die südlich und nördlich angrenzenden Kommunen – mit Ausnahme der Gemeinde Südlohn – zeigt, dass Velen im Kreistrend zu den etwas stärker wachsenden Kommunen zählt.

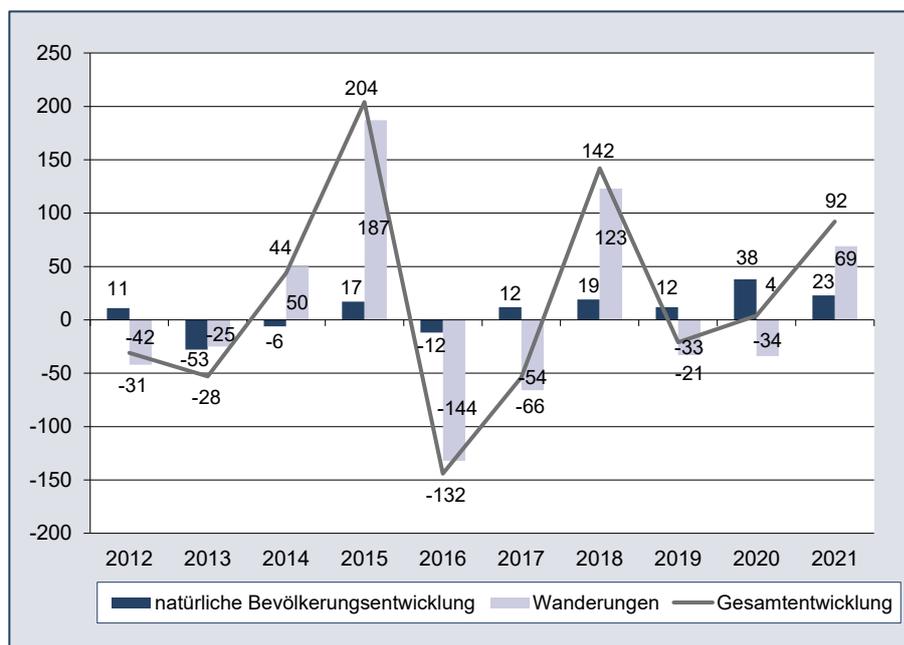
Abbildung 4: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung 2017-2020 (Prozent pro Jahr)



Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Velen, S.20

Velen hebt sich in Bezug auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung von den meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen ab, die durch eine negative Entwicklung geprägt sind. Die Stadt hat aktuell ein Wachstumspotenzial durch Zuzüge und eine positive Geburtenbilanz. Seit 2017 ist ein kontinuierlicher Geburtenüberschuss in der Gemeinde festzustellen, was mit der Bedeutung Velens als familienfreundlicher Wohnstandort zusammenhängt. In der Gesamtentwicklung gewinnt Velen im Durchschnitt rd. sechs Personen pro Jahr dazu. Durch Wanderungsgewinne wächst die Stadt im Durchschnitt um rd. zehn Personen pro Jahr, obwohl sie seit einigen Jahren durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt ist. Im Jahr 2016 beeinflusste der Fortzug von zuvor zugewiesenen Flüchtlingen und Asylbewerbern die Wanderungsstatistik negativ und bescherte der Stadt einen Einwohnerverlust. Im Jahr 2018 verzeichnet Velen eine positive Wanderungsbilanz bei gleichzeitigem Geburtenüberschuss; auch zuletzt ist diese Entwicklung auf abgeschwächtem Niveau zu erkennen. Es zeigt sich, dass Velen aktuell eine positive Gesamtentwicklung von 92 Personen verzeichnet, die sowohl durch einen Geburtenüberschuss als auch durch eine positive Wanderungsbilanz zu begründen ist (Stand 2021).

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Velen



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Wanderungsverflechtung einer Stadt mit dem Umfeld ist – neben der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung – eine wichtige Determinante der Bevölkerungsentwicklung und nimmt damit maßgeblich Einfluss auf den Bedarf an Wohnbauflächen. Zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Bei der Betrachtung der Wanderungsverflechtungen der Stadt Velen fällt auf, dass eine besondere wohnungsmarktbezogene Verflechtung mit der angrenzenden Kreisstadt Borken besteht. Darüber hinaus generiert Velen die höchsten Wanderungsgewinne aus den umliegenden Gemeinden Südlohn, Gescher, Reken und Heiden (Stand 2017). Ob sich das Wanderungsverhalten in jüngster Vergangenheit verändert hat, bleibt jedoch ungeklärt, da die Analyse der von IT.NRW aufbereiteten Wanderungsverflechtungen aus Datenschutzgründen seit 2017 nicht möglich ist.

Tabelle 3: Wanderungsverflechtungen der Stadt Velen in 2017

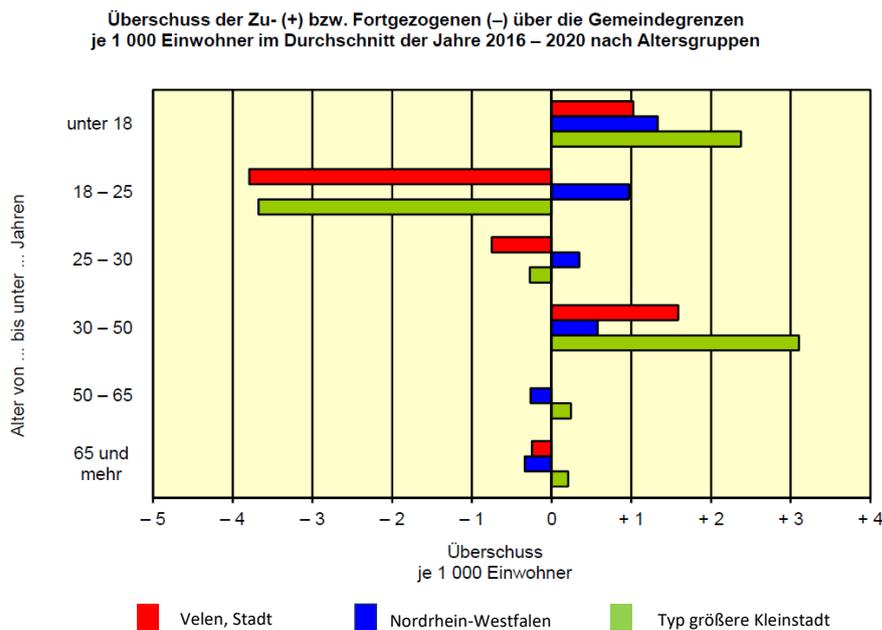
Größte negative Wanderungssalden	Größte positive Wanderungssalden
Bocholt, Stadt	Billerbeck, Stadt
Borken, Stadt	Grevenbroich, Stadt
Dortmund, krfr. Stadt	Heiden, Stadt
Düsseldorf, krfr. Stadt	Ibbenbüren, Stadt
Essen, krfr. Stadt	Marl, Stadt
Gescher, Stadt	Möhnesee, Stadt
Köln, krfr. Stadt	Neuss, Stadt
Münster, krfr. Stadt	Ratingen, Stadt
Südlohn, Stadt	Rheine, Stadt
Vreden, Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW; eigene Darstellung; Hinweis: Aufgrund einer Änderung der Datenschutzrichtlinien gibt es seit 2017 keine aktualisierten Daten

Unabhängig von der räumlichen Verortung der Wanderungsverflechtungen wird durch die Altersstruktur bei den Wanderungsbewegungen im Zeitraum von 2016 bis 2020 die Bedeutung Velens als klassischer Wohnstandort für Familien mit Kindern deutlich. Zu schließen ist dies aus den Wanderungsgewinnen an Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie potenziellen Familiengründern und Eltern (30- bis unter 50-Jährige). Im Vergleich zu anderen größeren Kleinstädten ist der Zuzug dieser Altersgruppen allerdings deutlich unterdurchschnittlich. Laut der Marktexperten ist ein Grund für die Entwicklung in den letzten Jahren das fehlende Angebot an Bauplätzen für Eigenheime und fehlende Alternativen in Form von Bestandsimmobilien. Als Konsequenz konnte die Stadt dieses Wachstumspotenzial nur unzureichend an die Stadt binden.

Überdurchschnittliche Wanderungsverluste bestehen dagegen bei den Starterhaushalten bzw. Bildungswanderern im Alter von 18 bis 25 Jahren, die Velen auf der Suche nach Ausbildungs- und Studienplätzen in Richtung der Universitätsstädte und großen Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebiets und Münster verlassen. Bei den Berufseinsteigern und -aufsteigern in der Altersgruppe 25 bis 30 Jahre ist die Wanderungsbilanz hingegen verglichen mit anderen größeren Kleinstädten ausgeglichen bis leicht rückläufig.

Für die Bevölkerungsgruppe der über 50-Jährigen lassen sich sowohl Wanderungsgewinne als auch Wanderungsverluste identifizieren. Die Altersgruppe der über 50-Jährigen ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt. Die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen, auch als „Best-Ager“ bezeichnet, umfasst häufig Haushalte mit einer hohen Kaufkraft, die auf dem Wohnungsmarkt qualitativ hochwertigen Wohnraum suchen, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen, die „jungen Alten“, zeichnen sich zunehmend dadurch aus, dass sie sich zu Beginn des Rentenalters ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Sowohl bei den „Best-Agern“ als auch bei den „jungen Alten“ sind häufig wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von großer Bedeutung. Für die Altersgruppe 80+ rückt der Wechsel in eine altengerechte Wohnform am stärksten ins Blickfeld, sei es die barrierefreie Wohnung oder das betreute Wohnen. In allen drei Teilgruppen ist der Wanderungssaldo nahezu ausgeglichen. Begründet werden kann der aktuelle Rückgang der über 65-Jährigen u. a. mit einem unzureichenden Angebot an altengerechten Wohnungen und mangelnder infrastruktureller Ausstattung. Daher sollten im weiteren Verlauf der Stadt- und Bebauungsplanung auf barrierereduzierte Einrichtungen und Wohngebäude besonderer Wert gelegt werden.

Abbildung 6: Wanderungsbilanz nach Altersgruppen


Quelle: Datenbasis: IT.NRW 2021, Kommunalprofil der Stadt Velen

Die Anzahl an Haushalten ist in Velen seit 1995 kontinuierlich um insgesamt 40 Prozent angestiegen, was u. a. mit der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen zusammenhängt. Genau wie bei den Wanderungen nach Altersgruppen wird auch bei den Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung deutlich, dass Velen ein Wohnstandort für Familien ist. Wie die nachfolgende Tabelle erkennen lässt, sind – lt. der Auswertungen des Zensus 2011 – die Familien mit Abstand die größte Zielgruppe, die immerhin rd. 41 Prozent aller Haushalte umfasst. Rechnet man noch die alleinerziehenden Elternteile hinzu, so leben beinahe in jedem zweiten Haushalt Velens Kinder. Infolgedessen ist eine familienbezogene Infrastruktur besonders relevant, die sich in einem entsprechenden Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot widerspiegelt. Am Wohnungsmarkt konzentrieren sich die Familienhaushalte auf den Teilmarkt der Eigenheime. Insbesondere vor dem Hintergrund der alleinerziehenden Personen ist es dennoch wichtig, auch minderverdienende Haushalte im Wohnungsangebot zu berücksichtigen, indem passender Mietwohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Paare ohne Kinder (27 %) und Singles (24 %) sind beinahe gleich stark am Wohnungsmarkt vertreten. Die Wohnungsnachfrage dieser Zielgruppe richtet sich nach der Wohnkaufkraft und verteilt sich dementsprechend auf unterschiedliche Wohnungsangebote, die sich hinsichtlich der Wohnungsgröße und Wohnform stark voneinander unterscheiden.

Tabelle 4: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung

	Anteil der Haushalte
Paare mit Kind	41%
Alleinerziehende Elternteile	6%
Paare ohne Kind	27%
Singles	24%

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung, Mehrfachnennungen möglich

3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort wird maßgeblich durch die Entwicklung der Wirtschaft und Anzahl an Beschäftigten geprägt und ist daher Teil der Analyse.

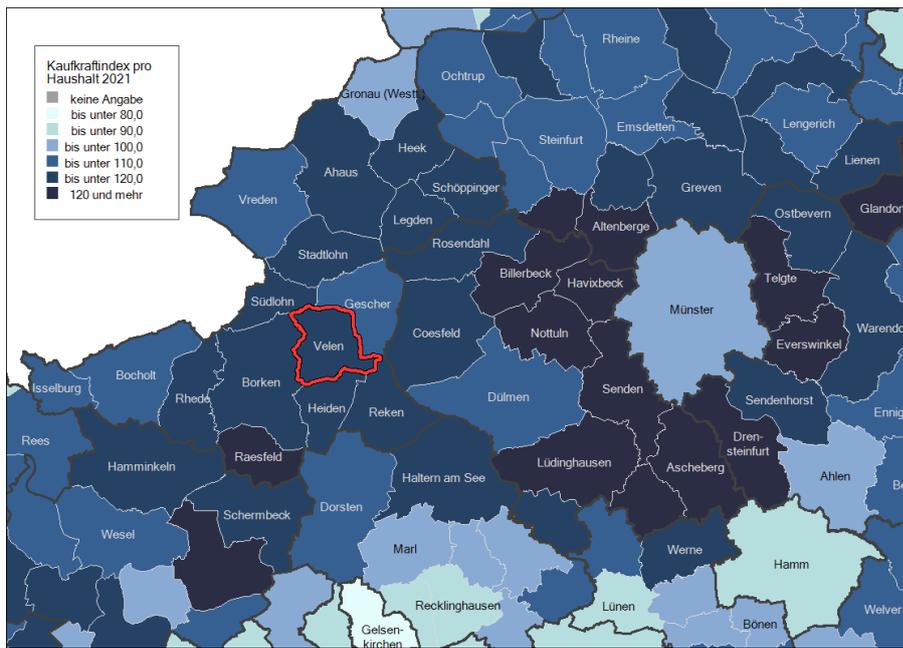
In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Velen von 2012 bis 2021 im Vergleich zur Kreis- und Landesebene dargestellt. Seit 2012 ist eine positive Entwicklung festzustellen, sodass bis 2021 ein Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 830 Personen zu erkennen ist, was einem Anstieg von mehr als 33 Prozent entspricht. Verglichen mit der Entwicklung der Einwohnerzahl Velens fällt auf, dass der wirtschaftliche Zuwachs von arrivierten Arbeitnehmern nicht in der Stadt halten kann. Velen konnte sein Arbeitsplatzangebot in den letzten Jahren ausweiten und der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt deutlich über dem Landes- und Kreisdurchschnitt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Arbeitsmarkt einen Impuls für einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum auslöst. Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten spiegelt sich aktuell nicht in der Bevölkerungsstatistik wider (vgl. Kapitel 3.1). Laut der Marktexperten kann Velen von dieser wirtschaftlichen Entwicklung, welche im Allgemeinen die Region des Westmünsterlandes prägt, nur bedingt profitieren, weil Angebotsengpässe auf dem Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt bestehen. Diese werden an dieser Stelle besonders im unteren und mittleren Mietwohnungssegment deutlich, auf welche Berufseinsteiger angewiesen sind.

Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)

Raumeinheit	Beschäftigte 2012	Beschäftigte 2015	Beschäftigte 2018	Beschäftigte 2021	Veränderung 2012 - 2021
NRW	6.211.971	6.524.411	6.969.074	7.219.704	+ 16,2 %
Kreis Borken	127.903	137.574	148.699	157.430	+ 23,1 %
Velen	2.450	2.654	2.909	3.276	+ 33,7 %

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnung

Die Kaufkraft stellt das im Durchschnitt verfügbare Haushaltseinkommen der Bevölkerung dar und kann dabei als wichtiger Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt fungieren. Der Anteil des Einkommens, der dabei für die Wohnkosten aufgewendet wird, stellt die Wohnkaufkraft dar. Um die Kaufkraftkennziffer zu berechnen, wird die Kaufkraft von Velen in Relation zum Bundesdurchschnitt gesetzt, der 100,0 ist. Velens Haushalte weisen im Durchschnitt einen Kaufkraftindex von 112,0 auf (Stand 2021), also oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Im Vergleich mit der Region Westmünsterland rangiert Velen gleichauf mit den anderen Gemeinden. Im überregionalen Vergleich lässt sich in Velen jedoch ein nennenswerter Anteil an kaufkräftigen Haushalten identifizieren.

Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt 2021


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Die Pendlerverflechtungen Velens zeichnen sich durch einen Auspendlerüberschuss von rd. 2.900 Personen aus. Insgesamt pendeln 2.385 Personen nach Velen ein, wobei gleichzeitig 5.287 Personen in eine umliegende Stadt auspendeln. Ein besonders hoher Anteil der Auspendler – 1.522 Personen – verlässt die Stadt arbeitsbedingt täglich in die angrenzende Kreisstadt Borken (Stand 2019, IT.NRW). Weitere wichtige

Arbeitsorte für die Bevölkerung von Velen sind Gescher, Coesfeld, Bocholt und Heiden. Die Stadt Velen hingegen ist für die Personen mit dem Wohnstandort in Borken, Gescher und Reken ein wichtiger Arbeitsort.

3.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung

Im Rahmen von Neubautätigkeiten ist der Wohnungsbestand Velens von 5.156 Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) im Jahr 2011 auf 5.585 Wohneinheiten im Jahr 2021 gestiegen, was einem Zuwachs von 8,3 Prozent entspricht. Der Wohnungsbestand wird aktuell mit einem Anteil von rd. 70 Prozent durch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im regionalen Vergleich mit dem Kreis Borken liegt das über dem Durchschnitt.

Im Zuge der Wohnraumoffensive Münsterland hat das Pestel Institut für das Jahr 2017 eine Eigentümerquote von 63 Prozent ermittelt. Insgesamt konnte eine Leerstandsquote von einem Prozent festgelegt werden. Marktexperten bestätigen das, denn in Velen werden leerstehende Wohnungen oftmals auch bewusst freigehalten (bspw. für Kinder). Der Anteil der privaten Eigentümer von Gebäuden mit Wohnraum lag zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Velen bei 89,9 Prozent. Der Mietwohnungsbestand Velens ist zu einem Anteil von 73,8 Prozent im Besitz von privaten Gebäudeeigentümern. Ein weiterer bedeutender Anteil des Mietwohnungsbestandes der Stadt ist in der Hand von Wohnungseigentümergeellschaften (21,4 %). Laut der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK weist Velen – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – einen überdurchschnittlichen Anteil an Gebäuden mit einem Baujahr nach 2000 auf und hat damit einen neueren Wohnungsbestand.

Ein wichtiger Faktor, der Einfluss auf den Wohnbauflächenbedarf nimmt, ist der Bauüberhang. Bei den Bauüberhängen vor 2019 kann davon ausgegangen werden, dass große Herausforderungen wie bspw. Probleme bei der Bauplanung bestehen und der Bau nicht mehr fertiggestellt wird. Doch bei den Baugenehmigungen, welche in den letzten drei Jahren ausgestellt worden sind, ist es realistisch, dass diese in den folgenden Jahren fertiggestellt werden, da an dieser Stelle Probleme wie bspw. Lieferengpässe zur Verzögerung führen können. In Velen fällt besonders im Jahr 2019 ein deutlicher Überhang an Baugenehmigungen auf. Da die Baufertigstellungen in den darauffolgenden Jahren allerdings deutlich über den Baugenehmigungen liegen, kann davon ausgegangen werden, dass der Überhang sukzessiv abgebaut worden ist. Infolgedessen ist nicht davon auszugehen, dass der Bauüberhang sich negativ auf die künftigen Wohnungsbedarfe von Velen auswirkt.

