

# Wohnraumversorgungskonzept

## Gemeinde Südlohn

### Ergebnisbericht

Bochum, den 25.01.2021

**Auftraggeber:**

Gemeinde Südlohn

**Ansprechpartner:**

Dirk Vahlmann

Leiter des Amtes Bauen und Planen

Tel.: 02862 - 582-60

E-Mail: dirk.vahlmann@suedlohn.de

Ludger Butenweg

Amt Bauen und Planen

Tel.: 02862 - 582-61

E-Mail: ludger.butenweg@suedlohn.de

**Vorgelegt von:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerin:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Tel.: 0234 - 890 34-24

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

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

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Zielsetzung .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Analyse des Wohnungsmarktes.....</b>	<b>9</b>
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen .....	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen .....	14
2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung .....	16
2.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten.....	23
2.4.1 Der Markt für Mietwohnungen .....	23
2.4.2 Der Markt für Eigenheime.....	24
2.4.3 Der Markt für Eigentumswohnungen.....	25
2.5. Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihre Versorgungssituation .....	28
2.5.1 Überblick über Zielgruppen und ihre Wohnsituation .....	28
2.5.2 Versorgung einkommensschwacher Haushalte .....	31
<b>3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs.....</b>	<b>37</b>
3.1. Vorgehensweise .....	37
3.2. Bevölkerungsprognose .....	38
3.3. Haushaltsprognose .....	41
3.4. Wohnungsbedarfsprognose .....	42
3.5. Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter .....	46
<b>4. Wohnbauflächenbilanzierung und Bedarfsdeckungsanalyse.....</b>	<b>52</b>
4.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven.....	52
4.1.1 Überblick über die Flächenreserven.....	52
4.1.2 Kennwerte zur Ermittlung der Bebauungspotenziale.....	55
4.1.3 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale .....	56
4.2. Bedarfsdeckungsanalyse .....	58
<b>5. Marktbewertung .....</b>	<b>62</b>
<b>6. Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>66</b>
6.1. Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung.....	66
6.2. Empfehlungen in den Handlungsfeldern .....	67
6.2.1 Handlungsfelder im Überblick .....	67
6.2.2 Breites Spektrum an Wohnungsangeboten schaffen .....	68
6.2.3 Verbessertes Baulandmanagement.....	70
6.2.4 Sicherung preisgünstigen Wohnraums .....	71
6.2.5 Stärkung des Wohnens in den Ortskernen .....	73
6.2.6 Übersicht der Handlungsfelder und dazugehöriger Handlungsempfehlungen .....	75
<b>7. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>76</b>
<b>8. Anhang.....</b>	<b>77</b>

## Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung der Bevölkerung in Südlohn 2011-2018.....	9
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung s im regionalen Vergleich 2011-2018.....	10
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	10
Abbildung 4:	Wanderungsverflechtungen Südlohns.....	11
Abbildung 5:	Wanderungssaldo nach Altersgruppen.....	12
Abbildung 6:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Südlohn 2011 – 2019 .....	14
Abbildung 7:	Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent .....	16
Abbildung 8:	Baufertigstellungen von Wohnungen .....	18
Abbildung 9:	Baufertigstellungen nach Teilmärkten .....	18
Abbildung 10:	Durchschnittliche Baufertigstellungen in Bezug zum Wohnungsbestand (Prozent pro Jahr) .....	19
Abbildung 12:	Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preissegmenten .....	21
Abbildung 13:	derzeitige Lage am Mietwohnungsmarkt.....	24
Abbildung 13:	derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser..	25
Abbildung 13:	derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen .....	26
Abbildung 13:	Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung .....	29
Abbildung 15:	Versorgungssituation von Zielgruppen in Südlohn 2020 .....	31
Abbildung 15:	Einkommensschwache Haushalte in Südlohn 2019 .....	32
Abbildung 16:	Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Südlohn 2019.....	33
Abbildung 18:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte .	34
Abbildung 20:	Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose .....	37
Abbildung 21:	Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Südlohn .....	39
Abbildung 22:	Entwicklung der Altersstruktur in Südlohn bis 2039 .....	40
Abbildung 23:	Prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Südlohn .....	42
Abbildung 24:	Prognostizierte Haushaltgrößen in Südlohn.....	42
Abbildung 25:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 .....	43
Abbildung 26:	Jährlicher Neubaubedarf.....	44
Abbildung 26:	Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten .....	45
Abbildung 26:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes .....	46
Abbildung 27:	Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte .....	48
Abbildung 27:	Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumförderung für Südlohn .....	48
Abbildung 38:	Zusatzförderung für besondere Vorhaben .....	49
Abbildung 28:	Wohnraumnachfrage im Alter.....	49
Abbildung 30:	Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten	53
Abbildung 30:	Wohnbauflächenpotenziale nach Teilmärkten.....	57
Abbildung 32:	Bilanzierung der Wohnbaureserveflächen nach Teilmärkten	58
Abbildung 33:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten .....	59
Abbildung 33:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten .....	60

Abbildung 29: Bedarfe am Südlohner Wohnungsmarkt.....	62
Abbildung 30: Herausforderungen am Südlohner Wohnungsmarkt .....	65
Abbildung 40: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung.....	66
Abbildung 46: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktentwicklung Südlohns .....	67
Abbildung 46: Vielseitige Wohnungsbedarfe in Südlohn .....	69
Abbildung 47: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Breiteres Spektrum an Wohnungsangeboten schaffen“.....	70
Abbildung 47: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Verbessertes Baulandmanagement“ .....	71
Abbildung 47: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Sicherung preisgünstigen Wohnraums“ .....	73
Abbildung 47: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Stärkung des Wohnens in den Ortskernen“ .....	75
Abbildung 47: Überblick über die Handlungsempfehlungen .....	75

## Tabellen

Tabelle 1:	Wanderungsbilanz mit den Niederlanden .....	12
Tabelle 2:	Kaufkraftindex 2018 im regionalen Vergleich .....	15
Tabelle 3:	Wohnungsbestand im regionalen Vergleich .....	17
Tabelle 4:	Übersicht der Kauffälle von unbebauten Grundstücken .....	19
Tabelle 5:	Veränderungen des Grundstückspreisniveaus für individuellen Wohnungsbau 2015 = 100% .....	20
Tabelle 6:	Grundstückspreisniveau für individuellen Wohnungsbau zum 01.01.2019 .....	20
Tabelle 7:	Angebot an Eigenheimen .....	22
Tabelle 8:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug .....	32
Tabelle 10:	Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II .....	35
Tabelle 14:	Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten	53
Tabelle 14:	Freie Grundstücke in aktuellen Bebauungsplan-Umsetzungen .....	54
Tabelle 15:	Baulückenverdachtsflächen .....	55
Tabelle 16:	Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen .....	56
Tabelle 17:	Wohnbauflächenpotenziale nach Ortsteilen .....	57
Tabelle 18:	Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Ortsteilen .....	59
Tabelle 16:	Mietwohnungsangebot nach Preisklassen.....	78
Tabelle 17:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen .....	78
Tabelle 19:	Angebot an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern nach Wohnfläche .....	79
Tabelle 20:	Angebot an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern nach Grundstücksflächen.....	79

## 1. Einleitung und Zielsetzung

Die Gemeinde Südlohn, im Kreis Borken nahe der niederländischen Grenze gelegen, besteht aus den beiden Ortsteilen Südlohn und Oeding und verfügt über eine Vielzahl an Lagequalitäten. Bewohner profitieren einerseits von der guten Infrastruktur in beiden Ortsteilen, andererseits von dem ländlichen Ambiente des Wohnstandortes sowie moderaten Preisen für Baugrundstücke und Mietwohnungen. Südlohn ist deshalb ein beliebter Wohnstandort in der Region. Diese Attraktivität hat unter anderem dazu geführt, dass die Gemeinde ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnet, die Wohnungsnachfrage gestiegen ist und sich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine gewisse Marktanspannung ausgebreitet hat. Die Sorge darum, dass sich diese Prozesse nachteilig auf die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auswirken und Versorgungsengpässe hervorrufen können, war für die Gemeinde ein Grund dafür, sich im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes einen Überblick über die örtliche Wohnungsmarktsituation und zukünftige Entwicklungstrends zu verschaffen.

Mit Blick auf die Zukunft der Wohnraumversorgung in Südlohn sind auch die Auswirkungen langfristiger Trends abzuschätzen und daraus resultierende Wohnungs- und Handlungsbedarfe abzuleiten. Nicht nur der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, auch der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die wachsende Zahl älterer Menschen und die Wohnraumbedarfe im preisgünstigen Wohnen werden die Wohnraumnachfrage in Südlohn weiterhin beeinflussen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich barrierearmer und -freier Wohnungen. Im Hinblick auf die Versorgung weniger zahlungskräftiger Haushalte rückt auch in Südlohn die Bezahlbarkeit des Wohnraums wie auch die Frage, wie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ausgeweitet werden kann, verstärkt in den Fokus.

Das Handlungskonzept Wohnen soll für die Gemeinde Südlohn die örtliche Wohnungsmarktsituation in ihren verschiedenen Facetten und Trends analysieren, die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe vorausschätzen und die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik herausarbeiten. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der kommenden Jahre zu ermitteln. Das Konzept soll die kommunalen wohnungs- und sozialpolitischen Vorstellungen zum Ausdruck bringen und damit auch den Wohnungsmarktakteuren eine erhöhte Planungssicherheit bieten.

Zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Daten der Stadt und des statistischen Landesamtes IT.NRW, eine Wohnungsannoncenauswertung durch die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbe-

richt) und weitere Literatur. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren geführt.

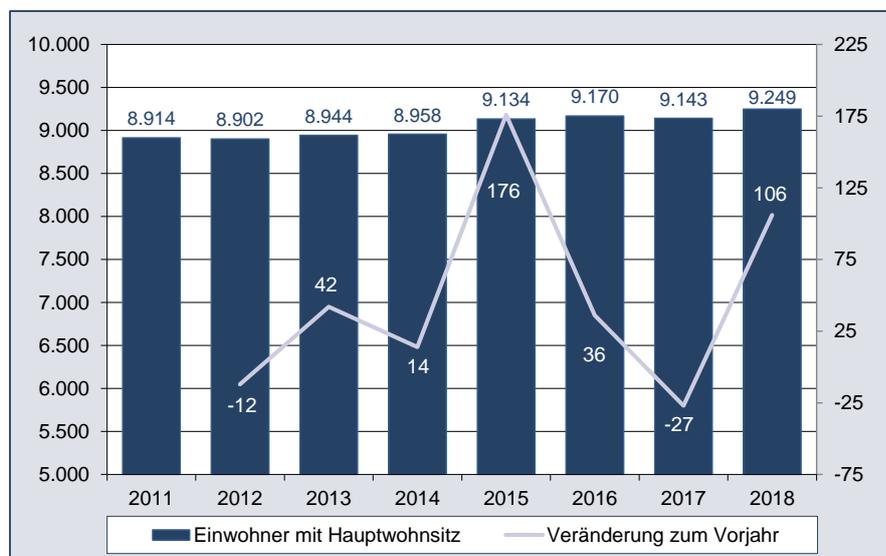
## 2. Analyse des Wohnungsmarktes

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

### 2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungsmarktes stellt die Einwohnerzahl und deren Entwicklung in den letzten Jahren dar. Die Bevölkerung in Südlohn ist seit 2011 um rd. 340 auf 9.249 Einwohner in 2018 gewachsen. Südlohn ist eine wachsende Gemeinde. Zwischen 2011 und 2018 nahm die Bevölkerungszahl um 2,7 Prozent zu. Die Zuwachsrate liegt bei durchschnittlich 48 Einwohnern pro Jahr. Das vergleichsweise hohe Bevölkerungswachstum im Jahr 2015 entspricht dem bundesweiten Trend und erklärt sich aus einer einmalig starken Außenwanderung.

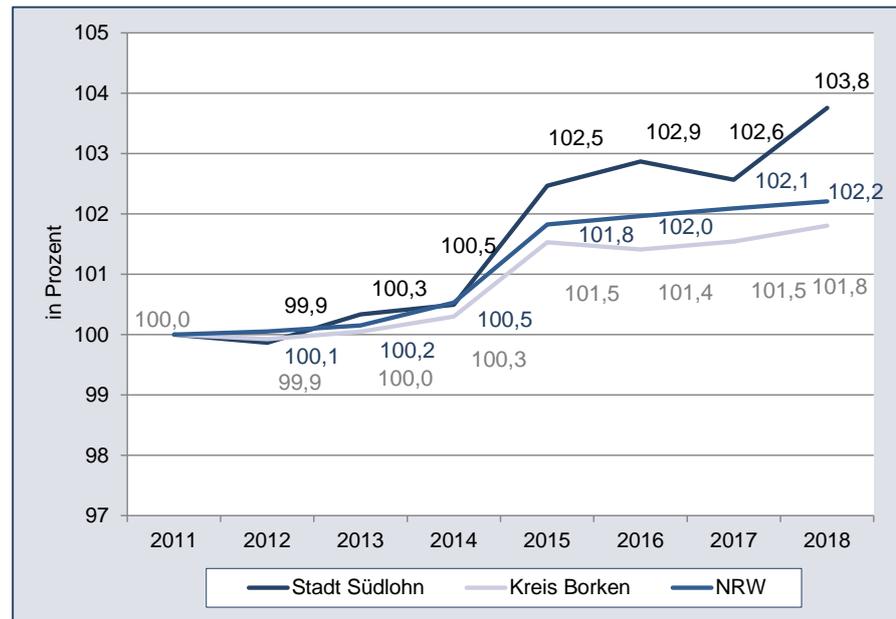
**Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Südlohn 2011-2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW (ab 2011: Datenfortschreibung auf Basis des Zensus 2011), eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich wuchs die Einwohnerentwicklung Südlohns doppelt so stark (rd. +4% in 2011-2018) wie in den Vergleichsräumen Kreis Borken und Nordrhein-Westfalen (jeweils rd. +2%).

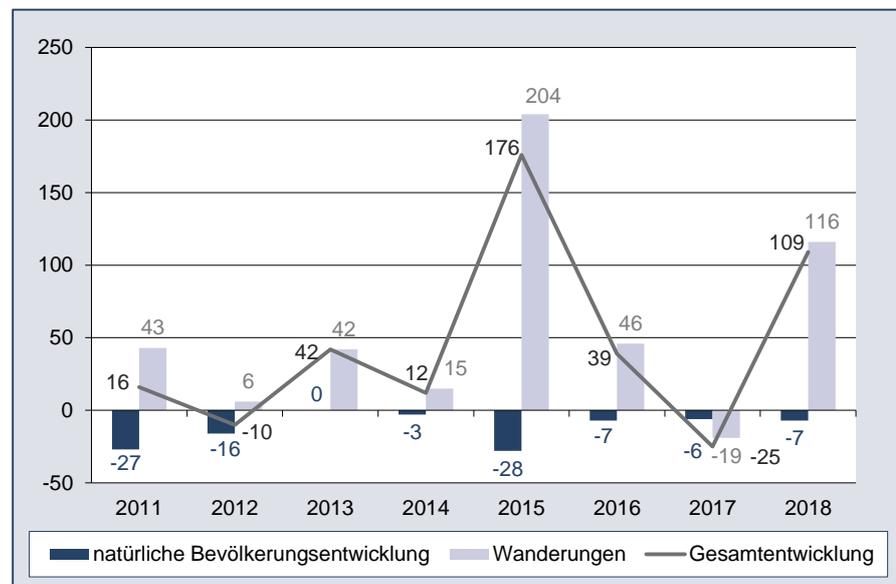
**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung s im regionalen Vergleich 2011-2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW (Index 2011= 100%), eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch zwei Determinanten bestimmt. So beeinflussen einerseits Geburten und Sterbefälle als natürliche Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl einer Stadt, andererseits wirken sich auch Wanderungen, also Zu- und Fortzüge nach und aus Südlohn, auf die Höhe des Einwohnerstands aus. In Südlohn zeigt sich, dass fast durchgehend hohe positiven Wanderungssalden für das Bevölkerungswachstum verantwortlich sind – die Ausnahme bildet lediglich das Jahr 2017. Die nur leichten Sterbefallüberschüsse, bedingt durch eine insgesamt junge Bevölkerungsstruktur, konnten durch die hohen Wanderungsüberschüsse mehr als kompensiert werden.

**Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung**

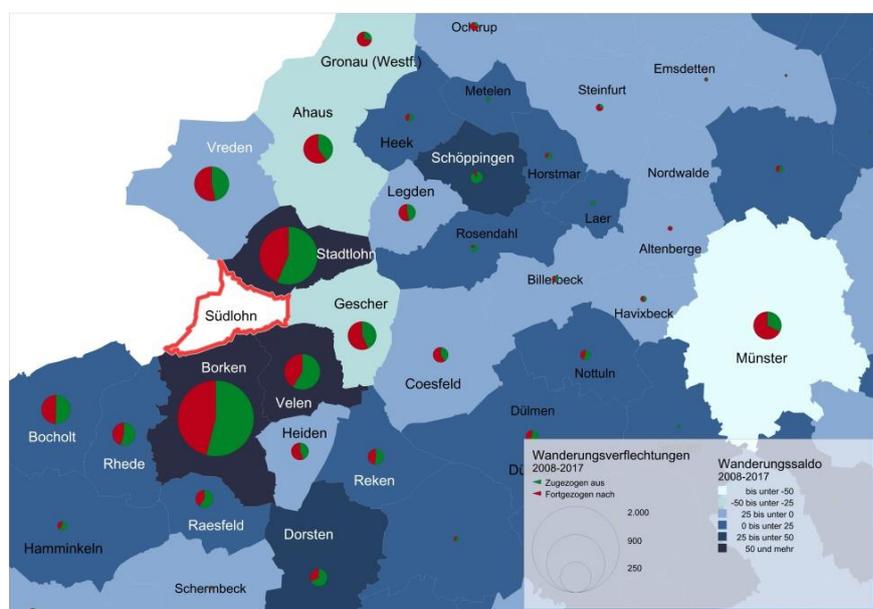


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Vergleicht man die Wanderungsverflechtungen Südlohns mit anderen Städten und Gemeinden in der Region, so wird deutlich, dass Südlohn Einwohner an nördliche gelegene Kommunen, an Gescher und an die Universitätsstadt Münster verliert. Wanderungsgewinne erzielt sie aus den südlich gelegenen Kommunen und aus Stadtlohn. Deutliche Zugewinne verzeichnet Südlohn aus Borken mit 835 Zugezogenen und 711 Fortgezogenen sowie aus Stadtlohn mit rd. 507 Zugezogenen und 391 Fortgezogenen im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017. Die stärksten Abwanderungen erfolgen Richtung Münster, Gescher und Ahaus. Während Wanderungen im Nahbereich in der Wanderungsmotivforschung generell wohnwertbedingt erfolgen, also eine Verbesserung der Wohnsituation leitendes Umzugsmotiv sind, basieren Wanderungen in weiter entfernte Regionen wie z.B. Münster in der Regel ausbildungs- oder arbeitsmarktbedingt.

Der Wanderungsaustausch mit den Kommunen in der Region ist unterschiedlich stark: Den intensiven Austausch von Bevölkerung hat Südlohn mit Borken, Stadtlohn, Velen, Gescher, Vreden und Bocholt.

**Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen Südlohns**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Betrachtung der Wanderungsbilanz von Südlohn mit den Niederlanden insgesamt zeigt zwischen 2015 und 2017 nur geringe Wanderungsbewegungen. Die Zu- und Fortzüge bewegen sich zwischen 11 und 16 Personen, während der Wanderungssaldo zuletzt ausgeglichen war. Das bedeutet, dass kaum ein Bevölkerungsaustausch mit den Niederlanden stattfindet und dieser einen unbedeutenden Einfluss auf Südlohn hat.

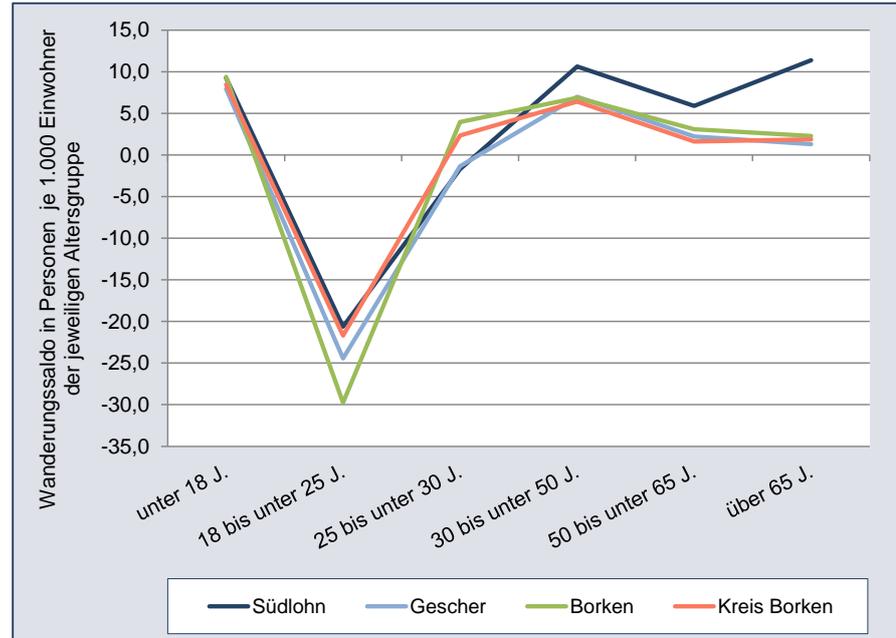
**Tabelle 1: Wanderungsbilanz mit den Niederlanden**

	Zuzüge	Fortzüge	Bilanz
	Personen	Personen	Personen
2017	11	11	0
2016	14	16	-2
2015	16	12	4

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Wanderungssaldo nach Altersgruppen über den Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 zeigt, dass Südlohn für viele Altersgruppen ein attraktiver Wohnstandort ist. So verzeichnet Südlohn bei Haushalten mit Kindern (unter 18 J.), bei den 30- bis unter 50-Jährigen (auch ohne Kinder), den Best Agern ab 50 Jahren sowie bei den Senioren einen Einwohnerzuwachs durch Wanderungen. Im Regionalvergleich wird besonders deutlich, dass Südlohn in den Altersgruppen ab 30 Jahren mehr Zuwachs durch Wanderungen erzielen kann als z. B. das benachbarte Gescher, die Stadt Borken oder der Kreis Borken. Hierin zeigt sich die besondere Attraktivität Südlohn als Wohnstandort für die große Altersgruppe der über 30-Jährigen.

Gleichzeitig ist in Südlohn, wie in allen kleinen Orten, bei den 18- bis unter 25-Jährigen ein negativer Wanderungssaldo festzustellen. Hier verliert Südlohn junge Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger an die Orte mit einem größeren Arbeitsmarkt oder einer Hochschullandschaft.

**Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Altersgruppen**


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

### **Zwischenfazit Soziodemografische Rahmenbedingungen**

- Südlohn ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren.
- Wanderungsgewinne erzielt Südlohn bei Familienhaushalten, Senioren und den Singles und Paare im Alter zwischen 30 und 65 Jahren.
- Während Südlohn im Zuge des Wanderungsaustausches aus den südlich gelegenen Kommunen und aus Stadtlohn an Einwohnern gewinnt, verliert es in den nördlich gelegenen Nahbereich und junge Erwachsene an die weiter entfernt liegenden Arbeitsmarkt- und Ausbildungsstandorte.

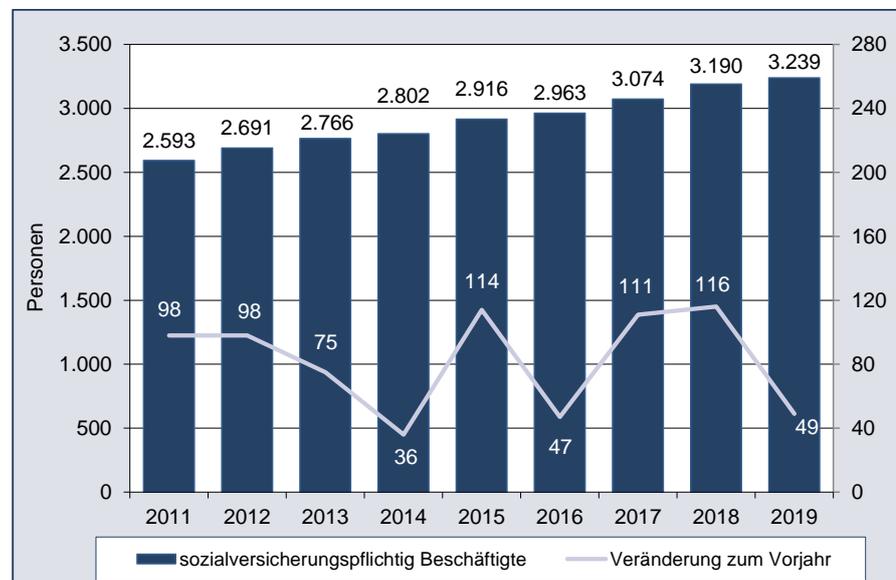
## 2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung einer Stadt hat maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Wohnstandortes und fließt daher in die Analyse mit ein.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Südlohn im Zeitraum von 2011 bis 2019. Insgesamt ist eine positive Entwicklung festzustellen, sodass 2019 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber 2011 um knapp 650 gestiegen ist, was einen Anstieg um 25 Prozent ausmacht. Der Zuwachs an Beschäftigung liegt demnach über dem Anstieg in NRW (+14 %) und im Kreis Borken (+18 %).

