



Handlungskonzept Wohnen

Stadt Haltern am See

Bochum, März 2025

Auftraggeber:

Stadt Haltern am See

Ansprechpartnerin:

Sophie Bohr

Fachbereich 61 Planen und Wirtschaftsförderung

Tel.: 02364/933-281

E-Mail: sophie.bohr@haltern.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 9447-0

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing. | Mira Boler, B.A.

Tel.: 0234-9447-224

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Inhalt

1. Einleitung	8
2. Methodik und Aufbau.....	9
3. Kennzeichen des Wohnstandortes Haltern am See	11
3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	11
3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	20
4. Situation in den Halterner Wohnungsteilmärkten	23
4.1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland	23
4.2. Qualitative Markteinschätzungen	25
4.3. Der Markt für Mietwohnungen (freifinanziert).....	27
4.4. Der Markt für Eigenheime	30
4.5. Der Markt für Eigentumswohnungen	34
4.6. Vertiefungsthemen	36
4.6.1. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen.....	36
4.6.2. Wohnraumpotenziale im Bestand	42
5. Wohnungsbedarfsprognose	50
5.1. Methodische Vorbemerkungen.....	50
5.2. Bevölkerungsprognosen	52
5.2.1. InWIS-Bevölkerungsprognose	52
5.2.2. InWIS-Bevölkerungsszenario „Haltern verjüngt sich“	57
5.3. Exkurs: Bevölkerungsprognosen aus anderen Quellen	59
5.4. Haushaltsprognose	61
5.5. Wohnungsbedarfsprognose	63
5.6. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter.....	73
6. Bilanzierung und Bewertung der Wohnbauflächenreserven	81
6.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven	81
6.2. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenreserven.....	85
7. Ortsteilsteckbriefe.....	89
8. Handlungsempfehlungen.....	98
8.1. Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung	98
8.2. Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung	101
8.3. Zentrale Handlungsfelder	105
8.4. Handlungsfeld: Aktuelle Angebotslücken schließen, zukünftige Wohnbedarfe decken ..	107
8.5. Handlungsfeld: Gestaltungspotenziale zur Schaffung von Wohnungsbau erweitern	109
8.5.1. Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des bestehenden WEV- Verfahrens	110
8.5.2. Stärkung der Bauberatung	111
8.5.3. Errichtung von Werkwohnungen mitdenken.....	112
8.5.4. Erneute Prüfung der Instrumente gemäß § 201a BauGB	113
8.6. Handlungsfeld: Bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern	113

8.6.1. Nachhaltige Baukonzepte fördern	114
8.6.2. Abgabe / Verkauf kommunaler Flächen mit Auflagen	115
8.6.3. Projektspezifische Förderquote als Verpflichtung bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht	116
8.6.4. Angepasstes Satzungsrecht (z.B. Stellplatzschlüssel) bei Wohnungsbau zur Erleichterung von bedarfsgruppengerechten Wohnungen (z.B. altengerecht, öffentlich gefördert) & Wohnungen an Infrastrukturschwerpunkten.....	118
8.6.5. Strategie zur Begrenzung der Entstehung neuer Ferienwohnungen	119
8.7. Handlungsfeld: Nachverdichtung im Bestand fördern / Wohnraumpotenziale aktivieren	119
8.7.1. Forcierung und Stärkung der Innentwicklung durch Innenentwicklungsstrategie	119
8.7.2. Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand	122
8.7.3. Prüfung der Möglichkeiten neuer Instrumente aus der geplanten BauGB-Novelle im Jahr 2024 im Sinne der o.g. Leitlinien	125
8.7.4. Prüfung der Umsetzung und Auswirkungen der Grundsteuer C	126
8.8. Handlungsfeld: Schaffung von Wohnformen im Alter - Demografischen Wandel begleiten	127
8.8.1. Unterstützung des anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand	128
8.8.2. Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen unterstützen	130
8.8.3. Schaffung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen	131
8.9. Handlungsfeld: Kommunikativen Prozess und Monitoring fortsetzen	132
8.9.1. Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums	132
8.9.2. Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen	133
9. Anhang zu methodischen Erläuterungen	135
9.1. Wohnungsannoncenauswertung	135

Abbildungen

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise.....	9
Abbildung 2: Räumliche Lage und verkehrliche Anbindung von Haltern am See	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2024.....	12
Abbildung 4: Einwohnerstand 2022 und Einwohnerentwicklung 2013 bis 2022	13
Abbildung 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2022.....	14
Abbildung 6: Bevölkerung nach Altersgruppen 2022	14
Abbildung 7: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Haltern am See 2013 bis 2023.....	15
Abbildung 8: Wanderungen nach Altersklassen (Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022).....	16
Abbildung 9: Zusammensetzung der privaten Haushalte	17
Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2013 bis 2023	18
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2013 bis 2022 (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich.....	19
Abbildung 12: Kaufkraftindex pro Haushalt 2022	19
Abbildung 13: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen.....	20
Abbildung 14: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Segmenten (Neubau)	21
Abbildung 15: Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2020 bis 2022	21
Abbildung 16: Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau inkl. Umsatzsteuer; 2021=100	24
Abbildung 17: Bauzinsentwicklung bei 15 Jahre Sollzinsbindung	24
Abbildung 18: Entwicklung von Baupreis- / Bauwerkskostenindex für Wohngebäude und Lebenshaltungskosten	24
Abbildung 20: Mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) für Bestandsangebote.....	28
Abbildung 21: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen ...	29
Abbildung 22: Experteneinschätzung zum Mietwohnungsmarkt	30
Abbildung 23: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2022	31
Abbildung 24: Kaufpreis für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2022 (€/m ²) ..	32
Abbildung 25: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte im Eigenheimsegment	33
Abbildung 26: Experteneinschätzung zum Eigenheimmarkt	34
Abbildung 27: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen	35
Abbildung 28: Experteneinschätzung Eigentumswohnungsmarkt.....	36
Abbildung 29: Einkommensschwache Haushalte in Haltern am See (Stand 2022).....	38
Abbildung 30: Wohnungssuchende Haushalte.....	39
Abbildung 31: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Haltern am See	40
Abbildung 32: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte	41
Abbildung 33: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung).....	41
Abbildung 34: Generationenwechsel.....	43
Abbildung 35: Freisetzungspotenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2040	44
Abbildung 36: Überblick über die Adressen im Generationenwechsel in Haltern am See	45
Abbildung 37: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose.....	51
Abbildung 38: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024 und InWIS-Bevölkerungsprognose in 2 Varianten bis 2040.....	54

Abbildung 39: Entwicklung des Altersgruppen 2023 bis 2040 auf Basis der InWIS Prognose in der moderaten Variante	55
Abbildung 40: Vergleich des Altersaufbaus der Bevölkerung 2023 und der prognostizierten Bevölkerung 2040 in der moderaten Variante	56
Abbildung 41: Entwicklung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Haltern am See 2023 bis 2040 auf Basis der InWIS Prognose in der moderaten Variante	56
Abbildung 42: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022 und Bevölkerungsprognose von IT.NRW bis 2040	60
Abbildung 43: Prognose der privaten Haushalte in Haltern am See bis 2040	62
Abbildung 44: Veränderung der Haushaltstypen 2023 bis 2040	63
Abbildung 45: Prognostizierte Wohnbedarfe nach Prognosezeitraum	66
Abbildung 46: Wohnungsbedarfe 2023 bis 2040 und bisheriges Neubauniveau	67
Abbildung 47: Überblick über die Szenarien und ihre Ergebnisse zu den Wohnbedarfen in den Teilmärkten	69
Abbildung 48: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Bestand und Flächenbedarfe für neue Wohnungen	70
Abbildung 49: Flächenbedarfe für neue Wohnungen in den Teilmärkten bis 2045	71
Abbildung 50: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2023 bis 2035	76
Abbildung 51: Nachfragepotenzial im Alter 2040	76
Abbildung 52: Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes	81
Abbildung 53: Bebauungspotenziale auf Flächenreserven der Innenentwicklung	85
Abbildung 54: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven nach Teilmärkten bis 2040	86
Abbildung 55: Leitlinien der Haltener Wohnungsmarktentwicklung	102
Abbildung 56: Leitlinien und dazugehörige Handlungsempfehlungen	103
Abbildung 57: Übersicht über die Handlungsfelder	105
Abbildung 58: Überblick über Handlungsfelder / Strategien und Instrumente	106
Abbildung 59: Generationenwechsel	127

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023.....	12
Tabelle 2: Online-Befragung Wohnraumfragen	25
Tabelle 2: Teilnehmende der Online-Befragung nach Ortsteil.....	26
Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Online-Befragung.....	26
Tabelle 4: Ergebnisse aus der Online-Befragung nach Ortsteil	27
Tabelle 5: Prozentuale Anteile der Kauffälle des Wohneigentums 2018 bis 2023	34
Tabelle 6: Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger in Haltern am See	38
Tabelle 7: verfolgte Strategien für die Haushaltstypen und Haushaltszuwachs bis 2040	59
Tabelle 8: Nachfragepotenziale bis 2040 in den Marktsegmenten für Wohnungen auf zusätzlichen Flächen	73
Tabelle 9: Überblick über die betrachteten Flächenreserven	82
Tabelle 10: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Flächenreserven	83
Tabelle 11: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Reserveflächen in B-Plänen	83
Tabelle 12: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Baulücken.....	84
Tabelle 13: Denkbare Bebauung auf den Flächenreserven.....	84
Tabelle 14: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven in den Ortsteilen bis 2040.....	86
Tabelle 15: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven in den Ortsteilen nach Teilmärkten bis 2040.....	87

1. Einleitung

Der Hintergrund für die Erstellung des vorliegenden Handlungskonzepts Wohnen liegt in der spürbar zunehmenden Knappheit an Wohnraum und der immer seltener verfügbaren Ressource Bauland – ein Problem, das nicht nur Haltern am See betrifft. Der daraus resultierende Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erschwert es vielen Wohnungssuchenden, ob zur Miete oder im Wohneigentum, geeigneten Wohnraum zu finden. Eine zentrale Herausforderung für die Stadt Haltern am See besteht daher darin, ihre Handlungsspielräume optimal zu nutzen, um ein bedarfsgerechtes, attraktives und zukunftsorientiertes Wohnungsangebot zu schaffen und proaktiv auf die Herausforderungen des Marktes zu reagieren. In diesem Zusammenhang wurde das vorliegende Handlungskonzept Wohnen entwickelt.

Ziel des kommunalen Handlungskonzepts ist es, auf Grundlage von Analysen zum örtlichen Marktgeschehen und einer Vorausschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe die derzeitigen und zukünftigen Herausforderungen im Wohnen zu identifizieren und Zielsetzungen, Strategien und Maßnahmen zu formulieren, um die lokale Wohnungsmarktentwicklung positiv zu beeinflussen und zu steuern. Im Mittelpunkt stehen dabei die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnstandortes Haltern am See, die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse sowie ein nachhaltiger Umgang mit den begrenzten Flächenressourcen. Die Schaffung stabiler und attraktiver Wohnverhältnisse, sowohl aus gesamtstädtischer Perspektive als auch mit Blick auf die Ortsteile, ist dabei von zentraler Bedeutung.

Für das Handlungskonzept Wohnen standen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Wie haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Haltern am See entwickelt, und welche zukünftigen Trends sind zu erwarten?
- Wie ist der aktuelle Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Haltern am See beschaffen? Welche Entwicklungen zeigen sich bei Miet- und Kaufpreisen in den verschiedenen Teilmärkten?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit auf dem Markt? Wie ist die Situation in den Teilmärkten für Miete, Eigentumswohnungen, Eigenheime zu bewerten? Wo gibt es Bedarf an neuen Wohnangeboten, um sich verändernde Wohnbedürfnisse zu befriedigen?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in der Zukunft entwickeln? Welche Strategien können verfolgt werden, um das Wohnraumangebot zielgruppengerecht und zukunftsorientiert zu gestalten?
- Welche Maßnahmen sind erforderlich, um auf die künftige Wohnungsnachfrage – auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels – angemessen zu reagieren und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiven Wohnraum bereitzustellen?
- Welche Empfehlungen können für eine markt- und bedarfsgerechte Strategie zur Wohnraumschaffung sowohl für die Stadtmitte als auch für die Ortsteile abgeleitet werden?

Das Konzept bietet somit eine fundierte Grundlage, um die Wohnraumentwicklung in Haltern am See langfristig und nachhaltig zu gestalten.

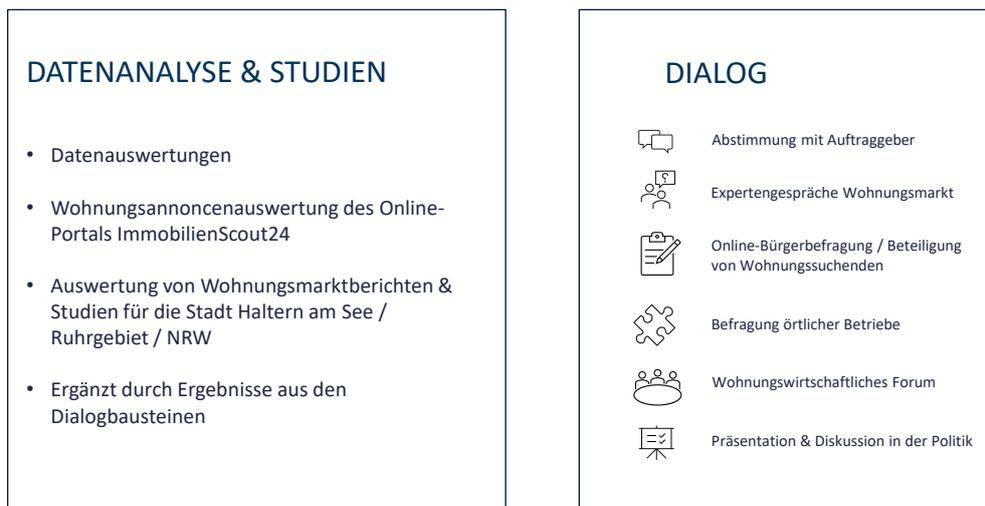
2. Methodik und Aufbau

Zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen für Haltern am See wurde ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden eingesetzt. Analysen amtlicher Daten¹, eine umfangreiche Auswertung von Wohnungsannoncen, diverse Prognosen und Hochrechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung, eine Bilanzierung der Potenziale der Innenentwicklung gingen Hand-in-Hand mit Erkenntnissen aus einer Online-Bürgerbefragung und aus Fachgesprächen mit örtlichen Wirtschaftsunternehmen, Wohnungsmarktextperten und Haltener Familien sowie Bewertungen aus zahlreichen weiteren Dialogformen, die während des Erarbeitungsprozesses geführt wurden.

Zu den Dialogformen gehörten eine Online-Bürgerbefragung, Fachgespräche mit örtlichen Wirtschaftsunternehmen und Wohnungsmarktextperten, Gespräche mit Familien, die in Haltern Wohnungen suchten, und ein Besuch der Veranstaltung „Haltener Forum Wohnen“ am 23.10.2023. Nach der Rückkopplung der daraus gewonnenen Erkenntnisse mit der zuständigen Fachverwaltung wurden sie in zwei Veranstaltungen des „Wohnungswirtschaftlichen Forums“, zu der die in Haltern tätigen Bauträger geladen waren, in zwei politischen Gremiensitzungen und einer interfraktionellen Arbeitskreissitzung präsentiert und gemeinsam vertieft.

Die Ergebnisse der Diskussionen mit den Beteiligten aus der Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung sind in das vorliegende Handlungskonzept eingeflossen.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



InWIS 2025, eigene Darstellung

Das vorliegende Handlungskonzept setzt sich aus fünf Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Eine Darstellung der Kennzeichen bzw. **Charakteristika der Stadt Haltern am See als Wohnstandort (Kap. 3)**. Hierzu werden demografische Trends, ökonomische Kennziffern und Eckdaten zum Wohnungsbestand und seiner Entwicklung analysiert und in einen regionalen Vergleich gestellt.

¹ Daten des Zensus 2022 wurden erst 2024/2025 veröffentlicht. Auf eine systematische Auswertung wurde bewusst verzichtet, da der Mehrwert für die bereits durchgeführten und diskutierten Haltener Marktanalysen als zu gering eingeschätzt wurde. Sie flossen punktuell an geeigneter Stelle in das vorliegende Konzept ein.

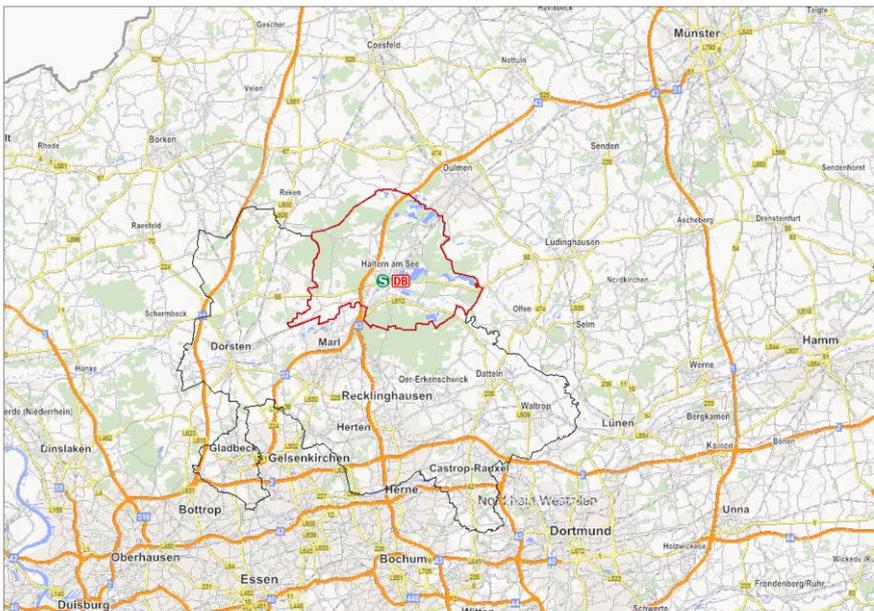
- Eine **Analyse** der Ausgangssituation in den **Haltener Wohnungsteilmärkten (Kap. 4)**. Hier wird ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Entwicklungstrends geboten. Dazu werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und die Angebotsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Die **Vorausschätzung der Wohnungsbedarfe** bis zum Jahr 2040 (Kap. 5). Sie untergliedert sich in mehrere Schritte und befasst sich mit Vorausschätzungen und Szenarien zur zukünftigen Einwohnerentwicklung in Haltern und mit der Entwicklung von Zielgruppen am Wohnungsmarkt, um schließlich ein Mengengerüst über die sich voraussichtlich entwickelnde Wohnraumbedarfe in den nächsten Jahren zu berechnen.
- Die **Gegenüberstellung von Bedarfen und Wohnbaupotenzialen** (Kap. 6). Hier werden die Wohnbaupotenziale bilanziert und anschließend den Wohnungsbedarfen der Prognose gegenüberstellt, um der Frage nachzugehen, ob die vorhandenen Wohnbaupotenziale zur Bedarfsdeckung ausreichen.
- Die **Ortsteilsteckbriefe** (Kap. 7) bieten einen Überblick über wichtige Indikatoren und Kennzeichen der Ortsteile als Wohnstandorte.
- Die **Handlungsempfehlungen** (Kap. 8) für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung in der Stadt Haltern am See. Sie werden mit einer zusammenfassenden Marktbewertung eingeleitet. Es schließen sich Leitlinien für die kommunale Wohnungsmarktentwicklung und eine Übersicht über zentrale Handlungsfelder an. Für jedes Handlungsfeld werden konkrete Empfehlungen gegeben, dazugehörige Strategien erläutert und Umsetzungsinstrumente steckbriefartig vorgestellt.
- Der **Anhang** (Kap. 9). Darüber hinaus sind im Anhang tiefergehende methodische Erläuterungen zu den einzelnen Bausteinen vorhanden, welche insbesondere die Wohnungsannoncenauswertung genauer erläutern.

3. Kennzeichen des Wohnstandortes Haltern am See

Die Stadt Haltern am See ist am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Kreis Recklinghausen im direkten Übergang zum Münsterland und zu den angrenzenden Kreisen Borken und Coesfeld gelegen. Mehrere naturräumliche Besonderheiten tragen zu ihrer hohen Freiraumqualität bei: Die Lippe durchquert das Stadtgebiet, die Stadt ist in den Naturpark Hohe Mark eingebettet und von den Waldgebieten Haard, Hohe Mark und Borkenberge umgeben. Die Naherholungsqualität wird durch den Haltener Stausee mit seinem 800 m langen Sandstrand und seiner großen Wasserfläche, die vielfältig und gerne für Freizeitzwecke genutzt wird, sowie durch weitere kleinere See in und um die Stadt deutlich gesteigert.

In verkehrlicher Hinsicht ist Haltern am See sehr gut angebunden: Über die Autobahnen A52 und A43 sowie die Bundesstraßen B225 und B67 sind die Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebietes und Münster zügig erreichbar. Zudem bietet der Bahnhof Haltern am See Direktverbindungen u.a. in Richtung Münster sowie Essen und Bochum.

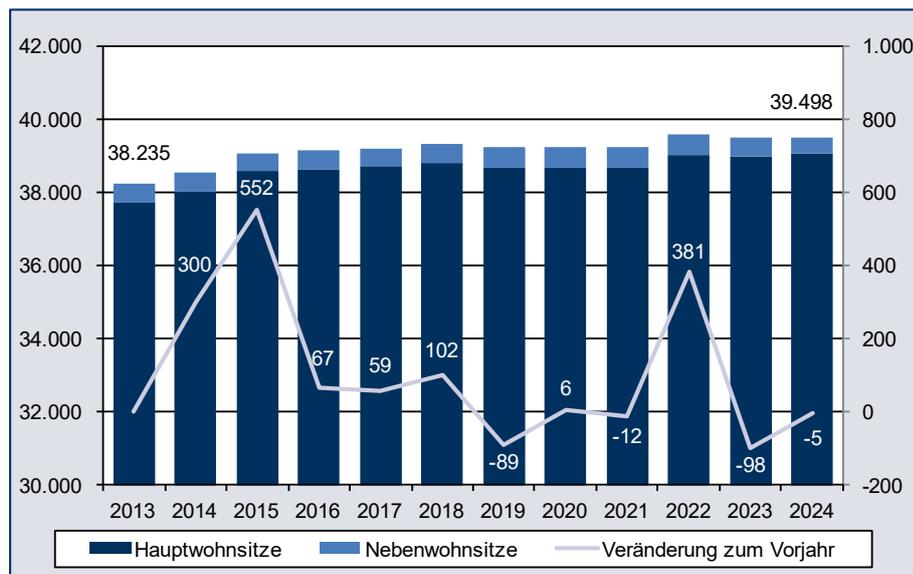
Abbildung 2: Räumliche Lage und verkehrliche Anbindung von Haltern am See



InWIS 2025, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der ansässigen Bevölkerung ist eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt. Die Haltener Bevölkerungsstatistik zeigte im Zeitraum 2013 bis 2024 einen Zuwachs von rd. 1.300 Personen bzw. 3,3 Prozent. Die Stadt verzeichnete insbesondere in den Jahren 2015 und 2022 deutliche Bevölkerungszuwächse, bei denen vor allem hohe Wanderungsgewinne durch Fluchtbewegungen ausschlaggebend waren. Ende 2024 verzeichnet Haltern einen Einwohnerstand von rd. 39.500 Personen. Die Wohnungsnachfrage ist demnach im Zeitverlauf gewachsen.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2024


InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Eine ähnliche Zeitreihenentwicklung spiegeln die Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes IT.NRW wider. Im Unterschied zur kommunalen Statistik erfasst IT.NRW nur die Hauptwohnsitzbevölkerung und weist dementsprechend eine geringere Bevölkerungszahl aus. Auch aus den Daten von IT.NRW ist seit 2013 ein Bevölkerungsanstieg ablesbar, der seit 2015 um die „Marke“ von rd. 38.000 Personen schwankt.²

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023

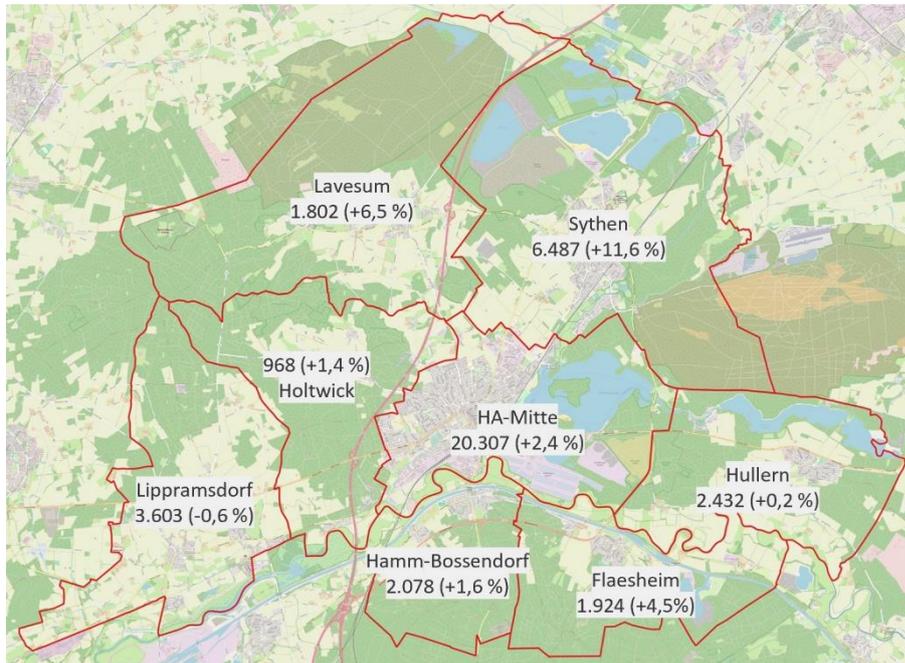
Quelle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IT.NRW	37.266	37.526	38.020	37.893	37.977	38.013	37.850	37.845	37.808	38.117	38.033
Stadt Haltern am See	38.235	38.535	39.087	39.154	39.213	39.315	39.226	39.232	39.220	39.601	39.503

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See (Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung) und IT.NRW (Hauptwohnsitzbevölkerung), eigene Darstellung; Hinweis: Die neue Fortschreibung der Bevölkerung des statistischen Landesamtes auf Basis des Zensus 2022 weist für den 31.12.2023 einen Bevölkerungsstand von 38.109 Personen aus.

Haltern am See untergliedert sich in insgesamt acht Stadtteile. Rund die Hälfte der lokalen Bevölkerung lebt im Zentrum der Stadt (Haltern-Mitte). Mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,4 Prozent in den Jahren von 2012 bis 2022 ist der kommunale Durchschnittswert leicht unterschritten. Das stärkste Wachstum mit insgesamt 11,6 Prozent fand im Ortsteil Sythen statt, gefolgt von Lavesum mit 6,5 Prozent und Flaesheim mit 4,5 Prozent. Einen nahezu unveränderten Bevölkerungsstand wiesen Hullern und Lippramsdorf auf. In Lippramsdorf hat ein geringfügiger Einwohnerrückgang von nur 20 Personen stattgefunden. Hamm-Bossendorf und Holtwick konnten dagegen leichte Einwohnerzuwächse verzeichnen.

Die Gründe für das starke Bevölkerungswachstum in Sythen liegen auf der Hand: Die Bautätigkeit infolge von Baugebietsausweisungen, die gute verkehrliche Anbindung durch den Bahnhof und die gute dörflich geprägte Infrastruktur.

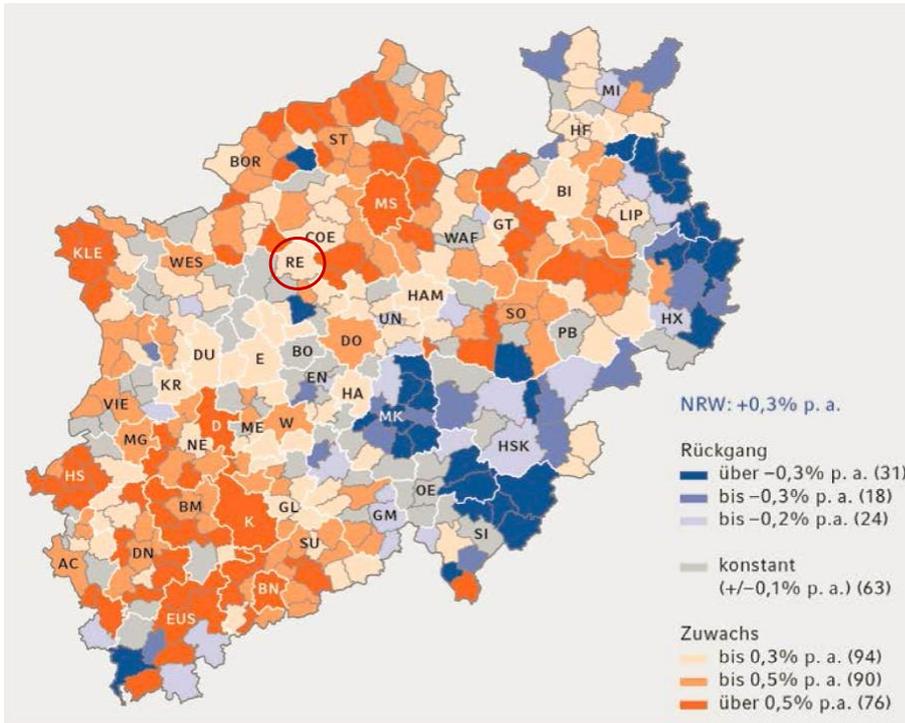
² Dass es eine Differenz zwischen der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung und der des Landesamtes IT.NRW gibt, ist nicht ungewöhnlich, sondern tritt in den meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen und darüber hinaus auf. Sie resultieren aus unterschiedlichen Verfahren und Möglichkeiten, Einwohnerbewegungen zu erfassen und zu „verbuchen“ sowie aus einer verschiedenen Datenbasis: die Einwohnermeldedatei einerseits und die Datenbasis des Zensus andererseits.

Abbildung 4: Einwohnerstand 2022 und Einwohnerentwicklung 2013 bis 2022

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, OSM, eigene Darstellung, Haupt-/Nebenwohnsitz

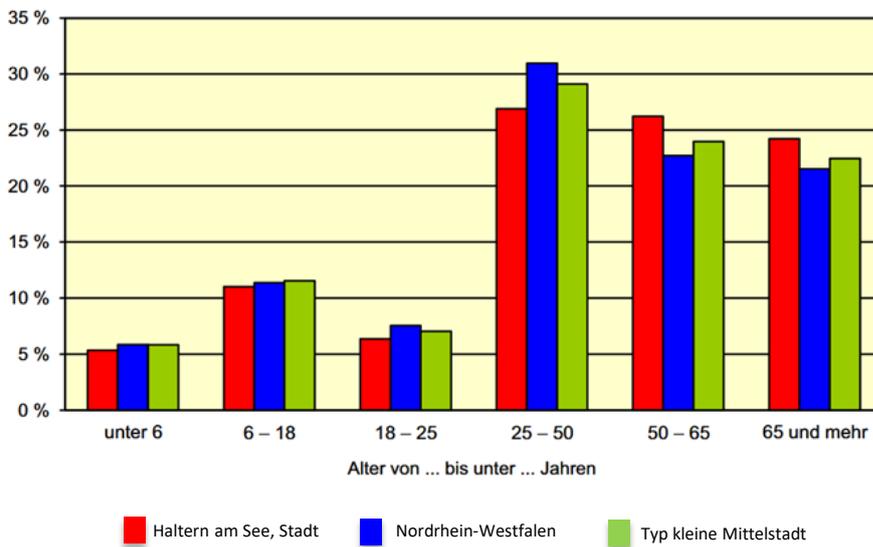
Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Haltern am See in der Vergangenheit ein überdurchschnittliches Wachstum aufwies. Die Stadt gehört zu den wachsenden Kommunen im Kreis Recklinghausen. Damit zeigt sie stärkere Ähnlichkeiten zu den ebenfalls wachsenden Städten im südwestlichen Münsterland als zu den stagnierenden oder schrumpfenden Städten des nördlichen Ruhrgebiets auf. Überregional betrachtet entspricht der Einwohnerzuwachs dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2022



NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023

Abbildung 6: Bevölkerung nach Altersgruppen 2022



IT.NRW: Kommunalprofil Haltern am See 2023

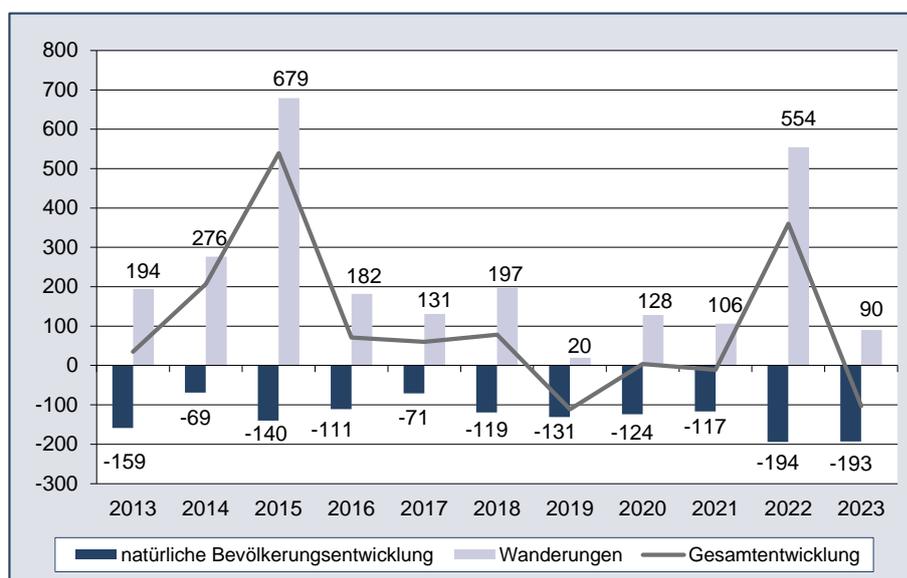
In der Altersstruktur zeigt sich, dass Haltern am See eine überalterte Bevölkerungsstruktur hat. Die Gruppe der Personen im Alter von 50 und mehr Jahren umfasst bereits mehr als die Hälfte aller Einwohnerinnen und Einwohner, während der Wert in ähnlich große Kommunen noch unter 47 Prozent liegt. Dies geht in Haltern zu Lasten der Bevölkerung im reproduktiven Alter – gemeint ist die Altersgruppe 25 bis 50 Jahre, in der gemeinhin die Geburtenhäufigkeit am höchsten ist.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen sind wichtige Determinanten in der demografischen Analyse. Schon seit gut 50 Jahren übersteigen in (West-)Deutschland die Sterbefälle die Zahl der Geburten. In Haltern am See kann im gesamten Betrachtungszeitraum ein jährlicher Sterblichkeitsüberschuss von durchschnittlich 121 Personen festgestellt werden.

Dieser Überschuss, der die Haltener Bevölkerung beständig vermindert, konnte in vielen Jahren durch Wanderungsgewinne ausgeglichen oder sogar übertroffen werden. Besonders stark waren die Gewinne in den Jahren 2015 und 2022, in denen eine besonders hohe internationale Fluchtmigration die Bevölkerungszahlen in den bundesdeutschen Städten und auch in Haltern stark anwachsen ließ. Demgegenüber verzeichnete die Stadt auch Jahre, in denen die Wanderungsbilanz nicht positiv genug war. In diesen Jahren sank die Bevölkerungszahl Halterns. Diese Jahre häuften sich in naher Vergangenheit.

Will Haltern eine dauerhafte Auslastung vorhandener Infrastrukturen wie Bibliotheken, Hallenbäder, Schulen usw. sicherstellen, benötigt sie beständige Wanderungsgewinne in einer Höhe, die die Sterbefallüberschüsse von durchschnittlich 130 Personen pro Jahr (mit steigender Tendenz) ausgleichen können.

Abbildung 7: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Haltern am See 2013 bis 2023



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Aus der altersspezifischen Analyse der Wanderung ergeben sich wichtige Hinweise für die Wohnungsnachfrage. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wanderung in unterschiedlichen Altersklassen und setzt diese ins Verhältnis mit anderen kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Dabei kann Haltern Wanderungsgewinne wie auch -verluste verbuchen:

Wanderungsgewinne

- Im Betrachtungszeitraum wird deutlich, dass Haltern am See vor allem für **Familien** ein attraktiver Wohnstandort ist. Anhaltspunkte dafür sind die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (Altersgruppe unter 18-Jährige) bei gleichzeitigen Zuzugsgewinnen in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, also den dazugehörigen Eltern. Die Wanderungsgewinne bei Familienhaushalten sind – verglichen mit anderen kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen – als durchschnittlich zu bewerten. Aus den Expertengesprächen sowie der Bürgerbeteiligung ging hervor, dass das hochpreisige Wohnungsangebot, das (zu gering empfundene) Angebot an Bauplätzen und die Baulandpreise nicht wenige Familien davon abhalten, sich dauerhaft in Haltern niederzulassen. Um das vorhandene Nachfragepotenzial dieser Zielgruppe aus der Region

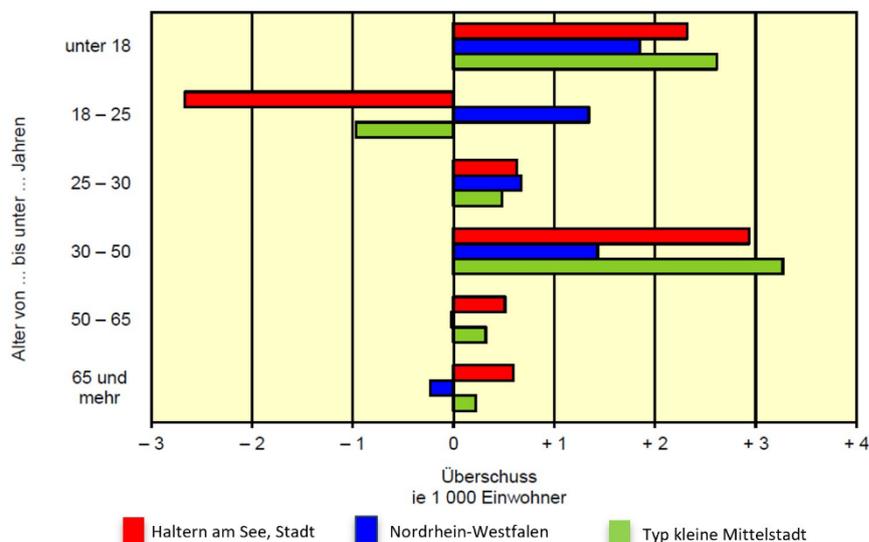
abzuschöpfen, wäre ein größeres und bezahlbareres Angebot an Bauplätzen für den Eigenheimbau, mehr Angebot am Gebrauchteigenheimmarkt und mehr familiengerechte Wohnungen im Mehrfamiliensegment von Vorteil.

- Auch bei **älteren Haushalten ab 50 Jahren** erzielt Haltern am See überdurchschnittliche Wanderungsgewinne. Der hohe Freizeitwert der Stadt ist attraktiv für diese Altersgruppe, die häufig hohe Ansprüche an den Wohnstandort stellt und attraktive Wohnlagen mit zudem guter Infrastruktur wählt. Es ist zu vermuten, dass nicht wenige dieser Haushalte über eine hohe Kaufkraft verfügen und auf dem Wohnungsmarkt dazu tendieren, bei einer Veränderung der Wohnsituation qualitativ hochwertigen Wohnraum nachzufragen. Es befinden sich aber auch ältere Haushalte mit mittlerem bis geringen Einkommen bzw. Rente darunter, die nicht hochpreisiges Wohneigentum, sondern Bestandswohnungen zur Miete oder als Eigentumswohnung nachfragen. Gespräche mit lokalen Marktexperten haben ergeben, dass ein Bedarf an der Ausweitung des Angebots an barrierefreien und barrierearmen Wohnungen besteht. Der Angebotsengpass sei insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment spürbar.
- In der Altersklasse der **25- bis unter 30-Jährigen** konnte Haltern in den letzten Jahren einen leicht positiven Wanderungssaldo erzielen, was darauf hinweist, dass Personen nach Beendigung ihrer Ausbildung zurück nach Haltern am See kommen.

Wanderungsverluste

- Deutlich überdurchschnittliche Wanderungsverluste verzeichnet Haltern am See bei der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die vermutlich ausbildungs- und studienbedingt ihren Wohnstandort in die umliegenden Universitätsstädte des Ruhrgebietes und nach Münster verlagern. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Anbindung zu den umliegenden Universitätsstandorten stellt sich die Frage, warum die Verluste so viel höher sind als in anderen kleinen Mittelstädten. Aus den Gesprächen mit hiesigen Wirtschaftsunternehmen sowie lokalen Marktexperten geht hervor, dass ein enormer Engpass am Mietwohnungsmarkt besteht, der sich insbesondere in kleinen und bezahlbaren Wohnungen widerspiegelt. Studierende und Auszubildende fragen oftmals kleinere Single-Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment nach, die in Haltern jedoch beinahe nicht angeboten werden oder vorhanden sind.

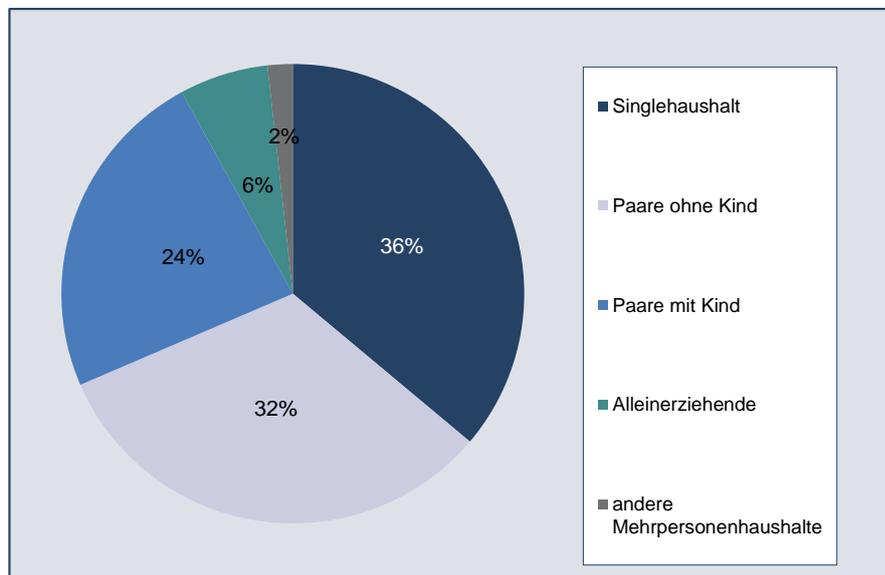
Abbildung 8: Wanderungen nach Altersklassen (Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022)



IT.NRW: Kommunalprofil Haltern am See 2023

Haltern am See ist ein bevorzugter Wohnstandort für ältere und jüngere Singles sowie kinderlose Paare. Gemeinsam stellen sie mit 68 Prozent der Haushalte über zwei Drittel aller privaten Haushalte. Deutlich seltener sind Paare mit Kindern, die knapp ein Viertel der Haushalte ausmachen. Alleinerziehende machen weitere 6 Prozent aus, sodass insgesamt in 30 Prozent der Haushalte Kinder leben.

Abbildung 9: Zusammensetzung der privaten Haushalte



InWIS 2025, Datenquelle Zensus 2022, eigene Darstellung

3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktlage sind wichtige Kriterien zur Beurteilung der Anziehungskraft eines Wohnstandortes. Aufschluss über die Lage am lokalen Arbeitsmarkt geben die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Gemeinsam mit dem Indikator für Kaufkraft in der Bevölkerung lassen sich Rückschlüsse auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt ziehen.

Haltern am See steht im wirtschaftlichen Wettbewerb mit den Großstädten des Ruhrgebietes und den Kommunen des Kreises Recklinghausen. Dabei weist Haltern einige Alleinstellungsmerkmale auf. So zeichnet sich die Halterner Innenstadt durch zahlreiche inhabergeführte Geschäfte aus. Industrielle Standbeine sind die Trinkwassergewinnung, der Sandabbau, der Maschinenbau und die metallverarbeitende Industrie. Des Weiteren spielt der Tourismus eine wichtige Rolle. Die landschaftlichen Gegebenheiten und die vielfältigen Freizeitangebote locken jährlich hunderttausende Besucherinnen und Besucher nach Haltern am See.

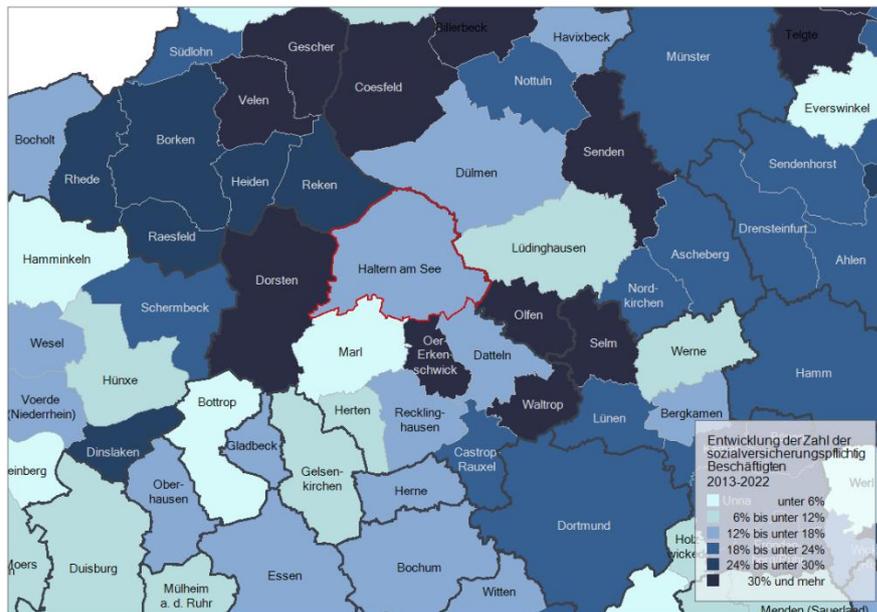
Über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen entwickelte sich die Arbeitslosenquote in Haltern am See rückläufig auf nunmehr 3,4 Prozent im Jahr 2023. Es ist die kreisweite geringste Arbeitslosenquote. Sie entwickelte sich in Haltern am See analog zum bundesweiten Durchschnitt³.

³ Statista 2023: Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2023. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>

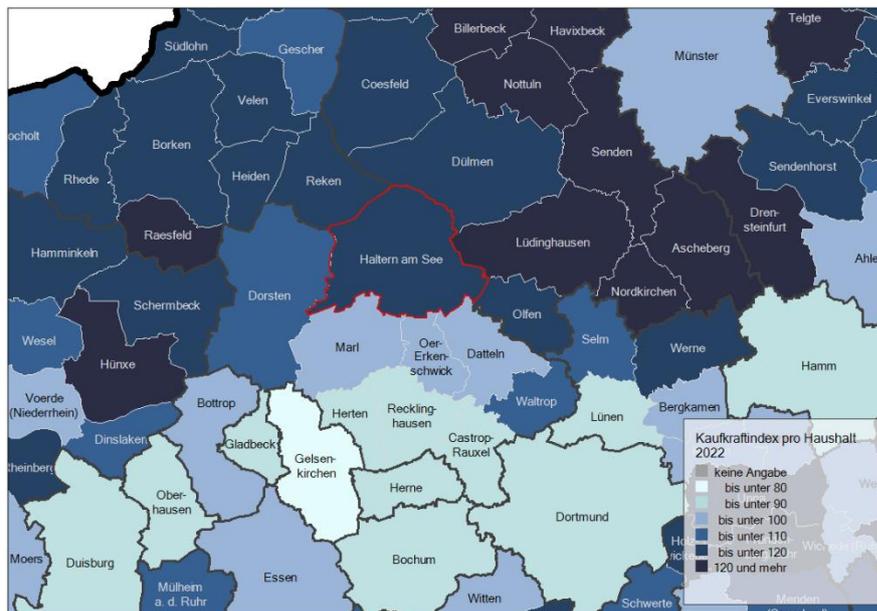
Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2013 bis 2023

InWIS 2025, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit abgerufen über IT.NRW, eigene Darstellung

Ein Blick auf die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Haltern am See zwar seit 2013 um 16,5 Prozent angestiegen ist. Diese Entwicklung ist im Kreisvergleich jedoch leicht unterdurchschnittlich zu bewerten (Kreis Recklinghausen +17,4 %). Die Gesprächspartner der ansässigen Wirtschaftsunternehmen wiesen darauf hin, dass potenziell neue Arbeitnehmende nur schwer einen Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt finden. Gründe für die Zugangsschwierigkeiten seien das hohe Preisniveau sowie zu wenig (passende) Wohnungsangebote. Gleichzeitig pendeln täglich deutlich mehr Personen aus Haltern in die umliegenden Arbeitsmarktzentren als umgekehrt (Saldo der Pendelbewegungen 2022: - 8.500 Pers.). Insgesamt sprechen diese Rahmenbedingungen dafür, dass Haltern am See tendenziell eher ein Wohn- als Arbeitsstandort ist. Für die Gewinnung von Arbeitskräften und den notwendigen Bevölkerungszuzug wäre es für Haltern und seine Betriebe vorteilhaft, wenn die genannten Zugangsschwierigkeiten sukzessive abgebaut oder zumindest gemildert werden könnten.

Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2013 bis 2022 (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich


InWIS 2025, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Abbildung 12: Kaufkraftindex pro Haushalt 2022


InWIS 2025, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Ein Indikator für die Bemessung der Kaufkraft der Bevölkerung ist das durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen. Er ist nicht zu verwechseln mit dem in Wirtschaftsanalysen häufig verwendeten Einkommen pro Personen. Das verfügbare Haushaltseinkommen ist als Indikator wichtig zur Beurteilung der Wohnkaufkraft in einer Stadt, also dem Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben werden kann. Bei der Berechnung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft von Haltern am See ins Verhältnis zum Bundesdurchschnitt gesetzt, der auf den Wert 100 festgelegt wird. Die vorstehende Abbildung zeigt, dass die Kaufkraftkennziffer je Haushalt in Haltern am See im Jahr 2022 bei 118,5 lag. Im regionalen Vergleich lag sie damit zwar auf dem Niveau der angrenzenden Kommunen des Münsterlandes, aber deutlich über

dem Kreisdurchschnitt mit 94,2. Somit weist die überdurchschnittlich hohe Kaufkraftkennziffer auf eine hohe Wohnkaufkraft in Haltern am See hin.

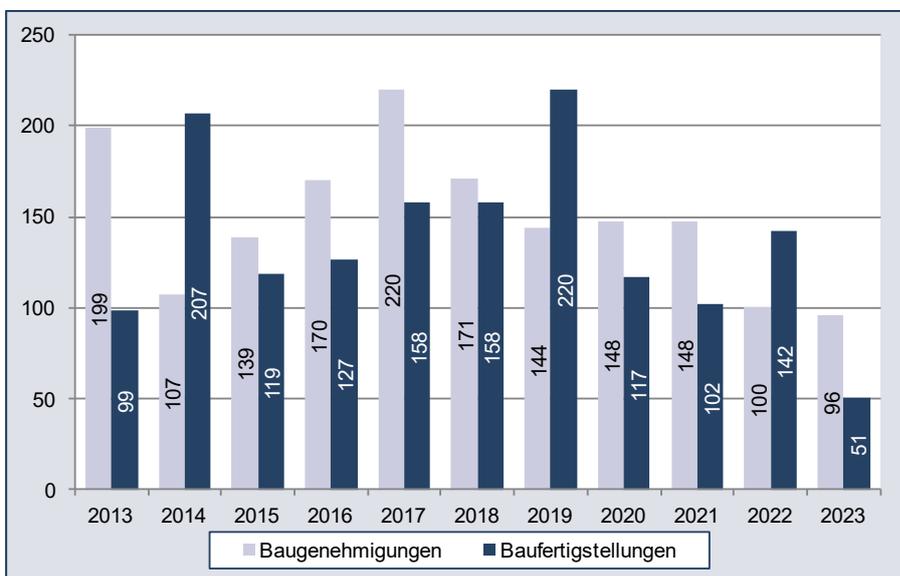
Hinter diesem Durchschnittswert verbergen sich jedoch erhebliche Einkommensunterschiede. So leben rund 15 Prozent der Halterer Haushalte von staatlichen Transferleistungen oder sind als Berufstätige in gering entlohnten Branchen, aufgrund von Teilzeitarbeit oder Ausbildung der Gruppe der Minderverdienenden zuzurechnen.