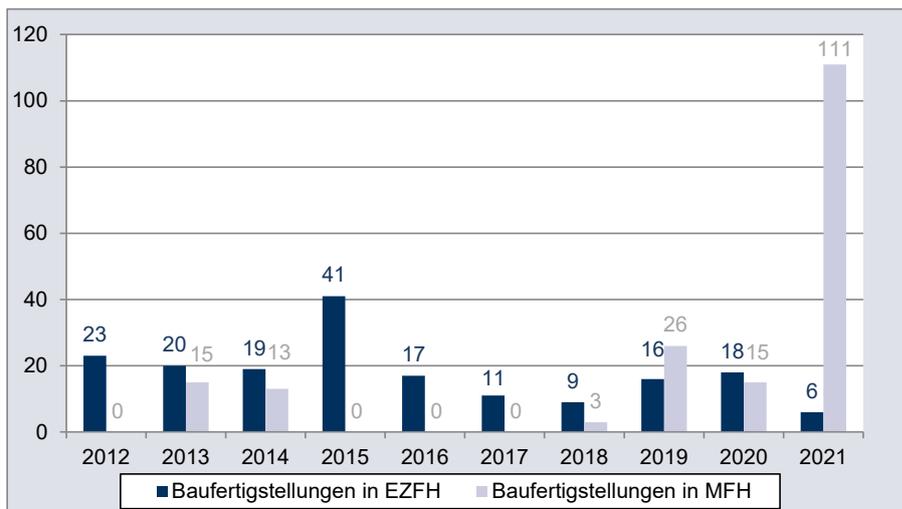
Tabelle 6: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

	2019	2020	2021
Baugenehmigungen	140	22	15
Baufertigstellungen	42	35	117

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

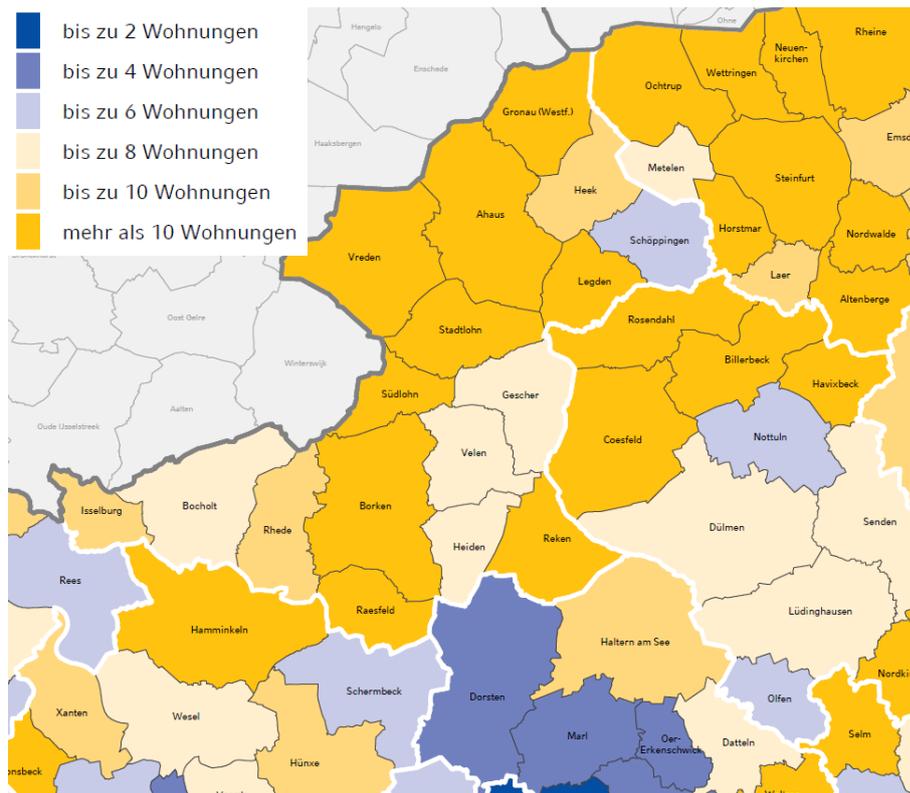
In Velen wurden im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 im Durchschnitt 27 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau errichtet. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in der Stadt Velen liegt auf dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (6 bis 41 Wohneinheiten). Durchschnittlich wurden in Velen jährlich 18 Wohnungen in diesem Segment errichtet. Im Jahr 2015 verdoppelte sich die durchschnittliche Bauleistung, reduzierte sich in den darauffolgenden Jahren und erreichte im Jahr 2021 mit sechs fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern den geringsten Wert im gesamten Betrachtungszeitraum. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausegment sind stark schwankend, im Betrachtungszeitraum wurden in vier Jahren keine Wohneinheiten in diesem Segment fertiggestellt. In den Jahren mit Baufertigstellungen in diesem Segment variierte die Bauleistung zwischen drei bis maximal 111 Wohneinheiten, bedingt durch eine Ausweitung des Angebots des betreuten Wohnens. Hierbei handelt es sich jedoch um ein Angebot für eine spezielle Zielgruppe und kann die Situation auf den Teilmärkten nur bedingt entspannen. Im Durchschnitt wurden 18 Wohnungen jährlich mit der Spitze im Jahr 2019 und 2021 fertiggestellt. Nach Aussagen der Marktexperten steht die fehlende Baulandausweisung sowie das Fehlen von passenden Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau mit dieser Entwicklung im Zusammenhang. Seit Herbst 2022 besteht u. a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen eine bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit⁴, was vermutlich auch in Velen spürbar sein wird. Trotzdem kann die Neubauleistung die Nachfrage aktuell bei Weitem nicht decken.

⁴ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbarer Wohnraum bricht um ein Drittel ein

Abbildung 8: Baufertigstellungen von Wohnungen* in EZFH und in MFH (Neubau)


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Hinweis: *in Wohngebäuden (Anmerkung: der hohe Wert bei MFH in 2021 ist mit der Ausweitung des Angebots des betreuten Wohnens zu begründen)

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Zur Ermittlung dieser wird die Anzahl an Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum in Bezug mit dem Wohnungsbestand zu Beginn des Zeitraums gesetzt (hier: Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2020 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2017). Die durchschnittliche Bauintensität Velens, die in der nachfolgenden Abbildung im regionalen Vergleich dargestellt wird, ist mit bis zu acht Wohnungen pro Jahr – im Vergleich mit anderen Kommunen im Westmünsterland – unterdurchschnittlich. Experten des hiesigen Marktes bestätigen, dass die geringe Bauintensität der letzten Jahre nicht der höheren örtlichen Wohnungsnachfrage entspricht. In der Region Westmünsterland liegt die durchschnittliche Bauintensität über dem Durchschnitt der Stadt Velen. Marktexperten weisen darauf hin, dass diese Entwicklung mit der fehlenden Baulandausweisung in den vergangenen Jahren zusammenhängt. Diese Entwicklung hat in den letzten Jahren zu einem spürbaren Wohnungsdefizit geführt. Um die Wohnungsnachfrage an die Stadt zu binden, wird kurz- bis mittelfristig eine erhöhte Bauleistung erforderlich sein.

Abbildung 9: Durchschnittliche jährliche Bauintensität in Velen und Umgebung (2018 bis 2020)


Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Velen, S.15

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht die Kauffälle, die Baulandpreise sowie die Preisentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren. Ein Blick auf die Auswertungen des Gutachterausschusses im Jahr 2021 verdeutlicht, dass die Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken in Velen nur einen kleinen Teil an der gesamten Anzahl verkaufter Grundstücke im Kreis Borken ausmachen. Bei den Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) ist der Anteil sogar noch geringer. Insgesamt befinden sich die Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen auf einem geringen Niveau und weisen nur leichte Schwankungen auf. Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke lagen in den letzten fünf Jahren bei rd. 40 Grundstücken pro Jahr. Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist mit rd. 17 Verkaufsfällen demgegenüber geringer. Im Jahr 2021 konnten sogar nur weniger als fünf Kauffälle in diesem Segment identifiziert werden. Das derzeitige Angebot an Baugrundstücken ist in der Stadt Velen laut Marktexperten sehr überschaubar bzw. nicht existent und in quantitativer Hinsicht nicht ausreichend. Die in der städtischen Grundstücksvergabe aufgerufenen Verkaufspreise werden nach Experteneinschätzung als moderat bezeichnet, während Privateigentümer deutlich höhere Preise verlangen.

3.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten

Das nachfolgende Kapitel geht der Frage nach, wie sich aktuell die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten Velens darstellt: Dem Markt an Mietwohnungen, dem Eigenheimmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen. Dabei werden in der Bewertung gleichermaßen Ergebnisse aus den Expertengesprächen, der Auswertung der Wohnungsannoncen und statistischen Analysen berücksichtigt.

3.4.1 Exkurs zu Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung, der in einer Wohnungsmarktprognoze zu berücksichtigen ist. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden eine lang anhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bis Ende 2022 um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von ein Prozent auf zuletzt 3,8 Prozent, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentumserwerb.⁵ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen vermehrt Bauvorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der drei Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, unter anderem aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentumserwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.⁶ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor drei erhöht, schafft seit dem 01.01.2023 allerdings etwas Abhilfe.
- Die gedrosselte Nachfrage nach Wohnraum ist mindestens bis Ende 2023 anzunehmen (Zeitraum des 150- bis 200-Milliarden-Rettungsschirms („Doppel-Wumms“) der Bundesregierung zur Energieversorgung und Preisbegrenzung für Gas sowie Mindest-Zeitdauer der wirtschaftlichen Folgen des Krieges für Deutschland).
- Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen⁷.

⁵ Quelle: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023

⁶ Vgl. Immobilienzeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

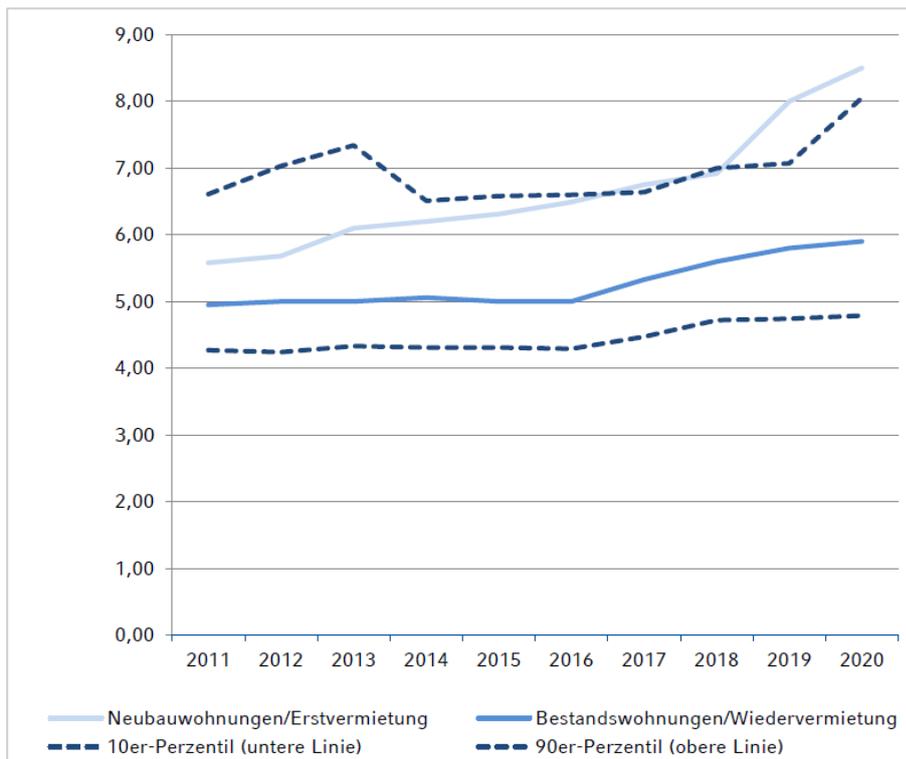
⁷ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück.

- Es ist eine steigende Nachfrage nach kleineren, günstigen Wohnungen in den Großstädten festzustellen⁸.
- Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann.

3.4.2 Der Markt für Mietwohnungen

In Velen ist laut Marktexperten ein Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen vorhanden. Die nachstehende Grafik zeigt, dass sich seit 2016 im Bestand eine kontinuierliche Preissteigerung erkennen lässt. Die Angebotsmiete hat sich im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 von 5,00 Euro/m² im Jahr 2016 auf 5,90 Euro/m² (nettokalt) im Jahr 2020 erhöht. Das entspricht einer Preissteigerung von rd. 4,5 Prozent pro Jahr und liegt damit oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland. Bei den neugebauten Wohnungen ist naturgemäß eine stärkere Preissteigerung zu erkennen, denn ein Anstieg ist bei der Erstvermietung bereits seit 2012 deutlich zu erkennen. Im Zeitraum von 2018 bis 2020 hat sich das Mietpreisniveau von 6,90 Euro/m² auf 8,50 Euro/m² (nettokalt) erhöht. Die InWIS Auswertung der Wohnungsannoncen konnte seit 2016 einen Nachfrageanstieg feststellen, was in Zusammenhang mit dem zunehmenden Druck durch die internationale Fluchtmigration steht. Dieser Trend setzt sich in den letzten Jahren fort, was in Relation zu den erhöhten Angebotspreisen steht. Von der Preissteigerung sind nicht nur die hochwertigen Mietwohnungen betroffen, sondern auch das untere Preissegment und damit der bezahlbare Wohnraum.

Abbildung 10: Angebotspreise im Mietwohnungsbau



Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Velen, S.37 (Hinweis: Unterhalb des 10-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen; durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen)

⁸ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück.

Nach Aussagen von Marktexperten besteht sowohl bei kleinen als auch bei großen Mietwohnungen ein Angebotsengpass. Der Mangel ist auf die geringe Bautätigkeit in den letzten Jahren bei gleichzeitig geringem Angebot an Bestandswohnungen zurückzuführen. Infolgedessen sehen die Marktexperten besondere Engpässe bei den preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein erhöhtes Mietpreisniveau bei Neubauten, die mittlerweile nicht selten für einen Quadratmeterpreis von 8,00 Euro inseriert werden. Die Marktexperten wiesen außerdem darauf hin, dass viele Mietwohnungen im Bekanntenkreis vergeben werden und nur die hochpreisigen Mietwohnungen als Wohnungsannoncen inseriert werden. Insgesamt beobachten die Experten im Kreis Borken, dass die inserierten Wohnungsangebote innerhalb kurzer Zeit wieder von den Immobilienplattformen genommen werden, da das Interesse so groß ist. Insbesondere Senioren und Berufseinsteigern, die auf kleine und bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind, wird so der Zugang zu Wohnraum erschwert. Im Bestand hat die finanzielle Belastung durch eine hohe zweite Miete in den letzten Monaten zugenommen, was auf den Gebäudezustand zurückzuführen ist. Laut der Marktexperten haben Paare und Doppelverdiener tendenziell eine höhere Zahlungsbereitschaft für höhere und dementsprechend zeitgemäße Wohnqualitäten. Darunter befinden sich unter anderem Familien, die sich den Bau eines Einfamilienhauses aufgrund der aktuellen Baukostensteigerung nicht leisten können.

Für Seniorenhaushalte wird von Marktexperten bestätigt, dass das aktuelle Angebot an barrierefreien und altengerechten Wohnungen noch ausbaufähig ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekosten entscheiden sich ältere Menschen vermehrt, ihre großen Eigenheime zu verkaufen und sich zu verkleinern. Neben dem neu geschaffenen Angebot an betreutem Wohnen in der Velener Stadtmitte gibt es nur wenige Angebote außerhalb der stationären Pflege. Diese wären jedoch wichtig, um den Generationenwechsel zu fördern, welcher wiederum durch freiwerdende Wohnimmobilien Potenziale im Bestand schafft.

Gemeinschaftliche Wohnformen werden laut lokaler Marktexperten aktuell weniger häufig nachgefragt und eher privat organisiert. Vor dem Hintergrund der fehlenden Wohnungen für Senioren ist an dieser Stelle allerdings über eine Ausweitung des Angebots nachzudenken. Relevant wird hierbei eine barrierefreie Ausstattung, die sich nur bei sehr guten Voraussetzungen im Bestand umsetzen lässt. Weiterhin ist zu prüfen, ob auch Realisierungschancen für ein oder mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen, etwa altersübergreifende und/oder inklusive Wohnprojekte für Menschen ohne und mit Behinderung. An dieser Stelle haben die Marktexperten allerdings darauf hingewiesen, dass diese Immobilien für einen Weiterverkauf – aufgrund der dort lebenden Gemeinschaft – schwierig sind.

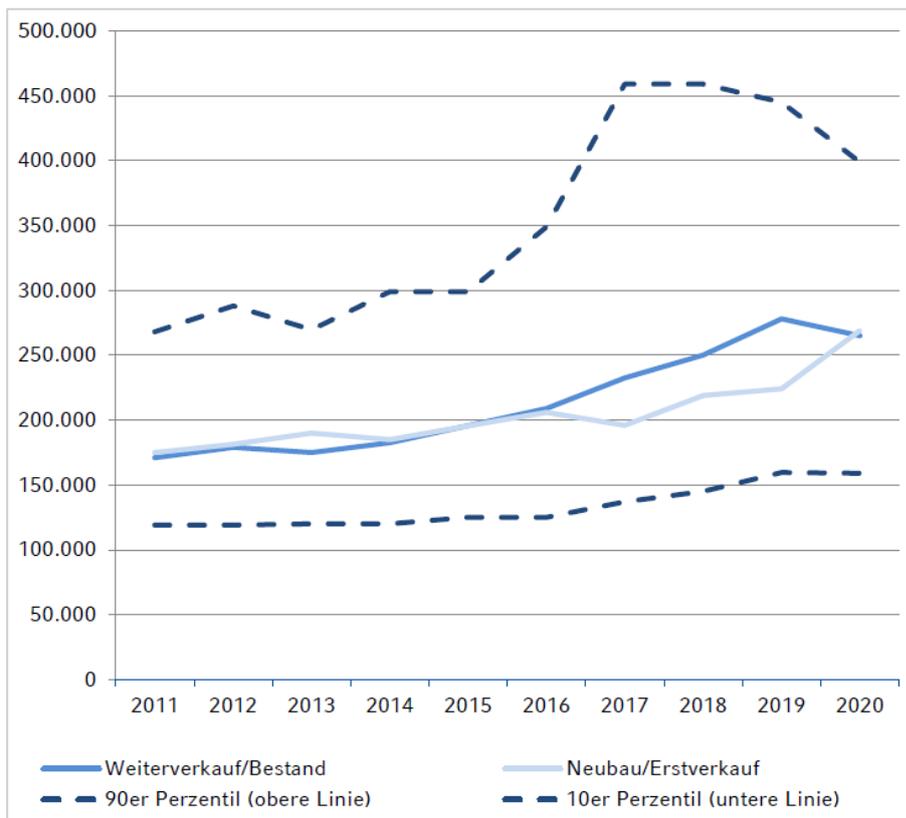
Die Marktlage wird durch eine geringe Anzahl an leerstehenden Wohnungen verschärft. Wohnungsleerstände existieren nach Aussagen der Marktexperten eher bewusst, d. h. dass die Eigentümer die Wohnungen freihalten, damit die Kinder später dort einziehen können. Ein Potenzial besteht aktuell durch den Verkauf von Zweifamilienhäusern von älteren Menschen, da diese in Mietwohnungen umgewandelt werden können. Auch in Bezug auf die großen Bauernhäuser – in denen zum Teil drei Generationen leben – wird das relevant. Die Marktexperten weisen jedoch darauf hin, dass es zu einer fehlenden Bereitschaft von Seiten der Eigentümer kommen kann, da diese tendenziell eher ungern mit den Mietenden in einem Haus wohnen.

Abbildung 11: Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

3.4.3 Der Markt für Eigenheime

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Velen das dominierende Marktsegment. Der Angebotspreis für Bestandsimmobilien lag zwischen 2016 und 2019 deutlich über dem Preis für Neubauten, was auf ein knappes Angebot an Baugrundstücken und ein entsprechendes hohes Interesse am Bestand hinweist. Im Vergleich zu dem Segment der Mietwohnungen wird die Angebotsknappheit bei den Eigenheimen durch die Marktexperten noch ein wenig höher eingeschätzt. Die angespannte Angebots- und Nachfragesituation spiegelt sich dabei sowohl im normalen als auch im oberen Preissegment wider. Grund für die Marktengpässe sind laut Marktexperten die zu geringen Ausweisungen von Bauland in der Vergangenheit. Und auch ein Blick auf die Auswertung der aktuell auf dem Markt angebotenen Immobilien zeigt ein erhöhtes Preisniveau. Im Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2020 ist der Angebotspreis für Neubauten und Bestandsimmobilien von durchschnittlich 210.000 € auf 260.000€ gestiegen, was einem Anstieg von rd. 4,5 Prozent pro Jahr entspricht und liegt damit oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland (1,2 % p. a.). Die Auswertung der Wohnungsannoncen durch InWIS hat ergeben, dass das Interesse an Eigenheimen trotz der Coronapandemie im Jahr 2021 angestiegen ist.

Abbildung 12: Entwicklung der Angebotspreise in Eigenheimen


Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Velen, S.34 (Hinweis: Unterhalb des 10-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Einfamilienhäuser; durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen)

Sowohl der Markt für Gebrauchtimmobilien als auch für Neubau ist aktuell sowohl im Ortsteil Velen als auch in Ramsdorf durch eine starke Angebotsknappheit geprägt. In der Stadt Velen suchen vor allem Familien mit Kindern einen Bauplatz bzw. ein bestehendes Eigenheim. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen berichten die Marktexperten von einem leichten Rückgang der Nachfrage nach Bauplätzen im Jahr 2022 – so wie das bspw. in der Nachbargemeinde Heiden zu beobachten ist – jedoch ist der Bedarf dennoch in erhöhtem Maße vorhanden. Die Stadt Velen hat zur Vergabe von Bauland eine Strategie entwickelt, die eine Vergünstigung für bauwillige Personen aus Velen vorsieht. Für Personen von außerhalb – welche zum Wachstum der Stadt beitragen – sind jedoch nur wenige Bauplätze reserviert. Neben den Bauplätzen der Stadt werden auch private Bauplätze verkauft, die laut der Marktexperten deutlich höhere Preise verlangen⁹.