Insgesamt verzeichnet Südlohn 3.222 Auspendler (davon 648 in die Stadt Borken), die 2.449 Einpendlern gegenüberstehen (Quelle: IT.NRW, Stand 30.06.2018). Es besteht demnach ein Auspendlerüberschuss, d.h. es pendeln mehr Personen zur Arbeit von Südlohn in andere Städte als umgekehrt.

**Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Südlohn 2011 – 2019**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; 2019 = 30.06.

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Wohnkaufkraft der privaten Haushalte. Betrachtet wird die Kaufkraft üblicherweise in Relation zum Bundesdurchschnitt, der auf 100 gesetzt wird. In Südlohn beträgt der Kaufkraftindex 113,0. Er liegt damit sowohl über dem Bundesdurchschnitt als auch über dem Kaufkraftniveau des Landes und des Kreises Borken. Die Wohnkaufkraft ist damit in Südlohn überdurchschnittlich gut ausgeprägt und weist darauf hin, dass auch höherpreisige Immobilien ihre Käuferschicht finden.

**Tabelle 2: Kaufkraftindex 2018 im regionalen Vergleich**

Kaufkraftindex pro Haushalt 2018	
Nordrhein-Westfalen	100,0
Kreis Borken	109,3
Südlohn	113,0

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: GfK 2019, eigene Darstellung

### Zwischenfazit sozioökonomische Rahmenbedingungen

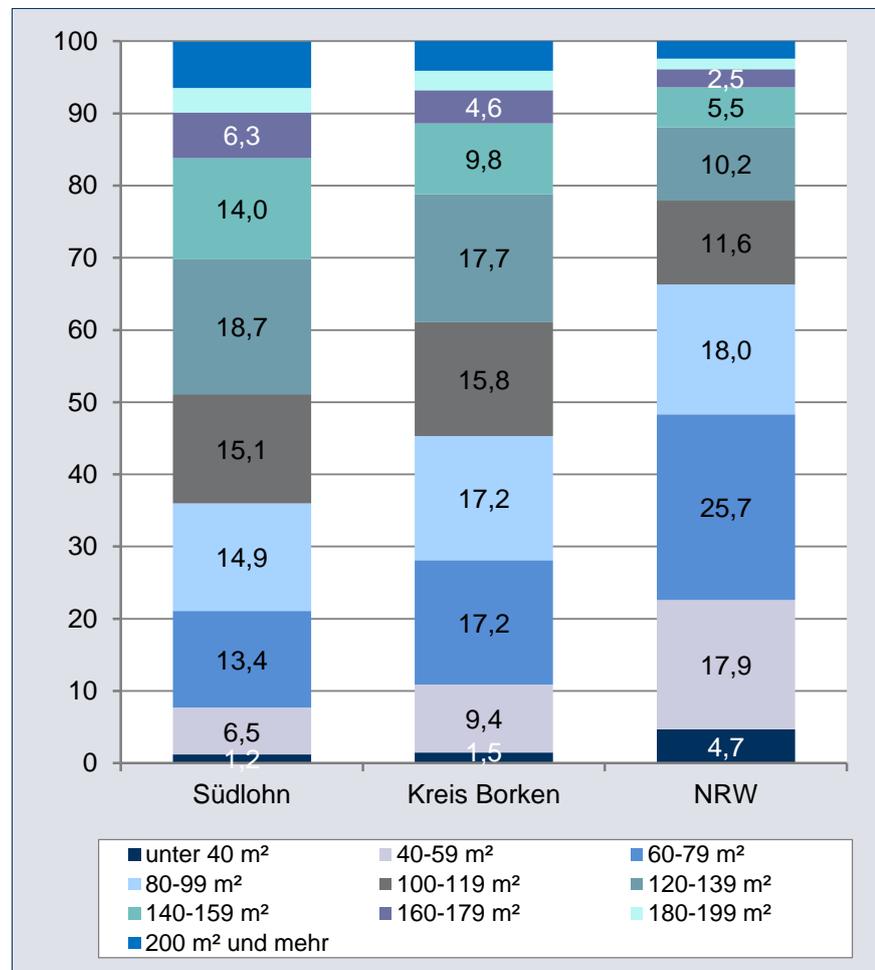
- Die Pendlerverflechtungen heben die Bedeutung der Gemeinde Südlohn als Wohnstandort hervor
- Allerdings ist das Arbeitsplatzangebot – gemessen an der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – überdurchschnittlich stark gewachsen und zeugt von einer sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung.
- Das im regionalen Vergleich erhöhte Kaufkraftniveau verweist für Südlohn auf eine zahlungskräftige Wohnungsnachfrage, die vielfach in die Wohneigentumsbildung investiert. Es darf darüber aber nicht vergessen werden, dass es sich um einen Durchschnittswert handelt und in Südlohn auch eine nennenswert große Gruppe an einkommensschwachen Haushalten lebt (vgl. hierzu Kap. 3.5)

### 2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Südlohn ist in der vergangenen Dekade im Zuge stetiger Neubautätigkeit auf 3.931 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2018 gewachsen. Der jährliche Zuwachs an Wohnungen (unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen) schwankt seit 2011 zwischen rd. 27 und 74 Wohnungen, für den Zeitraum von 2011 bis 2018 entspricht der Zuwachs im Bestand rd. 10 Prozent.

Kleine Wohneinheiten unter 60 m<sup>2</sup> machen am Südlohner Wohnungsmarkt nur 7,7 Prozent aus, was im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (22,6 %) und dem Kreisgebiet (10,9 %) deutlich weniger ist. Dafür sind etwa 30 Prozent der Wohnungen Südlohns mindestens 140 m<sup>2</sup> groß, ein Anteil, der über dem Kreisdurchschnitt (21,2 %) und dem Landesdurchschnitt (11,9 %) liegt. Das Übergewicht größerer Wohnungen lässt sich mit der Dominanz der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Südlohn erklären, denn im Jahr 2018 befinden sich rd. 80 Prozent aller Wohnungen in dieser Bauform.

**Abbildung 7: Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Vergleicht man weitere relevanten Kennziffern zum Südlohner Wohnungsmarkt mit denen des Kreises Borken und dem Landesdurchschnitt, zeigen sich weitere Unterschiede (s. nachstehende Tabelle): In Südlohn existieren mehr neuere

Wohnungen mit Baujahr ab 1996, dafür deutlich weniger Altbaubestände. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist hier wesentlich geringer als in den Vergleichsregionen, da ein höherer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden ist. Die Eigentumsquote lag zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Südlohn bei 65,7% und damit etwas höher als im Kreisdurchschnitt und deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts. Ähnlich verhält es sich mit dem Anteil an Wohnungen, die sich in Händen privater (Einzel-) Eigentümer befinden – dafür spielen Wohnungsunternehmen als Vermieter eine wesentlich geringere Rolle als zum Beispiel in den größeren Kommunen des Ruhrgebietes und der Rheinschiene. Und der Wohnungsleerstand lag zum Zeitpunkt des Zensus 2011 (neuere Werte liegen der amtlichen Statistik nicht vor) in Südlohn wie auch im Kreis Borken bei rd. zwei Prozent und damit deutlich unterhalb des Landesniveaus.

**Tabelle 3: Wohnungsbestand im regionalen Vergleich**

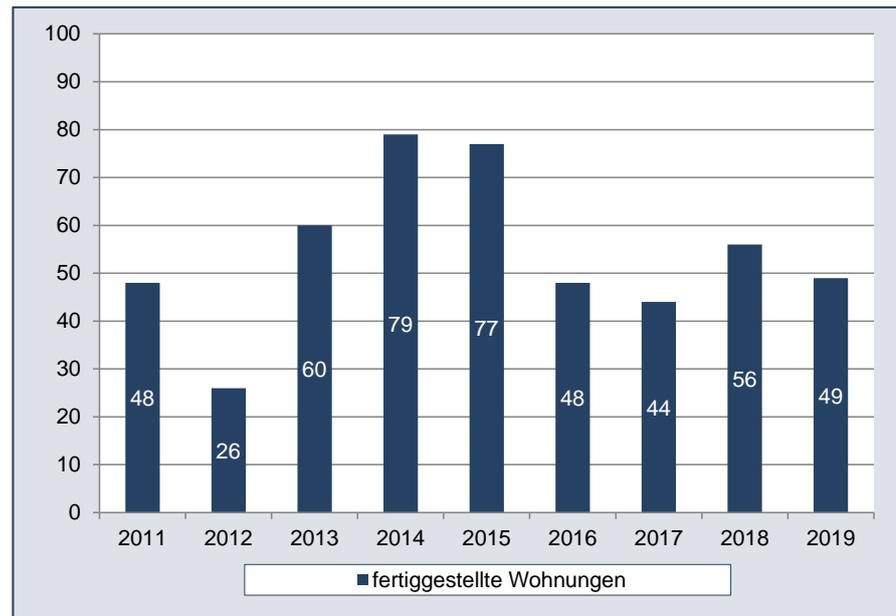
	Südlohn	Kreis Borken	NRW
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2018)	3.931	162.917	9.014.363
Anteil der Baualtersklassen 1949-1978 in Gebäuden mit Wohnraum	41,7	40,0	44,0
Anteil der Baualtersklassen vor 1919 in Gebäuden mit Wohnraum	2,9	5,1	11,5
Anteil der Bauklassen ab 1996 in Gebäuden mit Wohnraum	27,3	22,5	16,1
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2018)	17,8	27,6	56,3
Eigentumsquote (Stand 2011)	65,7	58,8	40,4
Anteil private (Einzel-) Eigentümer (Stand 2011)	95,3	93,4	83,2
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> (Stand 31.12.2018)	116,5	108,4	90,6
Wohnungsleerstand in % (Stand 2011)	2,1	2,0	3,6

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

### Bautätigkeit

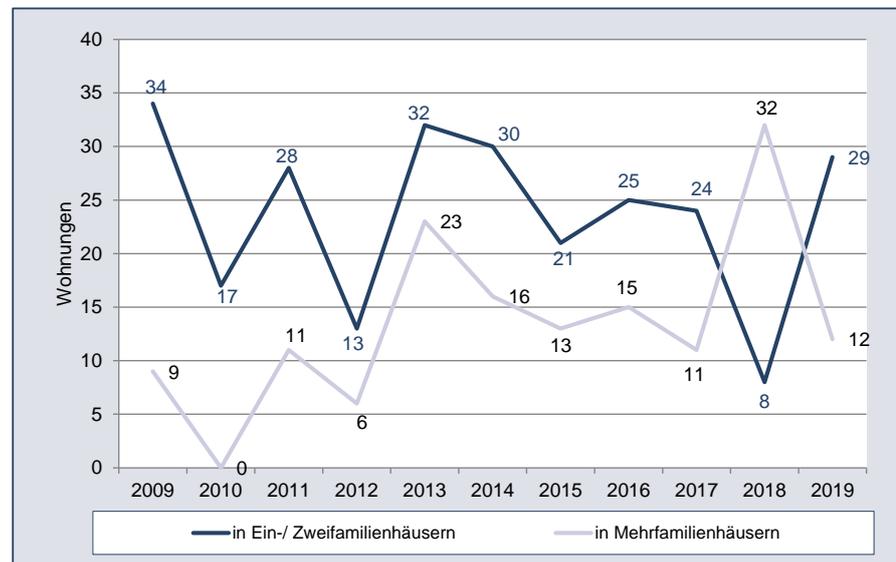
Die Baufertigstellungszahlen in Südlohn sind im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2019 schwankend. Die geringste Fertigstellungszahl ist im Jahr 2012 mit 26 fertiggestellten Wohneinheiten zu konstatieren, die höchste Zahl im Jahr 2014 mit 79 Fertigstellungen. Seit 2009 liegt die mittlere Bautätigkeit hingegen bei 51 Wohnungen pro Jahr, darunter durchschnittlich 28 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und rd. 23 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.

**Abbildung 8: Baufertigstellungen von Wohnungen**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; hier: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

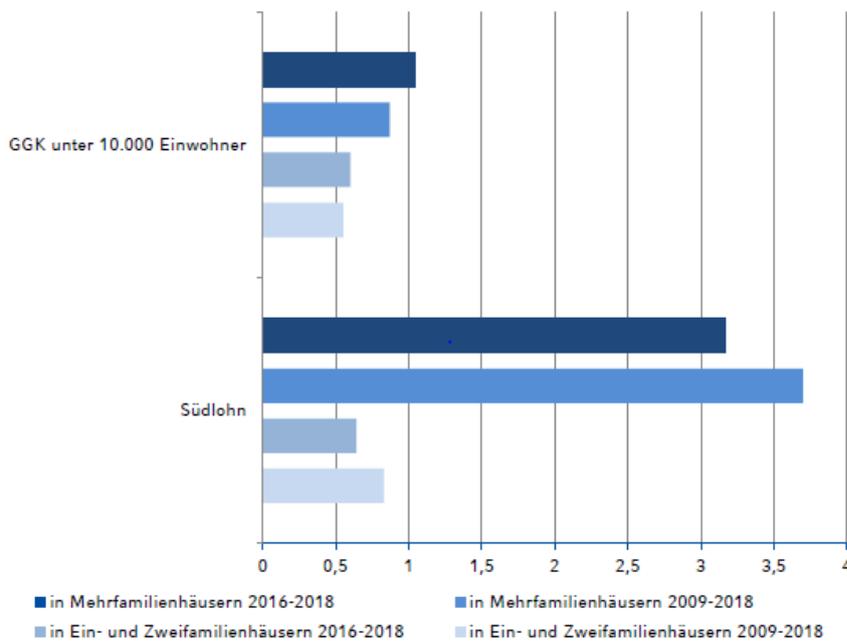
**Abbildung 9: Baufertigstellungen nach Teilmärkten**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; hier: Wohnungen in Wohngebäuden

Die folgende Abbildung zeigt die Bauintensität, d. h. die Höhe der Baufertigstellungen in Relation zum Wohnungsbestand. Beim Vergleich Südlohns mit der Bauintensität aller Gemeinden der Größenklasse unter 10.000 Einwohner in NRW fällt auf, dass die Bautätigkeit in Südlohn deutlich höher war und dies auf einen weit überdurchschnittlichen Zuwachs an Wohnungen im Geschosswohnungsbau zurückzuführen war. Im Zeitraum 2016 bis 2018 wuchs dieser Bestand in Südlohn um 3,2 bis 3,7 Prozent pro Jahr, in der Gemeindegrößenklasse jedoch nur um jährlich 1,1 Prozent. Der Zuwachs im individuellen Wohnungsbau war demgegenüber nur unwesentlich höher als in der Gemeindegrößenklassen.

**Abbildung 10: Durchschnittliche Baufertigstellungen in Bezug zum Wohnungsbestand (Prozent pro Jahr)**



Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktprofil Südlohn S. 12; Lesehinweis: GGK – Gemeindegrößenklassen (Mittelwert)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht die Kauffälle, die Baulandpreise sowie die Preisentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren. Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses wird deutlich, dass in Südlohn im Jahr 2018 mehr Kauffälle von unbebauten Grundstücken zu konstatieren sind als in Bocholt und Vreden, die Stadt Borken hat hingegen mehr Kauffälle verzeichnet.

**Tabelle 4: Übersicht der Kauffälle von unbebauten Grundstücken**

	Kauffälle
Südlohn	75
Bocholt	71
Borken	119
Vreden	73

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken und Stadt Bocholt Grundstücksmarktbericht 2019; unbebaute Grundstücke: für Wohnungsbau, gewerbl. Bauflächen, Bauerwartungsland, Land-/Forstwirtschaft, sonstige Grundstücke

Betrachtet man die Veränderungen des Grundstückspreisniveaus für individuellen Wohnungsbau, zeigen sich Differenzen bei den einzelnen Kommunen des Kreises Borken. Südlohn sowie Südlohn-Oeding liegen mit einem Index von 117% bzw. 114% in 2018 gegenüber 100% in 2015 zusammen mit z.B. Ahaus, Heek und Stadtlohn in der Gruppe der kreisangehörigen Kommunen mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des Preisniveaus.

**Tabelle 5: Veränderungen des Grundstückspreisniveaus für individuellen Wohnungsbau 2015 = 100%**

	2018 im Vgl. zu 2015
Ahaus	114 %
Borken (Stadtkern)	111 %
Gescher	112 %
Gronau	109 %
Heek	121 %
Heiden	113 %
Isselburg	105 %
Legden	101 %
Raesfeld	108 %
Reken	105 %
Rhede	114 %
Schöppingen	113 %
Stadtlohn	122 %
<b>Südlohn</b>	<b>117 %</b>
<b>Südlohn-Oeding</b>	<b>114 %</b>
Velen	100 %
Vreden	113 %
Kreis Borken	110 %

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht Kreis Borken 2019, S. 94f.; eigene Darstellung

**Tabelle 6: Grundstückspreisniveau für individuellen Wohnungsbau zum 01.01.2019**

	Euro pro m <sup>2</sup> in guter Lage
Ahaus (Ortsteile-Stadtkern)	140-225
Borken (Ortsteile-Stadtkern)	110-240
Gescher	145
Gronau (Ortsteile-Stadtkern)	190-200
Heek	115
Heiden	225
Isselburg	125
Legden	95
Raesfeld	230
Reken	175
Rhede	190
Schöppingen	90
Stadtlohn	180
<b>Südlohn</b>	<b>130</b>
Velen	125
Vreden	185

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht Kreis Borken 2019, S. 76f.; eigene Darstellung

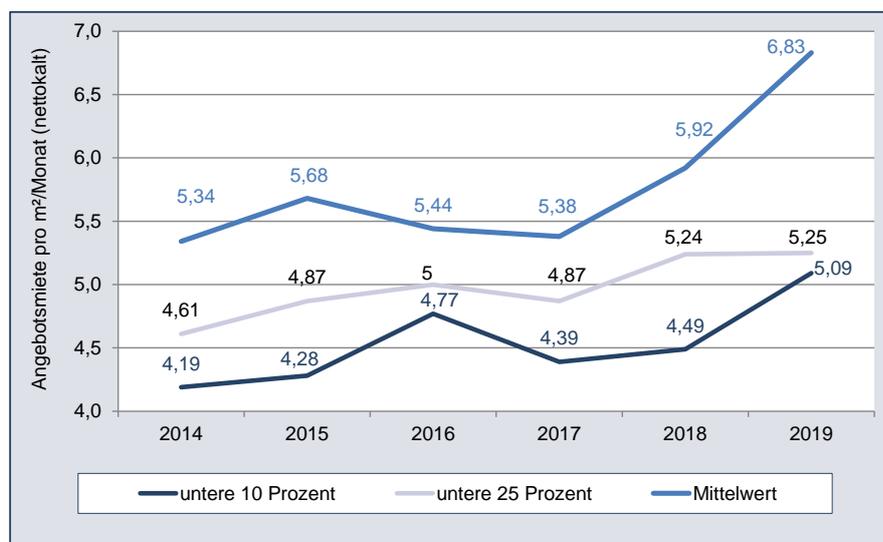
Das geringste Grundstückspreisniveau für individuellen Wohnungsbau besteht in Bezug auf eine gute Lage in den einwohnerschwächsten Gemeinden Schöppingen und Legden. Südlohn weist in guter Lage mit 130 Euro/m<sup>2</sup> ein Preisniveau auf, das im kreisweiten Vergleich im mittleren Bereich liegt. Ein deutlich

höheres Grundstückspreisniveau weisen die südlich gelegenen Gemeinden Heiden (225 Euro/m<sup>2</sup>) und Raesfeld (230 Euro/m<sup>2</sup>) auf. Darüber hinaus wird ein höheres Preisniveau lediglich im Stadtkern von Borken (240 Euro/m<sup>2</sup>) erreicht. Auffallend ist, dass sich im Gesamtkreis die Grundstückspreise in den guten Lagen zwischen 90 Euro/m<sup>2</sup> und 240 Euro/m<sup>2</sup> schwanken.

Um einen Überblick über die Entwicklung der Wohnungsmieten in Südlohn zu erhalten, bietet sich eine Wohnungsannoncenauswertung an. Hierzu wurden alle Wohnungsanzeigen im Zeitraum I. Quartal 2014 bis III. Quartal 2019 ausgewertet, die im Immobilienportal ImmobilienScout24 eingestellt wurden. Dabei wurden insgesamt 136 Annoncen ausgewertet und in unterschiedliche Preisklassen unterteilt. Neben der Durchschnittsmiete (Mittelwert) wurden auch 25 Prozent der günstigsten Angebote als unteres Preissegment sowie 10 Prozent der günstigsten Angebote als unterstes Preissegment ausgewertet.

Es zeigt sich dabei, dass die Angebotsmieten am freifinanzierten Wohnungsmarkt sichtbar gestiegen sind. Die mittlere Miete ist in Südlohn im Zeitraum 2014 bis 2019 um 28 Prozent von 5,34 auf 6,83 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Der kräftige Anstieg insbesondere in 2018 und 2019 ist jedoch vornehmlich darauf zurückzuführen, dass viele Neubauwohnungen mit entsprechend höheren Mieten eingeflossen sind. Aber auch das untere und das unterste Preissegment, das nur Bestandswohnungen umfasst und für die Versorgung einkommenschwacher Haushalte von besonderer Bedeutung sind, haben Preissteigerungen erfahren. Mit einem Anstieg von 14 Prozent seit 2014 im unteren Preissegment ist dort der Anstieg etwas geringer ausgefallen als im untersten Preissegment mit einem Plus von 22 Prozent auf zuletzt 5,09 Euro/m<sup>2</sup>. Rechnet man die Preissteigerungen in jährlich Anstiegsraten um, so liegen sie sowohl im untersten (+4,3% pro Jahr) und im unteren Marktpreissegment (+2,8% pro Jahr) oberhalb der Inflationsrate.

**Abbildung 11: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preissegmenten**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung

Im Segment der Eigenheime ist das freistehende Einfamilienhaus (FEFH) die dominante Bauform in Südlohn. Dies zeigt die Wohnungsannoncenauswertung von 424 inserierten Einfamilienhäusern im bereits o.g. Zeitraum. Etwa 85 Prozent aller inserierten Eigenheime waren der freistehenden Bauform zuzu-

ordnen. Lediglich 13 Prozent der Eigenheime umfassten eine Doppelhaushälfte (DHH), Reihenhäuser (RH) waren nur vereinzelt vorhanden. Die Nachfrageindikatorenwerte zeigten, dass die geringere Anzahl an Doppelhaushälften ein überdurchschnittliches Interesse erfuhr. Freistehende Einfamilienhäuser aller Baujahre wurden im Durchschnitt mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem rd. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück für rund 243.000 Euro angeboten. Die Doppelhaushälften waren als Immobilien deutlich kleiner in der Wohn- und Grundstücksfläche und wurden zu einem mittleren Preis von 189.000 Euro inseriert.

**Tabelle 7: Angebot an Eigenheimen**

Objektart	Zahl der Angebote	Anteil der Angebote in %	Mittlerer Angebotspreis in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
FEFH	360	85	242.601	159	620	463	durchschnittlich
DHH	55	13	188.971	126	373	588	überdurchschnittlich
RH	9*	2	167.833	134	273	Keine Aussagekraft, da zu wenig Angebote	

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung; \* wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

### Zwischenfazit zu Wohnungsbestand und Bautätigkeit

- Analog zum Anstieg in der Wohnungsnachfrage, die in den vergangenen Jahren in Südlohn gebunden werden konnte und sich in dem Bevölkerungswachstum ausdrückt, ist auch eine starke Bautätigkeit zu beobachten. Beim Wohnungsneubau im Mehrfamilienhausbereich übertraf Südlohn andere Gemeinden gleicher Größenklasse um das Dreifache.
- Südlohn ist vorwiegend ein Wohnstandort zur Eigentumsbildung. In Angebot und Wohnwunsch dominiert das große, freistehende Eigenheim zu einem (im Regionalvergleich) mittleren Kaufpreis. Aber auch preisgünstigere Wohnformen werden am Südlohner Markt gesucht, wenngleich nur im geringen Umfang inseriert.
- Südlohn ist ein mittelpreisiger Wohnstandort in der Region. Das Wohnen hat sich auch hier verteuert. Das zeigt sich in der Entwicklung der Wohnungsmieten, so die Ergebnisse einer Wohnungsannoncenauswertung. Nicht nur die Durchschnittsmiete, sondern auch die Mieten in den preisgünstigen unteren Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes haben sich stärker als die Inflationsrate verteuert. Dies spüren vor allem Haushalte mit geringem Einkommen.