3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Im Jahr 2023 umfasste der Wohnungsbestand in Haltern am See rd. 18.900 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Mit 63 Prozent Ein- und Zweifamilienhäusern prägt diese Wohnform den hiesigen Wohnungsmarkt. Im Zeitraum 2013 bis 2023 nahm der Wohnungsbestand stetig zu. Insgesamt wuchs er um 7,5 Prozent.

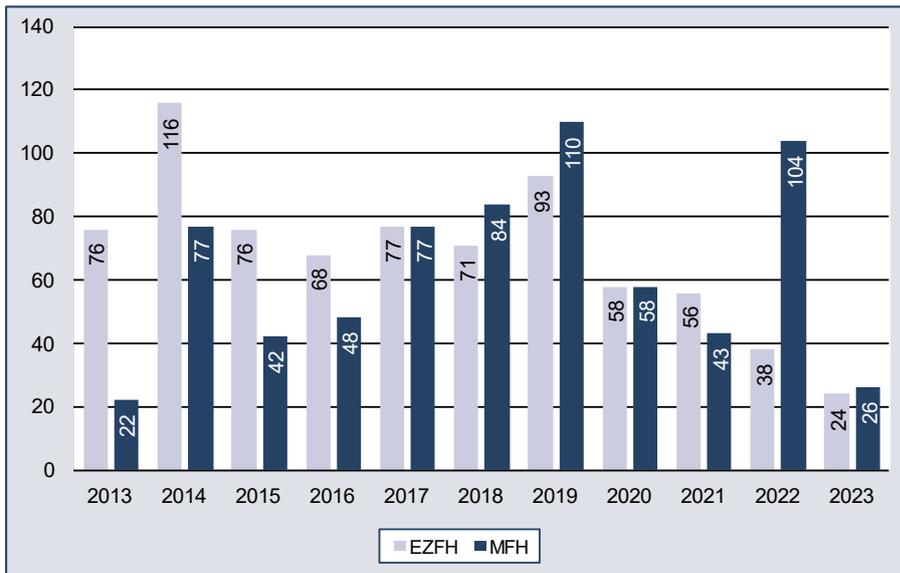
Das Baufertigstellungsniveau in Haltern am See hat im Betrachtungszeitraum eine mittlere Bautätigkeit von 136 Wohneinheiten im Jahr erreicht. Seit 2019 sinkt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, ein Trend, der sich analog zum deutschlandweiten Trend bewegt.⁴ Prägnant ist dieser Rückgang in beiden Wohnungsteilmärkten: Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Zeitgleich sind auch die Baugenehmigungen deutlich rückläufig. Dieser Trend verweist darauf, dass Bauvorhaben aufgrund der schwierigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s. Kap. 4.1) nicht weiterverfolgt wurden, und es in Zukunft erst einer Anlaufphase mit steigenden Baugenehmigungen bedarf, um den Wohnungsneubau wieder anzukurbeln.

Abbildung 13: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen



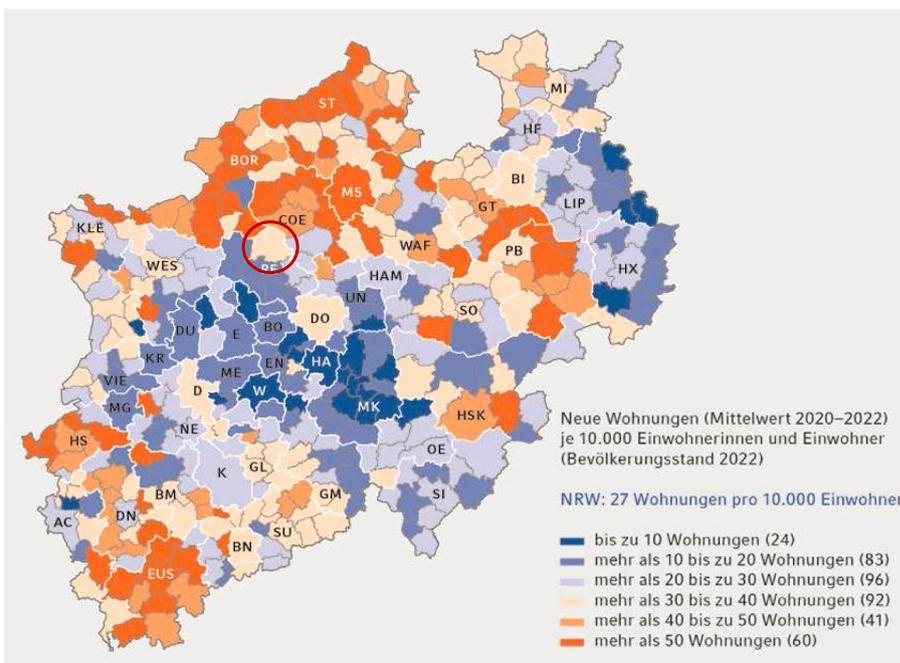
InWIS 2025, Datenbasis IT.NRW, eigene Darstellung; Neubau & Ausbau im Bestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

⁴ Vgl. hierzu Statista 2024: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2022. Abgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/>

Abbildung 14: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Segmenten (Neubau)


InWIS 2025, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden

In der Unterscheidung nach Wohnungsteilmärkten zeigt sich im Neubau ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem individuellen Wohnungsbau und dem Geschosswohnungsbau. Zwischen 2013 und 2023 wurden durchschnittlich 68 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 63 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr errichtet. Besonders hohe Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhausbau wurden 2019 und 2022 erreicht, vor allem durch die Umsetzung größerer Bauvorhaben wie beispielsweise die „Katharinenhöfe“.

Abbildung 15: Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2020 bis 2022


NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann der Indikator Bauintensität herangezogen werden. Er gibt Auskunft über die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen bezogen auf 10.000 Einwohnerinnen und

Einwohner. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt kann Haltern eine überdurchschnittliche Bautätigkeit bzw. -intensität vorzeigen. Dies gilt vor allem auch Vergleich zu den anderen Städten im Kreis Recklinghausen. Im landesweiten Vergleich orientiert sich die Haltener Bauintensität an dem hohen Niveau im Münsterland als wirtschaftlich und demografisch besonders dynamische Region, sie erreicht jedoch nicht das Niveau von Coesfeld, Borken, Münster usw.

Zwischenfazit zur Analyse des Wohnstandortes

- Haltern am See überzeugt durch seine Lagegunst zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland, seinem hohen Freizeitwert und den ausgeprägten landschaftlichen Qualitäten.
- Dank der guten verkehrlichen Anbindung über die A43 und die A52 sowie den zwei Bahnhöfen in Haltern-Mitte und Sythen ist Haltern am See ein attraktiver Wohnstandort, insbesondere für Berufspendler aus Münster und den Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebiets.
- Die Bevölkerungsentwicklung Halterns kennzeichnet sich durch Wanderungsgewinne in bestimmten Jahren, wobei die Stadt ein kontinuierliches Geburtendefizit verzeichnet.
- Aufgrund der überalterten Bevölkerungsstruktur ist Halterns endogenes Wachstumspotenzial geringer als in anderen Kommunen gleicher Größe. Daher ist Haltern umso mehr auf jährliche Wanderungsgewinne angewiesen, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Zurzeit wird ein Gewinn von mindestens 130 zusätzlichen Einwohnern benötigt, mit steigender Tendenz.
- Die Stadt ist ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Best-Ager ab 50 Jahren und Personen im Rentenalter. Gleichzeitig verliert sie überproportional viele junge Menschen im Ausbildungsalter, von denen jedoch ein Teil später wieder zurückkehrt.
- Ein Mangel an ausreichendem Wohnraum und Baugrundstücken in Kombination mit dem dort vorherrschenden hohen Preisniveau erschweren es vielen Wohnungssuchenden, in Haltern am See dauerhaft ansässig zu werden. Dies betrifft Familien, neue Beschäftigte in lokalen Betrieben, junge Haushaltsgründer und viele andere Haushaltstypen, insbesondere solche mit geringem bis mittleren Einkommen.
- Ein durchschnittlicher Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Arbeitsort sowie ein Überschuss an Berufsauspendlern weisen darauf hin, dass der Zuzug von Arbeits- und Fachkräften noch stärkere Impulse vertragen kann.
- Im Kreisvergleich weist Haltern am See ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf, was auf eine vergleichsweise hohe Wohnkaufkraft hinweist. Dabei sollten jedoch nicht die 15 Prozent einkommensschwachen Haushalte und der große Mittelstand übersehen werden.
- Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren – wie auch im Bundestrend – deutlich rückläufig. Gemessen am Bedarf werden zu wenige neue Wohnungen errichtet. Im Vergleich zu den Städten im Kreis Recklinghausen ist Halterns Bautätigkeit jedoch überdurchschnittlich hoch und orientiert sich eher an Städten des Münsterlandes.

4. Situation in den Halterner Wohnungsteilmärkten

Im nachfolgenden Kapitel wird die Entwicklung von Angebot und Nachfrage in den zentralen Segmenten des Wohnungsmarktes analysiert: im Mietwohnungsmarkt, im Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie im Markt für geförderte Wohnungen. In die Bewertung der einzelnen Teilmärkte fließen neben statistischen Analysen und einer Wohnungsannoncenauswertung auch Erkenntnisse aus weiteren Dialogformen ein, die parallel zum Erarbeitungsprozess geführt wurden.

Zunächst werden die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland dargestellt, die die Wohnungsmarktsituation in Haltern am See und allen bundesdeutschen Städten und Regionen seit wenigen Jahren prägen. So können die Teilmarktanalysen besser in das Gesamtgeschehen am Wohnungsmarkt eingeordnet werden.

4.1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Durch die gegenwärtigen makroökonomischen Rahmenbedingungen stehen die Wohnungsmärkte deutscher Städte und Gemeinden, so auch in Haltern, vor erheblichen Herausforderungen. Stark gestiegene Baukosten, eine schnell gestiegene Inflation, deutlich gestiegene Energiekosten und Baukreditzinsen haben das Wohnen und insbesondere den Wohnungsneubau stark verteuert (vgl. nachfolgende Abbildungen) Kostensteigerungen bei Baumaterialien und eine im Vergleich zu den Vorjahren teure Finanzierung haben viele potenzielle Häuslebauer und Investoren abgeschreckt. Bei Baufinanzierungsinstituten brach die Nachfrage nach neuen Wohnungsbaukrediten spürbar ein. In der Folge sank die Zahl der Baugenehmigungen laut Statistischem Landesamt IT.NRW auf den niedrigsten Stand seit 2012. Im Jahr 2023 brach das Baugenehmigungsniveau um 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein, im Jahr 2024 (Stand: 09/2025) um weitere 9 Prozent.⁵ Das bedeutet für 2025 und wahrscheinlich auch noch für einige weitere Folgejahre eine deutlich verminderte Bautätigkeit.

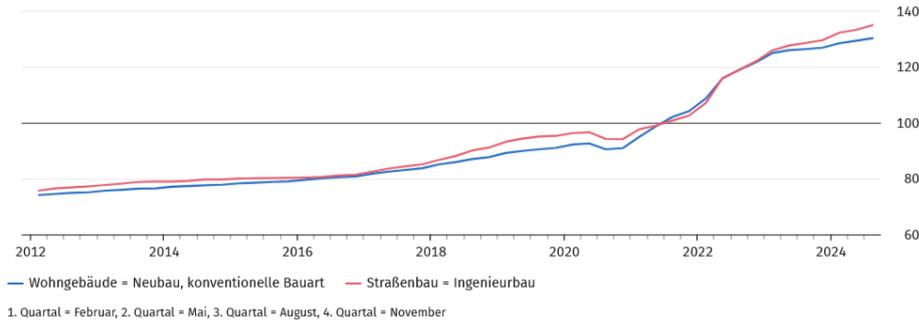
Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum landes- und bundesweit gestiegen. Die Bevölkerung ist im Jahr 2023 um gut 0,3 Millionen Personen angewachsen, auch Nordrhein-Westfalen vermeldete im Herbst 2023 einen Zuwachs von 13.000 Einwohnern.

Die stark gestiegenen Energiekosten haben die Sensibilität der Verbraucher im Hinblick auf den häuslichen Energieverbrauch und den energetischen Sanierungsbedarfen von Wohnungen in die Gruppe der wichtigsten Kriterien beim Eigentumserwerb erhoben. Stark sanierungsbedürftige Gebäude haben besonders an Wert verloren und verzeichneten 2023 höhere Preisrückgänge als andere Eigenheime.⁶

⁵ Vgl. hierzu IT.NRW 2025: Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen September 2024

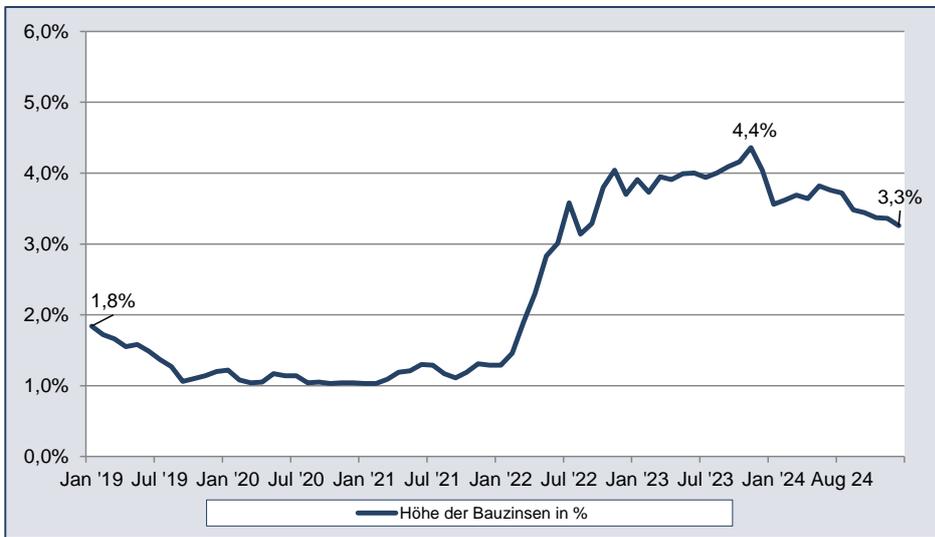
⁶ Vgl. NRW.Bank 2024: Wohnungsmarktbericht 2023.

Abbildung 16: Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau inkl. Umsatzsteuer; 2021=100



Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025

Abbildung 17: Bauzinsentwicklung bei 15 Jahre Sollzinsbindung



InWIS 2025, Datenbasis: Interhyp 2025, eigene Darstellung

Abbildung 18: Entwicklung von Baupreis- / Bauwerkskostenindex für Wohngebäude und Lebenshaltungskosten



Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Wohnen (ARGE), Kiel, Wohnungsbau-Studie: Die Zukunft des Bestandes, 14. Wohnungsbau-Tag 2023

Plausibilitätsüberlegungen zur voraussichtlichen Neubautätigkeit in den kommenden Jahren zeigen, dass aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau erheblich bremsen (nicht nur in Haltern am See, sondern auch landes- und bundesweit), für den Zeitraum von 2025 bis 2027 voraussichtlich mit sehr niedrigen Fertigstellungszahlen im Haltener Wohnungsbau zu rechnen ist. Aber obwohl die Neubautätigkeit kurz- bis mittelfristig auf einem sehr niedrigen Niveau bleiben dürfte und es auf kommunaler Ebene kaum Möglichkeiten gibt, dies zu ändern, ist es bereits jetzt notwendig, günstige Voraussetzungen für eine spätere Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen. Insbesondere bedeutet dies, ausreichend Wohnbauland bereitzustellen und Planungsverfahren fortzuführen, damit die Wohnungsbautätigkeit bei einer Verbesserung der Marktbedingungen schnell wieder aufgenommen werden kann.

4.2. Qualitative Markteinschätzungen

Die qualitativen Markteinschätzungen beruhen auf einer Vielzahl an Gesprächen, Diskussionen und Befragungen von Wohnungssuchenden, Kennern des Haltener Wohnungsmarktes, Haltener Betrieben, Fachverwaltung und Kommunalpolitik. Ihre Ergebnisse fließen allesamt in die Situationsanalyse zu den Haltener Wohnungsteilmärkten ein.

In diesem Kapitel werden lediglich die Ergebnisse zweier Dialogformate vorgestellt, der Online-Bürgerbefragung und der Leitfadengespräche mit Haltener Wirtschaftsunternehmen. Weitere Gespräche werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genauer aufgeschlüsselt.

Online-Bürgerbefragung

Eine besondere Reichweite hatte die Online-Befragung von Bürgerinnen und Bürgern zur Wohnungsmarktsituation in Haltern, an denen sich über 160 Personen beteiligten. Ihre Methodik und Ergebnisse werden an dieser Stelle vorgestellt.

Tabelle 2: Online-Befragung Wohnraumfragen

Online-Befragung Wohnraumfragen	
Methodik	Teilstandardisierte Online-Befragung
Befragungszeitraum	Oktober bis November 2023
Teilnehmende	163 Personen

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Die Bürgerbefragung wurde als Online-Befragung konzipiert und im Zeitraum Oktober bis November durchgeführt. Der teilstandardisierte Fragebogen enthielt zahlreiche Fragen zur aktuellen Wohnungssituation in Haltern am See. Die Befragung wurde bewusst nicht mit dem hohen Anspruch auf Repräsentativität durchgeführt, sondern mit der Absicht, ein Meinungsbild aus der Bürgerschaft zu erhalten, das Ergebnisse aus anderen Dialogformaten und aus Datenanalysen ergänzen wird.

Insgesamt hatten sich 163 Bürgerinnen und Bürger an der Online-Befragung beteiligt. Davon wohnte mehr als die Hälfte (57 %) in der Haltener Ortsmitte.

Tabelle 3: Teilnehmende der Online-Befragung nach Ortsteil

Ortsteil	Teilnehmende
Flaesheim	9
Hamm-Bossendorf	5
Holtwick	4
Hullern	8
Lavesum	18
Lippramsdorf	7
Mitte	93
Sythen	19
Gesamt	163

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die häufigsten Antworten der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger auf die Fragestellungen zum Halterner Wohnungsmarkt.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Online-Befragung

Fragestellung	Häufigste Antworten der Teilnehmenden
Welches Wohnangebot fehlt in Ihrem Ortsteil?	Mietwohnungen, preisgünstige Mietwohnungen, Bauplätze für Selbstbauer
Welche Änderungswünsche haben Sie für das Wohnen in Ihrem Ortsteil?	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Förderung regenerativer Energiequellen*
Was macht Ihren Ortsteil als Wohnstandort besonders attraktiv?	Stadtnähe, grüne Umgebung, ländliche Lage, Nähe zu Infrastrukturen (insb. Haltern-Mitte und Sythen)

*InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung; *Die Hervorhebung des Wunsches nach Fördermöglichkeiten für regenerative Energiequellen ist der besonderen Situation im Frühwinter 2023 geschuldet, als Russland den Export von Gas und Öl drosselte und schließlich stoppte*

Tabelle 5: Ergebnisse aus der Online-Befragung nach Ortsteil

Ortsteil	Teilnehmende	Welches Wohnangebot fehlt in Ihrem Ortsteil?	Welche Änderungswünsche haben Sie für das Wohnen in Ihrem Ortsteil?	Was macht Ihren Ortsteil als Wohnstandort besonders attraktiv?
Flaesheim	9	Bauplätze für Selbstbauer, bestehende Eigenheime zum Kauf	Regenerative Energiequellen, gute ÖPNV-Anbindung	Grüne Umgebung, ländliche Lage, gute Nachbarschaft
Hamm-Bossendorf	5	Eigentumswohnungen, Seniorenwohnungen	Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen, Stärkung der Gemeinschaft	Gute Nachbarschaft, ruhiges Wohnen am Stadtrand, grüne Umgebung
Holtwick	4	Bauplätze für Selbstbauer, bestehende Eigenheime zum Kauf, barrierefreie Eigenheime	Regenerative Energiequellen, gute ÖPNV-Anbindung, energetische Sanierung der Wohnbestände fördern	Gute Nachbarschaft, Nähe zur Familie
Hullern	8	Barrierefreie Miet-/Eigentumswohnungen, Betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf	Gute ÖPNV-Anbindung, Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen	Grüne Umgebung, ländliche Lage
Lavesum	18	Mietwohnungen, Bauplätze für Selbstbauer	Stärkung der Gemeinschaft, gute ÖPNV-Anbindung	Ländliche Lage, Grüne Umgebung, Vereinsleben
Lippramsdorf	7	Seniorenwohnungen, Bauplätze für Selbstbauer	Gute ÖPNV-Anbindung, energetische Sanierung der Wohnbestände fördern	Gute verkehrliche Anbindung, Identifikation, gute Nachbarschaft
Mitte	93	Preisgünstige Mietwohnungen, Mietwohnungen	Gute ÖPNV-Anbindung, regenerative Energiequellen	Stadtnähe, gute infrastrukturelle Ausstattung
Sythen	19	Mietwohnungen, preisgünstige Mietwohnungen	Regenerative Energiequellen, gute ÖPNV-Anbindung	Gute infrastrukturelle Ausstattung, grüne Umgebung

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Leitfadengespräche mit Haltener Wirtschaftsunternehmen

Es wurden Gespräche mit einer Handvoll ortsansässiger Wirtschaftsunternehmen mit insgesamt 115 Beschäftigten geführt.

- Diejenigen Unternehmen, deren Beschäftigten sich aus dem regionalen Umfeld von Haltener rekrutieren, berichten, dass es an bezahlbarem Wohnraum fehlt, das Angebot am freien Markt völlig unzureichend ist und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter deshalb lange Pendlerwege in Kauf nehmen müssen. Die großen Zugangsprobleme zum Haltener Wohnungsmarkt beständen für alle Lohngruppen.
- Es fehlen Mietwohnungen für die Beschäftigten. Für leitende Angestellte und Geschäftsführung würde Angebote zur Wohneigentumsbildung im „normalen Preissegment“ fehlen. Im Einzelfall habe man neue Mitarbeitende in einer Pension / Hotel untergebracht.
- Der örtliche Wohnungsmarkt sei ein Hemmnis für die Personalgewinnung für Unternehmen, die auch im weiteren regionalen Umfeld nach fachlich geeigneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern suchen müssen. Die Personalgewinnung würde dadurch zu einer großen Herausforderung. Betriebe, die ihr Personal noch in akzeptabler Pendlerentfernung rekrutieren, berichten von täglichen Berufspendlern.
- Eins der befragten Unternehmen hat bereits Werkwohnungsbau getätigt. In einem Einzelfall wird die Idee genannt, in Gewerbegebieten auf vorhandenem Grundstück den Bau von Wohnhäusern für Mitarbeitende (Werkwohnungsbau) baurechtlich zuzulassen, damit die Unternehmen bezahlbaren Wohnraum errichten können.

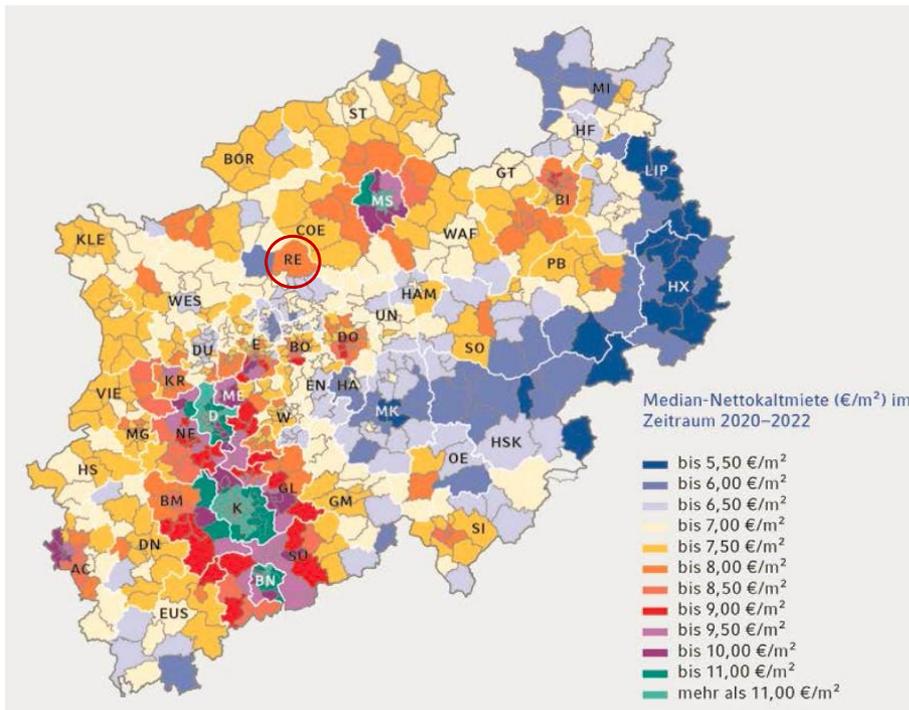
4.3. Der Markt für Mietwohnungen (freifinanziert)

Der Mietwohnungsmarkt versorgt in Haltern am See Personengruppen unterschiedlichen Alters und Wohnwünschen und stellt ein zentrales Wohnungsmarktsegment dar. Laut dem Zensus 2022 waren insgesamt rd. 8.500 Wohnungen, umgerechnet 45 Prozent, vermietet.

Der Halterner Markt kennzeichnet sich durch ein hochpreisiges Angebot. Ein erhöhtes Mietenniveau, das über dem Landesdurchschnitt liegt, aber auch hohe Baulandpreise trugen mit dazu bei, dass Haltern am See in der BaulandmobilisierungsVO NRW in die besondere Kategorie des angespannten Wohnungsmarktes eingeordnet wurde⁷.

Ein landesweiter Mietenvergleich bei Wiedervermietung zeigt auf der nachfolgenden Karte analog zu den vorherigen Analyseergebnissen, dass sich Haltern am See deutlich von den Kommunen des Kreises Recklinghausen abhebt und auch das Niveau der angrenzenden Kommunen des Kreises Coesfeld übersteigt.

Abbildung 19: Mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) für Bestandsangebote

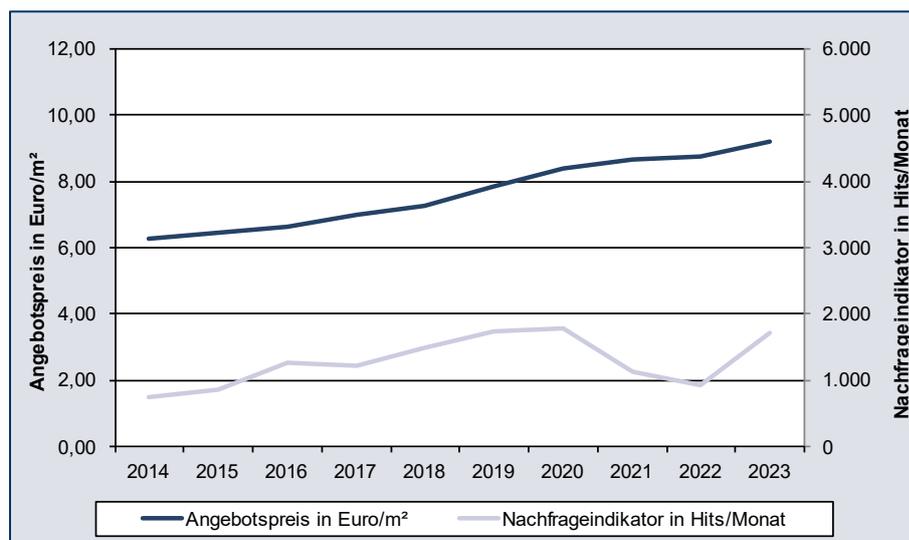


NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023

Die Entwicklung der Angebotspreise und der Nachfragekennwerte für Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren⁸ zeigt im Ergebnis (s. nachfolgende Abbildung), dass die Preise überproportional angestiegen, während die Nachfrage nahezu auf dem gleichen Niveau blieb. Lag die durchschnittliche Angebotsmiete (für Neubau und Bestand) im Jahr 2014 noch bei durchschnittlich 6,25 Euro pro m², betrug sie im Jahr 2023 9,21 Euro pro m². Diese Entwicklung entspricht einer Steigerung von 2,7 Prozent pro Jahr, was deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland liegt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg im selben Zeitraum nur leicht an, ging dann im Rahmen der Coronapandemie deutlich zurück, um schließlich wieder anzusteigen, da der Erwerb von Eigentum aufgrund der derzeitig erschwerten Rahmenbedingungen, vermehrt zurückgestellt wird und diese Haushalte dann auf die Mietwohnungsmarkt ausweichen. Neben dem erhöhten Mietpreinsniveau ist auch das stark unzureichende Angebot eine Herausforderung am lokalen Markt.

⁷ Vgl. Anlage 2 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW vom 6.1.2023

⁸ Grundlage ist hierbei die Wohnungsannoncenauswertung von ImmobilienScout 24. Abweichungen sind möglich, da in Haltern lt. Expertenaussage ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungen in allen Teilmärkten „unter der Hand“ vergeben werden.

Abbildung 20: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen


InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2023, eigene Auswertung und Darstellung, n=3.984; Hinweis: Allgemeiner Nachfragerückgang Ende 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Im Rahmen der Expertengespräche wurde dem Mietwohnungsmarkt im Vergleich zu den anderen Teilmärkten die höchste Marktanspannung attestiert – also das stärkste Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum. Grund hierfür ist die fehlende Angebotsausweitung aufgrund der geringen Neubautätigkeit in den letzten Jahren, so dass sich ein Angebotsdefizit in allen Wohnungsgrößen entwickelte. Insbesondere bei kleinen Singlewohnungen (bis 65 m²) macht sich diese Angebotsknappheit bemerkbar. Gleichzeitig haben Familien, die Wohnungen ab 100 m² nachfragen, kaum eine Chance, auf dem lokalen Wohnungsmarkt eine adäquate Mietwohnung zu finden. Zwei wesentliche Aspekte verstärken diese Problematik: Zum einen berichten die lokalen Marktexperten, dass Eigentumswillige aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen ihre Kaufabsichten zurückstellen und sich auf dem Mietwohnungsmarkt versorgen. Zum anderen stehen die Familien in Konkurrenz zu älteren Haushalten, die z.B. im Rahmen eines zu groß gewordenen Eigenheimes eine altersgerechte große Wohnung in der genannten Größenklasse suchen.

Der Zugang zum Mietwohnungsmarkt ist in Haltern – anders als im übrigen Kreisgebiet – preisbedingt schon seit geraumer Zeit für Haushalte mit mittlerem Einkommen schwierig. Dementsprechend haben einkommenschwache Personen noch größere Zugangsschwierigkeiten. Gleichzeitig wird der vorhandene Wohnraum nach Expertenmeinung zu einem großen Teil „unter der Hand“ vergeben, so dass Personen ohne entsprechendes Netzwerk oder Zuzügler aus anderen Städten keine Möglichkeit haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Besonders häufig erfolgt diese Wohnungsvergabe im Bekanntenkreis bei Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

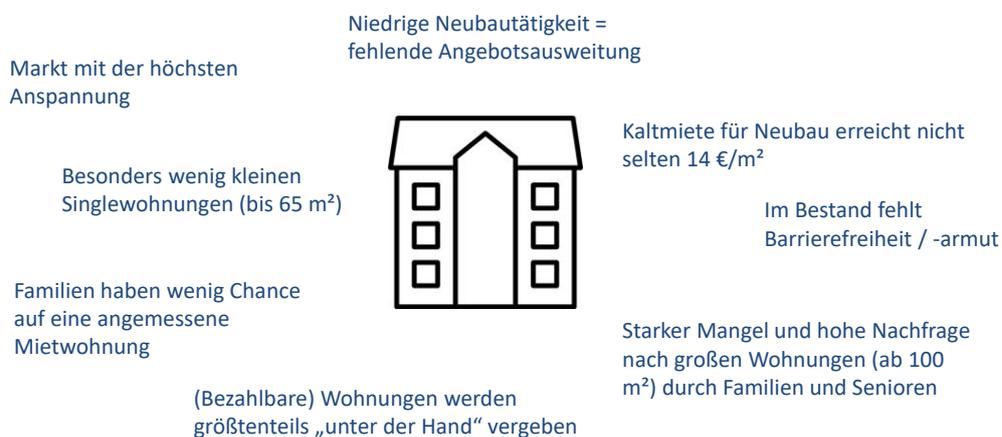
Die verschiedenen Haushalte stellen unterschiedliche Anforderungen an die Größe und Ausstattung der Mietwohnung. Durch die demografisch bedingte Zunahme älterer Haushalte gewinnen insbesondere Barrierefreiheit und Barrierearmut an Bedeutung. Parallel zu dieser Entwicklung setzt sich der Trend der Haushaltsverkleinerung fort, so dass davon auszugehen ist, dass sich daraus eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen am Markt bemerkbar machen wird.

Bereits heutzutage fehlt ein ausreichendes Angebot an barrierefreien und -armen Wohnungen zur Miete. Der Bedeutungszuwachs dieser Wohnform wird sich als Folge des demografischen Wandels in Zukunft fortsetzen. Dabei wird auch die Bezahlbarkeit dieser Wohnungen für Senioren mit geringer Rente wichtig sein. Alternative Wohnformen wie die Wohnprojekte LiNa – Leben in Nachbarschaft eG und

BuntesWohnenHaltern e.V. können dabei eine attraktive Wohnform im Alter bilden, die als Marktnische einen Mehrwert für den lokalen Wohnungsmarkt bietet. Eine adäquate Angebotsausweitung würde darüber hinaus Umzugsmöglichkeiten für ältere Eigenheimbesitzer bieten, sofern sie mobilitätseingeschränkt sind, da diese Personen eher bereit sind, in eine attraktive altengerechte Wohnung zu ziehen. Könnte man diese Form des Generationenwechsels im Eigenheimbestand befördern, könnten etliche Bestandseigenheime mobilisiert werden, die wieder von Familien bezogen werden könnten.

Ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen ist auch für die Findung neuer Mitarbeitender derjenigen ortsansässigen Wohnungsunternehmen von großer Relevanz, die Fachkräfte aus dem weiteren Umland anwerben. Gespräche mit lokalen Wirtschaftsunternehmen wiesen darauf hin, dass es neue Arbeitnehmende sehr schwierig haben, Wohnungen im unteren bis mittleren Preisniveau zu finden. Vor allem auf ein fehlendes Angebot an kleinen Wohnungen für unterschiedliche Lohngruppen wurde an mehreren Stellen hingewiesen. Damit sich die positive wirtschaftliche Entwicklung in Haltern weiter fortzusetzen, wäre es von Vorteil, Kapazitäten für den Zuzug am Wohnungsmarkt geschaffen werden.

Abbildung 21: Experteneinschätzung zum Mietwohnungsmarkt



InWIS 2025, eigene Darstellung

4.4. Der Markt für Eigenheime

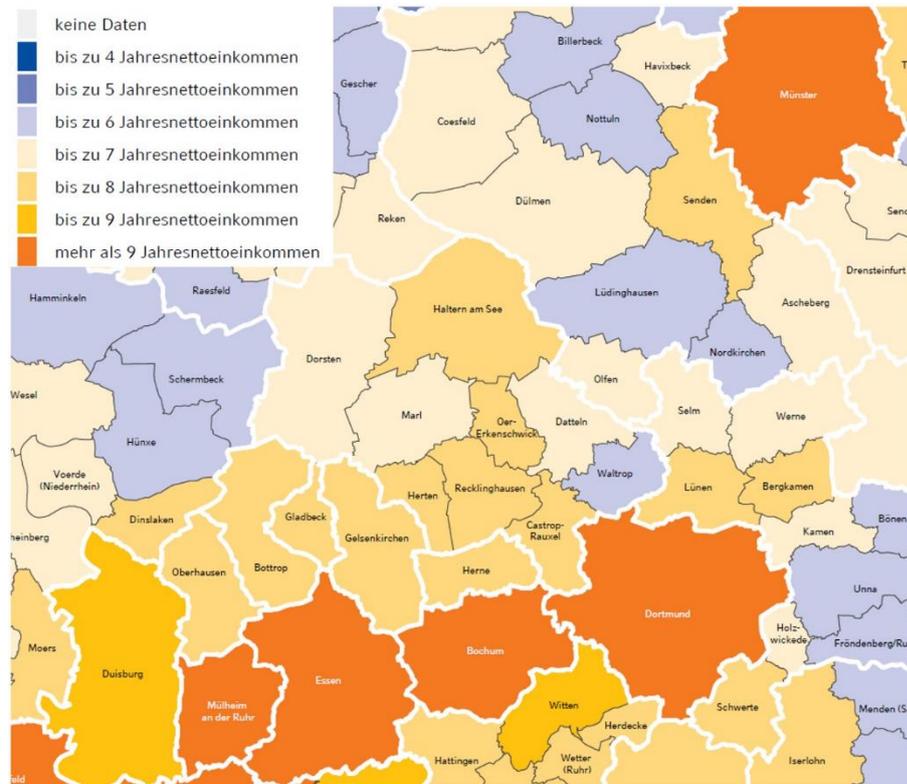
Der Markt für Eigenheime besitzt für den von Seniorenhaushalten und zum gewissen Anteil auch familienorientierten Wohnstandort Haltern am See große Relevanz. Über 80 Prozent der Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, über 60 Prozent aller Wohnungen befinden sich in diesen Gebäudetypen⁹.

Wie erschwinglich Eigenheime für Kaufinteressierte sind, hat die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank durch die sogenannte Eigenheimerschwinglichkeit gemessen. Dabei wird die mittlere Angebotsmiete eines Bestandseigenheimes im Verhältnis zum mittleren jährlichen Nettoeinkommen eines Haushalts ausgewiesen. Wie die nachfolgende Karte zeigt, entsprach der Kaufpreis für ein Bestandseigenheim in Haltern am See im Jahr 2022 durchschnittlich acht Jahreseinkommen. Eigenheime im Kreis Coesfeld sind deutlich erschwinglicher, auch im Norden des Kreises Recklinghausen, nicht jedoch im Verhältnis zum südlichen Kreisgebiet oder den nördlichen Ruhrgebietsstädten. Das typische regionale Gefälle der geringen Erschwinglichkeit in der Großstadt zur hohen Erschwinglichkeit im ländlichen Raum existiert nicht für Haltern am See. Denn es handelt sich um einen hochpreisigen Wohnstandort für eine

⁹ Quelle: Zensus 2022

Bevölkerungsstruktur, die nicht nur von hohen, sondern auch von mittleren Einkommen und zu 15 Prozent von einkommensschwachen Haushalten geprägt ist (vgl. hierzu Kap. 4.6.1).

Abbildung 22: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2022



NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Haltern am See 2023; *Hinweis: genutzter Indikator: mittlerer Angebotspreis eines Bestandshauses als Vielfaches des mittleren jährlichen Nettoeinkommens je Haushalt im jeweiligen Kreis

Grobe Schätzung besagen, dass die Kosten für den Grundstückskauf rund 10 bis 15 Prozent der Gesamtkosten eines Bauvorhabens ausmachen. In Haltern am See lagen die durchschnittlichen Grundstückskosten für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage bei 400 Euro pro m² und in guter Lage bei 480 Euro pro m² im Jahr 2023. Damit hat die Stadt im regionalen Vergleich die höchsten Baulandpreise für Eigenheime und befindet sich auf dem Niveau der Großstädte des Ruhrgebiets. Ein Vergleich mit den anderen kreisangehörigen Kommunen verdeutlicht die Preisdifferenz nochmal. Dort zahlten Kaufinteressierte in guten Lagen nur zwischen 300 Euro/m² (in Datteln) und 360 Euro/m² (in Castrop-Rauxel und Dorsten)¹⁰. Selbst in der Kreisstadt Recklinghausen sind die Preise in guten Lagen (430 Euro/m²¹¹) immer noch niedriger als in Haltern am See. Vergleicht man die Preise bspw. mit den Bodenrichtwerten der Großstädte Dortmund und Essen, werden dort in mittleren Lagen ebenfalls 400 Euro/m² gezahlt¹², in guten Lagen jedoch 70 bis 150 Euro/m² mehr als in Haltern. Laut der lokalen Marktexperten ist neben dem hohen Preisniveau auch die fehlende Verfügbarkeit von Bauland ein Problem für den Eigenheimerwerb. Vor dem Hintergrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen aufgrund des derzeitigen makroökonomischen

¹⁰ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (2023): Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop, S. 39

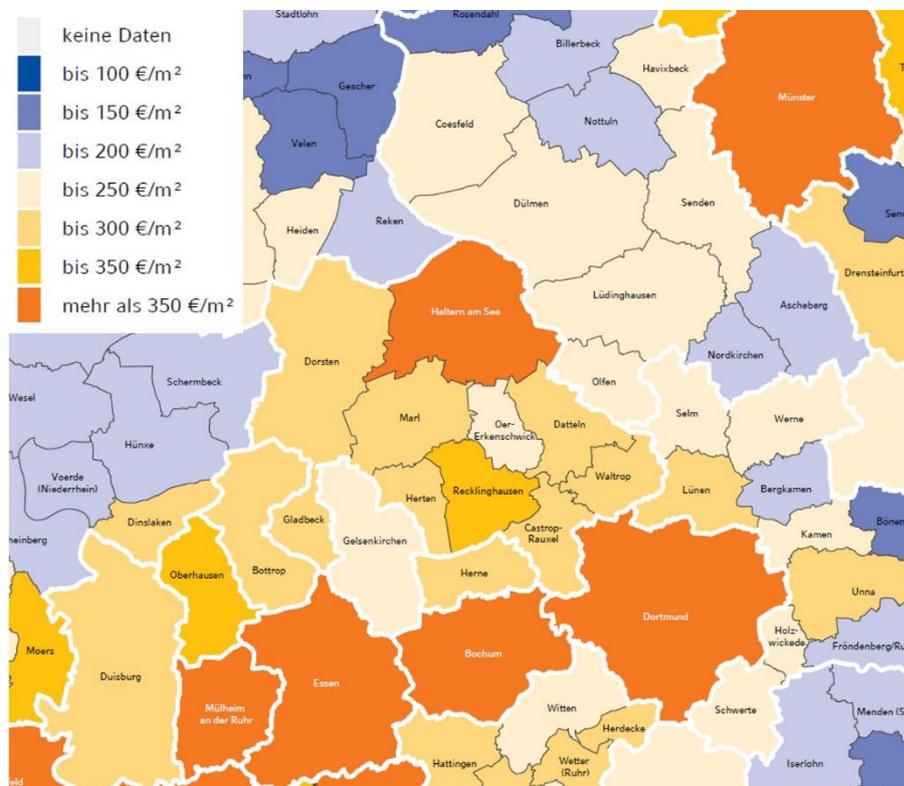
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, S. 43

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen (2023): Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Recklinghausen, S. 30

¹² Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2022: Übersicht über die Bodenrichtwerte. Abgerufen von: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Umfeldes ist der Eigenheimerwerb in Haltern nur noch für eine kleine sehr kaufkräftige Personengruppe möglich.

Abbildung 23: Kaufpreis für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2022 (€/m²)

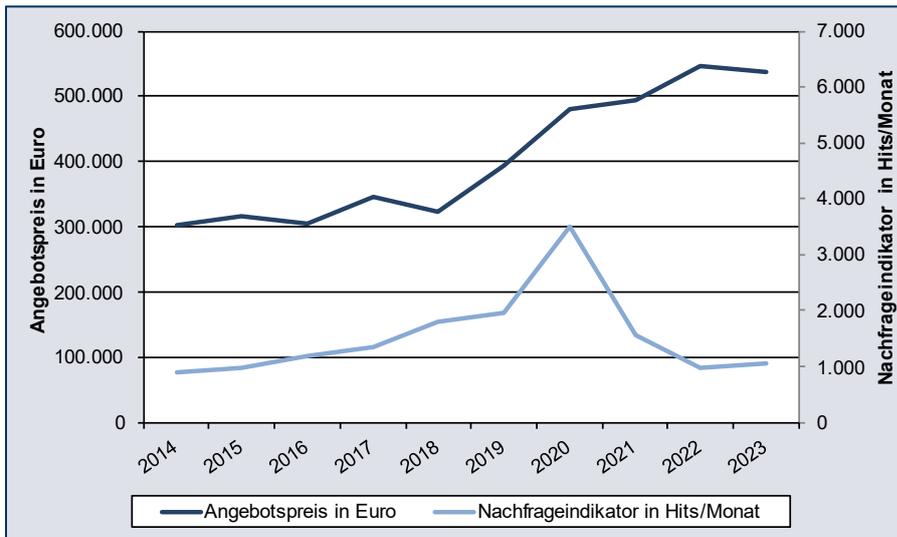


NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Haltern am See 2023; Datenquelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises sowie der Nachfrage¹³ im Eigenheimsegment. Zwischen 2014 und 2023 ist der Angebotspreis von 300.000 Euro auf 550.000 Euro gestiegen, was einem Preisanstieg von 7,7 Prozent pro Jahr entspricht. Insbesondere seit 2018 hat dieser nochmal an Dynamik gewonnen: Ab 2018 ist er sogar um mehr als 11 Prozent pro Jahr gestiegen. Damit haben sich Eigenheime im Vergleich zu Miet- und Eigentumswohnungen am stärksten verteuert.

Es ist außerdem eine zunehmende Spreizung zwischen der Entwicklung des Angebotspreises und des Nachfragekennwertes zu erkennen. Die lokalen Marktakteure begründen diese Entwicklung damit, dass vermehrt entweder Eigenheime im höchsten Preissegment inseriert werden, die sich nur ein kleiner Personenkreis leisten kann. Oder es handelt sich um Bestandsimmobilien, die sich in einem schlechten energetischen Zustand befinden und deshalb auf geringes Interesse stoßen. Nicht inseriert werden oftmals jene Ein- und Zweifamilienhäuser im mittleren Preissegment, die einen guten energetischen Zustand aufweisen und stark nachgefragt würden.

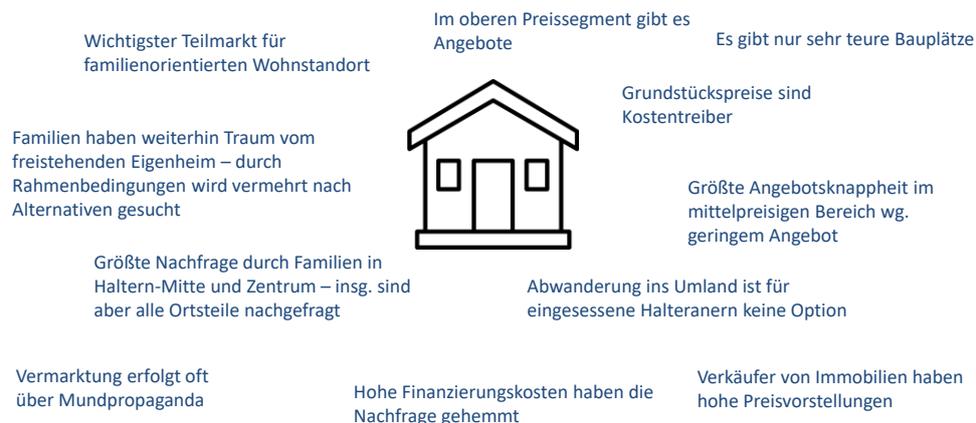
¹³ Die Nachfrage wird durch die Nachfragekennziffer dargestellt. Erläuterungen hierzu finden sich im Kap. 9.1.

Abbildung 24: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte im Eigenheimsegment


InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2023, eigene Auswertung und Darstellung, n=1.983; Hinweis: Allgemeiner Nachfragerückgang Ende 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Die Nachfrage auf dem Eigenheimmarkt wird seit Ende 2022 durch steigende Baukosten und Zinsen gedämpft. Die Kombination aus hohem Preisniveau und erschwerten Finanzierungsbedingungen hat seit Ende 2022 dazu geführt, dass sich viele Familien mit dem Traum vom Eigenheim nach Alternativen umsehen müssen. Die lokalen Marktakteure weisen jedoch darauf hin, dass auch die Alternativen wie Doppelhaushälften oder Reihenhäuser nicht mehr für alle Kaufinteressenten finanzierbar sind. Bestandsimmobilien stellen nur bedingt eine kostengünstigere Alternative dar, da Verkäufer nicht selten überhöhte Preisvorstellungen haben oder der Kauf mit einer zusätzlichen Kostenbelastung durch einen hohen Modernisierungsbedarf einhergeht.

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen ist das Interesse am Eigenheim nach wie vor hoch. Eine differenzierte Betrachtung der Stadtteile zeigt, dass die größte Nachfrage in Haltern-Mitte und Sythen gemessen werden kann. Beide Ortsteile zeichnen sich durch eine gute bis zufriedenstellende infrastrukturelle Versorgung sowie eine gute verkehrliche Anbindung aus. Wie die Wanderungsverflechtungen der Stadt zeigen, kehren viele Menschen in ihre Heimatstadt zurück und möchten im Rahmen der Familiengründung Wohneigentum erwerben (vgl. Kap. 2.1). Um dieses Zuzugspotenzial auch zukünftig an die Stadt zu binden, sollten auf dem lokalen Wohnungsmarkt ausreichend bezahlbare Eigentumsbildungskapazitäten zur Verfügung stehen. Gegenwärtig wird der Zuzug vor allem durch die große Angebotsknappheit im mittleren Preissegment gebremst. Im oberen Preissegment ist das Angebot nach Aussage der lokalen Marktexperten ausreichend. Auch die Bereitstellung von Baulandangeboten zu attraktiven Konditionen kann einen Beitrag dazu leisten, Haltern am See auch künftig als einen attraktiven Wohnstandort für (junge) Familien auszubilden.

Abbildung 25: Experteneinschätzung zum Eigenheimmarkt

InWIS 2025, eigene Darstellung

4.5. Der Markt für Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen in der Stadt Haltern am See ist ein kleiner Teilmarkt, der aber zunehmend an Bedeutung gewinnt. Gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen wie der demografische Wandel führen dazu, dass Eigentumswohnungen für bestimmte Zielgruppen eine immer wichtigere Wohnalternative darstellen. So fragen in Haltern nach Angaben von Marktexperten vor allem Best Ager und Senioren (Altersgruppe ab 50 Jahren) hochwertige Eigentumswohnungen ab 100 m² nach. Hintergrund dieser Nachfrage ist der Wunsch nach „Verkleinerung“, wenn z.B. die Kinder ausgezogen sind. Neben dem hochpreisigen Neubau hat in den letzten Jahren auch der Weiterverkauf von Bestandswohnungen an Bedeutung gewonnen und macht den Großteil der Kauffälle in diesem Teilmarkt aus. Im Betrachtungszeitraum 2018 bis 2023 wurden jährlich 85 Wohnungen verkauft, wobei es sich bei 73 Prozent um Weiterverkäufe handelt, in sechs Prozent um eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung. Dabei fällt der hohe Anteil an Umwandlungen im Jahr 2018 auf.