Es befindet sich ein Großteil der angebotenen Bestandsimmobilien in einem sanierungsbedürftigen Zustand, weshalb davon ausgegangen wird, dass hohe Modernisierungskosten entstehen. Aufgrund der Baukostensteigerung und steigender Zinsen gehen die Marktexperten davon aus, dass die neuen Reiheneigenheime und Doppelhaushälften künftig stärker nachgefragt werden. Gleichzeitig sinkt die Anzahl an Personen, die sich ein neues freistehendes Einfamilienhaus leisten können. Das hat zur Folge, dass die nachgefragte Wohnfläche Einschätzungen zur Folge auf eine Größe zwischen 135 bis 140 m² zurückgehen wird. Besonders für Familien mit mehreren Kindern ist die finanzielle Belastung aktuell groß, insbesondere wenn nur ein Elternteil arbeiten geht. Genau wie bei den Mietwohnungen beobachten die Marktexperten auch bei den Eigenheimen das Phänomen des „Immobilientausches innerhalb des Bekanntenkreises“ und diese erscheinen dementsprechend nicht auf dem aktiven Markt.

⁹ Vgl. hierzu HPSV 2019: Wohnen in Velen und Ramsdorf, Eine Bestands- und Bedarfserfassung sowie Handlungsempfehlungen für die politische Beratung

Lt. Experten gibt es in der Stadt keine unattraktiven Wohnlagen, alle Wohnlagen erfahren eine gute Nachfrage. Die Infrastruktur ist in Velen nach Angaben der Marktexperten für den ländlichen Raum zufriedenstellend. Auch die familienbezogene Infrastruktur ist mit Bildungs- und Betreuungsangeboten ausreichend und fördert den Zuzug von Familien. Die Grundversorgung wird sowohl bei den Gütern des täglichen Bedarfs als auch bei der medizinischen Versorgung – sichergestellt durch ein Ärztehaus – zufriedenstellend gedeckt. Darüber hinaus wird auch die verkehrliche Anbindung an Coesfeld vorteilhaft hervorgehoben.

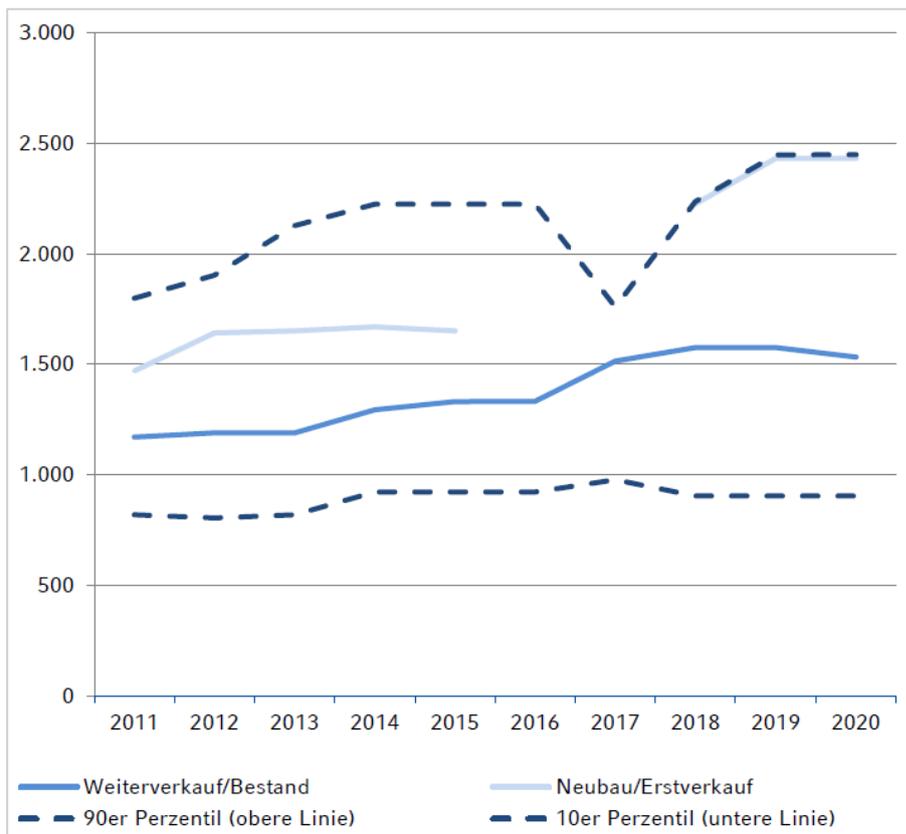
Abbildung 13: Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

3.4.4 Der Markt für Eigentumswohnungen

In Velen ist die Marktsituation bei Eigentumswohnungen durch ein geringes Angebot im Neubau geprägt. Im Zeitraum von 2015 bis 2018 sind die Fallzahlen der Wohnungsannoncen für die Auswertung der Angebotspreise zu gering. Dennoch sind die Preise von neugebauten Eigentumswohnungen von 2015 bis 2020 von rd. 1.650 Euro/m² auf 2.450 Euro/m² angestiegen, was einem Zuwachs von rd. acht Prozent pro Jahr entspricht. Dieser Anstieg liegt damit oberhalb der bundesweiten Teuerungsrate von 1,2 Prozent pro Jahr und ist mit der geringen Neubauleistung der letzten Jahre zu begründen. Die erhöhte Nachfrage spiegelt sich auch in den angebotenen Bestandswohnungen wider. Lag der Angebotspreis 2016 noch bei 1.350 Euro/m², hat er sich bis 2019 auf 1.600 Euro/m² erhöht, was einer Steigerung um rd. vier Prozent pro Jahr entspricht. Die InWIS Auswertung der Wohnungsannoncen bestätigt diese nachfragebedingte Preissteigerung ab 2016 ebenfalls, da ab diesem Zeitpunkt auch eine gesteigerte Nachfrage zu identifizieren ist. Je kleiner die Wohnungen sind – was besonders für Senioren relevant ist – desto teurer werden diese.

Abbildung 14: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung


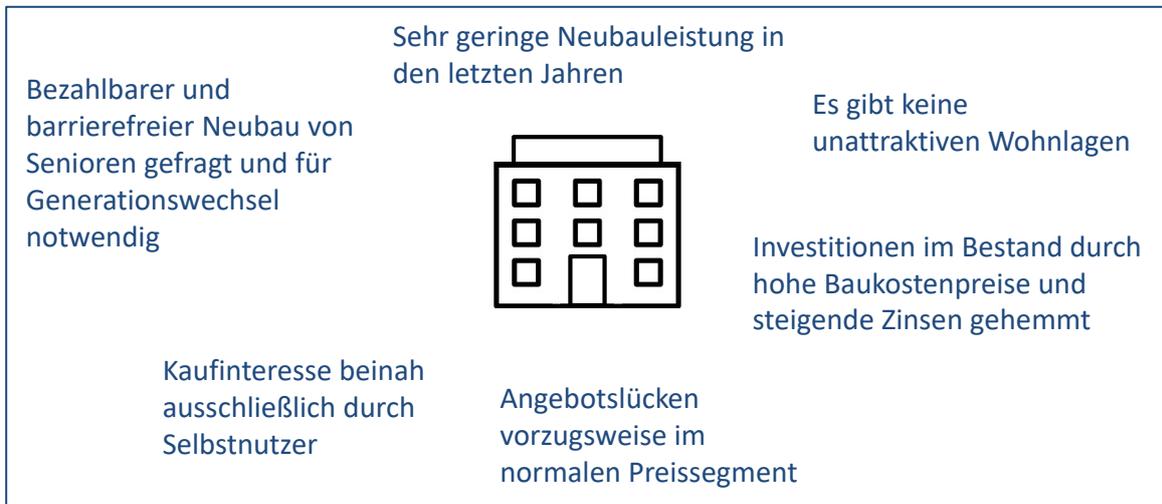
Quelle: NRW.BANK 2021, Wohnungsmarktprofil Velen, S. 36 (Hinweis: Unterhalb des 10-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen; bei kreisangehörigen Kommunen wird der Mittelwert der letzten drei Jahre dargestellt. Dennoch kann es durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen)

Das Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung ist nach Marktexperten unabhängig von der Lage innerhalb des Stadtgebiets. In der Stadt Velen ist der Eigentumswohnungsmarkt durch die Gruppe der Selbstnutzer geprägt, weshalb Kapitalanleger nur selten anzutreffen sind. Die Eigentumswohnungen stellen in Velen einen kleineren Teilmarkt dar. Es ist trotzdem wichtig, der aktuellen Anspannung in diesem Segment durch neu geschaffenes Angebot entgegenzuwirken. Die Marktexperten sehen an dieser Stelle in den Zweifamilienhäusern ein Potenzial, da aufgrund der Aufteilung in der Immobilie Potenzial besteht, Eigentumswohnungen zu schaffen. Allerdings wird auch hier darauf hingewiesen, dass sich die Gebäudesubstanz oftmals in einem schlechten Zustand befindet. Mittlerweile müssen die angebotenen Eigentumswohnungen eine erhöhte Qualität aufweisen – insbesondere in Hinblick auf Barrierefreiheit und energetische Standards – die bei gebrauchten Wohnimmobilien meist zu hohen Modernisierungskosten führen. In vielen Immobilien in Velen sind noch alte Heizformen wie Nachtspeicheröfen zu finden, die im Zuge einer Modernisierung erneuert werden müssten. Institutionelle Investoren werden durch diese finanzielle Belastung in ihren Investitionen gehemmt. Allerdings merken die lokalen Marktakteure auch an, dass aufgrund der allgemeinen Angebotsknappheit bedingt durch die geringe Neubauleistung kein hinreichendes Angebot mehr an Gebrauchtimmobilien besteht.

Bei den Selbstnutzern handelt es sich demnach um Kapitalanleger wie Paare, die älter als 50 Jahre sind und zum Zweck der Vorsorge im Alter eine kleine Eigentumswohnung kaufen möchten, welche sie im Alter selbst nutzen wollen. Insbesondere vor dem Hintergrund der geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre wird der Bedarf an dieser Stelle laut der Marktexperten zunehmen, was die aktuellen Bevölkerungsprognosen bestätigen. Das aktuelle Angebot an Eigentumswohnungen in Velen ist jedoch überschaubar. Maßgeblicher Einflussfaktor sind die Baukostenentwicklung und die Kosten für den

Grundstückserwerb. Grund für dieses fehlende Angebot ist das fehlende Bauland, das für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geeignet ist.

Abbildung 15: Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Zwischenfazit zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- Velen ist eine wachsende Kommune, weist dabei im Vergleich zum Kreis Borken eine leicht unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. In den letzten Jahren hat Velen sowohl durch Zuzüge als auch durch eine positive Geburtenbilanz Wachstumsimpulse erhalten. Auf Ebene der Ortsteile kann im Ortsteil Velen ein stärkeres Wachstum festgestellt werden als im Ortsteil Ramsdorf.
- Velen ist ein attraktiver Familienstandort, gewinnt im Vergleich zu anderen größeren Kleinstädten jedoch weniger Familien durch Zuzüge. Marktexperten sehen einen Zusammenhang zu einem zu geringen Angebot an Bauplätzen und beobachten insbesondere im Ortsteil Velen Abwanderungen von Familien ins Umland.
- Die Wanderungsverflechtung der „Best-Ager“ und Senioren (Altersgruppe 50 + Jahre) verzeichnen einen Rückgang, was jedoch durch das neu geschaffene Angebot im betreuten Wohnen im Jahr 2021 abgeschwächt wird. Dieses Angebot steht jedoch nur einer kleinen Gruppe zur Verfügung, weshalb auch weiterhin bezahlbare und altengerechte Wohnungen benötigt werden.
- Der Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Velen spiegelt sich nicht in der Bevölkerungsentwicklung wider. Das unzureichende Wohnungsangebot ist derzeit ein Hemmnis für den Zuzug von Arbeitnehmern.
- Die geringe Bauintensität in den letzten Jahren entspricht nicht der höheren örtlichen Wohnungsnachfrage und hat ein spürbares Wohnungsdefizit hervorgerufen. Künftig muss eine Ausweitung im Wohnungsneubau erfolgen, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden und diese an die Stadt Velen zu binden.
- Das Bauplatzangebot für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau ist zurzeit ausgeschöpft. Der Bau von Mehrfamilienhäusern wurde in den letzten Jahren durch ein zu geringes Angebot an passenden Grundstücken gehemmt. Insgesamt entspricht die Baulandausweisung der vergangenen Jahre nicht den örtlichen Bedarfen.
- Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Velen ist aktuell „wie leergefegt“ und die Wohnungen werden mehrheitlich „unter der Hand“ vergeben. Besonders Personen, die auf bezahlbaren und altengerechten Mietwohnraum angewiesen sind, haben aktuell große Probleme auf dem Velener Immobilienmarkt.
- Das im Familienwohnstandort Velen dominierende Marktsegment der Eigenheime ist derzeit deutlich angespannt, weil das Angebot an Bauplätzen ausgeschöpft ist. Gleichzeitig besteht ein geringes Angebot an Bestandseigenheimen, vor allem jene in gutem Zustand. Genau wie bei den Mietwohnungen werden Immobilien innerhalb des Bekanntenkreises getauscht, so dass Menschen von außerhalb von diesem Angebot ausgeschlossen sind.
- Auch auf dem Eigentumswohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren durch den Mangel von passenden Grundstücken zu wenig Wohnungen im Neubau realisiert. Die Angebotslücke konzentriert sich auf bezahlbare und barrierefreie Wohnungen, die besonders durch Senioren nachgefragt werden und für die Förderung des Generationenwechsels notwendig sind.

4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in Wohnungsnachfrage und -angebot eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Zentrale Fragestellungen der Wohnungsbedarfsprognose sind:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um durch den dadurch ausgelösten Neubaubedarf auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der quantitative Bedarf nach Wohnformen – Ein-/Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung – Ausnahme Untermieterhaushalte, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve), errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt; dabei werden Ferienwohnungen ausgeklammert, da sie nicht zur regulären Vermietung zur Verfügung stehen. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, sodass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und

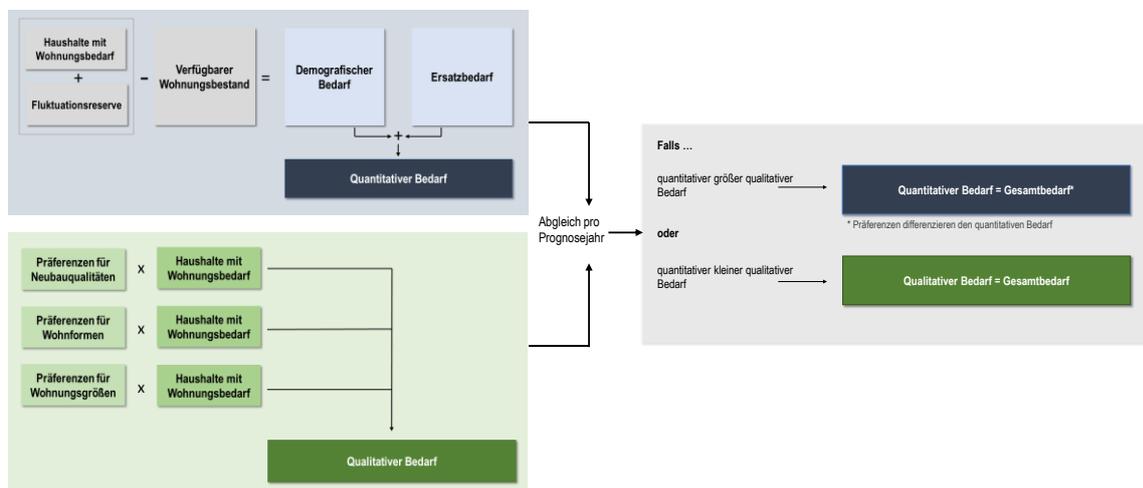
wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabrissse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – z. B. Eigenheime versus Geschosswohnungen –, auf Wohnungsgrößen und auf Wohnungsqualitäten, die moderne Standards umfassen, wie sie stets im Wohnungsneubau realisiert werden.

In Wohnungsmärkten mit einer eher stabilen oder sogar rückläufigen Zahl privater Haushalte verhält es sich so, dass der quantitative Bedarf nicht immer hoch genug ist, um die Präferenzen der Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten bedienen zu können. Durch die Umsetzung der quantitativen Wohnungsneubaubedarfe können die gewünschten Neubauqualitäten nicht in hinreichendem Maße geschaffen werden. Diese Situation stellt sich auch in Velen im Laufe des Prognosezeitraumes ein, weil der zu erwartende Haushaltszuwachs, der Neubaubedarfe auslöst, nicht über den gesamten Zeitraum anhält. Die Nachfrage nach Wohnformen differenziert, erhöht jedoch nicht den quantitativen Bedarf. Somit löst die Präferenz der Haushalte für Neubauqualitäten einen Wohnungsneubaubedarf hervor, der bei einer rein quantitativen Bedarfsberechnung nicht sichtbar werden würde.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte Wohnungsbedarf abschließend nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterschieden. Ein Synonym für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der individuelle Wohnungsbau.

Abbildung 16: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

4.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung – der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) – und der Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen

Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Das Wandergeschehen, insbesondere die Außenwanderung, hängt oftmals von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene und Migrationsbewegungen ab, die durch Ereignisse wie Krieg oder Naturkatastrophen ausgelöst werden; man denke etwa an die Flüchtlingsbewegung im Zusammenhang mit den Kriegen in Syrien und der Ukraine. Aber auch auf lokaler Ebene können ein fehlender Wohnungsneubau und mangelnde Baulandausweisung zum Nadelöhr für Zuwanderung werden.

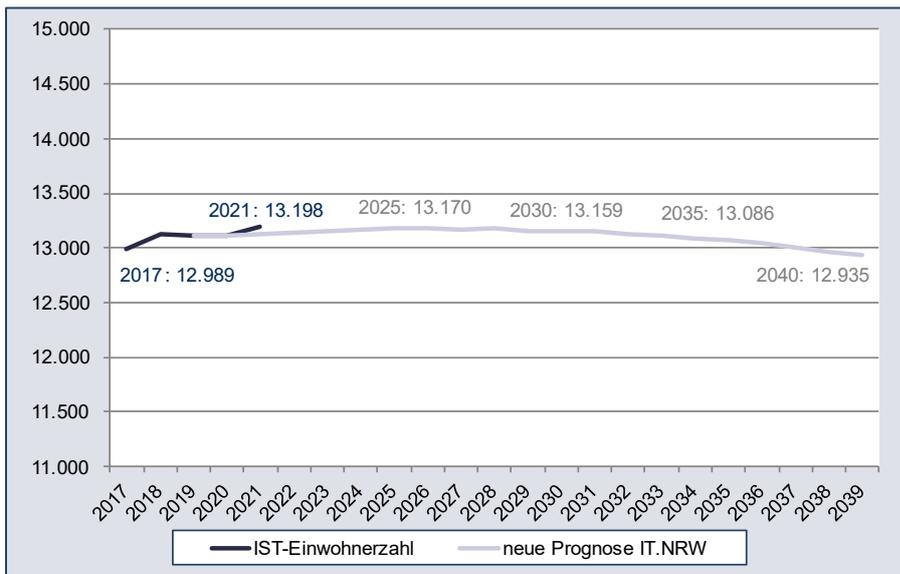
Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Velen liegt eine aktuelle Prognose zugrunde, die Bevölkerungsprognose des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) – kurz IT.NRW-Prognose genannt. Sie wurde nach einer Prüfung auf Aktualität und Treffsicherheit der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt.

IT.NRW-Prognose

- Die Bevölkerungsprognose basiert auf der Einwohnerstatistik des Statistischen Landesamtes, die – wie in den meisten Kommunen – von der Einwohnerzahl der kommunalen Meldestatistik abweicht (vgl. Kapitel 3.1). Im Fall von Velen betrug die Differenz, bezogen auf das Datum 31.12.2021, 672 Personen mit Hauptwohnsitz, welche die Statistik von IT.NRW weniger auswies als die kommunale Meldestatistik.
- Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Das Jahr 2021 ist bereits das erste Prognosejahr. Im ersten Jahr weicht die Prognose gegenüber der amtlichen Bevölkerungszahl von IT.NRW um 81 Personen nach unten ab. Die Abweichung bewegt sich lediglich im Promillebereich.
- Die Annahmen gewinnt das Statistische Landesamt durch die Analyse der Trendentwicklung im sogenannten Stützzeitraum. IT.NRW hat die Jahre 2017 bis 2020 als maßgeblichen Stützzeitraum für seine Annahmen zum Wandergeschehen und zu den Geburten- und Sterbefällen gewählt. In dem betreffenden Zeitraum erzielt Velen sowohl zum Teil nennenswerte Bevölkerungsrückgänge infolge von Wanderungsverlusten, in 2018 aber auch im Zuge eines deutlichen Wanderungsüberschusses einen Einwohnergewinn. Es wurde also ein Stützzeitraum ausgewählt, der nicht untypisch für Velen ist.

Im Ergebnis geht die Bevölkerungsprognose von IT.NRW davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Velen von rd. 13.120 auf rd. 12.940 Personen (minus 1 Prozent) im Zeitraum 2021 bis 2040 leicht abnimmt. Allerdings ist kurz- bis mittelfristig, bis zum Jahr 2027, mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Erst dann könnte der Rückgang eintreten, zunächst begleitet durch leichte Einwohnerverluste, die ab 2035 an Dynamik gewinnen. Vergleicht man den prognostizierten Rückgang in Velen mit dem des Kreises Borken (-2 %), der Prognose für die Kreisstadt Borken (-4 %) oder der für den Regierungsbezirk Münster (-3 %), zeigt sich, dass die zukünftige demografische Entwicklung überall rückläufig sein wird. Selbst Nordrhein-Westfalen wird zwei Prozent seiner Einwohnerschaft verlieren. Die Stadt Velen entwickelt sich den Prognosen zufolge sogar – trotz Bevölkerungsrückgangs – positiver als der Kreis.