## 2.4. Situation in den Wohnungsteilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Südlohn darstellt: Dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Eigenheime und dem der Eigentumswohnungen. In die Bewertungen fließen gleichermaßen Ergebnisse aus Expertengesprächen, der Wohnungsannoncenauswertung sowie statistische Analysen ein. Dem Teilmarkt der preisgebundenen Wohnungen wird in Kap. 2.5.2 ein besonderer Schwerpunkt gewidmet.

### 2.4.1 Der Markt für Mietwohnungen

Am Südlohner Mietwohnungsmarkt werden barrierefreie Wohnungen gut nachgefragt, nicht nur von älteren Menschen, die auf dieses Ausstattungskriterium viel Wert legen, um auch bei Bewegungseingeschränktheit noch mobil sein zu können, sondern von allen Altersklassen. Barrierefreiheit ist zunehmend auch für Familien oder junge Haushalte ohne Kind ein Qualitätsmerkmal. In Südlohn (und andernorts) entstehen barrierefreie Wohnungen in der Regel im Wohnungsneubau, da eine Nachrüstung im Bestand häufig zu kostenintensiv ist.

Neben der barrierefreien Wohnung ist das betreute Wohnen eine etablierte Wohnform im Alter. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und entweder durch eine Betreuungspauschale oder optional nach gebuchter Leistung berechnet werden. Meist ist ein 24-Stunden-Notruf sowie eine Bezugsperson/ein Ansprechpartner im Haus obligatorisch. In Südlohn ist derzeit ein hinreichendes Angebot im betreuten Wohnen vorhanden.

Bauträger von Neubauwohnungen wie auch die Wohnungsannoncenauswertung zeigen, dass moderne Wohnqualitäten gut nachgefragt werden. Modernisierte oder Neubauwohnungen sind zwar im Schnitt spürbar teurer als (ältere) Bestandswohnungen, sind aber sehr gut zu vermieten. Offensichtlich schätzt eine größere Mieterschicht zeitgemäße Wohnstandards.

Die Neubaumieten sind auch aufgrund gestiegener Baukosten in Südlohn spürbar gestiegen und liegen nach Experteneinschätzung an der Grenze dessen, was der Markt aufnehmen kann – d.h. an der Grenze der Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft der Wohnungssuchenden. Die Preisgrenze ist in 2020 für Oeding mit max. 8,- Euro/m<sup>2</sup> und in Südlohn mit max. 9,- Euro/m<sup>2</sup> (netto-kalt) zu beziffern.

Aber nicht nur die Baukosten, auch die Gruppe der Kapitalanleger, die in Südlohn Neubauwohnungen zu Vermietungszwecken kaufen, treiben den Mietpreis nach Expertenmeinung in die Höhe. Kapitalanleger sind nicht nur in den Groß- und Mittelstädten aktiv, sondern regionsansässig auch in Kleinstädten mit guter Marktlage auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage.

Am Mietwohnungsmarkt besteht eine hohe Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen, die mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m<sup>2</sup> besonders für die Versorgung einkommensschwacher Single- und Zweipersonenhaushalte geeignet sind.

**Abbildung 12: derzeitige Lage am Mietwohnungsmarkt**


Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

## 2.4.2 Der Markt für Eigenheime

Am Südlohner Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren eine Wohnungsnachfrage aufgestaut (Nachholbedarf), der erst durch das neue Baugebiet Burloer Straße bedient werden konnte. Insofern ist der Abverkauf der dortigen Baugrundstücke vor dem Hintergrund des zuvor bestehenden Nachholbedarfs zu bewerten.

Rund 85 Prozent der im bundesweit größten Online-Immobilienportal angebotenen Südlohner Eigenheime sind freistehend und werden gut nachgefragt, so die Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung sowie der Marktgespräche.

Derzeit ist nach Markteinschätzungen ein hinreichendes Angebot zur Wohneigentumsbildung im Neubau vorhanden. Doppelhaushälften sind, wenn sie als ergänzendes, kleines Marktsegment zu den vorherrschenden freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern angeboten werden, stark nachgefragt.

Reiheneigenheime als stark verdichtete Form des Eigenheims sind liegen aufgrund ihres Preisvorteils zu Doppelhaushälften oder freistehenden Häusern regional im Trend. Ihre Beliebtheit ist eine Folge der steigenden Baukosten. Ihre kompakte Bauform und eine überschaubare Grundstücksfläche macht sie aber auch für die Generation 50plus sowie für Seniorenhaushalte interessant, die aus Altersgründen ein auch im hohen Alter gut zu bewirtschaftendes Eigenheim suchen.

Modern ausgestattete Bungalows als barrierefreie Bauform des Eigenheimes mit einer kleineren Wohnfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kleinem Grundstück von rd. 250 m<sup>2</sup> werden in Südlohn in kleiner Stückzahl – quasi als Marktnische – ebenfalls sehr gefragt. Die Nachfrager sind vornehmlich Seniorenhaushalte.

In Südlohn besteht eine überschaubare Nachfrage von potenziellen Eigenheimwerbern nach Unterstützung beim Eigentumserwerb durch öffentliche Förderung.

Neben dem Wohnungsneubau ist der vorhandene Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern von großer Bedeutung für die Wohneigentumsbildung. In Süd-

lohn ist ein Nachfrageüberhang bei gut gepflegten Gebrauchtimmobilien vorhanden. Die Immobilienmakler verzeichnen eine Nachfrage, die das Angebot bei Weitem übersteigt.

In älteren Ein- und Zweifamilienhäusern lebt auch ein höherer Anteil an älteren Eigentümern. Nicht selten sind Eigentümer und Immobilien zusammen „in die Jahre gekommen“. Die Wohnungsausstattung entspricht öfters nicht mehr den Bedürfnissen und Erfordernissen eines sicheren und bequemen Wohnens im Alter. Die Bäder sind häufig nicht altengerecht, ebenso wenig wie die Übergänge vom Haus in den Hauseingangsbereich oder in den Garten barrierefrei oder -arm sind. Hier besteht noch ein deutlicher Beratungsbedarf in der altengerechten Wohnraumanpassung.

**Abbildung 13: derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

### 2.4.3 Der Markt für Eigentumswohnungen

In Südlohn werden zurzeit Neubauprojekte mit einem nennenswerten Umfang an Wohnungen realisiert (Stand Herbst 2020). Sie decken die derzeitige Nachfrage gänzlich ab. Um einen guten Abverkauf weiterer Neubauimmobilien zu gewährleisten, muss sich nach Experteneinschätzung zunächst wieder etwas mehr Nachfrage aufbauen.

Die Preisgrenze für Neubauimmobilien liegt nach Auswertung vorhandener Informationen bei schätzungsweise 2.700 Euro pro qm Wohnfläche. Höherpreisige Neubauprojekte benötigen eine deutlich längere Vertriebszeit; sie sind am hiesigen Markt keine „Selbstläufer“, sondern müssen aufwändig und längere Zeit beworben werden.

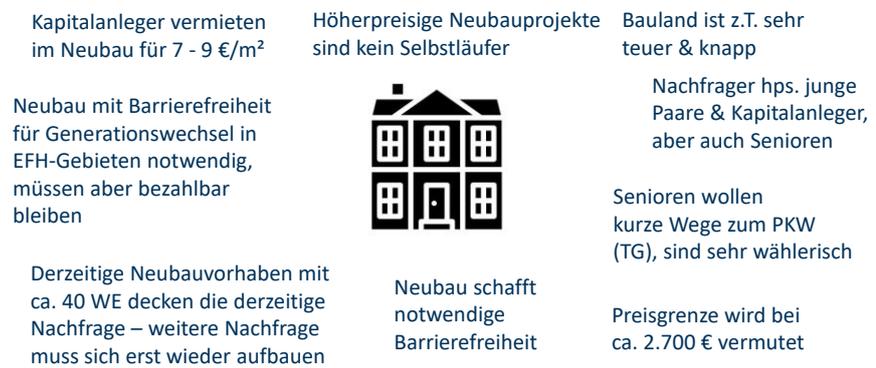
Ein maßgeblicher Einflussfaktor auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen ist neben der Baukostenentwicklung die Kosten für den Grundstückserwerb. Nach Experteneinschätzungen ist in Südlohn das für den Neubau von Eigentumswohnungen geeignete Bauland knapp und im Einzelfall - knappheitsbedingt - auch teuer. Die Knappheit resultiert aus den besonderen Standortanforderungen für den Neubau von gefragten Eigentumswohnungen. Geeignete Standortkriterien sind die Ortskernnähe bzw. die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, eine möglichst ruhige Wohnlage und ein optisch ansprechendes, unmittelbares Wohnumfeld. Die Ortskernnähe schränkt die Standortsuche bereits

stark auf bebaute Lagen ein, in denen noch Baulücken oder extensiv genutzte Grundstücke entwickelt werden können.

Die hauptsächlichen Nachfragegruppen für Eigentumswohnungen in Südlohn sind junge Paare, die eine moderne Wohnung erwerben möchten und den Erwerb eines Ein-/Zweifamilienhauses (noch) nicht finanzieren können oder wollen, sowie Kapitalanleger aus der Region, die eine sichere Geldanlage suchen. Des Weiteren sind es auch öfters Seniorenhaushalte, die den Komfort eines Neubaus, ggf. noch mit barrierefreiem Zugang zur Wohnung, schätzen und dafür mitunter auch ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen. Die Zielgruppe der Senioren erweist sich jedoch als eine sehr wählerische Käufergruppe, die u. a. einen wohnungsnah gelegenen, sicheren Stellplatz für ihren PKW suchen, gerne auch in Form einer Tiefgarage. Kapitalanleger sind naturgemäß an einer einträglichen Wohnungsvermietung interessiert. Sie vermieten im Neubau (Stand Herbst 2020) für 7,- bis 9,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt).

Die neu errichteten Eigentumswohnungen haben in der Regel modernen Wohnkomfort, wozu mittlerweile auch Barrierefreiheit gehört (nach DIN 18040-2, jedoch nicht uneingeschränkt rollstuhlgerecht). Der Neubau schafft damit die im Mehrfamilienhaussegment notwendige Qualität, die es Älteren ermöglicht, ihren Lebensabend möglichst selbständig in den eigenen vier Wänden zu gestalten. In der Wohnungsmarktforschung wie auch aus Sicht Südlohner Marktexperten ist der barrierefreie Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt, das auch in der Mund-zu-Mund-Propaganda positiv beworben wird, ist nachweislich die beste Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Dazu gehört aber auch, dass die Neubauwohnungen bezahlbar bleiben und in den Erwerbskosten nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

**Abbildung 14: derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

### Zwischenfazit zur Situation in den Wohnungsteilmärkten

- Am Südlohner Mietwohnungsmarkt hat eine Marktausweitung im höherpreisigen Neubau stattgefunden, der aufgrund seiner sich vom Bestand abhebenden Ausstattungsqualitäten auf eine gute Nachfrage trifft, aber in Bezug auf die Mietpreisgestaltung nach Expertenmeinung mittlerweile die Grenze der Zahlungsfähigkeit und/oder -bereitschaft der Wohnungssuchenden erreicht.
- Engpässe am Südlohner Mietwohnungsmarkt bestehen bei bezahlbaren, kleinen Wohnungen bis zu ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich besonders für Einkommensschwache eignen.
- Der Südlohner Markt für Eigenheime ist aus Perspektive der Bauträger und Finanzierungsinstitute wie auch aus Sicht der Eigenheimbesitzer ein guter Markt zum Kaufen und Verkaufen. Es ist eine stetige Nachfrage nach Neubau- und Gebrauchtimmobiliën vorhanden. Zurzeit ist ein das Neubauangebot ausreichend, während bei Gebrauchtimmobiliën ein Marktengpass besteht.
- Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach größeren oder zahlreichen Neubaufvorhaben zurzeit abgeschöpft. Einzelne, kleine Vorhaben können jedoch auch kurzfristig noch auf eine gute Resonanz stoßen. Neben Kapitalanlegern, die die Neubaufwohnungen mitunter zu vergleichsweise hohen Mieten am Südlohner Markt vermieten, treten Selbstnutzer als Käufer auf. Dazu zählen in erster Linie junge Paare, aber auch Seniorenhaushalte.

## 2.5. Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihre Versorgungssituation

Im Folgenden sollen verschiedene Zielgruppen in den Fokus genommen werden, um ihre Versorgungssituation in Südlohn zu analysieren und zu bewerten. Ein besonderer Fokus wird dabei auf die Versorgung einkommensschwacher Haushalte gelegt.

### 2.5.1 Überblick über Zielgruppen und ihre Wohnsituation

Südlohn ein familiengeprägter Wohnstandort mit einer guten Mischung unterschiedlicher Zielgruppen. Wie die folgende Abbildung erkennen lässt, sind in Südlohn die Paare mit Kind die mit Abstand größte Zielgruppe, die immerhin rd. 40 Prozent aller Haushalte umfasst. Rechnet man noch die allein Erziehenden hinzu, so leben in nahezu der Hälfte der Südlohner Haushalte Kinder. Entsprechend gut ist Südlohn mit familienbezogener Infrastruktur ausgestattet: Während in Oeding zwei Kindergärten und eine Grundschule angesiedelt sind, sind es in Südlohn drei Kindergärten und eine weitere Grundschule. Das Infrastrukturangebot runden eine Förderschule, diverse Freizeitangebote, etwa in Form von Sportvereinen, Kirchen, eine Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen sowie vielfältige Angebote der Grundversorgung ab. Die Südlohner Familienhaushalte sind die größte Zielgruppe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und die klassischen Eigenheimerwerber. Allein Erziehende sind jedoch aufgrund ihrer eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten oft den minderverdienenden Haushalten zuzurechnen, die passende Mietwohnungen suchen. Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt sie aber auch im Erwerb von Eigentumswohnungen.

Zwei weitere größere Zielgruppen sind die Paare ohne Kind sowie die Singlehaushalte, die jeweils ein Fünftel aller privaten Haushalte stellen. Ihre Wohnungsnachfrage richtet sich je nachdem, über welche Wohnkaufkraft sie verfügen, auf sehr unterschiedliche Wohnungsangebote, die hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Wohnformen sehr stark differieren.

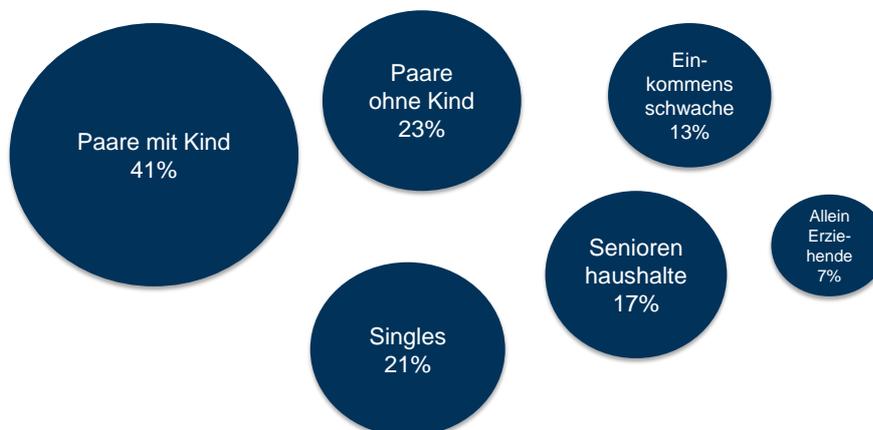
Insgesamt können in Südlohn nach eigenen Berechnungen rd. 17 Prozent der Haushalte als Seniorenhaushalte eingestuft werden. Die größer werdende Gruppe der Älteren sucht immer häufiger barrierearmen oder -freie Wohnungen oder solche mit Service und Betreuung, um bis in das hohe Alter möglichst selbständig zu wohnen und eine Unterbringung in einem Pflegeheim zu vermeiden. Das Angebot an altengerechten Wohnformen hat sich auch in Südlohn im Zuge des Wohnungsneubaus ausdifferenziert. Neben barrierefreien Neubauwohnungen und vermutlich auch etlichen barrierearmen Bestandswohnungen gibt es für sie in Südlohn auch ein spezielles Wohnungsangebot in Form von 31 öffentlich geförderte Altenwohnungen sowie 39 Wohnungen im betreuten Wohnen. Anbieter ist jeweils das Henricus Stift zu Südlohn in Trägerschaft der Caritas. Viele Südlohner Seniorenhaushalte leben jedoch im Eigenheim. Für sie sind zwei Perspektiven von Bedeutung:

- Zum einen die barrierefreie Wohnung mit zuschaltbaren Service- und ambulanten Betreuungsangebot im angestammten Ortsteil in fußläufiger Nähe zu wichtigen Versorgungsangeboten. Die positive Außenwirkung eines klug konzipierten Wohnprojektes hat sich bundesweit als der beste Impuls für einen Wohnungswechsel herausgestellt.

- Zum anderen die barrierearme, altengerechte Wohnraumanpassung, die besonders für ältere Eigenheimbesitzer in Frage kommt, die einen Umzug ausschließen. Für sie existiert beim Kreis Borken ein spezifisches Beratungsangebot, um die Wohnungsausstattung an die Bedürfnisse im Alter anzupassen.

Der Umfang der einkommensschwachen Haushalte liegt in Südlohn bei schätzungsweise rd. 13 Prozent. Damit wäre ungefähr jeder achte Haushalte ein Niedrigeinkommensbezieher. In die Berechnungen fließen Angaben zum Umfang der Transferleistungsbezieher sowie ein Kennwert zum Umfang von Haushalten mit Niedrigeinkommen aus Erwerbsarbeit ein. Die genauen Berechnungen lassen sich im Kap. 3.5 nachvollziehen. Diese Haushalte sind auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Dazu zählen neben preisgebundenen, öffentlich geförderten Mietwohnungen auch frei finanzierte oder ehemals preisgebundene Wohnungen, mit einem ähnlich günstigen Mietpreis. In der Regel umfasst die Gruppe sehr viele Singles und Paare, weshalb besonders kleine Wohnungen nachgefragt werden.

**Abbildung 15: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis und Darstellung: Zensus 2011, Wohnungsmarktprofil NRW.Bank; eigene Berechnungen; Mehrfachnennungen möglich

Die Versorgungssituation der zentralen Zielgruppen am Südlohner Wohnungsmarkt wurde vor allem mithilfe von örtlichen Marktexperten eingeschätzt. Es wurden Gespräche mit Experten geführt, für die Wohnungssuchende im Mittelpunkt ihrer täglichen Berufspraxis stehen und die daher deren Schwierigkeiten in der Wohnungssuche gut einschätzen können. Die nachfolgende Abbildung ordnet die Zielgruppen in zwei Gruppen ein: Diejenigen mit einer guten Versorgungslage am Südlohner Markt und diejenigen, bei denen Versorgungs- und Angebotsengpässe bestehen.

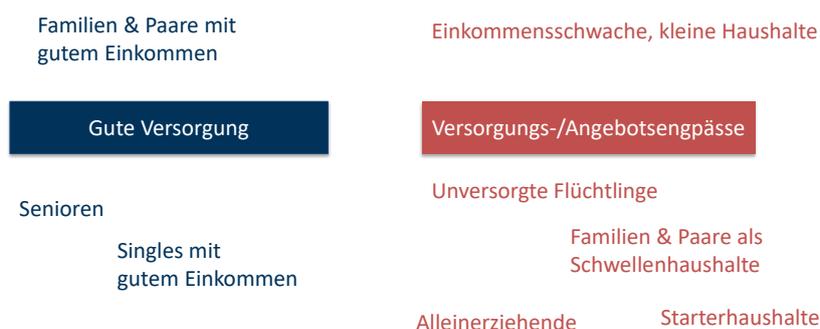
Demnach gibt es drei größere Zielgruppen, die sich in Südlohn gut versorgen können:

- Familien und Paare mit einer guten Einkommenssituation. Gemeint sind mittelständisch orientierte Haushalte, die genug Kaufkraft aufweisen, um ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung erwerben oder eine höherpreisige Mietwohnung anmieten zu können.

- Seniorenhaushalte, mit Ausnahme der einkommensschwachen Älteren. Sie sind oft Wohnungseigentümer, und verfügen über ausreichend Wohnkaufkraft, wenn sie noch als Paar zusammenleben. Ihnen steht ein hinreichendes Angebot an betreuten Wohnformen und kleineren Wohnungen zur Verfügung. Engpässe bestehen lediglich hinsichtlich einer barrierearmen Ausstattung, die sich jedoch häufig nachrüsten lässt.
- Singles mit gutem Einkommen. Sie haben am Südlohner Markt genug Auswahlmöglichkeiten zwischen kleinen, mittelgroßen oder größeren Wohnungen, jeweils in Abhängigkeit von ihrer Wohnkaufkraft und ihren Wohnwünschen.

Versorgungs- und Angebotsengpässe zeigen sich hingegen für mehrere Zielgruppen mit jeweils unterschiedlichem Umfang:

- Für einkommensschwache, kleine Haushalte fehlen kleine, preiswerte Wohnungen. Die Wohnungsstruktur Südlohn ist vor allem von größeren Wohnungen in Eigenheimen geprägt.
- Es gibt noch unversorgte Flüchtlinge, die in Übergangseinrichtungen leben und adäquaten Wohnraum zur Anmietung in Südlohn suchen. Aufgrund ihrer geringen Kaufkraft haben sie Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Weitere Gründe können darin bestehen, dass ein Teil von ihnen die begehrten kleinen und preiswerten Wohnungen suchen.
- Alleinerziehende suchen häufig Wohnungen mit einem oder zwei Kinderzimmern, sie sind überproportional oft Transferleistungsbezieher und konkurrieren mit anderen einkommensschwachen Kleinhaushalten.
- Ebenso ergeht es den Starterhaushalten, die aufgrund ihrer Ausbildungssituation oder geringer Berufsanfängergehalts nur über eine geringe Zahlungsfähigkeit verfügen und die begehrten Singlewohnungen suchen.
- Schließlich gehören noch Familien und Paarhaushalte ohne Kind, die als so genannte „Schwellenhaushalte“ zwar nicht zu den Geringverdienern zählen, aber dies „Schwelle“ der Niedrigeinkommen nur leicht überschreiten, zu den Haushalten mit Versorgungsengpässen am Markt. Denn die Mieten und Immobilienpreise sind spürbar gestiegen und erschweren diesen Haushalten die Wohnungssuche.

**Abbildung 16: Versorgungssituation von Zielgruppen in Südlohn 2020**

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Expertengespräche, Datenauswertung; eigene Darstellung

## 2.5.2 Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung rückt die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungspolitik. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. 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.