Tabelle 6: Prozentuale Anteile der Kauffälle des Wohneigentums 2018 bis 2023

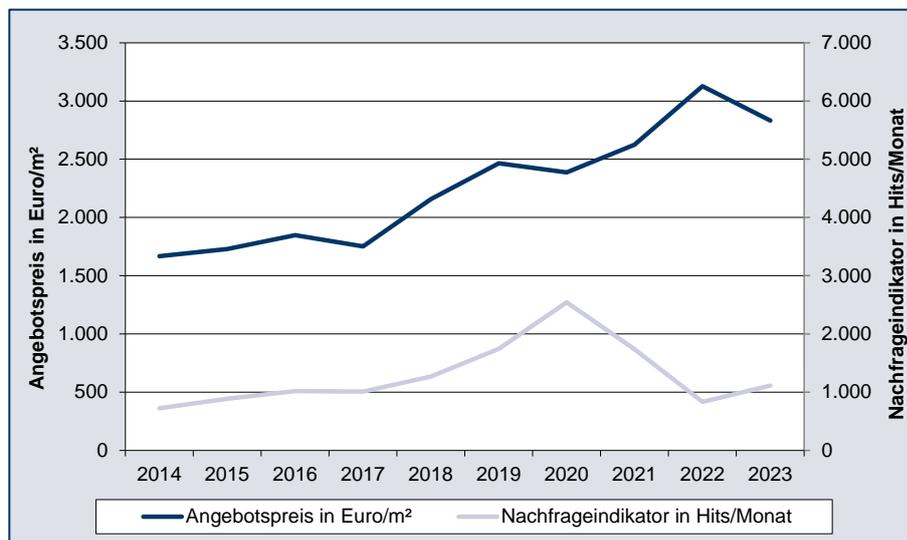
Wohnungseigentum	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Durchschnitt p. a.
Anteil Erstverkäufe	17 %	28 %	38 %	8 %	14 %	22 %	21 %
Anteil Weiterverkäufe	63 %	69 %	59 %	90 %	84 %	75 %	73 %
Anteil Umwandlung*	20 %	3 %	3 %	2 %	2 %	3 %	6 %
Anzahl der Kauffälle	113	118	88	51	62	77	85

*InWIS 2025, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten: Grundstücksmarktbericht für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2019-2024 eigene Darstellung *Hinweis: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen*

Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass der Angebotspreis und der Nachfrageindikator eine ähnliche Entwicklung wie bei den Eigenheimen haben. Allerdings ist die Preissteigerung geringer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Trotzdem haben die sich die Angebotspreise – insbesondere seit 2017 – deutlich verteuert. Lag der durchschnittliche Angebotspreis 2014 noch bei rd. 1.700 Euro pro m², wird im Jahr 2023 durchschnittlich für rd. 2.900 Euro inseriert. Diese Entwicklung entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich sieben Prozent in den letzten zehn Jahren. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Datenauswertung und der Experteninterviews festgehalten werden, dass es derzeit vor allem im mittelpreisigen Segment, bedingt durch eine geringe Bautätigkeit, eine große

Angebotsknappheit besteht. Im hochpreisigen Segment hingegen, so die Experten, seien ausreichend Wohnungen zu finden.

Abbildung 26: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen

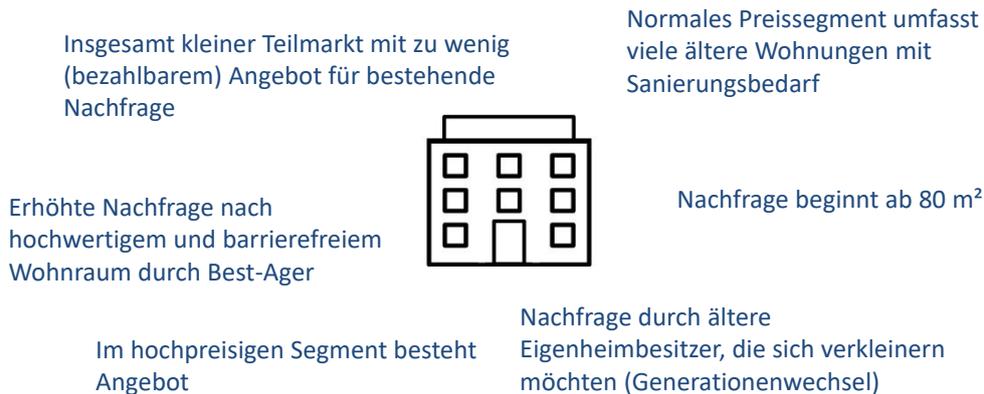


InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 3/2023, eigene Auswertung und Darstellung, n=1.329; Hinweis: Allgemeiner Nachfragerückgang Ende 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Aufgrund der derzeitigen Angebotsengpässe wird es in der künftigen Entwicklung des Teilmarktes der Eigentumswohnungen relevant sein, ein stärker nachfragegerechtes Angebot zu schaffen. Die Angebotsausweitung sollte sich demnach Wohnraum auf das mittelpreisige Segment konzentrieren.

Gleichzeitig besteht im Bestand derzeit neben zu wenig bezahlbaren Wohnungen auch ein zu kleines Angebot an barrierearmen und -freien Wohnungen. Außerdem umfassen die Bestandsangebote im unteren und mittleren Preissegment vielfach ältere Wohnungen mit Sanierungsbedarf. Da die Nachfrage nach diesem Wohnraum überwiegend durch Selbstnutzer erfolgt, hat die potenzielle Käufergruppe Bedenken, in eine solche Immobilie zu investieren. Bei der energetischen Sanierung können den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern hohe Kosten entstehen, deren Umfang zu Beginn nur schwer kalkulierbar sind. Erschwerend kommen die Zinssteigerungen hinzu, die die Nachfrage durch Privatpersonen hemmen.

Die gestiegenen Finanzierungskosten wirken sich zunehmend auf die Wohnungsnachfrage aus, insbesondere in Bezug auf die Wohnungsgröße. Während zuvor Wohnungen ab 100 m² besonders gefragt waren, reagieren die örtlichen Bauträger nun mit der Verkleinerung größerer Einheiten. Vor allem potenzielle Käufer mit hohem Fremdfinanzierungsbedarf können oder möchten sich die Kosten für größere Wohnungen nicht mehr leisten und richten ihre Suche stattdessen auf kleinere Wohnflächen aus.

Abbildung 27: Experteneinschätzung Eigentumswohnungsmarkt


InWIS 2025, eigene Darstellung

4.6. Vertiefungsthemen

Während die bisherigen Marktanalysen zentrale Charakteristika der drei großen Halteiner Teilmärkte herausstellen und die Besonderheiten des örtlichen Wohnungsmarktes beleuchten, werden nachfolgend ausgewählte kleinere Themenschwerpunkte analysiert, die das Wohnungsangebot in entscheidenden Aspekten ergänzen und abrunden.

4.6.1. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Der Bevölkerungszuwachs und die damit einhergehende wachsende Wohnungsnachfrage, die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, aber auch der stetige Verlust von Sozialbindungen haben das Thema der sozialen Wohnraumversorgung nahezu bundesweit und auch in Haltern am See stärker in den Vordergrund gerückt. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung am Markt zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentriert sich das Gutachten auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst.¹⁴ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.250 € für einen Singlehaushalt und 2.625 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.¹⁵ Haushalte unterhalb der Armutsschwelle sind nach dieser Definition auch nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Einkommensgruppe EKG A) berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 Abs. 1 WFNG (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), wobei die

¹⁴ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015.

¹⁵ In 2022 lebten in Nordrhein-Westfalen – gemessen auf Basis des Landesmedians – 18,7 Prozent der Einwohner unterhalb der Armutgefährdungsschwelle (vgl. IT.NRW 2023: Wer in Nordrhein-Westfalen ist armutsgefährdet?).

Einkommensgrenzen im § 13 WFNG festgelegt sind. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

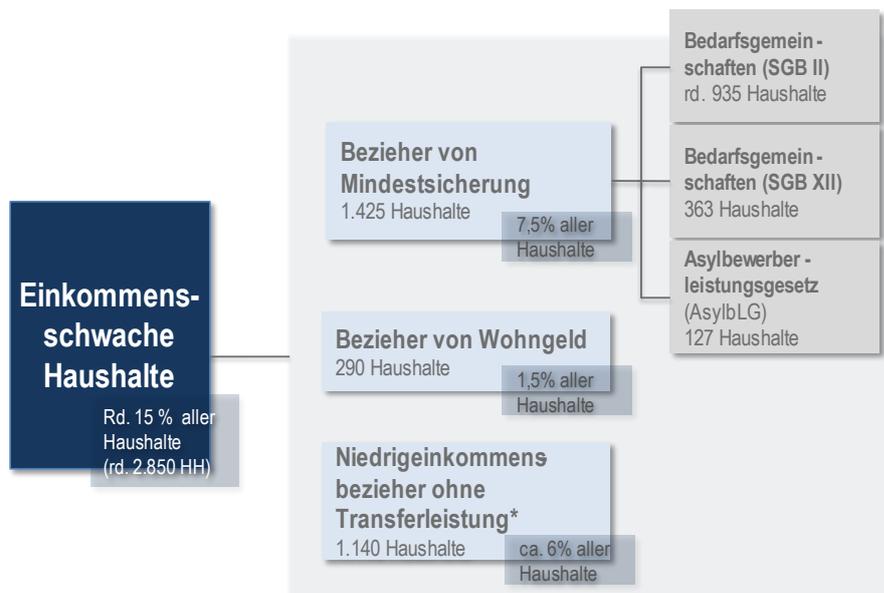
Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitsuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen,
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende, die teilweise durch das BAföG und / oder Wohngeld abgesichert sind.

Die aufgeführten Personengruppen, die zu den einkommensschwachen Haushalten zählen, sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst. Insgesamt zählen in Haltern am See rd. 15 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen Haushalten. Das bedeutet, dass mehr als jeder 6. Haushalt (insg. 2.850 Haushalte) auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen ist.

Hervorzuheben ist hierbei, dass 40 Prozent der einkommensschwachen Haushalte ihren Lebensunterhalt nicht durch den Bezug von Transferleistungen, sondern von Erwerbsarbeit oder Rente bestreiten. Dies betrifft u.a. Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeitende oder Auszubildende (s. nachfolgende Abbildung).¹⁶

¹⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 28: Einkommensschwache Haushalte in Haltern am See (Stand 2022)


*InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, IT.NRW für Bezieher von Wohngeld sowie SGB II Bedarfsgemeinschaften, für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2019 ergänzt durch Portal Sozialpolitik 2022, eigene Berechnungen*

Die größte Gruppe unter den leistungsbeziehenden Haushalten sind die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II beziehen. Dies trifft in der Stadt Haltern am See auf rd. 935 Haushalte zu. Die zweitgrößte Gruppe mit 363 Haushalten bezieht Leistungen nach dem SGB XII.

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf der Basis von Einzelpersonen statt von Haushalten die Entwicklung seit 2015. Die Zahl der Leistungsempfängerinnen und -empfänger ist gegenüber 2015 leicht rückläufig, was auf die rückläufige Zahl von Leistungsbeziehern nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und nach dem SGB II zurückzuführen ist, während die Zahl Bezieher nach dem SGB XII, vor allem der Personen in Altersarmut, leicht gestiegen ist.

Tabelle 7: Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger in Haltern am See

Jahr	insgesamt	Bezieher nach SGB II	Bezieher nach SGB XII	Bezieher nach AsylbLG
2015	2.615	1.659	382	574
2016	2.428	1.728	393	307
2017	2.505	1.874	387	244
2018	2.397	1.775	398	224
2019	2.187	1.599	390	198
2020	2.003	1.483	360	160
2021	1.976	1.401	365	210
2022	2.413	1.683	400	330

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Darstellung

Ein zugegebenermaßen schwacher Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der amtlich registrierten wohnungssuchenden Haushalte. Einkommensschwache Haushalte, die in eine preisgebundene Wohnung ziehen möchten, benötigen einen Wohnberechtigungsschein und können sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend eintragen lassen. An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden lediglich einen Teil der gesamten

Nachfrage abbildet und keine qualifizierte Aussage zum Wohnungsmarkt zulässt. Ihre Zahl ist seit 2018 rückläufig.

Abbildung 29: Wohnungssuchende Haushalte

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Haltern am See	79	85	59	56	46	50

NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2017-2022

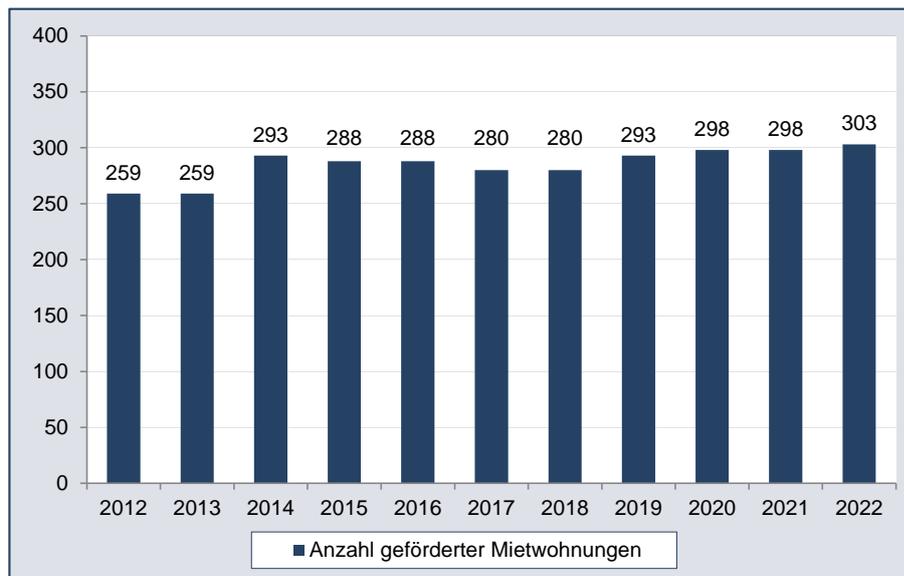
Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Haltern am See

Ende 2022 gab es 303 preisgebundene Mietwohnungen in Haltern am See. Damit macht der preisgebundene Wohnungsbestand 1,6 Prozent im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand und 4,5 Prozent in Relation zum Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Haltern am See aus (18.854 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2022). Damit ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Haltern am See im kreisweiten Vergleich am geringsten¹⁷.

Durch Wohnungsneubau konnte der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2014 aufgestockt werden und blieb seitdem auf einem stabilen Niveau. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass der Bestand in zahlreichen Kommunen in NRW in dem Zeitraum stark abgeschmolzen ist. Zu dem positiven Ergebnis hat nach Angaben der NRW.BANK der geförderte Mietwohnungsbau beigetragen. Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 wurden 80 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau errichtet, d.h. gut 7 Wohnungen jährlich. Zusätzlich wurden in dem Zeitraum 24 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gefördert.

Die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde seit 2018 (für frühere Jahre sind die Daten nicht bekannt) nicht in Anspruch genommen, um Bindungen im Mietwohnungsbestand zu schaffen. Dieses Ergebnis korrespondiert mit landesweiten Beobachtungen, wonach in der Regel Wohnungsunternehmen diesen Förderweg für die Ertüchtigung ihrer Wohnsiedlungen in Anspruch nehmen, während Privat- und Kleineigentümer nur selten Antragstellende sind.

¹⁷ Vgl. NRW.BANK 2023: Preisgebundener Wohnungsbestand 2022

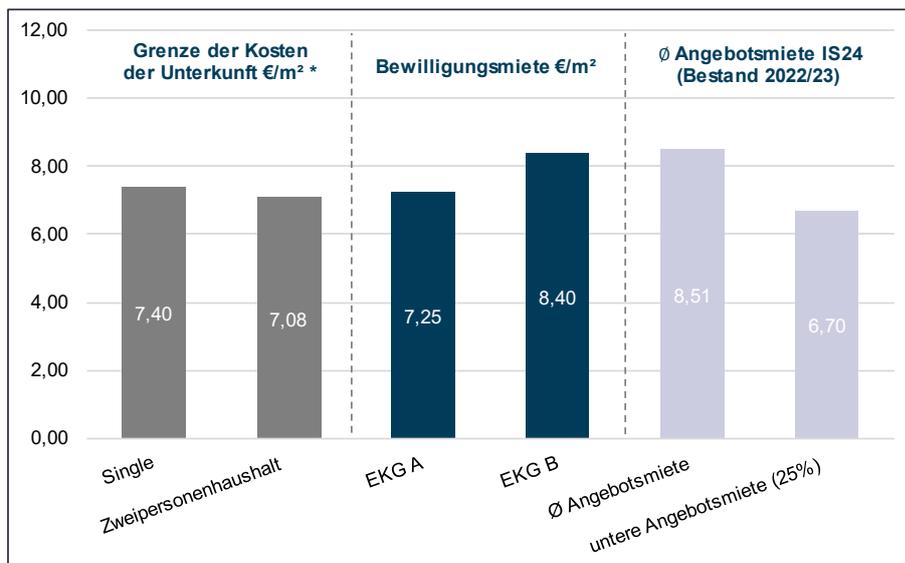
Abbildung 30: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Haltern am See


InWIS 2025, Datenbasis: NRW.BANK 2022: Preisgebundener Wohnungsbestand, eigene Darstellung

Zur Einschätzung der Versorgungsmöglichkeiten einkommensschwacher Haushalte am Halterner Wohnungsmarkt werden relevante Miethöhen für diese Haushalte miteinander verglichen. Dazu zählen die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft ist eine vom Leistungsträger vorgegebene Begrenzung der Miethöhe für Leistungsbeziehende der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Daneben ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine wichtige Kenngröße. In Haltern am See (Mietniveau 4) darf die Miete einer nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes errichteten öffentlich geförderten Wohnung¹⁸ maximal 7,25 (Einkommensgruppe A) bzw. 8,40 Euro/m² (Einkommensgruppe B) (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten betragen.

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, liegt die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe (EKG) A unter der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft. Daraus lässt sich ableiten, dass geförderte Neubauwohnungen grundsätzlich für Transferleistungsbeziehende zugänglich sind. Hinsichtlich des freien Wohnungsmarktes zeigt eine Auswertung der in den Jahren 2022 und 2023 auf der Plattform ImmobilienScout 24 aufgegebenen Wohnungsannoncen, dass die untere Angebotsmiete (günstigsten 25 % der Mietangebote) bei 6,70 Euro/m² liegt und somit für einkommensschwache Haushalte in Haltern am See noch bezahlbar erscheint. Allerdings wird dabei die Angebotsmenge nicht berücksichtigt. Marktexperten berichten, dass ein starker Mangel an preisgünstigen Wohnungen besteht und ein beträchtlicher Teil der freiwerdenden Mietwohnungen nicht öffentlich inseriert wird. Der Zugang zum freien Markt wird durch das knappe Angebot an Mietwohnungen sowie die starke Konkurrenz unter den Wohnungssuchenden erheblich erschwert.

¹⁸ Seit März 2024 gilt die im Rahmen der neuen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW angehobene Bewilligungsmiete.

Abbildung 31: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte


InWIS 2025, Datenbasis: NRW.BANK 2024, Jobcenter Kreis Recklinghausen, ImmobilienScout 24; *Anmerkung: Netto-Kaltmiete Indexfortschreibung Kreis Recklinghausen 2023, Angebotsmiete: ImmobilienScout24 2022/2023 (n=520), eigene Darstellung und Berechnung

Die zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes wird regelmäßig von der NRW.BANK berechnet. Die nachstehende Grafik zeigt, dass sich der Bestand bis zum Jahr 2035 um die Hälfte auf insgesamt 150 Wohnungen reduzieren wird. Für das Jahr 2030 rechnet die NRW.BANK mit 180 verbliebenen Wohnungen in der Bindung, was einem baldigen Verlust von rd. 120 Bindungen entspricht. Wegen der starken Bindungsverluste ist zu erwarten, dass die aktuellen Zugangsschwierigkeiten für einkommensschwache Haushalte bei der Suche nach bezahlbaren Wohnungen zunehmen werden, sofern die wegfallenden Bindungen nicht ausgeglichen werden können. Die Schaffung von gefördertem Neubau, ergänzt um den Erwerb oder die Verlängerung von Bindungen im Bestand, werden in den nächsten Jahren eine besondere Herausforderung für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung darstellen.

Abbildung 32: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)


NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Haltern am See 2023

4.6.2. Wohnraumpotenziale im Bestand

Eine Anfang 2024 veröffentlichte Studie des Pestel-Instituts ergab, dass bundesweit rund 800.000 Wohnungen fehlen.¹⁹ Zur Deckung von Wohnraumbedarfen wird schon seit mehreren Jahren diskutiert, wieviel Wohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand aktivierbar sind, die nicht mehr durch Wohnungsneubau und Flächenverbrauch geschaffen werden müssen. Der Identifizierung dieser Wohnraumpotenziale im Wohnungsbestand von Haltern am See widmet sich das nachfolgende Kapitel. Dabei können unterschiedliche Potenziale identifiziert werden:

- Die Wohnraumschaffung im Bestand durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,
- die Aktivierung von untergenutzten Wohnungen durch die Mobilisierung von sogenannten Freisetzungspotenzialen im Rahmen des Generationenwechsels in älteren Wohn-/Eigenheimquartieren.

Wohnraumschaffung im Bestand

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden tragen seit jeher dazu bei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne Fläche in Anspruch nehmen zu müssen. Dazu zählen gemeinhin die Aufstockung von Gebäuden um ein oder mehrere Geschosse, der Dachgeschossausbau, der Ausbau von Nebengebäuden zum Wohnen, die Nutzung des Souterrains oder ehemals gewerblicher Räume für das Wohnen sowie Wohnungsteilungen. Beim Ausbau im Bestand bestehen generell höhere bauliche Restriktionen als beim Neubau, daher fallen die erzielten Mengeneffekte insgesamt geringer aus als bei der Errichtung neuer Wohngebäude.

Auch in Haltern am See wird das Potenzial des Bestandsaus- und -umbaus genutzt. Eine Sonderauswertung von Baugenehmigungsverfahren im Wohnungsbau zeigte zwischen Juni 2021 bis Juli 2024, dass im Durchschnitt jährlich **30 Wohnungen durch Ausbau** von Dachböden, Nutzungsänderung ehemaliger Büroräume zu einer Wohnung, den Anbau an ein Einfamilienhaus und Umbau zu einem Zweifamilienhaus, den Umbau einer Ladeneinheit zu zwei Wohnungen usw. entstanden. Damit erfolgten rund **20 Prozent der Baufertigstellungen** im Bestand, sofern die Baugenehmigungen auch durch Bautätigkeit umgesetzt wurden. Sie entstehen ohne die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche.

Für die in späterem Kapitel vorgestellte Wohnungsbedarfsprognose wurde davon ausgegangen, dass sich das bisherige Niveau des Ausbaus im Bestand auch in Zukunft fortsetzen und die Neubautätigkeit, für die neue Flächen benötigt werden, vermindert.

Freisetzungspotenziale in älteren Eigenheimsiedlungen – zum Hintergrund

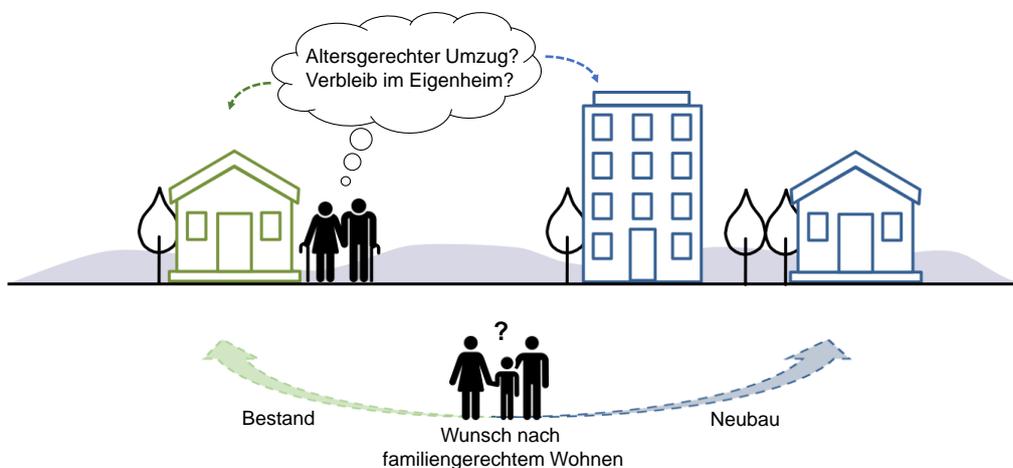
Neu errichtete Eigenheimsiedlungen werden vorzugsweise von Familien mit Kindern und Paaren mit Kinderwunsch bezogen. Für den Nachwuchs muss daher genug Platz innerhalb und außerhalb des Hauses vorhanden sein. Mit zunehmendem Alter der Haushalte verlassen die Kinder den elterlichen Haushalt, die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt und die Gebäude werden zunehmend renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Kurzum: Die Eigentümer und ihre Häuser kommen in die Jahre. Die Minderheit der Eigentümer überlegt zu diesem Zeitpunkt, noch einmal die Wohnung zu wechseln und zum Beispiel in eine komfortable Eigentumswohnung in Innenstadtnähe zu ziehen. Einige Eigentümer bauen ihre Immobilie möglichst barrierearm um, um diese auch im höheren Alter noch bequem bewohnen zu können. Aber die Mehrheit erwägt erst dann ernsthaft einen Wechsel, wenn die Bewirtschaftung der Immobilie sehr beschwerlich geworden und ein selbständiges Wohnen kaum mehr möglich ist. Die Loslösung vom vertrauten Familienheim wird durch verschiedene Faktoren befördert, Krankheit spielt eine große Rolle, aber auch ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnalternativen.

¹⁹ Vgl. FAZ vom 16.01.2024: In Deutschland fehlen 800.000 Wohnungen.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern.²⁰ Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt mit altersgerechten Wohnangeboten ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Doch durch den Umzug in eine altengerechte Wohnung profitiert nicht nur der ältere Eigentümer, sondern junge Haushalte und Familien, die auf der Suche nach einer familiengerechten Wohnform sind. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationswechsel in der Bewohnerschaft eine entscheidende Rolle spielen.

Abbildung 33: Generationenwechsel



InWIS 2025, eigene Darstellung

Der Einzug einer (jungen) Familie in das ältere, freigewordene Eigenheim ist häufig mit notwendigen Anpassungen an moderne Wohnstandards verbunden, die Modernisierungen und Umbauten nach sich ziehen, um Wohnflächen zu vergrößern, Wohnungszuschnitte zu verändern, die Ausstattung zu modernisieren und die Energieeffizienz zu verbessern. Dies hat neben den demografischen Effekten positive Auswirkungen auf die (energetische) Qualifizierung des betreffenden Wohnungsbestands. Der Generationenwechsel bringt aber auch Veränderungen und Anforderungen an die örtliche Infrastruktur mit sich. In alternden Siedlungen mit schrumpfender Bevölkerungszahl und Nachfrage haben sich Nahversorgungs- und familienbezogene Angebote nicht selten zurückgezogen. Es fehlt an fußläufig erreichbarer Infrastruktur für die älteren Bewohner, z.B. einem Lebensmitteleinzelhandel oder einer Poststelle. Vielleicht sind noch ein Bäcker und eine Bushaltestelle geblieben. Die jungen Familien kompensieren die ausgedünnte Infrastruktur, wenn nötig, mit erhöhter Mobilität. Aber der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten wächst ebenso wie der Wunsch, wenigstens die täglichen Einkäufe in der Nähe erledigen zu können.

Die Alterung und der Generationenwechsel bringen neue Anforderungen an die Quartiere hervor, die bei der zukunftsgerechten Weiterentwicklung mitzudenken sind, zum Beispiel indem für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Wohnraumangebot und für zuziehende Familien ein Kinderbetreuungsangebot vor Ort geschaffen werden. Denn die Aktivierung von Umzugsketten ohne

²⁰ Heinze, R. G. et. al. 1997: Neues Wohnen auch im Alter. Stadt Köln (Hrsg.) 2012: Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. In: Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. Köln.

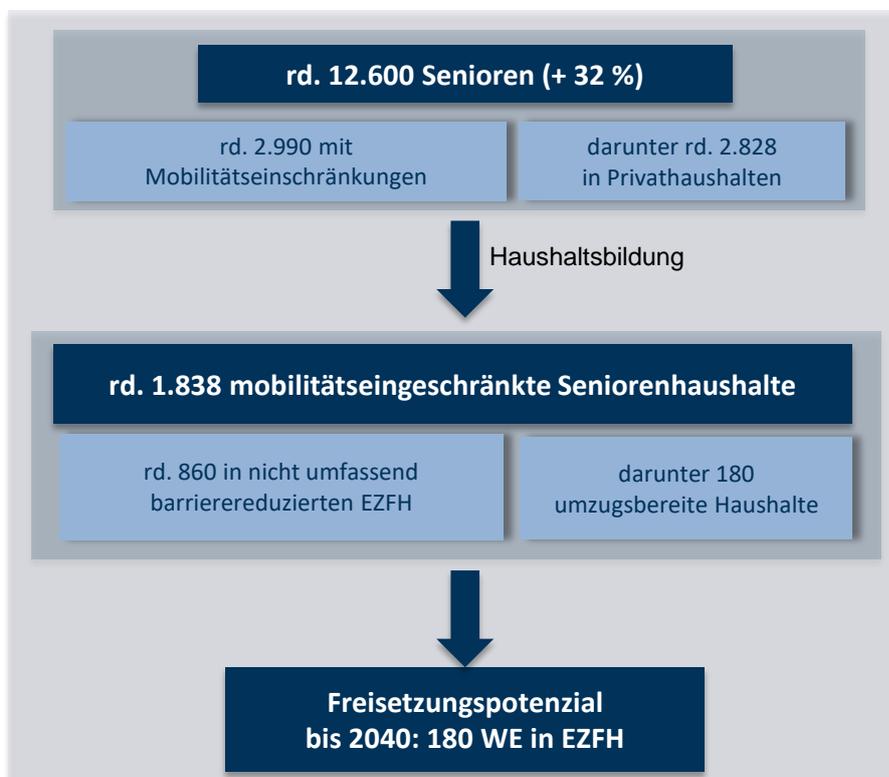
Standorte altengerechten Wohnens und ohne Betreuungsangebote und kindgerecht erreichbare Bildungseinrichtungen wird sich als schwierig erweisen.

Berechnung der Freisetzungspotenziale im Stadtgebiet

Unter Berücksichtigung überregionaler repräsentativer Erhebungen und Studien zum Umfang an mobilitätseingeschränkten Senioren, zur Barrierefreiheit von Wohnungen sowie zu Wohnpräferenzen und Umzugsbereitschaft älterer Menschen, lässt sich auf Basis kommunaler Daten für Haltern am See ein realistisches Freisetzungspotenzial Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermitteln.

- Demnach leben in Haltern am See im Jahr 2040 rd. 860 Seniorenhaushalte im Alter von 65 und mehr Jahren in Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht umfassend barrierereduziert sind.
- Von diesen Haushalten ist rund jeder Fünfte bereit, in eine geeignete altengerechte Wohnform umzuziehen.
- Daraus errechnet sich ein Freisetzungspotenzial im Umfang von 180 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Wohnformen im Alter werden in der Regel im Mehrfamilienhausbauweise errichtet. Daher entsteht in diesem Marktsegment ein entsprechender Mehrbedarf. Durch den Wohnungswechsel der älteren Haushalte werden 180 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern frei, die das Angebot am Markt erhöhen und dadurch in gleicher Weise den Bedarf an neu zu errichtenden Eigenheimen mindern.
- Das Freisetzungspotenzial wird in die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes im Kap. 5.5 einbezogen.

Abbildung 34: Freisetzungspotenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, Mikrozensus 2022, InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035, BMDV 2017: Mobilität in Deutschland, eigene Berechnungen

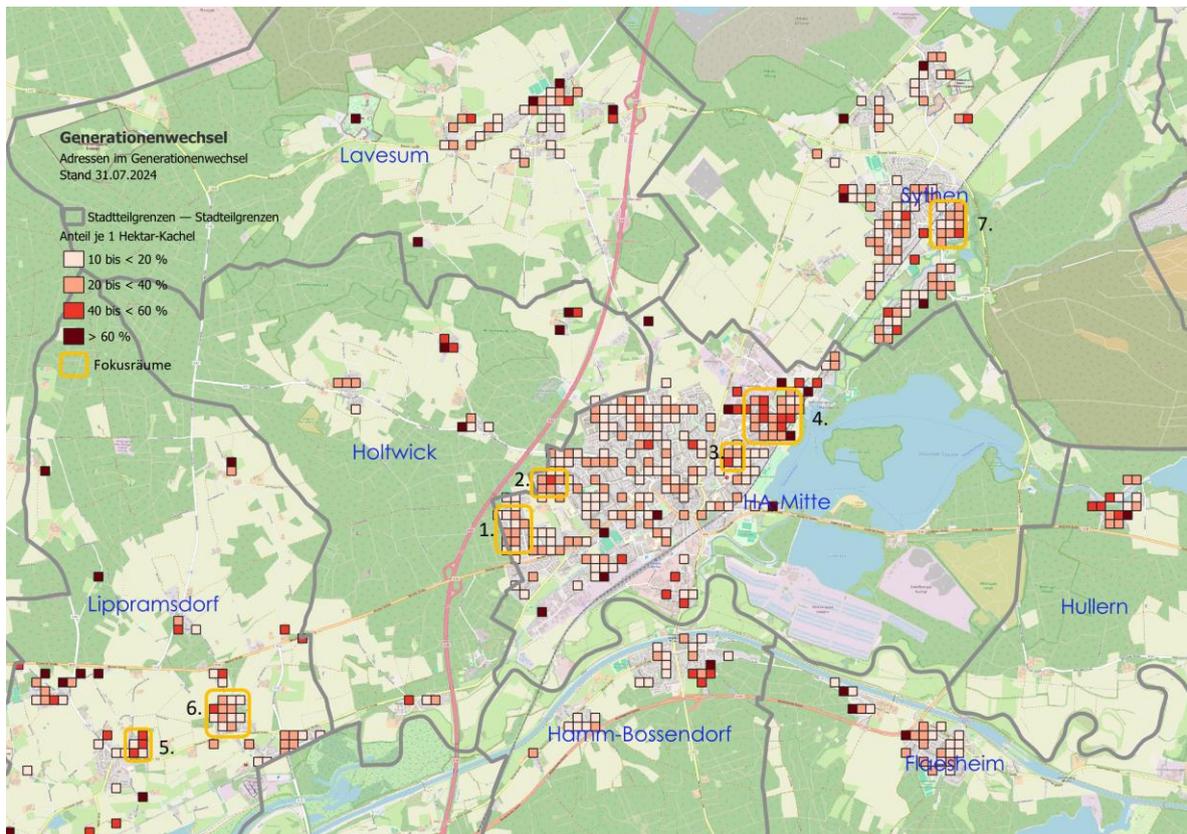
Fokusräume des Generationenwechsels im Stadtgebiet

Durch eine kleinräumige Analyse der Wohnadressen von Haushalten im Alter von 70 und mehr Jahren, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben, wurden stadträumliche Schwerpunkte des zukünftigen Generationenwechsels in Haltern am See identifiziert. Zur Wahrung der Anonymität werden die Adressen in den nachfolgenden Karten in 100 mal 100 Meter großen Kacheln zusammengefasst.

Die räumliche Verteilung der Wohnadressen im Generationenwechsel zeigt eine disperse Verteilung über das gesamte Stadtgebiet. Optisch hervorgehoben wurden diejenigen Gebiete, in denen eine gewisse Häufung von Eigenheimen mit alternder Bewohnerschaft vorliegt. Sie bilden sogenannte Fokusräume, in denen sich in den kommenden Jahren demografisch bedingt die Prozesse des Generationenwechsels vollziehen werden.

Der Generationenwechsel kann – wie bereits erwähnt – durch ein ansprechendes, barrierefreies Wohnungsangebot in den Fokusräumen oder deren unmittelbarem Umfeld gefördert werden. Dadurch erhalten umzugsbereite ältere Haushalte die Möglichkeit, eine geeignete Wohnalternative im vertrauten Umfeld zu finden.

Abbildung 35: Überblick über die Adressen im Generationenwechsel in Haltern am See



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, Grundlagenkarte: OSM, eigene Berechnung und Darstellung; Stand: 31.07.2024

Fokusräume in Haltern-Mitte

In Haltern-Mitte sind vier räumliche Konzentrationen von Wohnadressen zu erkennen, an denen ein oder zwei ältere Menschen leben, deren jüngste Person 70 Jahre und älter ist.

- Insgesamt 33 Adressen liegen im Fokusraum 1 um die Saarbrückerstraße
- 28 Adressen zählt der Fokusraum 2 Markenkamp / Brukererstraße
- Den kleinsten Fokusraum 3 mit nur 21 Adressen An der Mühlenstege
- Den größten Fokusraum 4 mit 54 Adressen bildet der Bereich nördlich der Seestraße bis zur Strandallee

Fokusräume in Lippramsdorf und Sythen

In Lippramsdorf sind 2 weitere Fokusräume zu erkennen:

- Insgesamt 22 Adressen liegen im Fokusraum 5, Im Hundel und Am Thiershof
- 31 Adressen zählt der Fokusraum 6 im Ort Freiheit rund um den Freiheiter Weg, Ostendorfer Straße und Holtweg

In Sythen liegt der siebte Fokusraum Halterns:

- Er zählt 31 Adressen und umfasst die Siedlung im Bereich Birkenkamp / Grotekamp.

Eine kleinräumige Analyse der sieben Fokusräume kann wesentlich dazu beitragen, gegebenenfalls vorhandene Steuerungsbedarfe zu identifizieren, die den Generationenwechsel und / oder die Alterung im Quartier vorteilhaft flankieren können. Aus Erfahrung ergeben sich beispielhafte Themenstellungen:

- Dazu gehören zum Beispiel Erfordernisse in der Anpassung älterer Bebauungspläne, um einen notwendigen Um- und Ausbau kleinerer Wohngebäude zu Wohnraum mit modernen Grundrissen und Wohnkonzepten oder im Fall großer Grundstücke eine Hinterland- oder zweite Bebauung zu ermöglichen.
- Die alternde Bewohnerschaft erfordert ggf. den Ausbau spezifischer wohnbegleitender Angebote, etwa in Form eines medizinischen Angebotes, eines Nachbarschaftsnetzwerkes oder einer verbesserten Busanbindung.
- Das Angebot an seniorengerechten Wohnungen in hinreichender fußläufiger Infrastruktur stellt zudem eine Voraussetzung für einen Wohnungswechsel älterer Eigenheimbesitzer da.
- Auch der Erhalt vorhandener familienfreundlicher Infrastruktur (u. a. Kinderbetreuungsangebote, Schulen) oder eine bessere verkehrliche Anbindung fördert einen gelingenden Generationenwechsel.

Zwischenfazit zu den Wohnungsteilmärkten und zu den Vertiefungsthemen

Gesamter Wohnungsmarkt

- Der Haltener Wohnungsmarkt unterliegt insgesamt einer starken Anspannung, d.h. die Wohnungsnachfrage ist durchgängig deutlich höher als das Wohnungsangebot.
- Es besteht ein Angebotsengpass in allen Wohnungsgrößen, in allen Wohnlagen sowie in der unteren bis mittleren Preisklasse.
- Der Haltener Markt kennzeichnet sich durch ein hochpreisiges Angebot. Ein erhöhtes Mietenniveau, aber auch hohe Baulandpreise trugen mit dazu bei, dass Haltern am See in der BaulandmobilisierungsVO NRW in die besondere Kategorie des angespannten Wohnungsmarktes eingeordnet wurde²¹.
- Laut den befragten Expertinnen und Experten des lokalen Marktes werden Wohnungen häufig „unter der Hand“ vergeben und nicht am offenen Markt angeboten, was die Zugänglichkeit zu Wohnraum weiter erschwert. Das gilt insbesondere für das untere und mittlere Preissegment wird.

Markt für freifinanzierte Mietwohnungen

- Im kreisweiten Vergleich weisen der Haltener Wohnungsbestand ein hohes Mietpreisniveau auf. Das Preisniveau gleicht eher dem Münsteraner Umland als dem Durchschnitt des Kreises Recklinghausen. In Haltern am See ist es auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen schwierig, sich mit Wohnraum zu versorgen. Einkommensschwache Haushalte und der Mittelstand konkurrieren miteinander um bezahlbare Wohnungen.
- Für die vergangenen 10 Jahren ist ein kontinuierlicher Preisanstieg zu beobachten, der über der allgemeinen Teuerungsrate liegt.
- Marktexperten sehen in diesem Segment die größte Anspannung am Wohnungsmarkt. Grund dafür ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Insbesondere kleinere Singlewohnungen erfahren eine hohe Nachfrage. Angebotsknappheit besteht zudem bei großen familiengerechten Mietwohnungen ab 100 m². Zudem stellen aufgrund der aktuellen Marktlage einige Eigentumsinteressierte ihren geplanten Kauf oder Hausbau zurück und suchen ebenfalls nach größeren Mietwohnungen.
- Wirtschaftsunternehmen beklagen zu wenig (kleine) Mietwohnungen für ihre Beschäftigten und die Anwerbung von neuen Fachkräften, auch für leitende Angestellte.
- Es fehlen altengerechte Wohnungen in allen Wohnungsgrößen im unteren und mittleren Preissegment.

Markt für Eigenheime

- Für Haltern als familienorientierter Wohnstandort und mit seinem hohen Anteil an älteren Haushalten, die schon über Wohneigentum verfügen, besitzt dieser Teilmarkt eine hohe Relevanz.
- Hohe Baulandpreise und eine mangelhafte Verfügbarkeit von Bauland erschweren jedoch den Eigenheimerwerb in Haltern am See. Zusätzlich sind hohe Finanzierungskosten unter den derzeitigen angespannten makroökonomischen Bedingungen als Hemmnis zu verzeichnen.
- Familien aus Haltern oder solche, die zuziehen möchten, berichten von einem hohen Preisniveau im Neubau und im Bestand, das sich auch diejenigen mit einem mittleren oder höheren Einkommen nicht leisten können.

²¹ Vgl. Anlage 2 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW vom 6.1.2023

- Vorhandene Bauplätze sind nicht nur knapp, sondern auch sehr teuer und verteuern die Wohneigentumsbildung zusätzlich.
- Beim Kauf von Bestandseigenheimen werden Kaufinteressierte laut Marktexperten nicht selten mit überhöhten Preisvorstellungen und etwaigen Modernisierungskosten konfrontiert.
- Das Angebot im oberen Preissegment ist ausreichend, während Eigenheime im mittleren Preisniveau und mit geringem Modernisierungsbedarf häufig nicht am freien Markt inseriert werden.
- Unter diesen Bedingungen entwickelte sich zuletzt eine zurückhaltende Nachfrage bei fortgesetzten Preissteigerungen.

Markt für Eigentumswohnungen

- Es handelt sich um einen kleinen Teilmarkt, der jedoch durch den demografischen Wandel und die zunehmende Bedeutung von Wohnformen im Alter perspektivisch an Bedeutung gewinnen dürfte.
- Das Gros der Nachfrage bilden die sogenannten Best-Ager zwischen 50 und 65 Jahren, die sich „verkleinern“ wollen und hochwertigen, barrierearmen oder -freien Wohnraum mit größerer Wohnfläche ab 80 m² nachfragen.
- Das mittelpreisige Angebot ist aufgrund fehlender Bautätigkeit sehr knapp. Angebote im unteren bis mittlerem Preissegment umfassen eher ältere Wohnungen mit Sanierungsbedarf.

Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

- Rund 15 Prozent aller Haushalte in Haltern am See sind als einkommensschwach einzustufen. Davon leben rund die Hälfte von Erwerbsarbeit, die allerdings in gering entlohnten Berufen oder in Teilzeit oder in einem Lehrberuf ausgeübt wird, oder die nicht gänzlich für den Lebensunterhalt ausreicht, so dass noch Wohngeld notwendig ist.
- Das vorrangige Problem der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher ist nicht das Halterer Mietpreinsniveau, sondern der sehr starke Angebotsengpass. Die für Bezieherinnen und Bezieher von Mindestsicherung ausschlaggebende Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft ist in Haltern am See kein Hindernis für eine angemessene Wohnraumversorgung. Auch auf dem freien Markt gibt es für einkommensschwache Haushalten ein bezahlbares Angebot, allerdings in viel zu geringem Umfang.
- Der enorme Angebotsengpass besteht in allen Wohnungsgrößen.
- Preisgebundene Mietwohnungen machen nur einen geringen Anteil am örtlichen Wohnungsmarkt aus. In Haltern kommen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 8 preisgebundene Mietwohnungen. In den anderen kreisangehörigen Städten sind es zwischen 14 (Waltrop) und 48 (Oer-Erkenschwick) Wohnungen.
- Der preis- und belegungsgebundene Mietwohnungsbestand hat seit fast 10 Jahren einen stabilen Umfang. Darin unterscheidet sich Haltern von vielen anderen Kommunen. Insgesamt wurden in den Jahren 2012 bis 2022 jährlich rd. 7 Wohnungen gefördert errichtet. Damit liegt die Bautätigkeit im landesweiten Vergleich im oberen Mittelfeld.
- Bis 2035 wird der Bestand an preisgebundenen Wohnungen – unter Außerachtlassung zukünftig neu errichteter Wohnungen – um 50 Prozent abschmelzen. Dieser Rückgang ist ähnlich hoch wie im Landesdurchschnitt. Bereits bis 2030 fallen in Haltern 120 Wohnungen aus der Bindung. Sie werden jedoch dringend am Markt benötigt.

Wohnraumpotenziale im Bestand

- Aufstockungen und Umbauten bieten zusätzliche Potenziale für die Wohnraumschaffung ohne Inanspruchnahme der Ressource Boden. In Haltern am See leistet der Bestandsaus- und -umbau einen kleinen, aber wichtigen Beitrag zur Schaffung notwendigen Wohnraums. Seine Ausweitung stößt erfahrungsgemäß auf technische und wirtschaftliche Herausforderungen.
- Der barrierearme bzw. -freie Wohnungsneubau ist ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein Angebot an adäquatem Wohnraum gibt älteren Eigenheimbesitzern die Möglichkeit und ggf. den Anstoß, aus ihrem Eigenheim auszuziehen, wodurch wiederum Wohnraum für junge Familien frei wird.
- Der Generationenwechsel in Eigenheimquartieren kann Wohnungen für junge Familien freisetzen. Für Haltern am See konnte ermittelt werden, dass bis zum Jahr 180 mobilitätseingeschränkte ältere Haushalte zu einem Umzug bereit wären, da sie in nicht barriere reduzierten Eigenheimen wohnen und sich offen für einen Wohnungswechsel zeigen, sofern adäquate Wohnalternativen für das Alter vorhanden sind.

5. Wohnungsbedarfsprognose

Zur Beurteilung der Frage, in welchem Umfang, für welche Haushalte und für welche Wohnformen Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt bestehen, ist sowohl eine Analyse der aktuellen Situation als auch zukünftiger Trends der Wohnungsnachfrage erforderlich. Hierbei spielen die Bevölkerungsprognosen und die Einschätzung der Haushaltszahlen eine wesentliche Rolle, da beide Faktoren die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Die Berechnung des Wohnungsbedarfs verschafft einen Überblick über den aktuellen und zukünftigen Bedarf und erlaubt die Einschätzung des Bedarfs an Neubauten.

5.1. Methodische Vorbemerkungen

Die Wohnungsbedarfsprognose stellt eine Vorausschätzung des zukünftigen Wohnungsbestandes dar, welcher zur Deckung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist. 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 Bedarf nach den Wohnformen Ein-/Zweifamilienhäuser und 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. Der errechnete Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

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.

Quantitativer und qualitativer Bedarf

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 Wohnungsbedarfsprognose 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 Wohnungsabrisse 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 auch wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ein qualitativer Wohnungsbedarf resultiert aus der Präferenz einiger Wohnungssuchender für Neubauqualitäten. Sie begnügen sich nicht mit einem Altbau, einer renovierten Wohnung oder einem modernisierungsbedürftigen Haus, sondern wünschen sich modernste Ausstattungen und eine Wohnung ohne Erneuerungsbedarfe, wie sie nur Neubauten oder allenfalls ein Erstbezug nach umfassender Sanierung bieten können. Zumeist verfügen diese Haushalte auch über die dazugehörige Wohnkaufkraft. Andere Wohnpräferenzen wiederum beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – dabei kann zwischen Wohnungen in Mehrfamilien- und in Ein- und Zweifamilienhäusern unterschieden werden. Ein Haushalt, der eine Mietwohnung sucht, wird sich in den seltensten Fällen für ein zum Verkauf angebotenes Eigenheim interessieren (es sei denn, es wird zur Miete angeboten und die Wohnungsgröße ist passend). Allerdings ist aufgrund der derzeitigen Wohnungsknappheit – nicht nur in Haltern am See, auch in vielen anderen Landesteilen – zu beobachten, dass in größerem Umfang als früher Haushalte ihren Wunsch nach Wohneigentumsbildung aufschieben und in ihrer Geschosswohnung verbleiben, weil die Kaufpreise für neu errichtete Wohnungen stark gestiegen sind und die Wohneigentumsfinanzierung für viele Interessierte schwieriger geworden ist als in der ersten zwei Dekaden dieses Jahrhunderts.

Abbildung 36: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



InWIS 2025, eigene Darstellung

Zum Charakter von Prognosen

Marc Twain wird das ironische Zitat zugeschrieben „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“. Dabei hat nicht nur er übersehen, dass Prognosen nicht den Anspruch erheben, die Zukunft vorherzusagen. Sondern es handelt sich zumeist um Modellrechnungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen. Häufig werden Trendprognosen erstellt. Das bedeutet, dass basierend auf bereits bekannten Daten Trends in die Zukunft extrapoliert werden. Die Grundlage sind „wenn-dann“ Aussagen: Unter der Voraussetzung bestimmter Rahmenbedingungen („wenn“), sind bestimmte Entwicklungen zu erwarten („dann“).

Prognosen werden in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge eingesetzt: Prognosen zur Verkehrsbelastung auf Straßen, zum Bedarf an Kita-, Schul- und Hochschulplätzen oder zum Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf und für das Wohnen usw.

Sie werden eingesetzt, um frühzeitig auf eine absehbare Entwicklung reagieren zu können und als Gemeinde rechtzeitig die richtigen Weichen für eine erwünschte Zukunft zu stellen – oder aber einem unerwünschten Zukunftstrend entgegenzuwirken. Denn Prognosen sind bekanntlich „nicht in Stein gemeißelt“. Wenn frühzeitig die richtigen Maßnahmen ergriffen werden, lassen sich unter Umständen unerwünschte Zukunftsszenarien abwenden. Auch eine Kommune wie Haltern am See kann demografische Entwicklung, Wohnungsnachfrage oder andere Zukunftstrends in einem gewissen Rahmen gezielt beeinflussen, um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.

5.2. Bevölkerungsprognosen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl 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 dagegen der Umfang der Wanderungen dar. Das Wanderungsgeschehen, insbesondere die Außenwanderung, hängt oftmals von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene und von Migrationsbewegungen ab, die durch Ereignisse wie Krieg oder Naturkatastrophen ausgelöst werden: Man denke etwa an die Fluchtbewegungen 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.

Da zu Beginn der Arbeiten an dem Handlungskonzept Wohnen nur eine ältere Bevölkerungsprognose des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) aus dem Jahr 2020 vorlag, die die neuesten demografischen Entwicklungen (z.B. Flüchtlingsbewegung aufgrund Ukraine-Krieg) nicht berücksichtigen konnte und zudem auf zum Halteener Meldewesen nach unten abweichenden Bevölkerungsständen beruhte, hat InWIS zur Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Haltern am See eine neue Prognose in zwei Varianten auf Basis städtischer Meldedaten berechnet.