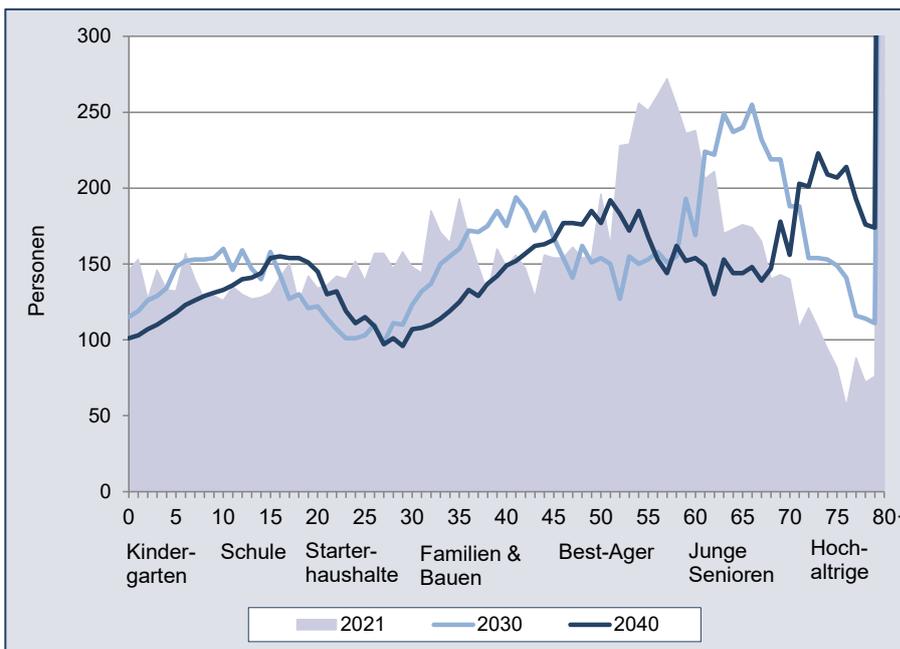
Abbildung 17: Vergleich der neuen und alten IT.NRW-Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2040



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, Stadt Velen, eigene Darstellung

Aber nicht nur der Umfang der Bevölkerung, auch deren altersstrukturelle Zusammensetzung wird die zukünftige Wohnungsnachfrage in Velen beeinflussen. In der folgenden Grafik wird die Veränderung im Prognosezeitraum 2021 bis 2040 deutlich. Die Zahl der Familien mit Kindern im Schulalter wird bis zum Jahr 2030 zunehmen, dann auf hohem Niveau verharren, um in den darauffolgenden Jahren wieder auf das Ausgangsniveau abzusinken – sofern nicht zuvor mehr Anreize als bisher für die Gewinnung von Familien aus der Region gegeben werden. Besonders auffällig ist ein hoher Rückgang der „Best-Ager“ im Alter von 50 bis 65 Jahren („geburtenstarke Jahrgänge“), die im Zeitverlauf altern und bis 2030 die Anzahl der jungen Senioren und hochaltrigen Personen stark erhöhen werden. Die Marktexperten sehen angesichts der demografischen Entwicklung folgerichtig einen wachsenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Velen.

Abbildung 18: Bevölkerungsprognose nach Einzelaltersjahren



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

4.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der städtischen Bevölkerungsprognose enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und stationären Einrichtungen, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet.

Der Haushaltsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass die bislang zu beobachtenden Trends im Haushaltsbildungsverhalten langfristig andauern werden. Durch die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, eine hohe berufliche Mobilität und die wachsende Zahl älterer Menschen setzt sich zukünftig der Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen fort. Diese Annahme gilt nach Auffassung des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung auf längere Sicht gemeinhin als umfassenderes Zukunftsmodell. Der Trend dürfte sich aus gutachterlicher Sicht in langfristiger Betrachtung durchsetzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich von 2,43 auf 2,28 Personen pro Haushalt im Zeitraum 2021 bis 2040 verringern.

Zudem wird berücksichtigt, dass Haushalte, die bewusst zur Untermiete wohnen, keine vollständige Wohnung nachfragen. In Kleinstädten bis 20.000 Einwohner leben lt. der aktuellsten Mikrozensus Zusatzserhebung im Schnitt 1,9 Prozent der privaten Haushalte zur Untermiete. Dies entspricht in Velen rund 100 Haushalten. Diese Wohnform ist bei Auszubildenden mit geringem Einkommen und bei Berufstätigen mit Familienwohnsitz in einer anderen Kommune noch vorzufinden. Bei der Aufnahme der Lebenspartnerin / des Lebenspartners sowie entfernterer Familienangehöriger ist laut Bürgerlichem Gesetzbuch vorgeschrieben, eine Untermieterlaubnis vom Vermieter einzuholen. Nicht alle Untermieter wohnen aber freiwillig zur Untermiete, sondern würden eine eigene Wohnung vorziehen. Wir gehen vor dem Hintergrund der Expertengespräche, des signifikanten Wohnungsdefizites am Velener Mietwohnungsmarkt, und des starken Zuwachses an Arbeitsplätzen und zuziehenden Fachkräften, die am Velener Wohnungsmarkt kein hinreichendes Angebot finden, von einer eher erhöhten Quote von 50 Prozent unfreiwilliger Untermietverhältnisse aus. Bezieht man die Gruppe derer, die bewusst zur Untermiete wohnt, nicht mit in die Gruppe der Haushalte mit Wohnungsbedarf ein, ist die Zahl der Haushalte bestimmt, für die adäquater Wohnraum zur Verfügung stehen muss.

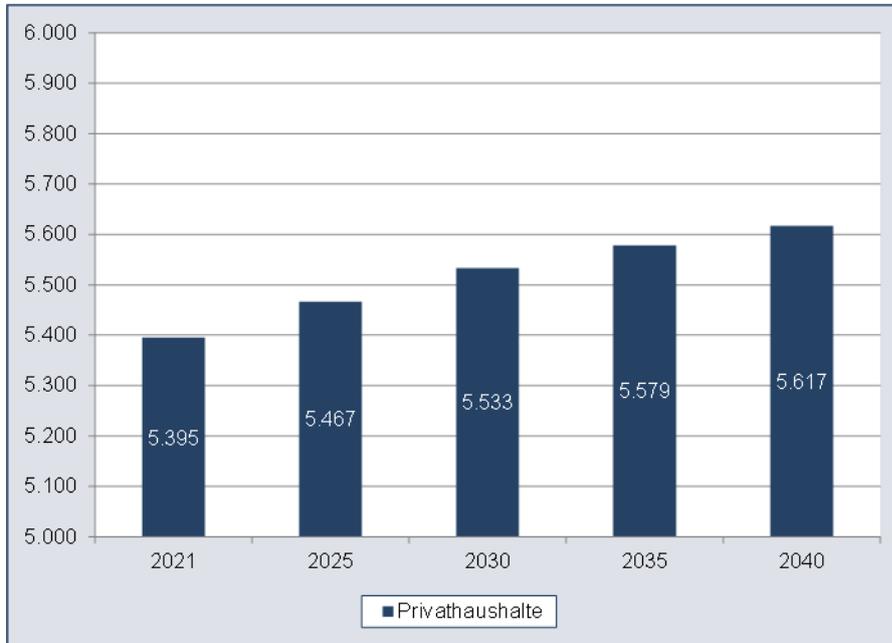
Die Haushaltprognose zeigt für Velen folgende Ergebnisse:

- Die Zahl der Haushalte wird im Zeitraum 2021 bis 2040 um weitere rd. 220 Haushalte wachsen. Dies entspricht einer Zunahme von vier Prozent. Der auch bundesweit zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten bewirkt, dass der ab 2030 einsetzende, prognostizierte Bevölkerungsrückgang mehr als kompensiert werden kann und stattdessen auch langfristig mit einer zunehmenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist.
- Während die größeren Haushalte ab drei und mehr Personen voraussichtlich um rd. zwölf Prozent an Umfang verlieren und die Zweipersonenhaushalte um zwei Prozent gewinnen werden, erhöht sich die Zahl der Singlehaushalte in erheblichem Umfang: Ihre Anzahl wird um immerhin 23 Prozent wachsen.
- Der starke Zuwachs der Singlehaushalte bewirkt, dass sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf aller Voraussicht nach erhöhen wird, denn kleinere Haushalte benötigen ebenso wie

Familienhaushalte Flächen für Badezimmer, Kücheneinrichtung und Wohnungsflur, die sich in einem Familienhaushalt mehrere Personen teilen.

Die folgenden Abbildungen zeigen die prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Velen zunächst in absoluten Zahlen, danach in der Zusammensetzung nach Haushaltsgrößen.

Abbildung 19: Prognose der privaten Haushalte in Velen



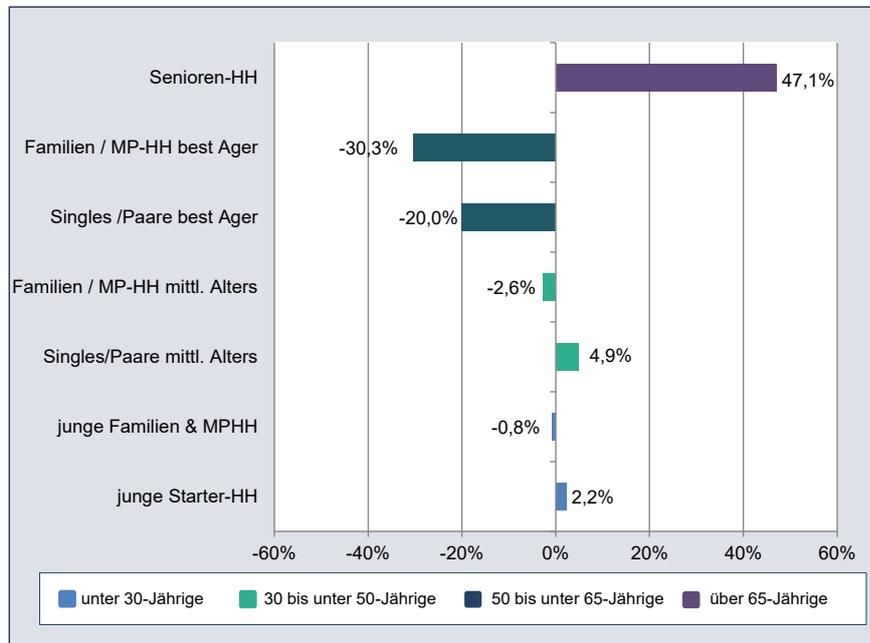
Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Differenziert man die Ergebnisse der Prognose nach Haushaltstypen (vgl. nachfolgende Abbildung), so zeigt sich folgende Veränderung in den Zielgruppen am Velener Wohnungsmarkt:

- Die Seniorenhaushalte sind eine stark wachsende Zielgruppe, die sich bis 2040 fast verdoppeln wird. Mit einem Zuwachs an Nachfragern im Umfang von rd. 640 Haushalten ist mit stark wachsenden Bedarfen im altengerechten Wohnen zu rechnen.
- Zwei weitere Zielgruppen werden zukünftig voraussichtlich leicht wachsen. Es handelt sich zum einen um junge Starterhaushalte, die Angebote des „jungen Wohnen“, vorzugsweise zur Miete, benötigen. Für diejenigen unter ihnen, die noch studieren oder eine Berufsausbildung absolvieren, oder die im Niedriglohnsektor arbeiten, wird es darauf ankommen, Mietwohnraum zu niedrigen Preisen anzumieten. Zum anderen handelt es sich um Singles und Paare mittleren Alters mit unterschiedlichem Einkommen, die vorzugsweise mittelgroße Wohnungen in Form von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder zur Miete suchen.
- An Umfang abnehmende Zielgruppen sind ältere Familien sowie Singles und Paare, die als „Best-Ager“ die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre prägen. Mit Blick auf die Familien, die ins Seniorenalter hineinwachsen, wird die Zahl der „empty nester“ spürbar zunehmen. Gemeint sind Familienwohnungen und Eigenheime, die sich nach dem Auszug der Kinder leeren. Die Eltern genießen entweder den damit einhergehenden Wohnflächenzuwachs oder aber sie wechseln in eine kleinere, aber komfortable Immobilie. Die aufgegebenen Familienheime werden das Angebot an Bestandseigenheimen bereichern, das für junge Eigenheimerwerber gerade auch in preislicher Hinsicht interessant sein dürfte, da es sich im Vergleich zum Neubau deutlich preisgünstiger darstellt.
- Die Hauptzielgruppe der Wohneigentumsbildung, die Familienhaushalte, nehmen ab dem Jahr 2030 an Umfang ab. Dafür wird das Interesse von Paarhaushalten an einer

Wohneigentumsbildung mit zunehmenden Auswahlmöglichkeiten am Markt zunehmen. Darüber hinaus treten andernorts mitunter auch Seniorenhaushalte als Nachfrager in der Wohneigentumsbildung auf. Ihr Interesse gilt vor allem komfortablen, kleineren und modernen Eigenheimen, mitunter auch barrierefreien Bungalows, oder aber Eigentumswohnungen, insgesamt mit guten städtebaulichen Voraussetzungen für eine Nachbarschaftsbildung.

Abbildung 20: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Velen bis 2040



Quelle: InWIS 2023; Datenbasis: Mikrozensus 2018, eigene Berechnung

4.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Sie wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei zwei bis drei Prozent angesetzt, ein Prozent bildet eine eher seltenere, untere Marge für eine normativ gesetzte Reserve.¹⁰ Für die Stadt Velen wird eine mittlere Quote von 2,5 Prozent angesetzt. Die folgenden Argumente rechtfertigen einen mittleren Wert:

- Die zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur mit dem starken Zuwachs an Familien - insb. bis 2030 - und der deutlichen Zunahme an Senioren erzeugen eine sich verändernde Nachfrage nach Wohnraum und in deren Folge auch eine merkliche Umzugsaktivität, um ein passendes Wohnungsangebot zu finden. Dies rechtfertigt u. a. eine Fluktuationsreserve deutlich oberhalb von 1 Prozent.
- Der höhere Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern mit typisch geringer Mobilität spricht eher für eine Marge unterhalb von 3 Prozent.

¹⁰ Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Düsseldorf; InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.

- Von Marktexperten wird berichtet, dass eine überschaubare Anzahl an Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern bewusst nicht vermietet wird, weil die Ausstattung veraltet ist oder die Eigentümer, z.B. aus Altersgründen, dies nicht mehr wünschen.

Vom vorhandenen Wohnungsbestand, der zum Ausgangszeitpunkt der Prognose, dem 31.12.2021, 5.585 Wohnungen umfasste, ist der Bestand an Ferienwohnungen abzurechnen, da sie nicht dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Der Zensus 2011 ermittelte in Velen einen Umfang von 0,1 Prozent des Wohnungsbestandes, also rd. 50 Wohnungen. Der Tourismus in Velen entwickelte sich – gemessen an den Monatserhebungen der Übernachtungen und Ankünfte von Gästen laut der Statistik von IT.NRW – bis 2018 sehr positiv, um sich in den Folgejahren, vor allem coronabedingt, deutlich abzuschwächen. Aufgrund der differenten vergangenen Entwicklung wird der ältere Zensus-Wert auch für 2021 übernommen.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für Velen berechnet. Er beläuft sich auf jährlich 0,17 Prozent des Bestandes bzw. rd. zehn Wohnungen pro Jahr. Experten aus Bund und Ländern¹¹ gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Die Velener Quote entspricht einem hohen Anteil von Gebäuden mit Wohnraum, die in noch jüngeren Baualtersgruppen der 1980er bis zur Jahrtausendwende entstanden sind.

Darüber hinaus wird eine weitere Komponente in der Berechnung des Wohnungsbedarfs einbezogen, nämlich die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf den Wohnungsmarkt. Eine sinkende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Haushalten mit Wohnungsbedarf infolge von hoher Inflation, erheblichen Energiepreiserhöhungen und spürbar gestiegenen Baufinanzierungszinsen beenden eine lange Hochphase am bundesdeutschen Wohnungsmarkt, die durch Preissteigerungen insbesondere auch im Eigentumserwerb geprägt war. Krisenbedingt stellen zurzeit nach Einschätzung von Marktexperten etliche wohnungssuchende Haushalte ihre Wohnbedarfe zurück, etwa bezüglich des Eigentumserwerbs, der Anmietung einer größeren Mietwohnung oder des Auszugs aus der elterlichen Wohnung. Dies geschieht in einem Umfang, den wir zeitlich begrenzt für die Jahre 2022 und 2023 auf ein Drittel des Bedarfes an Wohnraum einschätzen. Der Zeitraum ist unter der gegenwärtigen Annahme gesetzt, dass sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2024 verbessern werden und eine spürbare Erholung am Wohnungsmarkt einsetzen wird.¹²

Die Wohnungsbedarfsprognose für Velen im Zeitraum 2022 bis 2040 ermittelt folgende Ergebnisse (s. nachfolgende Abbildung):

- In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird für den Ausgangspunkt der Prognose, dem 31.12.2021, ein Nachholbedarf in Höhe von 96 Wohnungen ermittelt, der die derzeit eher angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Bis zum Jahr 2030 steigt dieser Bedarf auf rd. 350 und bis 2040 auf rd. 620 Wohnungen. Letzterer Bedarfswert entspräche einem mittleren jährlichen Wohnungsbedarf von 33 Wohneinheiten.
- Kurzfristig, bis 2025, ist mit einem deutlich höherem mittleren Wohnungsbedarf in Höhe von 54 Wohnungen jährlich zu rechnen, da sich zum Ausgangsjahr bereits ein Wohnungseingpass am Markt gebildet hat. In 2026 und Folgejahren wäre unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen eine Bautätigkeit im Umfang von jährlich 27 Wohnungen bedarfsgerecht.

¹¹ vgl. u.a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015

¹² Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird, In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

- Der Wohnungsbedarf speist sich vor allem aus dem quantitativen Bedarf. Er ist die maßgebliche Bedarfskomponente. Da die Zahl der Haushalte ab 2030 nicht mehr so stark wächst wie in den Vorjahren, kommt dem Ersatzbedarf für künftige Wohnungsabgänge eine umso bedeutendere Rolle zu. Außerdem wächst ein qualitativer Zusatzbedarf heran, der sich vorzugsweise aus der Präferenz von Wohnungssuchenden für eine Neubaumobilie speist. Er umfasst durchschnittlich 7 Wohnungen pro Jahr.
- Der prognostizierte Wohnungsbedarf in Höhe von jährlich 39 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 und 33 Wohnungen bis 2040 entspricht in etwa dem bisherigen Neubauniveau Velens, das sich im Zeitraum von 2012 bis 2020 auf durchschnittlich 37 Wohnungen jährlich belief (in 2021 wurde einmalig eine besonders große Baumaßnahme umgesetzt, die in die Durchschnittsbildung nicht mit einbezogen wird). Kurzfristig ist die Bautätigkeit zu steigern, um die Bedarfe zu decken. Dies ist angesichts der derzeitigen Zurückhaltung von Investoren und „Häuslebauern“ eine hohe Herausforderung. Jedoch besteht die Hoffnung, dass in 2022 zahlreiche neue Wohnungen in Velen entstanden sind und sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt spätestens in 2024 verbessern.

Abbildung 21: Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen

	WE insg.	WE p.a.
2022 bis 2025	215	54
2026 bis 2030	136	27
2031 bis 2035	137	27
2036 bis 2040	135	27
2022 bis 2030	351	39
2022 bis 2040	623	33

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Bis 2030 überwiegt noch der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Infolge der Zunahme älterer Haushalte steigt jedoch ab 2031 der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da die Nachfrage nach altengerechten und barrierefreien Wohnformen stetig wächst. Seniorenhaushalte weisen zwar eine erheblich geringere Umzugsmobilität als jüngere Haushalte auf. Jedoch können sich – so eine bundesweite Befragung unter Haushalten ab 50 Jahren – rd. 19 Prozent vorstellen, im Alter in eine altersgerecht ausgestattete Wohnung zu ziehen.¹³
- Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt bis 2030 auf 98 Wohnungen, in den Folgejahren um weitere 155 Wohnungen auf insgesamt über 250 Wohnungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 13 Wohnungen pro Jahr.
- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt sich bis 2030 voraussichtlich ein Bedarf im Umfang von über 250 Wohnungen, der in den Folgejahren bis 2040 um weitere 117 auf insgesamt 370 Wohnungen ansteigt. Dies entspräche einem mittleren jährlichen

¹³ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2013) (Hrsg.): Studie „Wohntrends 2030“. Branchenbericht 6, Berlin

Baufertigstellungsniveau von 19 Wohnungen. Zu Prognosebeginn ist der Bedarf in diesem Teilsegment wesentlich höher als in den Jahren ab 2030.