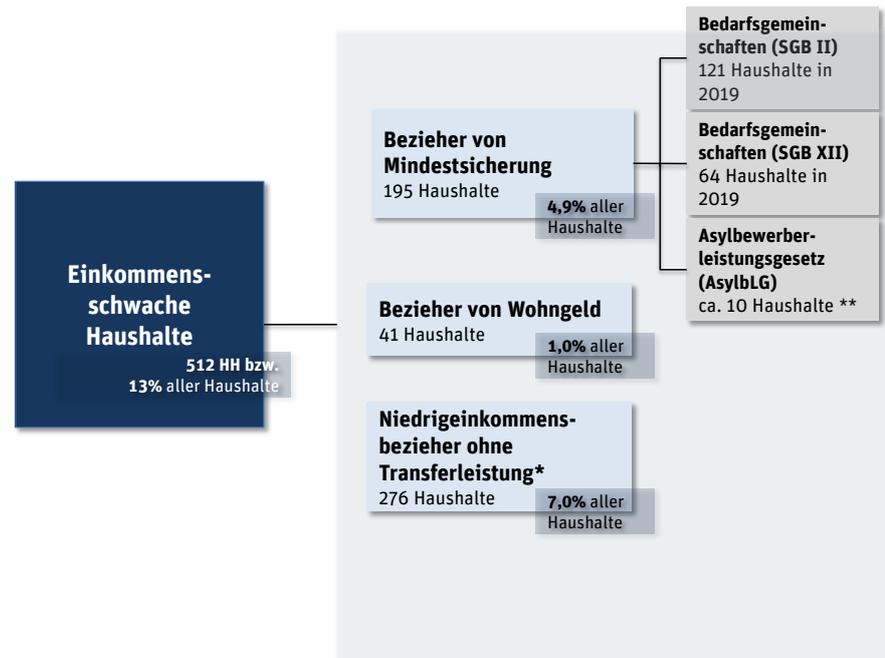
### Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten. In Deutschland befinden sich etwa acht Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Die folgende Abbildung fasst alle Personenkreise zusammen, die zu dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte in Südlohn zählen. Es betrifft insgesamt 13 Prozent aller Haushalte. Das heißt, dass mehr als jeder achte Wohnungsmieter oder -eigentümer (insg. 512 Haushalte) auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. Hervorzuheben ist hierbei, dass rd. die Hälfte der einkommensschwachen Haushalte nicht vom Transferleistungsbezug lebt, sondern von Erwerbsarbeit oder Rente. Es betrifft Minijobber, Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeiter oder Auszubildende. Ihr Umfang wird nach Expertenschätzungen bundesweit mit rd. sieben Prozent der privaten Haushalte angegeben (s. Abbildung 17).<sup>1</sup> Dieser Wert wird auch für Südlohn zugrunde gelegt.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 17: Einkommensschwache Haushalte in Südlohn 2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Südlohn, eigene Darstellung

\*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013; \*\* gutachterliche Schätzung

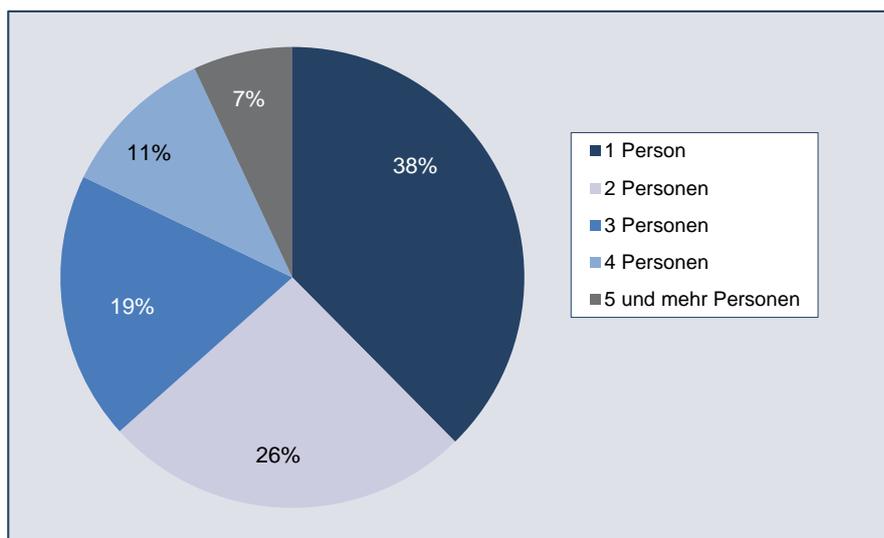
Eine große Gruppe der Leistungsbezieher sind die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II beziehen. Ihr Umfang ist in Südlohn in den letzten Jahren konstant geblieben. Gleiches gilt auch für die Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, welche zwischen 2015 und 2019 nur minimal gestiegen sind. Die Anzahl der Wohngeldbezieher ist in Südlohn hingegen gestiegen. Damit ist in Südlohn der Umfang der einkommensschwachen Haushalte im Transferleistungsbezug nur leicht gestiegen.

Tabelle 8: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug

Bedarfsgemeinschaften	2015	2019
SGB II	122	121
SGB XII	62	64
Wohngeldbezieher	28	41

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gemeinde Südlohn sowie IT.NRW, eigene Darstellung

Da SGB II-Bezieher die größte Gruppe der einkommensschwachen Haushalte darstellen, wird ihre Struktur näher beleuchtet. Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Südlohn zu rd. zwei Dritteln aus Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammen. Sie sind auf kleinere Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche angewiesen, die im Wohnungsbestand von Südlohn stark unterrepräsentiert ist. Einen weiteren größeren Anteil mit 19 Prozent stellen auch Dreipersonenhaushalte dar. Sie orientieren sich auf Wohnungsangebote mit bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch in dieser Kategorie hat Südlohn im Regionalvergleich eher wenig Bestandswohnungen anzubieten.

**Abbildung 18: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Südlohn 2019**

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gemeinde Südlohn (Stichtag: 31.12.2019), eigene Darstellung

### Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Südlohn

In Südlohn gab es zum Ende des Jahres 2018 129 preisgebundene Wohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Südlohn (3.931 Wohnungen in 2018), umfassen die preisgebundenen Wohnungen etwa 3,3 Prozent. Damit liegt der Anteil unter dem Landesdurchschnitt von rd. 5,9 Prozent in 2018. Dies ist unter anderem durch die ländliche Prägung und dem damit einhergehenden hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zu erklären. Denn bezogen auf den Geschosswohnungsbau liegt der Anteil von preisgebundenen Wohnungen in Südlohn im Jahr 2018 mit rd. 19,3 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt von 9,3 Prozent.<sup>2</sup> Hier spielt der insgesamt geringe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Südlohn eine entscheidende Rolle.

Betrachtet man die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen in den vergangenen Jahren in Südlohn, sind nach Angaben der NRW.Bank zwischen 2011 und 2019 insgesamt lediglich fünf Fertigstellungen zu verzeichnen: In 2016 vier, in 2019 eine Wohnung. Es handelt sich allesamt um öffentlich geförderte Eigenheime; im Segment der Mietwohnungen wurden im Betrachtungszeitraum keine öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt. Nach Expertenaussagen und Angaben der Gemeinde Südlohn ist dieses Ergebnis auf fehlende Investoren im geförderten Wohnungsbau zurückzuführen. Anders als in Großstädten, in denen sich große Wohnungsbauinvestoren und -unternehmen diesem Marktsegment annehmen und geförderten Mietwohnungsneubau tätigen, sind die diesbezüglichen Rahmenbedingungen in Klein- und Mittelstädten ungünstiger und die Investorengewinnung deutlich erschwert.

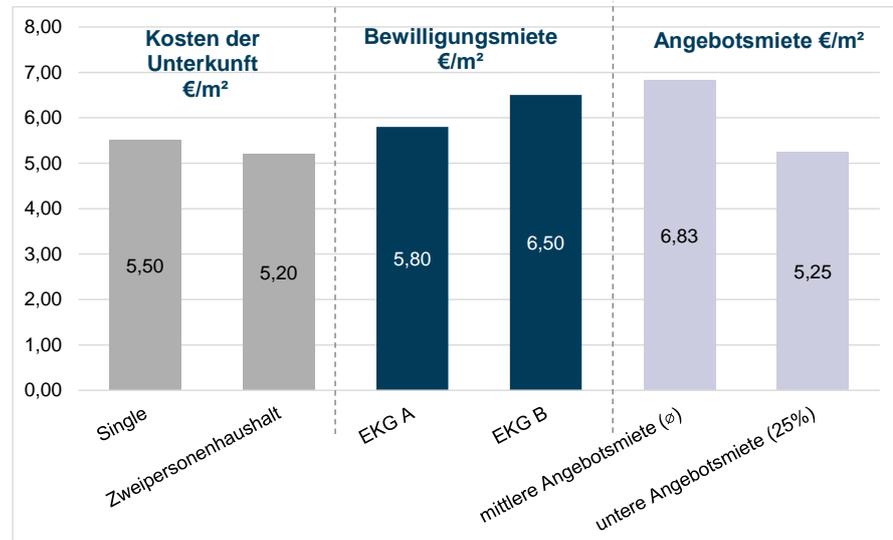
Sind einkommensschwache Haushalte in der Wohnungssuche aktiv, so hängt es vom Preisniveau im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt, vom Umfang des geförderten Wohnungsbestandes, den Bewilligungsmieten im geförderten Neubau und – bei Empfängern von Transferleistungen nach SGB II und XII – von der Höhe der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Südlohn ab, welches Wohnungsangebot ihnen zur Auswahl steht. Um ihre Versorgungs-

<sup>2</sup> NRW.BANK Wohnungsmarktprofil Südlohn S. 4

chancen zu beurteilen, lohnt sich daher ein Vergleich der Mietpreise in den Teilmärkten und ein Abgleich mit den Bemessungsgrenzen.

Die vom Kreis Borken veröffentlichten Angaben für die monatliche Miethöchstgrenze wurden dazu in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat umgerechnet.

**Abbildung 19: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: NRW.BANK, ImmobilienScout24 2014 bis 2019, Jobcenter Kreis Borken, eigene Darstellung

Der Vergleich der Miethöhen zeigt Folgendes:

- Die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau liegt für die häufige Einkommensgruppe A (EKG A) bei 5,80 €/m<sup>2</sup> und Monat (nettokalt). Sie liegt oberhalb der Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft in Höhe von 5,50 €/m<sup>2</sup> für Singlehaushalte und 5,20 €/m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte (nettokalt). Das bedeutet, dass für die beiden größten Gruppen der Transferleistungsempfänger der Zugang zu neu errichteten, öffentlich geförderten Wohnungen erschwert ist. Sie müssen entweder Wohnkosten durch eine Reduktion der Wohnfläche einsparen, um die festgelegte Gesamtmiete einer Wohnung nicht zu überschreiten, oder aber Ausnahmen bzw. Abweichungen von der Höhe der Bemessungsgrenzen erwirken.
- Am freien Markt liegt die mittlere Angebotsmiete bei 6,83 €/m<sup>2</sup> (mit viel Einfluss von Neubauwohnungen). Sie ist für Einkommensschwache nicht erschwinglich. Die untere Angebotsmiete liegt schon deutlich darunter: 25% der preisgünstigsten Angebote erreichen eine Miete von 5,25 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Sie ist für Einkommensschwache bezahlbar, allerdings besteht das Versorgungsproblem darin, dass es davon laut Expertenerfahrungen in Südlohn nicht genug Wohnungen am Markt gibt.

Diese Angebotslücke lässt sich durch nachfolgende Berechnungen konkretisieren: Dazu setzt man den Umfang des Wohnungsbestandes ins Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II. Betrachtet man den Wohnungsbestand mit einer Wohnungsgröße von weniger als 40 m<sup>2</sup> (insgesamt 42 Wohnungen) zusammen

mit der Anzahl der Einpersonenhaushalte nach SGB II (insgesamt 46 Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte), stehen theoretisch jeder dieser Bedarfsgemeinschaften 0,9 Wohneinheiten unter 40 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das entspricht weniger als einer Wohnung pro Einpersonenhaushalt. Größere Wohnungen sind am Südlohner Wohnungsmarkt stärker vertreten. Demnach stehen den Bedarfsgemeinschaften mit 2 oder mehr Personen im Durchschnitt bereits 6,7 Wohnungen in der passenden Wohnungsgröße zur Verfügung. Die Zahl der vorhandenen Wohnungsgrößen steigt mit der Größe der Wohnung.

Bei der Gegenüberstellung sind weitere, bislang nicht berücksichtigte Faktoren einzubeziehen, die den Wohnungsbedarf noch erhöhen. Denn Transferleistungsbezieherhaushalte stehen auch in Konkurrenz zu anderen Haushalten und Singles ohne Transferleistungen, die kleine Wohnungen bewohnen. Zudem gibt es auch vereinzelt leerstehende, kleinere Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern (in Südlohn wurden zum Zeitpunkt des Zensus 2011 31 solcher Wohnungen gezählt), die dem Wohnungsbestand zugerechnet werden, aber vom im Haus lebenden Eigentümer nicht mehr vermietet werden – zum Beispiel aus Altersgründen.

Der Vergleich zeigt im Ergebnis, dass es besonders für einkommensschwache Single-Haushalte schwierig sein dürfte, eine passende kleine Wohnung zu finden. Dies bestätigt auch die befragten Südlohner Marktakteure.

**Tabelle 9: Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II**

Wohnungsgröße	Vermietete & leere WE insg.*	BG im SGB II	Anzahl BG im SGB II	WE pro BG
Unter 40 m <sup>2</sup>	42	1 Person	46	0,9
40 – 59 m <sup>2</sup>	209	2 Personen	31	6,7
60 – 79 m <sup>2</sup>	299	3 Personen	23	13,0
80 – 99 m <sup>2</sup>	259	4 Personen	13	19,9
100 – 119 m <sup>2</sup>	164	5 u. m. Pers.	8	20,5

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Südlohn, Agentur für Arbeit, sowie \*Zensus 2011, eigene Darstellung

### Zwischenfazit zu den Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihrer Versorgungssituation

- Südlohn ist ein familiengeprägter Wohnstandort. Paare mit Kind stellen mit über 40 Prozent aller Südlohner Haushalte die größte Zielgruppe dar. Unabhängig von diesem Schwerpunkt zeigt sich eine gute Mischung unterschiedlicher Zielgruppen, darunter zu jeweils einem Fünftel Single- und Paarhaushalte ohne Kind.
- Bedingt durch eine insgesamt gestiegene Wohnungsnachfrage und damit verbundenen Preissteigerungen am Südlohner Immobilienmarkt bestehen für einige Zielgruppen Engpässe am hiesigen Wohnungsmarkt und Versorgungsprobleme. Es betrifft unterschiedliche Gruppen von einkommensschwachen Haushalten: kleine Haushalte, Alleinerziehende, junge Starterhaushalte, unversorgte Flüchtlinge. Ihnen gemeinsam ist, dass sie kleinere, bezahlbare Wohnungen suchen, die am Südlohner Markt viel zu selten zu finden sind.

- Aber auch für Familien mit Kind und Paare ohne Kind, die aufgrund ihres Einkommens die Schwelle überschritten haben, die Haushalte zu Geringverdienern macht (so genannte „Schwellenhaushalte“), und daher nicht zum Kreis der Berechtigten für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung gehören, ist am Markt zu wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden.
- Rund 13 Prozent aller Südlohner Haushalte sind als einkommenschwach einzustufen. Darunter befinden sich zahlreiche Transferleistungsempfänger, aber auch ebenso viele Haushalte, die ihr geringes Einkommen über Erwerbsarbeit erwirtschaften.
- Am freifinanzierten Wohnungsmarkt ist ein Mangel an preiswerten Wohnungen festzustellen.
- Die Versorgungsalternative für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sind in der Regel preisgebundene Mietwohnungen. Ihr Bestand hat sich in Südlohn jedoch seit 2009 um knapp ein Drittel reduziert.
- Ein geförderter Mietwohnungsneubau, der das Abschmelzen der Preisbindungen hätte abmildern können, hat in den vergangenen Jahren in Südlohn nicht stattgefunden, was vor allem auf fehlende Wohnungsbauinvestoren zurückzuführen ist. Die seit 2020 deutlich verbesserten Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen haben jedoch verbesserte Rahmenbedingungen geschaffen (s. hierzu Kap. 3.5).
- Insgesamt fehlen am Südlohner Wohnungsmarkt preiswerte Mietwohnungen, ob mit oder ohne Mietpreisbindung. Ein besonderes Defizit ist bei kleinen Wohnungen für Singlehaushalte vorhanden.
- Für Seniorenhaushalte mit Alterssicherung nach SGB XII, die betreutes Wohnen benötigen oder wünschen, steht derzeit ein hinreichendes Angebot in Südlohn zur Verfügung. Es gibt auch einen nennenswerten Bestand an öffentlich geförderten Altenwohnungen aus den 1970er Jahren und später, deren Ausstattung mittlerweile in die Jahre gekommen sind und einer baulichen Erneuerung bedürfen.
- Die Bezahlbarkeit der Miete wird von den örtlichen Marktexperten als dringliches wohnungspolitisches Thema in Südlohn bewertet.

### 3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

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

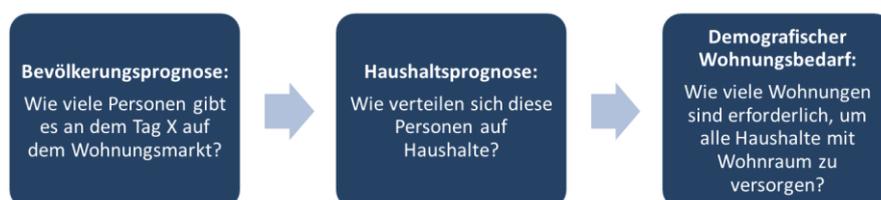
#### 3.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage in den verschiedenen Teilmärkten des Südlohner Wohnungsmarktes entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele und welche Wohnungen müssten zukünftig neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Eine ausreichende Wohnraumversorgung wird normativ bestimmt: Jedem Haushalt mit Wohnungsbedarf sollte eine verfügbare Wohnung zur Verfügung stehen. Der errechnete Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

**Abbildung 20: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Forum KomWob; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung, eigene Darstellung

## 3.2. Bevölkerungsprognose

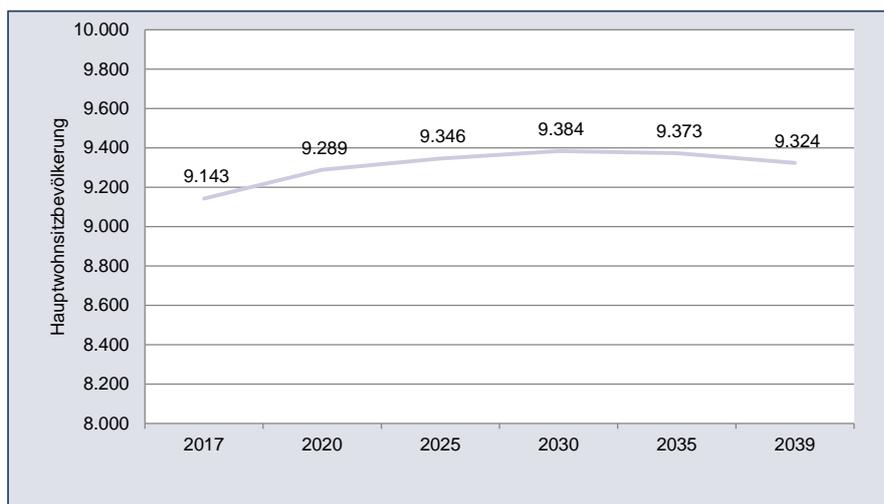
Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wichtige Determinante für die Zukunft Südlohns dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo des Geburten- und Sterblichkeitsniveaus) sowie die Wanderungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft vielfach relativ gleichförmig. Die Wanderungen hingegen stellen oftmals die unsichere Komponente dar, da sie von zahlreichen Faktoren wie bspw. der weltpolitischen Lage, Ausweisung neuer Baugebiete etc. abhängig ist.

Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Südlohn wird die Gemeindemodellrechnung (Basisvariante) des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) genutzt. Basisjahr dieser Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2018. Für die Berechnung der Prognose hat IT.NRW den Referenzzeitraum 2012 bis 2014 und das Jahr 2017 gewählt, um aus diesem Zeitraum wichtige Kennzahlen zur demografischen Entwicklung Südlohns abzuleiten. Nicht berücksichtigt wurden die durch starke (Flüchtlings-)Zuwanderung aus dem Ausland dominierten Jahre 2015 und 2016, da dieses einmalige Ereignis bei einer Fortschreibung der Zuzugsraten zu verfälschten Ergebnissen führen würde. Die Jahre 2012 bis 2014 sowie 2017 stellen für Südlohn eher Jahre verhaltener Wanderungsgewinne dar; das Jahr 2018 hat Südlohn immerhin einen großen Wanderungsgewinn eingebracht, wurde aber nicht berücksichtigt. Dies führte dazu, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl Südlohns (Hauptwohnsitzbevölkerung) im Jahr 2018 um 86 Einwohner oberhalb der prognostizierten Zahl lag. Daher wurde diese positive Abweichung in allen weiteren Prognosejahren zu den Prognoseergebnissen von IT.NRW hinzugerechnet.

Gemäß der Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerung Südlohns bis zum Jahr 2039 auf rd. 9.324 Einwohner, also um ca. 180 Personen bzw. zwei Prozent wachsen. Das Wachstum verläuft dabei nicht konstant bis zum Jahr 2039, zunächst wird bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Bevölkerung auf 9.384 Einwohner prognostiziert; danach sinkt die Bevölkerung wieder leicht. Der Vergleich mit den Ergebnissen des Kurzgutachten „Gut Wohnen im Münsterland – Kommunalprofil Gemeinde“ des Pestel Instituts zeigt, dass in den dort gerechneten Szenarien eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit 9.000 bzw. bis zu 9.820 Personen prognostiziert wird.<sup>3</sup>

Vergleicht man den prognostizierten Bevölkerungszuwachs mit dem Kreis Borken, zeigt sich, dass IT.NRW diesem einen Bevölkerungsrückgang um - 3,2 Prozent prognostiziert – gegenüber +2,0 Prozent für Südlohn. Die Gemeinde entwickelt sich somit weitaus positiver als der Kreis.

<sup>3</sup> Pestel Institut – ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. – 2019: Gut Wohnen im Münsterland. Eine Macher-Region mit enormem Potential. Kommunalprofil Gemeinde Südlohn. Kurzgutachten.

**Abbildung 21: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Südlohn**

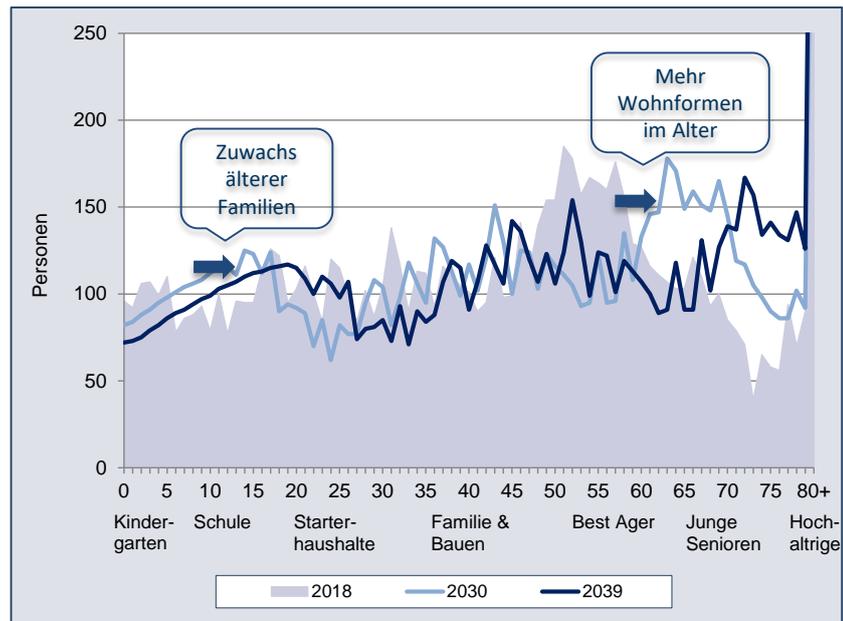
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in Südlohn ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige, altersstrukturelle Zusammensetzung. Sie wird sich in den kommenden 20 Jahren deutlich verändern.

In der folgenden Grafik ist die Altersstruktur für die Jahre 2018, 2030 und 2039 dargestellt. Sie zeigt für Südlohn, dass die große Altersgruppe der 25- bis unter 65-Jährigen Bevölkerungsrückgänge verzeichnen und die der über 65-Jährigen deutlich wachsen wird. Diese Alterungsprozesse sind nicht aufzuhalten, denn die Betroffenen wohnen bereits in Südlohn. Das bedeutet, dass der demografische Wandel in Südlohn deutlich voranschreiten wird. Ursächlich ist dies darauf zurückzuführen, dass die derzeit große Bevölkerungsgruppe der „Best Ager“ im Alter von 50 bis 65 Jahren („geburtenstarke Jahrgänge“) die Seniorinnen und Senioren der Zukunft sein werden. Gleichzeitig wird die Zahl älterer Familien mit Kindern im schulfähigen Alter zunehmen, zulasten jüngerer Familien mit Kindern im Vorschulalter. Hieraus erwächst eine Verlagerung der Bedarfe an Betreuung und Beschulung der Südlohner Kinder und Jugendlichen.

Die prognostizierte Veränderung der Altersstrukturen wird auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Die abnehmende Zahl von Menschen mittleren Alters bei einem gleichzeitigen Anstieg älterer Menschen wird dazu führen, dass sich Nachfragestrukturen und Wohnbedürfnisse verändern. Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird aller Voraussicht nach deutlich steigen. Gleichzeitig sollte Südlohn seine Chancen nicht ungenutzt lassen, weiterhin junge Familien / Haushalte durch ein attraktives Eigenheimangebot anzuwerben. Durch den prognostizierten Zuwachs in der Altersgruppe der „Starterhaushalte“ im Alter von 18 bis 25 Jahren sind darüber hinaus auch vermehrt Geschosswohnungen für junge, kleine Haushalte gefragt.