Die Prognose von IT.NRW – im Folgenden als „IT.NRW-Prognose“ bezeichnet - wurde zur vergleichenden Plausibilitätsprüfung herangezogen. Dies gilt ebenso für eine Prognose der Bertelsmann-Stiftung, die im Jahr 2024 kurz nach Fertigstellung der InWIS-Prognosen erstellt wurde. Beide Prognosen werden in einem Exkurs vorgestellt.

5.2.1. InWIS-Bevölkerungsprognose

Das InWIS hat eine Bevölkerungsprognose in zwei Varianten auf Basis der kommunalen Einwohnermeldestatistik der Stadt Haltern am See berechnet. Sie beruht auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2023

mit insgesamt 39.001 Einwohnern (Hauptwohnsitzbevölkerung). Demgegenüber basieren die Prognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung auf der Bevölkerungsfortschreibung des statistischen Landesamtes mit einem um 1.000 Personen geringeren Einwohnerstand von 38.033 Personen Ende 2023.²²

Die InWIS-Prognose betrachtet ebenso wie die anderen Institute die Bevölkerungsbewegungen durch Geburten, Sterbefälle und Wanderungen, d.h. Zu- und Fortzüge, jeweils alters- und geschlechtsspezifisch differenziert. Bei allen vorgestellten Prognosen werden Quoten zur Entwicklung von Geburten und Sterbefällen sowie zu den örtlichen Wanderungsverhältnissen gestützt auf einen zurückliegenden Zeitraum berechnet. Die Stützzeiträume der InWIS-Bevölkerungsprognosen, aus denen Wanderungsdaten extrahiert werden, sind länger als bei der IT.NRW-Prognose. Längere Stützzeiträume sind geeigneter, Sonderereignisse wie zum Beispiel Jahre starker Zuwanderung aus dem Ausland infolge von Flüchtlingsbewegungen zu nivellieren.

Um der Schwierigkeit zu begegnen, das zukünftige Wanderungsgeschehen zuverlässig vorzuberechnen, hat InWIS zwei Varianten berechnet, die den möglichen Korridor für die zukünftige Entwicklung des Wanderungsgeschehens aufzeigen. Für die beiden Varianten hat InWIS zwei unterschiedliche Stützzeiträume für zugrunde gelegt, so dass voneinander abweichende Trends für die Zukunft der demografischen Entwicklung in Haltern am See aufgezeigt werden. Die beiden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in der angenommenen Häufigkeit des Auftretens starker Einwanderungsbewegungen aus dem Ausland.

- **Dynamische Variante:** Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird das alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsverhalten auf Basis der Jahre 2014 bis 2023 fortgeschrieben. Dieser Stützzeitraum umfasst mit 2015 (Syrienkrieg) und 2022 (Beginn Ukraine-Krieg) zwei Jahre mit sehr hohen bundesweiten Zuwanderungszahlen, die sich auf in Haltern am See bemerkbar gemacht haben.²³ Diese Variante schreibt somit das Auftreten von zwei starken Zuwanderungsbewegungen pro Dekade fort.

Ergebnis: Leichte Zunahme der Einwohnerzahl. In dieser Prognosevariante nimmt die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2023 bis 2040 um **rd. 600 Personen bzw. 1,5 Prozent** auf 39.592 Personen leicht zu. Der jährliche Bevölkerungszuwachs verliert im Zeitverlauf an Dynamik. Zwischen 2035 und 2040 bleibt die Bevölkerung nahezu konstant.

- **Moderate Variante:** Die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten werden gestützt auf den zurückliegenden Zeitraum 2017 bis 2023 berechnet und in die Zukunft fortgeschrieben. Es wird somit ein Jahr mit hoher Zuwanderungszahlen innerhalb eines Zeitraumes von sieben Jahren angenommen.

Ergebnis: moderater Rückgang der Einwohnerzahl. In dieser Variante sinkt die Bevölkerungszahl im Zeitraum 2023 bis 2040 auf 38.236, was einem **moderaten Verlust von rd. 750 Personen** bzw. 1,9 Prozent entspricht. Im Zeitverlauf tritt eine zunehmend negative Dynamik mit jährlich steigenden Bevölkerungsverlusten auf. Das Übergewicht der Sterbefälle kann nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden.

Die moderate Variante kann aus gutachterlicher Sicht unter den gegebenen Rahmenbedingungen als **Vorzugsvariante betrachtet** werden. Sie greift am ehesten die verhaltene Zuwanderung nach Deutschland und die derzeit geringe Ausweitung des Wohnungsangebotes in Haltern am See auf. Auch die Alterung der Haltener Bevölkerung und der damit verbundene stetige Anstieg der Sterbefallüberschüsse spricht für diese Variante. In den Jahren 2022 und 2023 betrug der Sterbefallüberschuss bereits fast 200 Personen. Im Jahr 2023 reichten die Haltener Wanderungsgewinne erstmals nicht mehr aus, um den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo zu kompensieren. Im

²² Zur Thematik unterschiedlicher Bevölkerungsstände vgl. auch Kap. 2.1.

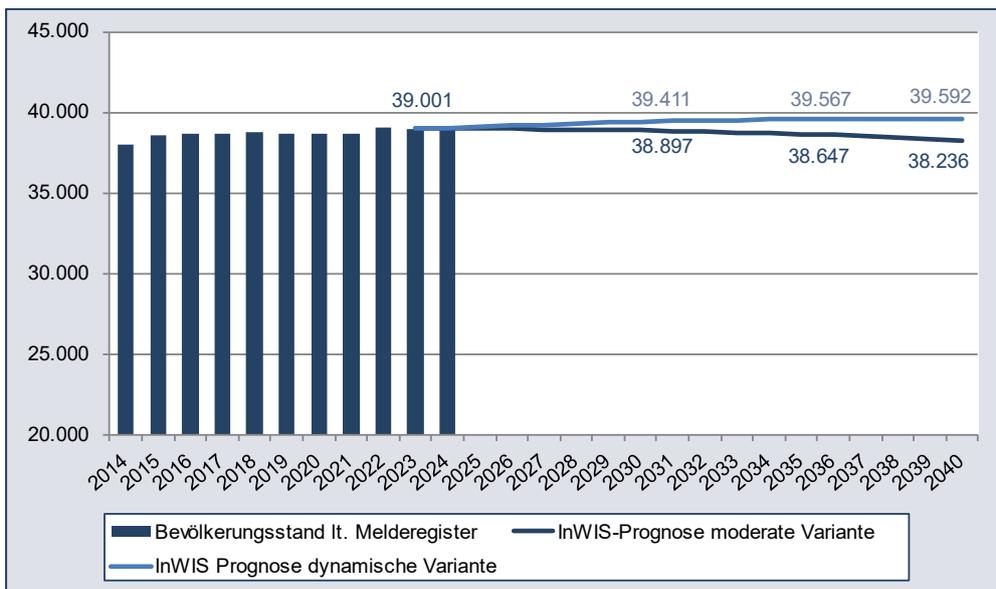
²³ S. hierzu Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Schlüsselzahlen Asyl 2020 bis 1. Hj. 2023, Nürnberg

Hinblick auf die alternde Gesellschaft wird sich dieser Trend eher verstärken als abschwächen. Angesichts dessen erscheint die moderate Variante am besten geeignet, um darauf aufbauend weitere Aussagen über die zukünftige Einwohner- und Wohnsituation in Haltern am See abzuleiten.

Die **Wohnungsbedarfsprognose erfolgt** in Absprache mit der Stadt Haltern am See auf der **Grundlage der moderaten Variante**.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der InWIS-Bevölkerungsprognose im Vergleich zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024 und InWIS-Bevölkerungsprognose in 2 Varianten bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, Hauptwohnsitzbevölkerung zum 31.12., eigene Darstellung

Entwicklung der Altersstruktur und Wohnungsnachfrage

Als zentrales Ergebnis der moderaten Variante der InWIS-Bevölkerungsprognose ist neben dem leichten Bevölkerungsrückgang auch die zukünftige Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung der Halterner Bevölkerung zu betrachten. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung im Prognosezeitraum 2023 bis 2040 differenziert nach Altersgruppen.

Zu den **wachsenden Zielgruppen** am Haltener Wohnungsmarkt gehören...

- **Senioren** mit einem Zuwachs von über 3.000 Personen. Ihr Umfang nimmt mit 29 Prozent bei den jungen Senioren und 38 Prozent bei den Hochaltrigen enorm zu. Die Alterung der Bevölkerung wird noch enorme Anforderungen an die Ausrichtung der Daseinsvorsorge inkl. dem Wohnen an den demografischen Wandel darstellen. Insbesondere die Zunahme der Hochbetagten, aber auch der jungen Senioren, wird voraussichtlich zu einem zunehmenden Bedarf an barrierefreien oder seniorengerechten Wohnungen mit verschiedenen Betreuungs- und Serviceangeboten führen.

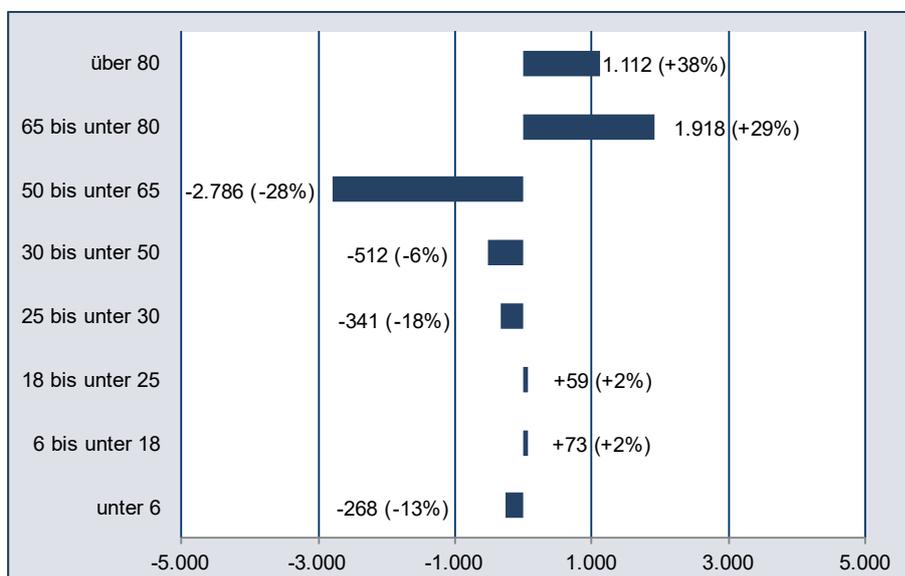
Eine **Zielgruppe**, die sich **rückläufig entwickelt**, und zugleich eine große Zielgruppe bzw. einen Großteil der Wohnungsnachfrage bildet, ist:

- **Best Ager im Alter** von 50 bis unter 65 Jahren (- 28 % bzw. rd. 2.800 Personen). Diese Gruppe umfasst die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die im Verlauf des Prognosezeitraums in die Altersgruppen der jungen Senioren und Hochbetagten hineinaltern werden.
- **Singles / Paare mittleren Alters**

Trotz der Bedeutung der Stadt Haltern am See als **Familienstandort** entwickeln sich sowohl die Gruppe der Kinder unter 6 Jahren als auch die Altersgruppen (25 bis 50 Jahre), in der zumeist Familiengründung betrieben wird, rückläufig. In Anbetracht dessen gewinnt die Schaffung von Zuzugsanreizen für Familien und jungen Haushalten aus der Region, die noch Kindernachwuchs erwarten, an Relevanz.

Die Zahl der **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis 25 wird der Prognose zufolge kurzfristig sinken, bis sie ab 2032 wieder steigt und bis 2040 mit einem leichten Plus abschließt.

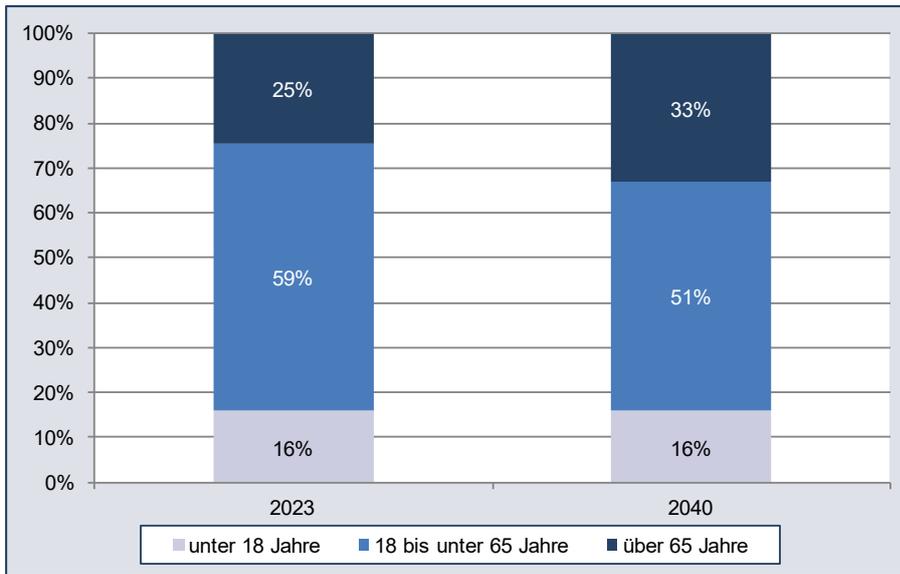
Abbildung 38: Entwicklung des Altersgruppen 2023 bis 2040 auf Basis der InWIS Prognose in der moderaten Variante



InWIS 2025: Datenbasis: Stadt Haltern, eigene Berechnung und Darstellung

Im direkten Vergleich der Jahre 2023 (aktueller Datenstand lt. Stadt Haltern am See) und des Prognosejahres 2040 wird die Verschiebung der Haltener Altersstruktur ins Seniorenalter überdeutlich sichtbar. Während sich anfangs jede vierte Person im Seniorenalter befindet, wird es im Jahr 2040 bereits jede dritte Person sein. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (Seniorenanteil: 21 Prozent im Jahr 2023 und 27 Prozent im Jahr 2040) kann für Haltern am See eine Tendenz zur Überalterung ausgemacht werden.

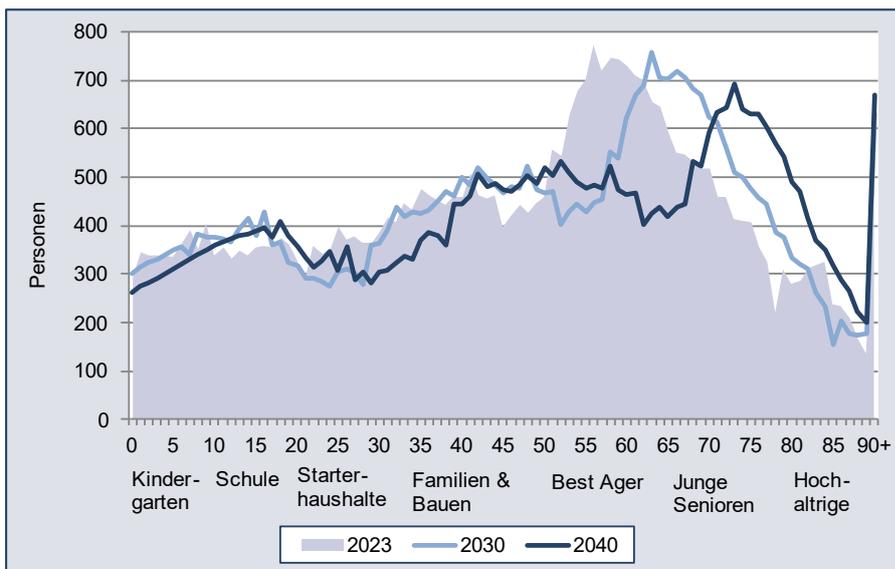
Abbildung 39: Vergleich des Altersaufbaus der Bevölkerung 2023 und der prognostizierten Bevölkerung 2040 in der moderaten Variante



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass sich die größte Verschiebung im Altersaufbau durch die geburtenstarken Jahrgänge vollzieht, die im Jahr 2040 vollständig das **Seniorenlter erreichen**. Zeitgleich nimmt die Zahl der Neugeborenen im Prognosezeitraum kontinuierlich ab. Die InWIS-Trendprognose weist auch einen Rückgang an Personen im Alter von Anfang bis Mitte 30 aus, was wiederum für weniger Geburten sorgen wird, da in diesen Lebensjahren die Geburtenraten am höchsten sind. Daraus lässt sich ableiten, dass Haltern am See auch in Zukunft nicht ausreichend aus dem eigenen bzw. endogenen Potenzial schöpfen kann und **stattdessen auf verstärkten Zuzug angewiesen** sein wird, um die **Bevölkerungszahl langfristig zu stabilisieren**.

Abbildung 40: Entwicklung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Haltern am See 2023 bis 2040 auf Basis der InWIS Prognose in der moderaten Variante



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See; eigene Berechnung und Darstellung; Hinweis: Skala der y-Achse Personen ist bei der Altersgruppe Gruppe 90+ verkürzt dargestellt

5.2.2. InWIS-Bevölkerungsszenario „Haltern verjüngt sich“

Die deutliche Zunahme älterer Menschen in der Altersstruktur der Halterer Bevölkerung wird alle Lebensbereiche der Stadt beeinflussen. Sie wird deutlich mehr auf ältere Menschen zugeschnittene Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote sowie altengerechte Wohnungsangebote erfordern, höhere Ansprüche an Barrierefreiheit im gesamten Stadtraum und an die Stadt der kurzen Wege mit sich bringen. Gleichzeitig müssen Dienstleistungen zunehmend digitalisiert oder von Erwerbstätigen erbracht werden, die außerhalb von Haltern wohnen und täglich pendeln, was die Pendlerverkehre verstärkt. Weitere mögliche Auswirkungen werden an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie gezielte kommunale Strategien bzw. Maßnahmen im Wohnungsbereich dazu beitragen können, die Altersstruktur der Bevölkerung besser zu durchmischen und zu verjüngen.

Der Frage wird in Form eines Szenarios nachgegangen. Ein Szenario beruht grundsätzlich auf Annahmen und kann dazu dienen, Effekte zu verdeutlichen, die erst in Zukunft sichtbar werden können. In dem Szenario wird angenommen, dass die Stadt Haltern gezielt Strategien zur Verjüngung der Bevölkerungsstruktur verfolgt und besondere Anstrengungen leistet, um jüngere Altersgruppen, die bereits in Haltern wohnen, an die Stadt zu binden und von außerhalb anzuwerben.

Die Strategien verfolgen das Ziel, den bisherigen Wanderungssaldo Halterns bei Personen jüngeren Alters zu verbessern. Jüngeren Alters sind Personengruppen, die noch Kindernachwuchs erzielen können bzw. bei denen Kinder leben, die ihren Lebensmittelpunkt in Haltern am See wählen können. Es betrifft daher alle Altersgruppen von 0 bis 50 Jahre. Es werden dazu folgende gutachterlichen Annahmen gesetzt:

- Durch einen zielgruppenspezifischen Ausbau des Wohnungsangebotes können jüngere Zielgruppen zum Zuzug oder Verbleib in Haltern am See gewonnen werden.
- Der gesamte Wanderungssaldo der Stadt Haltern verbessert sich dadurch um rd. 20 Prozent.

Voraussetzung ist, dass die Stadt Haltern am See **gezielte Strategien** initiiert und verstetigt, die das Wohnungsangebot wie folgt erhöhen würden:

1. Ausweitung des bezahlbaren Angebotes zur Wohneigentumsbildung

- a. Das Angebot an bezahlbaren Bauplätzen wird gezielt erhöht.
- b. Es werden gezielt Wohnformen im Alter neu geschaffen, um für ältere Eigenheimbesitzer attraktive barrierefreie Wohnalternativen zu bieten, die den Generationenwechsel in Eigenheimsiedlungen unterstützen.
- c. Durch einen verstärkten Generationenwechsel wird ein erweitertes bezahlbares familiengerechtes Wohnungsangebot im Ein- und Zweifamilienhausbestand geschaffen.

Somit können wir zum Jahr 2040 **135 zusätzliche Angebote in der Wohneigentumsbildung** geschaffen werden. Umgerechnet auf die Bautätigkeit in dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser würde es bedeuten, dass sich das Angebot jährlich um 10 Prozent erhöht.

2. Ausweitung des bezahlbaren Angebotes an Miet- und Eigentumswohnungen

- a. Es wird mehr preisgebundener Mietwohnungsbau betrieben.

- b. Es wird durch Wohnungsneubau oder Aus- und Umbau im Gebäudebestand, z.B. durch Dachgeschossausbau, ein größeres Angebot an bezahlbaren kleineren Mietwohnungen mit Wohnungsgrößen von 30 bis 70 m² Wohnfläche geschaffen, die für die große Mehrheit der jüngeren Single- und Paarhaushalte bezahlbar sind, auch für solche, die von außerhalb nach Haltern zuziehen möchte.
- c. Das bezahlbare Angebot an familiengerechten Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment wird erweitert, vorzugsweise zur Miete.

Somit können zum Jahr 2040 **130 zusätzliche Angebote im Mehrfamilienhausbereich** geschaffen werden. Umgerechnet auf die bisherige Bautätigkeit in dem Segment würde es bedeuten, dass sich das Angebot in jedem Prognosejahr um 10 Prozent erhöht.

Bei der Quantifizierung der zusätzlichen Wohnangebote, die durch die Strategiebündel geschaffen werden können, handelt es sich um eine vorsichtige gutachterliche Schätzung auf Basis des bisherigen Datengerüsts für Haltern am See.

Die genannten Strategien wirken sich unterschiedlich auf jüngere Zielgruppen aus. Während sich zum Beispiel das Wohnungsangebot für einen Starterhaushalt, d.h. für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt in der Ausbildungs- oder Berufsorientierungsphase, durch die Ausweitung von kleinen bezahlbaren Mietwohnungen bereits spürbar verbessern könnte, ist für einen verstärkten Zuzug von Familien, in denen bereits Kinder im Haushalt leben, der Ausbau von bezahlbaren familiengerechten Wohnungen und Angeboten im Ein- und Zweifamilienhaussegment von Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt, welche Strategien sich auf welche Zielgruppen wirken würden. Sie zeigt auch, wie sich das o.g. Strategiebündel auf die Gewinnung zusätzlicher Einwohner und Einwohnerinnen für Haltern am See auswirken dürfte. Hierzu wurden die gutachterlich kalkulierten Effekte in der Ausweitung des Wohnungsangebotes (135 WE in EZFH und 130 WE in MFH) mit bekannten Wohnpräferenzen der verschiedenen Zielgruppen verknüpft. Im Ergebnis können rd. **340 zusätzliche Haushalte für Haltern am See bis zum Jahr 2040** gewonnen werden.

Es sind vornehmlich Haushalte mittleren Alters zwischen 30 bis 65 Jahren, die gewonnen werden können. Bei jungen Erwachsenen, die die größere Gruppe der Starterhaushalte bis 30 Jahre bilden, besteht das Hemmnis, dass es sie zum einen vielfach in die Studienorte zieht oder sie zum anderen nicht selten an das Elternhaus als Wohnort gebunden, wenn sie Auszubildende sind und sich noch keine eigene Wohnung leisten können.

Tabelle 8: Verfolgte Strategien für die Haushaltstypen und Haushaltszuwachs bis 2040

Haushaltsgruppe	Strategien (s.o.)	Haushaltszuwachs
Starterhaushalte bis 30 Jahre	2b	+19
junge Familien & Mehrpersonenhaushalte	1a-c, 2a, 2c	+5
Singles / Paare mittleren Alters	2a, 2b	+131
Familien / Mehrpersonenhaushalte mittleren Alters	1a-c, 2a, 2c	+142
Singles / Paare als Best Ager	keine	+32
Familien / Mehrpersonenhaushalte als Best Ager	keine	+13
Seniorenhaushalte	keine	0
Summe	Summe	+342

InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Ergebnisse des Szenarios

Rechnerisch betrachtet zeigt sich, dass ...

- das aufgezeigte Strategienbündel innerhalb des Zeitraumes bis 2040 keine signifikante Verringerung des Anteils älterer Menschen an der Haltener Bevölkerung bewirken könnte. Ihr Anteil verringert sich nur um wenige Prozentpunkte. Die Strategien werden sich erst nach 2040 auszahlen, wenn weitere Kinder geboren bzw. diese wieder zu Eltern werden.
- die aufgezeigten Strategien durchaus ein ambitioniertes Vorgehen der Stadt Haltern am See erfordern würde, um die genannten Mengeneffekte in der Bereitstellung eines passenden Wohnungsangebotes zu erzielen. Allerdings wären die Mengeneffekte für sich genommen nicht ausreichend, um die demografische Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum zu verändern.
- nicht nur in dem Handlungsfeld der Wohnraumversorgung geeignete Bleibe- und Anwerbestrategien für jüngere Zielgruppen notwendig sind, sondern gezielte Strategien auch in anderen Daseinsbereichen der Stadt Haltern umgesetzt werden müssten, um signifikante Veränderungen im Altersaufbau zu bewirken.

5.3. Exkurs: Bevölkerungsprognosen aus anderen Quellen

Zu Haltern am See existieren zwei weitere Prognosen, die der Einordnung der InWIS-Prognosevarianten dienen:

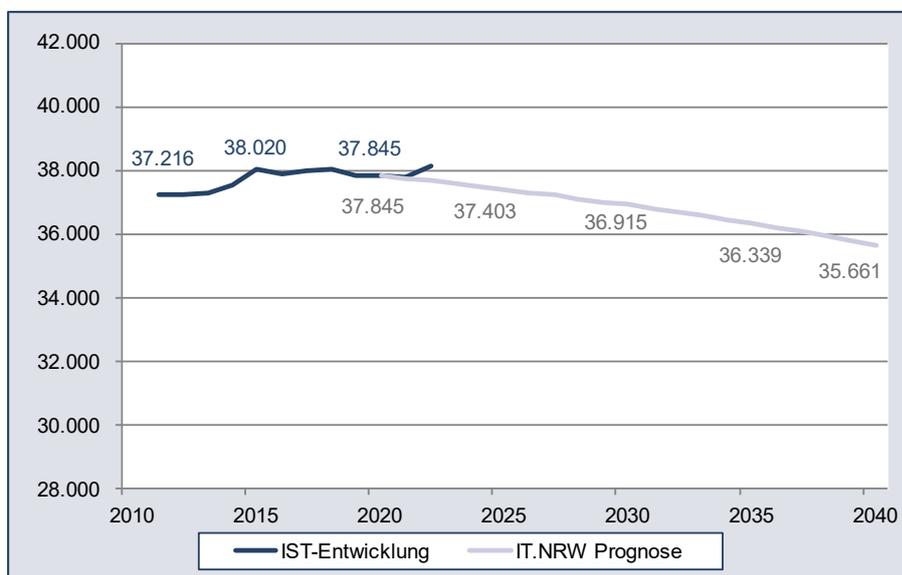
- Eine ältere Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes Information und Technik, kurz IT.NRW genannt, aus dem Jahr 2020.
- Eine Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2024, die kurz nach Erstellung der InWIS-Prognose veröffentlicht wurde.

Beide Prognosen beruhen auf der Bevölkerungsfortschreibung von IT.NRW, die von der kommunalen Meldestatistik signifikant nach unten abweicht (s. hierzu auch Kap. 2.1). Somit können zwar nicht die Bevölkerungsstände mit der InWIS-Prognose verglichen werden, wohl aber die Entwicklungstrends, die sie vorausschätzen.

IT.NRW-Prognose

- Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Das Jahr 2021 ist bereits das erste Prognosejahr. Im Jahr 2023 weicht die Prognose vom Bevölkerungsstand um 450 Personen nach unten ab. Die Prognose unterschätzt aus gutachterlicher Sicht die Bevölkerung im Jahr 2023 um -1,2 Prozent. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die Zuwanderung nach Haltern am See unterschätzt wurde.
- Die Bevölkerungsprognose berücksichtigt nicht die Fluchtbewegung aus der Ukraine, da sie vor Kriegsbeginn erstellt wurde. Die Fluchtmigration aus der Ukraine hat maßgeblich dazu geführt, dass der vom statistischen Landesamt gezählte Einwohnerstand die Prognosezahl überschreitet. Inwieweit durch eine Rückwanderung der Flüchtlinge in die Ukraine, die lt. bundesweiter Umfragen von fast jedem Zweiten gewünscht wird, sich die Einwohnerzahl sich wieder reduzieren wird, kann derzeit aufgrund der Entwicklungsdynamik des Ukraine-Krieges nicht abgeschätzt werden.
- Für die Prognoseannahmen zum Wanderungsgeschehen sowie zu den Geburten- und Sterbefällen zog IT.NRW die Jahre 2017 bis 2020 als maßgeblichen Stützzeitraum heran. In dem betrachteten Zeitraum verzeichnete Haltern am See in den Einzeljahren sowohl Bevölkerungsgewinne durch Wanderung wie auch Bevölkerungsverluste durch Geburtendefizite, die nicht ausgeglichen werden konnten.
- Über den gesamten Prognosezeitraum 2021 bis 2040 berechnet IT.NRW für die Stadt Haltern am See einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang von insgesamt 5,7 Prozent bzw. 2.000 Personen auf rd. 35.700 Einwohnern im Jahr 2040. Im Vergleich zur kreisweiten Prognose (- 4 %) oder der Prognose für den Regierungsbezirk Münster (- 1 %) im selben Zeitraum, werden für die Stadt Haltern am See deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste prognostiziert, die über die allgemein zu erwartende demographische Entwicklung hinausgehen.

Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022 und Bevölkerungsprognose von IT.NRW bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung

- Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Die Prognose weist die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 in 5-Jahresschritten aus. Für das Jahr 2025 prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung 38.050 Personen mit Hauptwohnsitz in Haltern am See. Das wären rd. 500 weniger als der IST-Stand laut amtlicher Statistik Ende 2024. Da innerhalb eines

Jahres nicht von einem solchen Verlust auszugehen ist, unterschätzt diese Prognose aus gutachterlicher Sicht die Bevölkerungsentwicklung in Haltern am See.

- Wie auch bei der IT.NRW-Prognose bezieht die Prognose der Bertelsmann-Stiftung nicht die Zuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 mit ein. Da sie aber das durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland geprägte Jahr 2015 umfasst, erklärt sich weshalb sie von einem geringen Bevölkerungsrückgang ausgeht.
- Für die Prognoseannahmen zum Wanderungsgeschehen sowie zu den Geburten- und Sterbefällen zog die Bertelsmann-Stiftung die Jahre 2015 bis 2018 als maßgeblichen Stützzeitraum heran. In dem betrachteten Zeitraum verzeichnete Haltern am See durchweg Wanderungsgewinne. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte im gesamten Stützzeitraum durch die Wanderung ausgeglichen werden.
- Über den Prognosezeitraum 2020 bis 2040 wird für Haltern am See mit einem leichten Bevölkerungsrückgang von 1,1 Prozent bzw. 420 Personen auf rd. 37.430 Einwohnern im Jahr 2040 gerechnet. Dies würde einem jährlichen Einwohnerverlust von 21 Personen entsprechen. Für den Kreis Recklinghausen wird ein etwas stärkerer Bevölkerungsverlust von 1,8 Prozent prognostiziert.
- Mit diesem demografischen Zukunftstrend liegt die Prognose der Bertelsmann-Stiftung zwischen der moderaten InWIS-Prognosevariante (- 1,9%) und der IT.NRW-Prognose (- 5,6 %).

5.4. Haushaltsprognose

Die Bevölkerung formiert sich in Haushalte, um als Nachfragende am Wohnungsmarkt aufzutreten. Daher ist neben der künftigen Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Haushalte von entscheidender Bedeutung. Die Anzahl sowie die strukturelle Zusammensetzung privater Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs dar.

In die Haushaltsprognose werden nur diejenigen Einwohner einbezogen, die einen eigenen Haushalt führen und damit als Träger eines Wohnungsbedarfs in Frage kommen. Nicht einbezogen Personen, die keine eigene Wohnung benötigen, sondern in Gemeinschaftsunterkünften wie zum Beispiel Pflegeheime oder Haftanstalten leben und untergebracht sind.

Für die Haushaltsprognose wurde angenommen, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten auch in Zukunft entlang der bisher zu beobachtenden Trends entwickeln wird:

- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung
- eine immer spätere Familiengründung bei jungen Menschen
- hohe berufliche Mobilität
- wachsende Zahl älterer Menschen infolge zunehmender Lebenserwartung und besserer Lebensqualität im höheren Alter

Diese Trends sprechen dafür, dass die Zahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Haushaltsmitgliedern weiter steigen wird. In der Haushaltsprognose wird die Verhaltensänderungen bei der Bildung von privaten Haushalten mittels des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens in die Zukunft fortgeschrieben. Nach

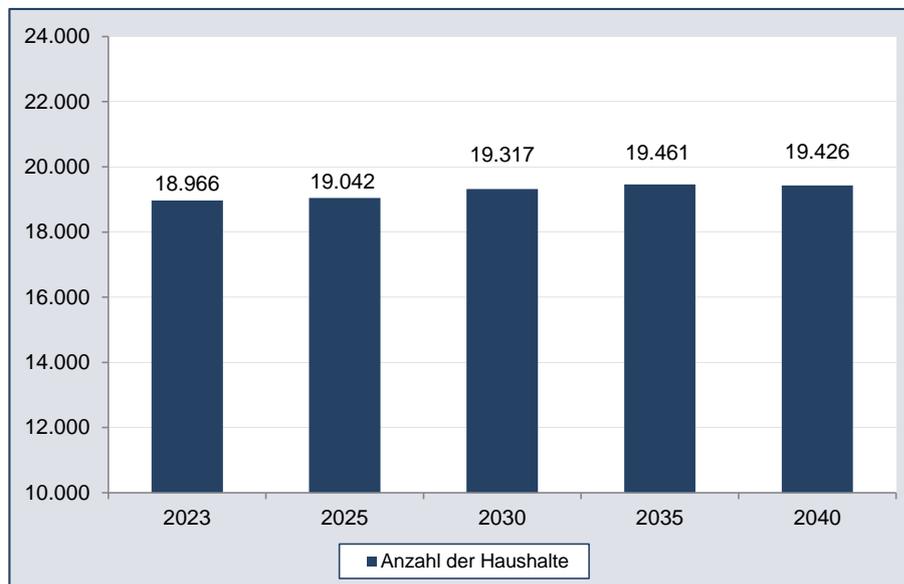
Einschätzung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wie auch des Statistischen Bundesamtes stellt diese Vorgehensweise „... somit ein umfassenderes Zukunftsmodell dar“.²⁴

Der Trend zu kleineren Haushalten dürfte sich aus gutachterlicher Sicht demnach auch in Haltern am See in langfristiger Betrachtung durchsetzen. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass einige Haushalte zur Untermiete wohnen und keine eigenständige Wohnung nachfragen.

Die Haushaltprognose, der die moderate Variante der InWIS-Bevölkerungsprognose zugrunde liegt, zeigt für Haltern am See folgende Ergebnisse:

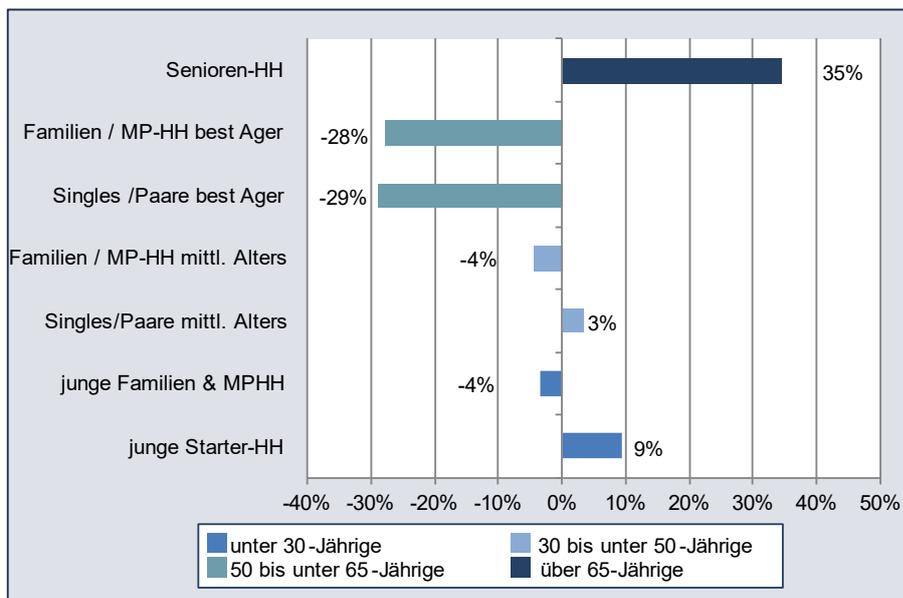
- Für den Zeitraum 2023 bis 2040 kann mit einem Zuwachs von rd. 460 Haushalten gerechnet werden. Dies entspricht einer Zunahme um 2,4 Prozent.
- Anders als in der Bevölkerungsprognose mit ihrem prognostizierten moderaten Einwohnerrückgang ist also mit einem leichten Zuwachs der Haushalte und damit auch des Wohnungsbedarfes im Zeitverlauf zu rechnen. Verantwortlich hierfür ist der fortgesetzte Trend zu kleineren Haushalten. Er bewirkt, dass sich eine leicht rückläufige Bevölkerung in einer gleichbleibenden bis leicht wachsenden Zahl an privaten Haushalten organisiert und Wohnungen sucht. Der Trend zur Singularisierung bewirkt also eine gewisse Kompensation eine Bevölkerungsrückgangs.
- In Haltern am See ist jedoch nur im Zeitraum 2023 bis 2035 mit einer Haushaltszunahme zu rechnen. In den Folgejahren wird ihre Zahl voraussichtlich stagnieren. Diese Trendveränderung ist darauf zurückzuführen, dass die prognostizierte Bevölkerungsabnahme immer Zeitverlauf stärker wird und zunehmend weniger vom Singularisierungstrend kompensiert werden kann.

Abbildung 42: Prognose der privaten Haushalte in Haltern am See bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung; Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz

²⁴ S. Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, S. 8. Wiesbaden.

Abbildung 43: Veränderung der Haushaltstypen 2023 bis 2040


InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Differenziert man die Ergebnisse der Prognose nach Haushaltstypen, so zeigen sich folgende Veränderungen in den Zielgruppen am Halterner Wohnungsmarkt, die auch bereits in der Bevölkerungsprognose zu sehen waren²⁵:

- Die **Seniorenhaushalte** sind in Haltern am See eine sehr stark wachsende Zielgruppe, die bis 2040 um voraussichtlich 35 Prozent bzw. 2.100 Haushalte zunehmen wird. Es ist daher mit stark wachsenden Bedarfen im barrierefreien und altengerechten Wohnen zu rechnen.
- **Starterhaushalte**, d.h. Singles und Paare unter 30 Jahren, werden voraussichtlich um immerhin 9 Prozent wachsen. Das entspricht 100 Haushalten, für die geeigneter Wohnraum – in der Regel eher kleinere und preisgünstige Wohnungen – bereitstehen sollte.
- Im Gegensatz dazu dürfte die Zahl der jungen **Familien** und der Familien mittleren Alters leicht sinken. Nichtsdestotrotz sollten, insbesondere aufgrund der vorherrschenden Angebotsknappheit, der Bestand an familiengerechten und darunter auch der preisgünstigen Wohnungen ausgebaut werden.
- Stark zurückgehen wird die Zahl der Familien, Paare sowie Singles im Alter zwischen 50 und 65 Jahren, die sogenannten „**Best Ager**“. Die geburtenstarken Jahrgänge wachsen bis 2040 in die Gruppe der Seniorenhaushalte hinein. Mit Blick auf den im Prognosezeitverlauf allmählichen Rückgang der „Best Ager“, dürfte die Zahl der „Empty Nester“ spürbar zunehmen. Gemeint sind Familienwohnungen und Eigenheime, die sich nach dem Auszug der Kinder geleert haben.

5.5. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnungen ist entscheidend für die Frage, inwieweit das bestehende Wohnungsangebot in Haltern am See um- bzw. ausbauen ist, um eine angemessene Wohnversorgung zu gewährleisten und die Attraktivität Halterns als Wohnstandort langfristig sicherzustellen.

²⁵ Vgl. hierzu Kap. 5.2.1

Methodische Vorbemerkungen

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. Demnach gibt es Ausnahmen. Sie betreffen Haushalte, die zur Untermiete wohnen (0,95%)²⁶.

Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf um eine gewisse Leerwohnungsreserve – die sogenannte **Fluktuationsreserve** – übersteigen, um Wohnungswechsel und -renovierungen im Vorfeld einer erneuten Wohnungsbelegung zu ermöglichen. Die für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes werden in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei 2 bis 3 Prozent angesetzt.²⁷ Für Haltern am See wird die niedrigere Marge von zwei Prozent angesetzt, da in dem vorwiegend durch Wohneigentumsbildung und Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnungsbestand erfahrungsgemäß eine geringere Fluktuation als in Städten mit höherem Mietwohnungsanteil bestehen dürfte.

Der Wohnungsbestand ist um die Zahl der **Ferienwohnungen** zu vermindern, da sie nicht zur allgemeinen Vermietung zur Verfügung stehen. In Haltern am See weist der Zensus 2022²⁸ einen Anteil von 0,3 Prozent Wohnungen mit dieser Nutzung aus, das entspricht rd. 60 Wohnungen. Vom vorhandenen Wohnungsbestand wird üblicherweise der Bestand an Ferienwohnungen abgezogen, da diese nicht dem regulären Wohnungsmarkt zuzuordnen sind.

Ein **struktureller Wohnungsleerstand** besteht aufgrund diverser Restriktionen wie z.B. bauliche Mängel, Desinteresse der Eigentümer. Diese Wohnungen stehen dem Markt nicht zur Verfügung, was in der Prognose berücksichtigt wird. Der Umfang in Haltern am See wird mit rd. 110 Wohneinheiten²⁹ geschätzt. In jeder Stadt existiert diese Form des Leerstands: Zum Beispiel werden Wohnungen in den Ortskernen in den oberen Etagen von Wohn- und Geschäftshäusern nicht vermietet, weil sie als Lager- und Sozialräume genutzt werden. Auch ein längerer Modernisierungstau kann ein strukturelles Vermietungshemmnis darstellen. Es handelt sich also um Wohnungen, die länger leer stehen, weil sie aufgrund von Mängeln erst mittelfristig aktivierbar sind oder weil der Eigentümer oder die Eigentümerin kein Interesse hat oder sich mit der Vermietung überfordert fühlt. Der größte Anteil dieser aus strukturellen Gründen leerstehenden Wohnungen dürfte sich in Mehrfamilienhäusern befinden, zum Beispiel im unsanierten Altbau. Eine kleinere, aber nennenswerte Anzahl an Wohnungen dürfte auch in Zweifamilienhäusern vorzufinden sein. Es handelt sich zum Beispiel um Einliegerwohnungen oder die obere Etage, die nach dem Auszug oder dem Versterben des damaligen Familienmitglieds nicht mehr vermietet wird, weil es dafür keine wirtschaftlichen Erfordernisse und auch kein Interesse seitens des Eigentümers gibt, der das Erdgeschoss selbstnutzend bewohnt.

Für abgängige Bausubstanz ist Ersatz zu schaffen. Der Wohnungsbestand wird sich in den kommenden Jahren infolge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringern. Durch diesen Abgang entsteht ein **Ersatzbedarf** an Wohnungen. Anhand von baualterspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für Haltern am See berechnet. Er beläuft sich auf

²⁶ Quelle: regionalisierter Mikrozensus 2022

²⁷ 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.

²⁸ Die Ergebnisse des Zensus 2022 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose zwar noch nicht vollständig vor, sie weisen aber einen Anteil von 0,3 Prozent hin. Der absolute Wert wurde nachträglich ergänzt.

²⁹ Die Anzahl an Wohnungen entspricht rd. ein Prozent aller Wohnungen im Stadtgebiet. Die mittlere Leerstandsquote 2011 bis 2018 wird lt. dem Gutachten auf rd. 3 Prozent geschätzt. Laut dem Zensus 2022 geben die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer zu rd. 120 Wohnungen keinen der vorgegebenen Leerstandsgründe (laufende Baumaßnahmen, geplanter Abriss, Verkauf, künftige Selbstnutzung oder vorübergehender Mieterwechsel) an. Ein Sanierungstau oder Desinteresse bzw. Überforderung werden als Leerstandsursache leider nicht abgefragt.

jährlich 0,19 Prozent des Bestandes bzw. 35 Wohnungen pro Jahr. Experten aus Bund und Ländern³⁰ gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Die Haltener Quote liegt damit unter dem Durchschnitt, was wiederum mit einem höheren Eigentümeranteil und einer überdurchschnittlichen Wertigkeit der Wohngebäude entspricht.

Es existiert eine qualitative Nachfrage nach neuwertigen Wohnqualitäten. Das Nachfragepotenzial nach neuwertigen Wohnungen lässt sich nur nach umfassender Sanierung im vorhandenen Bestand, zumeist aber im Neubau befriedigen. Solche Nachfragepotenziale kommen vorzugsweise in strukturschwachen Regionen zum Tragen. Man denke an die Schrumpfsregionen in Deutschland, in denen genug Wohnraum vorhanden ist, um rechnerisch betrachtet jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Dennoch wird auch dort Wohnungsbau betrieben, der am Markt aufgenommen wird, weil er einem Bedarf entspricht. Es betrifft zum Beispiel den Neubau von Eigenheimen mit modernen Grundrissen und Ausstattungsqualitäten, aber auch die Errichtung von barrierefreien Wohnungen für eine wachsende Zahl von Seniorenhaushalten. Die Ermittlung der Präferenzen für Wohnformen und Neubauqualitäten (s.u.) beruhen auf Auswertungen von Datensätzen zur Wohnsituation, die im Rahmen der regionalisierten Mikrozensus-Zusatzerhebungen erhoben werden. Die aktuellste Erhebung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. In Haltern am See speist sich der Wohnungsbedarf bis 2035 ausschließlich aus dem quantitativen Bedarf, also dem Ersatz für Wohnungsabgänge und dem Zuwachs an Haushalten mit Wohnungsbedarf. Er ist die maßgebliche Bedarfskomponente. Da die Zahl der Haushalte ab 2035 kaum noch wächst, ist im unteren zweistelligen Bereich auch der qualitative Zusatzbedarf zu berücksichtigen, der sich aus der Präferenz von Wohnungssuchenden für eine Neubauimmobilie speist.

Es existiert eine Präferenz für Wohnformen. Unterschieden wird zwischen Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder im Ein- und Zweifamilienhaus. Die Präferenz für eine der beiden Wohnformen ist vom Einkommen abhängig, es zeigt sich aber auch eine Abhängigkeit vom Alter des Haushalts: Die Präferenz für eine Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus steigt bei einem Haushaltsvorstand bis zum Alter von rund 50 Jahren sukzessive an. Sie unterscheidet sich aber noch stärker in Abhängigkeit von der Gemeindegrößenklasse: Während in Kleinstädten ca. 80 Prozent der Haushaltsvorstände ab 50 Jahren im Eigenheim lebt, sind es in Großstädten lediglich ca. 25 Prozent. Bei einer rein quantitativen Betrachtung der Wohnungsbedarfe kann der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch durch ein verstärktes Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgeglichen werden. Diese Nachfrageverschiebungen sind bereits im Rahmen von Generationenwechseln in älteren Eigenheimgebieten beobachtet worden, sofern ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnungen in der nachgefragten Qualität zur Verfügung stand. In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose werden solche Nachfrageverschiebungen berücksichtigt.

In der Gegenüberstellung von verfügbaren Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf zuzüglich einer Fluktuationsreserve errechnet sich nunmehr der jährliche Bedarf an Wohnraum. Im Ausgangsjahr der Prognose wird er Nachholbedarf genannt.

Wichtig ist zu wissen, dass der **prognostizierte Wohnungsbedarf nicht gleichbedeutend mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen** ist. Denn ein größerer Teil kann auf (zuvor) bebauten Flächen, die im Zuge des Ersatzes für bestehende Bausubstanz frei werden, durch bestandersetzenden Neubau realisiert werden. Darauf wird am Ende dieses Kapitels eingegangen.

Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die Bedarfsprognose für den Haltener Wohnungsmarkt hat für den Prognosezeitraum folgende **Ergebnisse** ermittelt (s. nachfolgende Abbildungen):

- Für den Zeitraum 2023 bis 2040 errechnet sich ein Wohnungsbedarf in Höhe von insgesamt rd. 1.600 Wohnungen. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf im Umfang von rd. 94

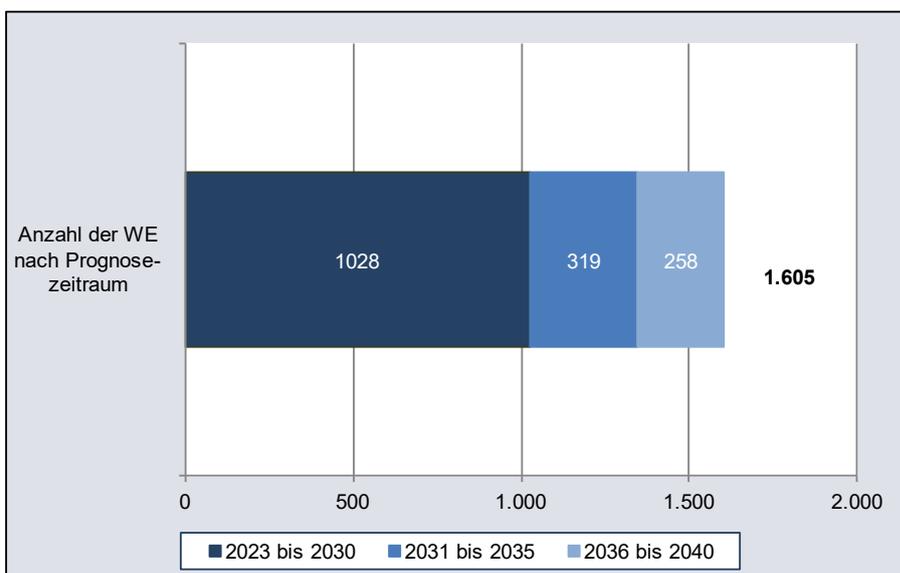
³⁰ vgl. u.a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015

Wohnungen und liegt deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre (\emptyset rd. 148 WE pro Jahr seit 2018, rd. 140 WE im Zeitraum 2013-2023). Auf lange Sicht kann das bisherige Fertigstellungsniveau abgesenkt werden.