Abbildung 22: Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten

	WE in Mehrfamilienhäusern		WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	
	insg.	p.a.	insg.	p.a.
2022 bis 2025	65	16	151	38
2026 bis 2030	33	7	103	21
2031 bis 2035	84	17	52	10
2036 bis 2040	71	14	64	13
2022 bis 2030	98	11	253	28
2022 bis 2040	253	13	370	19

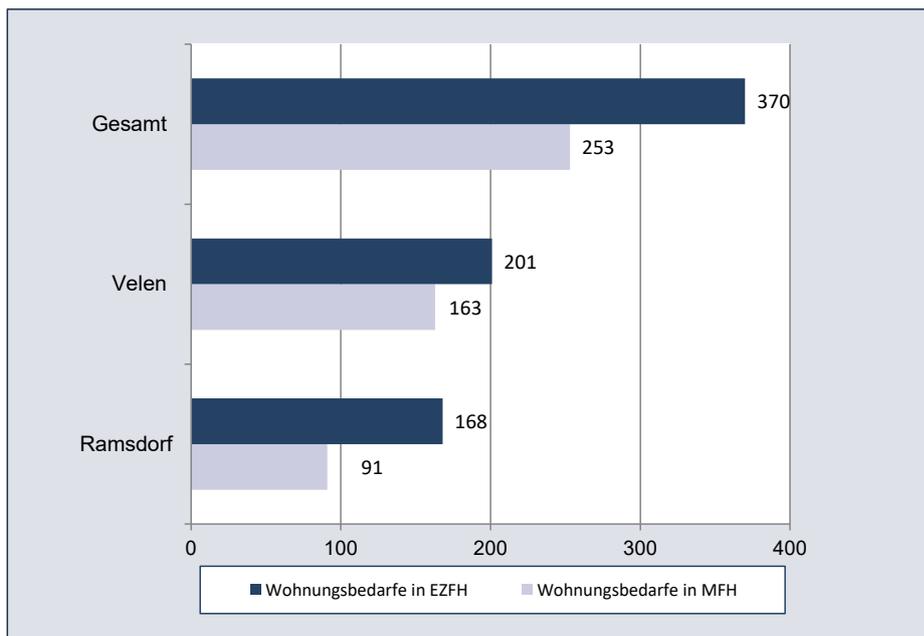
Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung; Anm.: Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH), Mehrfamilienhäuser (MFH)

Um in einem weiteren Arbeitsschritt den teilträumlichen Wohnraumbedarf für die beiden Ortsteile Velens zu ermitteln, werden die gesamtstädtisch ermittelten Bedarfe auf die Ortsteile Velen und Ramsdorf "heruntergebrochen". Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Erstens die Nachfrage nach Wohnungen in den Ortsteilen, bezogen auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und den der Mehrfamilienhäuser. Hierbei wurden Wohnstandortpräferenzen von Wohnungssuchenden einbezogen; sie ließen sich aus der Auswertung der Wohnungsannoncen im Immobilienportal Immobilienscout24 ermitteln. Hierzu wurde die sogenannte „Nachfragekennziffer“ genutzt, die das Portal pro inserierter Wohnung ermittelt und die Auskunft darüber gibt, wie stark das Interesse von Wohnungssuchenden an einem bestimmten Wohnungsangebot in einer bestimmten Wohnlage ist. Die Ergebnisse wurden durch Aussagen aus Expertengesprächen validiert.
- Zweitens die Anzahl der Einwohner in dem Stadtteil, die der Vor-Ort-Bezogenheit der Wohnungsnachfrage Rechnung trägt. Ausgehend von der Annahme, dass die Bewohner in den beiden Ortsteilen eine gewisse Ortsteilverbundenheit haben, ergibt sich für Velen mit seiner etwas größeren Einwohnerschaft auch eine höhere Wohnungsnachfrage als in Ramsdorf.

Im Ergebnis verteilt sich der gesamtstädtische Wohnungsbedarf wie folgt:

- Auf Velen entfallen 64 Prozent der Bedarfe an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 54 Prozent der Bedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt entfallen auf Velen Wohnungsbedarfe im Umfang von 364 Wohnungen bis 2040.
- Umgekehrt entfallen auf Ramsdorf 46 Prozent der Bedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern und 36 Prozent der Bedarfe in Mehrfamilienhäusern. Die Bedarfe summieren sich auf insgesamt 259 Wohnungen.
- Auf den Ortsteil Ramsdorf entfallen insgesamt 42 Prozent der gesamtstädtischen Bedarfe, entsprechend 58 Prozent auf den Ortsteil Velen.

Abbildung 23: Teilräumliche Wohnungsbedarfe


Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

4.5. Einordnung vorliegender Bedarfsermittlungen

Die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose ist die aktuellste für Velen vorliegende Vorausschätzung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe. Sie basiert auf der neuesten Bevölkerungsprognose von IT.NRW und entwickelt darauf aufbauend eine Prognose der Wohnbauflächenbedarfe für Velen. Auch das aktuellste landesweit vorliegende Gutachten zur Bestimmung des Neubaubedarfs basiert auf der Bevölkerungsprognose. Allerdings ermittelt es den Bedarf nur auf Kreisebene (GEWOS 2020). Dem Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2010 liegt eine deutlich ältere Bevölkerungsprognose von IT.NRW mit Basisjahr 2008 zugrunde, außerdem eine etwas andere Vorgehensweise, sodass die Ergebnisse in den einzelnen Komponenten der Prognosen wenig miteinander vergleichbar sind. Dennoch sollen sie hier erläutert werden, bevor in Kapitel 5 die Wohnungsnachfrage und das Wohnbauflächenangebot bilanziert werden.

4.5.1 Bedarfsermittlung im Rahmen des Regionalplan Münsterland (2010)

Im Jahr 2010 hat die Bezirksregierung die Publikation „Der Siedlungsbedarf im Münsterland bis 2025“¹⁴ veröffentlicht und damit eine Bedarfsberechnung als Grundlage für den Regionalplan vorgelegt. In dieser Berechnungsgrundlage geht die Regionalplanung von einem Wohnungsbedarf von 27.690 Wohnungen für den Kreis Borken im Zeitraum 2010 bis 2025 aus. Davon entfallen 960 Wohnungen (ca. drei Prozent des Bedarfs im ganzen Kreis) auf die Stadt Velen. Dies entspricht rund einem Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes in Velen. Die Bedarfe setzen sich zum einen aus einem (demografisch bedingten) Neubaubedarf von 330 Wohnungen sowie einem „Auflockerungsbedarf“ von 220 Wohnungen zusammen, die im Zusammenhang mit einem Zuwachs an Wohnflächen je Haushalt bzw. Person stehen. Darüber hinaus wird der Nachhol- und Ersatzbedarf mit 410 Wohnungen berücksichtigt.

¹⁴ Vgl. Wolf, M.; Henke, H. (2010): Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025. Aktualisierte Ergebnisse der Bedarfsrechnung zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland (...). Bezirksregierung Münster, Dezernat 32

Tabelle 7: Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung: Flächenbedarfe

Regions-Verwaltungseinheit	relevanter Wohnungsbedarf					Anteil am akt. Bestand	Kappung auf max 25%	angestrebte Siedlungsdichte für neue Wohn. (Einw/ha)	neudarzustellender		
	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Neubedarf	Auflock.-bedarf	insgesamt				WSB (ha)	ASB-Bedarf f. tertiären Sektor (ha)	ASB-Bedarf insgesamt (ha)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Münsterland	49.690	26.920	28.650	9.380	114.640	18,3%	-6.470	64	3.685	370	4.055
Münster	20.800	5.670	1.900		28.370	23,1%		80	660	36	696
Kreis Borken	6.820	5.870	11.810	3.190	27.690	19,9%	-2.460	59	975	93	1.068
Ahaus	590	600	970		2.160	15,0%		65	75	9	84
Bocholt	1.410	1.280	1.220	50	3.960	12,9%		70	115	13	128
Borken	820	680	1.160		2.660	16,5%		65	90	9	99
Gescher	270	240	230	650	1.390	24,4%		55	65	4	69
Gronau	1.010	810	2.650	60	4.530	23,4%		65	145	9	154
Heek	100	110	340	300	850	34,1%	-230	55	35	3	38
Heiden	160	120	370	140	790	28,3%	-90	55	30	3	33
Isselburg	230	180	260	140	810	19,7%		55	35	3	38
Legden	130	100	160	50	440	19,4%		55	20	3	23
Raesfeld	190	170	180		540	13,6%		55	25	3	28
Reken	290	210	350	20	870	17,2%		55	40	3	43
Rhede	320	300	590	200	1.410	19,9%		55	60	4	64
Schöppingen	80	90	1.190	1.310	2.670	125,9%	-2.140	55	35	3	38
Stadtlöh	330	320	630	20	1.300	17,2%		55	55	9	64
Südloh	140	130	340		610	19,6%		55	30	3	33
Velen	220	190	330	220	960	21,6%		55	45	3	48
Vreden	530	340	840	30	1.740	22,0%		55	75	9	84

Quelle: Regionalplan Münsterland (2010), S. 24; Anm.: Die Autoren Wolf und Henke beziehen sich auf Daten von IT.NRW sowie der Bezirksregierung Münster

Der aktuelle Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2010 prognostiziert für 2025 in Velen einen Bevölkerungsstand von 13.220 Personen. Ein Blick auf die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt zeigt, dass der prognostizierte Wert bereits 2021 nahezu erreicht worden ist (Abweichung: lediglich 22 Personen), somit die Bevölkerungsentwicklung unterschätzt wurde.

Die Prognosen gehen für den Betrachtungszeitraum von einem jährlichen Wohnungsbedarf in Höhe von 64 Wohneinheiten für Velen aus. Die Baufertigstellungen im Neubau und im Bestand zeigen jedoch, dass in den letzten zehn Jahren deutlich weniger Wohneinheiten in der Stadt Velen realisiert worden sind, nämlich jährlich rd. 38 Wohneinheiten. Die prognostizierten Neubaubedarfe sind demnach nicht gänzlich in Form von Bautätigkeit realisiert worden. Diese Erkenntnis korrespondiert mit dem Umstand, den die Analyse der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Velen (s. Kap. 3) bestätigt, dass sich der Wohnungsmarkt Velens aktuell defizitär darstellt. Unter Einbeziehung der Folgen des Ukraine-Krieges auf die Wohnungsnachfrage in Velen ermittelt die vorliegende Prognose mit durchschnittlich 54 Wohnungen pro Jahr bis 2025 einen Bedarf, der die Prognose zum Regionalplan unterschreitet.

Für die vorliegende Prognose der Wohnungsbedarfe Velens sind die genannten Aspekte bei der Interpretation der künftigen Wohnungsbedarfe zu berücksichtigen.

4.5.2 Kreisprognose von GEWOS bis 2040

Auf Grundlage der durch IT.NRW vorgelegten Bevölkerungsprognosen wurde 2020 durch das Hamburger Institut GEWOS im Auftrag des MHKBG.NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung) ein Gutachten zum quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf für NRW bis 2040 errechnet. Die Daten werden bis auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte kleinräumig dargestellt. Eine konkrete Zahl für die Stadt Velen wurde hier also nicht ermittelt.

Für den Kreis Borken wurden 155.500 wohnungsmarktrelevante Haushalte berechnet, deren Zahl je nach Variante bis 2040 zwischen einem und vier Prozent zunehmen soll. Je nach Szenario rechnet das Institut für den Zeitraum 2018 bis 2040 demzufolge mit einem jährlichen notwendigen Neubaubedarf von 780 bis 880 Wohnungen im Kreis Borken.

Da für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden keine jährlich Neubaubedarfe ausgewiesen werden, wurde seitens InWIS eine überschlägige Berechnung basierend auf den Anteilen der Haushalte aus dem Zensus 2011 vorgenommen. 2011 lebten in Velen insgesamt 4.877 Haushalte. Bezogen auf die Zahl von

142.908 Haushalten im Kreisgebiet, lag der Anteil von Velen bei rd. 3,4 Prozent. Legt man diesen Anteil auch heute zugrunde, würden je nach Variante bezogen auf den Neubaubedarf im Kreis zwischen 27 und 30 Einheiten pro Jahr auf Velen entfallen. Aufgrund der zu erwartenden starken Alterungs- und Singularisierungsprozesse in Velen kann aus gutachterlicher Sicht aber auch der Effekt eintreten, dass sich der Anteil Velens an allen Haushalten im Kreis erhöht, und damit auch der Wohnungsbedarf für Velen etwas höher ausfällt.

4.6. Zwischenfazit

Bevölkerungsprognose

- Prognosen, auch Bevölkerungsprognosen, sind primär dazu da, Handlungserfordernisse zu erkennen, um als Kommune frühzeitig reagieren zu können, etwa in der Bereitstellung von Wohnbauland oder in der Schulbedarfsplanung. Für das Wohnen in einer Stadt zeigt eine Prognose die Veränderung in den Altersgruppen auf, die Hinweise auf sich verändernde Wohnbedarfe geben, etwa bei familien- und altengerechten Wohnungen.
- In den wenigsten Kommunen im westlichen Münsterland – mit Ausnahme der an die Universitätsstadt Münster angrenzenden Kommunen – werden die in Zukunft erzielbaren Bevölkerungsgewinne durch Zuzüge ausreichen, um die zunehmende Zahl der Sterbefälle auszugleichen. Im Kreis Borken, im Regierungsbezirk Münster und auch landesweit rechnet das Statistische Landesamt IT.NRW bis 2040 mit leichten Bevölkerungsverlusten. Dies trifft auch für Velen zu. Es ist damit zu rechnen, dass Velen – nach zunächst auftretenden Zuwächsen bis zum Jahr 2027 – über den gesamten Prognosezeitraum 2022 bis 2040 hinweg 180 Einwohner verlieren wird. Dies entspricht (nur) ein Prozent der Ausgangsbevölkerung. Im (über-) regionalen Vergleich ist Velens Bevölkerungsprognose positiv einzuschätzen, denn andernorts wird ein größerer Rückgang erwartet.
- Der demografische Wandel wird für Velen wie auch andernorts weiterhin eine hohe Bedeutung haben, denn in den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950/60er-Jahre ins Seniorenalter. Sie stellen bundesweit derzeit etwa ein Drittel der heutigen Bevölkerung, in Velen etwa ein Fünftel. In Velen wird die Gruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren um 56 Prozent ansteigen, die Gruppe der Hochaltrigen um 42 Prozent. Dies sind enorme Zuwachsraten. Dieser Trend lässt den Bedarf an altengerechten Wohnformen sehr stark steigen. Velen ist daher gut beraten, den Bau solcher Wohnformen zu unterstützen, um den Älteren Wohnalternativen zu bieten und die Potenziale im älteren Eigenheimbestand, die durch den Freizug entstehen, für die Gruppe junger Familien zu mobilisieren. Velen sollte seine Chancen nutzen, weiterhin junge Haushalte bzw. Familien anzuwerben und dadurch für eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur zu sorgen.

Haushaltsprognose

- Die Zunahme älterer Menschen ist nicht der einzige, aber ein sehr wichtiger Einflussfaktor für einen sich fortsetzenden Trend zu kleineren Haushalten. Während vor allem die Einpersonenhaushalte noch deutlich an Umfang gewinnen, wird die Gruppe der Zweipersonenhaushalte nur leicht und die der größeren Haushalte deutlich an Umfang verlieren. Die Zahl der Seniorenhaushalte, die mehrheitlich als Singles oder Paare zusammenleben, wird um die Hälfte ihres jetzigen Umfangs dazu gewinnen.
- Der zu erwartende, wenngleich geringe Zuwachs an jungen Starterhaushalten erfordert ein Angebot des „jungen Wohnens“, etwa durch Dachgeschossausbau, Aktivierung von ungenutzten Einliegerwohnungen oder Wohnungen in Zweifamilienhäusern, ggf. auch den Bau preisgünstiger, kleinerer Mietwohnungen.

- Die noch wachsende Gruppe von Singles und Paaren mittleren Alters erwartet ein bezogen auf die Wohnformen gemischtes Angebot mit Schwerpunkt auf mittlere Wohnungsgrößen, u. U. aber auch preisgünstige Wohnungen für Haushalte im Transferleistungsbezug.
- Ein ab 2030 zu erwartender Rückgang bei den Familienhaushalten, die die klassische Zielgruppe im Ein- und Zweifamilienhausbau bildet, bedeutet nicht zwangsläufig auch einen Rückgang in der Wohneigentumsbildung. Schon heute ist zu beobachten, dass aus der wachsenden Gruppe der Seniorenhaushalte eine Nachfrage nach kleineren, neuwertigen und barrierefreien Immobilien hervorgeht. Wächst das Angebot an gebrauchten Eigenheimen durch Freizug, dürfte es in preislicher Hinsicht für junge Eigenheimerwerber interessant werden, die bei heutigen Neubaupreisen nicht mehr mithalten können.
- Die zu erwartenden Haushaltsverkleinerungsprozesse werden die leicht rückläufige Einwohnerentwicklung nicht den gesamten Prognosezeitraum kompensieren können und im Ergebnis zu einem Rückgang an Haushalten und Wohnungsnachfrage führen. Dieser Rückgang dürfte allerdings erst in dem Jahr 2035 am örtlichen Wohnungsmarkt spürbar werden. Im Zeitraum 2021 bis 2035 wird die Haushaltszahl nur in geringem Umfang abnehmen, bis 2040 um insgesamt 870 Haushalte. Da es sich um einen langen Prognosezeitraum handelt, ist der Stadt Velen anzuraten, die Prognoserechnungen innerhalb der nächsten zehn Jahre zu aktualisieren.

Wohnungsbedarfsprognose

- Die Wohnungsbedarfsprognose ermittelt für Velen einen aktuellen Nachholbedarf zum 31.12.2021 in Höhe von 96 Wohnungen, der die derzeit eher angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt, aber auch die auf die Wohnungsnachfrage dämpfend einwirkenden Folgen des Ukraine-Krieges (Stichworte: Inflation, Bauzinsanstieg, Energiepreisanstieg). Dieser Bedarf steigt bis zum Jahr 2040 auf 623 Wohnungen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf von 33 Wohnungen und damit in etwa dem Baufertigstellungsniveau Velens der Jahre 2012 bis 2020.
- Derzeit besteht in Velen in zahlreichen Teilmärkten ein Nachfrageüberhang. Es besteht derzeit ein gesteigerter Wohnungsbedarf von 54 Wohnungen bis 2025. Die Neubautätigkeit sollte, wenn möglich, gesteigert werden, um die in der Region vorhandene Nachfrage für Velen zu gewinnen und darüber hinaus eine Verjüngung und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen. Ab 2025 kann das bisherige Baufertigstellungsniveau auf rd. 27 Wohnungen jährlich abgesenkt werden, weil es zur Bedarfsdeckung ausreicht – vorausgesetzt, die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nimmt den vorausberechneten Verlauf ein.
- Der Wohnungsbedarf in Höhe von über 623 Wohnungen bis 2040 erstreckt sich über alle Teilmärkte. Er teilt sich in rd. 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 370 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf, wobei ab 2031/2035 der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den in Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigen wird.
- Der demografische Wandel wird angesichts der stark wachsenden Wohnraumbedarfe im Alter erhebliche Anstrengungen in der Schaffung altengerechter Wohnformen in Velen erfordern. Bereits heute besteht nach Einschätzung vieler Marktexperten ein Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen. Aus der Gruppe der jungen Senioren dürfte ein größeres Nachfragepotenzial nach barrierearmen/-freien Wohnungen zur Miete und im Wohneigentum erwachsen, als Marktnische auch in Form von gemeinschaftlichen Wohnformen für Jung und Alt. Aus der Gruppe der Hochaltrigen wird voraussichtlich ein Nachfragepotenzial für barrierefreies Wohnen mit und ohne wohnbegleitenden Serviceleistungen, betreutem Wohnen und Plätzen in der Tagespflege erwachsen.

- Das ermittelte Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnformen wird sich vielfach auf den vorhandenen Wohnungsbestand ausrichten, denn mit zunehmendem Alter sinkt die Umzugsneigung. Das bedeutet, dass der altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand eine hohe Bedeutung zukommt. Aber erst im Neubau können notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden. Wichtig sind in dem Zusammenhang Wohnstandorte mit einer hinreichenden Grundversorgung.
- Darüber hinaus sind aber auch weitere Wohnformen nachfragegerecht, die ein familienfreundliches Umfeld und große Wohnungen mit drei, vorzugsweise vier Zimmern sowie angeschlossenen individuellen Freiflächen bieten.
- Für die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte sollten auch Wohnformen zur Miete eingeplant werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden und sich an eine große Zielgruppe wenden, die minderverdienend bzw. im Niedriglohnssektor beschäftigt ist.
- Es ist in jedem Fall eine Ausweitung des Mietwohnungsbestandes zu empfehlen, da der Markt derzeit wie „leergefegt“ ist und insbesondere in diesem Segment der Velener Wohnungsmarkt zu einem Nadelöhr für den Beschäftigungszuwachs am örtlichen Arbeitsmarkt werden kann. Zumindest sollte vermieden werden, dass sich neu gewonnene Arbeitnehmer in den Nachbarstädten ansiedeln, weil sie in Velen kein passendes Angebot für einen ersten Einstieg in den örtlichen Wohnungsmarkt erhalten.
- Auch der im Vergleich zum Mietwohnungsmarkt viel kleinere Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist noch nicht gesättigt. Angebotslücken für die Zielgruppe der Senioren, aber auch für Singles, Paare und kleine Familien sollten abgebaut werden.