Abbildung 22: Entwicklung der Altersstruktur in Südlohn bis 2039



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

### Zwischenfazit zur Bevölkerungsprognose

- Prognosen, auch Bevölkerungsprognosen, sind primär dazu da, Handlungserfordernisse zu erkennen. Diese Erfordernisse können Anpassungen in der sozialen Infrastruktur sein, etwa in Form des Ausbaus von Schulen infolge des Zuwachses von Kindern und Jugendlichen im schulfähigen Alter. In diesem Fall verweisen sie auf die Notwendigkeit, den Wohnungsbestand auszubauen und an demografiebedingt veränderte Wohnbedarfe anzupassen. Prognosen sind aber auch dazu da, einer unerwünschten Entwicklung durch politisches Handeln soweit wie möglich entgegenzuwirken.
- Die prognostizierten Alterungsprozesse der Bevölkerung sind jedoch nicht aufzuhalten, denn die betreffenden Personen wohnen bereits in Südlohn.
- Südlohn sollte seine Chancen nicht ungenutzt lassen, weiterhin junge Familien und junge Erwachsene als neue Haushalte anzuwerben. Hier kann sie in einem gewissen (begrenzten) Rahmen steuern.
- Die Wahl des Referenzzeitraumes, den IT.NRW vorgenommen hat, hat Auswirkungen auf die Ergebnisse der Prognose bzgl. der Höhe des prognostizierten Einwohnerstandes. Die Einbeziehung aktuellerer Jahre wie zum Beispiel das Jahr 2018 mit seinem sehr positiven Wanderungssaldo für Südlohn böte eine Chance, einen höheren Einwohnerstand für Südlohn im Sinne eines weiteren „oberen Entwicklungskorridors“ zu berechnen und schließlich auch mehr Wohnraumbedarfe zu ermitteln

### 3.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. In diesem Schritt werden bereits Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet.

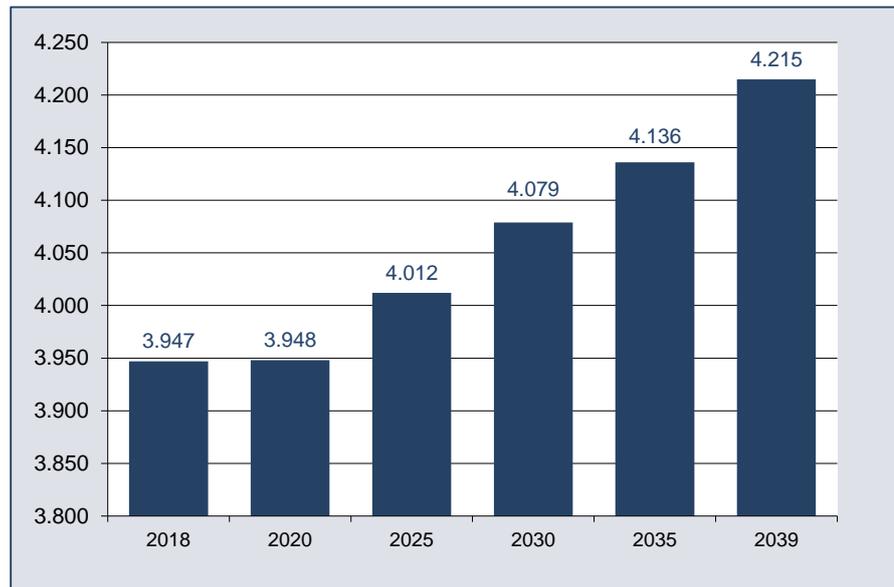
Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet. Die Haushaltprognose für Südlohn zeigt dabei folgende Ergebnisse:

- Bis zum Jahr 2039 ist für Südlohn eine Zunahme der Haushalte von derzeit 3.950 auf 4.220 zu erwarten. Dies entspricht einem Zuwachs von 270 Haushalten bzw. 7 Prozent.
- Der Zuwachs bei den Haushalten beruht dabei sowohl auf dem prognostizierten Bevölkerungswachstum als auch durch dem sich zukünftig weiter fortsetzenden Trend zu kleineren Haushalten. Dieser Trend wird durch eine zunehmende Zahl über 75-Jähriger, die überproportional allein leben, und durch Scheidungsraten in mittleren Altersgruppen befördert.
- Durch die Singualisierung der Haushalte ergeben sich für Südlohn Veränderungen in den Haushaltsstrukturen: Die Singlehaushalte werden bis zum Jahr 2039 um 25 Prozent wachsen, die 2-Personenhaushalte nehmen leicht zu, während größere Haushalte an Umfang verlieren werden.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinert sich von 2,7 Personen im Jahr 2011 (Zensus 2011) auf 2,3 Personen in 2039.
- Der Vergleich mit den Ergebnissen des Kurzgutachten des Pestel Instituts zeigt, dass in den dort gerechneten Szenarien eine vergleichbare Hausentwicklung bis 2035 wie in dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert wird. Dort steigt die Zahl der Haushalte in Südlohn auf 3.600 bis 4.500 Haushalte an.<sup>4</sup>

Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Südlohn. Für das Ausgangsjahr 2018 wurden 3.947 Haushalte mit Wohnraumbedarf ermittelt. Bis zum Jahr 2039 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 7 Prozent auf 4.215 Haushalte erhöhen.

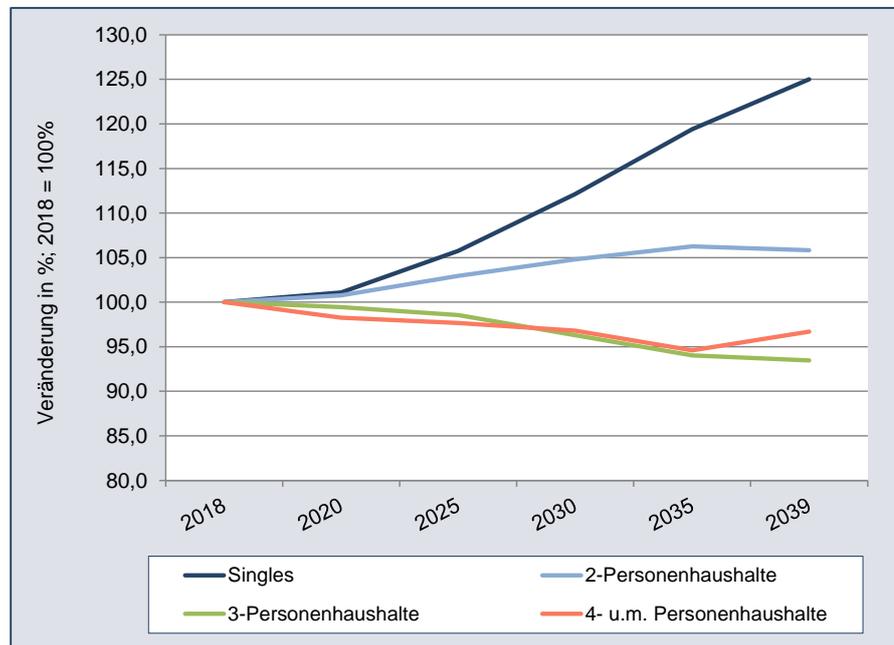
<sup>4</sup> Pestel Institut – ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. – 2019: Gut Wohnen im Münsterland. Eine Macher-Region mit enormem Potential. Kommunalprofil Gemeinde Südlohn. Kurzgutachten.

**Abbildung 23: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte in Südlohn**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung

**Abbildung 24: Prognostizierte Haushaltgrößen in Südlohn**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung

### 3.4. Wohnungsbedarfsprognose

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

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse

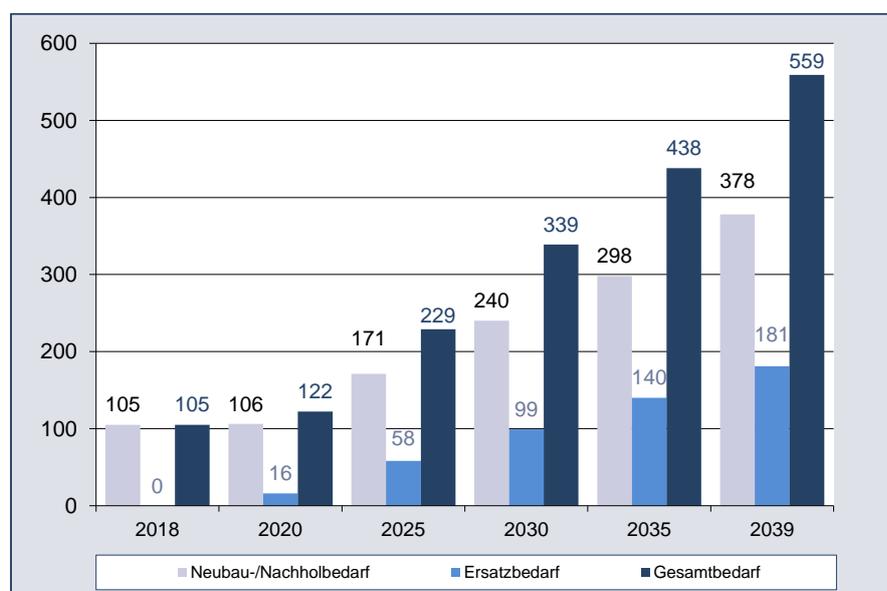
Leerwohnungsreserve übersteigen. Für Südlohn wird eine in der Wohnungsmarktforschung übliche Quote von 2 % angesetzt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für die westdeutschen Kommunen den jährlichen Ersatzbedarf mit einer Quote von 0,25 % des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment und von 0,2 % für Ein- und Zweifamilienhäuser an.

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose, dem Jahr 2018, ein Nachholbedarf in Höhe von 105 Wohnungen ermittelt, der die angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Bis zum Jahr 2020 steigt dieser Bedarf auf 122 Wohnungen und bis 2039 auf 559 Wohnungen.

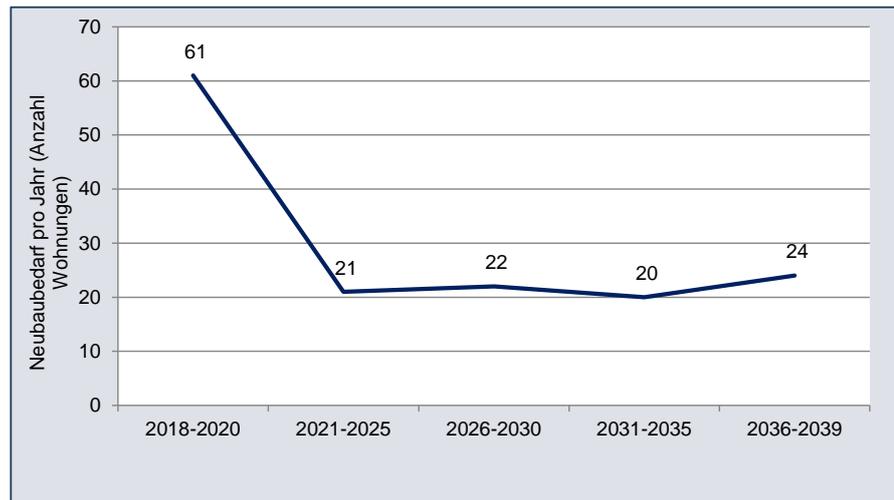
Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von jährlich 25 Wohneinheiten. Kurzfristig besteht aufgrund der derzeitigen Engpässe am Wohnungsmarkt ein erhöhter Neubaubedarf von jährlich 61 Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2020, der sich dann im Zeitverlauf vermindert. Das bedeutet, dass sich das Südlohner Bautätigkeitsniveau in den kommenden Jahren auf 25 Neubauwohnungen pro Jahr abschwächen kann und trotzdem weiterhin bedarfsgerecht sein wird. Es kommt dann im Wesentlichen darauf an, die „richtigen“ Wohnungen neu zu errichten. Die vorliegenden Ergebnisse zum zukünftigen Wohnungsbedarf entsprechen insgesamt den Aussagen der bereits genannten Pestel-Studie für Südlohn, die besagen: „... in keinem Szenario wird die mittlere Bautätigkeit der letzten Jahre erreicht...“.<sup>5</sup>

**Abbildung 25: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039**



Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung

<sup>5</sup> S. ebenda, S. 14.

**Abbildung 26: Jährlicher Neubaubedarf**


Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung

Um in einem weiteren Arbeitsschritt den Wohnraumbedarf für die beiden Ortsteile Südlohn und Oeding zu ermitteln, werden die gesamtstädtisch ermittelten Bedarf auf die beiden Gemeindegebiete "heruntergebrochen". Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

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

Im Ergebnis verteilt sich der gesamtstädtische Wohnungsbedarf wie folgt:

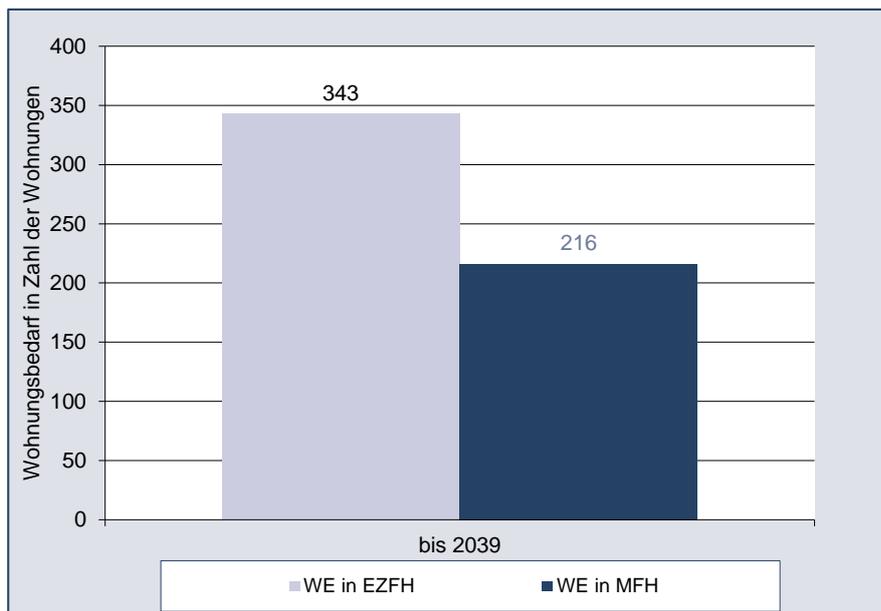
- In Südlohn wird den Berechnungen zufolge ein Wohnungsbedarf in Höhe von 324 Wohnungen bis 2039 entstehen, was einem Anteil von 58% des gesamtstädtischen Bedarfs entspricht.
- In Oeding entsteht ein Wohnungsbedarf von 235 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 42% des gesamtstädtischen Bedarfs.

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs und der ortsteilbezogenen Bedarfe ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung

von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl Daten zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch zur Struktur des Wohnungsbestandes ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt 343 Wohnungen ergibt sich bis 2039 im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (61% des Gesamtbedarfs). Dieser Teilmarkt bleibt damit auch in Zukunft das wichtigste Neubausegment in Südlohn.
- Auf den Teilmarkt der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfällt ein Bedarf von 216 Wohnungen (39% des Gesamtbedarfs).

**Abbildung 27: Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten**



Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung

### Zwischenfazit zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

- Die IT.NRW-Bevölkerungsprognose berücksichtigt nicht die aktuelle positive Bevölkerungsdynamik in Südlohn. Damit bilden ebenso die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose – etwa hinsichtlich einer zukünftig möglichen bzw. notwendigen Abschwächung der Wohnbautätigkeit – einen eher unteren Korridor der möglichen Bedarfsentwicklung. Anzuraten ist eine Überprüfung der Ergebnisse in wenigen Jahren, um die Bedarfe entlang der tatsächlichen Einwohnerentwicklung ggf. neu zu berechnen und zu justieren.
- Die Szenarien zum Wohnungsbedarf, die im Rahmen der Pestel-Studie für Südlohn entworfen wurden, haben einen sehr großen Entwicklungskorridor in der Bedarfsentwicklung zum Ergebnis. Aber auch die Ergebnisse dieses Gutachten weisen auf eine Abschwächung der zukünftigen Wohnungsbedarfe hin.

- Notwendige Quantitäten im Neubau, die zur Deckung der Wohnungsbedarfe benötigt werden, vermindern sich mittel- bis langfristig; dies schon die in Südlohn vorhandenen Ressourcen in Form von Böden und Flächen. Die Neubau- und Bestandsentwicklung ist künftig stärker als bisher auf die in Kap. 2.5 genannten Zielgruppen auszurichten. Auch die mögliche Vielfalt an „Marktnischen“ ist zu erweitern; dies betrifft spezielle Wohnformen, die jeweils nur in kleinem Umfang benötigt bzw. nachgefragt werden.

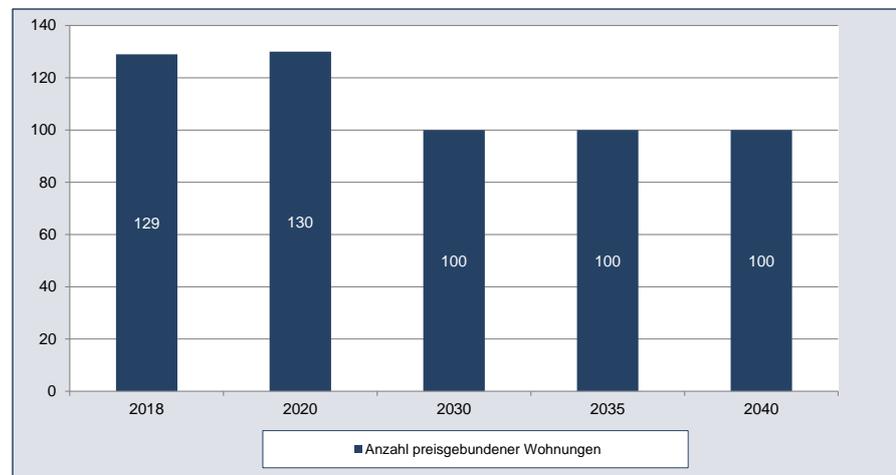
### 3.5. Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Südlohner Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

#### Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen

Der preisgebundene Wohnungsbestand hat sich in den meisten Kommunen Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren verringert, in Südlohn seit 2009 um insgesamt ein knappes Drittel. Die NRW.Bank rechnet regelmäßig die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes hoch. Für sie sind hierzu die bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen Grundlage. Für Südlohn zeigen die Ergebnisse der Modellrechnung, dass sich der preisgebundene Wohnungsbestand im Zeitraum 2020 bis 2030 um 30 Wohnungen bzw. ein knappes Viertel verringern wird und dann auf dem niedrigen Niveau konstant bleibt.

Abbildung 28: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes



Quelle: InWIS 2020; Datenbasis: NRW.Bank; eigene Darstellung

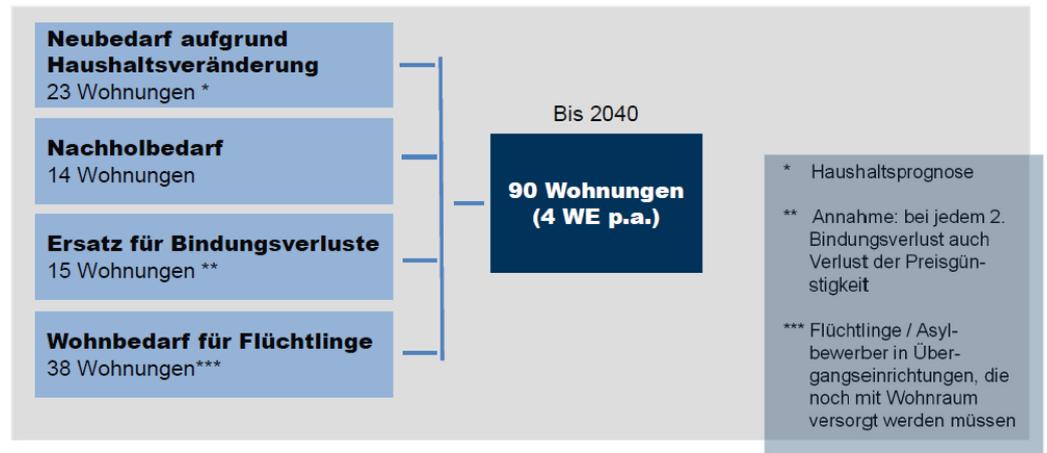
Die Modellrechnungen zum verfügbaren Bestand an preisgebundenen Wohnungen geben bereits wichtige Hinweise auf künftige Neubaubedarfe. In die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen müssen jedoch weitere zentrale Komponenten einfließen:

- der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Südlohn, der bei rd. 13 Prozent liegt, bis 2039 konstant bleiben wird.
- der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (13%).
- In die Kalkulation des Ersatzbedarfs für Bindungsverluste auf Basis der Modellrechnungen der NRW.Bank muss einbezogen werden, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch ein Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. Es wird gutachterlicherseits angenommen, dass dies bei jedem zweiten Bindungsverlust der Fall sein wird, weil nicht jeder Vermieter den Mietpreis sofort auf das Marktmietenniveau anheben wird, zumal wenn sich noch angestammte und solide Mieterinnen und Mieter in der Wohnung befinden und diese nicht neu vermietet werden kann.
- Des Weiteren ist der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Ihr Umfang beläuft sich nach Angaben der Gemeinde im Jahr 2020 auf 38 Haushalte.

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen berechnen:

- Bis zum Jahr 2039 werden insgesamt 90 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von vier Wohnungen.
- Mit 38 Wohnungen für Flüchtlinge und mit 23 Wohnungen als Neubedarf infolge des Haushaltszuwachses stellen diese Komponenten den größten Anteil am gesamten Bedarf dar.

**Abbildung 29: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Haushaltsprognose, Gemeinde Südlohn, NRW.Bank, eigene Darstellung

In 2020 hat die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen die Förderbedingungen für den geförderten Wohnungsbau deutlich verbessert ausgestattet, auch für Südlohn, um stärkere Förderanreize für Investoren zu schaffen. Die Nachbesserungen betreffen zum einen die Anhebung der Bewilligungsmiete und der Förderpauschalen, zum anderen die Senkung der Zinssätze. Vor diesem Hintergrund dürfte der geförderte Wohnungsneubau an Attraktivität gewonnen haben und wieder häufiger in die Investitionsüberlegungen von Bauträgern und Wohnungsunternehmen einfließen. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die aktuellen Förderbedingungen:

**Abbildung 30: Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumförderung für Südlohn**

		vor 2020	ab 2020
<b>Miete</b>	<b>Bewilligungsmiete</b>	5,35 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) 6,25 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)	5,80 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) 6,50 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)
	<b>Förderpauschale</b>	1.550 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) 750 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)	1.980 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) 1.150 €/m <sup>2</sup> (Einkommensgruppe B)
	<b>Zinssatz</b>	0,5% für erste 15 J.	0% für erste 15 J. (danach 0,5%)
	<b>Tilgungsnachlass</b>	15%	15%
	<b>Eigentum</b>	<b>Zinssatz</b>	0,5% für 20 J.

InWIS 2020, Quelle: NRW.BANK 2020, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

**Abbildung 31: Zusatzförderung für besondere Vorhaben**

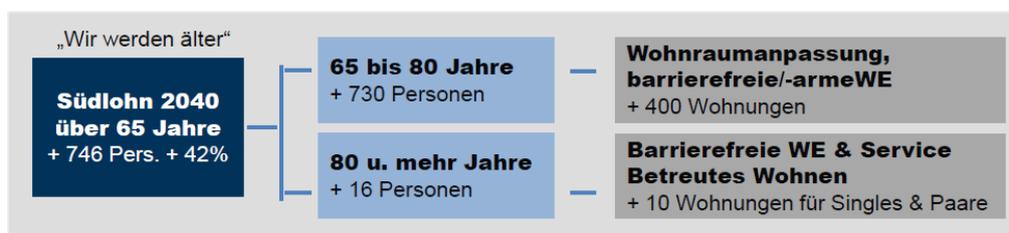
	Darlehenshöhe	Tilgungsnachlass
<b>Modernisierungsförderung</b>	Bis zu 100% d. Kosten max. 100.000 Euro	20%
<b>Neuschaffung im Bestand</b>	1.400 €/m <sup>2</sup>	15%
<b>Erhöhung Belegungsbindung auf 30 J.</b>		+5%
<b>Standortaufbereitung</b>	Bis zu 75% d. Kosten max. 20.000 Euro	Bis zu 50%
<b>Zusatzdarlehen u.a. für</b>	Kleinwohnungen: 5.000 Euro Familienwohnungen: 5.000 Euro Aufzüge: 15.000 Euro Außenanlagen: < 500 Euro/m <sup>2</sup> Rollstuhlnutzende: 7.000 Euro Schwerbehinderung: <40.000 Euro Nahmobilitätsangebote: <500 Euro/m <sup>2</sup> Gruppenwohnungen: diverse	

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK, eigene Darstellung

### Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt analog zu der Bevölkerungsprognose, in der bereits die Veränderungen in den Altersgruppen dargestellt wurden. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird in Südlohn bis 2039/2040 voraussichtlich um 746 Personen und somit um 42 Prozent zunehmen. Darunter werden sich 730 Personen in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen befinden, die vorzugsweise barrierefreie und -arme Wohnungen nachfragen werden, sowie 16 Personen im Alter von 80 und mehr Jahren. Die Hochaltrigen weisen Bedarfe im barrierefreien Wohnen, vorzugsweise mit wohnungsnahen Serviceleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, oder im ambulant betreuten Wohnen auf. Eine Umrechnung von Personen in Haushalte zeigt, dass für die Versorgung der zusätzlichen, jüngeren Seniorenhaushalte weitere 400 barrierearme/-freie Wohnungen und zusätzliche 10 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung für die älteren Seniorenhaushalte benötigt werden.