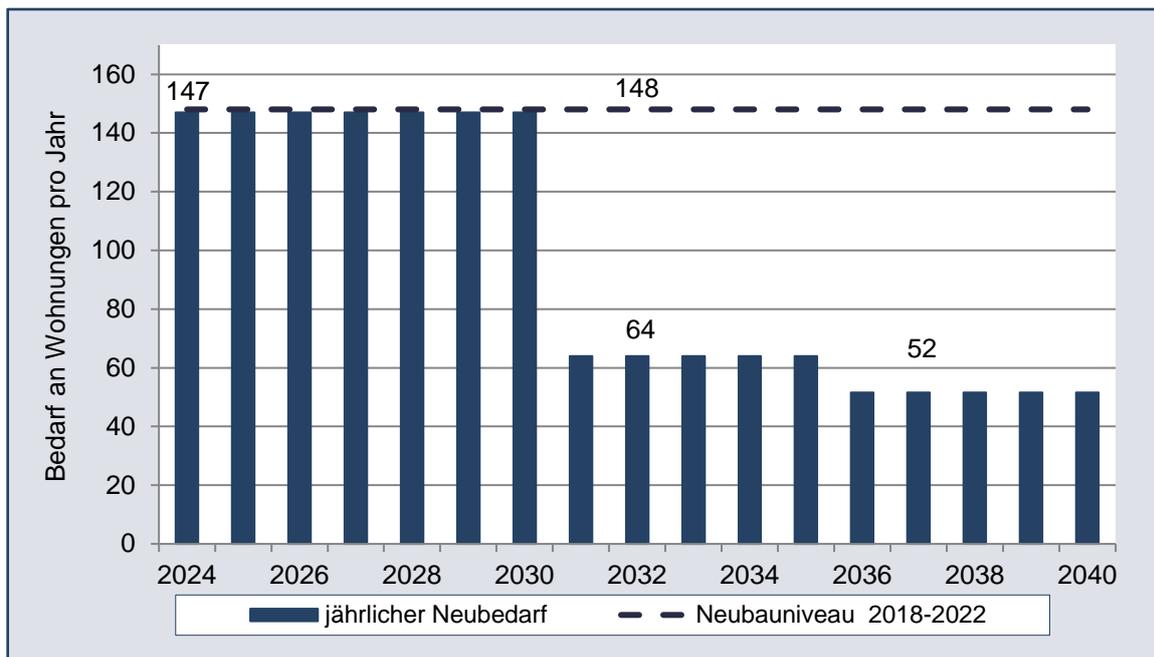
Der Wohnungsbedarf verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über die Prognosejahre. Vielmehr ist ein hoher Bedarf bis zum Jahr 2030 zu erwarten, der erst in nachfolgenden Jahren deutlich absinkt. Bis 2030 ist eine Bautätigkeit bedarfsgerecht, die sowohl den derzeit hohen Nachholbedarf an Wohnraum als auch den prognostizierten Zuwachs der Wohnungsnachfrage infolge des Zuwachses an Haushalten abdeckt. Es werden knapp über 1.000 zusätzliche Wohnungen benötigt, was einem Fertigstellungsniveau von knapp 150 Wohnungen pro Jahr entspricht. Das bisherige Bautätigkeitsniveau ist daher kurz- bis mittelfristig fortzusetzen. Kurz- bis mittelfristig stellt dies angesichts der schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt eine enorme Herausforderung für die Akteure in Haltern am See dar.

- Nach 2030 dürften 50 bis 65 Wohnungen jährlich für vorwiegend ältere Zielgruppen ein ausreichender Zielwert im Neubau darstellen.
- Würde man den Mittelwert der Jahre 2023 bis 2040 als Sollwert ansetzen, würde es bedeuten, dass Haushalte ihren Wunsch nach einer Haushaltsgründung, nach einer neuen familiengerechten Wohnung, nach einem barrierefreien Wohnen usw. aufschieben müssten, bis auch sie an der Reihe sind, eine passende Wohnung zu beziehen. Es ist leicht vorstellbar, dass bei drängendem Wohnungsbedarf die betreffenden Haushalte eine Wohnalternative außerhalb Halterns suchen, denn eine Verknappung von Wohnraum erhöht den Suchradius der Wohnungssuchenden. Haltern am See müsste dann damit einer stärkeren Bevölkerungsabnahme als prognostiziert rechnen.

Abbildung 44: Prognostizierte Wohnbedarfe nach Prognosezeitraum



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 45: Wohnungsbedarfe 2023 bis 2040 und bisheriges Neubauniveau


InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Teilmarktszenarien – methodische Vorbemerkungen zur Berechnung der Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

In einem nächsten Schritt wird der prognostizierte Bedarf an Wohnungen für Haltern am See nach Wohnformen differenziert. Dabei wird zwischen den zwei großen Teilmärkten unterschieden: dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser und dem Markt für Mehrfamilienhäuser. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegt die Wohneigentumsbildung statt des Wohnens zur Miete.

Die Bedarfe in den beiden Teilmärkten werden vorzugsweise über die Wohnpräferenzen der Haushalte für die beiden Wohnformen abgebildet und berechnet. Bislang konnten Referenzwerte zu den bevorzugten und zugleich realisierten Wohnformen von Haushalten unterschiedlicher Altersgruppen sehr gut aus dem regionalisierten Mikrozensus entnommen werden. Doch sind Zweifel angebracht, sie unverändert in die Zukunft fortzuschreiben.

Die Fortsetzung der bislang bevorzugten / realisierten Wohnformen wird vielmehr durch mehrere Faktoren erschwert. Zwar bleibt der Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten, insbesondere bei Familien, bestehen, doch für viele Interessierte ist die Realisierung zunehmend außer Reichweite. Die Gründe hierfür sind in Kap. 3.3 eingehend beschrieben: Sie betreffen die Verteuerung des Bauens und des Eigentumserwerbs. Junge Familien ziehen zwar auch kostengünstigere Alternativen wie Doppelhaushälften in Betracht, doch oft scheitert die Finanzierung dennoch. Stattdessen wird das Elternhaus, sofern vorhanden, zu einem Zweifamilienhaus umgebaut, um zumindest die Grundstückskosten einzusparen. Angesichts dieser Entwicklungen, die auch für Haltern am See zutreffen, erscheint die Annahme realistisch, dass die **Bezahlbarkeit eines Eigenheimneubaus bzw. -erwerbs** auch in den kommenden Jahren eine zentrale Zugangsbarriere bleibt.³¹

³¹ Laut dem statistischen Bundesamt ist seit 2005 ein deutlich steigender Trend bei den Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau zu verzeichnen. Gestiegene Bauzinsen, immens hohe Baukosten und Preissteigerungen bei den Baunebenkosten und Grundstückspreisen haben den Eigenheimerwerb erheblich verteuert. Betrachtet man nur die Baukosten, so ist der Wunsch nach einem Eigenheim heute im Schnitt wahrscheinlicher als noch in den 1980er Jahren, denn die Realeinkommen haben deutlich zugenommen. Das Hauspreis-Einkommens-Verhältnis misst der sogenannte Erschwinglichkeitsindex der OECD, der als Indikator für die Erschwinglichkeit von Wohnraum gilt. Er ist von 176,3 Punkten im ersten Quartal des Jahres 1980 auf 107,0 Punkte im 3. Quartal 2024 gefallen (vgl. hierzu Statistisches Bundesamt 2025: Eigenheim heute erschwinglicher als 1980). Allerdings spielen neben den Hauspreisen und Einkommen auch die Bauzinsen eine entscheidende Rolle. Diese sind zwar in jüngster Vergangenheit stark

Für potenzielle Eigenheimerwerber bestehen zahlreiche Herausforderungen, insbesondere in der Baufinanzierung. Nicht ausgeschlossen ist, dass in Zukunft noch neue Herausforderungen hinzukommen.

Daher wird die **Teilmarktprognose in drei Varianten bzw. Szenarien** gerechnet. Sie unterscheiden sich in der **Annahme, wie die Eigenheimerschwinglichkeit in Zukunft die Kaufentscheidung beeinflussen** wird. Im Ergebnis variiert der Umfang der Haushalte, die ihre Wohnpräferenz für eine Wohnung im Ein- und Zweifamilienhaus umsetzen werden:

- In Szenario I wird angenommen, dass die Bezahlbarkeit eines Ein- oder Zweifamilienhauses noch bis zum Jahr 2030 stark vermindert sein wird, aber die Barriere danach entfallen wird.
- Im Szenario II wird zugrunde gelegt, dass die Bezahlbarkeit bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2040 eingeschränkt bleiben wird.
- Im Szenario III werden die derzeit realisierten Präferenzen der Haushalte unverändert in die Zukunft fortgeschrieben. Das Szenario dient lediglich der Einordnung der vorangegangenen Szenarien I und II.

Die nachfolgende Abbildung stellt die **Ergebnisse der drei Szenarien** dar. Es zeigt sich, dass bei sich fortsetzenden Barrieren in der Bildung von Wohneigentum im Ein- und Zweifamilienhaussegment die Wohnungsbedarfe in den beiden betrachteten Wohnformen umkehren können: Statt über 900 benötigter Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment im Status-Quo-Szenario wird im Szenario III eine ähnliche Anzahl an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment benötigt, was sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfassen kann. Und anstelle von knapp 700 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment wird eine ähnliche Summe an Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment benötigt.

Das **Szenario III**, dem von einer bis zum Jahr 2040 anhaltenden eingeschränkten Erschwinglichkeit des Eigenheimerwerbs als Zugangsbarriere ausgeht, wird in den nachfolgenden Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf als **Vorzugsvariante** herangezogen.

Teilmarktszenarien – Ergebnisse

Die **Vorzugsvariante** zeigt im Ergebnis für das Mehrfamilienhaussegment, dass...

- der Wohnungsbedarf in Mehrfamilienhäusern mit 58 Prozent des Gesamtbedarfes gegenüber dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegt,
- sich der Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auf insgesamt 925 WE bis 2040 summieren dürfte,
- darin rd. 180 Wohnungen enthalten sind, die dazu dienen, das sogenannte Freisetzungspotenzial im älteren Eigenheimbestand zu mobilisieren (vgl. hierzu Kap. 4.6.2).
- der Bedarf in diesem Segment eine mittlere Bautätigkeit von durchschnittlich 54 WE pro Jahr erfordern würde (gegenüber \emptyset rd. 75 WE pro Jahr seit 2018, rd. 68 WE im Zeitraum 2013-2023), wobei der Durchschnittswert darüber hinwegtäuscht, dass gerade in den nächsten Jahren der Bedarf mit 75 WE pro Jahr genauso hoch wie in jüngster Vergangenheit sein dürfte

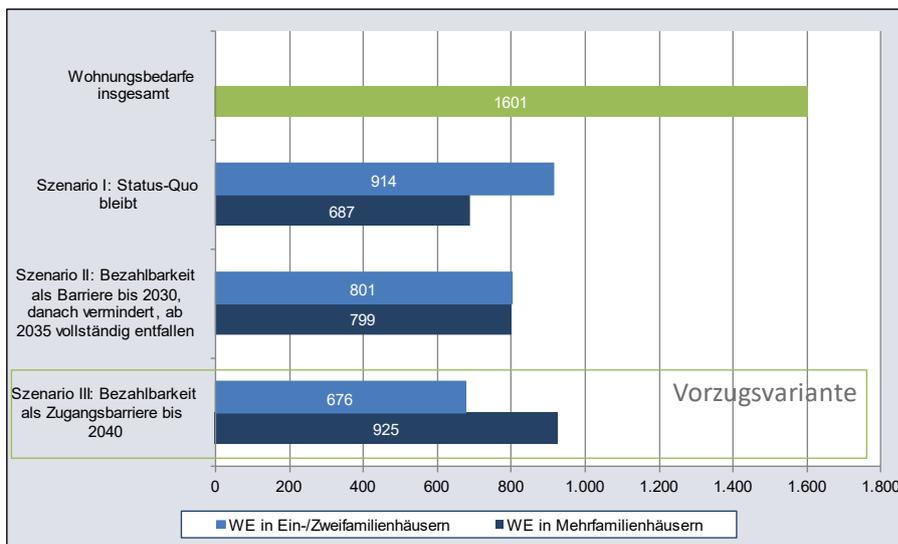
gestiegen und haben die Eigenheimfinanzierung stark verteuert, jedoch ist das Niveau nicht höher als 1980. Allerdings sind die Anforderungen an Hauskredite, die Baunebenkosten und auch die Grundstückspreise gestiegen und es sind vor allem deutlich weniger Menschen als früher bereit, für den Eigenheimerwerb ihr Konsumverhalten zu ändern und an anderer Stelle Verzicht zu üben (vgl. hierzu die Leistbarkeitsstudie von Interhyp AG aus dem Jahr 2024).

- der hohe Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern maßgeblich auf den Haushaltszuwachs bei Seniorenhaushalten, aber zum Teil auch bei Haushaltsgründern zurückzuführen ist.

Die **Vorzugsvariante** zeigt im Ergebnis für das Ein- und Zweifamilienhaussegment, dass...

- sich der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf 676 Wohnungen summieren könnte,
- der Bedarf eine durchschnittliche Bautätigkeit von 40 Wohnungen erfordern würde (gegenüber \emptyset rd. 57 WE pro Jahr seit 2018, rd. 68 WE im Zeitraum 2013-2023), wobei bis in das Jahr 2030 hinein noch das hohe Niveau von 72 Wohnungen pro Jahr dem Bedarf entsprechen würde.

Abbildung 46: Überblick über die Szenarien und ihre Ergebnisse zu den Wohnbedarfen in den Teilmärkten



InWIS 2025, Datenbasis: InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten sowie Mikrozensus 2022 und IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Wohnbedarfe auf neuen Flächen

Die prognostizierte Gesamtheit der Wohnungsbedarfe im Umfang von rd. 1.600 Wohnungen muss nicht in vollem Umfang auf neuen Flächen gedeckt werden. Denn es bestehen **nicht unerhebliche Potenziale im vorhandenen Siedlungsbestand**, einen Teil des Bedarfs zu decken. Dabei sind zwei Arten von Baufertigstellungen im Bestand von großer Relevanz:

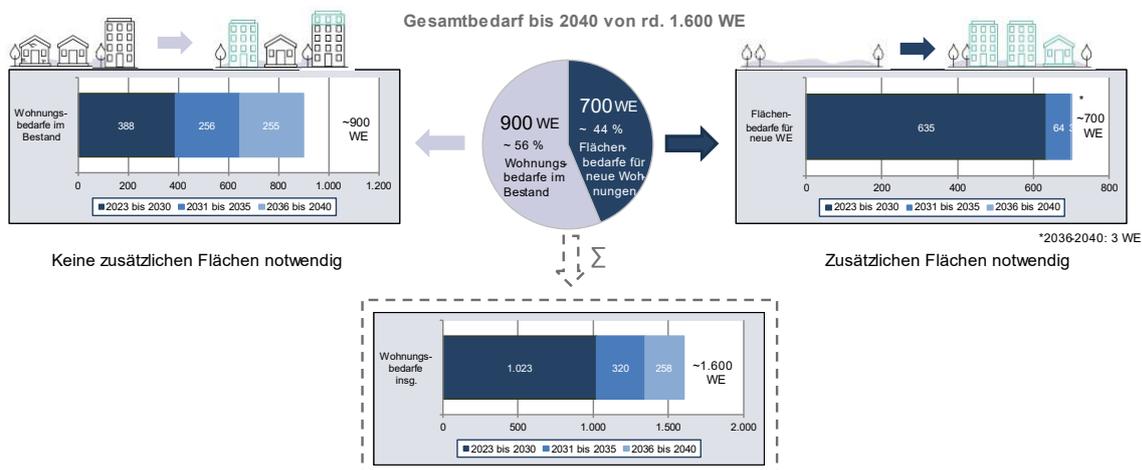
- **Der Ausbau im Bestand** – eine Sonderauswertung der Stadt Haltern am See zu seinen erteilten Baugenehmigungen zwischen Juni 2021 bis Juli 2024 ergab in dem Zeitraum gesicherte Angaben zum Ausbau von rd. 100 Wohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand. Das bedeutet, dass pro Jahr im Stadtgebiet rd. 30 Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand entstehen, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, Umwidmung von gewerblichen Räumen in Wohnraum, Anbauten usw.³² Es wird gutachterlicherseits angenommen, dass dieses Niveau auch bis zum Jahr 2040 beibehalten werden kann. Für diese Annahme sprechen weitere Ausbaupotenziale im Ein- und Zweifamilienhausbestand, die noch nicht gehoben wurden, sowie der sehr starke Nachfrageruck nach

³² Landesweit zeigte sich anhand der Baufertigstellungsstatistik von IT.NRW, dass das Ausbaupotenzial im Bestand immer dann verstärkt aktiviert wird, wenn das Defizit an Wohnraum besonders hoch ist. So wurde nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze und der Grenzen nach Osteuropa ein Ausbauniveau von 7.000 WE pro Jahr erreicht, nach 2.500 WE in den Jahren vor der Wiedervereinigung. Ab der Jahrtausendwende verminderte sich das Ausbauniveau wieder auf rd. 3.300 WE jährlich, um nunmehr wieder auf 5.000 Wohnungen anzusteigen. Zwar ist das Niveau nicht mehr so hoch wie Anfang der 1990er Jahre, aber die zyklische Anpassung des Marktes bzw. des Bauens im Bestand ist nach wie vor deutlich erkennbar.

bezahlbaren Wohnungen. Bis 2040 könnten demnach 540 Wohnungen durch den Ausbau im Bestand in Haltern am See geschaffen werden.

- **Der bestandersetzensende Neubau** – in der Wohnungsbedarfsprognose wurde die Komponente Ersatzbedarf berechnet. Durch Abriss von Wohngebäuden kann die freiwerdende Fläche im Zuge des bestandersetzensenden Neubaus prinzipiell wieder genutzt werden. Insgesamt können durch den bestandersetzensenden Neubau nach Abriss (ohne Berücksichtigung einer ggf. höheren Geschossflächen- oder Grundflächenzahl) rd. 360 Wohnungen auf zuvor wohnbaulich genutzten Flächen errichtet werden.³³
- Unter Berücksichtigung dieser zwei Komponenten (insgesamt rd. 900 WE) besteht im Ergebnis ein Bedarf von **rd. 700 Wohneinheiten auf neuen Flächen**. Somit können 56 Prozent der Wohnungsbedarfe in Haltern am See ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen gedeckt werden. Zur Deckung der verbleibenden Bedarfe von 700 Wohneinheiten ist der Neubau auf neuen Flächen einzuplanen. Hierbei handelt es sich schwerpunktmäßig um kurzfristige Bedarfe bis 2030.

Abbildung 47: Wohnungsbedarfe bis 2040 im Bestand und Flächenbedarfe für neue Wohnungen



InWIS 2025, Datenbasis: InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten sowie Mikrozensus 2022 und IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Die Wohnungsbedarfsprognose des InWIS will nicht in Konkurrenz zur Siedlungsflächenbedarfsberechnung des RVR Regionalverband Ruhr vom Oktober 2022³⁴ treten, denn das Handlungskonzept Wohnen soll nicht Grundlage für einen neuen Flächennutzungsplan sein. Es geht vielmehr darum zu untersuchen, inwieweit ausreichend Flächenreserven zur Deckung der Wohnungsbedarfe vorhanden sind und ggf. ein Steuerungsbedarf in der Bereitstellung von Flächen entstehen könnte.

Im Vergleich zur Siedlungsflächenbedarfsrechnung des RVR, der einen Flächenbedarf für den Zeitraum 2022 bis 2043 für rd. 500 Wohnungen ermittelte, weicht die Berechnung vom InWIS um rd. 200 Wohnungen nach oben ab. Die Abweichung ist nicht gravierend, bedarf aber einer Erläuterung.

Sie beruht im Wesentlichen darauf, dass der RVR seiner Siedlungsflächenbedarfsrechnung die Bevölkerungsprognose von IT.NRW zugrunde legt. Sie prognostiziert für Haltern am See für das Jahr 2040 gegenüber dem Ausgangsjahr ihrer Prognose, dem Jahr 2021, einen Bevölkerungsverlust von 2.000 Personen,

³³ Bei der Berechnung wurde berücksichtigt, dass laut dem Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2023 in Haltern am See 74 Prozent der Fläche, die durch Abriss von Wohngebäuden entsteht, wieder für die Errichtung neuer Gebäude im Wohnungsbau genutzt wird. Quelle: SFM S. 214.

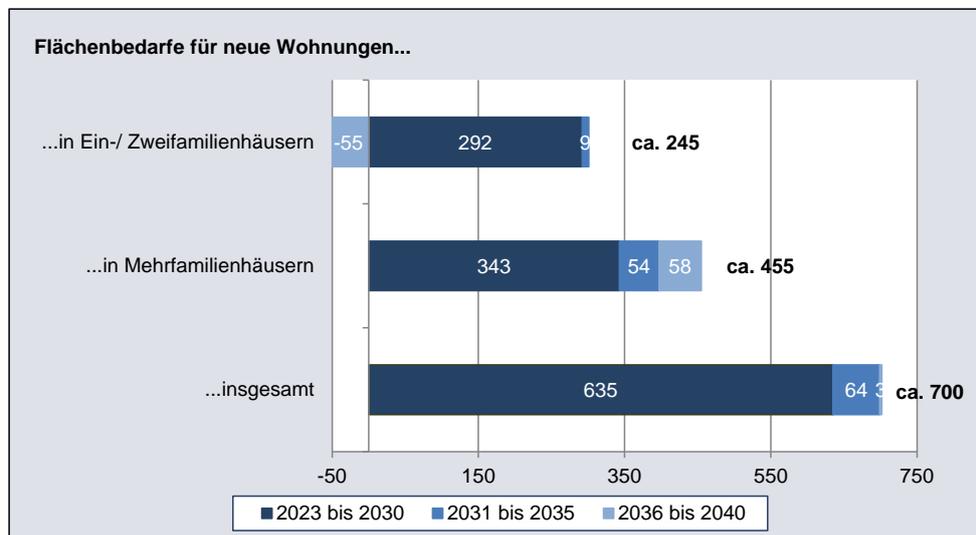
³⁴ RVR Regionalverband Ruhr 2022: Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe – Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr, S. 16 ff

während die InWIS-Prognose für den Zeitraum 2023 bis 2040 einen Bevölkerungsverlust von nur rd. 750 Personen annimmt.

Ergebnisse zu Wohnungsbedarfen auf neuen Flächen, differenziert nach Teilmärkten

- Bis zum Jahr 2040 werden Wohnbauflächenpotenziale für die Schaffung von insgesamt 700 neuen Wohnungen benötigt.
- Im Mehrfamilienhaussegment werden Flächen für den Bau von 455 Miet- oder Eigentumswohnungen benötigt.
- Darin ist einberechnet, dass durch die Schaffung von altengerechten Wohnformen im Mehrfamilienhaussegment ein Freisetzungspotenzial im älteren Eigenheimbestand mobilisiert werden kann, das den Bedarf an neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vermindert kann. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von alternativen Wohnangeboten für Seniorenaushalte.
- Im Segment des individuellen Wohnungsbaus errechnet sich ein Flächenbedarf für insgesamt 246 neue Wohnungen.
- Da die Wohnungsbedarfe vor allem im Zeitraum bis 2030 bestehen, allerdings die bundesweiten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau derzeit sehr unvorteilhaft sind (vgl. hierzu Kap. 3.3), gilt es auch in Haltern, durch bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung und Fortführung von Planungsverfahren sowie verstärkte Bemühungen in der Schaffung von Möglichkeiten in der Innenentwicklung günstige Voraussetzung für eine spätere Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen.

Abbildung 48: Flächenbedarfe für neue Wohnungen in den Teilmärkten bis 2045



InWIS 2025, Datenbasis: InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten sowie Mikrozensus 2022 und IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Kleinräumige Nachfragepotenziale nach Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Für die Modellrechnungen zu den ortsteilspezifischen Wohnungsbedarfen – die nachfolgend treffender Nachfragepotenziale genannt werden –, wird die Vorzugsvariante der gesamtstädtischen Wohnungsbedarfsprognose auf die einzelnen Stadtteile „heruntergebrochen“ bzw. verteilt. Dabei werden zwei Arten der Wohnungsnachfrage berücksichtigt:

- die endogene Nachfrage, die sich aus der Bevölkerung im jeweiligen Stadtteil heraus entwickelt,
- die exogene Nachfrage, die von zuzugswilligen Haushalten ausgeht.

Folgende Indikatoren werden für die Berechnung der Nachfragepotenziale verwendet:

- Endogene Nachfrage: die Einwohnerzahl im Stadtteil zum 31.12.2022.
- Exogene Nachfrage: die Wohnpräferenzen von Wohnungssuchenden, gewonnen durch die Wohnungsannoncenauswertung der ImmobilienScout24-Datenbank auf Stadtteilebene, differenziert nach den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes (individueller Wohnungsbau und Mehrfamilienhausbau).

Die kleinräumig ausgewiesenen Nachfragepotenziale sind als Orientierungswerte für die Weiterentwicklung des örtlichen Wohnungsangebotes zu verstehen.

Im Folgenden können folgende Ergebnisse auf kleinräumiger Ebene resümiert werden:

- Die Nachfrage nach Wohnungen (auf neuen Flächen) ist in Haltern am See in stadträumlicher Hinsicht nahezu gleichverteilt: 53 Prozent der Nachfrage orientiert sich auf die Kernstadt, 47 Prozent auf das übrige Stadtgebiet. Eine ähnliche Verteilung ergibt sich auch aus der Einwohnerzahl oder aus der Verteilung der in die Prognose einbezogenen Wohnungsangebote.
- Innerhalb der Stadtteile (ohne Kernstadt) konzentrieren sich die Nachfragepotenziale in erster Linie auf Sythen, das mit 15 Prozent bzw. 106 Wohnungen den höchsten Anteil aufweist. Mit etwas Abstand folgen Hamm-Bossendorf und Flaesheim mit insgesamt 11 Prozent bzw. 76 Wohnungen. Die übrigen Stadtteile bzw. Stadtteilgruppen verzeichnen geringere, untereinander vergleichbare Nachfragewerte zwischen 6 bis 8 Prozent, was 44 bis 55 Wohneinheiten entspricht.
- Die Nachfrage von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fokussiert sich erwartungsgemäß auf die dichter bebaute Kernstadt: Rund zwei Drittel der Nachfragepotenziale entfallen auf diesen Teilraum Halterns (66 % bzw. 300 WE). Es folgt mit deutlichem Abstand der Stadtteil Sythen mit 11 Prozent bzw. 49 Wohnungen.
- Aber auch in den kleineren Stadtteilen Holtwick und Lavesum, Hullern usw. ist eine Nachfrage nach Wohnungen in klein dimensionierten Mehrfamilienhäusern einzuplanen. Man denke beispielsweise an den Neubau von barrierefreien Wohnungen, die allen Personen mit Mobilitätseinschränkungen zugutekommen, und den Neubau von betreuten Wohnungen für ältere Menschen mit pflegerischem Bedarf, die in ihrem gewohnten Stadtteil in einer für sie komfortablen Wohnsituation in vertrauter Nachbarschaft alt werden möchten. Auch Haushalte mittleren Alters, die sich kleiner setzen möchten, oder junge Familien, die ein ländliches Ambiente schätzen und sich zunächst kein Eigenheimerwerb leisten können, kommen als Nachfragegruppe für eine Neubauwohnung in Betracht.
- In den Stadtteilen ist bei einem Neubau in Mehrfamilienbauweise eine städtebaulich an die umgebende Bebauung angepasste Gebäudeform anzustreben, die beispielsweise zwei Etagen und ein Staffelgeschoss umfassen kann. Dies gilt auch für die Haltener Mitte, insbesondere am Bahnhofsbereich.
- Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser führt ebenfalls die Stadtmitte mit einem Nachfragepotenzial von 29 Prozent bzw. 72 Wohnungen. Doch sind die Nachfragepotenziale zwischen den Stadtteilen insgesamt gleichmäßiger verteilt als im Segment der Mehrfamilienhäuser.
- An die Stadtmitte schließt sich der Stadtteil Sythen mit 23 Prozent des gesamtstädtischen Nachfragepotenzials im individuellen Wohnungsbau an, was 57 Wohnungen bis 2040 entspricht. Dahinter folgen Hamm-Bossendorf gemeinsam mit Flaesheim mit 17 Prozent bzw. 42 Wohnungen.

Die Stadtteile Hullern, Lippramsdorf, Holtwick und Lavesum liegen bei 9 bis 11 Prozent des gesamtstädtischen Potenzials, was jeweils 22 bis 27 Wohnungen im Zeitraum bis 2040 ausmacht.

Somit erhält jeder Stadtteil oder jede zusammengefasste Stadtteilgruppe einen Zielwert, der als grobe Richtschnur für die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Entwicklung weiterer Wohnungsangebote in den Stadtteilen verstanden werden kann.

Es muss jedoch bei aller Kleinräumigkeit betont werden, dass es sich nur um grobe Orientierungswerte handeln kann. Gerade sehr geringe Potenziale von wenigen Wohnungen können einen tatsächlich vor Ort artikulierenden Bedarf der Wohnbevölkerung unterschätzen. Ebenso können berechnete Potenziale auch überschätzt werden. Wenngleich sich also in der stadträumlichen Betrachtung Abweichungen von den ermittelten Potenzialen ergeben können, bleibt die Gesamtheit der für Haltern am See ermittelten Wohnungsbedarfe von 1.600 Wohnungen insgesamt und 700 Wohnungen auf neuen Flächenpotenzialen als verbindlicher Prognosewert anzusehen.³⁵

Tabelle 9: Nachfragepotenziale bis 2040 in den Marktsegmenten für Wohnungen auf zusätzlichen Flächen

Stadtteile	Summe	Flächenbedarfe in WE	
		in Mehrfamilienhäusern	in Ein- und Zweifamilienhäusern
Hamm-Bossendorf / Flaesheim	76	34	42
Holtwick/Lavesum	55	28	27
Hullern	44	22	22
Lippramsdorf	48	22	26
Mitte (Kernstadt)	372	300	72
Sythen	106	49	57
Stadtgebiet außer Kernstadt	329	155	174
Kernstadt	372	300	72
Summe	ca. 700	455	245

InWIS 2025, Datenbasis: InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten sowie Mikrozensus 2022 und IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

5.6. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter

Die nachfolgenden Abschnitte behandeln die Nachfragepotenziale, die sich infolge des demografischen Wandels in der Haltener Bevölkerungsstruktur entwickeln werden – die sogenannten Wohnformen im Alter – sowie jene, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungen resultieren.

³⁵ Mit Blick auf die Ergebnisse der Modellrechnungen ist wichtig anzumerken, dass die Berechnungen ausschließlich die derzeitigen Einwohner- und Nachfragestrukturen abbilden. Bislang erfreuen sich innerstädtische Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung hoher Beliebtheit. Viele unterschiedliche Haushalte bevorzugen für eine möglichst selbständige Lebensführung kurze Wege zu Versorgungs-, Bildungs-, medizinischen und Freizeitangeboten. Dies gilt für junge Menschen ebenso wie für Senioren. So wird auch in den ländlich geprägten Haltener Stadtteilen von der dortigen Wohnbevölkerung ein Bedarf an altengerechten Wohnformen formuliert. Die Wohnpräferenzen der in Haltern am See wohnungssuchenden Haushalte können sich jedoch im Laufe der kommenden 20 Jahre verändern, etwa durch eine Digitalisierung in allen Lebensbereichen. Die vorstehenden Modellrechnungen sollten daher flexibel interpretiert werden, wenn sich Hinweise auf veränderte Wohnpräferenzen von Wohnungssuchenden ergeben. Es wurden benachbarte Stadtteile zu einer Stadtteilgruppe zusammengelegt, um eine geringe Datenbasis auf das notwendige Maß zu vergrößern.

Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung

Die Modellrechnung der NRW.BANK zur Entwicklung des Umfangs an geförderten Wohnungen in Haltern am See gibt bereits wichtige Hinweise zu veränderten Rahmenbedingungen in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte (vgl. Kap. 3.5).³⁶ In die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen müssen jedoch weitere Komponenten einfließen:

- **Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung** im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Haltern am See, der bei rd. 15 Prozent liegt (vgl. Kap. 3.5), bis 2035 konstant bleiben wird. Durch den leichten Anstieg an Haushalten ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 69 Wohneinheiten.
- **Der Ersatzbedarf für Bindungsverluste bis 2035.** Hierzu muss einbezogen werden, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch einen Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Plänen der jeweiligen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Da die überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen in Haltern am See im Eigentum privater Einzel- und Kleinvermieter und nicht im Eigentum größerer Wohnungsunternehmen sind, deren Bewirtschaftungspläne mit wenig Aufwand erfragt werden könnten, müssen plausible gutachterliche Überlegungen getroffen werden. Sie beruhen auf möglichen Mietpreisanpassungen, die ein Eigentümer bzw. eine Eigentümerin nach Bindungsverlust vornehmen kann.
- Etwa 63 Prozent aller Wohnungen in Haltern am See wurden vor 1980 errichtet. Es wird angenommen, dass diese Altersstruktur auch weitgehendst auf den Bestand der geförderten Mietwohnungen zutrifft. Für diese Baualterklassen weist der Mietspiegel der Stadt Haltern am See³⁷ in guter Wohnlage einen mittleren Mietpreis von unter 7,00 Euro pro m² aus (nettokalt). Der Mietspiegel spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle, da er eine zentrale rechtliche Grundlage für Mieterhöhungen bildet. Er definiert mit seinen Mietwerten die ortsübliche Vergleichsmiete, die als Maßstab für die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen dient. Entfällt nun eine Mietpreisbindung einer vormals öffentlich geförderten Wohnung, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete eine wichtige Orientierungsgröße im weiteren Verlauf des bestehenden Mietverhältnisses. Für einkommensschwache Haushalte, insbesondere solche, die ausschließlich Transferleistungen beziehen, sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft³⁸ eine wichtige Orientierung bei der Frage, ob der zuständige Sozialleistungsträger die Mietkosten übernimmt. Ein Vergleich der ortsüblichen Vergleichsmiete mit den Bemessungsgrenzen zeigt, dass die Vergleichsmiete für fast alle einkommensschwachen Haushalte noch innerhalb des als tragfähig geltenden Rahmens liegt, den der zuständige Sozialleistungsträger anerkennt.
- Daher wird gutachterlicherseits die Annahme getroffen, dass 63 Prozent aller Wohnungen auch nach Auslaufen der Bindungen für Einkommensschwache erschwinglich bleiben. Dies gilt jedoch mit der Einschränkung, dass davon nur einkommensschwache Haushalte profitieren werden, die weiterhin in den ehemals gebundenen Wohnungen verbleiben, und nicht solche, die einen Wohnungswechsel planen.

³⁶ Da die Berechnungen der NRW.Bank nur bis Jahr 2035 reichen, konzentriert sich die gesamte Vorausschätzung der Bedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung auf den Zeitraum 2023 bis 2035.

³⁷ Lt. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See mit Stand 01.08.2021. Referenzwert ist der mittlere Mietwert (Mittelwert) in guter Wohnlage

³⁸ Die Bemessungsgrenzen liegen für Singlehaushalte bei 7,40 Euro/m², für 2-Personenhaushalte bei 7,08 Euro, für 3-Personenhaushalte bei 7,00 Euro und für 4-Personenhaushalte bei 7,26 Euro, vgl. hierzu Schlüssiges Konzept vom 01.04.2023, S. 5.

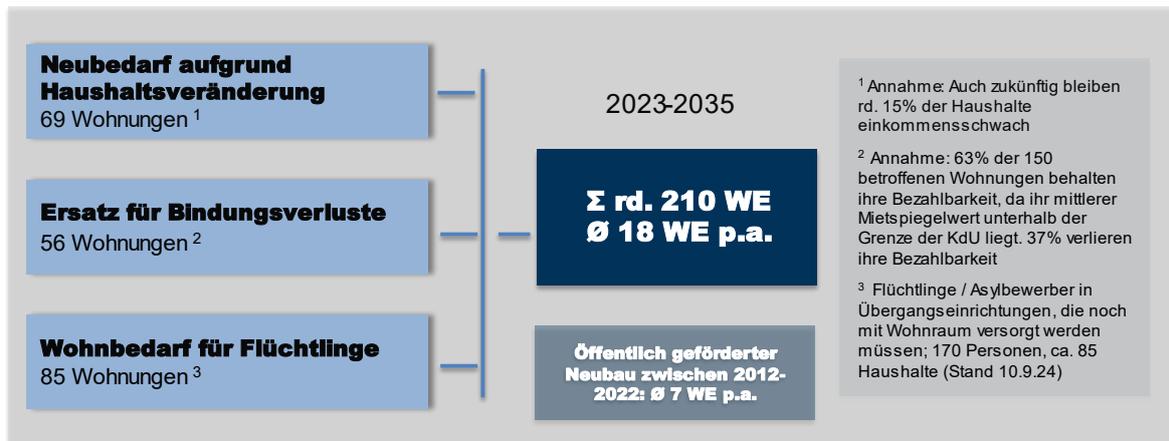
- Bei den verbleibenden 37 Prozent der Wohnungen mit entfallenen Bindungen bzw. 56 Wohnungen wird angenommen, dass die Miete nach Mieterwechsel oder umfassender Modernisierung so weit angehoben wird, dass sie nicht mehr als bezahlbar für die betrachtete Zielgruppe gelten können.
- Der Wohnraumbedarf für **anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber**. Die Komponente umfasst diejenigen Personen, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Übergangseinrichtungen befinden, allerdings einen Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Haltern am See (Stand: 10.09.2024) handelt es sich hierbei um 170 Personen,³⁹ die als Asylbewerber oder Flüchtlinge registriert sind, insgesamt rd. 85 Haushalte.

In der Summe ergeben die einzelnen Komponenten folgenden Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen für die Stadt Haltern am See:

- Im Prognosezeitraum 2023 bis 2040 könnte nach derzeitigem Erkenntnisstand ein zusätzlicher Bedarf von schätzungsweise 210 preisgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte entstehen. Dies entspräche einem jährlichen Bedarf von 18 Wohnungen. Er liegt deutlich oberhalb des Niveaus von jährlich 7 Bindungen, die innerhalb der letzten Dekade durch den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau gewonnen wurden.⁴⁰
- Die neu zu schaffenden Bindungen müssen nicht zwangsläufig durch den öffentlich geförderten Neubau entstehen. Auch die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist eine weitere Möglichkeit, Miet- und Belegungsbindungen zu schaffen, in dem Fall im bereits vorhandenen Wohnungsbestand. Die Förderung wird jedoch vornehmlich von größeren Wohnungsanbietern wie z.B. Wohnungsgesellschaften in Anspruch genommen, während Einzel- und Kleinvermieter, die den Wohnungsmarkt in Haltern am See prägen, den hohen bürokratischen Aufwand in der Inanspruchnahme zumeist scheuen. In der praktischen Anwendung dürfen daher keine Erwartungen an mögliche Effekte aus der Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung des Landes NRW gestellt werden.
- Wenn man den Bedarf an neuen Bindungen von 210 Wohnungen ins Verhältnis zum prognostizierten Wohnungsbedarf im Mehrfamilienhaussegment (ca. 700 WE bis 2035) setzt, ergibt dies eine Förderquote von 30 Prozent. Aus gutachterlicher Sicht ist dies für eine Kommune wie Haltern am See, gemessen an ihrer Größe und Struktur, als hoch einzustufen. Daher sollte zusätzlich der Bau öffentlich geförderter Mieteigenheimen in Eigenheimsiedlungen in Erwägung gezogen werden. Dies würde einkommensschwächeren Familien mit zwei und mehr Kindern Wohnoptionen im Eigenheimbereich schaffen. Gleichzeitig könnte durch eine geringere Förderquote von 15 bis 20 Prozent bezogen auf den gesamten Wohnungsneubaubedarf die Ausbildung von sozial gut durchmischten Bewohnerstruktur unterstützt werden.

³⁹ Gutachterlicherseits wird mit einer überschlägigen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt ausgegangen

⁴⁰ Landesmittel der Modernisierungsförderung in Kombination mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung wurden in Haltern am See seit vielen Jahren nicht in Anspruch genommen.

Abbildung 49: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2023 bis 2035


InWIS 2025, Datenbasis: Haushaltsprognose InWIS, Stadt Haltern am See, NRW.BANK, eigene Darstellung und Berechnung

Vorausschätzung der Nachfragepotenziale nach Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt auf Grundlage der Vorzugsvariante der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Bis 2040 steigt sowohl die Zahl der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren als auch die der Hochaltrigen ab 80 Jahren enorm an.

Die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen wächst im Prognosezeitraum um 1.918 Personen an, die sich voraussichtlich in über 1.200 Haushalten organisieren. Jeder Haushalt wird als Nachfragepotenzial für eine Wohnform im Alter betrachtet. Für diese Altersgruppe, die noch nicht in dem Maße wie hochaltrige Menschen körperliche Bewegungseinschränkungen und einen pflegerischen Bedarf aufweist, ist eine Wohnsituation in Form von barrierearmen /-freien Wohnungen vorteilhaft, sei es in Form eines Umzugs in eine passende Wohnung oder in Form von Anpassungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Wohnung.

Die Gruppe der Hochaltrigen wird bis 2040 voraussichtlich um 1.112 Personen zunehmen. Dies entspricht einer Zunahme um gut 900 Haushalte. Diese Altersgruppe benötigt in höherem Maße barrierearme und -freie Wohnungen mit Serviceleistungen und bei Bedarf zuschaltbarer ambulanter Pflege oder in Form von betreutem Wohnen. Aus dem Zuwachs errechnet sich das zusätzliche Nachfragepotenzial.

Die Schaffung eines hinreichend großen Angebotes an barrierefreien Wohnungen ist aktuell im Neubau aufgrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen schwer umsetzbar. Daher kommt der altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand eine hohe Bedeutung zu.

Abbildung 50: Nachfragepotenzial im Alter 2040


InWIS 2025: Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung

Zwischenfazit zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Bevölkerungsprognose

- Die InWIS-Bevölkerungsprognose für die Stadt Haltern am See beruht auf aktuellen Daten der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum 31.12.2023. Sie wurde in zwei Varianten berechnet, die den möglichen Korridor für zukünftige demografische Entwicklung aufzeigen. In der dynamischen Variante wird mit einer stärkeren Zuwanderung auf Basis höherer bundesweiter Zuwanderungen gerechnet, in der moderaten Variante wird diese Zuwanderung als deutlich schwächer angenommen. Im Ergebnis umfasst der prognostizierte Korridor für die Jahre 2023 bis 2040 entweder einen leichten Einwohnerzuwachs um rd. 600 Personen oder einen moderaten Rückgang um 750 Personen.
- Aus gutachterlicher Sicht wird der moderaten Variante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen, denn sie berücksichtigt am besten die nach der großen Fluchtbewegung aus der Ukraine rückläufige Zuwanderung nach Deutschland sowie die derzeit geringe Ausweitung des Wohnungsangebotes in Haltern am See.
- Demnach erfährt Haltern am See bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungsrückgang auf 38.236 Personen im Jahr 2040, ausgehend von 39.000 Einwohnern Ende 2023 / Anfang 2024. Der Rückgang wird im Zeitverlauf stärker als zu Beginn, da ein immer größer werdender Sterbefallüberschuss infolge einer zunehmenden Alterung der Haltener Bevölkerung auszugleichen sein wird. Will Haltern seine Bevölkerungszahl langfristig stabil halten, ist sie auf einen verstärkten Zuzug ins Stadtgebiet angewiesen.
- Die Bevölkerungsprognose des InWIS für Haltern am See reiht sich in aktuelle Prognosen anderer Institute wie beispielweise der Bertelsmann-Stiftung stimmig ein.
- Hinsichtlich des Altersaufbaus ist für Haltern mit einer Überalterung zu rechnen. Während sich anfangs jede vierte Person im Seniorenalter befindet, wird es im Jahr 2040 bereits jede dritte Person sein.
- Um der Überalterung entgegenzuwirken und eine jüngere Bevölkerungsstruktur zu fördern, sind nicht nur in Handlungsfeld der Wohnraumversorgung geeignete Bleibe- und Anwerbestrategien für jüngere Zielgruppen notwendig sind. Szenarienberechnungen haben gezeigt, dass auch in anderen Daseinsbereichen der Stadt entsprechende Strategien umgesetzt werden müssten.

Haushaltsprognose

Aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten wächst trotz des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs die Zahl der Haushalte als Träger des Wohnungsbedarfs. Bis zum Jahr 2040 ist mit einem Zuwachs von 460 Haushalten zu rechnen.

Wachsende Wohnraumbedarfe:

- Seniorenhaushalte werden als Zielgruppe aller Wahrscheinlichkeit nach um 35 Prozent bzw. 2.100 Haushalte zunehmen. Es ist daher mit stark wachsenden Bedarfen im barrierefreien und altengerechten Wohnen zu rechnen.
- Junges, bezahlbares Wohnen ist weiter ausbauen. Die Gruppe der Starterhaushalte unter 30 Jahren nimmt voraussichtlich um rd. 100 Haushalte zu und finden bereits derzeit keinen ausreichenden Wohnraum.

- Die Zahl junger Familien und der Familien mittleren Alters wird vermutlich leicht zurückgehen. Nichtsdestotrotz sind aufgrund der vorherrschenden Knappheit das Angebot an familiengerechten und darunter auch preisgünstigen Wohnungen zur Miete oder im Eigentum auszubauen.
- Angebote für den Generationenwechsel schaffen, Wohnformen im Alter ausbauen

Wachsende Potenziale:

- Die Wohneigentumsbildung in Haltern am See durch freigesetzte Wohnpotenziale im älteren Eigenheimbestand zu fördern, ist als Chance zu betrachten
- Die ins Seniorenalter hineinwachsenden älteren Familien hinterlassen nach dem Auszug der Kinder sogenannte „Empty Nester“. Wollen sich die Eigentümer nach dem Auszug der Kinder verkleinern, werden familiengerechte Wohnungen an den Markt geführt. Tauschen Seniorenhaushalte ihr angestammtes Eigenheim gegen eine altengerechte Wohnung, sofern am Markt vorhanden, fördert dies ebenso das Angebot an Bestandseigenheimen.

Wohnungsbedarfsprognose

- Die prognostizierte Zunahme der privaten Haushalte und der Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz (ca. 35 Wohnungen pro Jahr) sind einschließlich einer notwendigen Fluktuationsreserve für Wohnungswechsel die maßgeblichen Komponenten eines um voraussichtlich rd. 1.600 Wohneinheiten anwachsenden Wohnungsbedarfs im Zeitraum 2023 bis 2040. Dies entspricht im Durchschnitt rd. 94 Fertigstellungen pro Jahr, gegenüber 140 und mehr Wohnungen in früheren Jahren. Aber erst auf längere Sicht kann das bisherige Neubauniveau gesenkt werden.
- Denn der Wohnungsbedarf ist über die Prognosejahre hinweg ungleich verteilt. Bis 2030 wird ein hoher Bedarf erwartet, der anschließend deutlich abnimmt. Eine bedarfsgerechte Bautätigkeit bis dahin muss sowohl den aktuellen Nachholbedarf an Wohnraum als auch die prognostizierte steigende Wohnungsnachfrage berücksichtigen. Insgesamt werden bis 2030 über 1.000 zusätzliche Wohnungen benötigt, was einer jährlichen Fertigstellungsrate von rund 150 Einheiten entspricht. Daher sollte das bisherige Bautätigkeitsniveau kurzfristig bis mittelfristig beibehalten werden. Angesichts der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt stellt dies jedoch eine erhebliche Herausforderung für alle Haltener Akteure dar.
- Dem qualitativen Bedarf nach neuwertigen Wohnqualitäten kann durch neben dem Wohnungsneubau auch durch umfassende Bestandssanierung älterer Wohngebäude begegnet werden.
- Der prognostizierte Wohnungsbedarf ist nicht mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen gleichzusetzen. Denn durch Ersatzwohnungsbau sowie dem Aus- und Umbau im vorhandenen Wohnungsbestand können zusätzliche Wohnungen ohne weiteren Flächenverbrauch entstehen.
- Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit 58 zu 42 Prozent höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Zeitraum 2023 bis 2040 werden voraussichtlich 925 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienbauweise benötigt, vornehmlich Mietwohnungen, aber auch etliche Eigentumswohnungen. Dies ist auf den zu erwartenden Zuwachs an Seniorenhaushalten und jüngeren Haushalten zurückzuführen.
- Außerdem werden weitere 676 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass durch den Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand Wohnraum für die erneute Wohneigentumsbildung frei wird.

Wohnungsbedarf auf neuen Flächen

- Der Bedarf von 1.600 zusätzlichen Wohnungen ist nicht ausschließlich auf neuen Flächen umzusetzen. 900 Wohnungen können durch Ausbau im Wohnungsbestand und durch Ersatzwohnungsbau auf bestehenden Wohnbauflächen entstehen.
- Neue Flächen werden für rd. 700 Wohnungen benötigt, darunter 455 Miet- oder Eigentumswohnungen. Der Bedarf besteht vorzugsweise im Zeitraum bis 2030.
- Angesichts der herausfordernden makroökonomischen Bedingungen für den Wohnungsbau gilt es, in Haltern durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland, die Fortführung von Planungsverfahren und verstärkte Innenentwicklungsmaßnahmen günstige Voraussetzungen für eine zukünftige Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen.
- Die Nachfragepotenziale nach Wohnungen auf neuen Flächen ist stadträumlich fast gleichmäßig auf Haltern-Mitte (53 %) und die anderen Stadtteile (43 %) verteilt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich erwartungsgemäß auf Haltern-Mitte (rd. 300 WE). Aber auch in den anderen Stadtteilen ist eine Nachfrage nach z.B. barrierefreien oder altengerechten Wohnungen in klein dimensionierten Mehrfamilienhäusern einzuplanen, die sich in ihrer Kubatur in die Umgebung einpassen. Sie kommen den dort wohnenden älteren Menschen mit Bewegungseinschränkungen, ggf. auch pflegerischen Bedarf, oder Haushalten, die sich kleiner setzen wollen, ebenso zugute wie jungen Familien, die zunächst kein Eigentumserwerb, aber das Wohnen in ländlicher Umgebung anstreben.

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

- Für die adäquate Wohnraumversorgung der in Haltern lebenden rd. 15 Prozent einkommensschwachen Haushalte ergab die Bedarfsvorausschätzung einen zusätzlichen Bedarf von 210 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2035. In die Berechnung sind sowohl der Zuwachs dieser Zielgruppe, aber auch der teilweise notwendige Ersatz für auslaufende Bindungen sowie der Wohnbedarf für derzeit noch in Übergangseinrichtungen lebende Flüchtlinge eingeflossen.
- Es entsteht in Haltern ein Bedarf von jährlich 18 zusätzlichen Bindungen. Dieser übersteigt die bisherige Bautätigkeit mit öffentlichen Mitteln in Höhe von jährlich 7 Wohnungen. Jedoch sind die Förderkonditionen der Landesregierung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau signifikant verbessert worden. Das Land stellte so viele Fördermittel wie noch nie bereit, für 2024 insgesamt 2,7 Mrd. Euro, bis 2027 insgesamt 10,5 Mrd. Euro. Um Bauvorhaben zu fördern, die aufgrund ausgeschöpfter Fördermittel im Jahr 2024 keinen Förderbescheid erhielten, wurde für 2025 rechtzeitig ein Nachtragshaushalt beantragt und genehmigt. Kleine Bauträger und große Wohnungsunternehmen treiben den geförderten Neubau landesweit voran. So bestehen auch in Haltern am See verbesserte Rahmenbedingungen für den geförderten Neubau.
- Hinzu kommt, dass neu zu schaffende Bindungen auch durch die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erzielt werden können, oder aber durch Ankauf von Bindungen. Dies setzt jedoch voraus, dass die vielfach vor Ort vorhandenen Einzel- und Kleinvermieterinnen und -vermieter den nicht selten hohen bürokratischen Aufwand in der Inanspruchnahme betreiben.
- Neue Wohnqualitäten wie Barrierefreiheit und eine altengerechte Ausstattung können in baulich-preislicher Hinsicht eher im Neubau als in der Bestandsanpassung geschaffen werden. Daher kommt dem geförderten Neubau in der Versorgung von Seniorinnen und Senioren eine hohe Bedeutung zu.

- Setzt man den Bedarf an neuen Bindungen ins Verhältnis zum prognostizierten Wohnungsbedarf im Mehrfamilienhaussegment, ergibt sich eine Förderquote von 30 Prozent. Aus gutachterlicher Sicht ist dies für eine Kommune dieser Größe und Struktur als hoch einzustufen. Daher sollte in Haltern zusätzlich der Bau öffentlich geförderter Mieteigenheime in Eigenheimsiedlungen in Betracht gezogen werden. Dies würde einkommensschwächeren Familien mit zwei oder mehr Kindern neue Wohnperspektiven im Eigenheimbereich eröffnen. Gleichzeitig könnte eine geringere Förderquote von 15 bis 20 Prozent bezogen auf den gesamten Wohnungsneubaubedarf zu einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur beitragen.