5. Bilanzierung: Wohnbauflächenbedarfe und -angebot

Im Folgenden werden die Wohnbauflächenbedarfe für Velen berechnet und den vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt. Das Ergebnis zeigt, inwieweit die vorhandenen Flächenreserven in zeitlicher und teilräumlicher Hinsicht ausreichen werden, um die prognostizierten Bedarfe zu decken. Zum besseren Verständnis der Ergebnisse und der Berechnungen wird zunächst die Vorgehensweise in der Bedarfsermittlung erläutert.

5.1. Methodische Vorbemerkungen

Um von den im Kap. 4 ermittelten Wohnungsbedarfen auf die Wohnbauflächenbedarfe zu schließen, sind einige Zwischenschritte notwendig, die in die Prognose der Wohnbauflächenbedarfe einfließen. Zunächst ist es wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass die prognostizierten Wohnungsbedarfe nicht in Gänze auf neuen Flächen gedeckt werden müssen. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen:

1. In die Prognose der Wohnbedarfe ist der Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabgänge als Bedarfskomponente eingeflossen. Wohnungsabgänge umschließen neben Wohnungszusammenlegungen auch Abrisse von Wohngebäuden. Bei der nun anstehenden Ermittlung der zur Deckung der Bedarfe notwendigen Flächenpotenziale ist aber zu berücksichtigen, dass durch prognostizierte Abrisse von Wohngebäuden Baulücken oder kleine Brachflächen entstehen, die ja prinzipiell wieder für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen und für die in der Regel bereits Planungsrecht besteht. Daher muss ihr Umfang überschlägig ermittelt werden, denn er vermindert das zur Bedarfsdeckung notwendige Flächenpotenzial.
2. Es werden auch Wohnungen durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand beschaffen, für die keine neuen Flächen notwendig sind. Dazu gehört beispielsweise der Dachgeschossausbau.

Erst wenn diese beiden Faktoren berechnet und berücksichtigt werden, sind die Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen korrekt ermittelt. Sie werden in Kap. 5.2 berechnet und dargestellt.

Anschließend werden durch die rechnerische Verknüpfung von Wohnungsbedarfen auf neuen Flächen und städtebaulichen Dichtewerten die Wohnbauflächenbedarfe für Velen bis 2040 berechnet. Die Ergebnisse sind in Kap. 5.4 dargestellt.

5.2. Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen

Zunächst ist zu ermitteln, wie viele wieder bebaubare Flächen durch künftige Wohnungsabriss frei werden und in welchem Umfang sie voraussichtlich wieder als Wohnbauflächenreserve für eine Wiederbebauung genutzt werden können. Der Ersatzbedarf (Jahre 2022 bis 2040: 184 Wohnungen) entsteht durch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume und Abrisse. Bei Abrissen entstehen Baulücken oder Brachflächen, die wieder genutzt werden können. Daher ist es innerhalb der Ersatzbedarfe diese Komponente, die in die Berechnung der Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen einzubeziehen ist. Die sogenannte Wohnungsabgangsquote beträgt im Regierungsbezirk Münster laut der Bauabgangsstatistik von IT.NRW jährlich durchschnittlich 0,1 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes. Überträgt man die Quote – mangels kleinräumigerer Statistik – auf die Stadt Velen, so beträgt der Abgang durch Abriss fünf Wohneinheiten jährlich. Sie vermindern den Wohnungsbedarf um 27 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und um 18 Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser bis zum Jahr 2030. Bis 2040 umfassen die durch Abriss freiwerdenden Flächenressourcen 57 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und um 38 Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser.

Die Wohnungsbedarfsprognosen in Kap. 4 hat für Velen bis 2030 einen Wohnungsbedarf in Höhe 351 Wohnungen (98 WE in MFH, 253 WE in EZFH) und für 2040 in Höhe von 623 Wohnungen (253 WE in MFH, 370 WE in EZFH) ermittelt.

Zieht man von diesen Bedarfen die durch Abriss frei werdenden Flächenressourcen sowie die durch Ausbau im Bestand entstehenden Wohnungen ab, so können die Wohnbauflächenbedarfe auf neuen Flächen ausgewiesen werden.

Bis 2030 lassen sich somit für Velen folgende Flächenbedarfe ermitteln:

- 190 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 62 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 252 Wohnungen insgesamt

Bis 2040 belaufen sich die folgenden Flächenbedarfe auf folgende Summen:

- 237 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 177 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 414 Wohnungen insgesamt

Die beiden nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die dargelegten Berechnungen.

Abbildung 24: Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen



Quelle: InWIS 2023

5.3. Anvisiertes Baugebiet BS 46 „Winning“

Für die Beurteilung, ob das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ zur Deckung der Wohnbauflächenbedarfe in den unterschiedlichen Segmenten notwendig ist, erfolgt in den nächsten Kapiteln eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven. Sie erfolgen unter der Annahme, dass das neue Baugebiet entwickelt wird. Daher wird im Folgenden das Baugebiet vorgestellt.

Aktuell wird in der Stadt Velen im gleichnamigen Ortsteil ein Bebauungsplan für das Baugebiet BS 46 „Winning“ aufgestellt, welcher Grund für die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose ist. Das neue Baugebiet soll im Süden des Ortsteils Velen im Anschluss an die Bestandsbebauung (Baugebiet Häämkes

Diik) entstehen, um so den zusätzlichen Wohnraum für den gemeindeeigenen Bedarf zu decken. Für die planungsrechtliche Grundlage befindet sich aktuell der Bebauungsplan BS 46 „Winning“ in Aufstellung. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird in einem Parallelverfahren geändert. Im Rahmen des Regionalplans ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich und Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ gekennzeichnet.

Die städtebaulichen Ziele für das neue Baugebiet legen den Fokus auf das in Velen dominierende Segment der Einfamilienhäuser. Jedoch soll auch in einem angemessenen Umfang die Möglichkeit zum Bau von Mehrfamilienhäusern gegeben werden. So soll die Möglichkeit zur Verfügung stehen, innovative Wohnkonzepte für Mehrgenerationen – Wohnen und junge Familie in Velen zu etablieren. So möchte die Stadt Velen das Wachstumspotenzial nutzen und die vorhandene Nachfrage an die Stadt binden. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen (56 bis 112 WE). Darüber hinaus sind jedoch auch Doppelhaushälften (20 bis 40 WE), Reihenhäuser (4 WE) und drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten geplant. Nach Einschätzungen der Stadt Velen wird sich die tatsächliche Umsetzung, an dem unteren Wert der möglichen Bebauung orientieren, was einer Bebauung von insgesamt 100 Wohneinheiten entspricht.

Abbildung 25: Bebauungskonzept (Planungsstand 27.10.2021)



Quelle: Stadt Velen

5.4. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden zunächst die relevanten Flächenarten bestimmt und die Flächenreserven zusammengetragen und in ein Excel-basiertes Baulandkataster überführt, um es einer gutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Velen zu unterziehen. Anschließend werden sie in der Bedarfsdeckungsanalyse den Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Velen gegenübergestellt. So können Handlungsoptionen für den Wohnungsbau im Bestand und auf neuen Bauflächen aufgezeigt und bewertet werden.

5.4.1 Überblick über die Flächenreserven

Relevante Flächenreserven für die Wohnbauflächenbedarfsanalyse sind die Wohnbaureserven aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie Flächen, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) befinden oder im Innenbereich gemäß §34 BauGB zu bewerten sind. In Abstimmung mit der Stadt Velen wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt und bilanziert. Insgesamt wurden vier Arten von Flächenreserven berücksichtigt:

- Baulücken über 1,0 ha
- Freie Flächen in B-Plan-Gebieten über 12,8 ha
- Reserve ohne B-Plan (§34 BauGB) über 0,3 ha
- Wohnbaureserven im FNP und Regionalplan über 7,4 ha

Die Flächenreserven werden systematisch in einer Excel-basierten Wohnbauflächenübersicht zusammengestellt. Zu jeder Fläche werden die wichtigsten Informationen zu den Flächeneigenschaften wie die Verfügbarkeit von Baurecht und die zeitliche Verfügbarkeit erfasst.

Baulücken sind eine Art von Flächenreserven, auf denen durch Nachverdichtung Wohnraum entstehen kann. Bei Baulücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die im Innenbereich der Stadt Velen liegen und erschlossen sind. Im Jahr 2021 hat die Stadt Velen sowohl im Ortsteil Velen als auch im Ortsteil Ramsdorf die innerstädtischen Potenziale in Form von Baulücken erhoben. Insgesamt konnten so ca. 80 Baugrundstücke identifiziert werden, die der Kategorie Baulücke zuzuordnen sind. Das Baulückenkataster wurde durch eine Befragung der Eigentümer ergänzt, die ergeben hat, dass rd. 20 Prozent der Eigentümer an einer Bebauung interessiert sind.

In Velen existieren nach Angaben der Stadtverwaltung – genau wie in anderen deutschen Kleinstädten – vielschichtige Aktivierungshemmnisse. Nennenswert an dieser Stelle ist die Bodenbevorratung für die Nachkommen oder andere Familienmitglieder, komplizierte Eigentumsverhältnisse oder auch eine unpassende Größe oder Zuschnitt des Grundstückes für die gewünschte Bebauung. In Abstimmung mit der Stadt Velen wurden nur die Baulücken mit einer Größe ab 500 m² berücksichtigt, da erfahrungsgemäß keine Mobilisierungschancen bei kleineren Grundstücken bestehen. Aufgrund der bisherigen Resonanz in Bezug auf die Baulückenaktivierung hält die Stadtverwaltung eine langfristige Mobilisierung dieser Grundstücke für realistisch. Insgesamt ergibt sich aus den Baulücken ein Flächenpotenzial von rd. 5,3 ha, was bei einer theoretischen Mobilisierbarkeit von 20 Prozent einer langfristigen Reserve von rd. 1,1 ha entspricht.

Tabelle 8: Überblick über die Baulücken (langfristige Potenziale)

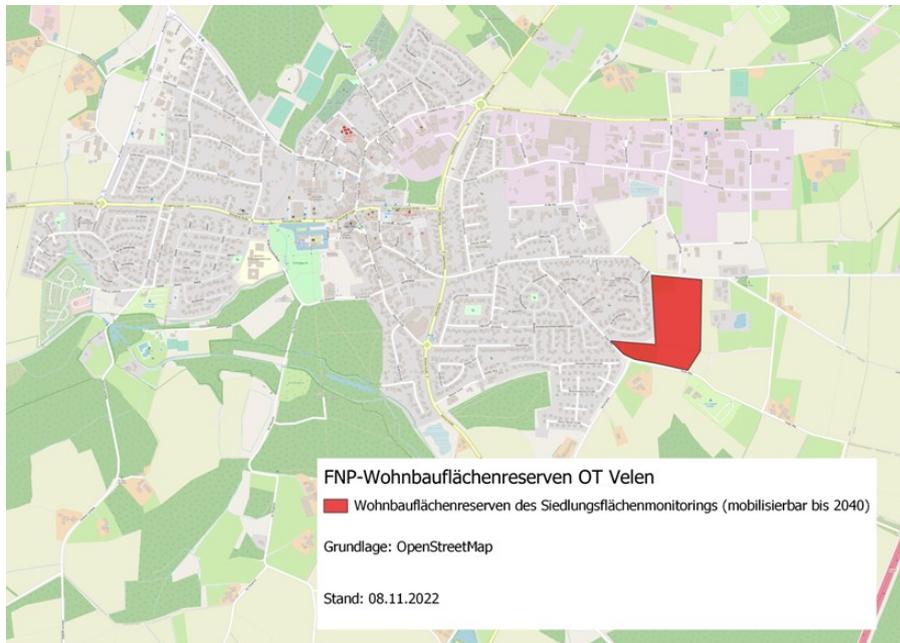
Raumeinheit	Anzahl an Baulücken*	Größe in ha	Theoretisch mobilisierbar (20%) in ha	Anteil der Fläche an gesamt
Velen	32	2,7	0,5	51 %
Ramsdorf	33	2,6	0,5	49 %
Gesamt	65	5,3	1,1**	100 %

*Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Auswertung; *Hinweis: Baulücken unter 500 m² werden nicht berücksichtigt, da diese von der lokalen Stadtverwaltung aufgrund ihrer Größe als nicht für die Bebauung geeignet bewertet worden sind; **Abweichung in der gesamten Summe bedingt durch die Rundung*

Die Stadt Velen betreibt ein aktives Flächenmanagement, sodass die Stadtverwaltung zu den großen Reserveflächen aus dem B-Plan, FNP und Regionalplan die Möglichkeit der Aktivierung einschätzen kann. Aktuell steht der Mobilisierung der einzelnen Flächen die fehlende Bereitschaft von Grundstückseigentümern, ihre Grundstücke für eine grundsätzlich zulässige wohnbauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen oder selbst zu bebauen, entgegen. Da im Zuge dieses Gutachtens die Wohnbauflächenbedarfe bis 2040 ermittelt werden, wurden alle Flächen mit einem Mobilisierungszeitraum nach 2040 nicht berücksichtigt.

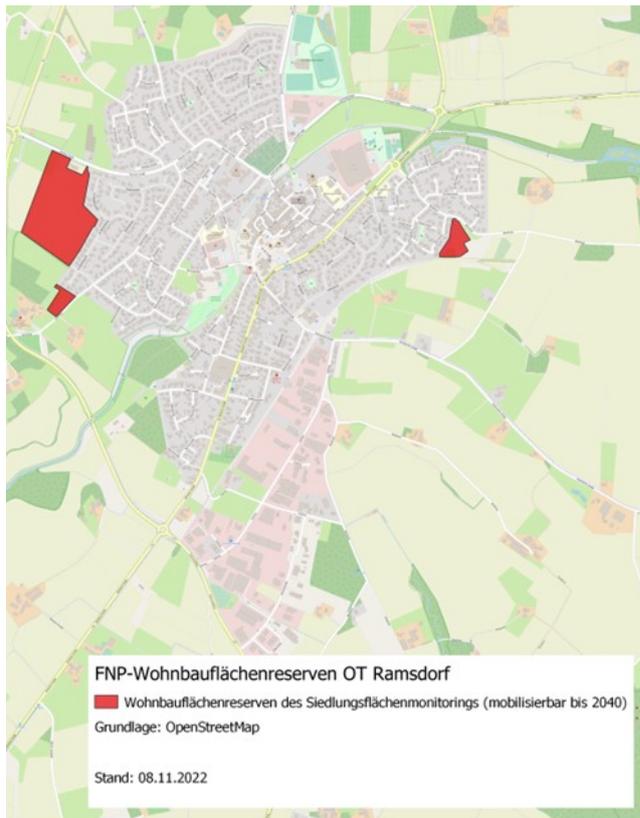
Die Reserveflächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring wurden nachfolgend kartografisch abgebildet und in der Excel-basierten Wohnbauflächenübersicht durch die weiteren Reserveflächen der Stadt Velen ergänzt.

Abbildung 26: FNP-Wohnbauflächenreserven im Ortsteil Velen lt. Siedlungsflächenmonitoring (Stand 08.11.2022)



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Auswertung; Hinweis: ohne Berücksichtigung der Wohnbauflächenreserven auf gemischten Flächen; nicht alle Wohnbauflächenpotenziale liegen der Stadt als Geodateninformationen vor; dargestellt ist die Wohnbaureserve im FNP im Ortsteil

Abbildung 27: FNP-Wohnbauflächenreserven im Ortsteil Ramsdorf lt. Siedlungsflächenmonitoring (Stand 08.11.2022)



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Auswertung; Hinweis: ohne Berücksichtigung der Wohnbauflächenreserven auf gemischten Flächen; nicht alle Wohnbauflächenpotenziale liegen der Stadt als Geodateninformationen vor; dargestellt sind freie Flächen aus B-Plan-Gebieten und Wohnbaureserven aus dem FNP

Die Flächenreserven in den verschiedenen Arten – ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten Baulücken - lassen sich der folgenden Tabelle entnehmen. Insgesamt hat Velen zwölf Reserveflächen aus dem B-Plan, FNP und Regionalplan mit einer Flächengröße von rd. 28,7 ha¹⁵. Allerdings sind aufgrund von Aktivierungshemmnissen nur sechs Flächen mit insgesamt rd. 20,4 ha bis 2040 realistisch aktivierbar. Zwei Reserveflächen sind darüber hinaus bereits als Tauschflächen für das neue Baugebiet BS 46 „Winning“ vorgesehen und werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Tabelle 9: Überblick über die betrachteten Flächenreserven

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	Bruttofläche insgesamt in ha	Bruttofläche insgesamt in m ²
B-Plan-Gebiet	3	12,8	12.800
Wohnbaureserve im FNP	2	7,4	7.400
Reserve ohne B-Plan (§34 BauGB)	1	0,3	3.000
Gesamt	6	20,4	20.400

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Auswertung

Um einen Überblick über die Nachfrage nach den aktuellen Baugrundstücken zu erhalten, hat die Stadt Velen eine Interessentenliste erarbeitet, auf denen die Personen eingetragen sind, die aktuell Interesse an einem Baugrundstück haben. Laut des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes reicht eine Interessenbekundung allein nicht aus, um den Bedarf an Wohnbauflächen nachzuweisen. Trotzdem spiegelt sich durch die Erstellung dieser Liste die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum wider. Aktuell haben 185 Haushalte Interesse daran, ein Baugrundstück in der Stadt zu kaufen. Das Kaufinteresse liegt aktuell zum

¹⁵ Die einzelnen Aktivierungshemmnisse sind der Excel-basierten Wohnbauflächenübersicht zu entnehmen

größten Teil bei Eigennutzern, aber auch Investoren sind daran interessiert, ein Grundstück primär für den Geschosswohnungsbau zu erwerben. Mehr als zwei Drittel der Personen, die ein Baugrundstück nachfragen, kommen aus Velen selbst. Dieser Sachverhalt stützt die Aussage der Marktexperten, dass aktuell ein großer Mangel an Baugrundstücken besteht. Nicht nur Personen außerhalb der Stadt Velen haben keine angemessene Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung. Auch die Nachfrage von den Personen, die bereits in der Stadt wohnen, kann derzeit nicht bedient werden. Alle interessierten Personen äußern ein kurzfristiges Interesse, welches den Zeitraum von fünf Jahren in keinem Fall überschreitet. Das geäußerte Interesse spiegelt die Aussagen lokaler Marktexperten in Bezug auf den angespannten Wohnungsmarkt durch ein fehlendes Angebot an Baugrundstücken **wider**. Langfristig wird das die Konsequenz mit sich bringen, dass die Personen, die kein Baugrundstück in der Stadt finden, in die umliegenden Städte des Kreises Borken abwandern, wie es aktuell bereits zu beobachten ist.

5.4.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

Nachfolgender Abschnitt umfasst die Bilanzierung der verschiedenen Wohnbaupotenziale hinsichtlich ihrer zeitlichen Mobilisierbarkeit und ihrer Zugehörigkeit zu einem der beiden Velener Ortsteile. Für die Einschätzung zur Mobilisierung der Flächen wurden zwei Mobilisierungszeiträume gebildet. Der kurz- bis mittelfristige Realisierungszeitraum bezieht sich auf die Jahre von 2022 bis 2030 und der langfristige Zeitraum reicht von 2031 bis 2040.

Aktuell verfügt die Stadt Velen über zwei Wohnbaureserveflächen, in denen ein B-Plan besteht bzw. in Aufstellung ist, und welche bis zum Jahr 2030 Wohnungsbedarfe bedienen können (Stand Dez. 2022). Das ist zum einen das Baugebiet „Musekamp“ im Westen des Ortsteils Ramsdorf, welches über eine Bruttowohnbaufläche von 6,7 ha verfügt. Insgesamt umfasst das Baugebiet 110 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Aktuell wird die Entwicklung der Fläche noch durch eine Hochspannungsleitung und der damit einhergehende Schutzabstand beeinträchtigt. Bei der zweiten kurz- bis mittelfristigen mobilisierbaren Wohnbauflächenreserve handelt es sich um das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ im Süden des Ortsteils Velen, das über eine Bruttowohnbaufläche von 5,5 ha verfügt. Der B-Plan für diese Fläche befindet sich aktuell in der Aufstellung (vgl. Kapitel 5.1). Die Reservefläche ist die Einzige, welche bis 2030 die Wohnungsbedarfe Velens im Geschosswohnungsbau decken kann.