**Abbildung 32: Wohnraumnachfrage im Alter**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

## Zwischenfazit zu den Bedarfen an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter

### Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen

- Die vorstehende Modellrechnung zum preisgünstigen Wohnen in Südlohn korrespondiert mit den Ergebnissen der bereits benannten Pestel-Studie: „Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Gemeinde Südlohn bleiben“.<sup>6</sup>
- Der berechnete Bedarf an preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen kann nicht nur durch Marktprozesse in Form von Umzugsketten abgebaut werden - zum Beispiel indem ein Haushalt mit mittlerem Einkommen eine preisgünstige, bezahlbare Altbauwohnung freimacht, weil er in eine moderne Neubauwohnung wechselt). Auf den geförderten Neubau ist zur Versorgung Einkommensschwacher in Südlohn nicht zu verzichten.
- Erst im geförderten Neubau können notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden, die den Wohnraumbedarfen einer älter werdenden Einwohnerschaft entspricht.

### Wohnraumbedarfe im Alter

- Der Bedarf an altengerechten Wohnformen steigt infolge des demografischen Wandels. Bis 2039 werden 400 zusätzliche barrierearme/-freie Wohnungen benötigt. Dieser Bedarf kann und sollte nicht allein durch Wohnungsneubau gedeckt werden. Denn viele Ältere möchten in ihrer angestammten Wohnung alt werden und nicht mehr umziehen. Der Bedarf ist daher durch Wohnraumanpassung im Bestand und durch Neubau zu decken.
- Laut Expertenaussagen ist derzeit kein quantitativer Handlungsbedarf im unteren Preissegment vorhanden, denn es gibt genügend preisgünstige Mietwohnungen, die barrierearm sind.
- Das vorhandene Wohnungs- und Beratungsangebot für Senioren ist allerdings zu qualifizieren. Es gibt in Südlohn geförderte Altenwohnungen, zum Beispiel aus den 1970er Jahren, die nicht mehr in vollem Umfang den heutigen Anforderungen an eine moderne, altengerechte Wohnung entsprechen. Auch das Beratungsangebot zum Wohnen im Alter ist noch ausbaufähig, um Wohnungssuchenden eine bessere Orientierung über das vor Ort vorhandene Wohnungsangebot zu bieten.
- Der Neubau von Eigentumswohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen kann das vorhandene altengerechte oder barrierefreie Wohnungsangebot im mittleren Preissegment sinnvoll ergänzen.
- Der Generationenwechsel, der sich im älteren Eigenheimbestand in Südlohn vollzieht, sollte durch ein attraktives Neubauangebot an al-

<sup>6</sup> S. ebd. S. 16.

ten gerechten Wohnformen unterstützt werden. Hierzu gehören barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen ebenso wie Eigenheime in Bungalowbauweise.

## 4. Wohnbauflächenbilanzierung und Bedarfsdeckungsanalyse

Um zu beurteilen, ob in Südlohn hinreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die Gegenüberstellung der Reserveflächen und der prognostizierten Wohnraumbedarfe zeigt, ob die Flächenpotenziale in teilräumlicher, zeitlicher und teilmarktbezogener Hinsicht ausreichen werden, um die Bedarfe zu decken.

Die gesamtstädtischen Wohnbauflächenreserven wurden in ein Excel-basiertes Baulandkataster überführt und einer gutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Südlohn unterzogen.

### 4.1. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden zunächst die relevanten Flächenarten bestimmt und die Flächenreserven zusammengetragen, um sie anschließend mit Kennwerten zur Ermittlung der Bebauungspotenziale zu verknüpfen und die Summe der auf den Flächen realisierbaren Wohnungen in den zentralen Marktsegmenten zu berechnen.

#### 4.1.1 Überblick über die Flächenreserven

In Abstimmung mit der Gemeinde Südlohn wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt und bilanziert. Insgesamt wurden die drei zentralen Arten von Flächenreserven berücksichtigt:

- Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten
- Freie Grundstücke in aktuellen B-Plan-Umsetzungen
- Baulücken

##### Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten

Diese Flächen stellen das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Gemeinde auf aktivierbaren Bebauungsplanflächen dar. Neun der Flächen liegen im Ortsteil Oeding, fünf im Ortsteil Südlohn. Es sind Flächen, die im Flächennutzungsplan entweder bereits die Festsetzung als Wohnbauland erhalten haben oder für die noch kein entsprechendes Planungsrecht besteht, aber Anträge nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorliegen. Der kurzfristige Realisierungszeitraum bezieht sich auf 1 bis 3 Jahre, der mittelfristige Zeitraum auf 3 bis 5 Jahre, also insgesamt bis 2025, während der langfristige Zeitraum über 5 Jahre reicht und ab 2026 beginnt.

- Insgesamt handelt sich mit Stand 01.09.2020 um 14 Flächen mit einer noch unbebauten Fläche von 21,57 ha.

- Auf diesen Flächen können schätzungsweise rund 450 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) errichtet werden.

**Tabelle 10: Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten**

Ortsteil	Bruttofläche in m <sup>2</sup>	Wohnungen	vorgesehene Bebauung	Zeitraum
Oeding	70.507	106	EZFH	kurzfristig
	27.522	41		mittelfristig
	14.664	22		langfristig
	23.497	93	MFH	kurzfristig
	888	3		mittelfristig
	3.666	12		langfristig
Südlohn	31.040	46	EZFH	kurzfristig
	-	0		mittelfristig
	23.240	34		langfristig
	10.460	55	MFH	kurzfristig
	-	0		mittelfristig
	10.220	42		langfristig
<b>Summe</b>	<b>215.704</b>	<b>453</b>		

Quelle: InWIS auf Grundlage Gemeinde Südlohn, Stand 01.09.2020

Die einzelnen Flächen wurden neben der nachfolgenden kartografischen Abbildung in eine digitale, Excel-basierte Wohnbauflächenübersicht aufgenommen, die pro Fläche Angaben zum Umfang der Fläche sowie weitere zentrale Informationen zur Bebaubarkeit und zeitlichen Verfügbarkeit enthält.

**Abbildung 33: Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten**


Quelle: InWIS auf Grundlage Gemeinde Südlohn, Stand 01.09.2020

### Freie Grundstücke in aktuellen B-Plan-Umsetzungen

Insgesamt gab es zum Stand der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven drei in der Umsetzung befindliche Baugebiete:

- BPlan Burloer Straße West II
- Schaperloh 2, Abschnitt 3
- Lohner Brook 2

Insgesamt existierten dort noch 79 nicht bebaute Grundstücke bzw. Bauplätze (Stand 04/05 2020), die kurzfristig, also innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre, für eine Bebauung mobilisiert werden konnten. Das ermittelte Bebauungspotenzial umfasste 89 Wohnungen.

**Tabelle 11: Freie Grundstücke in aktuellen Bebauungsplan-Umsetzungen**

	BPlan	Ortsteil	Bebaute Grundstücke	Verbleibende Grundstücke	Wohnungen	vorgesehene Bebauung	Zeitraum
Nr. 45	Burloer Straße West II	Oeding	85	45	51	EZFH	kurzfristig
Nr. 29.3	Scharperloh 2 Abschnitt 3	Südlohn	0	27	31	EZFH	kurzfristig
Nr. 44	Lohner Brook 2	Südlohn	5	7	8	EZFH	kurzfristig
Summe			90	79	89		

*Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gemeinde Südlohn zum Stand 01.09.2020; Anmerkung: Bei dem Baugebiet Burloer Straße West II wurden Grundstücke einbezogen, die tlw. noch nicht erschlossen und vermessen waren*

### Baulücken

Baulücken wurden definiert als „unbebaute Grundstücke im Innenbereich Südlohns, an vorhandenen Straßen gelegen“. Der Umfang derzeitiger Baulücken wurde gutachterlicherseits mittels einer Sichtung der aktuellen Liegenschaftskarte für Südlohn (zum Stand: April 2020) überschlägig kalkuliert. Es handelt sich dabei um „Verdachtsflächen“, die durch weitere Informationsquellen wie zum Beispiel eine Vor-Ort-Begehung qualifiziert und zu einem Baulückenkataster ausgebaut werden können.

Im Gemeindegebiet Südlohn existieren demnach rd. 70 „Verdachtsflächen“ als Baulücken, die statistisch betrachtet mit 238 Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

In Deutschland gibt es bereits zahlreiche Befragungen von Eigentümern von Baulücken und digitale Baulückenkataster. Denn diese Flächenreserven können einen relevanten Beitrag als Nettowohnbauland leisten. Durch die Mobilisierung bereits eines Teils dieser Bauflächen lässt sich ein nennenswerter Beitrag zur Innenentwicklung, zur besseren Auslastung von vorhandenen Infrastrukturen und zur Reduzierung des Wohnbauflächenverbrauchs leisten. Die Erfahrungen der Kommunen in der Mobilisierung dieser Potenziale zeigen, dass hierbei zahlreiche und vielschichtige Hemmnisse bestehen und ein langer Atem benötigt wird. Die häufigsten Gründe umfassen:

- Bevorratung für die Nachkommen oder andere Familienmitglieder oder die spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Grundstück dient als Kapitalanlage

- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Gültiges Baurecht oder Größe/ Zuschnitt passen nicht zur gewünschten Bebauung oder es besteht Unklarheit über die baurechtlichen Möglichkeiten

Bei vollständiger Aktivierung der Baulückenpotenziale errechnet sich ein Bebauungspotenzial von 238 Wohnungen, das auf rund 72 Wohnungen zusammenschmilzt, wenn man lediglich eine 30%ige Aktivierung zugrunde legt. Dieser Referenzwert entspricht den Erfahrungen von Südlohn und wird auch von den regionalen Planungsbehörden als bewährter Berechnungsansatz genutzt.

**Tabelle 12: Baulückenverdachtsflächen**

Ortsteil	Baulückenverdachtsflächen	Wohnbaupotenzial (100%-Ansatz)	Wohnbaupotenzial (30%-Ansatz)
Südlohn	40	136	41
Oeding	30	102	31
Summe	70	238	72

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Geoportal Kreis Borken, überschlägige Zählung durch Sichtung des Portals im April 2020

#### 4.1.2 Kennwerte zur Ermittlung der Bebauungspotenziale

In Abstimmung mit der Gemeinde Südlohn wurden zur Umrechnung der Flächenpotenziale (Fläche in m<sup>2</sup>) in Bebauungspotenziale (Anzahl der Wohnungen) folgende grundlegende Annahmen getroffen:

- Der Umrechnungsfaktor von Brutto- zu Nettowohnbauland beträgt 20 Prozent. Hiermit sind Flächenbedarfe für Gemeinbedarfseinrichtungen, Erschließung usw. abgegolten.
- Im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in Südlohn bislang 87% der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 13% in Mehrfamilienhäusern errichtet. Dieses Verhältnis wird der Kalkulation der Wohnbaupotenziale zugrunde gelegt.
- Folgende Flächenkennziffern wurden angewendet: Ein Einfamilienhaus in verdichteter Bauweise benötigt in der Regel 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, in aufgelockerter Bauweise 600 m<sup>2</sup>. Ein Zweifamilienhaus wird in der Regel auf 650 m<sup>2</sup> Grundstück errichtet. In aufgelockerter Bauweise beinhaltet ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus auf 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 4 Wohnungen, in verdichteter Bauweise 6 Wohnungen.
- In Baulücken im Innenbereich werden zumeist Zwei- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Statistisch betrachtet umfasst ein reines Mehrfamilienhaus in Südlohn durchschnittlich 4,4 Wohnungen, der Mittelwert eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses beträgt 2,4 Wohnungen. Für die Berechnung der Bebauungspotenziale in Baulücken wird aus

beiden Zahlen ein Mittelwert abgeleitet. Es wird angenommen, dass im Schnitt 3,4 Wohnungen pro Baulücke errichtet werden.

### 4.1.3 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

In dem folgenden Abschnitt werden die verschiedenen Wohnbaureserveflächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Mobilisierbarkeit, der Art der dort möglichen Bebauung (Teilmarkt) und ihrer Zugehörigkeit zu einem der beiden Südlohner Ortsteile bilanziert.

Die Differenzierung der Reserveflächen nach Art der dort möglichen Bebauung zeigte folgende Ergebnisse:

- Insgesamt umfassen die Flächenreserven ein Bebauungspotenzial von bis zu 780 Wohnungen bis 2039, wenn alle Flächen zu 100 Prozent aktiviert werden können. Da dies aus bereits benannten Gründen für die Baulücken nur in eingeschränkter Weise gilt, ergeben sich bei einem 30-Prozent-Ansatz in der Baulückenaktivierung insgesamt 614 realisierbare Wohnungen.
- Das Bebauungspotenzial in Mehrfamilienhäusern hängt stark von der Mobilisierbarkeit der Baulücken ab. Es reicht von max. 277 Wohnungen bei einer 30%igen Aktivierung bis zu einem Maximum von 443 Wohnungen bei einer 100%igen Aktivierung.

**Tabelle 13: Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen**

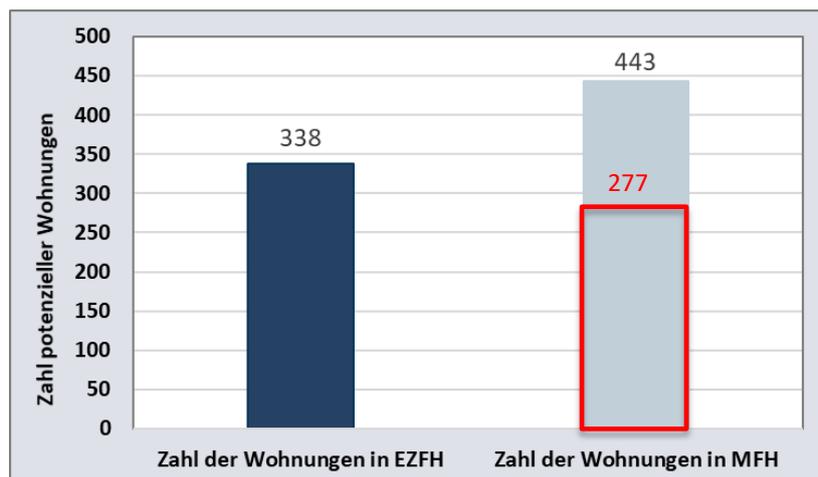
	Zahl der Wohnungen in EZFH	Zahl der Wohnungen in MFH	Zahl der Wohnungen insgesamt
Noch nicht realisierte BPläne	249	205	453
Freie Grundstücke in aktuellen BPlan-Umsetzungen	89	0	89
Baulücken	0	238	bis zu 238 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">72</span>
gesamt	338	443	bis zu 780 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">614</span>

72 bei 30%iger Aktivierung der Baulücken

Quelle: InWIS 2020, Bilanzierung der Bebauungspotenziale auf Flächenreserven

Die nachfolgende Grafik gibt einen prägnanten Überblick über die Wohnbau-  
potenziale in den beiden Segmenten des Wohnungsmarktes:

- Rund 338 Wohnungen können im individuellen Wohnungsbau errichtet werden, zumeist auf noch nicht realisierten Bebauungsplänen.
- Für das Segment der Mehrfamilienhäuser lassen sich mindestens 277 bis maximal 443 Wohnungen ermitteln, wobei die Flächen in noch nicht realisierten Bebauungsplänen sowie die Baulückenbebauung besonders relevant sind. Realistisch dürfte die untere Marge einer 30%-Aktivierung sein.

**Abbildung 34: Wohnbauflächenpotenziale nach Teilmärkten**

Quelle: InWIS 2020, Bilanzierung der Bebauungspotenziale auf Flächenreserven

Differenziert man die Flächenreserven nach Ortsteilen, lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die meisten Flächenreserven (für 429 Wohnungen) liegen im Ortsteil Südlohn; hier könnten 55 Prozent aller gemeindebezogenen Wohnbaupotenziale errichtet werden, wobei die beiden Marktsegmente in nahezu gleichem Umfang umgesetzt werden könnten.
- In Südlohn liegen Reserveflächen für 45 Prozent aller Wohnbaupotenziale (352 Wohnungen), die meisten davon im Mehrfamilienhaussegment.

**Tabelle 14: Wohnbauflächenpotenziale nach Ortsteilen**

Zahl potenzieller Wohnungen	Südlohn	Oeding
... in EZFH	119	219
... in MFH	233	210
gesamt	352	429

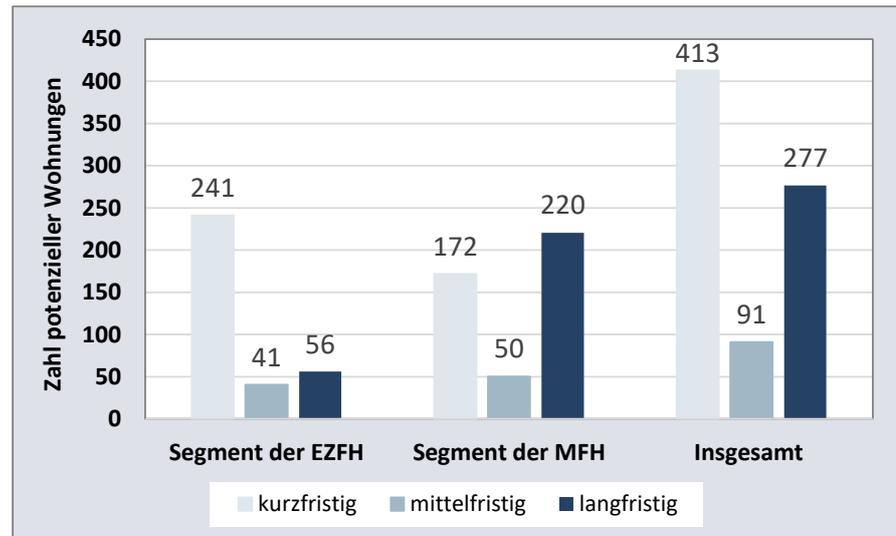
Quelle: InWIS 2020, Bilanzierung der Bebauungspotenziale auf Flächenreserven

Eine zusätzliche Unterscheidung der Bebauungspotenziale nach der zeitlichen Verfügbarkeit der Flächen zeigt Folgendes:

- 51 % der Potenziale sind kurzfristig mobilisierbar (für 277 Wohnungen); hier fließen viele aktuelle Bebauungsplan-Reserven ein. Diese Flächen können mehrheitlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern (241 Wohnungen), aber auch zahlreichen Wohnungen in Mehrfamilienhausbauweise bebaut werden (172 Wohnungen).
- 12 % der Flächenpotenziale können mittelfristig mobilisiert werden (91 Wohnungen). Hierzu zählen Reserveflächen in Bebauungsplangebieten sowie Baulückenreserven.
- 37 % der Flächenpotenziale können unter den gegebenen Umständen erst langfristig mobilisiert werden. Hierzu zählen vor allem Baulückenreserven. Entsprechend können diese Flächen dem Mehrfamilien-

hausbau zugerechnet werden und – sofern eine Mobilisierung tatsächlich gelingen würde – eine Vielzahl an Geschosswohnungen aufnehmen (220 Wohnungen).

Abbildung 35: Bilanzierung der Wohnbaureserveflächen nach Teilmärkten



Quelle: InWIS 2020, Bilanzierung der Bebauungspotenziale auf Flächenreserven; Anmerkung: Zeiträume: Kurzfristig: bis 203, mittelfristig bis 2025, langfristig: ab 2026

## 4.2. Bedarfsdeckungsanalyse

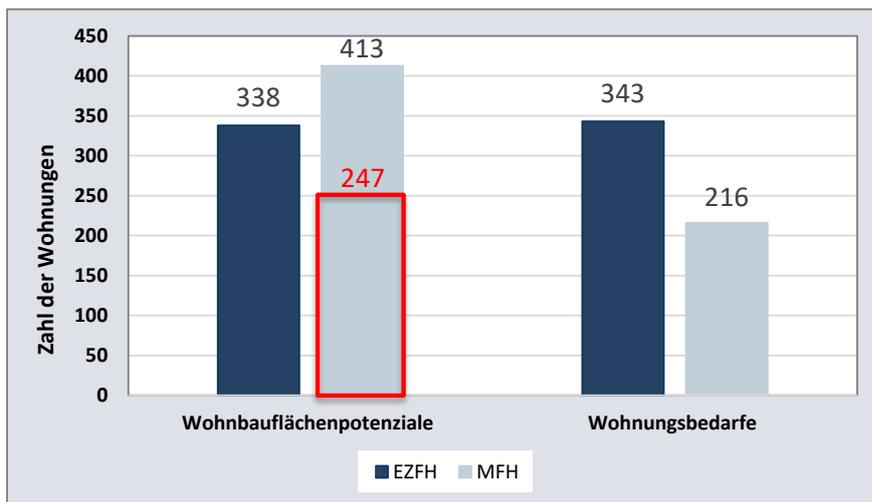
In den folgenden Arbeitsschritten erfolgt eine Gegenüberstellung der auf den Wohnbaupotenzialflächen realisierbaren Wohnungen und der ermittelten Wohnraumbedarfe. Im Ergebnis zeigt sich, ob und inwieweit mit dem vorhandenen Flächenpotenzial die Neubaubedarfe gedeckt werden können. Bei der Gegenüberstellung wird unterschieden nach:

- Teilmärkten
- Realisierungszeiträumen
- Ortsteilen

In der nachfolgenden Grafik werden Flächenpotenziale und darauf realisierbarer Wohnungsneubau den ermittelten Wohnungsbedarfe differenziert nach Wohnungsteilmärkten gegenübergestellt. Die Ergebnisse zeigen:

- Den Bedarfen von 343 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen Flächen im Umfang von 338 Wohnungen gegenüber.
- Den Bedarfen von 216 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau stehen Flächenpotenziale im Umfang von 413 Wohnungen (bei 100%iger Aktivierung der Baulücken) bzw. von 247 Wohnungen (bei 30%iger Aktivierung) gegenüber.
- Den prognostizierten Wohnraumbedarfen bis 2039 stehen damit ausreichend Flächenreserven in den Teilmärkten gegenüber.

**Abbildung 36: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten**



□ bei 30%iger Aktivierung der Baulücken

Quelle: InWIS 2020, Wohnungsbedarfsprognose sowie Baulandkataster

In der folgenden Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung von Wohnbaupotenzialen und -bedarfen differenziert nach Ortsteilen:

- Im Ortsteil Südlohn stehen den Wohnungsbedarfen im Umfang von 324 Wohnungen Flächenpotenziale für 352 Neubauwohnungen (bei 100%iger Aktivierung der Baulücken) bzw. 226 Wohnungen (bei 30%iger Aktivierung) gegenüber.
- In Oeding stehen sich Wohnungsbedarfe in Höhe von 235 Wohnungen Flächenpotenzialen im Umfang von 429 Neubauwohnungen (bei 100%iger Aktivierung der Baulücken) bzw. 358 Wohnungen (bei 30%iger Aktivierung) gegenüber.
- Während die Flächenreserven in Oeding in jedem Fall ausreichend sind, müssen in Südlohn in stärkerem Maße Baulücken aktiviert werden, um die dortigen Wohnraumbedarfe zu befriedigen. Alternativ müssten Wohnungssuchende auf Standorte in Oeding „umgeleitet“ werden.