Wohnraumbedarfe im Alter

- Der demografische Wandel führt zu einem erhöhten Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen für ältere Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.
- Barrierefreie Wohnungen tragen dazu bei, dass ältere Menschen ihre Selbstständigkeit erhalten und damit ihre Lebensqualität beibehalten können.
- Gesetzliche Anforderungen wie die DIN 18040 legen hohe Standards für Barrierefreiheit fest, die mit Blick auf die Erstellungskosten besser im Neubau als im Bestand zu realisieren sind.
- Die Analyse des Nachfragepotenzials im Alter hat bis zum Jahr 2040 ein zusätzliches Potenzial für über 1.200 barrierearme bzw. -freie Wohnungen ohne Serviceleistungen und ein Potenzial für fast 900 Wohnungen des betreuten Wohnens oder barrierearmer Wohnungen in Kombination mit einem Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen (Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst u.ä.) ergeben.
- Es bedarf zum einen einer Angebotsausweitung durch Wohnungsneubau, um die o.g. benötigten Wohnqualitäten zu schaffen. Zum anderen ist auch die Wohnraumanpassung für jene zahlreichen Seniorenhaushalte wichtig, welche in ihrer angestammten Wohnung alt werden möchten und sich gegen einen Umzug aussprechen.

6. Bilanzierung und Bewertung der Wohnbauflächenreserven

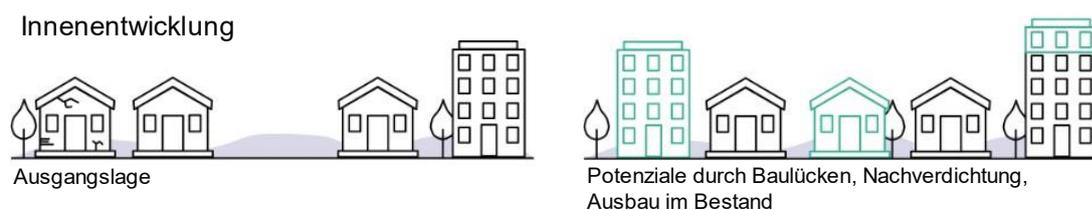
Im nachfolgenden Kapitel werden die für Haltern am See prognostizierten Wohnbedarfe auf neuen Flächen den auf Wohnbauflächenpotenzialen realisierbaren Wohnungen gegenübergestellt. Durch diese Bedarfsdeckungsprognose wird aufgezeigt, ob und in welchem Maße die vorhandenen Flächenpotenziale den zukünftigen Neubaubedarf decken können.

Im folgenden Kapitel werden die Wohnbauflächenpotenziale bilanziert, um sie danach den Wohnungsbedarfen auf neuen Flächen gegenüberzustellen.

6.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

Um zu beurteilen, ob in Haltern am See ausreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe zur Verfügung stehen, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Bebauungspotenziale in der Innen- und Außenentwicklung, die bei der Bilanzierung eingeflossen sind.

Abbildung 51: Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes



InWIS 2025

Im Rahmen der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden zunächst die relevanten Flächenarten identifiziert und die verfügbaren Flächen zusammengestellt. Zur Ermittlung der Bebauungspotenziale wird der Umfang der Flächen mit Dichtewerten verknüpft, um die Anzahl der umsetzbaren Wohnungen auf den identifizierten Flächen zu ermitteln. Dabei wird unterschieden, ob sich die Fläche für die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und / oder in Mehrfamilienhäusern eignet.

Überblick über die Flächenreserven in der Innenentwicklung

In Abstimmung mit der Stadt Haltern am See wurden insgesamt 97 Potenzialflächen mit einem Flächenpotenzial in der Innenentwicklung von insgesamt 15,3 Hektar in der vorliegenden Wohnbauflächenanalyse berücksichtigt (Stand Februar 2024). Diese gliedern sich in folgende Flächenarten:

- Freie Flächen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten
- Reserve ohne B-Plan (in Aufstellung befindlicher B-Plan)
- Baulücken

Freie Flächen mit und ohne B-Plan

Die freien Flächen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen werden an dieser Stelle aus Gründen der Vereinfachung zusammengefasst. In Haltern am See stehen 10 Potenzialflächen, jeweils größer als 2000 m², zur Verfügung. Diese Flächen umfassen zusammen 13,2

Hektar – davon 3,6 Hektar in bestehenden B-Plan-Gebieten. Den größeren Teil machen Freiflächen aus, für die sich der Bebauungsplan noch in Aufstellung befindet.

Baulücken

Bei einem Großteil der Potenzialflächen handelt es sich um Baulücken. Trotz ihrer hohen Anzahl machen sie lediglich 2,1 Hektar der insgesamt bilanzierten 15,3 Hektar aus. Könnten die Baulücken allesamt für den Wohnungsbau genutzt werden, hätte dies mehrere Vorteile:

- Durch den Wohnungsneubau und den damit ausgelösten Zuwachs an Haushalten in den Stadtteilen könnten die vorhandenen Infrastrukturen effizient genutzt und ihr Weiterbestand gefestigt werden.
- Der Flächenverbrauch im Außenbereich bzw. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen könnte insgesamt reduziert werden.

Die bundesweiten Erfahrungen in den Kommunen zeigt allerdings, dass zahlreiche Aktivierungshemmnisse bestehen. Zu diesen Hemmnissen zählen die Bevorratung für die Nachkommen oder andere Familienangehörige oder die spätere Eigennutzung (Bebauung). Nicht selten dient das Grundstück als Kapitalanlage oder komplizierte Eigentumsverhältnisse erschweren die Entwicklung. Auch die Größe bzw. der Zuschnitt des Grundstücks können ein Aktivierungshemmnis darstellen, wenn sie nicht zur gewünschten Bebauung passen oder Unklarheiten über die baurechtlichen Möglichkeiten bestehen. Aufgrund dieser vielschichtigen Aktivierungshemmnisse wird unter der Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für die Baulücken in Haltern am See eine Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 30 Prozent angenommen.

Tabelle 10: Überblick über die betrachteten Flächenreserven

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha
Rechtskräftiger B-Plan	4	1,6
In der Aufstellung befindlicher B-Plan	6	11,6
Baulücken	87	2,1
Gesamt	97	15,3

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung; Hinweis: Angaben ohne Berücksichtigung einer geminderten Mobilisierungswahrscheinlichkeit bei Baulücken; Stand Februar 2024

Zeitliche und räumliche Verfügbarkeit der Flächenreserven

Die nachfolgende Übersicht über die räumliche Verfügbarkeit der Wohnbaupotenzialflächen in der nachfolgenden Tabelle zeigt, dass in den Ortsteilen mit 8,2 ha nur unwesentlich mehr Flächenpotenziale vorhanden sind als in der Stadtmitte mit 7,1 ha. Innerhalb der Ortsteile ergibt sich ein kleiner Schwerpunkt im Ortsteil Sythen.

Hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit der Wohnbaupotenzialflächen in den kommenden 10 Jahren ist festzuhalten, ...

- dass größere Baulücken erfahrungsgemäß zumeist kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen, während für die Entwicklung kleinerer Baulücken, auf denen ein oder allenfalls zwei Gebäude errichtet werden können, in der Regel ein langfristiger Zeithorizont anzusetzen wird,
- dass in den nächsten zwei Jahren die meisten Flächenreserven, insgesamt 8,4 ha, zur Verfügung stehen, größtenteils in der Stadtmitte,

- dass in den Jahren danach die Flächenverfügbarkeit enorm abnimmt. Mittelfristig bis langfristig stehen nur noch 3,7 ha bzw. 3,2 ha zur Verfügung.

Tabelle 11: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mobilisierungszeitraum	Stadtmitte		Ortsteile	
	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha
Kurzfristig <=2 Jahren	9	5,3	13	3,1
Mittelfristig > 2-5	2	0,6	2	3,1
Langfristig >=5 Jahren	20	1,2	51	2,0
Gesamt	31	7,1	66	8,2

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung; Hinweis: Angabe des Flächenumfangs unter Berücksichtigung einer geminderten Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 30 Prozent bei Baulücken, Stand Ende Februar 2024

In den nachfolgenden Tabellen wird danach unterschieden, ob es sich um Baulücken oder um Flächenreserven in Bebauungsplänen handelt:

- Die Differenzierung der Flächenreserven zeigt deutlich, dass in den bestehenden und in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen die größten kurzfristigen (7,9 ha) und mittelfristigen (3,7 ha) Reserven befinden.
- Während sich die Flächenreserven in Bebauungsplänen gleichmäßig auf die Stadtmitte und die Gruppe der übrigen Ortsteile verteilen, befinden sich die Baulücken schwerpunktmäßig in den gering verdichteten Ortsteilen.
- Das Gros (1,6 ha) der insgesamt 2,1 ha Flächenpotenziale in Baulücken ist nur als langfristig mobilisierbar einzustufen. Es handelt sich um 87 Flächen und somit überwiegend um kleinere Flächen.

Tabelle 12: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Reserveflächen in B-Plänen

Mobilisierungszeitraum	Stadtmitte		Ortsteile	
	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha
Kurzfristig <=2 Jahren	2	5,1	2	2,8
Mittelfristig > 2-5	1	0,6	2	3,1
Langfristig >=5 Jahren	1	0,7	2	0,8
Gesamt	4	6,5	5	6,7

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung, Stand Ende Februar 2024

Tabelle 13: Räumliche und zeitliche Verfügbarkeit der Baulücken

Mobilisierungszeitraum	Stadtmitte		Ortsteile	
	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha	Anzahl der Flächen	Flächenumfang in ha
Kurzfristig <=2 Jahren	7	0,2	11	0,3
Mittelfristig > 2-5	1	0,0	keine	
Langfristig >=5 Jahren	19	0,4	49	1,2
Gesamt	27	0,6	60	1,5

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung; Hinweis: Angabe des Flächenumfangs unter Berücksichtigung einer geminderten Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 30 Prozent bei Baulücken, Stand Ende Februar 2024

Umrechnung der Flächenreserven von ha in Anzahl der Wohneinheiten

Um im Rahmen der Analyse zu prüfen, ob die vorhandenen Flächenreserven die Wohnbedarfe decken können, muss aufgezeigt werden, wie viele Wohneinheiten auf den Flächen voraussichtlich entstehen können. Hierzu sind folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

- Erstens wird seitens der Stadtplanung qualifiziert beurteilt, ob und in welchem Umfang sich eine Wohnbaupotenzialfläche für die Bebauung mit Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern eignet. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis.

Tabelle 14: Denkbare Bebauung auf den Flächenreserven

	Fläche für EZFH in ha	Fläche für MFH in ha
Stadtmitte	5,8	0,7
Ortsteile	6,5	0,2
Gesamt	12,3	0,9

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung und Darstellung; Stand Ende Februar 2024

- Zweitens wird von den Flächenreserven der Erschließungsflächenanteil abgezogen.
- Drittens wird die somit errechnete Nettowohnbaufläche mit für die Gemeindegrößenklasse bzw. der Siedlungsstruktur typischen Flächenkennziffern bzw. Dichtewerten verknüpft. Sie geben Auskunft über die siedlungsstrukturtypische Größe eines Grundstücks für ein Eigenheim bzw. ein Mehrfamilienhaus. Eine Analyse der neuesten Baugebietsentwicklung in Haltern am See, die von der Stadtverwaltung durchgeführt wurde, gab Aufschluss über einen Erschließungsanteil von 30 Prozent und über die anzuwendenden Dichtewerte ab.
- Viertens wird der Grad der Flächenmobilisierung berücksichtigt. Bei den Baulücken wird - wie bereits erläutert - eine Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 30 Prozent angenommen, bei den Reserveflächen in Bebauungsplänen 100 Prozent.⁴¹

Ergebnis

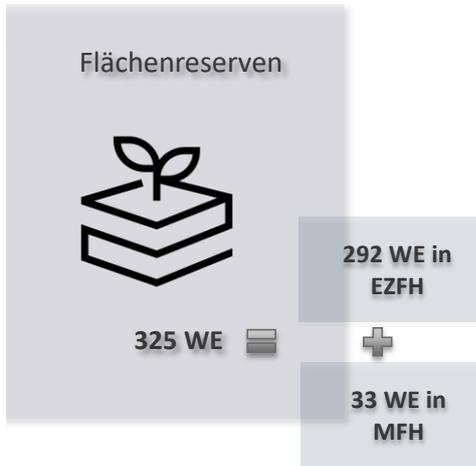
Im Ergebnis verfügt Haltern am See über Flächenreserven von 13,2 ha, die sich für den Neubau von 325 Wohnungen eignen.

Während die Flächenreserven nach geltendem Planungsrecht vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in einem Umfang von 292 Wohnungen bebaut werden können, reichen sie nur für den Bau von

⁴¹ Mit einer Mobilisierungsquote von 100 Prozent wurde eine optimistische Annahme getroffen. Sie kann jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit erreicht werden, wenn sie mit dem Instrument der Bauverpflichtung nach § 176 BauGB verknüpft wird.

33 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Das Verhältnis von EZFH zu MFH beträgt demnach ca. 9 zu 1.

Abbildung 52: Bebauungspotenziale auf Flächenreserven der Innenentwicklung



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

6.2. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenreserven

Im nachfolgenden Kapitel werden die prognostizierten Wohnbedarfe auf neuen Flächen den auf den Wohnbaureserveflächen realisierbaren Wohnungen gegenübergestellt. Durch diese Bedarfsdeckungsanalyse kann aufgezeigt werden, ob und in welchem Maße die vorhandenen Flächenreserven den Neubaubedarf decken können. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Bis zum Jahr 2040 könnte in Haltern am See ein Bedarf von 701 Wohnungen auf neuen Flächen entstehen, dem ein mobilisierbares Flächenpotenzial für 325 Wohnungen gegenübersteht.
- Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser stehen hinreichend Flächenreserven bereit. Es ist sogar ein kleiner Flächenüberhang auszumachen. Das Flächenangebot ist um 46 Wohnungen höher als die prognostizierten Bedarfe (245 WE Bedarf zu 292 WE Flächenreserve).
- Gänzlich anders stellt es sich im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser dar. Die Flächenpotenziale reichen für die Errichtung von 33 Wohnungen. Es bestehen jedoch Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen im Umfang von 455 Wohnungen. Das bedeutet, dass theoretisch lediglich 7 Prozent des Bedarfs durch die derzeitigen Flächenpotenziale gedeckt werden können.
- Es bestehen Möglichkeiten, zu mehr Ausgewogenheit im Verhältnis zwischen Flächenpotenzialen und Wohnungsbedarfen zu gelangen. Dazu ist es notwendig, auf den noch verbleibenden Flächenreserven sowie im Ersatzwohnungsbau nach Abriss eines Wohngebäudes dort, wo es das Planungsrecht und die umliegende städtebauliche Struktur es zulassen, eine stärker verdichtete Bebauung in Form eines städtebaulich angepassten Mehrfamilienhauses zuzulassen.

Abbildung 53: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven nach Teilmärkten bis 2040


InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Kleinräumige Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfe und Flächenpotenziale in den Ortsteilen

Die Gegenüberstellung der Flächenreserven und der prognostizierten Wohnbauflächenbedarfe bis 2040 zeigt, dass analog zu den Diskrepanzen zwischen Flächen- und Wohnungsbedarfen auf gesamtstädtischer Ebene auch auf der Ortsteilebene die Bedarfe die Potenziale zumeist weit übersteigen.

Auch wird eine sehr unterschiedliche Flächenverfügbarkeit deutlich:

- Hullern ist der einzige Ortsteil, in dem etwas mehr Flächenpotenziale als Wohnungsbedarfe vorhanden sind.
- In Holtwick / Lavesum ist das Verhältnis von Flächenreserven zu Wohnungsbedarfen ausgewogen.
- In allen anderen Ortsteilen fehlt es an Flächenreserven zur Deckung der Bedarfe.
- In Lippramsdorf sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf neuen Flächen sehr eingeschränkt.

Tabelle 15: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven in den Ortsteilen bis 2040

Ortsteile	Wohnungsbedarfe in WE auf neuen Flächen	Potenzialflächen in ha*	Mobilisierbare Flächenpotenziale in WE	Aktivierungsbedarf
Hamm-Bossendorf / Flaesheim	76	1,1	26	292 %
Holtwick/Lavesum	55	2,6	52	106 %
Hullern	44	2,6	54	81 %
Lippramsdorf	48	0,1	1	4800 %
Mitte	372	7,1	152	243 %
Sythen	106	1,8	40	265 %
Gesamt	701	15,3	325	215 %
Nachrichtlich:				
Stadtgebiet außer Kernstadt	329	8,2	173	190 %

InWIS 2025, Datenquelle: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung, Stand Februar 2024

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und der mobilisierbaren Flächenreserven zeigt in der Unterscheidung nach Ortsteilen und Teilmärkten Folgendes:

- Wie nicht anders zu erwarten, spiegelt sich der Mangel an Flächen für den Mehrfamilienhausbau auch auf Ortsteilebene wider.
- Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bestehen nur in Hamm-Bossendorf / Flaesheim und Mitte geringe Flächenreserven. Andere Ortsteile besitzen diesbezüglich keine Flächenpotenziale, um bestehende und sich entwickelnde Wohnungsbedarfe zu befriedigen.
- In Holtwick / Lavesum, Hullern und Mitte können voraussichtlich mehr als genug Flächenreserven mobilisiert werden, um den Bedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu decken.
- In Hamm-Bossendorf / Flaesheim und Lippamsdorf unterschreiten die Flächenreserven den Bedarf sichtbar.

Tabelle 16: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen und mobilisierbare Flächenreserven in den Ortsteilen nach Teilmärkten bis 2040

Ortsteile	Wohnungsbedarfe in WE auf neuen Flächen		Mobilisierbare Flächenpotenziale in WE	
	in EZFH	in MFH	in EZFH	in MFH
Hamm-Bossendorf / Flaesheim	42	34	17	9
Holtwick/Lavesum	27	28	52	0
Hullern	22	22	54	0
Lippamsdorf	26	22	1	0
Mitte	72	300	128	24
Sythen	57	49	40	0
Gesamt	246	455	292	33
Nachrichtlich:				
Stadtgebiet außer Kernstadt	174	155	164	9

InWIS 2025, Datenquelle: Stadt Haltern am See, eigene Berechnung, Stand Februar 2024

Zwischenfazit zur Bilanzierung und Bewertung der Wohnbauflächenreserven

Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

- In die Bilanzierung zum Stand Februar 2024 wurden freie Flächen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten (1,6 ha), Reserveflächen ohne Bebauungsplan bzw. mit in Aufstellung befindlichen B-Plänen (11,6 ha) sowie Baulücken (2,1 ha) einbezogen, also vorwiegend Potenziale der Innenentwicklung. Berücksichtigt wurden das geltende Planungsrecht ebenso wie Hemmnisse in der Mobilisierbarkeit.
- Der Stadt Haltern am See stehen aktivierbare Wohnbauflächenreserven im Umfang von 13,2 ha den Neubau von rd. 325 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 zur Verfügung. Davon ist der weit überwiegende Teil für den Bau von 292 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur ein äußerst kleiner Teil für die Errichtung von 33 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geeignet.
- In Haltern-Mitte beträgt der Umfang der Flächenreserven 7,1 ha gegenüber den anderen Ortsteilen mit 8,2 ha.
- Mit 8,4 ha ist der überwiegende Anteil der Flächenreserven voraussichtlich kurzfristig, d. h. innerhalb der nächsten 2 Jahre, mobilisierbar. Langfristige Reserven existieren zurzeit nur in einem Umfang von 3,2 ha.

Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenreserven

- Es stehen nicht genug Flächenreserven zur Verfügung, um die prognostizierten Wohnraumbedarfe zu decken. Auf den mobilisierbaren Flächen können 325 Wohnungen realisiert werden, es besteht jedoch ein Bedarf von rd. 700 Wohnungen auf neuen Flächen.
- Allerdings sind für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern hinreichend Flächenreserven vorhanden.
- Das große Defizit besteht im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser. Flächenpotenziale für 33 neue Wohnungen stehen einem Flächenbedarf für 455 neue Wohnungen gegenüber. Hier sind neue Lösungen zu finden. Vorhandene Flächenreserven und durch Ersatzwohnungsbau nach Abriss eines Wohngebäudes nutzbare Flächen können effizienter als bisher genutzt werden. Wo es das Planungsrecht und die vorhandene Bebauungsstruktur erlauben, ist eine höhere bauliche Dichte durch städtebaulich angepasste Mehrfamilienhäuser anzustreben.
- Wenig überraschend zeigt sich der Mangel an Flächen für den Mehrfamilienhausbau auch auf Ortsteilebene. Gewisse Flächenreserven gibt es lediglich in Hamm-Bossendorf / Flaesheim und in Haltern-Mitte. In den übrigen Ortsteilen fehlen entsprechende Flächenpotenziale gänzlich.

7. Ortsteilsteckbriefe

Die Steckbriefe bieten einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren der einzelnen Ortsteile. Dazu gehören u.a. statistische Daten zu den aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sowie zur Prognose der demografischen sowie der Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2040. Darüber hinaus werden Wohnstandortqualitäten der einzelnen Ortsteile dargestellt.

Hinweise zu den Datenquellen

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Stadt Haltern am See
Wohnungsbestand & -angebot	Stadt Haltern am See, ImmobilienScout 24
Wohnungsbedarfsprognose	InWIS, Stadt Haltern am See
Wohnstandortqualitäten	Lokale Marktexperten, Online-Befragung Halterner Bürger/-innen, Befragung Halterner Familien, InWIS Standortanalyse

Ortsteilsteckbrief Wohnen Flaesheim



Der Ortsteil Flaesheim liegt rd. vier Kilometer südwestlich der Halterner Kernstadt und besteht im Wesentlichen aus den Siedlungsgebieten Flaesheim-Dorf, Flaesheim-Stift und Westleven. Im Norden ist Flaesheim durch den Wesel-Datteln-Kanal von der Lippe getrennt. Südlich schließt das Waldgebiet Haard an. Die landschaftlichen Qualitäten gehen mit einer hohen Aufenthaltsqualität einher. Flaesheim gehört hinsichtlich der Bevölkerungsgröße zu den wachsenden Ortsteilen Halterns.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Flaesheim	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	1.924	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 4,5 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	14,3 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	25,8 %	24,0 %

Einschätzung:

Flaesheim zählt hinsichtlich der Bevölkerung zu den kleinsten Ortsteilen der Stadt Haltern am See. Zwischen 2013 und 2022 erfuhr Flaesheim ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Unter allen Ortsteilen weist Flaesheim den geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen und den zweithöchsten Anteil an älteren Personen auf.

Wohnungsbestand & -angebot	Flaesheim	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,4	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	77 % / 23 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.430 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	7,02 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Flaesheim verfügt über einen höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Kaufpreise für Eigenheime liegen hier etwas niedriger als im städtischen Durchschnitt. Zudem gehört Flaesheim zu den Ortsteilen mit den günstigsten Kaltmieten. Auswertungen von Wohnungsinseraten ergaben, dass neben Eigenheimen auch das Segment der Mietwohnungen eine hohe Nachfrage erfährt.

Wohnungsbedarfsprognose	Flaesheim / Hamm-Bossendorf	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	76 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	26 WE	325 WE

Einschätzung*:

In den Ortsteilen Flaesheim und Hamm-Bossendorf übersteigen die Wohnungsbedarfe die in den Ortsteilen realisierbaren Wohnungen auf neuen Flächen. Auf den Flächen lässt sich rd. ein Drittel der Bedarfe realisieren.

Wohnstandortqualitäten

Die befragten Flaesheimer Bürger/-innen benannten die grüne, ländliche Umgebung sowie das nachbarschaftliche Miteinander als wesentliche Attraktivitätsfaktoren ihres Wohnortes. Der Ortsteil Flaesheim zeichnet sich durch seinen hohen Freizeitwert aus, was sich auch in der touristischen Prägung des Ortes niederschlägt. Lokale Wohnungsmarktextperten schreiben Flaesheim eine hohe Beliebtheit bei jungen Familien zu. Sowohl Bauland als auch Bestandseigenheime seien nachgefragt. Familienfreundliche Infrastruktur ist in Form von Kindertagesstätten und einer Grundschule vorhanden. Der Ortsteil ist gut an den überregionalen Verkehr angebunden.

*Die beiden Ortsteile Flaesheim und Hamm-Bossendorf wurden für die Berechnung des Wohnungsbedarfs zu einer Ortsteilgruppe zusammengefasst, um eine ausreichend große, statistisch belastbare Datengrundlage zu gewährleisten.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Haltern-Mitte



Rund die Hälfte der Halterner Bevölkerung lebt in Haltern-Mitte. Die Stadtmitte bietet einen hohen Freizeitwert. Landschaftlich zeichnet sie sich durch den Zugang zum Halterner Stausee sowie den Naturpark Hohe Mark aus. Die örtliche Bevölkerung weiß insbesondere die infrastrukturelle Ausstattung zu schätzen. Aufgrund dessen spricht der Ortsteil Mitte breite Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt an. Der Geschosswohnungsbau ist typisch für die Halterner Stadtmitte.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Haltern-Mitte	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	20.307	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 2,4 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	15,1 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	25,0 %	24,0 %

Einschätzung:

Rund die Hälfte der Halterner Bevölkerung lebt in der Stadtmitte. In der Dekade zwischen 2013 und 2022 erfuhr der Ortsteil einen leicht unterdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs. Die Bevölkerung ist älter als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Ein Viertel der Bevölkerung ist über 65 Jahre alt.

Wohnungsbestand & -angebot	Haltern-Mitte	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,6	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	55 % / 45 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.536 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	7,50 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Haltern-Mitte zeichnet sich durch einen für Stadtkerne üblichen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern aus. Das Wohnungsangebot ist geprägt von Mietwohnungen. Die Kaufpreise für Eigenheime sowie die Angebotsmieten sind in der Stadtmitte höher als im städtischen Durchschnitt.

Wohnungsbedarfsprognose	Haltern-Mitte	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	372 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	152 WE	325 WE

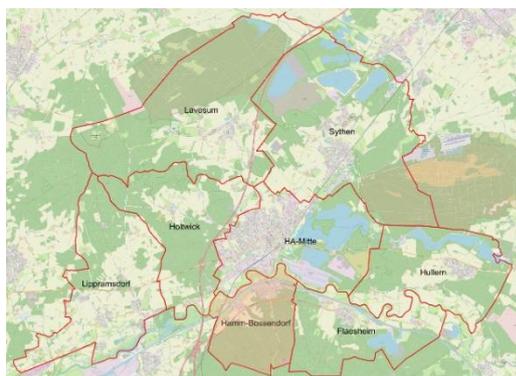
Einschätzung:

Von den insgesamt 97 identifizierten Potenzialflächen befinden sich 31 in Haltern-Mitte. Neben Baulücken befinden sich auch einige größere Flächen darunter. Rund die Hälfte der in Haltern am See mobilisierbaren Flächenpotenziale befindet sich - gemessen an der Zahl der dort realisierbaren Wohneinheiten - in diesem Ortsteil. Haltern-Mitte birgt Flächenpotenziale für rd. 41 Prozent der für diesen Ortsteil bis 2040 ermittelten Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen. Auch bei den Wohnungsbedarfen dominiert in der Stadtmitte das Segment der Mehrfamilienhäuser.

Wohnstandortqualitäten

In einer Online-Befragung hoben die Einwohner/-innen insbesondere die gute infrastrukturelle Ausstattung ihres Ortsteils heraus. Lokale Marktexperten beschreiben Haltern-Mitte als einen beliebten Wohnstandort, der auch bei jungen Familien sehr nachgefragt ist. Hier wird eine das Angebot übersteigende Nachfrage festgestellt. Da ältere Menschen Wohnorte mit guter Infrastrukturausstattung im Nahbereich der Wohnung bevorzugen, sind auch altersgerechte Wohnformen in der Stadtmitte stark nachgefragt. Entsprechend konzentriert sich dort der Großteil der Halterner Angebote Betreuten Wohnens. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung besteht eine gute Erreichbarkeit über die A 43 und den Bahnhof Haltern am See.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Hamm-Bossendorf



Der Ortsteil Hamm-Bossendorf schließt südlich an die Halterner Stadtmitte an. Dazwischen fließen die Lippe und der Weser-Datteln-Kanal. Hamm-Bossendorfer Einwohner/-innen profitieren von der infrastrukturellen Ausstattung der Stadtmitte. Hamm-Bossendorf ist deutlich weniger von Überalterung betroffen als die anderen Ortsteile Halterns.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Hamm-Bossendorf	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	2.078	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 1,6 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	15,7 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	16,0 %	24,0 %

Einschätzung:

Hamm-Bossendorf zählt zu den kleineren Ortsteilen der Stadt Haltern am See und weist ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Er kennzeichnet sich durch einen sehr geringen Anteil an älteren Personen ab 65 Jahren.

Wohnungsbestand & -angebot	Hamm-Bossendorf	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,8	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	63 % / 37 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.607 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	7,10 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Unter den ländlich geprägten Ortsteilen ist in Hamm-Bossendorf eine höhere Neubaurate an Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Kaufpreise für Eigenheime liegen etwas über dem städtischen Durchschnitt, während die Angebotsmieten etwas günstiger sind.

Wohnungsbedarfsprognose	Hamm-Bossendorf / Flaesheim	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	76 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	26 WE	325 WE

Einschätzung*:

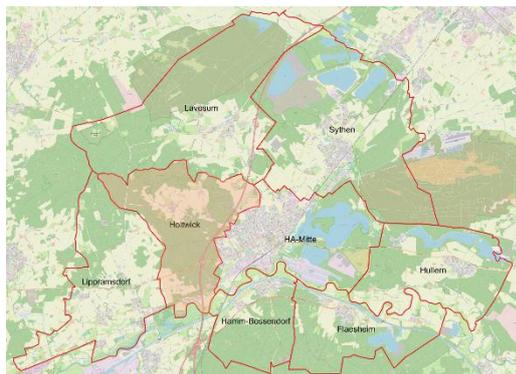
In Hamm-Bossendorf können sechs Potenzialflächen in die Betrachtung der mobilisierbaren Flächenpotenziale einbezogen werden, darunter vier Baulücken und zwei größere Reserveflächen im Umfang von insgesamt rd. einem Hektar. Auf den Flächen sind sowohl Eigenheimsiedlungen als auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Damit können rd. ein Drittel der ermittelten Wohnungsbedarfe der Ortsteile Hamm-Bossendorf und Flaesheim gedeckt werden.

Wohnstandortqualitäten

Die Einwohner/-innen des Ortsteils hoben insbesondere das ruhige Wohnen am Stadtrand sowie die gute Nachbarschaft und die grüne Umgebung als wesentliche Wohnortqualitäten heraus. Zu den landschaftlichen Vorzügen zählen die Lippeauen und die Haard, die durch den Bossendorfer Damm von den Siedlungsbereichen abgetrennt sind. Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung profitiert Hamm-Bossendorf von der Nähe zur Stadtmitte. Im Zuge der Errichtung der Katharinenhöfe erfährt der Ortsteil eine Reihe von infrastrukturellen Erweiterungen, darunter eine Kindertagesstätte und ärztliche Versorgungseinrichtungen. Auf Grund der vorteilhaften Lage und Anbindung Hamm-Bossendorfs sind die Arbeitsmarktzentren des nördlichen Ruhrgebiets schnell zu erreichen.

*Die beiden Ortsteile Flaesheim und Hamm-Bossendorf wurden für die Berechnung des Wohnungsbedarfs zu einer Ortsteilgruppe zusammengefasst, um eine ausreichend große, statistisch belastbare Datengrundlage zu gewährleisten.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Holtwick



Der ländlich geprägte Ortsteil Holtwick liegt westlich der Stadtmitte. Er ist der kleinste der Halterner Ortsteile. Holtwick – im Wesentlichen bestehend aus den Siedlungen Holtwick, Lünzum, Bergbossendorf sowie der Bauernschaft Hennewig - ist umgeben von Wäldern. Die Siedlung Bergbossendorf ist abseits der Holtwicker Dörfer angrenzend zu Lippramsdorf an der Lippe gelegen. Holtwick verzeichnet trotz der erhöhten Alterung der Bevölkerung bisher keinen Bevölkerungsrückgang.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Holtwick	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	968	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 1,4 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	16,5 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	26,3 %	24,0 %

Einschätzung:

Holtwick ist im Hinblick auf die Bevölkerung der kleinste der Halterner Ortsteile. Zwischen 2013 und 2022 erfuhr der Ortsteil einen leichten Bevölkerungszuwachs. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter ist in Holtwick am höchsten.

Wohnungsbestand & -angebot	Holtwick	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,7	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	63 % / 38 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.310 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	7,54 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Die Bautätigkeit in Holtwick erweist sich als durchschnittlich. Sie ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Zeitraum 2014 bis 2023 wurde nur eine geringe Anzahl an Eigenheimen inseriert. Das geringe Angebot traf auf eine erhöhte Nachfrage. Die Angebotspreise für Eigenheime sind im stadtweiten Vergleich als günstig einzustufen. In Holtwick wurde auch Geschosswohnungsbau realisiert.

Wohnungsbedarfsprognose	Holtwick / Lavesum	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	55 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	52 WE	325 WE

Einschätzung*:

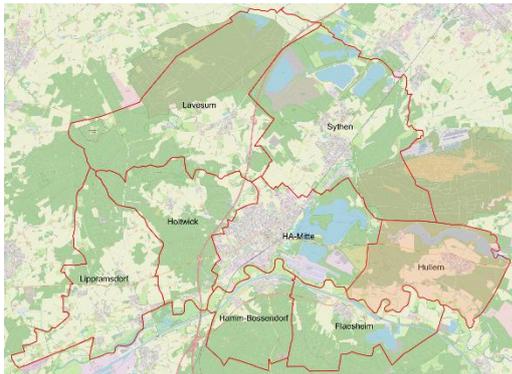
Aus der Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 ergeben sich für die Ortsteile Holtwick und Lavesum ein Bedarf auf zusätzlichen Flächen im Umfang von 55 Wohneinheiten. Im Ortsteil Holtwick konnten keine mobilisierbaren Flächenpotenziale identifiziert werden. 95 Prozent der Gesamtbedarfe beider Ortsteile können in Lavesum gedeckt werden.

Wohnstandortqualitäten

Die befragten Bewohner/-innen von Holtwick betonten das gute nachbarschaftliche Miteinander im Ort sowie die ruhige und grüne Lage umgeben von den Wäldern der Naturschutzgebiete Holtwicker Wacholderheide, Siebenteufelstal und Hexenbuchen. Holtwick ist durch eine Busanbindung mit stündlicher Taktung an die Halterner Stadtmitte angebunden.

*Die beiden Ortsteile Holtwick und Lavesum wurden für die Berechnung des Wohnungsbedarfs zu einer Ortsteilgruppe zusammengefasst, um eine ausreichend große, statistisch belastbare Datengrundlage zu gewährleisten.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Hullern



Der Ortsteil Hullern ist am östlichen Stadtrand gelegen. Neben dem Siedlungsschwerpunkt Hullern zählen Ovrerath sowie die Bauernschaften Antrup und Westrup zum Ortsteil. Im Norden bilden der Hullerner Stausee und die Stever ein beliebtes Ausflugsziel. Im Süden markiert die Lippe die Grenze zu Flaesheim. Im Westen befindet sich das Naturschutzgebiet Westrupe Heide. Hullern zeichnet sich als Wohnstandort mit familienfreundlicher Infrastruktur aus.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Hullern	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	2.432	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 0,2 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	17,1 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	22,8 %	24,0 %

Einschätzung:

Hullern ist einer der kleineren Ortsteile der Stadt Haltern am See. Die Bevölkerungszahl blieb in den Jahren von 2013 bis 2022 nahezu konstant. Die Bevölkerung in Hullern ist jünger als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Wohnungsbestand & -angebot	Hullern	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,7	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	76 % / 24 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.414 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	6,56 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Der Neubau konzentriert sich in Hullern zu Dreivierteln auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Kaufpreise für Bestandseigenheime sind durchschnittlich, während für Mietwohnungen eher unterdurchschnittliche Quadratmeterpreise aufgerufen werden.

Wohnungsbedarfsprognose	Hullern	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	44 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	54 WE	325 WE

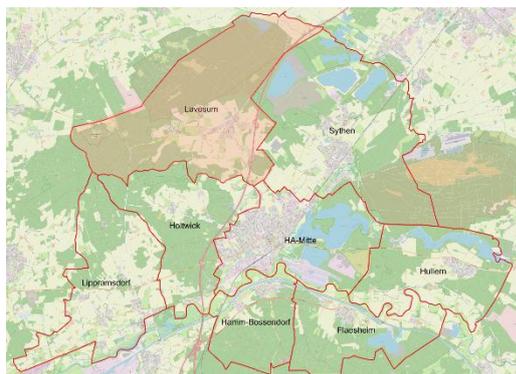
Einschätzung:

Der Ortsteil Hullern kann seine Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen durch die derzeitigen Flächenpotenziale vollständig decken. Die mobilisierbaren Flächenpotenziale beinhalten 10 Baulücken sowie eine größere Reservefläche im Umfang von 2,4 Hektar.

Wohnstandortqualitäten

Der Ortsteil Hullern besticht durch seine landschaftlichen Reize. Die Attraktivität Hullerns als Wohnort wird von den Einwohner/-innen mit der grünen und ländlichen Umgebung begründet. Der Hauptort Hullern verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur, zu der vor allem ein Kindergarten und eine Grundschule gehört. Auch sind in Hullern eine Bäckerei sowie ein Dorfladen mit Poststelle vorhanden. Hullern ist verkehrstechnisch über die B58 an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine Buslinie bietet eine stündliche Anbindung in die Halterner Stadtmitte.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Lavesum



Der Ortsteil Lavesum befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet. Neben dem gleichnamigen Hauptort umfasst der Ortsteil die Siedlungsbereiche Granat, Lochtrup, Ontrup und Stünkede. Die grüne Umgebung und die vorhandenen Infrastrukturen machen Lavesum zu einem beliebten Wohnstandort für junge Familien. Es bestehen weitere Wachstumspotenziale.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Lavesum	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	1.802	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 6,5 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	17,9 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	22,7 %	24,0 %

Einschätzung:

Lavesum stellt den zweitkleinsten Ortsteil der Stadt Haltern am See dar. Er erfuh ein ausgeprägtes Bevölkerungswachstum. Kindern und Jugendliche unter 18 Jahren machen einen überdurchschnittlichen Anteil an der Bevölkerung aus.

Wohnungsbestand & -angebot	Lavesum	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	2,2	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	90 % / 10 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.566 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	8,55 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Lavesum weist – gleichauf mit Lippramsdorf – die höchste Bauintensität der Halterner Ortsteile auf. In Lavesum wurden im Zeitraum von 2018 bis 2022 nahezu ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Außerdem werden stadtwweit die höchsten Mieten aufgerufen. Auch die Kaufpreise für Eigenheime sind überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der angebotenen Eigentumswohnungen ist mit 28 Prozent der Wohnungsanzeigen signifikant höher als im städtischen Durchschnitt mit einem Anteil von 18 Prozent.

Wohnungsbedarfsprognose	Lavesum / Holtwick	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	55 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	52 WE	325 WE

Einschätzung*:

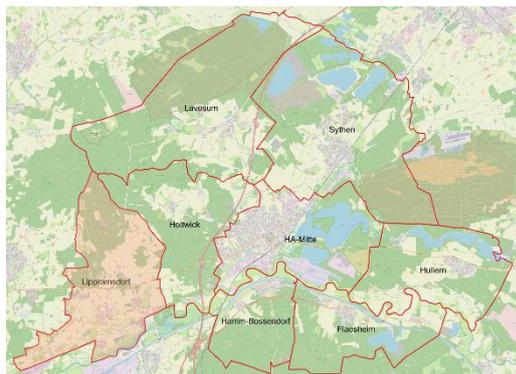
Insgesamt stehen in Lavesum vier Potenzialflächen zur Verfügung, darunter drei Baulücken und eine 2,6 Hektar große Reservefläche. Dadurch können die Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen der Ortsteile Lavesum und Holtwick fast vollständig gedeckt werden.

Wohnstandortqualitäten

In einer Online-Befragung bewerteten die Bewohner/-innen Lavesums insbesondere die ländliche Lage sowie die grüne Umgebung durch den angrenzenden Naturpark Hohe Mark positiv. Des Weiteren wurde das aktive Vereinsleben des Ortsteils hervorgehoben. Lavesum verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur, die eine Kindertagesstätte und eine Grundschule umfasst. Lokale Marktexperten bestätigten die hohe Beliebtheit Lavesums als Wohnstandort für Familien. Außerdem ist ein Angebot an betreutem Wohnen für Ältere vorhanden. Die Autobahnauffahrt zur A 43 gewährleistet die überregionale Verkehrsanbindung. Zusätzlich besteht eine Busverbindung in die Halterner Stadtmitte mit stündlicher Taktung.

*Die beiden Ortsteile Holtwick und Lavesum wurden für die Berechnung des Wohnungsbedarfs zu einer Ortsteilgruppe zusammengefasst, um eine ausreichend große, statistisch belastbare Datengrundlage zu gewährleisten.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Lippramsdorf



Der Ortsteil Lippramsdorf im Südwesten der Stadt Haltern am See grenzt an die Städte Marl und Dorsten. Neben Lippramsdorf zählen die Siedlungen Freiheit, Eppendorf, Schabbring/Hagelkreuz, Mersch, Tannenberg sowie die Bauernschaft Kusenhorst zum Ortsteil. Lippramsdorf verfügt über eine gute Grundversorgung. Dieser Ortsteil übt eine hohe Anziehungskraft auf Wohnungssuchende aus. Bislang konnte dieses Potenzial jedoch noch nicht in eine positive Bevölkerungsentwicklung umgesetzt werden.

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Lippramsdorf	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	3.603	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	-0,6 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	16,2 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	25,4 %	24,0 %

Einschätzung:

Der drittgrößte Ortsteil der Stadt Haltern am See wies eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl auf. In Lippramsdorf lebt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Personen über 65 Jahren.

Wohnungsbestand & -angebot	Lippramsdorf	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	2,2	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	72 % / 28 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.089 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	6,53 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

Die Bauintensität in Lippramsdorf war in den Jahren 2018 bis 2022 überdurchschnittlich hoch. Lippramsdorf ist ein beliebter Standort zur Wohneigentumsbildung. Das Angebot an Eigenheime in dem Ortsteil präsentiert sich im stadtweiten Vergleich als das günstigste. Auch die Nettokaltmieten befanden sich hier auf einem niedrigen Niveau.

Wohnungsbedarfsprognose	Lippramsdorf	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	48 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	1 WE	325 WE

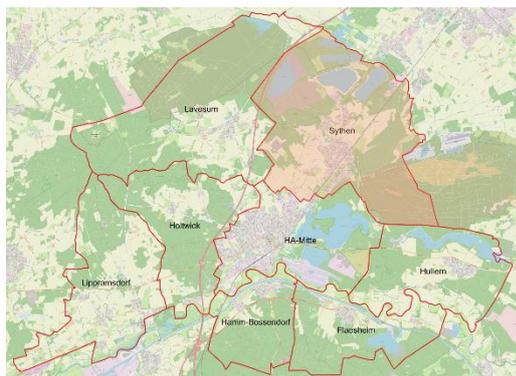
Einschätzung:

Für Lippramsdorf wurde ein Wohnungsbedarf von 48 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 berechnet. Aktuell kann lediglich eine Baulücke in die Flächenpotenziale einbezogen werden.

Wohnstandortqualitäten

Durch den Ortsteil verläuft die B 58, die die Dörfer mit der Stadtmitte und dem überregionalen Verkehrsnetz verbindet. Die Menschen in Lippramsdorf schätzen die gute verkehrliche Anbindung. Im Rahmen einer Online-Befragung wurde zudem eine hohe Identifikation der Bewohner/-innen mit ihrem Ortsteil festgestellt. Besonders wurde das gute nachbarschaftliche Verhältnis hervorgehoben. Im Hauptort Lippramsdorf sind wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie Versorger des täglichen Bedarfs in Form eines Supermarktes, einer Bäckerei, eines Hausarztes, eines Kindergartens und einer Grundschule vorhanden. Ein Seniorenzentrum unterstützt das Älterwerden im Ortsteil. Den lokalen Marktexperten zufolge ist Lippramsdorf ein sehr beliebter Wohnstandort für vielfältige Nachfragegruppen mit guten infrastrukturellen Voraussetzungen.

Ortsteilsteckbrief Wohnen Sythen



Sythen befindet sich im Nordwesten der Stadt Haltern am See. Der Ortsteil umfasst zudem den Siedlungsbereich Lehmbraken. Das im Norden gelegene Landschaftsschutzgebiet Silberseen und Schmaloer Heide ist Anziehungspunkt für die ganze Region. Sythen ist durch eine überwiegend familiengeprägte Eigenheim- und Wohnbebauung gekennzeichnet. Sythen verfügt über eine umfassende infrastrukturelle Ausstattung. Durch eine Aktivierung der Flächenpotenziale könnte das Wachstum Sythens fortgesetzt werden.

Soziodemografische Rahmenbedingungen

	Sythen	Haltern am See
Bevölkerungszahl zum 31.12.2022	6.487	39.601
Bevölkerungsentwicklung (2013-2022)	+ 11,6 %	+ 3,6 %
Anteil unter 18-Jähriger 2022	18,4 %	16,0 %
Anteil 65-Jähriger und älter 2022	22,8 %	24,0 %

Einschätzung:

Der zweitgrößte Halterner Ortsteil erfuhr in den Jahren von 2013 bis 2017 ein starkes Bevölkerungswachstum. In den darauffolgenden Jahren konnte das erreichte Niveau gehalten werden. Sythen ist ein junger Ortsteil mit dem höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen. Der Anteil der älteren Bevölkerung ist unterdurchschnittlich.

Wohnungsbestand & -angebot

	Sythen	Haltern am See
Bauintensität p.a. 2018-2022 (Gebäude pro 1.000 EW)	1,3	1,6
Verhältnis Neubau EZFH / MFH 2018-2022	93 % / 7 %	67 % / 33 %
Ø Angebotspreis Eigenheim pro m ² 2014-2023	2.674 €/m ²	2.453 €/m ²
Ø Angebotsmiete (nettokalt) pro m ² 2014-2023	7,88 €/m ²	7,30 €/m ²

Einschätzung:

In Sythen wurde zuletzt eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl geringe Bautätigkeit realisiert, hauptsächlich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Sowohl die Kaufpreise für Eigenheime als auch die aufgerufenen Nettokaltmieten liegen in Sythen deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Wohnungsbedarfsprognose

	Sythen	Haltern am See
Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen bis 2040	106 WE	700 WE
Mobilisierbare Flächenpotenziale	40 WE	325 WE

Einschätzung:

In die Sythener Flächenpotenziale fließen eine Vielzahl von Baulücken ein. Zusätzlich gehören zwei langfristig zu entwickelnde Reserveflächen im Umfang von insgesamt 0,75 Hektar dazu. Durch das Flächenpotenzial können 38 Prozent der Wohnungsbedarfe bis 2040 gedeckt werden.

Wohnstandortqualitäten

Im Rahmen einer Online-Befragung haben die Sythener Einwohner/-innen die über die Grundversorgung hinausgehende infrastrukturelle Ausstattung sowie die grüne Umgebung des Ortsteils positiv hervorgehoben. Die lokalen Marktexperten erkennen eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch eine hohe Beliebtheit bei Familien. Über die Sythener Straße ist die Autobahnauffahrt Lavesum zur A 43 in kürzester Zeit zu erreichen. Sythen verfügt zudem über einen Bahnhof. Dort verkehren der RE2 sowie der RE42 in die Städte des Ruhrgebietes und in Richtung Münster.

8. Handlungsempfehlungen

Im folgenden Kapitel werden die aus den vorherigen Analysen abgeleiteten Zielsetzungen, Handlungsfelder und die dazugehörigen Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

8.1. Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung

Das folgende Kapitel stellt die zentralen Ergebnisse aus der vorangegangenen Situationsanalyse zum Wohnungsmarkt, der Wohnungsmarktprognose sowie der Wohnbauflächenbilanzierung dar. In kompakter Form wird aufgezeigt, welche Herausforderungen in der Haltener Wohnungsmarktsteuerung in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

Das überdurchschnittlich hohe Mietenniveau und die hohen Baulandpreise in Haltern am See trugen maßgeblich dazu bei, dass Haltern mit weiteren über 100 Kommunen im Rahmen der BaulandmobilisierungsVO NRW in die Kategorie der **Gebiete mit dringlichem Wohnungsbedarf** eingeordnet⁴² wurde. Dass Haltern nicht zugleich auch eine ähnliche Einordnung im Rahmen der angestrebten MieterschutzVO NRW erhalten hat, liegt allein daran, dass im interkommunalen Vergleich wenig Transferleistungsbezieher in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Stadtgebiet leben.⁴³

Der Haltener Markt kennzeichnet sich durch sein **hochpreisiges Angebot** und unterliegt insgesamt einer **starken Anspannung**, bei der die Wohnungsnachfrage durchgängig deutlich größer als das Wohnungsangebot ist.

Es besteht ein Angebotsengpass in allen Wohnungsgrößen, in allen Wohnlagen sowie in der unteren bis mittleren Preisklasse. Aber es gibt auch **Wohnungsbedarfe**, die als **besonders dringlich** einzuordnen sind:

Starker Ausbau vielfältiger Wohnformen im Alter notwendig

- Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum nimmt aufgrund der zu erwartenden starken Alterung der Haltener Bevölkerung erheblich zu. Es ist dringend erforderlich, verschiedene Wohnformen für ältere Menschen auszubauen, die sowohl als barrierefreie und -arme Wohnungen mit und ohne wohnbegleitende Dienstleistungen, als betreutes Wohnen oder im Einzelfall auch als gemeinschaftliches Wohnprojekt eine breite Angebotspalette abdecken können. Bis 2040 könnte das Nachfragepotenzial auf rund 1.200 barrierearme oder -freie Wohnungen ohne Serviceleistungen sowie fast 900 betreute oder barrierearme Wohnungen mit ergänzenden wohnbegleitenden Dienstleistungen ansteigen.

Ausbau barrierefreier Wohnungen, auch in kleinen Mehrfamilienhäusern, anzuraten

- Der Schaffung von barrierefreien Wohnungen hat hohe Priorität, um den derzeitigen Angebotsengpass und vor allem die wachsenden Bedarfe älterer bzw. mobilitätseingeschränkter Haushalte zu befriedigen. Dabei sollten auch kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die besonders geeignet sind, sich auf freien Grundstücken - auch in Eigenheimgebieten - städtebaulich gut

⁴² Vgl. Anlage 2 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW vom 6.1.2023

⁴³ Auch bei dem Indikator der „rechnerischen Mietbelastung“ weist Haltern am See einen unauffälligen Wert auf, der unterhalb dem Landesdurchschnittlich liegt. Allerdings hat die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des mittleren verfügbaren Einkommens dann seine Grenzen gefunden, wenn wie in Haltern am See die Einkommensverteilung sehr ungleich verteilt ist. Dann kann es nämlich passieren, dass trotz gesamtstädtisch geringer rechnerischer Mietbelastung bei insgesamt überdurchschnittlichem Einkommen der Haushalte diejenigen Haushalte mit einem geringen Einkommen eine hohe Mietbelastung aufweisen. Darauf weist auch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen als Herausgeber der Studie „Eckpunkte – Neufassung der Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ hin.

einzufragen. Sie können die steigende Nachfrage nach dem Wohnen auf der Etage zur Miete oder im Eigentum bedienen.

Geförderte Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte errichten

- Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft besonders Haushalte mit niedrigem Einkommen, in Haltern am See aber auch Haushalte aus dem Mittelstand. Auch der untere Mittelstand sowie Haushalte, die im Niedrigeinkommenssektor arbeiten, gehören zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung und können einen Wohnberechtigungsschein erlangen. Für diese Zielgruppen sind weitere öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten, insgesamt 210 bis zum Jahr 2040. Auch sind die Verluste durch das künftige Auslaufen von Sozialbindungen auszugleichen. Es sind geförderte Wohnungen in allen Wohnungsgrößen zu errichten, vornehmlich für Singlehaushalte, aber auch für Paare und Haushalte, in denen Kinder leben.