Langfristig betrachtet, befinden sich zwei kleinere Reserveflächen im Ortsteil Ramsdorf. Auf der Fläche „Flurstück 397“ werden nach Einschätzungen der Stadt langfristig Einfamilienhäuser entstehen. Auf der zweiten Flächenreserve „Baulücke“ besteht kein entsprechendes Planungsrecht und wird demnach gem. §34 BauGB beurteilt. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Ortsteil Ramsdorf und eignet sich aus Sicht der Stadt sowohl für Eigenheime als auch für Mehrfamilienhäuser.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Velen über zwei Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan. Die deutlich größere Reservefläche „Kreiler Weg“ im Ortsteil Velen wird aus Sicht der Stadt langfristig entwickelt, da Eigentumsinteressen eine aktuelle Entwicklung der Fläche einschränken. Langfristig eignet sich die 6,4 ha große Fläche für den Bau von Eigenheimen. Eine weitere kleinere Reservefläche im Ortsteil Ramsdorf ist die Wohnbaufläche „Beckhook“ mit einer Größe von 0,9 ha, auf welcher langfristig sowohl Eigenheime als auch MFH entstehen können.

Tabelle 10: Bilanzierung der Reserveflächen

Bezeichnung	Größe in ha	Eigentumsverhältnisse	Planungsrecht	Mobilisierbarkeit	Denkbare Bebauung	Ortsteil
Musekamp	6,7	kommunal	B-Plan	kurz- bis mittelfristig	EZFH	Ramsdorf
BS 46 „Winning“	5,5	kommunal	B-Plan (in Aufstellung)	kurz- bis mittelfristig	EZFH/MFH	Velen
Flurstück 397	0,6	privat	B-Plan	langfristig	EZFH	Ramsdorf
Baulücke* Flur [redacted], Flurstück [redacted] und [redacted]	0,3	privat	ohne B-Plan (§34 BauGB)	langfristig	EZFH/MFH	Ramsdorf
Erweiterung Wohnbauflächen "Kreiler Weg", nördlich Kreiler Weg	6,4	privat / kommunal	FNP	langfristig	EZFH	Velen
Wohnbaufläche "Beckhook", VI. Bauabschnitt	0,9	privat / kommunal	FNP	langfristig	EZFH/MFH	Ramsdorf

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Auswertung; Hinweis: alle Baulücken mit einer Größe von über 0,2 ha werden aufgrund ihrer Größenordnung als Reservefläche berücksichtigt¹⁶

Insgesamt verteilt sich das kurz- bis mittelfristig mobilisierbare Potenzial auf zwei große Reserveflächen, die sich in kommunalem Besitz befinden. Die einzelnen Flächen, welche langfristig mobilisierbar sind generell – bis auf die Flächenreserve aus dem FNP – kleiner und zum großen Teil in privatem Besitz.

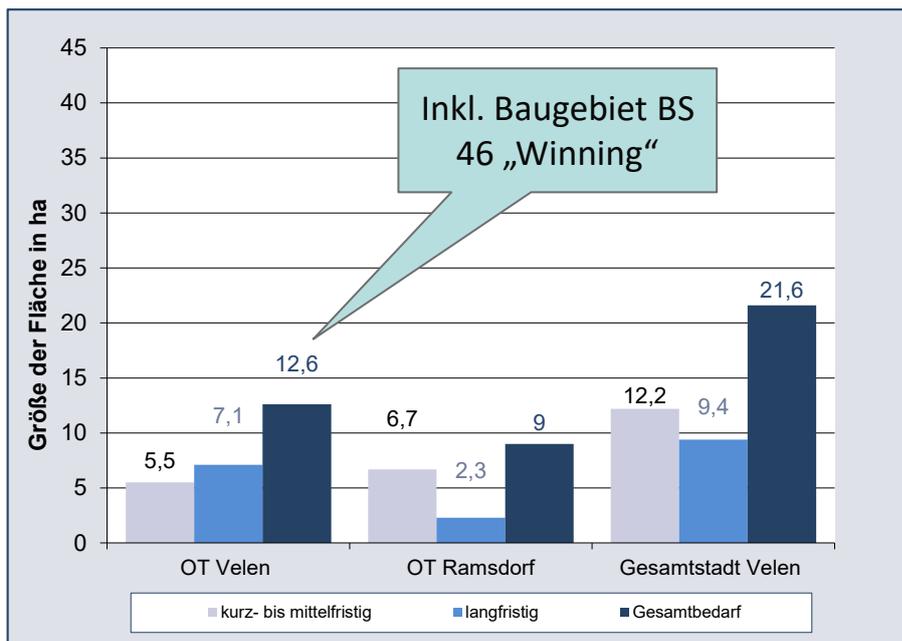
Tabelle 11: Übersicht Wohnbauflächenreserven nach Mobilisierbarkeit (insgesamt, Stand Dez. 2022)

Fläche nach Planungsrecht	Kurz- bis mittelfristig mobilisierbar (Fläche in ha)	Langfristig mobilisierbar (Fläche in ha)
B-Plan	12,2	0,6
Reserve ohne B-Plan (§34 BauGB)	0	0,3
FNP	0	7,4
Baulücken	0	1,1
Insgesamt	12,2	9,4

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen; Hinweis: Flächenreserven wurden zusammen mit den zuständigen Akteuren in der Verwaltung bewertet und die Mobilisierbarkeit wurde qualitativ eingeschätzt

Die Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven in Hinblick auf die teilräumliche Verortung und zeitliche Mobilisierbarkeit ergibt, dass kurz- bis mittelfristig eine größere Reserve im Ortsteil Ramsdorf besteht. Insgesamt ist das Verhältnis an dieser Stelle jedoch ausgeglichen. Die langfristig mobilisierbaren Flächenreserven konzentrieren sich hingegen auf den Ortsteil Velen.

¹⁶ Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2020, S. 22

Abbildung 28: Mobilisierbarkeit der Flächen in den Ortsteilen (Stand Dez. 2022)


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Velen, eigene Darstellung Hinweis: Flächenreserven wurden zusammen mit den zuständigen Akteuren in der Verwaltung bewertet und die Mobilisierbarkeit wurde qualitativ eingeschätzt

5.4.3 Kennwerte zur Ermittlung der Flächenbedarfe

Um nachzuweisen, ob ein Bedarf für das neue Baugebiet BS 46 „Winning“ in der Stadt Velen besteht, müssen die Wohnbauflächenbedarfe und die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenübergestellt werden. Um vergleichbare Größen zu erhalten, ist eine Umrechnung der Bedarfe (WE) in Flächen (ha) notwendig.

Die Bruttowohnbaufläche wird ermittelt, indem die ermittelten Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen mit den für die Gemeindegrößenklasse und Siedlungsstruktur typischen Flächenkennziffern multipliziert werden. Diese Werte spiegeln die durchschnittliche Bebauungsdichte in der Stadt Velen wider. Zu dieser errechneten Nettowohnbaufläche ist noch der Flächenanteil für die Erschließung und für Wohnfolgenutzungen (z. B. Infrastruktureinrichtungen) hinzuzurechnen.

Für die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose werden die Flächenkennziffern entsprechend der Gemeindegrößenklasse angenommen und durch statistische Werte auf Grundlage des Wohnungsbestandes und ausgewerteter Wohnungsmarktannoncen im Teilsegment der Eigenheime ergänzt. Aufgrund der ländlich ausgeprägten Siedlungsstruktur wird für die gesamte Stadt Velen von einer aufgelockerten Siedlungsstruktur ausgegangen. Die Flächenkennziffern unterscheiden sich im individuellen Wohnungsbau nach den Bauformen der Einfamilienhäuser (freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften sowie Reiheneigenheime) und der Zweifamilienhäuser. Sie wurden durch eine Auswertung von Wohnungsannoncen ergänzt und auf dieser Grundlage ortsspezifisch angepasst, damit die angenommenen Werte im Einklang mit dem Ortsbild stehen und nicht maßgeblich davon abweichen. Bei der Auswertung wurde neugebaute Eigenheime berücksichtigt, die im Zeitraum 2014 bis 2021¹⁷ in der Stadt Velen auf dem Immobilienportal inseriert worden sind. Die Auswertung hat für das Segment der Einfamilienhäuser eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 550 m² ergeben, welche der Berechnung zugrunde gelegt wird. Für die Zweifamilienhäuser wurde eine Grundstücksgröße von 650 m² ermittelt. Der Wert orientiert sich jeweils an einem Durchschnitt für das betreffende Teilsegment. Die Verteilung der Wohnungsbedarfe im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser orientiert sich an den Baufertigstellungen (Neubau) in der letzten Dekade.¹⁸ Die

¹⁷ Das Referenzjahr 2022 wurden aufgrund von zu geringen Fallzahlen nicht berücksichtigt.

¹⁸ Bautätigkeiten von 2011 bis 2020, da die Stadt Velen im Jahr 2021 eine überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit in MFH aufweist durch die neu geschaffenen Pflegeapartments

neugebauten Wohnungen in der Stadt Velen sind zu 65 Prozent in Einfamilienhäusern und zu 35 Prozent in Zweifamilienhäusern realisiert worden. Dieses Verhältnis wird der Kalkulation der Wohnbauflächenpotenziale zugrunde gelegt. Im Geschosswohnungsbau wurde die für die Gemeindegrößenklasse typische Flächenkennziffer durch die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ergänzt. Ein Mehrfamilienhaus in Velen hat im Durchschnitt fünf Wohneinheiten. Durch die Kalkulation mit sechs Wohneinheiten¹⁹ orientiert sich die Berechnung wie in den anderen Teilsegmenten an unteren und leicht flächensparenden Werten, die jedoch immer noch einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechen. Für Mehrfamilienhäuser wird eine Grundstücksgröße von 1.200 m² angenommen.

Durch die Ergänzung des Erschließungsanteils wird die Nettowohnbaufläche in die Bruttowohnbaufläche umgewandelt. Im Regionalplan Münsterland 2010 macht die Bezirksregierung keine Angaben zu den Erschließungsanteilen. Im Jahr 2022 hat eine Studie des BBSR²⁰ jedoch ergeben, dass ein Wohnbaugelände im Durchschnitt zu 80 Prozent aus Nettowohnbaufläche besteht. Auf dieser Grundlage wird für die Stadt Velen angenommen, dass 20 Prozent der Flächen in künftigen Wohnbaugeländen den Flächen zur Erschließung sowie Grün- und Ausgleichsflächen dienen. Dieser Wert wird auch von anderen Bezirksregierungen wie Arnsberg und Detmold zugrunde gelegt. Laut Studien wie dem Siedlungsflächenmonitoring (2020) sind die Erschließungsabzüge im städtischen Raum höher. Aus gutachterlicher Sicht ist für Velen mit der ländlich geprägten Siedlungsstruktur eher der geringere Anteil von 20 Prozent anzunehmen.

Insgesamt ergibt sich folgende Berechnungsgrundlage:

Abbildung 29: Gemeindegrößenklasse typische Flächenkennziffern für die Stadt Velen



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: ImmobilienScout 24 Auswertung 01/2012-03/2022, IT.NRW, interne Datenbank auf Grundlage von erstellten Gutachten durch InWIS, BBSR 2022, eigene Darstellung; Hinweis: EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

5.5. Zwischenfazit Bedarfsdeckungsanalyse

In den folgenden Arbeitsschritten erfolgt eine Gegenüberstellung der Wohnbauflächenpotenziale und der ermittelten Wohnbedarfe auf neuen Wohnungsbauflächen. Die Wohnungsbedarfe wurden dafür mit den für Velen typischen Flächenkennziffern in Flächen umgerechnet. Das Ergebnis zeigt auf, ob und inwieweit der Neubaubedarf auf den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen gedeckt werden kann. Bei der Gegenüberstellung wird nach dem Entwicklungshorizont und der Gesamtstadt bzw. den beiden Ortsteilen unterschieden.

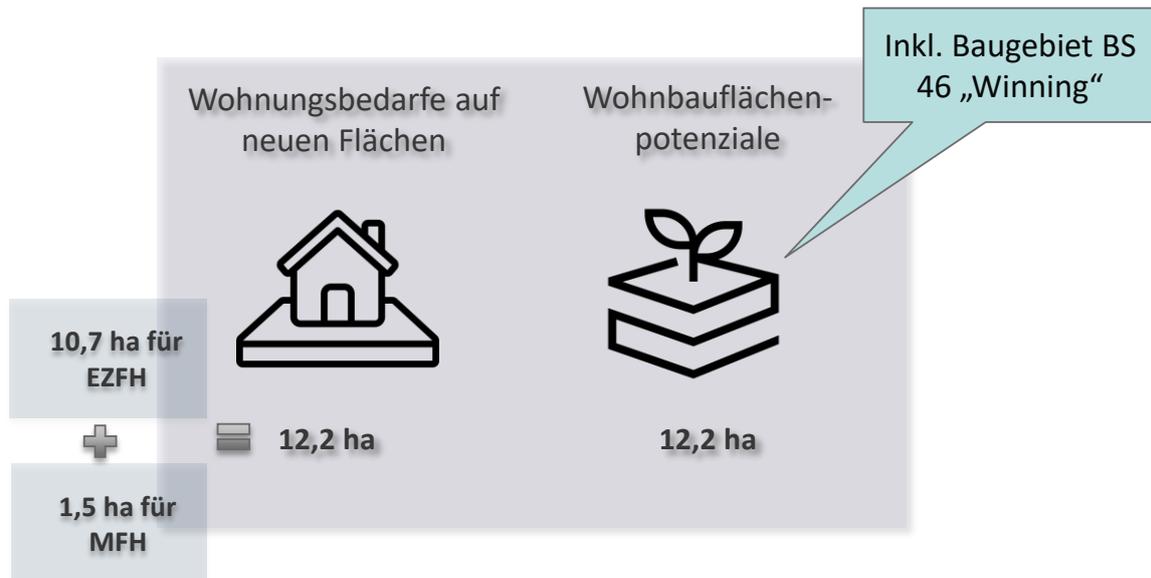
Da das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ bis 2030 (kurz- bis mittelfristig) entwickelt werden soll, ist dieser Zeitraum für den Bedarfsnachweis von großer Relevanz. In der nachfolgenden Abbildung werden die Wohnbauflächenpotenziale den ermittelten Wohnbauflächenbedarfen gegenübergestellt. Bis zum Jahr 2030 (kurz- bis mittelfristig) hat die Stadt Velen Wohnbauflächenpotenziale von insgesamt

¹⁹ Der Umfang von sechs Wohnungen ist einer InWIS-internen Datenbank von Dichtewerten in der betreffenden Gemeindegrößenklasse entnommen, die im Rahmen der InWIS-Kommunalberatung angelegt wurde

²⁰ BBSR 2022: Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden, S. 75

12,2 ha. Davon befinden sich 5,5 ha (BS 46 „Winning“) im Ortsteil Velen und die restlichen 6,7 ha (Baugebiet „Musekamp“) im Ortsteil Ramsdorf. Demgegenüber besteht kurz- bis mittelfristig im gesamten Stadtgebiet ein Wohnbauflächenbedarf von 10,7 ha für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 1,5 ha werden für den Geschosswohnungsbau benötigt. Insgesamt liegt der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 bei 12,2 ha und deckt sich demnach mit den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenzialen. Somit können die Wohnbauflächenbedarfe in Velen nur gedeckt werden, wenn bis zum Jahr 2030 sowohl das Baugebiet „Musekamp“ als auch BS 46 „Winning“ entwickelt werden. Ohne das Baugebiet BS 46 „Winning“ ergibt sich kurz- bis mittelfristig eine Diskrepanz zwischen Bedarfen und Potenzialen von 5,5 ha.

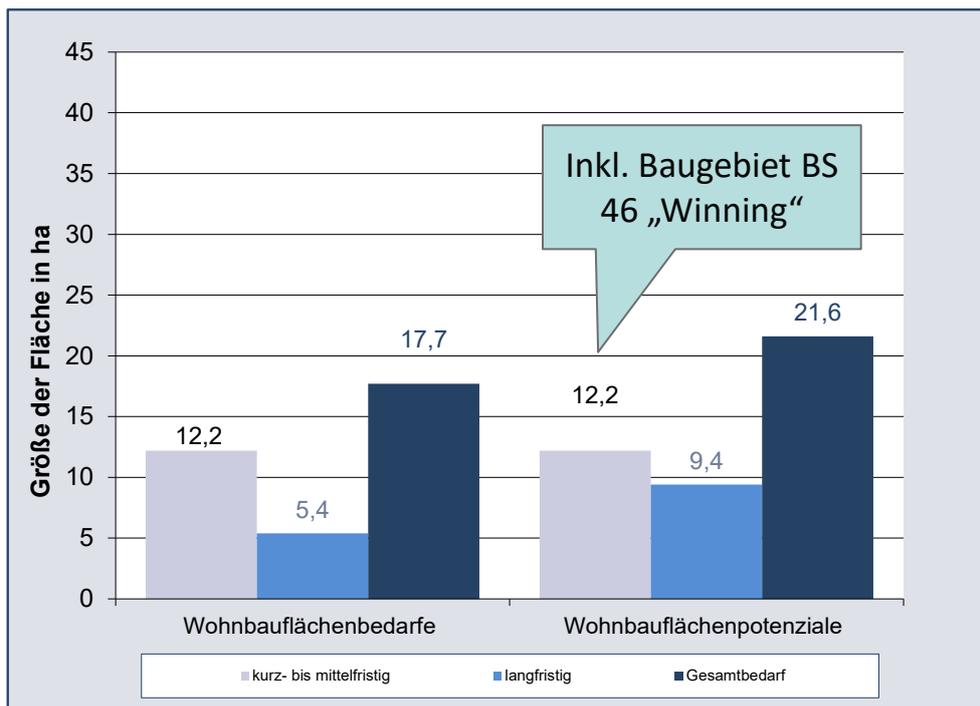
Abbildung 30: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale bis 2030



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Wohnungsbedarfsprognose und Baulandkataster der Stadt Velen, eigene Berechnung und Darstellung

In Hinblick auf die Entwicklung bis 2040 hat die Stadt Velen aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale von insgesamt 21,6 ha, wovon der größte Teil mit einer Größe von 12,6 ha im Ortsteil Velen liegt und die weiteren 9,0 ha im Ortsteil Ramsdorf. Bis 2040 wird die Stadt Velen für die Deckung der Bedarfe an Ein- und Zweifamilienhäusern einen Wohnbauflächenbedarf von 13,4 ha benötigen und 4,2 ha für den Geschosswohnungsbau. Insgesamt ergibt sich daraus ein Wohnbauflächenbedarf von 17,7 ha²¹. Bis 2040 hat die Stadt dementsprechend mehr Wohnbauflächenpotenziale als -bedarfe. Auf langfristige Sicht könnte sich in der Stadt ein Flächenüberhang von 3,9 ha entwickeln. Aus gutachterlicher Sicht ist eine gewisse Reserve jedoch sinnvoll, da nicht garantiert werden kann, dass tatsächlich alle Flächen mobilisiert werden und die Bedarfe decken können.

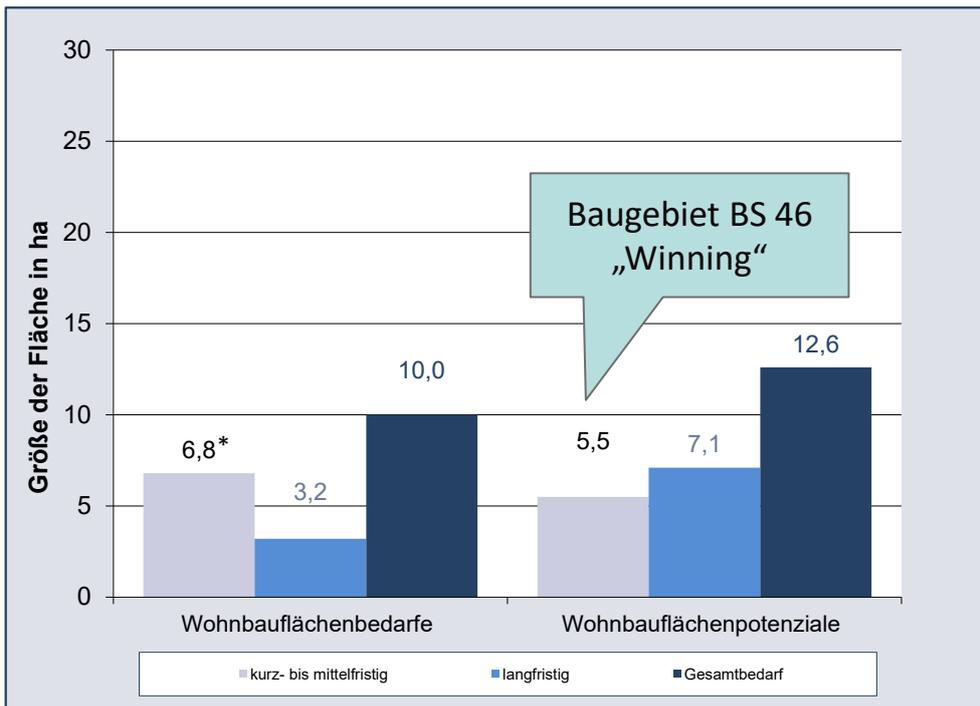
²¹ Hinweis zur Berechnung: Abweichung in der gesamten Summe bedingt durch die Rundung

Abbildung 31: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und -potenziale nach Entwicklungshorizont


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Wohnungsbedarfsprognose und Baulandkataster der Stadt Velen, eigene Berechnung und Darstellung; (Hinweis: kurz- bis mittelfristig: 2022 bis 2030 und langfristig: 2031 bis 2040)

In der nachstehenden Grafik werden die Wohnbaupotenziale den Wohnbauflächenbedarfen auf kleinräumiger Ebene im Ortsteil Velen gegenübergestellt. In diesem Ortsteil wird die Relevanz der Entwicklung des Baugebiets BS 46 „Winning“ in Hinblick auf die kurz- bis mittelfristige Deckung der Wohnungsbedarfe besonders deutlich. Bis 2030 besteht ein Wohnbauflächenbedarf von 6,8 ha, wovon rd. ein Hektar der Bedarfsdeckung im Geschosswohnungsbau dienen. In Velen besteht in diesem Entwicklungshorizont jedoch nur das Baugebiet BS 46 „Winning“ als kurzfristig mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial. Nach Aussagen der lokalen Marktexperten besteht allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein hoher Bedarf an Bauplätzen, welcher dazu führt, dass Interessenten von Baugrundstücken bereits in Umland ausweichen. Laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose wird dieser erhöhte Bedarf an Wohnbauflächen erst langfristig betrachtet auf 3,2 ha sinken und übertrifft bis 2040 das vorhandene Potenzial von 7,1 ha. Langfristig besteht durch die Wohnbaufläche „Erweiterung Wohnbaufläche Keiler Weg, nördlich Keiler Weg“ mit einer Größe von 6,4 ha ein größeres Wohnbauflächenpotenzial. Jedoch eignet sich diese Fläche auch nur zur Deckung der Bedarfe an Ein- und Zweifamilienhäusern im Ortsteil. Insgesamt entsteht im Ortsteil Velen bis 2040 in Hinblick auf die Wohnbauflächenpotenziale ein Handlungsspielraum von rd. 2,6 ha.