**Tabelle 15: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Ortsteilen**

	Südlohn	Oeding
Wohnungsbaupotenziale (in WE)	352 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">226</span>	429 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">358</span>
Wohnungsbedarfe (in WE)	324	235

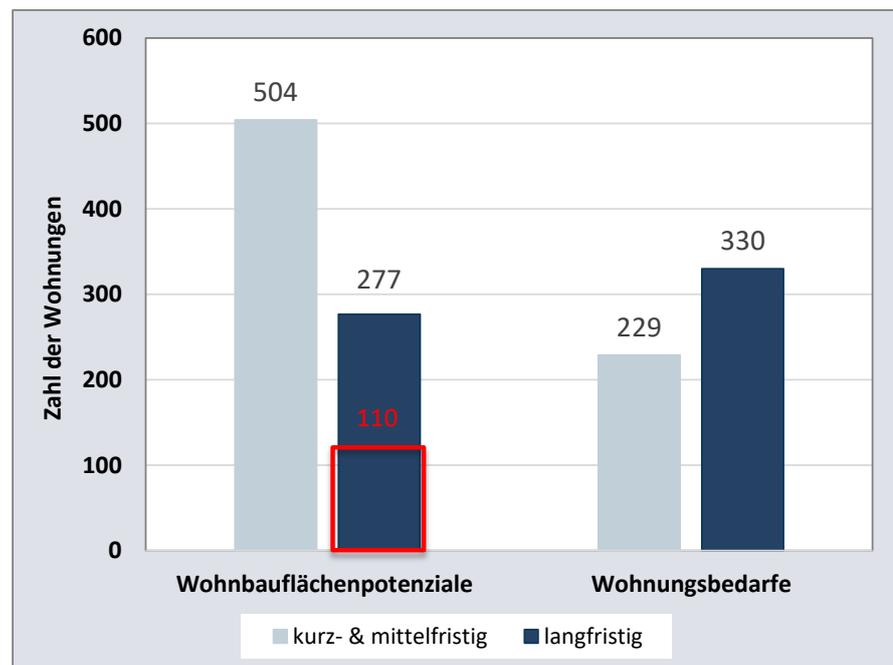
□ bei 30%iger Aktivierung der Baulücken

Quelle: InWIS 2020, Wohnungsbedarfsprognose sowie Baulandkataster

In der nachstehenden Grafik werden die Wohnbaupotenziale den Wohnungsbedarfen in zeitlicher Perspektive gegenübergestellt:

- Kurz- und mittelfristig, d.h. bis 2025, stehen den Wohnungsbedarfen im Umfang von 229 Wohnungen Flächenpotenziale für 474 Neubauwohnungen (bei 30%iger Aktivierung) gegenüber.
- Langfristig - ab 2026 und später - betrachtet stehen sich Wohnungsbedarfe in Höhe von 330 Wohnungen Flächenpotenzialen im Umfang von 277 Neubauwohnungen (bei 100%iger Aktivierung der Baulücken) bzw. 110 Wohnungen (bei 30%iger Aktivierung) gegenüber.
- Die aktivierbaren, gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenziale übersteigen den Bedarf bei kurz- bis mittelfristiger Sichtweise bei Weitem, d. h. es sind Flächen für doppelt so viele Wohnungen aktivierbar. In späteren Jahren, ab 2026 kann es jedoch zu Engpässen kommen. Es empfiehlt sich daher unter den gegebenen Rahmenbedingungen, die Aktivierung einiger mittelfristig aktivierbarer Bauflächen auf einen späteren, bedarfsgerechten Zeitpunkt zu terminieren.

Abbildung 37: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten



Quelle: InWIS 2020, Wohnungsbedarfsprognose sowie Baulandkataster; Anmerkung: Zeiträume: Kurzfristig: 1-3 Jahre, Mittelfristig: 3-5 Jahre, Langfristig: über 5 Jahre

### Zwischenfazit zu der Wohnbauflächenbilanzierung und Bedarfsdeckungsanalyse

- Südlohn besitzt Flächenreserven für bis zu 750 Wohnungen. Dies schließt die Aktivierung aller Baulückenreserven ein. Bei einer realistischen 30%-Aktivierung errechnen sich Reserven für bis zu 580 Wohnungen.
- Diese Reserven bestehen zu 72% auf Flächen noch nicht realisierter Bebauungspläne, zu 15% auf freien Grundstücken in aktuellen Bebauungsplan-Umsetzungen (Burloer Str. West II, Scharperloh 2 Abschnitt 3, Lohner Brook 2) und zu 12% in Baulücken (30%-Aktivierungsansatz).

- Den bis 2039 prognostizierten Wohnbedarfen in Höhe von 559 WE stehen im Gemeindegebiet ausreichend Flächenreserven zur Verfügung.
- Es bedarf jedoch einer verstärkten Aktivierung von Flächenreserven in Baulücken und auf Nachverdichtungsflächen im Ortsteil Südlohn, um für Wohnungssuchende mit Wohnpräferenz in diesem Ortsteil ausreichend Baugrundstücke bereitzustellen.
- Es ist damit zu rechnen, dass der sich langfristig einstellende Wohnbedarf auf ausschließlich langfristig aktivierbaren Flächen nicht gedeckt werden kann.
- Dagegen sind die kurz- und mittelfristig mobilisierbaren Flächenreserven in sehr auskömmlichen Maß vorhanden und könnten auch für die Deckung langfristiger Bedarfe herangezogen werden.

## 5. Marktbewertung

Der Wohnungsmarkt in der Südlohn ist gut aufgestellt. Aus den vorhergehenden Analysen lassen sich aber auch verschiedene Bedarfe, die noch zu befriedigen sind, und Herausforderungen am Südlohner Wohnungsmarkt ableiten.

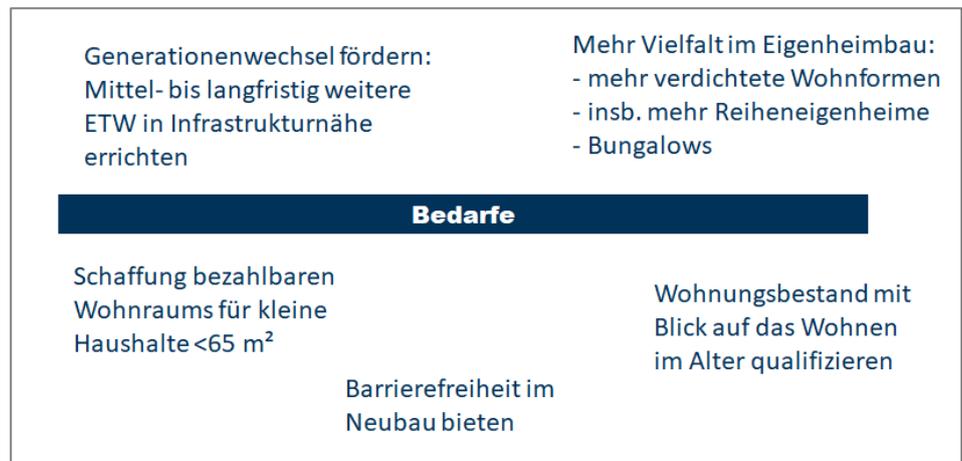
### *Wohnraumbedarfe am Südlohner Wohnungsmarkt*

Die Wohnraumbedarfe, die bei der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes stärker berücksichtigt werden sollten, lassen sich mit zwei Stichworten umschreiben:

- Es ist ein breiteres Angebot an Wohnformen zu schaffen, denn sowohl die Zielgruppen als auch die Wohnwünsche haben sich in den vergangenen Jahren verändert und ausdifferenziert. Verschiedene Trends wie der demografische Wandel, die Singluarisierung, die Veränderungen in den Wohnvorstellungen bringen auch in Zukunft neue Wohnbedarfe hervor, für die ein passendes Wohnungsangebot geschaffen werden sollte.
- Ältere Menschen, aber auch Familien mit Kindern, einkommensschwache Haushalte oder Menschen mit Behinderung benötigen Versorgungssicherheit, auch im Wohnen. Sie suchen für sie passende Wohnungen, die bezahlbar und bedarfsgerecht sind – entsprechend ihrer Lebenssituation. Hierzu bedarf es Wohnraum mit spezifischen Qualitäten – sowohl durch Neubau als auch durch die Anpassung des vorhandenen Bestandes.

Im Folgenden werden die Wohnraumbedarfe am Südlohner Wohnungsmarkt näher konkretisiert.

**Abbildung 38: Bedarfe am Südlohner Wohnungsmarkt**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

In Südlohn stellt die Förderung des Generationswechsels im Eigenheimbestand einen aktuellen und auch zukünftigen Handlungsbedarf dar, der angesichts der sich fortsetzenden Alterungsprozesse in der Südlohner Bevölkerung noch an Bedeutung gewinnen wird. Die Schaffung von Wohnalternativen im

Alter ist neben der infrastrukturellen Versorgung dieser Zielgruppe eine wichtige Grundlage für den Generationswechsel. Häufig stellen fehlende Wohnalternativen für ältere Eigenheimbesitzer ein entscheidendes Hemmnis dar, um einen notwendigen Wohnungswechsel zu vollziehen. Mittel- bis langfristig fehlen weitere Eigentumswohnungen, die auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind und in fußläufiger Nähe von wichtigen Infrastrukturangeboten liegen (zum Beispiel Supermarkt, Arzt, Apotheke, Bushaltestelle). Es ist daher zu empfehlen, für diese Zielgruppe altengerechtes Wohnungsangebot mit guter Infrastruktur zu schaffen.

Mit Blick auf die Zielgruppen älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen, aber auch den Komfortwünschen jüngerer Zielgruppen ist in Südlohn ein großes Angebot an barrierefreien Wohnungen im Neubau zu schaffen. Im Wohnungsbestand nachträglich Barrierefreiheit herzustellen, lässt sich in der Regel nicht in einem akzeptablen preislichen Rahmen umsetzen, so dass allein der Neubau eine entsprechende Realisierungschance bietet.

Der sich fortsetzende demografische Wandel in Südlohn erfordert es, den bereits vorhandenen Wohnraum mit Blick auf das Wohnen im Alter zu qualifizieren und mittels Umbaumaßnahmen altengerechte Wohnungen zu schaffen. Im Bestand lassen sich Wohnungen zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Zum Wohnen gehört jedoch mehr als nur die Wohnung – auch das Wohnumfeld besitzt einen hohen Stellenwert, denn es fördert oder hemmt eine ortsnahe Versorgung, die Mobilität oder die Umsetzung von Freizeit- und Kontaktbedürfnissen. Daher ist auch das Wohnumfeld älterer Menschen auf deren Belange in Bezug auf Barrierefreiheit, kurze Wege, Aufenthaltsmöglichkeiten und soziale Treffpunkte weiterzuentwickeln.

Am Südlohner Wohnungsmarkt besteht derzeit noch ein Defizit an bezahlbaren, kleinen Mietwohnungen bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich für Single- und Paarhaushalte mit eher geringen Einkommen eignen. Der zukünftig weiter anhaltende Trend der Haushaltsverkleinerung verstärkt den Bedarf an kleinen Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neu geschaffen werden können bzw. sollten.

Der Eigenheimbau konzentrierte sich bislang stark auf das freistehende Einfamilienhaus. In Südlohn sind die Wohnbedürfnisse in der Wohneigentumsbildung jedoch breiter aufgestellt, es besteht der Bedarf an mehr Vielfalt im Wohnungsbau. Den Wohnwünschen von Eigenheimerwerbenden entsprechend sollten mehr verdichtete Wohnformen im künftigen Neubaugeschehen berücksichtigt werden, insbesondere in Form von Reihenhäusern, aber auch Doppelhaushälften. Sie entsprechen auch einer Zielgruppe, die die steigenden Baupreise nicht mehr ohne Weiteres bezahlen kann. Für die Zielgruppe älterer Eigenheimerwerber (sog. Zweit- oder Dritterwerber) ist ein kleines Angebot an barrierefreien Eigenheimen in Form von Bungalows nachfragegerecht.

### *Herausforderungen am Südlohner Wohnungsmarkt*

Zusätzlich zu den Bedarfen lassen sich am Wohnungsmarkt in Südlohn auch zukünftige Herausforderungen identifizieren. Sie lassen sich unter eine Headline zusammenfassen:

- Es ist eine Entwicklung am örtlichen Wohnungsmarkt zu verfolgen, die eine qualitätsvolle und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung fördert. Dies betrifft sowohl die weitere Wohnbauflächenentwicklung als auch den Aus- und Umbau im Wohnungsbestand sowie die weitere städtebauliche Entwicklung in den beiden Ortskernen.

Eine Herausforderung besteht darin, die Innenentwicklung in der Gemeinde zu fördern und dazu einen Teil der vorhandenen Baulücken zu aktivieren, denn sie können einen nicht zu vernachlässigenden Beitrag zur Deckung der zukünftigen Wohnbaubedarfe leisten. In den Baulücken kann vorzugsweise ein verdichteter Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Das bedeutet, dass durch die Aktivierung von Baulücken zugleich auch das notwendige Bauland für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen in Geschossbauweise mobilisiert wird.

Für die derzeitigen und die prognostizierten Wohnraumbedarfe ist ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen bereitzustellen und die Gemeinde Südlohn kann hierfür auch Baurecht in hinreichendem Umfang schaffen. Es ist aber unbedingt zu vermeiden, dass im Gemeindegebiet ein „Siedlungsteppich“ statt Wohnquartieren und einer attraktiven baulichen Dichte entsteht, der das positive Image Südlohns als Wohnstandort beeinträchtigen kann. Eine weitere städtebauliche Herausforderung besteht darin, in Oeding eine attraktive Ortsmitte zu schaffen und auch diejenige in Südlohn weiter zu stärken. Das ISEK „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Ortskerne Oeding und Südlohn“ aus dem Jahr 2019 führen hierzu bereits zielführende Umsetzungsstrategien auf. Die Entwicklung attraktiver Ortsmitte dürfte das Image der Ortsteile als Wohnstandorte sehr positiv beeinflussen.

Die in vorherigen Kapiteln durchgeführte Bedarfsdeckungsanalyse hat gezeigt, dass eine kluge und an den Wohnraumbedarfen ausgerichtete kommunale Steuerung in der Bereitstellung und Aktivierung von Wohnbaulandreserven notwendig ist, um die vorhandenen Flächenressourcen optimal entlang der errechneten Bedarfe zu nutzen. Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept bietet für eine strategische Baulandentwicklung eine fundierte Informations- und Entscheidungsgrundlage.

Bislang gab es aufgrund nicht hinreichend attraktiver Förderbedingungen des Landes NRW in Südlohn zu wenig Anreize für einen geförderten Wohnungsneubau. Die Investitionsbereitschaft für den Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung war dementsprechend kaum vorhanden. Mit der Verbesserung der landesweiten Förderbedingungen haben sich jedoch in 2020 auskömmliche Rahmenbedingungen für Investoren eingestellt. Sie können in Verbindung mit einem moderaten Preisniveau für Grundstücke des geförderten Wohnungsbaus eine zentrale Grundlage für eine verstärkte Werbung für diese Wohnform sein.

Und schließlich besteht in der Verjüngung von Bewohnerstrukturen im Zuge des Generationswechsels und der Nachverdichtung in älteren Eigenheimquartieren eine nicht zu vernachlässigende Chance auf eine demografische und bauliche Erneuerung in den Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre.

**Abbildung 39: Herausforderungen am Südlohner Wohnungsmarkt**

Innenentwicklung fördern – auch Aktivierung von Baulücken	Aktivierung von Bauland auch für MFH	Attraktive Ortsmitte in Oeding schaffen und auch die in Südlohn weiter stärken
<b>Herausforderungen</b>		
Investoreninteresse im geförderten Wohnungsbau wecken	Ausreichendes Angebot an Bauplätzen bieten, aber „Siedlungsteppich“ vermeiden	Verjüngung & Nachverdichtung im Bestand zulassen  Bessere Steuerung in der Bereitstellung & Aktivierung von Wohnbauland

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

## 6. Handlungsempfehlungen

### 6.1. Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung

Die Zielsetzungen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung in Südlohn, die in der nachstehenden Grafik aufgeführt sind, sind zum einen aus den voranstehenden Analysen und Bewertungen zum hiesigen Wohnungsmarkt abgeleitet. Zum anderen berücksichtigen sie zentrale Aussagen aus dem ISEK „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Ortskerne Oeding und Südlohn“, das ebenfalls Ziele für das Wohnen in Südlohn formuliert.

Die formulierten drei Leitziele für das Wohnen in Südlohn sind als wichtige inhaltliche Orientierung für zukünftiges kommunalpolitische Handeln sowie als Diskussionsgrundlage für weiteren fachlichen Austausch zu verstehen.

**Abbildung 40: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung**

**Sicherung als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort \* durch**

- bedarfsgerechten, vielfältigeren Wohnungsneubau
- Anpassung des Wohnungsbestandes an neue Wohnbedürfnisse

**Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei einkommensschwachen Haushalten und Menschen mit Behinderung sicherstellen**

**Stärkung der Ortskerne durch**

- Erhalt und Erneuerung ortsbildprägender Wohngebäude
- Stärkung der Innenentwicklung bzw. Schließung von Baulücken

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung; \*ISEK Gemeinde Südlohn, S. 57 ff.

#### *Sicherung als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort*

Südlohn stärkt seine Qualitäten als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort durch einen bedarfsgerechten, vielfältigeren Wohnungsneubau und durch die qualitätsvolle Weiterentwicklung und Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Dadurch gelingt es auch weiterhin, ein Wohnungsangebot für ein breites Zielgruppenspektrum bereitzuhalten. Für unterrepräsentierte Gruppen sowie solchen mit neuen Wohnbedürfnissen werden neue Wohnangebote ausgebaut. Wohn- und Wohnumfeldqualitäten werden verbessert und neuen Anforderungen angepasst. Beide Ortsteile bieten vielfältige Möglichkeiten für die Entwicklung neuer Wohnangebote, deren Umsetzung gezielt gesteuert und planerisch unterstützt wird und die zudem das Ortsbild stärken. Bei neuer Wohnbebauung wird auf eine gute Erschließung und Anbindung an den bestehenden Ortsteil geachtet.

#### *Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei einkommensschwachen Haushalten und Menschen mit Behinderung sicherstellen*

Südlohn schöpft seine Handlungsmöglichkeiten aus, um auch für einkommensschwache Haushalte und Menschen mit Behinderung eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu ermöglichen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen, in Kontakt mit Investoren und durch die Akquisition von öffentlichen

Fördergeldern nutzt sie vorhandene Möglichkeiten, den Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung sowie den Neubau von barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderung zu unterstützen. Sie fördert die Errichtung dieser Wohnungen an Standorten mit guter Anbindung bzw. Nähe zu Versorgungsinfrastrukturen.

### *Stärkung der Ortskerne*

Südlohn legt einen Fokus auf die Stärkung und Weiterentwicklung seiner beiden Ortskerne zu vitalen und funktionsgemischten Zentren. Sie erfahren nicht nur eine Sicherung und den Ausbau von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, sondern auch einen Ausbau als Wohnstandorte durch einen, dem kleinstädtischen Charakter angepassten Wohnungsneubau und die Pflege der ortstypischen Wohnbebauung, u. a. durch den Erhalt und die Erneuerung ortsbildprägender Wohn- und Geschäftshäuser. Durch die Bebauung von Baulücken im vorhandenen Siedlungsgefüge und speziell in Ortskernnähe wird die Innenentwicklung und das Wohnen in der Ortsmitte gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen der in den Ortskernen angesiedelten Betriebe aus und fördert die Nutzungsmischung.

## 6.2. Empfehlungen in den Handlungsfeldern

Aus den Analysen und Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in Südlohn, kombiniert mit den Einschätzungen örtlicher Marktexperten, lassen sich mehrere Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung erkennen und unterscheiden. Die 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 Südlohn zu erreichen.

### 6.2.1 Handlungsfelder im Überblick

Es lassen sich die folgenden vier Handlungsfelder für die Südlohn identifizieren:

**Abbildung 41: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktentwicklung Südlohns**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

Aufbauend auf den Zielsetzungen für das Wohnen in Südlohn werden im Folgenden Handlungsempfehlungen zur Umsetzung in den vier Handlungsfeldern gegeben. Die Empfehlungen richten sich dabei sowohl an die Gemeinde Südlohn, als auch an Wohnungsbauinvestoren, Kommunalpolitiker, Finanzierungsinstitute sowie private Wohnungseigentümer und sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren konkrete Umsetzung noch im Detail durch die Gemeinde zu prüfen ist.

## 6.2.2 Breites Spektrum an Wohnungsangeboten schaffen

Anhand der zukünftigen Altersstruktur Südlohns und einem Vergleich mit dem heutigen Altersaufbau lässt sich bereits erkennen, dass einige Zielgruppen am Wohnungsmarkt anwachsen und entsprechend mehr Wohnungen benötigen werden, die ihren Vorstellungen entsprechen. Außerdem wies die Analyse der derzeitigen Wohnsituation in Südlohn sowie die Expertengespräche auf Angebotsengpässe hin, die im Zuge des Ausbaus des örtlichen Wohnungsangebotes ausgebaut werden sollten.

Es ist zukünftig nicht nur mehr Wohnraum zu schaffen, sondern das Wohnungsangebot muss auch vielfältiger werden, um den verschiedenen Wohnbedürfnissen zu entsprechen. Hierauf ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen, bei der Schaffung von Baurecht und in der Konzeption von Wohnvorhaben im Neubau oder im Bestandsumbau zu achten.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen bis 2039 343 Wohnungen zu schaffen. Es sind dabei vor allem mehr verdichtete Wohnformen in Form von Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften an den Markt zu bringen, wobei der Schwerpunkt zunächst auf den Reihenhäusern liegen sollte. Kleine Eigenheime in Bungalowform mit Wohnflächen von 80 bis 100 m<sup>2</sup> und kleinem Garten sowie Vorgarten sind für ältere Haushalte, die ein kompaktes, handhabbares und barrierefreies Eigenheim suchen, in kleiner Anzahl als „Marktnische“ zu errichten. Für einkommensschwache Familien mit Kindern bietet sich an, in kleinem Umfang Reiheneigenheime in kurzen Reihen mit einer öffentlichen Förderung zu errichten und den Kindern damit ein Aufwachsen in einem sehr kindgerechten Umfeld zu ermöglichen.

Mit Blick auf die Zunahme der Seniorenhaushalte in Südlohn ist die altengerechte Wohnraumanpassung im Eigenheim- und Mietwohnungsbestand eine wichtige Maßnahme, um in hinreichendem Maße barrierearmen Wohnraum zu schaffen. Gefördert werden diese Maßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen durch Förderprogramme der KfW-Bank sowie durch Pflegekassen. Für die Beratung älterer Mieter und Wohnungseigentümer in der Konzeption und Durchführung sowie Finanzierung solcher Wohnraumanpassungsmaßnahmen ist zu empfehlen, in Zusammenarbeit mit dem Kreis Borken ein vernetztes Beratungsangebot für Ältere zu verschiedenen Wohnungsthemen zu schaffen. Hierbei sollte auch eine bessere Transparenz in den altengerechten Wohnungsangeboten mit und oder Betreuung in Südlohn angestrebt werden.

Zur Stärkung der Ortsteilzentren und der Wohnstandortqualitäten neuer Wohnvorhaben im individuellen Wohnungsbau ist bei der Konzeption neuer Wohnbaugebiete und -vorhaben auf eine gute städtebauliche Einbindung in

das Siedlungsgefüge und die Anbindung an die Ortsteilzentrum besonderen Wert zu legen.

Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind bis 2039 insgesamt 216 neue Wohnungen zu errichten. Darunter sollten sich 90 geförderte Wohnungen (inkl. der Mieteigenheime) befinden, die hinsichtlich ihrer Wohnungsgröße insbesondere für kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen geeignet sind und den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft des Kreises Borken (bzgl. der Wohnflächen) entsprechen.

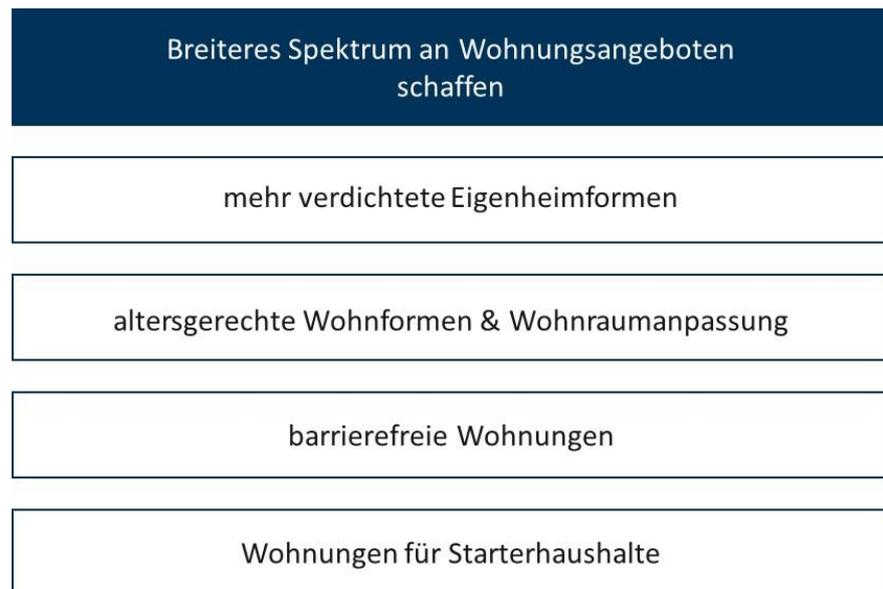
Langfristig sind auch rd. 10 altengerechte Wohnungen mit Betreuung für die Zielgruppe der Senioren zu errichten. Um weitere Wohnraumbedarfe der Zielgruppe befriedigen zu können, sollte im Geschosswohnungsbau so oft wie möglich auf eine vollständige Barrierefreiheit oder ein barrierefreies Erreichen des Wohnungseingangs (z.B. mittels eines Aufzugs) und ein barrierefreies Badezimmer hingewirkt werden, um ein nennenswertes Angebot in Südlohn aufzubauen. Dieses qualitativ hochwertige, moderne Angebot ist durch ein niedrighschwelligeres und kostengünstiges Angebot an altengerechten Wohnungen zu ergänzen, das durch die Wohnraumanpassung im Bestand geschaffen wird. Für die steigende Zahl an Starterhaushalten mit Wohnraum zu versorgen, d.h. junge Erwachsene im Alter von 18 bis 25 Jahren, die häufig noch nicht über ein hinreichendes Einkommen verfügen, ist ein hinreichendes Angebot an kleinen, preisgünstigen Bestandswohnungen bereitzuhalten, deren Fliesenpiegel bereits erneuert und die nach Möglichkeit mit einer kleinen, preiswerten Einbauküche ausgestattet sind.