Mehr bezahlbare Wohnangebote schaffen

- Es besteht ein erheblicher Bedarf an mehr bezahlbaren Wohnungen. Zur Kostenoptimierung und -senkung gibt es verschiedene Handlungsmöglichkeiten, die allesamt in Erwägung zu ziehen sind. Dazu gehört zum einen die Ausweisung kleinerer Bauflächen und die Errichtung kleinerer Ein- und Zweifamilienhäuser als die üblichen 155 m² Wohnfläche auf über 550 m² Grundstücksfläche⁴⁴. Auch Doppelhaushälften kommen als Bauform mitunter in Frage. Zum anderen sind beim Bau von Eigentumswohnungen Raumkonzepte gefragt, die auf kleineren Wohnflächen unter 80 bis 100 m² ebenso funktionieren wie den früheren sehr großen Wohnungen. Auch durch die Konzeption kompakterer Wohngebäude mit geringer Firsthöhe können Baukosten gesenkt werden. Zudem ist ein günstiger Mietwohnungsbau notwendig, der durch einen verstärkten sozialen Wohnungsbau realisiert werden kann.

Ein gezielter Ausbau in diesen Bereichen ist essenziell, um den Wohnungsmarkt in Haltern am See langfristig zu stabilisieren und den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

Neben den soeben skizzierten dringlichen Wohnungsbedarfen können mehrere zentrale **Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung** in Haltern am See resümierend benannt werden:

Geförderten Wohnungsbau weiter betreiben, dazu ein unterstützendes Signal aus der Politik geben

- Der geförderte Mietwohnungsbau ist für Haltern am See erforderlich, um einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Die örtlichen Wohnungsbauinvestoren zeigen angesichts einer halbwegs auskömmlichen öffentlichen Förderung hohes Interesse, in Haltern entsprechenden Wohnungsbau zu betreiben. Korrespondierend sind Bauformen in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern erforderlich, die eine kostenbewusste Bauweise ermöglichen. Um den Bau solcher geförderten Wohnprojekte voranzutreiben, bedarf es eines klaren politischen Signals zur Unterstützung der Investoren.

Bezahlbare Angebote zur Miete und im Eigentum schaffen: Kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausloten, bisherige Bodenpolitik anpassen und ausbauen

- Im Unterschied zu privaten Bauflächen hat die Stadt Haltern am See auf ihren eigenen Grundstücken die Möglichkeit, eine gewünschte Nutzung anzustreben und die Fläche bzw. ihre künftige Nutzung in den Dienst der Allgemeinheit zu stellen. Auch bei der Schaffung von Baurecht hat sie Einflussmöglichkeiten auf die begünstigten Grundstückseigentümer, um einen Wohnungsbau zu

⁴⁴ Durchschnittliche Wohnfläche bei ca. 2.000 ausgewerteten ImmobilienScout24-Anzeigen.

fördern, der bezahlbare Angebote zur Miete und in der Wohneigentumsbildung schafft. Im Zuge des Verkaufs kommunaler Grundstücke und der Ausgestaltung von Auflagen bei der Schaffung von Wohnraum, kann beispielsweise bei der Festlegung eines angepassten Kfz-Stellplatzschlüssels, die Möglichkeit entstehen, direkten Einfluss auf die Kosten für das neu entstehende Wohnen zu nehmen und einen Beitrag zur Bezahlbarkeit von Wohnraum allgemein zu leisten. Dieser Beitrag ist insbesondere in Städten mit hohem Preisniveau wie in Haltern am See besonders anerkennenswert.

Freisetzungspotenziale im älteren Eigenheimbestand fördern, den Generationenwechsel anstoßen

- Freisetzungspotenziale im älteren Eigenheimbestand sind ein unschätzbare Potenzial für jüngere Haushalte und Familien, da sie das Angebot an preisgünstigeren und familiengerechten Bestandsimmobilien steigern und einen bezahlbaren Einstieg in die Wohneigentumsbildung fördern können. Daher ist die Förderung dieser Potenziale im kommunalen Interesse, denn es ermöglicht sowohl den Zuzug neuer und die bessere Bindung vorhandener jüngerer Haushalte und Familien an Haltern. Der Generationenwechsel, der die Freisetzungspotenziale hervorbringt, entsteht unter anderem durch den erwünschten Wohnungswechsel älterer Eigentümerinnen und Eigentümer in altengerechte, zumeist kleinere Wohnungen, so dass ein langes selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen möglich wird. Grundvoraussetzung hierfür sind altengerechte Wohnalternativen in der angestammten Nachbarschaft oder der Umzug ins Stadt- oder Stadtteilzentrum mit guter Infrastruktur. Damit diese geschaffen werden, bedarf es eines Zusammenwirkens von Investoren, Grundstückseigentümern und denjenigen, die entsprechendes Planungsrecht schaffen. Die Wohnschwerpunkte älterer Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen sich der Generationenwechsel bereits vollzieht oder in naher Zukunft vollziehen wird, sind in einem ersten Schritt kommunaler Unterstützung bereits identifiziert.

Ressourcenschonung: kleinere Grundstücksgrößen, energetische Bestandssanierung und Dekarbonisierung, Aktivierung von Wohnraum- und Neubaupotenzialen im Bestand

- Die vorliegenden Analysen und Prognosen zum Halteiner Wohnungsmarkt haben gezeigt, dass die Flächenbedarfe für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau höher sind als die Flächenreserven. Daher sind Strategien notwendig, mit den vorhandenen Reserven und mit dem vorhandenen Wohnungsbestand effizient zu arbeiten, um eine möglichst hohe Bedarfsdeckung zu erzielen. Die Optimierung von Grundstücksgrößen und Erschließungswegen, die Aktivierung von Aus- und Umbaupotenzialen im Wohnungsbestand, der Nachverdichtung im Zuge von Abriss und Neubau von Wohngebäuden kommt daher eine bedeutende Rolle im schonenden Umgang mit vorhandenen Flächenressourcen zu. Innenentwicklung ist in Haltern am See schon lange kein Schlagwort mehr, sondern angesichts der wertvollen umgebenden Naturräume gelebte Praxis in der Stadtentwicklung, die es mit weiteren Strategien voranzutreiben gilt.
- Zur Ressourcenschonung gehört auch, dass der Gebäudebestand Deutschlands bis 2050 nahezu klimaneutral werden soll. Die energetische Sanierung beschäftigt spätestens seit dem Anstieg der Energiepreise die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer. Auch in Haltern sind im älteren Wohnungsbestand Handlungsbedarfe in der energetischen Nachrüstung vorhanden, sie sichert mehr denn je die Werthaltigkeit einer Immobilie. Fördermöglichkeiten des Landes und des Bundes sind den zahlreichen Einzel- und Kleineigentümern näher zu bringen, Information und Beratung sind dazu wichtige Unterstützungsmaßnahmen. Klimaneutralität wird nicht nur durch Wärmedämmung u.ä. erreicht, auch die Abkehr von der Nutzung kohlenstoffhaltiger Energieträger, sprich Kohle, Gas und Öl gehören dazu. Die Stadt Haltern am See soll im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung bis zum 30.06.2028 für Planungssicherheit für Wohnungseigentümerinnen und Eigentümer sorgen.

Infrastruktur in Ortsteilen erhalten, Ortsteilmobilität sichern und gegebenenfalls ausbauen

- Zum Wohnen gehört nicht nur die Wohnung, sondern auch das Wohnquartier mit seiner Nachbarschaft und seinen Infrastrukturen. Gerade in kleineren Ortsteilen ist die Infrastruktur bereits ausgedünnt und droht bei verschlechterten Rahmenbedingungen wegzubrechen. Dem Erhalt der wohnungsnahen Infrastruktur kommt daher eine hohe Bedeutung für die Attraktivität eines Wohnstandortes zu. In der Online-Bürgerbefragung richtete sich einer der Hauptwünsche auf die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in den Ortsteilen, um auch ohne eigenen PKW mobil zu bleiben.

8.2. Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung

Die Leitlinien und Zielsetzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung in Haltern am See basieren auf den herausgearbeiteten Chancen und Herausforderungen am örtlichen Wohnungsmarkt. Sie greifen aber auch Aussagen und Ziele aus Fach- und Handlungskonzepten wie dem 2019 erstellten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt“ oder dem „Einzelhandelskonzept“ aus dem Jahr 2021 sowie bestehende politische Beschlüsse auf. Die dort formulierten Zielsetzungen und Strategien sind nach wie vor aktuell.

Die insgesamt fünf Leitlinien für das Wohnen in Haltern am See bilden eine inhaltliche „Klammer“ und Orientierung für künftiges kommunalpolitisches Handeln. Sie thematisieren unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen und sind in ähnlicher Form als Handlungsebenen in den genannten Fachkonzepten und Beschlüssen benannt:

- eine zukunftsfeste Einwohnerentwicklung,
- die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung,
- den bezahlbaren und qualitätsvollen Neubau,
- die Qualifizierung von Wohnquartieren sowie
- die zielgerichtete, behutsame Siedlungsentwicklung.

Abbildung 54: Leitlinien der Halteener Wohnungsmarktentwicklung

Unser Ziel ist Stabilität und Wandel. Wir streben eine gleichbleibende Einwohnerzahl und eine stärker altersgemischte Bevölkerung an. Dazu wollen wir für alle Generationen ein attraktiver und lebenswerter Wohnstandort sein.

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechten Wohnraums, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für eine vielfältige Gesellschaft.

Wir wollen zukunftsweisenden und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Hohe städtebauliche Qualität, zukunftsfähige ökologische und soziale Vorhaben sowie die Bezahlbarkeit für breite Schichten der Bevölkerung sind unsere Ziele.

Wir unterstützen eine behutsame Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen Wohnquartiere und Ortsteile an sich verändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte wohnbauliche Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Wertschätzung der landschaftlichen Qualitäten, Minimierung der Eingriffe und Ausnutzung vorhandener Potenziale.

InWIS 2025

Zur Konkretisierung jeder Leitlinie können mehrere Zielsetzungen benannt werden. Sie korrespondieren mit den erkannten Stärken und Herausforderungen am Halteener Wohnungsmarkt. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Haltern am See gezielt weiterzuentwickeln und notwendige Impulse für qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zu geben, dienen folgende Empfehlungen:

Abbildung 55: Leitlinien und dazugehörige Handlungsempfehlungen

Unser Ziel ist Stabilität und Wandel. Wir streben eine gleichbleibende Einwohnerzahl und eine stärker altersgemischte Bevölkerung an. Dazu wollen wir für alle Generationen ein attraktiver und lebenswerter Wohnstandort sein.

- Aktuelle Angebotslücken schließen, Zukünftige Wohnbedarfe decken
- Errichtung von Werkwohnungen mitdenken
- Projektspezifische Förderquote für geförderten Wohnungsbau
- Baulückenaktivierung
- Regelmäßige Prüfung / Anregung weiterer Möglichkeiten der Erschließung neuer Innenentwicklungspotenziale
- Unterstützung des anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand
- ...

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechten Wohnraums, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für eine vielfältige Gesellschaft.

- Aktuelle Angebotslücken schließen, zukünftige Wohnbedarfe decken
- Nachhaltige Baukonzepte fördern
- Schaffung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen
- ...

Wir wollen zukunftsweisenden und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Hohe städtebauliche Qualität, zukunftsfähige ökologische und soziale Vorhaben sowie die Bezahlbarkeit für breite Schichten der Bevölkerung sind unsere Ziele.

- Nachhaltige Baukonzepte fördern
- Stärkung der Bauberatung
- Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des WEV-Verfahrens
- Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität
- Projektspezifische Förderquote für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau
- Angepasstes Satzungsrecht (z.B. Stellplatzschlüssel)
- Erneute Prüfung der Instrumente gemäß § 201a BauGB
- Prüfung der Instrumente aus der geplanten BauGB-Novelle 2024 sowie der Grundsteuer C
- ...

Wir unterstützen eine behutsame Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen Wohnquartiere und Ortsteile an sich verändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

- Unterstützung des Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand
- Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen unterstützen
- Neue gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen
- Stärkung der Innenentwicklung durch Innenentwicklungsstrategie
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand
- Strategie zur Einschränkung der Entstehung neuer Ferienwohnungen
- ...

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte wohnbauliche Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Wertschätzung der landschaftlichen Qualitäten, Minimierung der Eingriffe und Ausnutzung vorhandener Potenziale.

- Fortführung des internen Potenzialflächen-Monitorings
- Baulückenaktivierung
- Regelmäßige Prüfung / Anregung zur Erschließung neuer Innenentwicklungspotenziale
- moderate Erweiterung von Baugrenzen in Eigenheim- und Mehrfamilienhausquartieren
- Potenzial des Dachgeschossausbaus durch kommunales Förderprogramm stärker fördern
- Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand unterstützen
- Prüfung der Umsetzung und Auswirkung der Grundsteuer C
- ...

InWIS 2025

8.3. Zentrale Handlungsfelder

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen konzentriert sich auf zentrale Handlungsfelder der Wohnungsmarktsteuerung, für die Umsetzungsempfehlungen zu entwickeln sind. Die Handlungsfelder leiten sich aus stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und den Ergebnissen der Diskussionen mit den Beteiligten aus der Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung ab, die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses stattgefunden haben.

Die insgesamt sechs Handlungsfelder stehen gleichrangig nebeneinander und sind jedes für sich gleichermaßen bedeutend. Sie weisen Querbezüge und Synergien auf und sind in ihrer Gesamtheit sehr geeignet, die bereits dargestellten Ziele in der Weiterentwicklung des Wohnens in Haltern am See zu erreichen.

Abbildung 56: Übersicht über die Handlungsfelder



InWIS 2025

Bei der Umsetzung der Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen kommt es darauf an, den Halterner Wohnungsmarkt ausgewogen zu entwickeln und die unterschiedlichen Zielgruppen angemessen zur berücksichtigen. So gilt es, neben bezahlbaren Wohnungsangeboten auch qualitätsvolles Wohnen für einkommensstarke Haushalte weiterzuentwickeln. Wohnungsangebote für die älter werdende Bevölkerung sind wichtig, weil der Bedarf dort künftig stark steigen wird, gleichwohl ist es wichtig, auch jüngere Familien- und Paarhaushalte zu bedienen.

Die Empfehlungen richten sich gleichermaßen an die Stadt Haltern am See – vertreten durch die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung – sowie an Wohnungsbauinvestoren und -investorinnen, Finanzierungsinstitute und private Eigentümerinnen und -eigentümer. Sie sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren konkrete Umsetzung von der Stadt Haltern noch im Detail zu prüfen ist.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Handlungsfelder sowie die dazugehörigen Umsetzungsempfehlungen, die nachfolgend in Form von Kurzsteckbriefen erläutert werden, zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 57: Überblick über Handlungsfelder / Strategien und Instrumente

AKTUELLE ANGEBOTSLÜCKEN SCHLIEßEN, ZUKÜNFTIGE WOHNBEDARFE DECKEN	PUNKTE
Es werden keine Instrumente vorgeschlagen, sondern Handlungsbedarfe aufgezeigt	
GESTALTUNGSPOTENZIALE ZUR SCHAFFUNG VON WOHNUNGSBAU ERWEITERN	
Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des bestehenden WEV-Verfahrens	
Stärkung der Bauberatung	3
Errichtung von Werkwohnungen mitdenken	2
Erneute Prüfung der Instrumente gemäß § 201a BauGB	2
BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN UND SICHERN	
Nachhaltige Baukonzepte fördern, darunter:	
- Verschiedene Bauformen mit ansprechender Architektur schaffen	1
- Zukunftsfähige Konzepte – in Maßen – vom Bauträger einfordern	
Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität statt Höchstpreisniveau	5
Projektspezifische Förderquote für geförderten Wohnungsbau als Verpflichtung bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht	2
Angepasstes Satzungsrecht (z.B. Stellplatzschlüssel) bei Wohnungsbau zur Erleichterung von bedarfsgerechten Wohnungen (z.B. altengerecht, gefördert) & Wohnungen in Infrastrukturschwerpunkten	
Strategie zur Einschränkung der Entstehung neuer Ferienwohnungen	
NACHVERDICHTUNG IM BESTAND FÖRDERN	
Forcierung und Stärkung der Innenentwicklung durch Innenentwicklungsstrategie, darunter:	
- Fortführung des internen Potenzialflächen-Monitorings	1
- Baulückenaktivierung	2
- Regelmäßige Prüfung und Anregung weiterer Möglichkeiten der Erschließung neuer Innenentwicklungspotenziale	3
Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand, darunter:	
- moderate Erweiterung von Baubegrenzungen – modellhafte Entwicklung von Ausbauvarianten	1
- Potenzial des Dachgeschossausbaus durch kommunales Förderprogramm stärker fördern	2
- Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand unterstützen	
Prüfung der Möglichkeiten neuer Instrumente aus der geplanten BauGB-Novelle 2024	3
Prüfung der Umsetzung und Auswirkung der Grundsteuer C	2
WOHNFORMEN IM ALTER AUSBAUEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL BEGLEITEN	
Unterstützung des anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand, darunter:	
- Monitoring räumlicher Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand	
- Unterstützung beim Wohnungstausch / Verwaltung als „Tauschberatungspartner“	2
Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen unterstützen	4
Schaffung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen	2
KOMMUNIKATIVEN PROZESS UND MONITORING FORTFÜHREN	
Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums, darunter:	
- Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums	6
- Präsenz auf Immobilienmesse	1
Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen, darunter:	
- Fortführung der Analysen zum Wohnungsmarkt und der Prognosen zur Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf	
- Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen	1

InWIS 2025; Punktevergabe der Sitzung des IFRAK am 19.2.2025 in Haltern am See

8.4. Handlungsfeld: Aktuelle Angebotslücken schließen, zukünftige Wohnbedarfe decken

Die Wohnungsbedarfs- und die Haushaltsprognose haben gezeigt, welche Zielgruppen noch wachsen werden und in welchem Umfang neuer Wohnraum zu schaffen ist. Die Analyse der derzeitigen örtlichen Wohnsituation wies zudem auf Angebotsengpässe hin, die abzubauen sind. Es sind daher gezielte Weiterentwicklungen im Wohnungsbestand erforderlich, um ihn an die veränderte Wohnungsnachfrage anzupassen und Wohnbedarfe sowie -wünsche angemessen zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die Wohnungsbedarfe zusammenfassend dargestellt.

Neubaubedarfe

- Bis 2040 sind rund **1.600 Wohnungen** in Mehr- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern notwendig, um die Bedarfe zu decken,
- darunter rd. **700 Wohnungen**, für die zusätzliche bzw. neue Flächenreserven notwendig sind, weil sie nicht durch Bestandsausbau oder durch bestandsersetzenden Neubau errichtet werden können.
- Ein Neubauniveau von durchschnittlich **94 Wohnungen pro Jahr** wäre bedarfsgerecht. Allerdings ist das Bedarfsniveau kurz- bis mittelfristig höher, so dass das bisherige Baufertigstellungsniveau von \emptyset 148 Wohnungen pro Jahr bis 2030 beibehalten werden sollte. Danach kann es deutlich absinken.
- Der Bedarf an Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** – sei es in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen – umfasst **925 Wohnungen**, darunter 455 Wohnungen auf zusätzlichen Flächen.
- Aufgrund des fortwährenden demografischen Wandels kann bis 2040 aller Voraussicht nach ein Nachfragepotenzial von weiteren **700 barrierefreien Wohnungen mit und ohne Service- und Betreuungsleistungen** sowie weiteren 2.000 barrierearmen oder -freien Wohnungen entstehen. Barrierearmut sollte vorzugsweise durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand weiter ausgebaut werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die Modellrechnungen haben einen Bedarf von **676 Wohneinheiten** in Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2040 ermittelt.
- Der **Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen** für diese Wohnform beläuft sich auf 245 Wohnungen. Die übrigen Wohnungen können im Eigenheimbestand durch Ausbau im Bestand (Anbau, Dachgeschossausbau, Umwidmung von Neben- oder gewerblich genutzten Räumen) sowie im Ersatzneubau geschaffen werden.
- **Aktivierbare Freisetzungspotenziale** im älteren Eigenheimbestand der Nachkriegsjahre in Höhe von ermittelten 180 Wohneinheiten, die im Zuge des Generationenwechsels an den Markt kommen können, mindern den Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und erhöhen den Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbau.
- Aufgrund der gestiegenen Kosten für den Eigenheimerwerb und der dadurch verminderten Eigenheimerschwinglichkeit sind in **größerem Umfang als bisher verdichtete Eigenheimformen** zu errichten, um auch mittleren Einkommensgruppen einen verbesserten Zugang zum Eigenheim zu

bieten. Die Wohnungsannoncenauswertung ergab, dass in den vergangenen 10 Jahren neu errichtete Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau zu 15 Prozent als Doppelhaushälften, zu 60 Prozent als freistehende Einfamilienhäuser und zu 25 Prozent als Zweifamilienhäuser angeboten bzw. errichtet wurden. Auch aus Gründen der Flächensparsamkeit ist es zielgerichtet, die Anteile der Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser im Neubau zu erhöhen.

- Es ist auch ein kleines Kontingent an **Mieteigenheimen** für wohnberechtigte Haushalte mit 2 und mehr Kindern als Marktnische im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Gefördert wird vorzugsweise die Wohnform des Reiheneigenheimes.
- Die Grunderwerbskosten sind angesichts der hohen Grundstückspreise in Haltern am See ein erheblicher Kostenfaktor im individuellen Wohnungsbau. Bei der Konzeption neuer Bauvorhaben und Baugebiete sind **kleinere Grundstücksgrößen** als bislang anzustreben. Die Wohnungsannoncenauswertung ergab, dass neu errichtete Doppelhaushälften im Durchschnitt über 400 m² Grundstücksfläche und freistehende Eigenheime über 500 m² verfügen.

Mietwohnungen

- Der Mietwohnungsmarkt ist nach dem Eigenheimmarkt der **zweitgrößte Teilmarkt** in Haltern am See.
- Es sind **alle Wohnungsgrößen auszubauen**. Aufgrund des großen Bedarfs sollte der **Schwerpunkt bei kleinen Wohnungen** mit bis zu 65 m² Wohnfläche für Singlehaushalte bestehen, da sie in der Wohnungsgrößenstruktur unterrepräsentiert sind und mit einem erheblichen Zuwachs an kleineren Haushalten zu rechnen ist.
- Im Mehrfamilienhaussegment ist – alternativ zur Wohneigentumsbildung – ein größeres, bezahlbares Angebot an **familiengerechten Wohnungen** zur Miete (und als Eigentumswohnungen) zu schaffen, um Haushalten mit Kind eine attraktive Wohnalternative bieten zu können. Das Angebot sollte mindestens vier Zimmer und 75 bis 100 m² Wohnfläche umfassen, auch ein höherer Anteil öffentlicher geförderter Wohnungen würde den Bedarfen entsprechen. Sofern im Geschosswohnungsbau auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Erdgeschoss geschaffen werden können, die über einen Zugang zu privaten Freiflächen verfügen und in öffentliches Grün eingebunden sind, können diese Wohnungen sogar als Alternative für Nachfrager nach Eigentumswohnungen bedienen.
- Entsprechend des zuvor dargelegten Nachfragepotenzials sind im Mietwohnungssegment zudem **Wohnformen im Alter** zu schaffen, auch unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, letztere, um vorhandenen Bedarfen älterer Haushalte mit geringem bis durchschnittlichem Rentenbezug zu begegnen.
- Der Zuwachs an jungen Haushaltsgründern und die Angebotsengpässe bei kleinen Wohnungen weisen auf einen Bedarf im Ausbau von Formen des **jungen und bezahlbaren Wohnens** hin, darunter auch **Miniapartments**⁴⁵. Letztere kommen für die Zielgruppen der Auszubildenden wie auch für junge Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die nach ihrem Zuzug nach Haltern am See eine „erste Bleibe“ benötigen. Die kleinen Wohnungen sollten zielgruppenspezifisch verschiedene Ausstattungsqualitäten bieten.

⁴⁵ Unter Miniapartments sind Wohnungen zwischen 20 bis 35 m² Wohnfläche zu verstehen, die neben einem Wohn- und Schlafzimmer eine Küchenzeile sowie ein separates Badezimmer umfassen und in der Regel komfortabel und ästhetisch ansprechend mit extra für kleine Räume konzipierten Möbeln möbliert sind. Einige Mietverträge enthalten auch Energie- und Internetkosten. Zielgruppen sind junge Menschen in der Ausbildung, aber auch Pendler, Zweitwohnsitznehmer, ggf. auch alleinstehende Senioren.

- Es sind zusätzliche **210 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 2035/2040 zu schaffen**, um Bedarfslücken zu decken und Bindungsverluste zu kompensieren. Der geförderte Wohnungsneubau ist hierfür das vorrangige Instrument. Sollte sich das Instrument des Ankaufs von Bindungen im Bestand, das nunmehr auch Bestandteil der Wohnraumförderung des Landes NRW ist, zukünftig auf die Zielgruppe der Klein- und Einzeleigentümer ausrichten und hierfür ein niederschwelliges Angebot bieten, ist neben der Neubauförderung auch dieses Instruments zur Schaffung von Bindungen zu empfehlen.
- Es werden mehr **behindertengerechte Wohnungen** nach DIN 18040-2 benötigt, als am Markt zur Verfügung stehen.
- Das Angebot an **gemeinschaftlichen Wohnformen**, die Miet- als auch Eigentumswohnungen bieten, ist bedarfsgerecht zu erweitern.

Eigentumswohnungen

- Der Neubau von Eigentumswohnungen sollte sich vorzugsweise an die **Zielgruppe** der Seniorenhaushalte, aber auch an Paare mittleren Alters und Haushalte mit Kindern richten.
- Im Neubau sollten **barrierefreie Wohnungen** und in der Bestandsanpassung barrierearme Eigentumswohnungen geschaffen werden, die nach Möglichkeit über einen barrierefreien Eingang in das Wohngebäude verfügen sollten, um auch für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen gut zugänglich zu sein.
- Es kommen vorzugsweise Wohnungsgrößen zwischen **80 bis 120 m²** in Frage, wobei die größeren Wohnflächen für Zweipersonenhaushalte und für ältere Haushalte, die von einem Eigenheim in eine komfortable Neubauwohnung wechseln wollen, geeignet sind.
- **Flexible Ausstattungskonzepte** und **kompaktere Wohnflächen** als in früheren Jahren bei neuen Eigentumswohnungen, die von Bauträgern umgesetzt werden, ermöglichen eine breite Ansprache beschiedener Zielgruppen mit unterschiedlicher Wohnkaufkraft. Sie sind angesichts der derzeit hohen Bau- und Baunebenkosten erforderlich, um über Wohnungen mit abgestuften Ausstattungsqualitäten und verminderter Wohnfläche auch Käufergruppen aus der Mittelschicht anzusprechen.
- In sehr guten Wohnlagen ist in kleineren Projekten der Neubau von Eigentumswohnungen für Selbstnutzer mit Wohnflächen auch oberhalb von 100 m² Wohnfläche für **einkommensstarke Haushalte** bedarfsgerecht.

8.5. Handlungsfeld: Gestaltungspotenziale zur Schaffung von Wohnungsbau erweitern

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien umzusetzen:

- Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des bestehenden WEV-Verfahrens
- Stärkung der Bauberatung
- Errichtung von Werkwohnungen mitdenken
- Erneute Prüfung der Instrumente gemäß § 201a BauGB

8.5.1. Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des bestehenden WEV-Verfahrens

Herausforderungen

Im Jahr 2005 hat die Stadt Haltern am See ein Verfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen, kurz genannt WEV, aufgesetzt, das verschiedene Diskussionen und Beschlüsse zur Frage, ob und wie die Stadt Haltern auf die Entwicklung von Wohnbauflächen Einfluss nehmen sollte, zusammenführte.

Die Einflussnahme war in mehrfacher Hinsicht vorgesehen: sozial, etwa durch die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen oder Familien mit mehreren Kindern; städtebaulich, z.B. durch Einflussnahme auf die Gestaltung von Baumaßnahmen; und preispolitisch, mit dem Ziel, eine dämpfende Wirkung in Bezug auf die Bodenpreisentwicklung zu erzielen.

Seitdem sind einige Jahre ins Land gegangen, das Haltener Bauland ist knapper und noch kostbarer geworden, zumal der Wohnungsbedarf hoch ist. Mittlerweile verfügt Haltern am See nur noch über wenige Wohnbauflächenreserven im Außenbereich, der kommunale Fokus richtet sich immer stärker auf die Innenentwicklung. Zwar hat Haltern am See wie auch andere Kommunen Erfahrungen darin gesammelt, wie eine Kommune lenkend auf den Wohnungsbau Einfluss nehmen kann. Doch mit den schwindenden Reserven in der Außenentwicklung und der Verlagerung des Handlungsschwerpunktes auf die Innenentwicklung sind auch die Instrumente zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung weiterzuentwickeln. Stichworte sind in dem Zusammenhang der anteilige Grundstückserwerb / Zwischenerwerb, die soziale Bodennutzung und die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Planungskosten.

Auch andere Kommunen, wie beispielsweise Münster mit ihrem Baulandmodell, steuern ihre Bodenpolitik aktiv durch einen vielseitigen Instrumenteneinsatz, um eine sozial gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Zunehmend rückt dabei die Einflussnahme im Rahmen der Innenentwicklung in den Fokus, weshalb bestehende Instrumente weiterentwickelt und angepasst werden.

Vor einer ähnlichen Herausforderung steht auch Haltern am See. Daher stellt sich die Frage, wie Haltern zukünftig ihre Gestaltungspotenziale zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau nutzen will und welche Instrumente sich dafür als besonders erfolgversprechend erweisen können.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Bisherige Bodenpolitik überdenken, kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausloten
- Gezielte, langfristige kommunale Beeinflussung des Neubaugeschehens angesichts bestehender Wohnraumbedarfe und zielgruppenspezifischer Angebotsengpässe

Empfehlenswerte Maßnahme „Beratung zu Handlungsmöglichkeiten und Weiterentwicklung des bestehenden WEV-Verfahrens“

- Die Stadt Haltern am See entwickelt ihr bestehendes WEV-Verfahren weiter, um angesichts veränderter Rahmenbedingungen (s.o.) passgenaue Handlungsmöglichkeiten in der Bodenpolitik zu erhalten. Dabei bleibt das zentrale Ziel bestehen: eine effektive soziale, städtebauliche und preispolitische Einflussnahme.
- Hierfür nutzt die Stadt Haltern am See eine baurechtliche und anwendungsbezogene Beratung, die folgende Leitfragen beantworten kann:

- Welche bodenpolitischen Instrumente in der Innenentwicklung von Mittelstädten sind schon hinreichend erprobt und effektiv,
- bringt Haltern am See für ihre Anwendung die entsprechenden Ausgangsbedingungen mit bzw. welche Voraussetzungen wären zu schaffen,
- wie ist die Aufwand-Nutzen-Relation zu bewerten.
- Für die Beratung nutzt Haltern am See zum einen den Erfahrungsaustausch mit Kommunen, die bereits auf längere Erfahrungen zurückblicken (z.B. Münster), zum anderen die fachliche Expertise eines in der kommunalen Bodenpolitik erfahrenen Spezialisten/Beratungsbüros.
- Auf Basis der Beratungserkenntnisse wird ein neuer Verfahrensvorschlag erarbeitet und im Sinne eines Baulandbeschlusses in die politische Beratung gegeben.

8.5.2. Stärkung der Bauberatung

Herausforderungen

Die Bauberatung für Investoren in der Kommunalverwaltung der Stadt Haltern am See unterstützt Bauherren und Investoren bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben, indem sie rechtliche, städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte frühzeitig klärt. Sie dient als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und privaten Akteuren und trägt dazu bei, Bauprojekte effizient und im Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen umzusetzen.

Die kommunale Bauberatung spielt eine wichtige Rolle bei der Sicherstellung nachhaltiger Qualitäten im Wohnungsneubau und einer ansprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes und der Gebäude. Auch im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – das zeigen realisierte Beispiele aus der Förderpraxis - sind hohe bauliche Qualitäten und kleindimensionierte Wohngebäude möglich, die sich in eine aufgelockerte Bebauungsstruktur harmonisch einfügen.

Eine gestärkte Förderberatung für Bauherren und Investoren kann auch angesichts von wechselnden Förderkonditionen und -programmen, insbesondere auf Bundesebene, helfen, sich auf die passenden Förderprogramme zu konzentrieren.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Schaffung eines nachhaltigen und qualitätsvollen Wohnungsneubaus in einer aufgelockerten Siedlungsstruktur
- Optimale Unterstützung von Bauherren und Investoren im Wohnungsbau durch Bauberatung⁴⁶

Empfehlenswerte Maßnahme „Stärkung der Bauberatung“

- Die Bauberatung der Stadt Haltern am See für Investoren und Bauherren wird gestärkt
- Die Beratung schließt eine Förderberatung mit ein. Beraten wird zu aktuellen Förderprogrammen und -konditionen auf Landes- und Bundesebene. Dies schließt auch das neue Bundesprogramm

⁴⁶ Eine intensivere Bauberatung kann zum Beispiel durch die Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Bauexperten oder -expertin erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass dies ggf. zu höheren Baukosten führen kann.

„Jung kauft Alt“ mit ein, das junge Familien mit Kindern im Erwerb einer bestehenden Wohnimmobilie und deren energieeffizienten Sanierung unterstützen soll ⁴⁷.

8.5.3. Errichtung von Werkwohnungen mitdenken

Herausforderungen

- Für Fachkräfte und Auszubildende kann die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen ein zentrales Argument bei der Entscheidung für ein Arbeitsangebot sein. Haltenere Unternehmen, die Arbeitskräfte außerhalb einer täglichen Berufspendlerentfernung anwerben, berichten von Hemmnissen in der Anwerbung aufgrund eines zu knappen bezahlbaren Wohnungsangebotes. Diese Haltenere Unternehmen unterstützen Mitarbeitende bei der Wohnraumversorgung. Dabei denken sie im Einzelfall auch über Wohnungsbau für Mitarbeitende nach oder haben dieses bereits schon einmal konkret verfolgt.
- Nach einer Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung zeigte sich, dass die Unterstützung von Mitarbeitenden bei der Wohnraumversorgung zu 44 Prozent im Kauf von Wohnungen und deren Vermietung besteht, zum gleichen Anteil in der An- und Weitervermietung und zu 17 Prozent die befragten Unternehmen selbst Wohnungen bauen (Mehrfachnennungen möglich)⁴⁸.
- Die Bundesregierung unterstützt das bezahlbare Wohnen für Mitarbeitende mit einem Sonderprogramm „Junges Wohnen“ für Studierende und Auszubildende sowie der öffentlichen Wohnraumförderung.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Schaffung von bezahlbaren Wohnungen durch Werkwohnungsbau
- Beitrag zur Wirtschaftsförderung

Empfehlenswerte Maßnahme: Errichtung von Werkwohnungen mitdenken

- Die Nutzung von Betriebsgrundstücken ist als Chance für den Wohnungsbau zu sehen und sollte – sofern gemäß § 8 (3) Satz 1 BauNVO NRW außerhalb von Gewerbegebieten möglich – gefördert werden.
- Beispiele dafür sind der Bau eines Wohnheims auf einem Klinikgelände oder einem Parkplatz oder einer nicht mehr genutzten Verkehrsfläche, die Umnutzung nicht mehr benötigter Büroräume zu Mitarbeiterwohnungen oder die Errichtung eines Wohnungsbaus direkt neben oder über Produktionsstätten. Da die Wohnungen auf einem Betriebsgelände (außerhalb von Gewerbegebieten) errichtet werden, entsteht ein zusätzliches Wohnungsangebot, das sonst nicht realisiert worden wäre.
- Die Handlungsempfehlung der o.g. Studie geht dahin, dass „ (...) es vor allem der Kooperation der Kommunen und Genehmigungsbehörden (bedarf). Diese müssen letztlich einer Nutzungsänderung zustimmen, wobei sie aber immer auch eine Abwägung der Nutzungskonkurrenzen und bauordnungsrechtlichen Belange vornehmen müssen“⁴⁹.

⁴⁷ Vgl. hierzu [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/)

⁴⁸ Vgl. BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024): Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende. Bonn.

⁴⁹ S. ebd., S. 79

8.5.4. Erneute Prüfung der Instrumente gemäß § 201a BauGB

Herausforderungen

- Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 hat der Bund ein Instrument erlassen, das das Ziel verfolgt, eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Den Gemeinden werden weitere Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung an die Hand gegeben und zudem planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt.
- Die Kommunalpolitik der Stadt Haltern am See beriet drei Instrumente aus dem Baulandmobilisierungsgesetz. Es betraf die a) Erweiterung des gemeindlichen besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, b) die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung gem. § 31 Abs. 3 BauGB sowie c) die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1 BauGB).
- Im StEA wurde unter Bezugnahme auf die Berichtsvorlage 23/006 am 11.5.2023 und im Rat am 25.5.2023 die Entscheidung über die Anwendung der erweiterten rechtlichen Möglichkeiten / Instrumente gefällt. Bei allen drei zur Diskussion stehenden Instrumenten wurde beschlossen, dass die Verwaltung das jeweilige Instrument nicht anwenden solle (vgl. DS-Nr. 23/067).
- Der Deutsche Städte- und Gemeindebund resümierte in einer Stellungnahme im Mai 2022, dass das Baulandmobilisierungsgesetz mit Blick auf die dringend erforderliche Realisierung von Wohnbauprojekten in vielen Kommunen wichtig sei⁵⁰. Der Deutsche Städtetag begrüßte vor allem die Erweiterungen des gemeindlichen Vorkaufsrechts, um die Preisspirale auf dem Bodenmarkt zu dämpfen und den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben⁵¹.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Impuls zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen geben
- Mehr kommunale Einflussmöglichkeiten auf den Boden- und Immobilienmarkt geben

Empfehlenswerte Maßnahme: Erneute Prüfung der Anwendung des 201a BauGB

- Die Kommunalpolitik wird erneut über die drei Instrumente beraten und hierzu die Erfahrungen von Anwenderkommunen miteinbeziehen.

8.6. Handlungsfeld: Bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern

In diesem Handlungsfeld stehen folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien im Vordergrund:

- Nachhaltige Baukonzepte fördern
- Abgabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen
- Verbindliche (Selbst-)Verpflichtung von Grundstückseigentümern zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht

⁵⁰ Vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund (2022): Das neue Baulandmobilisierungsgesetz. O.O.

⁵¹ Vgl. Pressemeldung des Deutschen Städtetags vom 7.5.2021 https://www.staedtetag.de/presse/pressemeldungen/2021/staedte-tag-begruesst-verabschiedung-baurechtsnovelle?utm_source=chatgpt.com

- Angepasster Stellplatzschlüssel bei gefördertem Wohnungsbauvorhaben
- Strategie zur Begrenzung der Entstehung neuer Ferienwohnungen

8.6.1. Nachhaltige Baukonzepte fördern

Herausforderungen

- Leider hat der geförderte Wohnungsbau der 1970er Jahre im öffentlichen Bewusstsein vielfach ein Negativimage geprägt, das mit geringer Qualität, übermäßiger Verdichtung und einfacher Bauweise, teilweise gepaart mit sozialen Entmischungstendenzen, einhergeht.
- Das Bauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen trägt durch hohe städtebauliche Maßstäbe im geförderten Wohnungsbau – umgesetzt in seinen Förderrichtlinien –, durch seine Investorenberatung und gezielte Öffentlichkeitsarbeit, fußend auf vielen qualitativ gut umgesetzten Praxisprojekten, dazu bei, das Negativimage abzubauen. Unzählige Best-Practice-Beispiele, die keinen Unterschied zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau aufweisen, mit an die Umgebung angepassten Bauformen und einer sehr ansprechenden Architektur, unterstützen diese Zielsetzung.
- Dennoch hat sich das Image noch nicht durchgehend gewandelt. Gerade im öffentlich geförderten Wohnungsbau haben Bürger und Bürgerinnen Sorge, dass die Gebäude monoton und billig und in großer Kubatur gebaut werden. Daher kommt es darauf an, durch gebaute Praxisbeispiele gute Vorbilder zu schaffen und die Sorgen zu zerstreuen.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Schaffung eines qualitätsvollen und städtebaulich angepassten Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln in Haltern am See
- Förderung der Akzeptanz von öffentlich geförderten Wohnungsneubauten

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Verschiedene Bauformen mit ansprechender Architektur schaffen

- Bei der Schaffung von Baurecht und der Investorenberatung sollte darauf hingewirkt werden, gestalterisch ansprechende Wohngebäude zu entwickeln, deren Geschossigkeit sowohl wirtschaftlichen Kriterien als auch den Anforderungen eines qualitätsvollen Städtebaus entspricht. Ziel ist es, eine Architektur zu schaffen, die sich gut in Quartiere mit unterschiedlicher Dichte und Geschossigkeit einfügt – sei es im Stadtkern oder in weniger verdichteten Wohngebieten.
- Nutzungsgemischte Gebäude mit gewerblichen Einheiten in unteren Geschossen können einen örtlichen Bedarf an wohnungsnahen Dienstleistungen und Angeboten decken.
- Auf geeigneten Grundstücken ist in der Investorenberatung und im Bauplanungsrecht zu berücksichtigen, dass mit Mitteln der Wohnraumförderung auch Mieteigenheime für Familien mit mehreren Kindern in verdichteter Bauweise⁵² errichtet werden können.

⁵² Im Bauplanungsrecht ist die verdichtete Bauweise in Form von Reiheneigenheimen, vorzugsweise in kurzen Reihen konzipiert, anzustreben. Sie entspricht den Förderkonditionen des Landes NRW in der sozialen Wohnraumförderung.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Zukunftsfähige Konzepte – in Maßen – vom Bauträger einfordern

- Projekte des geförderten Wohnungsbaus müssen in wirtschaftlicher, sozialer und städtebaulicher Hinsicht nachhaltig sein. Die öffentliche Förderung berücksichtigt dies bereits durch ihre Förderrichtlinien. So sind beispielsweise Barrierefreiheit, der Einsatz regenerativer Energiequellen und ein nachhaltiges Regenwassermanagement vorgeschrieben oder zumindest förderfähig. Ein guter Mietermix wird gewünscht und ist umsetzbar: Die Einkommensgrenzen schließen auch Facharbeitergehälter bei 2 Kindern ein, ein Nutzungsmix aus Wohnen und Ladeneinheit im Erdgeschoss wird gefördert.
- Die öffentliche Förderung kann jedoch die stetig steigenden Baukosten nicht dauerhaft kompensieren. Das Bauen ist mittlerweile so teuer geworden, dass der freifinanzierte Mietwohnungsbau fast zum Erliegen gekommen ist. Daher müssen Anforderungen an Bauherren, die von der Kommune herangetragen werden und sich aus dem Ermessensspielraum eines rahmensetzendem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Stellplatzsatzungen) ableiten, mit Augenmaß formuliert werden. Sie dürfen nicht dazu führen, dass Bauprojekte nicht mehr kalkulatorisch tragfähig sind. Die individuellen Rahmenbedingungen eines geplanten Bauvorhabens (Bodenpreisniveau, bauliche Konzeption, Stellplatzlösung etc.) sollten so gestaltet sein, dass eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet ist.
- Für besondere Bauaufgaben, zur Sicherung der Neubauqualität, sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke die Instrumente Architektur- und Städtebauwettbewerb oder sonstige Wettbewerbsverfahren angewendet werden.

8.6.2. Abgabe / Verkauf kommunaler Flächen mit Auflagen

Herausforderungen

Das vorliegende Handlungskonzept hat aufgezeigt, dass das Wohnungsangebot in Haltern am See nicht groß genug ist, um alle Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Da der Wohnungsmarkt in der Regel „von oben bedient“ wird, ist es entscheidend, durch kommunale Einflussnahme die Errichtung bezahlbarer Wohnungsangebote gezielt zu unterstützen. Bei Wohnbaupotenzialflächen im kommunalen Eigentum liegt es daher nahe, diese u.a. für Zielgruppen bereitzustellen, die vom Markt nicht vorrangig bedient werden. Bei privaten Flächen hingegen ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer angewiesen. Sie kann sie bei ihren Bauvorhaben zwar fachlich beraten und begleiten, jedoch verbleiben die endgültigen Entscheidungen im Rahmen des geltenden Baurechts bei den Eigentümern.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Bei der Veräußerung kommunaler Flächen wird gezielt bestimmt, welcher bezahlbare Wohnraum neu errichtet werden soll, welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt mit dem dort entstehenden Wohnungsbau davon profitieren und welche qualitativen Baukonzepte umgesetzt werden sollen.
- Die Abgabe mit Auflagen soll den geförderten Wohnungsbau und / oder die Wohneigentumsbildung junger Familien innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen durch die Abgabe bezahlbarer Bauplätze unterstützen.

Empfehlenswerte Maßnahme „Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität („Bestgebotsverfahren“)

- Die Stadt Haltern am See sucht für kommunale Wohnbaugrundstücke städtebaulich angepasste, gestalterisch anspruchsvolle und wirtschaftlich tragfähige Konzepte, die zudem einen

nennenswerten Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Familien und weiteren Haushalten mit geringen Einkommen leisten können. Die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt an Investoren, die diese Bedingungen erfüllen können.

- Die Kommune verpflichtet sich bei Flächen, die aufgrund ihrer Nähe zu Angeboten der Grundversorgung für den geförderten Wohnungsbau geeignet sind, einen festen Anteil der entstehenden Bruttogeschossfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Der Anteil sollte mindestens 20 Prozent betragen.
- Alternativ oder ergänzend vergibt die Stadt Haltern am See seine Flächen nach dem bereits andernorts etablierten Verfahren „Gebot auf Startmiete“. Dabei erhält der Bieter oder die Bieterin den Zuschlag, der oder die die günstigste Startmiete anbietet.
- Für den Verkauf städtischer Baugrundstücke an private „Häuslebauer“ prüft die Verwaltung die Aufnahme von Kriterien, insbesondere bezogen auf Wohnkaufkraft (z.B. Einkommenshöhe) und Art des Haushalts (z.B. Familien mit Kind), in ihre Grundstücksvergaberichtlinien aufzunehmen.
- Die Stadt Haltern am See wird ihre Grundstücke nach dem Prinzip des „Bestgebotsverfahrens“ im Wettbewerb mehrerer Anbieter veräußern. Die Gebote werden danach beurteilt, inwiefern sie die konzeptionellen Vorgaben der Stadt Haltern am See am besten widerspiegeln. Das Kriterium des Kaufpreises wird gemeinsam mit inhaltlichen Vorgaben zum gewünschten Bauvorhaben in die Bewertung der Kaufangebote einbezogen und ist keineswegs das alleinige Kriterium.
- Um einen möglichst hohen Anteil an bezahlbaren Wohnungen zu fördern und langfristig kommunalen Grundstücksbesitz zu erhalten, wird die Stadt Haltern am See prüfen und abwägen, ob im Einzelfall ergänzend die Grundstücksvergabe über Erbbaurecht anzustreben ist.

8.6.3. Projektspezifische Förderquote als Verpflichtung bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht

Herausforderungen

In Haltern am See sind bis zum Jahr 2035/2040 insgesamt 210 weitere, neue Preis- und Belegungsbindungen zu schaffen, um den Wohnungsbedarf einkommensschwächerer Haushalte zu decken und zukünftige Bindungsverluste in Teilen zu ersetzen. Dieser Bedarf übersteigt die bisherige Bautätigkeit in Haltern im geförderten Wohnungsbau. Es ist daher ein kommunaler Impuls zur Schaffung von geförderten Wohnungen zu setzen.

Um den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf privaten Baugrundstücken zu fördern, steht einer Kommune das Instrument der Förderquotierung zur Verfügung. Es beruht auf einem Tauschgeschäft zwischen Grundstückseigentümer/-in und Kommune: Um für ein privates Grundstück Baurecht oder ein höherwertigeres Baurecht zu erhalten, verpflichtet sich der Investor oder die Investorin, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW zu realisieren (Quotierung).

Eine repräsentative Befragung unter Kommunen in NRW aus dem Jahr 2022 hat ergeben, dass jede 3. Kommune, die sich in der Mietenstufe wie Haltern am See befindet (63 Kommunen), das Instrument der

Förderquotierung anwendet⁵³ Im nördlichen Nordrhein-Westfalen sind es in der Gruppe der Mittelstädte z.B. Emsdetten, Greven, Lemgo, Löhne, Lotte, Kleve, Rheine, Telgte, Vreden und Werne.

Das Instrument der Förderquotierung hat sich in der Praxis bewährt, ist auf andere Kommunen übertragbar und findet zunehmend Anwendung.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Erweiterung des Angebotes an bezahlbaren, preisgebundenen Wohnungen

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Verbindliche Verpflichtung von Grundstückseigentümern zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht

- Um die ermittelten Zielzahlen an neu zu schaffenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erreichen, wird die Stadt Haltern am See eine Förderquote bei der Schaffung von erstmaligem Baurecht oder von höherwertigerem Baurecht auf privaten Grundstücken sowie in Kombination mit der Veräußerung kommunaler Baugrundstücke einführen.
- Die Förderquote orientiert sich an dem Ziel, in den Wohnquartieren eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erzielen. Dazu wird eine einseitige Ausrichtung auf eine bestimmte Wohnform vermieden.
- Die Förderquote wird in Abhängigkeit vom jeweiligen Bauvorhaben sowie den angrenzenden Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen individuell festgelegt, und berücksichtigt zudem die jeweiligen Rahmenbedingungen des geplanten Baugebietes und des geplanten Bauvorhabens. So wird eine Förderquote nur bei größeren Bauprojekten und neuen Baugebieten, etwa ab 5.000 m² Bruttofläche, auferlegt. Die Förderquote sollte mindestens 20 Prozent betragen.
- Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Quartier preisgünstigen, geförderten Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) zu errichten. Die Vorabstimmung der Planung (Konzeptentwurf, Prüfung der Förderfähigkeit) mit der Bewilligungsbehörde im Kreis Recklinghausen ist vor Beginn der Bauleitplanung durchzuführen.
- Grundsätzlich wird eine freiwillige Verpflichtung des Grundstückseigners begrüßt. Die verbindliche Förderquotierung greift nur dann, wenn keine verbindliche Vereinbarung zwischen der Stadt Haltern am See und dem Eigner getroffen werden kann oder ist die angebotene Verpflichtung zu geringfügig sein sollte.
- Die Stadt Haltern am See übernimmt im Vergleich zu Auflagen, die sie privaten Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen auferlegt, eine höhere soziale Verantwortung bei eigenen Grundstücken und verpflichtet sich, bei eigenen Baugrundstücken eine höhere Quote an öffentlich geförderten Mietwohnungen zu schaffen bzw. zu verlangen.
- Sollte ein Grundstückseigentümer kein Interesse an der Umsetzung seiner Verpflichtung zeigen, so behält sich die Stadt Haltern am See vor, mit dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin in Grundstücksverhandlungen einzutreten, um die Flächen zu erwerben. Der Erwerb orientiert sich am Bodenrichtwert zum Start der Verhandlungen abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten.

⁵³ Vgl. NRW.BANK | Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2023: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik: Quoten für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau. Düsseldorf.

8.6.4. Angepasstes Satzungsrecht (z.B. Stellplatzschlüssel) bei Wohnungsbau zur Erleichterung von bedarfsgruppengerechten Wohnungen (z.B. altengerecht, öffentlich gefördert) & Wohnungen an Infrastrukturschwerpunkten

Herausforderungen

Das bundesweite Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen stellte bereits vor einigen Jahren fest: „...durch Stellplatzsatzungen wird der Wohnungsneubau teurer...“ und forderte daher in seinen Kernempfehlungen „... Stellplatzverordnungen und -satzungen müssen flexibler und bedarfsgerechter gehandhabt werden⁵⁴. Dies unterstützt auch die Entwicklung moderner Mobilitätskonzepte“⁵⁵. Ähnlich äußerte sich auch das Bündnis für Wohnen Nordrhein-Westfalen.