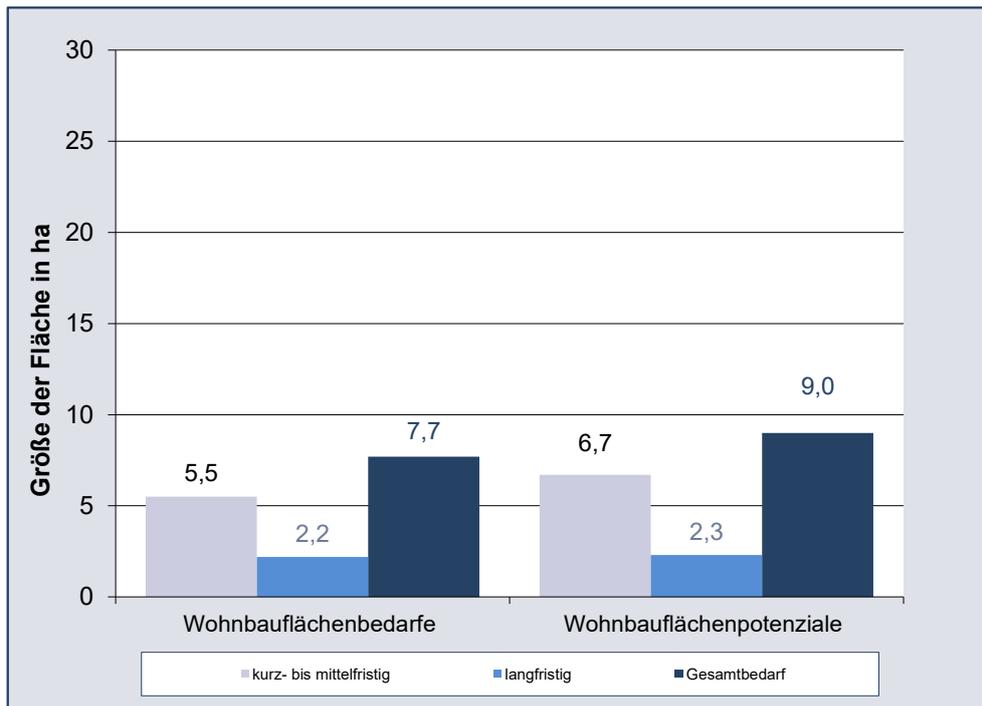
Abbildung 32: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale nach Entwicklungshorizont im OT Velen



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Wohnungsbedarfsprognose und Baulandkataster der Stadt Velen, eigene Berechnung und Darstellung; (Hinweis: kurz- bis mittelfristig: 2022 bis 2030 und langfristig: 2031 bis 2040)

Im Ortsteil Ramsdorf ist der Bedarf an Wohnbauflächen etwas geringer als im Ortsteil Velen. Kurz- bis mittelfristig hat die Bedarfsdeckungsanalyse ergeben, dass die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im Baugebiet „Musekamp“ die Wohnbauflächenbedarfe übersteigen. Allerdings entstehen in diesem Baugebiet ausschließlich Einfamilienhäuser, sodass der Bedarf an Zwei- und Mehrfamilienhäusern, der auch durch die lokalen Marktexperten bestätigt wird, nicht gedeckt werden kann. Im langfristigen Entwicklungshorizont kann ein leichtes Defizit von 0,1 ha erwartet werden, was durch die kurz- bis mittelfristigen Potenziale jedoch ausgeglichen werden kann, da insgesamt ein Flächenüberhang von 1,3 ha prognostiziert wird.

Abbildung 33: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale nach Entwicklungshorizont im OT Ramsdorf



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Wohnungsbedarfsprognose und Baulandkataster der Stadt Velen, eigene Berechnung und Darstellung; (Hinweis: kurz- bis mittelfristig: 2022 bis 2030 und langfristig: 2031 bis 2040)

Zwischenfazit zu Wohnbauflächenangebot und Bedarfsdeckungsanalyse

- Aus gutachterlicher Sicht können die Wohnbauflächenbedarfe in der Stadt Velen kurz- bis mittelfristig mit den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen gedeckt werden; das gilt jedoch nur, wenn das Baugebiet BS 46 „Winning“ entwickelt wird.
- Dem Ortsteil Velen steht bis 2030 nur die Wohnbaufläche BS 46 „Winning“ zur Deckung der Wohnbedarfe auf neuen Flächen zur Verfügung. Lokale Marktexperten bestätigen einen Mangel an Bauplätzen, der bereits zur Abwanderung in umliegende Gemeinden führt.
- Bis 2030 stehen 12,2 ha aus B-Plan-Reserven zur Verfügung, was einem Anteil von 56 Prozent der gesamten Wohnbauflächenpotenziale bis 2040 entspricht.
- Es ist damit zu rechnen, dass der kurzfristige Wohnbauflächenbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser ausschließlich im Baugebiet BS 46 „Winning“ gedeckt werden kann.
- 9,4 ha der Wohnbauflächenpotenziale sind langfristig realisierbar und setzen sich aus Flächenreserven aus dem B-Plan, FNP, Reserve ohne B-Plan (§34 BauGB) und Baulücken zusammen.
- Insgesamt könnte sich bis 2040 ein geringfügiger Flächenüberhang entwickeln. Dieser würde jedoch aus heutiger Perspektive nur eintreten, wenn alle vorhandenen Wohnbauflächenreserven inklusive der Baulücken mobilisiert werden könnten. Aufgrund zahlreicher Aktivierungshemmnisse von Wohnbauland und Planungsunsicherheiten über einen so langen Betrachtungszeitraum hinweg ist ein gewisser Flächenüberhang aus gutachterlicher Sicht für eine Kommune durchaus von Vorteil. So kann eine Kommune in der Deckung ihrer Wohnungsbedarfe handlungsfähig bleiben, auf nicht entwicklungs- oder verkaufsbereite Eigentümer, auf mögliche Verzögerungen in der Entwicklung oder sich ändernde liegenschaftliche, planerische oder auch fachgesetzliche Faktoren reagieren.

6. Zusammenfassende Bewertung der Bedarfsdeckung

In diesem abschließenden Kapitel werden die zentralen Ergebnisse und wichtigsten Entwicklungstrends aus den vorangegangenen Bausteinen zur Marktsituation sowie zu den Wohnungs- sowie Wohnbauflächenbedarfen zusammengetragen. Im Ergebnis erfolgt eine qualitative Einordnung und Bewertung der Trends in den relevanten Teilmärkten und auf Ebene der beiden Ortsteile. Es wird zudem aufgezeigt, wie sich das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ als Wohnraumreserve in die Bewertung der Bedarfsdeckung einordnet.

Die Stadt Velen stellt sich als attraktiver Wohnstandort für Familien dar und liegt in einer wirtschaftlich starken Region des Westmünsterlandes. Die Bevölkerung Velens hat sich in den vergangenen Jahren stabil entwickelt und wächst leicht. Im Gegensatz zum bundesweiten Trend zeichnet sich Velen durch einen leichten Geburtenüberschuss aus, was zusammen mit Wanderungsgewinnen zu einem leichten Wachstum führt. Ein wichtiger Aspekt in der Wohnraumentwicklung ist die infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Geschäften des täglichen Bedarfs, medizinischen Angeboten usw., die in der Stadt Velen verglichen mit anderen Städten im ländlichen Raum zufriedenstellend und familienorientiert ist. Die Wanderungsstatistik nach Altersgruppen zeigt, dass der Zuzug von Familien im Vergleich zu anderen größeren Kleinstädten unterdurchschnittlich ist. Da die familienbezogene Infrastruktur gut ausgebildet ist, ist der Grund für diese Entwicklung in fehlenden Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung zu suchen, was von lokalen Marktexperten bestätigt wird.

In den letzten Jahren ist Velen wirtschaftlich stark gewachsen. Im Vergleich zum Kreis Borken verzeichnet die Stadt einen überdurchschnittlichen Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Das daraus resultierende Wachstumspotenzial wird aktuell nicht in hinreichendem Maße von der Stadt ausgeschöpft, was auch ein Blick auf die Bevölkerungsstatistik bestätigt. Bislang fehlt es laut der lokalen Marktexperten an hinreichend Bauplätzen für die Baufertigstellung von Eigenheimen. Darüber hinaus mangelt es in der Stadt an geeigneten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau, was in den letzten Jahren zu einer gehemmten Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern geführt hat. Infolgedessen hat sich auf dem Velener Wohnungsmarkt in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang angestaut, der zumindest kurz- bis mittelfristig eine erhöhte Bautätigkeit fordert.

Der Wohnungsmarkt in Velen ist derzeit defizitär aufgestellt. Die maßgeblichen Handlungserfordernisse bestehen aktuell darin, dass Wohnungsangebot in allen Segmenten bedarfsgerecht auszuweiten. Dabei ist zu beachten, dass die Wohneigentumsbildung im ländlichen Raum einen hohen Stellenwert hat. Bedingt durch das fehlende Angebot an neugebauten Eigenheimen und Bestandseigenheimen erfolgt in diesem dominierenden Marktsegment aktuell häufig ein Immobilienaustausch innerhalb des Bekanntenkreises. Das hat zur Folge, dass Personen von außerhalb Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt der Stadt haben und der Zuzug dadurch gehemmt wird. Aber auch die Personen aus Velen stehen vor diesen Problemen am Wohnungsmarkt. Bereits jetzt sind die Folgen davon in der Stadt Velen zu beobachten, da bereits Abwanderungen in die umliegenden Nachbargemeinden bestehen.

Eine zusätzliche Marktanspannung ist auch in dem Segment der Mietwohnungen in Velen zu spüren, welche durch die geringe Bautätigkeit in den letzten Jahren und den fehlenden Bestandswohnungen hervorgerufen worden sind. Bedingt durch die aktuelle Situation werden vor allem preiswerte Wohnungen „unter der Hand“ vergeben, sodass an dieser Stelle wie im Segment der Eigenheime Zuzugsbarrieren entstehen. Insbesondere für junge Arbeitnehmer mit einem geringen Einkommen, die in der Stadt Velen angestellt sind, ist der Zugang zu Mietwohnungen für die Zuzugsentscheidung essenziell. Im Bereich der Eigentumswohnungen sollte der Fokus künftig stärker auf bezahlbaren und barrierefreien Eigentumswohnungen liegen, um in einem älteren Eigenheim einen Generationenwechsel herbeizuführen und so Potenziale im Bestand zu schaffen.

Die Ermittlung der Wohnungsbedarfe, die der Wohnbauflächenbedarfsprognose zugrunde liegt, basieren auf der Bevölkerungsprognose von IT.NRW. Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung ist jedoch positiver als die Prognosezahlen. Die aktuelle Prognose geht noch bis zum Jahr 2027 von einem Bevölkerungswachstum für die Stadt Velen auf 13.178 Personen aus, bevor diese anschließend wieder in geringer Dynamik rückläufig ist. Die Bevölkerungsprognose, welche dem Regionalplan zugrunde liegt, hat die bisherige Bevölkerungsentwicklung etwas unterschätzt, denn Velen weist bereits im Jahr 2021 die ursprünglich für 2025 prognostizierte Einwohnerzahl auf.

Das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ soll in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum entwickelt werden und bis zum Jahr 2030 einen nennenswerten Teil der örtlichen Wohnbedarfe decken. In Velen hat sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang angestaut, der kurz- bis mittelfristig eine erhöhte Bautätigkeit fordert. Für die Stadt Velen wurde ein Wohnraumbedarf von insgesamt 351 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert, der sich auf 253 Wohneinheiten in Eigenheimen und 98 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern verteilt. Bis zum Jahr 2040 ermittelt die Prognose einen Bedarf von 623 Wohneinheiten, verteilt auf 370 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 253 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Die Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen zeigt, dass die Gruppe der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren innerhalb des Prognosezeitraums in das Seniorenalter wachsen und dort einen enormen Anstieg auslösen werden. Aber auch die hochaltrige Bevölkerungsgruppe (80 +) wird in der Stadt Velen sehr stark ansteigen, was den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ beeinflussen wird. Für die Wohnraumbedarfe hat diese Entwicklung zur Folge, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in großem Umfang zunehmen wird. Die Nachfrage jüngerer Seniorenhaushalte wird sich künftig auf barrierefreie und -arme Wohnungen konzentrieren. Die hochaltrigen Bevölkerungsgruppen sind hingegen auf ein barrierefreies Wohnangebot mit wohnungsbezogenen Serviceleistungen wie eine Treppenhausreinigung oder ambulant betreutes Wohnen angewiesen. Bereits jetzt mangelt es in Velen an kleinen und barrierefreien Wohnungen. Kürzlich erfolgte im Ortsteil Velen eine Angebotsausweitung des betreuten Wohnens, was auf die Zielgruppe mit erhöhtem Unterstützungsbedarf ausgerichtet ist. Darüber hinaus ist die Schaffung eines vielfältigen und deutlich größeren Angebotes an Wohnformen im Alter künftig von großer Bedeutung.

Von den prognostizierten Wohnungsbedarfen bis 2030 ist es notwendig, 252 Wohneinheiten auf neuen Wohnbauflächen zu decken; die übrigen Bedarfe können im vorhandenen Siedlungsflächenbestand in Baulücken oder durch den Ausbau des vorhandenen Wohnungsbestandes gedeckt werden. Für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum kann die Stadt Velen gemäß der vorhandenen Planungsreserven und ihrer Instrumente zur Aktivierung der Reserven nur zwei Potenzialflächen mobilisieren: Es betrifft die Gebiete „Museumskamp“ und BS 46 „Winning“. Die Bedarfsdeckungsanalyse hat gezeigt, dass die Entwicklung beider Baugebiete zur Deckung der kurz- bis mittelfristig erhöhten Wohnbauflächenbedarfe in Velen notwendig sind. Ein Blick auf die Verteilung der Bedarfe auf Ortsteilebene zeigt die Notwendigkeit des anvisierten Baugebietes BS 46 „Winning“ deutlich. Ohne dieses Wohnbauflächenpotenzial stehen im Ortsteil Velen bis 2030 keine hinreichenden Wohnbauflächenpotenziale zur Deckung der ermittelten Flächenbedarfe zur Verfügung.

Aufgrund des aufgestauten Nachfrageüberhangs, welcher durch die lokalen Marktexperten bestätigt wird, ist die Bautätigkeit besonders in den nächsten Jahren zu erhöhen. Nur durch eine Angebotsausweitung kann die in der Region vorhandene Nachfrage für Velen gewonnen werden. Die vorliegende Haushaltsprognose geht von einem Rückgang der Familienhaushalte ab dem Jahr 2030 aus, wenn nicht mehr Anreize für die Gewinnung von Familien aus der Region gegeben werden (z. B. in Form von Bauplätzen). Für die Stadt Velen würde das die Verjüngung und Stabilisierung der Bevölkerungszahl unterstützen. Eigenheime bilden in Velen zwar das dominierende Marktsegment. Doch auch der Geschosswohnungsbau ist in Hinblick auf die alternde Bevölkerung und das wirtschaftliche Potenzial Velens von großer Relevanz. In Velen wurde die Bautätigkeit in Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren durch ein fehlendes Angebot an passenden Baugrundstücken gehemmt. Betrachtet man die bis 2030 zur Verfügung

stehenden Wohnbauflächenpotenziale, wird deutlich, dass nur das Baugebiet BS 46 „Winning“ die Bedarfe an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern decken kann.

In der Bedarfsdeckungsanalyse wurden auch das Baulückenkataster der Stadt Velen zur Aktivierung ungenutzter Bauflächen der Innenentwicklung berücksichtigt. In der kommunalen Praxis wird nach Einschätzung der Stadt Velen jedoch deutlich, dass diese durch vielfältige Mobilisierungshemmnisse nicht für die Deckung von kurz- bis mittelfristigen Bedarfen zur Verfügung stehen. Es kann aus städtischer Perspektive nicht davon ausgegangen werden, dass die weiteren Flächenpotenziale mit dem Entwicklungshorizont zwischen 2030 und 2040 bereits vorher entwickelt werden können. Insofern ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass Velen auf das anvisierte Baugebiet „Winning“ angewiesen ist, um auf den ermittelten Bedarf angemessen reagieren zu können.

Die Größenordnung des Flächenbedarfs bis 2040 liegt bei 17,7 ha. Die Bedarfsdeckungsanalyse hat aufgezeigt, dass in Hinblick auf den langfristigen Entwicklungshorizont voraussichtlich genügend Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Velen vorhanden sind. Das gilt jedoch nur unter der Prämisse, dass das anvisierte Baugebiet BS 46 „Winning“ realisiert wird und auch bei den anderen Flächen keine Mobilisierungshemmnisse auftreten.

Abgesehen von den beiden neuen Baugebieten „Musekamp“ und „Winning“ ist der Stadt Velen für ihre zukünftige wohnbauliche Entwicklung zu empfehlen, sich prioritär auf den Innenbereich zu konzentrieren. Eine Abweichung von dieser Leitlinie kann dann eintreten, wenn sich die Bevölkerungszahl Velens unvorhersehbar deutlich dynamischer entwickelt als prognostiziert.

7. Anhang

7.1. Erläuterung der ImmoScout 24 Auswertung

- Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der sogenannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.
- Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Zudem werden die Daten durch Gespräche mit regionalen Marktakteuren geprüft. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Bei den IS24-Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei IS24 inseriert wird. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen, u. a. über die Expertengespräche, abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.

Literaturverzeichnis

- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: Analysen Kompakt 07/2015. Bonn
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017. Bonn
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021: Raumordnungsprognose 2040. Haushaltsprognose. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2021. Bonn.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2022: Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. Bonn
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2015: Grundstücksmarktbericht 2015 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2016: Grundstücksmarktbericht 2016 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2017: Grundstücksmarktbericht 2017 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2018: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2019: Grundstücksmarktbericht 2019 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2020: Grundstücksmarktbericht 2020 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 Kreis Borken. Borken
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2022: Grundstücksmarktbericht 2022 Kreis Borken. Borken
- Eichhorn, D.; Oertel, H.; Stutzriemer, S.; Gutting, R. (2012): Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IV. Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 60, S. 205-215.
- Forum KomWoB Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen 2012: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Düsseldorf
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2013: Studie „Wohntrends 2030“. Branchenbericht 6. Berlin
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbarer Wohnraum bricht um ein Drittel ein. Verfügbar unter: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/bezahlbarer-wohnungsbau-bricht-um-ein-drittel-ein/>
- GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Handelsblatt 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023. Düsseldorf
- HSPV 2020: „Wohnen in Velen und Ramsdorf“. Eine Bestands- und Bedarfserfassung sowie Handlungsempfehlungen für die politische Beratung. Gelsenkirchen
- ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst. Wiesbaden
- InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen, InWIS-Bericht Nr. 5/94, Bochum

- IT.NRW (Hrsg.) 2021: Kommunalprofil Velen: Kreis Borken, Regierungsbezirk Münster, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Velen Wohnungsmarktprofil 2021. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2022: Wohnungsmarktbericht NRW 2022. Verfügbar unter: www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung
- Peste Institut 2019: Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potential – Kommunalprofil: Stadt Velen. Hannover
- Regionalverband Ruhr (2021): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2020. Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen. Essen
- RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung 15.12.2022: Wann steigt wieder der Konsum? Essen
- Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“. Düsseldorf
- Wolf, Michael; Henke, Hermann 2010: Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025. Aktualisierte Ergebnisse der Bedarfsberechnungen zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Regionalplanung