**Abbildung 42: Vielseitige Wohnungsbedarfe in Südlohn**

Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 343 WE bis 2039</li> <li>• Mehr verdichtete Formen (RH, DHH)</li> <li>• Insbesondere mehr Reihenhäuser</li> <li>• Kleinere Bungalows insb. für Senioren als Marktnische</li> <li>• Mieteigenheime für Familien als Marktnische</li> <li>• Gute städtebauliche Einbindung ins Siedlungsgefüge und Anbindung an Ortszentren wichtig</li> <li>• Quartiersbildung ermöglichen</li> <li>• Altengerechte Wohnraumanpassung wichtig wg. Alterung der Eigentümer</li> <li>• Schnelles Internet für Homeoffice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 216 WE bis 2039</li> <li>• 90 geförderte Wohnungen, insb. für kleine Haushalte</li> <li>• 10 WE betreutes Wohnen für Senioren</li> <li>• So viel wie möglich barrierefreie Wohnungen im Neubau errichten</li> <li>• Neubaunachfrage nach ETW zunächst ausgeschöpft, mittelfristig wieder stärker (ca. 4 WE p.a.)</li> <li>• Zentralen Lagen sehr gefragt</li> <li>• Altengerechte Wohnraumanpassung im Bestand</li> <li>• Preisgünstige kleine Wohnungen im Bestand mit modernem Bad und Küche für Starterhaushalte</li> <li>• Schnelles Internet für Homeoffice</li> </ul>

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

**Abbildung 43: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Breiteres Spektrum an Wohnungsangeboten schaffen“**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

### 6.2.3 Verbessertes Baulandmanagement

Die Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen in zeitlicher, teilräumlicher und teilmarktbezogener Differenzierung und mobilisierbaren Wohnbauflächen zeigte einen Bedarf in der bedarfsgerechten Steuerung der Baulandmobilisierung auf. Auch die Empfehlungen in Richtung eines mengenmäßig bedeutsameren Neubaus von verdichteten Eigenheimen weisen in diese Richtung. Durch die Schaffung von Baurecht ist zukünftig stärker gezielt zu steuern, wie viele und welche Wohnungen errichtet werden können.

Die kommunalen Einflussmöglichkeiten zur Steuerung der Wohnbauentwicklung sind jedoch mitunter sehr begrenzt. Daher wird der Gemeinde Südlohn empfohlen, aktiv das Instrument des kommunalen Zwischenerwerb von Flächen (weiter) zu betreiben, wenn am Markt ...

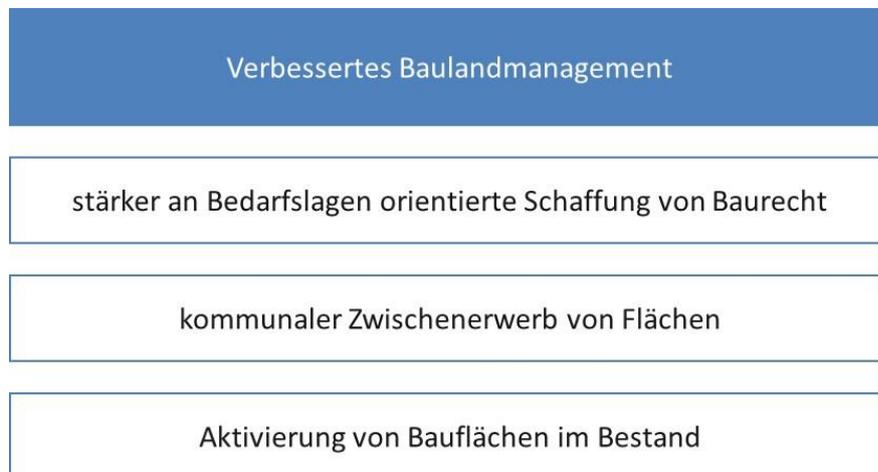
- Grundstücke für den Wohnungsbau fehlen, weil trotz vorhandenem Baurecht keine Neubauentwicklung stattfindet, da der Grundstückseigentümer aus unterschiedlichen Gründen kein Interesse daran hat.
- weiterer Bedarf für den geförderten Wohnungsbau vorhanden ist und sich eine Fläche gut eignet, weil sie z.B. ein günstiges Bodenpreisniveau und eine Nähe zum Ortskern bzw. zu wichtigen Versorgungsinfrastrukturen aufweist.

Zur Aktivierung von Wohnbauflächen im Bestand ist der Gemeinde anzuraten,

- ein Baulückenkataster als Instrument der Innenentwicklung zu erstellen, um das Verkaufsinteresse von Grundstückseigentümern publik zu machen und die Baugrundstücke „an den Markt zu bringen“. Das Baulückenkataster wird in der Regel in mehreren Schritten erstellt, für die entsprechende Ressourcen bereitgestellt werden müssen:

- Auswertung von Geodaten zur Identifizierung von „Verdachtsflächen“
- Qualifizierung der Flächen durch Vor-Ort-Begehung
- Vorprüfung der Bebaubarkeit
- Zusammenführung zu einem digitalen Baulückenkataster
- Erfassung von Eigentümerinteresse durch schriftliche Befragung
- Bei Zustimmung der Eigentümer Veröffentlichung des Katasters gemäß §200 BauGB auf der Homepage
- Bebauungsberatung für Eigentümer mit Interesse an der Grundstücksentwicklung
- Flankierend: Initiierung eines Zukunftsdialogs „Wie soll Südlohn wachsen? Wie soll sich das Wohnen entwickeln?“ mit Bürgerschaft und Eigentümern, um für den Weg der Innenentwicklung zu werben

**Abbildung 44: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Verbessertes Baulandmanagement“**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

## 6.2.4 Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Einkommensschwache Haushalte sind auf die Versorgung preisgünstigen Wohnraums angewiesen. Die Analysen zur Versorgungslage in Südlohn zeigten, dass derzeit und in Zukunft ein Defizit an Wohnraum für diese Zielgruppe besteht, das sich vorzugsweise auf kleine Wohnungen bezieht. Einkommensschwache Haushalte, die Transferleistungen beziehen, müssen sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren, die in Südlohn bei 5,50 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat nettokalt begrenzt sind. Die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau liegt bei 5,80 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Wohnungen zu solchen Mietpreisen sind im freifinanzierten Bestand nicht in hinreichendem Maße vorhanden. Daher ist ein Neubau von durchschnittlich vier geförderten Wohnungen pro Jahr erstrebenswert, um eine angemessene Versorgung zu gewährleisten. Für derart niedrige Kostenobergrenzen kann derzeit nur im geförderten Wohnungsbau neuer Wohnraum errichtet werden.

Während die Wohnraumförderrichtlinien bislang nicht geeignet waren, landesweit und auch im ländlichen Raum Anreize für private Investoren zu setzen

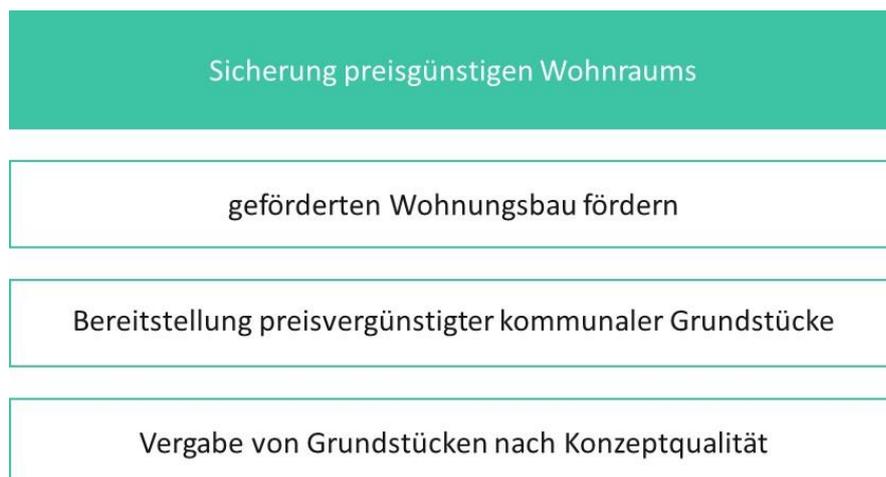
und sich fast ausschließlich größere Wohnungsunternehmen für die Förderung interessierten, haben sich seit 2020 die Förderbedingungen erheblich verbessert, so dass jetzt auskömmliche Rahmenbedingungen für Investoren bestehen. Ein entsprechendes Investitionsinteresse in Südlohn hat sich bereits artikuliert.

Zusätzlich zu einer attraktiven Landesförderung kann die Gemeinde Südlohn den geförderten Wohnungsneubau zusätzlich unterstützen. Hierzu ist der Einsatz folgender Instrumente geeignet:

- Die Investorenwerbung. Sie funktioniert besonders gut, wenn ganz praxisnah ein gut geeignetes (kommunales) Baugrundstück zur Verfügung steht. Eine gute Eignung bezieht sich möglichst geringe Kosten für den Grundstücksankauf und die Erschließung sowie auf eine gute infrastrukturelle Anbindung, z. B. an Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Kita oder Grundschule. Das oder die Grundstücke können über digitale Medien aktiv beworben und zusätzlich Investoren aus der Region, die bereits andernorts entsprechende Bauvorhaben umgesetzt haben, angesprochen und angeworben werden. Ggf. ist im Einzelfall auch eine Preisvergünstigung beim Grundstücksankauf zu erwägen und in Aussicht zu stellen.
- Die preisvergünstigte Abgabe von Grundstücksanteilen für den geförderten Wohnungsbau. Um dem geförderten Neubau einen starken Impuls zu geben, kann per Baulandbeschluss generell ein Preisrabatt auf den ortsüblichen Grundstückspreis für unbebaute Bauflächen gegeben werden.
- Die Vergabe von kommunalen Grundstücken nach Konzeptqualität. Hier bestimmt Südlohn bei der Überplanung der Grundstücke, wo geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll, für welche Zielgruppen dieser geeignet sein soll (vorzugsweise Ein- und Zweipersonenhaushalte) und wieviel geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll. Die Kaufinteressenten bzw. Erwerber müssen nicht nur per Ausschreibung darlegen, dass sie die Kriterien der Wohnungsbauförderung erfüllen und wie sie die gesetzten Ziele umsetzen wollen, sondern dies auch per privatrechtlichem Vertrag zusichern.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen und über so viel Einkommen verfügen, dass sie bereits zum unteren Mittelstand gerechnet werden können, kommt auch eine Versorgung mit frei finanzierten Neubauwohnungen in Betracht, sofern die Investoren preisgünstig bauen. Preisgünstig kann für diese Personengruppe bedeuten, dass sich die Neuvermietungsmiete in etwa am Niveau der Bewilligungsmiete der (höheren) Einkommensgruppe B, die in Südlohn bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup> liegt, orientiert und dieses nicht um mehr als 10 bis 20 Prozent überschreitet. Eine Mietpreisbegrenzung lässt sich beim Grundstücksverkauf zwischen der Gemeinde und dem Investor vereinbaren – alternativ zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel.

**Abbildung 45: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Sicherung preisgünstigen Wohnraums“**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

## 6.2.5 Stärkung des Wohnens in den Ortskernen

In Südlohn sind, so die Vorausschätzungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf, bis 2039 weitere rd. 560 Wohnungen neu zu schaffen. Mit Blick auf dieses Mengengerüst stellt sich die Frage, welche Flächen für den Wohnungsneubau genutzt werden können und sollten. Die Flächenressourcen, die Südlohn zur Verfügung stehen, sind rechnerisch betrachtet ausreichend dimensioniert, um diesen Neubau zu realisieren. Es stellt sich daher vielmehr die Frage, welche Flächen vorrangig entwickelt werden sollten.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist – auch im Hinblick auf die Ausweitung der Wohnnutzung – nicht nur als städtebauliches Ziel gesetzlich verankert. Er bietet auch in mehrfacher Hinsicht die Chance, zugleich die beiden Ortskerne Südlohns zu stärken, indem der Neubau genutzt wird, um...

- den Wohnungsneubau zur Aufwertung des Ortsbildes zu nutzen,
- Wohnen und Versorgung räumlich gut zu verknüpfen,
- zusätzliche Kaufkraft in die Ortskerne Südlohns zu lenken,
- vorhandene Flächenreserven im Bestand auszuschöpfen.

Innenentwicklung bedeutet in dem Zusammenhang, das Leitziel des „Außen schonen, Innen wohnen“ zu verfolgen. Dies setzt eine Verfügbarkeit der dort vorhandenen Flächenreserven in Form von Baulücken, Brachflächen oder unbebautem Hinterland sowie eine höhere Nachverdichtung bzw. intensivere Flächennutzung in den Ortskernen voraus. Hierzu empfehlen sich folgende Umsetzungsmaßnahmen:

- die bau-/planungsrechtliche Unterstützung von Wohnbauvorhaben, die auf bereits bebauten Flächen durch Abriss und Neubau eine höhere Grundstücksausnutzung anstreben, z. B. durch die Änderung des Bebauungsplanes oder Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebau-

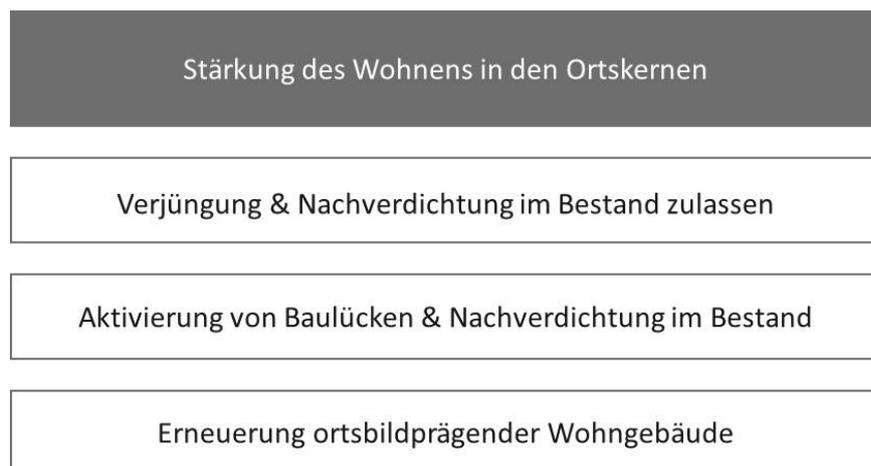
ungsplanes. Ziel sollte es weiterhin sein, große, nur gering bebaute Grundstücke von teilweise bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Fläche durch Aufteilung in mehrere, kleinere Grundstücke einer verdichteten Wohnbebauung zuzuführen (wird bereits in Südlohn praktiziert, s. hierzu die Umsetzung des Abriss-/Neubauvorhabens am Kreisverkehr in Südlohn),

- durch Ausbau im Bestand in Form von Dachgeschossausbau und Anbauten eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglichen (wird ebenso praktiziert),
- bei Bedarf einen gemeinsamen Dialogprozess zu den Zukunftsbildern in den Ortskernen anstoßen, um verbindliche Qualitätskriterien für Nachverdichtungs-, Umbau- oder Neubaumaßnahmen zu erarbeiten,
- die Aktivierung von Baulücken durch die Erstellung und Umsetzung eines Baulückenkatasters (vgl. hierzu Kap. 6.2.2).

Die Marktanalyse zeigt, dass sich moderne Wohnqualitäten einer hohen Beliebtheit erfreuen und diese Qualitäten nicht nur im Neubau geschaffen werden können, sondern auch im Wohnungsbestand durch Modernisierung umgesetzt werden sollten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Südlohn ordnet diesen Handlungsbedarf dem Handlungsfeld der Stadtbildpflege durch Erhalt und Erneuerung ortsbildprägender Gebäude zu: „Die alte Bausubstanz des historischen Ortskerns wird erhalten und gepflegt...“ heißt es hierzu beispielhaft (s. S. 60). Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes hat Südlohn eine wichtige Weichenstellung für die Stärkung des Wohnens in den Ortskernen vollzogen. Hierzu lassen sich folgende Empfehlungen benennen, die bereits zu einem großen Teil umgesetzt werden:

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept schafft bereits den Zugang zu der Förderkulisse des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (entsprechender Förderbedarf wurde bereits angemeldet und Südlohn ist mit dem definierten Fördergebiet in die Städtebauförderung aufgenommen worden),
- Bündelung von Mitteln, die Südlohn aus der Städtebauförderung erhält, für ein kommunales Fassadenprogramm, aus dem Hauseigentümer Zuschüsse für die Neugestaltung ihrer Hausfassaden erhalten können,
- Sicherung von Gestaltungsqualitäten im Wohngebäudebestand durch eine Gestaltungssatzung (wird bereits umgesetzt).

**Abbildung 46: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Stärkung des Wohnens in den Ortskernen“**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

### 6.2.6 Übersicht der Handlungsfelder und dazugehöriger Handlungsempfehlungen

In der nachfolgenden Abbildung werden die zentralen Handlungsfelder sowie die dazugehörigen Umsetzungsempfehlungen, die in den Abschnitten zuvor erläutert wurden, zusammenfassend dargestellt.

**Abbildung 47: Überblick über die Handlungsempfehlungen**

<b>BREITERES SPEKTRUM AN WOHNUNGSANGEBOTEN SCHAFFEN</b>
Mehr verdichtete Eigenheimformen schaffen
Altersgerechte Wohnformen und Wohnraumanpassung im Bestand fördern
Barrierefreie Wohnungen (nach DIN 18040-2) errichten
Wohnungen für Starterhaushalte bereithalten
<b>VERBESSERTES BAULANDMANAGEMENT</b>
Stärker an Bedarfslagen orientierte Schaffung von Baurecht
Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen
Aktivierung von Bauflächen im Bestand
<b>SICHERUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS</b>
Geförderten Wohnungsneubau unterstützen und fördern
Bereitstellung preisvergünstigter kommunaler Grundstücke
Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität
<b>STÄRKUNG DES WOHNENS IN DEN ORTSKERNEN</b>
Verjüngung und Nachverdichtung im Bestand zulassen
Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtung im Bestand
Erneuerung ortsbildprägender Wohngebäude

## 7. Literaturverzeichnis

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (Hrsg.) 2019: Grundstücksmarktbericht 2019. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken. Borken.

Forum KomWoB/NRW.BANK (Hrsg.) 2012: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Stand Januar 2012. Online abrufbar:  
<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>

Gemeinde Südlohn (Hrsg.) 2019: ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortskerne Oeding und Südlohn. Dortmund/Südlohn.

NRW.BANK (Hrsg.) 2019: Wohnungsmarktprofil 2019. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen.

Pestel Institut – ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. – 2019: Gut Wohnen im Münsterland. Eine Macher-Region mit enormem Potential. Kommunalprofil Gemeinde Südlohn. Kurzgutachten.

## 8. Anhang

### Wohnungsannoncenauswertung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportal 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 so genannten „Hits“ ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als „Hit“ gezählt.

Ein „Hit“ gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte 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.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der ImmobilienScout24-Auswertung für die Gemeinde Südlohn dargestellt. Betrachtet werden alle angebotenen Objekte, die im Zeitraum von 2014 bis 2019 auf dem Portal inseriert wurden.

#### Der Markt für Mietwohnungen

Die Hälfte der Angebote für Mietwohnungen aller Baujahre zwischen 2014 und 2019 weisen einen Mietpreis bis unter 5,50 Euro/m<sup>2</sup> auf. Die günstigsten zehn Prozent der Mietwohnungen liegen in diesem Zeitraum bei durchschnittlich bis zu 4,45 Euro/m<sup>2</sup>. Die oberste Preisklasse (oberste 10 %) beginnt bei 7,25 Euro/m<sup>2</sup>. Der Nachfrageindikator Hits pro Monat zeigt, dass die mittleren und oberen Preissegmente das größte Interesse erfahren. Höchstes Interesse er-

fahren Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 5,50 und 6,10 Euro/m<sup>2</sup>, darüber nimmt die Nachfrage leicht ab.

**Tabelle 16: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen**

Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Zahl der Angebote	Anteil der Angebote in %	Preisklasse	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Bis < 4,45	13*	9,6	unterste	725	leicht unterdurchschnittlich
4,45 bis < 5,00	19*	14,0	untere	709	leicht unterdurchschnittlich
5,00 bis < 5,50	35	25,7	mittlere	1.144	durchschnittlich
5,50 bis < 6,10	35	25,7	mittlere	1.721	leicht überdurchschnittlich
6,10 bis < 7,25	21	15,4	obere	941	durchschnittlich
7,25 und mehr	13*	9,6	oberste	1.150	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung; \* wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Hinsichtlich der Wohnflächen liegen die Angebotsschwerpunkte in Südlohn bei mittleren Wohnflächen zwischen 51 und 95 m<sup>2</sup>. Gefragt sind vor allem 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 51 und 65 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 17: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Zahl der Angebote	Anteil der Angebote in %	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits /Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Bis 50 m <sup>2</sup>	5*	3,7	6,20	529	leicht unterdurchschnittlich
51 - 65 m <sup>2</sup>	30	22,1	5,70	2.235	überdurchschnittlich
66 - 80 m <sup>2</sup>	33	24,3	5,73	875	leicht unterdurchschnittlich
81 - 95 m <sup>2</sup>	36	26,5	5,78	943	durchschnittlich
96 - 110 m <sup>2</sup>	13*	9,6	5,43	935	durchschnittlich
Ab 111 m <sup>2</sup>	19*	14,0	5,02	691	leicht unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung; \* wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

## Der Markt für Eigenheime

Aufgrund der deutlichen Dominanz der freistehenden Einfamilienhäuser in Südlohn, wird sich bei den folgenden Auswertungen auf dieses Segment konzentriert. Freistehende Eigenheime in Südlohn weisen im Durchschnitt eine Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> und ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück zu einem durchschnittlichen Angebotspreis von 240.000 Euro auf.

Knapp über ein Drittel des Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern weist eine Wohnfläche von mindestens 140 m<sup>2</sup> auf. Freistehende Einfamilienhäuser unter 120 m<sup>2</sup> machen hingegen nur elf Prozent der Angebote aus. Die Nachfrageindikatorenwerte zeigen, dass freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von über 160 m<sup>2</sup> ein überdurchschnittliches Interesse erfahren. Aber auch kleinere Wohnflächen werden in Südlohn nachgefragt.

**Tabelle 18: Angebot an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern nach Wohnfläche**

Objektgröße in m <sup>2</sup>	Zahl der Angebote	Anteil der Angebote in %	Angebotspreis in Euro	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Bis < 120 m <sup>2</sup>	41	11,4	201.869	503	durchschnittlich
120 - < 140 m <sup>2</sup>	89	24,7	230.789	403	durchschnittlich
140 - < 160 m <sup>2</sup>	88	24,4	247.845	343	unterdurchschnittlich
> 160 m <sup>2</sup>	142	39,4	258.516	564	überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung; \* wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bezug auf die Grundstücksflächen. Fast alle Grundstücksflächenklassen erfahren eine gute Nachfrage. Lediglich Grundstücke zwischen 400 und 600 m<sup>2</sup> sind vergleichsweise wenig gefragt. Dabei machen Angebote mit einem Grundstück von 400 bis 600 m<sup>2</sup> etwa zwei Drittel der Angebote aus. Hohes Interesse erfahren kleine, vergleichsweise günstige Grundstücke bis 400 m<sup>2</sup> und größere Grundstücke zwischen 600 bis 800 m<sup>2</sup>. Aber auch das geringe Angebot an Grundstücken mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> erfährt in Südlohn eine hohe Nachfrage.

**Tabelle 19: Angebot an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern nach Grundstücksflächen**

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Zahl der Angebote	Anteil der Angebote in %	Angebotspreis in Euro	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Bis < 400 m <sup>2</sup>	5*	1,4	121.899	589	überdurchschnittlich
400 - < 600 m <sup>2</sup>	214	59,4	247.117	354	unterdurchschnittlich
600 - < 800 m <sup>2</sup>	79	22,0	234.002	604	überdurchschnittlich
800 - < 1.000 m <sup>2</sup>	46	12,8	242.067	527	durchschnittlich
> 1.000 m <sup>2</sup>	16*	4,4	263.925	999	überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 2019, eigene Darstellung;  
\* Wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