Die Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) des Landes NRW aus dem Jahr 2022 differenziert aufgrund der Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus den Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit von einer existierenden Mietpreis- und Belegungsbindung und vermindert den Stellplatzschlüssel für öffentlich geförderte Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen um 50 Prozent auf 0,5 Stellplätze pro Wohnung.

In Haltern am See wird eine Erhöhung des bislang geltenden Stellplatzschlüssels politisch diskutiert.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Reduzierung der Stellplatzverpflichtung bei Bauvorhaben mit voraussichtlich verminderten Stellplatzbedarf, um einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im geförderten Wohnungsbau zu leisten

Empfehlenswerte Maßnahme „Angepasster Stellplatzschlüssel bei bedarfsgruppengerechten Wohnungen (z.B. altengerecht, öffentlich gefördert) öffentlich geförderten Wohnungsbauvorhaben“

- Es ist in Haltern am See eine Verminderung des kommunalen Stellplatzschlüssels in Abhängigkeit von Bauvorhaben anzustreben, bei denen gesichert eine verminderte PKW-Nutzung angenommen werden kann. Hierzu gehören Bauvorhaben des geförderten Wohnungsbaus für Einkommensschwächere und Wohnanlagen des betreuten Wohnens für ältere Menschen. In beiden Fällen wird ein geringerer PKW-Besitz pro Wohnung angenommen und ein geringerer Stellplatzschlüssel angesetzt.
- Neue Mobilitätsangebote im Quartier und ein fußläufig gelegener, guter ÖPNV-Anschluss können die Stellplatzanforderungen zusätzlich mindern.
- Da nach Auslaufen einer Belegungsbindung nach 25 bis 30 Jahren aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen, begrenzten Wohnungsgrößen (z.B. 50 m² für einen Singlehaushalt, 65 m² für einen Zweipersonenhaushalt) und vorgegebenen Raumkonzepte kaum von einem Wechsel der Zielgruppe von einkommensschwachen zu einkommensstarken Haushalten auszugehen ist, ist eine dauerhafte Senkung des Stellplatzschlüssels im Vergleich zu freifinanzierten Wohnungen vertretbar.

⁵⁴ Die Kostenbelastung aus einer Stellplatzverpflichtung kann bei einem Stellplatz in einer Tiefgarage zwischen 20.000 und 45.000 Euro, bei einem einfachen Stellplatz neben einem Mehrfamilienhaus zwischen 3.000 und 5.000 Euro und für eine abschließbare große Fahrradbox rd. 1.000 Euro pro Fahrrad betragen. Multipliziert man diese Werte mit der Anzahl der Wohnungen pro neu errichtetem Wohngebäude, können schnell erhebliche Kosten für die Schaffung von Kfz-Stellplätzen entstehen.

⁵⁵ Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 2015: Kernempfehlungen und Maßnahmen, S. 21

8.6.5. Strategie zur Begrenzung der Entstehung neuer Ferienwohnungen

Herausforderungen

Wohnraum, der überwiegend oder dauerhaft zu Ferienzwecken bzw. zur Kurzzeitvermietung genutzt wird, verringert den Bestand an regulären Wohnungen, die Haushalten mit Wohnungsbedarf zur Anmietung zur Verfügung stehen. Geschieht dies in Städten mit hohem Freizeitwert in größerem Umfang, kann eine vorhandene Wohnungsknappheit für die ansässige Bevölkerung noch verstärkt werden.

In Haltern am See ist die Zahl der Ferienwohnungen zwischen den beiden Zensus-Erhebungen 2011 und 2022 von ursprünglich 91 auf 58 Wohnungen gesunken (landesweit wird im gleichen Zeitraum ein Plus von 66 % verzeichnet)⁵⁶. Gleichzeitig ist die Zahl der Wohnungen in Haltern am See, die zum regulären Wohnen zur Verfügung stehen, gestiegen. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu bedenken, dass es in Haltern am See keine offizielle Meldepflicht für Ferienwohnungen gibt. Die genannten Zahlen entstanden bei Eigentümerbefragungen im Rahmen von Zensuserhebungen, wobei die Befragten zur Auskunft und wahrheitsgemäßen Angabe verpflichtet waren.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Erhalt des vorhandenen Wohnungsangebotes zur Miete und Wohneigentumsbildung

Empfehlenswerte Maßnahme „Prüfung von Handlungserfordernissen und Instrumenten zur Begrenzung der Zahl der Ferienwohnungen“

- Die Stadt Haltern am See wird die Handlungserfordernisse zur Begrenzung der Zahl der Ferienwohnungen prüfen.
- Die Stadt Haltern wird bei Bedarf die Eignung möglicher Instrumente zur Begrenzung der Zahl der Ferienwohnungen bewerten und einen Handlungsvorschlag unterbreiten.

8.7. Handlungsfeld: Nachverdichtung im Bestand fördern / Wohnraumpotenziale aktivieren

Der Umsetzung der Halteiner Innenentwicklungsstrategie kommt in diesem Handlungsfeld eine besondere Bedeutung bei. Es sind mehrere empfehlenswerte Strategien hervorzuheben:

- Forcierung und Stärkung der Innenentwicklung durch Innenentwicklungsstrategie
- Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen
- Prüfung der Möglichkeiten neuer Instrumente aus der geplanten BauGB-Novelle 2024
- Prüfung der Umsetzung und Auswirkungen der Grundsteuer C

8.7.1. Forcierung und Stärkung der Innentwicklung durch Innenentwicklungsstrategie

Herausforderungen

- Der Vorrang der Innenentwicklung ist in den meisten Plänen und Programmen der Landes- und Regionalplanung fest verankert. Für die kommunale Bauleitplanung gibt das Baugesetzbuch

⁵⁶ Vgl. dazu Zensusergebnisse 2011 und 2022, www.zensus2022.de

(BauGB) in den §§ 1 und 1a konkrete Vorgaben. In § 1 BauGB sind die Grundsätze der Bauleitplanung festgelegt, die vorschreiben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ziel ist es, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu minimieren und stattdessen vorrangig Potenziale wie die Wiedernutzung brachliegender Flächen, die Baulückenaktivierung und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen.

- Die Haltener Innenentwicklungsstrategie gibt bereits Antworten auf die Frage, mit welchen gezielten und prioritären Maßnahmen die Haltener Stadtentwicklung im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung weiterhin auszugestaltet ist.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Potenziale und Lösungsansätze zur Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen nutzen
- Haltener Innenentwicklungsstrategie als strategischen Rahmen für kommunales Verwaltungshandeln zielgerichtet umsetzen

Übersicht über empfehlenswerte Maßnahmen

Der Strategie sind folgende Maßnahmen zuzuordnen:

- Fortführung des internen Potenzialflächen-Monitoring
- Baulückenaktivierung
- Regelmäßige Prüfung und Anregung weiterer Möglichkeiten der Erschließung neuer Innenentwicklungspotenziale
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand (s. Kap. 8.7.2)
- Nutzung neuer Instrumente aus der im Jahr 2024 geplanten BauGB-Novelle (s. Kap. 8.7.3)

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Fortführung des verwaltungsinternen Potenzialflächen-Monitoring

- Das verwaltungsinterne Potenzialflächen-Monitoring zu fortzuführen.

Zur Begründung:

- Die Verwaltung der Stadt Haltern am See pflegt ein Potenzialflächen-Monitoring, das laufend aktualisiert wird. Es zeigt die noch verfügbaren Wohnbauflächenreserven der Stadt, die nicht den Baulücken zuzuordnen sind, und beinhaltet Informationen zur Flächengröße, zur ungefähren Anzahl der darauf realisierbaren Wohneinheiten, zum Planungsstand und den Eigentümern usw.
- Das Monitoring ist eine zentrale Informationsgrundlage zur Steuerung der Baurechtschaffung, zur Bilanzierung der Flächenverfügbarkeit und zur Beantwortung der Frage, ob zur Realisierung der Wohnungsbedarfe ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen bzw. aktiviert werden können.
- Das Monitoring der Baulücken als erschlossene und baurechtlich verfügbare Flächenpotenziale für Wohnungsbau ist methodisch anspruchsvoll. Das Siedlungsflächenmonitoring des RVR

Regionalverbandes Ruhr ist eine hilfreiche Grundlage für den planerischen Umgang mit Baulücken. Es wird im dreijährigen Rhythmus wiederholt.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Baulückenaktivierung

- Aufgrund der nennenswerten Bebauungspotenziale auf diesen Flächen ist verwaltungsseitig ein fortwährendes gezieltes Zugehen auf die Grundstückseigentümer und -innen anzustreben, um das Aktivierungspotenzial weiter auszuschöpfen.
- Aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen der Verwaltung in der Kontaktaufnahme und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern zum Zwecke der Baulückenaktivierung sind die Aktivitäten auf weitere Gebiete mit hohem Baulückenanteil auszuweiten. Dabei sind ggf. weitere Formen der Ansprache inkl. einer Öffentlichkeitsarbeit zu erproben, die auf den ausgewerteten Erfahrungen im Gebiet „Kahrstege“ aufbauen.
- Auch die Priorisierung von Baulücken, die durch eine Einzelsprache des Eigentümers bzw. der Eigentümerin aktiviert werden, ist mit in die Aktivierungsstrategie einzubinden.
- Die Auswertung der Erfahrung sind Grundlage für eine Modifizierung der gewählten Strategie der Baulückenaktivierung und ihrer Ausweitung auf weitere Gebiete. Die Eigentümerbefragung sollte medial durch eine projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um die Reichweite zu erhöhen.

Zur Begründung:

- Das vorhandene Innenentwicklungspotential in Haltern konzentriert sich maßgeblich auf sog. Baulücken im Bereich Wohnen, also erschlossene und baurechtlich verfügbare Flächen. Diese sind in Haltern nahezu ausschließlich in Privatbesitz und dementsprechend aus unterschiedlichen privaten Erwägungen, z.T. seit etlichen Jahren unbebaut. Nach der letzten Baulückenzählung im Jahr 2024 gab es 87 Baulücken im Stadtgebiet mit einem Flächenumfang von 2,1 ha.
- Eine schriftliche Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken zu Gründen des Brachliegens und möglichen Beratungsbedarfen im Gebiet „Kahrstege“ zeigte bei denjenigen, die auf das Schreiben antworteten, unterschiedliche Gründe für eine noch nicht erfolgte Bebauung. Die Verwaltung hatte dabei die Gelegenheit, eine persönliche Ansprache durchzuführen, Unklarheiten in der Bebaubarkeit und Herausforderungen auf den Grundstücken im direkten Austausch zu erörtern und eine Bauberatung anzubieten.

3. Empfehlenswerte Maßnahme: Regelmäßige Prüfung und Anregung weiterer Möglichkeiten der Erschließung neuer Innenentwicklungspotenziale

- Die Aktivierung von Potentialen mit bestehendem Baurecht und vorhandener Erschließung sollte durch die Suche nach neuen Erschließungsflächen ergänzt werden. Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung richtet sich diese Suche auf den bestehenden Siedlungsbereich.
- Hierzu zählt unter anderem das Bauen in der 2. Reihe. Hierbei handelt es sich um sehr tiefe Baugrundstücke, die eine behutsame Nachverdichtung im „Hinterliegerbereich“ nahelegen. Die Verwaltung der Stadt Haltern am See greift Anregungen / Initiativen von Anwohnern auf, prüft die Gegebenheiten vor Ort sowie die Potenziale im Rahmen von städtebaulichen Skizzen und Konzepten. Gleichzeitig wird die Verwaltung auch selbst aktiv und erfragt bei Anwohnern mit besonders geeigneten Grundstücken das Interesse, wenn aus städtebaulicher oder planungsrechtlicher Sicht interessante Potenziale für eine Bebauung in zweiter Reihe bestehen oder im Zuge einer Grundstücksumlegung erschlossen werden könnten.

Zur Begründung:

- In Haltern am See wurden in jüngster Vergangenheit an mehreren Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten für eine qualitätsvolle Bebauung in der 2. Reihe aufgezeigt. Wenngleich Grundstückseigentümer und -innen nicht immer die Umsetzung aufgrund des notwendigen Investitionsaufwands und anderer Faktoren weiterverfolgt haben, bleiben diese Initiativen vielbeachtete und positive Beispiele dafür, wie kommunale Impulse zur sinnvollen Nutzung vorhandener Siedlungsfläche für Wohnzwecke beitragen können.

4. Empfehlenswerte Maßnahme: Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand

- Siehe hierzu die vorgeschlagenen Maßnahmen im Kapitel 8.7.2.

8.7.2. Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand

Herausforderungen

- Die Schaffung neuer Wohnungen durch Ausbau bestehender (Wohn-)Gebäude ist nicht selten eine unterschätzte Größenordnung im Neubaugeschehen einer Kommune. In Haltern am See werden jedes Jahr fast 20 Prozent aller Baufertigstellungen auf diese Weise realisiert. Untersuchungen zeigen, dass im Wohnungsbestand der bundesdeutschen Kommunen noch zahlreiche Wohnraumpotenziale schlummern (vgl. hierzu Kap. 4.6.2).
- Generell sollten die quantitativen Entlastungswirkungen von Dachausbauten, -aufstockungen und Anbauten aber nicht überschätzt werden, weil viele der Potenziale aus wirtschaftlichen Erwägungen und einschränkenden technisch-planerischen und rechtlichen Gegebenheiten nicht realisiert werden (können). Dennoch können die Maßnahmen mittel- bis langfristig einen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten.
- Während andernorts große Wohnungsunternehmen Strategien erproben, Aufstockungspotenziale in ihrem Bestand möglichst wirtschaftlich - eingebettet in Bestandssanierungen und Quartiersentwicklungen - zu erschließen, steht im Bestand privater Eigentümer der Dachgeschossausbau im Vordergrund, um weiteren Wohnraum für die Vermarktung zu erschließen.
- Kommunale Strategien zur Aktivierung von Dachaufstockungen und Dachausbauten haben bislang noch einen geringen Verbreitungsgrad. Eine kommunale Unterstützung ist jedoch zielorientiert und empfehlenswert.
- Ältere Eigenheime aus den Vor- und Nachkriegsjahren entsprechen in vielerlei Hinsicht oft nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Neben den energetischen Handlungsbedarfen umfassen manche Gebäude eine geringe Wohnfläche, die heutzutage nicht mehr für eine mehrköpfige Familie ausreicht. Neue Eigentümer sind daran interessiert, zusätzliche Wohnfläche durch Ausbau und Anbau zu gewinnen. Nicht für jedes Wohngebiet existiert ein Bebauungsplan, so dass § 34 BauGB gilt, wonach sich Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Ist das Gesamtbild der Siedlung durch die homogene Bebauung einheitlich geprägt, und löst zum Beispiel eine planungsrechtlich zulässige, zusätzliche Gaube nicht die Problematik der fehlenden Kopfhöhe und der damit verbundenen Wohnraumschaffung, bedarf es einheitlicher Maßstäbe für den Erhalt des Gesamtbildes im Einklang mit einer Erweiterung der Wohnfläche.

Übergeordnete Ziele der Strategien / der Maßnahmen

- Reduzierung des Flächenverbrauchs, um die Ressource Boden zu schonen, und Erschließung neuer Innentwicklungspotenziale

- Bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen und Förderung einer Stadt der "kurzen Wege"
- Neue Wertschöpfungsmöglichkeiten für nicht mehr aktivierbaren Leerstand schaffen

Übersicht über empfehlenswerte Strategien / Maßnahmen

Der Strategie sind folgende Maßnahmen zuzuordnen:

- moderate Erweiterung von Baubegrenzungen (horizontal wie vertikal)
- Potenzial des Dachgeschossausbaus durch kommunales Förderprogramm stärker fördern
- Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand unterstützen

1. Empfehlenswerte Maßnahme: moderate Erweiterung von Baubegrenzungen – modellhafte Entwicklung und Anwendung von nachbarschaftlich und städtebaulich vertretbaren Ausbauvarianten

- Durch die modellhafte Entwicklung nachbarschaftlich und städtebaulich verträglicher Ausbauvarianten für ältere, kleinere Ein- und Mehrfamilienhäuser erprobt die Stadt Planungsansätze, die für Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen eine maßvolle Erweiterung der Baubegrenzung sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung ermöglichen. Es betrifft es den Ausbau von Dachgeschossen, den Ausbau von Dachgauben, die Aufstockung eines niedrigen Gebäudes um ein weiteres Stockwerk sowie Anbauten an bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung.
- Beispielhafte Anwendungsfälle ergeben sich zum Beispiel, wenn die Firsterhöhung im Zuge des Dachgeschossausbaus über dem Niveau der Nachbarhäuser bzw. deren Firste liegen würde oder durch einen Anbau die Baubegrenzung im rückwärtigen Gebäudebereich deutlich übersprungen würde.
- Es bietet sich perspektivisch ggf. eine modellhafte Entwicklung von Erweiterungen an, die auf andere Quartiere übertragbar sein können: Die Stadt Haltern am See könnte gezielt Ausbaugelände festlegen, in denen dieselben (städte-)baulichen Strukturen vorherrschen, und dort einen einfachen Bebauungsplan in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung aufstellen – insbesondere in Bereichen, in denen sonst nur § 34 BauGB gilt. Sie könnten eine Auswahl an An- und Ausbauvarianten umfassen, die hinsichtlich Art und Umfang ein städtebaulich und nachbarschaftlich verträgliches Erscheinungsbild sicherstellen.
- Darüber hinaus passt die Stadt Haltern am See ältere Bebauungspläne maßvoll an, um eine abgestimmte Erweiterung von Baubegrenzungen und die Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards zu ermöglichen.

Zur Begründung:

- Anfang und Mitte des 20. Jhrdt. errichtete Wohnhäuser, sowohl Eigenheime wie auch Mehrfamilienhäuser, entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnfläche ist z.T. gering, die Zimmer klein, moderne Raumkonzepte nicht zu realisieren. Wo es das Nachbarschaftsrecht zulässt und ein Ausbau städtebaulich vertretbar ist, ist ein Ausbau der Gebäude durch Dachgeschossausbau, aber auch durch eine moderate Erweiterung von horizontalen Baubegrenzungen lohnenswert und anzustreben.
- Die Stadt Haltern kann bereits einige Erfahrungen in der angepassten Erweiterung von Baubegrenzungen aufweisen. Jüngstes Beispiel ist das Dachausbaugelände „Diegerot“. Es handelt sich

um klein dimensionierte Reiheneigenheime, bei denen die Planungsverwaltung Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Ausweitung der dort erzielbaren, geringen Wohnflächen durch Dachgeschossausbau im engen Austausch mit der dortigen Eigentümerschaft sowie Anwohnerinnen und Anwohnern ausgelotete.

- Grundsätzlich bietet die Stadt Haltern am See Wohnungseigentümern mit Interesse an der Wohnraumschaffung durch Aus- und Anbau die Möglichkeit, eine bauordnungsrechtliche Beratung einzuholen.
- Teilziele der Maßnahme sind der Erhalt des homogenen Siedlungscharakters und die bedarfsgerechte und städtebaulich angepasste Erweiterung bestehender Wohnflächen.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Potenzial des Dachgeschossausbaus durch kommunales Förderprogramm stärker fördern

- Die Stadt Haltern am See sollte einen finanziellen Zuschuss zur Erstellung einer ersten Machbarkeitsstudie (s. Bsp. Aachen: "mitgeDacht") gewähren. Ggf. ist über ein Incentive bei Baubeginn nachzudenken, etwa in Form einer Förderung, um die Umsetzung von Baumaßnahmen zu fördern.
- Vorreiter für ein stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau ist die Stadt Aachen. Deren gute Praxiserfahrungen sollten Anlass für die Stadt Haltern am See sein, die Möglichkeiten für die Schaffung eines ähnlichen Angebotes zu prüfen, um privaten Eigentümern gangbare Wege zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums aufzuzeigen.
- Da die Möglichkeiten und Beschränkungen im Dachgeschoss je nach Gebäude völlig unterschiedlich sind, werden die interessierten Eigentümer auf die Möglichkeit hingewiesen, durch eine Einzelbetrachtung mittels externer Fachexperten die statischen Möglichkeiten und mögliche Auflagen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht klären zu lassen (Machbarkeitsstudie). Die Zielgruppe der Eigentümer wird mittels einer Informationskampagne der Stadt Haltern am See auf die Handlungsmöglichkeiten und die kommunale Unterstützung aufmerksam gemacht.

Zur Begründung:

- Bisherige Erfahrungen mit dem Aachener Programm "mitgeDacht"⁵⁷ zeigen, dass nach Programmbeginn in 06/2021 bis 12/2022 87 interessierten Eigentümer die Förderung in Anspruch nahmen. In einer Befragung gaben 21 Eigentümer an, einen Bauantrag zu stellen und weitere 33 Eigentümer, einen Bauantrag zu planen. Der Mittelabruf umfasste in den Jahren 2021 (ab 2. Hj.) und 2022 insgesamt 93.000 Euro (Stichwort: Anlaufphase), wobei jährlich zwischen 100.000 und 150.000 Euro Haushaltsvolumen bereitgestellt wurden.⁵⁸ Das Aachener Förderprogramm wurde evaluiert und anschließend erweitert, als sich zeigte, dass sich die Anfragen von Eigentümern nicht nur auf die Dachgeschossnutzung bezogen. In der Erweiterung umfasst das Beratungsangebot auch die Erstberatung zur Abtrennung oder Umgestaltung von Wohnraum zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten alle Gebäudeteile vom Dachgeschoss bis zum Keller (Souterrain) umfassen. Die Förderhöhen gliedern sich zweistufig: 1. Stufe Zuschuss von bis zu 2.000 Euro zur fachlichen Erstberatung, 2. Stufe pauschale Förderung von 2.000 Euro, wenn eine neue Wohnung entsteht. Die zuletzt genannte Förderung soll die Umsetzungswahrscheinlichkeit fördern. Die Stadt Aachen stellt für die Förderjahre jeweils zwischen 100.000 bis 150.000 Euro zur Verfügung. Für Haltern am See bestände der Vorteil eines zweistufig aufgebauten Beratungsangebotes darin, sich in der Anfangsphase auf die Nutzung des Dachstuhls zur Wohnraumschaffung zu konzentrieren und den

⁵⁷ Vgl. Stadt Aachen 2023: Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnräume und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Evaluation und weitere Entwicklung des Programms MitGeDACHt, Verwaltungsvorlage-Nr.: FB 56/0298/WP18, Aachen

⁵⁸ Vgl. hierzu <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2597817/show>

Mitteinsatz nach erfolgreicher Etablierung zu erhöhen, um auch den Aus- und Anbau weiterer Gebäudeteile und die Umnutzung bei Büroflächen- und Ladenleerstand im Erdgeschoss usw. in die Förderung miteinzubeziehen.

3. Empfehlenswerte Maßnahme: Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand unterstützen

- Siehe hierzu die Maßnahme 8.8.1

8.7.3. Prüfung der Möglichkeiten neuer Instrumente aus der geplanten BauGB-Novelle im Jahr 2024 im Sinne der o.g. Leitlinien⁵⁹

Herausforderungen

Die BauGB-Novelle sollte u.a. allen bundesdeutschen Kommunen Möglichkeiten für einen beschleunigten Wohnungsbau eröffnen, indem sie Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt und bestimmte Bauvorhaben erleichtert. In der Legislaturperiode der rot-grün-gelben Ampelregierung wurde die Novelle jedoch nicht verabschiedet, und es ist ungewiss, ob sie unter der neuen zu bildenden Regierung erneut aufgegriffen wird. Zumindest wurde § 246e BauGB im Januar 2025 von der CDU zusammen mit einer Abstimmung über den Ausbau der Windenergie wieder eingebracht, jedoch erneut nicht beschlossen.

Die BauGB-Novelle umfasste drei Instrumente, die den Wohnungsbau erleichtern und beschleunigen sollten:

- Die Bebauung in 2. Reihe, ohne sich am städtebaulichen Charakter des Quartiers zu orientieren
- Die Aufstockung von Gebäuden mit Wohnraum ohne Bebauungsplan-Änderung
- Der § 246e BauGB, auch „Bauturbo“ genannt: Für Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten muss kein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Kommune muss lediglich dem Vorhaben zustimmen

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Beschleunigung des Wohnungsbaus und Vereinfachung von Bauprozessen, um dem Wohnraum-mangel entgegenzuwirken

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Prüfung des Instrumentes Bebauung in 2. Reihe, ohne sich am städtebaulichen Charakter des Quartiers zu orientieren

- Sollte dieses Instrument in einer neuen BauGB-Novelle verabschiedet werden, prüft die Stadt Haltern am See deren Eignung für eine Anwendung in der kommunalen Bauplanungspraxis im Sinne der Leitsätze dieses Handlungskonzeptes.

Zur Begründung:

- Es soll leichter auf bereits bebauten Grundstücken gebaut werden können, d.h. in 2. Reihe auf einem besonders langen oder großen Grundstück oder auf Hofstellen. Besitzt beispielsweise eine Familie einen großen Garten, der Platz für ein zweites Haus lässt, können die Kinder künftig schneller und einfacher ein eigenes Haus auf diesem Grundstück errichten.

⁵⁹ Vgl. hierzu Kap. 8.2

- Bisher scheitern solche Vorhaben daran, dass eine derart verdichtete Bebauung nicht dem bisherigen Charakter des Quartiers entspricht.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Prüfung des Instrumentes Aufstockung von Gebäuden mit Wohnraum ohne Bebauungsplan-Änderung

- Wird dieses Instrument in einer neuen BauGB-Novelle verabschiedet, wird die Stadt Haltern am See seine Eignung für die Anwendung in der kommunalen Bauplanungspraxis prüfen.

Zur Begründung:

- Die Innenverdichtung soll gestärkt und der Wohnungsbau erleichtert werden, indem Gebäude mit Wohnraum um ein weiteres Geschoss – Wohnnutzung beinhaltend – aufgestockt werden können, ohne dass ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren notwendig wäre.
- In Haltern betrifft es vorzugsweise Gebäude, die 2 Stockwerke umfassen, aber bautechnisch geeignet sind, ein weiteres Stockwerk zu tragen. Auch für Wohngebäude in eingeschossiger Bungalowbauweise gibt es einen Handlungsbedarf, da Wohnflächen und -zuschnitte aufgrund einer eher hohen Grundstücksausnutzung häufig nur durch Aufstockung vergrößert werden können.

3. Empfehlenswerte Maßnahme: Prüfung der Anwendung des § 246e BauGB

- Falls dieses Instrument in einer neuen BauGB-Novelle verabschiedet wird, prüft die Stadt Haltern am See, ob es für die Anwendung in der kommunalen Bauplanungspraxis geeignet ist.

Zur Begründung:

- Der § 246e BauGB ist bisher als sogenannter „Bau-Turbo“ in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten wie in Haltern am See konzipiert. Durch ihn sollen die betreffenden Kommunen den Wohnungsbau vereinfachen und beschleunigen, indem kein gesonderter Bebauungsplan vorgelegt werden muss. Er ist durch ein schlankes Genehmigungsverfahren zu ersetzen. Allerdings wird nicht auf eine Einbeziehung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange verzichtet: Sie sind in einem vorgegebenen engen Zeitrahmen zu erheben und zu berücksichtigen.
- Es gibt nur geringe Einschränkungen in seiner Anwendung: Es muss sich um ein Bauvorhaben mit einer Mindestgröße von 6 Wohnungen handeln oder es muss ein Bezug zum bestehenden Siedlungsgefüge im Außenbereich bestehen. Jedem Vorhaben nach § 246e BauGB muss die Kommune zustimmen.
- Ein typischer Anwendungsfall des § 246e BauGB wären behutsame Arrondierungen am Siedlungsrand.

8.7.4. Prüfung der Umsetzung und Auswirkungen der Grundsteuer C

Herausforderungen

Auch in Haltern am See existieren Bauflächen, auf denen Baurecht besteht, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen vom Eigentümer nicht entwickelt werden. Bei für Wohnungsbau geeigneten Baulücken, geht die Stadt Haltern am See – wie im Übrigen auch zahlreiche andere Städte – erfahrungsgemäß davon aus, dass nur jede dritte Baulücke mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt wird.

Die Bundesregierung hat mit der Einführung der sogenannten Grundsteuer C ein Instrument geschaffen, unbebaute baureife Grundstücke für die Bebauung zu mobilisieren.

Nordrhein-Westfalen wird bei der Höherbesteuerung das Bundesmodell umzusetzen. Ab diesem Jahr kann die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke durch einen festgelegten Hebesatz erhoben werden, der die Grundstückseigentümer höher als bisher finanziell belastet. Es muss sich um sofort bebaubare Grundstücke handeln, die die Kommune in einer Karte nachweisen und öffentlich bekannt geben muss. Sie muss zudem einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen. Die Rechtsgrundlage bietet der § 25 Abs. 5 GrStG. Die Grundsteuer C muss von den Kommunen in eigener Regie unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage festgesetzt und erhoben werden.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

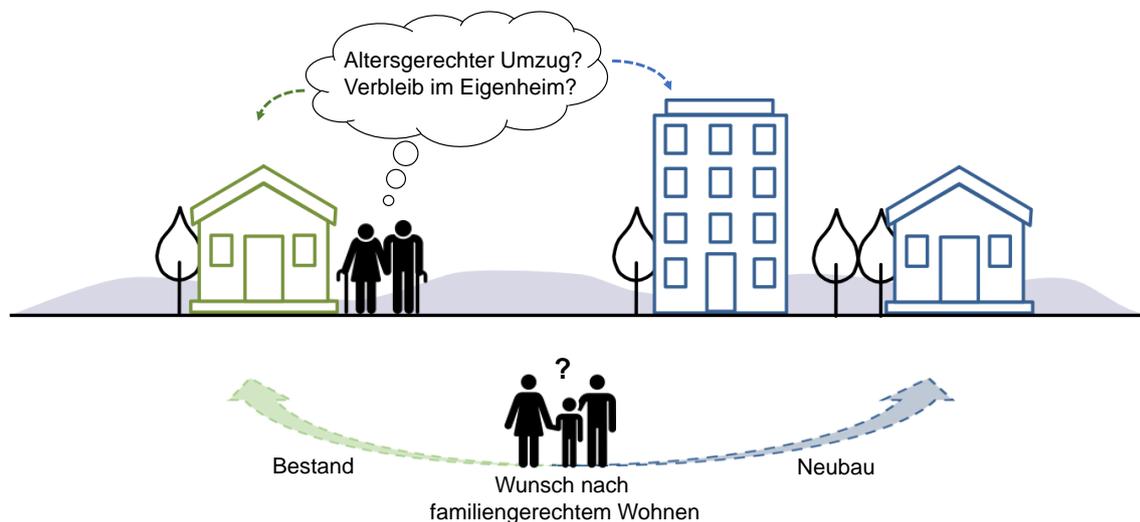
- Aktivierung von unbebauten baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung durch einen gesonderten Hebesatz

Empfehlenswerte Maßnahme: Prüfung der Umsetzung und Auswirkungen der Grundsteuer C

- Die Verwaltung der Stadt Haltern am See wird die Umsetzung der Grundsteuer C in denjenigen Kommunen in NRW, die sie anwenden werden, beobachten und bewerten. Sie wird auf dieser Basis die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Grundsteuer C prüfen, eine Einschätzung treffen, inwieweit sie diese erfüllen kann und den Nutzen der Grundsteuer C im Verhältnis zum (personellen) Aufwand bewerten.
- Schließlich wird sie zu gegebener Zeit den politischen Gremien eine Empfehlung zum Umgang mit der Grundsteuer C unterbreiten.

8.8. Handlungsfeld: Schaffung von Wohnformen im Alter - Demografischen Wandel begleiten

Abbildung 58: Generationenwechsel



InWIS 2025, eigene Darstellung

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Monitoring räumlicher Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand

- Unterstützung beim Wohnungstausch
- Unterstützung in der Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen
- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen

8.8.1. Unterstützung des anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand

Herausforderungen

- Der Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen birgt Herausforderungen und Chancen. Die Chancen bestehen in der Aktivierung eines unterbelegten Wohnungsbestandes für Haushalte mit Kindern, auch als Potenzial für eine erneute Wohneigentumsbildung im Bestand. Die Herausforderungen bestehen darin, die Potenziale zu erkennen, zu fördern und Hemmnisse abzubauen, die im Wesentlichen in einem unzureichenden alternativen Wohnungsangebot für ältere Eigentümer und planungsrechtlichen Restriktionen für den Ausbau von Wohnflächen bestehen. Auch eine unzureichende Infrastruktur für alternde wie auch neue nachrückende Eigentümerhaushalte kann im Einzelfall als weitere Hürde wirken.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Verbesserte Ausnutzung des vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbestandes / Milderung des Allokationsproblems im älteren Eigenheimbestand aufgrund von Unterbelegung durch ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Aktivierung von familiengerechtem Wohnraum

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Monitoring räumlicher Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand

- Die Auswertung von Adressen im Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand, die anlässlich der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes durchgeführt wurde, hat räumliche Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand identifiziert. Somit ist eine wichtige Voraussetzung für eine ggf. notwendige Unterstützung im Generationenwechsel vorhanden.
- Im weiteren Unterstützungsprozess kommt es darauf an, begünstigende Voraussetzungen für einen Generationenwechsel zu identifizieren und bei Fehlen derselben diese zu schaffen. Dazu gehört zum einen die Prüfung, ob altersgerechte Wohnalternativen im unmittelbaren Wohnumfeld vorhanden sind, und bei Bedarf bei der Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen unterstützend tätig zu sein (s. Kap. 8.8.2). Zum anderen ist die wohnungsnaher Infrastruktur ggf. zu ergänzen oder die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten, medizinischer Infrastruktur (Ärzte, Apotheken), Kitas und Grundschule (für Nachrückerhaushalte) zu verbessern. Des Weiteren sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an heutige Wohnansprüche zu überprüfen und ggf. nachzuziehen.
- Da sich im Zeitverlauf die räumlichen Schwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels verändern, weil neue Gebiete und Quartiere hinzukommen können und bestehende im Zuge des Wechsels entfallen, ist ein Monitoring der Schwerpunkte mindestens alle 5 Jahre hilfreich.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Unterstützung beim Wohnungstausch / Verwaltung als „Tauschberatungspartner“

- Um eine bessere Wohnraumverteilung im Stadtgebiet zu erzielen und ältere Eigentümerhaushalte bei ihrem Wunsch zu unterstützen, das zu groß gewordene Familienheim gegen eine kleinere, komfortable altersgerechte Wohnung zu tauschen, wird nicht selten überlegt, ob **Wohnungstauschbörsen** einen relevanten Beitrag leisten können und ob es sich für eine Kommune lohnt, eine solche Börse ins Leben zu rufen. Die Programmierung und Pflege einer eigenen Plattform für die Wohnungstauschbörse und deren Pflege, insbesondere im Hinblick auf die Kontoverwaltung und Prüfung der Anzeigen, sind jedoch erfahrungsgemäß aufwändig. Namhafte Städte wie München oder Düsseldorf, denen selbst ein hohes Interesse an einer effizienten Nutzung des vorhandenen Wohnraums unterstellt werden kann, haben sich daher an kommerziell betriebene Plattformen wie z.B. Tauschwohnungen.com angeschlossen. Doch die Wohnungstauschbörsen haben den Nachteil, dass sie umzugswilligen älteren Haushalten keine Unterstützung in der Verwertung ihrer eigenen Immobilie bieten und sie in vielen Fragestellungen eines Immobilienverkaufs nicht unterstützen.
- Die Aktivierung der Freisetzungspotenziale erfolgt nicht von allein, sondern benötigt zusätzliche Unterstützung. Dabei sind die Fragestellungen, mit denen ein älterer Haushalt konfrontiert wird, komplex. Schließlich ist es erforderlich, das bisherige, selbst genutzte Einfamilienhaus an eine jüngere Familie zu einem angemessenen Preis zu veräußern und zugleich eine passende Wohnung idealerweise im angestammten bisherigen Wohnumfeld zu finden, die den eigenen Ansprüchen und Anforderungen hinsichtlich Größe und Barrierefreiheit/-armut und dem zur Verfügung stehenden Budget genügt. Häufig sind Haushalte mit dieser Frage „überfordert“, weil sich keine alternativen passenden Wohnungsangebote finden und womöglich die altersgerechte Umgestaltung des eigenen Haushalts als doch zweckmäßiger herausstellt, um einen möglichst langen Verbleib dort – unter Nutzung weiterer unterstützender und ggf. auch pflegerischer Dienstleistungen – zu ermöglichen.
- In diesen Situationen könnte eine neutrale, **behördliche Beratungsstelle als „Tauschberatungspartner“**, bspw. angedockt an den Fachbereich 61 Planen und Wirtschaftsförderung, die unterschiedlichen Perspektiven einnehmen und mit den bereits vorhandenen Erkenntnissen über das Grundstück aus den Bauakten, zu den Möglichkeiten bspw. einer Erweiterung und Hinterlandbebauung bis hin zur gutachterlichen Wertermittlung umfangreiche Hilfestellungen leisten.
- Hinzu kommt, dass eine solche behördliche Beratungsstelle das bestehende Netzwerk für diese Aufgabenstellung hin ausrichten kann, d.h. die Einbindung des Sozialamtes und der Sozialverbände mit Unterstützungsleistungen sowie weitere öffentliche Angebote und Anlaufstellen für Bürgerinnen und Bürger, bis hin zur Vermittlung von Kontakten an Wohnungsanbieter / Hausverwaltungen, die altersgerechte und auch für Senioren/-innen geeignete Angebote zur Verfügung stellen.
- Diese Beratungsstelle könnte auch Kontakte zu jungen Familienhaushalten herstellen, die Interesse an dem Erwerb oder der Nutzung eines Einfamilienhauses in einem gewachsenen Quartier haben und den anstehenden Wechselprozess moderieren. Mit einer solchen Beratungsstelle sollte es eher möglich sein, die vorhanden Potenziale, die durch den Generationenwechsel entstehen, zu nutzen und die ablaufenden Prozesse planbarer und für alle beteiligten Haushalte reibungsloser zu gestalten.

8.8.2. Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen unterstützen

Herausforderungen

Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen in Haltern am See wird aufgrund des demografischen Wandels aller Wahrscheinlichkeit enorm zunehmen. Schon derzeit ist ein unzureichendes Wohnungsangebot festzustellen. Daher ist der Ausbau von Wohnformen im Alter für alle gesellschaftlichen Schichten anzustreben. Für Menschen mit Unterstützungsbedarf ermöglicht der Verbleib in einer altersgerechten Wohnung mit entsprechender ambulanter Versorgung eine längere selbständige Lebensführung. Gleichzeitig können dadurch die Kosten für eine sonst notwendige Unterbringung in einer Pflegeeinrichtung eingespart werden.

Die Schaffung eines altersgerechten oder barrierefreien Wohnungsangebotes im gewohnten Wohnumfeld von Seniorenhaushalten erleichtert den Wohnungswechsel. Erfahrungsgemäß können dadurch Umzugsketten in Gang gesetzt werden, wodurch freiwerdende Bestandseigenheime oder größere Miet- und Eigentumswohnungen als Wohnraumangebote für (junge) Familien verfügbar werden.

Bauvorhaben, die geeignet sind, altersgerechte Wohnformen zu schaffen, und an Standorten mit einer guten wohnungsnahen Infrastruktur errichtet werden, sind aus den genannten Gründen zu begrüßen und zu unterstützen.

Übergeordnete Ziele der Strategie / der Maßnahme

- Schaffung eines hinreichenden Angebotes an Wohnformen im Alter
- Förderung des Generationenwechsels im Bestand alternder Eigenheimsiedlungen bzw. im alternen Wohnungsbestand

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Investoren in der Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen beraten und unterstützen

- Die Informationen zu den im vorliegenden Handlungskonzept identifizierten Fokusräumen des bevorstehenden Generationenwechsels werden mit Blick auf mögliche Unterstützungsbedarfe weiter ausgebaut. Es werden Informationen über die Art und Qualität des Wohnungsbestandes⁶⁰ und die Infrastrukturausstattung zusammengetragen (Angebote der Nahversorgung, Bus, Arzt, Apotheke für die Zielgruppe der Senioren / Kita, Grundschule, Nahversorgung und Bushaltestelle für Nachrücker-Familien) und bewertet. Aus den Ergebnissen wird abgeleitet, ob und in welchen Fokusräumen ggf. vorhandene Handlungsbedarfe in der Anpassung des Wohnungsbestandes⁶¹ und in der Infrastruktur vorhanden sind (z.B. fehlende Bushaltestelle).
- Identifizierte Anpassungsbedarfe, die kommunal bearbeitet werden können, werden in die zuständigen Fachplanungen eingebracht.
- Bedarfe in der Schaffung altengerechter Wohnformen adressiert die Stadt Haltern am See an interessierte Projektentwickler. Hierzu nutzt sie z.B. das Dialogformat des Halteiner Wohnungswirtschaftlichen Forums (vgl. Kap. 8.9.1).

⁶⁰ Betreffend Baualter und Modernisierungsbedarf, ggf. Wohnungsgrößen, Angebot an altersgerechten Wohnformen im näheren Umfeld

⁶¹ z.B. Bestandsausbau zur familiengerechten Vergrößerung der Wohnfläche, fehlendes Angebot an altengerechten Wohnalternativen

- Die Stadt berät alle interessierten Projektentwickler bei entsprechenden Neu- oder Umbauvorhaben, unterstützt bei der Standortsuche und bei der Schaffung von Baurecht. Bei der Standortsuche und -beratung wird die erforderliche Nähe bzw. Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten (Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeit vor Ort u. ä.) beachtet.
- Bei der Beratung von Projektentwicklern wird auf die vielfältigen Formen und Bedarfe altersgerechten Wohnens hingewiesen, die von barrierefreien Wohnungen mit altersgerechter Ausstattung und einem gewissen Serviceangebot (Winterdienst, Treppenhausreinigung etc.) bis hin zu dem Betreuten Wohnen mit integriertem Hausnotruf und ggf. angeschlossenen Tagespflegemöglichkeiten reichen.
- Bei der Schaffung einer betreuten Wohnanlage wird berücksichtigt, dass sie in der Regel einen größeren Einzugsbereich benötigt, um eine gute Auslastung zu erfahren. Auch sollten nach Möglichkeit gewisse Standortkriterien erfüllt sein: hinreichende Grundstücksgröße, gute ÖPNV-Anbindung sowie gute Nahversorgung im Umfeld, Erholungsflächen und Grünraum in fußläufiger Nähe etc. Prädestiniert sind Standorte in der Innenstadt und den Stadtteilen, bei ausreichender Größe und Infrastrukturausstattung auch im unmittelbaren Umfeld der Fokusräume des Generationenwechsels.
- Die Bedarfe an altersgerechten Wohnformen in den identifizierten Fokusräumen des Generationenwechsels sind idealerweise durch den Wohnungsneubau auf geeigneten Flächen, falls vorhanden auch durch den Umbau geeigneter Bestandsgebäuden zu decken. Bei kleinen Quartieren kann bereits die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit durchgängig barrierefreien Wohnungen und Außenanlagen eine interessante Wohnalternative für Seniorenhaushalte bieten, bestenfalls errichtet in Kombination mit einem integrierten Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen und einem Raum für Gemeinschaftsaktivitäten, der ggf. von einem Wohlfahrtsträger oder Verein bespielt wird.

8.8.3. Schaffung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen

Herausforderungen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind nicht nur für einige Seniorenhaushalte eine bevorzugte Wohnalternative, um in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten die eigenen Vorstellungen von einem nachbarschaftlichen Miteinander zu leben. Die Entstehung und Umsetzungen von Wohnprojekten setzt häufig eine längere Zeit des Formulierens gemeinsamer Wohnvorstellungen, der Gruppenfindung und der Klärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen voraus. Die Projektgruppen sind aufgrund des benötigten Zeitaufwandes gegenüber Privatinvestoren bei der Grundstücks- und Immobiliensuche benachteiligt. Um diesen Nachteil abzumildern, bedarf es der kommunalen Unterstützung.

In Haltern am See wurden bereits zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgreich umgesetzt: die Genossenschaft LiNa – Leben in Nachbarschaft eG sowie der Verein BuntesWohnenHaltern e.V.⁶². Mindestens eine weitere Wohnprojektgruppe sucht nach einer geeigneten Immobilie.

Kommunen, die diese Wohnform fördern möchten, berücksichtigen in geeigneten Baugebietsausweisungen auf kommunalen Grundstücken die Errichtung solcher Projekte, indem sie ein gemeinschaftliche Wohnzwecke geeignetes Grundstück vorsehen und dieses für einen gewissen Zeitraum für den Zeitraum der Projektentwicklung reservieren (sogenannte „An-die-Hand-Gabe“). In dieser Zeit kann die Projektgruppe mit dem Bauträger Details zum Planungsrecht und zur Projektfinanzierung klären, ohne den Verkauf des Grundstücks an Dritte befürchten zu müssen.

⁶² Vgl. Website <https://lina-haltern.de/> sowie <https://www.bunteswohnenhaltern.de/>

Vorteilhaft ist hierbei, dass auch Projekte mit ausgeprägter sozialer Ausrichtung und umfangreichen Abstimmungsprozessen eine reelle Chance zum Immobilienerwerb gegenüber finanziell gut aufgestellten Projektentwicklern erhalten.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Vielfältige barrierefreie und -arme Wohnformen im Alter schaffen
- Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen

Empfehlenswerte Maßnahme: Neue Wohnformen bei Baugebietsausweisungen berücksichtigen

- Bei der Vergabe kommunaler Wohnungsbaugrundstücke werden einzelne geeignete Grundstücke im Rahmen der „An-die-Hand-Gabe“ für Wohnprojekte reserviert und veräußert. Das bedeutet, dass interessierte Wohnprojekte das Recht erhalten, ein betreffendes Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu planen und ihr Projekt zu entwickeln, bevor eine endgültige Entscheidung über den Verkauf bzw. die Vergabe getroffen wird. Wie sowas aussehen kann, zeigt die Stadt Bonn im Stadtteil Beuel in ihrem jüngst ausgewiesenen Quartier "Wohnpark II"⁶³.
- Auch die Vergabe eines kommunalen Grundstücks in Erbpacht (Erbbaurecht) ist im Einzelfall in Erwägung zu ziehen, um die Anfangsinvestition für die Wohnprojektgruppe zu minimieren, sozial orientierte Projekte zu fördern und langfristig kommunalen Grundbesitz zu sichern.

8.9. Handlungsfeld: Kommunikativen Prozess und Monitoring fortsetzen

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums
- Fortführung der Analysen zum Wohnungsmarkt und der Prognosen zur zukünftigen Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf
- Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen

8.9.1. Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Fortgesetzte gemeinsame Anstrengungen zur kontinuierlichen Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Haltern am See und Umsetzung der Ziele des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Fortführung des Wohnungswirtschaftlichen Forums

- Das Wohnungswirtschaftliche Forum Haltern am See ist ein noch junges Netzwerkformat, das den Austausch zwischen Halteiner Bauträgern und der kommunalen Wirtschaftsförderung fördert. Als informelles Instrument der Wirtschaftsförderung soll es sich als bewährte Plattform für den Dialog etablieren.
- Der gemeinsame Austausch im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Forums ermöglicht es, Themen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu betrachten und gemeinsam an neuen, umsetzbaren Ansätzen und Lösungen für die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu arbeiten. Um das

⁶³ Vgl. hierzu https://anderswohnenbonnev.de/?page_id=13

Wohnungsangebot in Haltern am See qualitativ und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ist die Stadt Haltern am See auf das Engagement und die Zusammenarbeit mit den im Forum vertretenen Akteurinnen und Akteure angewiesen.

- Das Forum tagt mindestens einmal jährlich, wird vom Fachbereich 61 organisiert und auf Leitungsebene moderiert.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Präsenz auf Immobilienmessen

- Um die Stärken des Wohnstandortes Haltern am See in der Region bekannter zu machen und bei Bürgern aus der Region für einen Zuzug nach Haltern zu werben, bietet sich die Teilnahme an einer Immobilienmesse an, die die Zielgruppe der potenziellen Neubürgerinnen und -bürger erreicht.
- Die Maßnahme sollte aber erst ergriffen werden, wenn ein hinreichend bezahlbares Angebot an Wohnraum zur Miete und zur Wohneigentumsbildung (z.B. günstige Bauplätze für den Eigenheimbau) in Haltern am See vorhanden ist, mit dem geworben werden kann. Derzeit verhält sich die Situation (vgl. Kap. 4) so, dass die Nachfrage in allen Altersgruppen das vorhandene bezahlbare Wohnungsangebot bei Weitem übersteigt.

8.9.2. Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Herausforderungen

Das Handlungskonzept Wohnen hat die zentralen Herausforderungen in der Weiterentwicklung des Halte-ner Wohnungsmarktes und dazu Zielwerte und empfehlenswerte Maßnahmen benannt. Ein Monitoring kann zu einer effizienteren Wohnungsmarktsteuerung und zur frühzeitigen Erkennung von unvorhergesehenen Marktentwicklungen beitragen.

Übergeordnetes Ziel der Strategie / der Maßnahme

- Überprüfung der Gültigkeit der Analysen und Prognosen
- Überprüfung der Umsetzung der formulierten Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen

1. Empfehlenswerte Maßnahme: Fortführung der Analysen zum Wohnungsmarkt und der Prognosen zu Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf

- Es ist zu empfehlen, die prognostizierte Einwohnerentwicklung und das empfohlene Bautätigkeitsniveau jährlich mit der realen Entwicklung abzugleichen und die Differenz sachorientiert zu bewerten. Sollte dabei festgestellt werden, dass die reale Entwicklung und prognostizierte bzw. angestrebte Entwicklung zu stark voneinander abweichen, ist eine Überprüfung der Handlungsinstrumente in Erwägung zu ziehen.
- Vorgeschlagen wird außerdem, das Handlungskonzept Wohnen in einem regelmäßigen Turnus von rd. 3 bis 5 Jahren fortzuschreiben, um die Ausgangslage am Wohnungsmarkt jeweils aktuell zu bewerten und die einst vorgeschlagenen Maßnahmen nachzujustieren bzw. an neue, aktuelle Herausforderungen anzupassen.

2. Empfehlenswerte Maßnahme: Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen

- Für ein Monitoring zentraler Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen bestehen in Haltern am See beste Voraussetzungen. Die zur Deckung der prognostizierten Wohnungsbedarfe notwendigen

Baufertigstellungen und die Zahl der zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer notwendigen preisgebundenen Wohnungen gehören zu diesen Zielwerten. Sie werden bereits in den verschiedenen Fachdienststellen der Verwaltung laufend nachgehalten. Eine Fortsetzung dieser Praxis ist zu empfehlen.

9. Anhang zu methodischen Erläuterungen

9.1. Wohnungsannoncenauswertung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportals ImmobilienScout24 dar. Die Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 ermöglicht dabei sowohl Aussagen zur Angebots- als auch zur Nachfragesituation.

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 und in Tabellen / Grafiken entweder als „Hits“ oder als „Nachfrageindikator“ benannt. 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 Objekt 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. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Bei den Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei ImmobilienScout24 inseriert wird. Erfahrungsgemäß werden sehr preisgünstige Wohnungen, die häufig „unter der Hand“ weitervermittelt werden, nicht einbezogen. 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.

Für die Stadt Haltern am See wurden alle Inserate vom 1. Quartal 2014 bis zum 3. Quartal 2023 berücksichtigt. Dadurch zeigen sich nicht alle aktuellen Marktgeschehnisse in der Wohnungsannoncenauswertung. Ergänzend wurden Expertengespräche geführt.

