



Stadt Greven

Wohnungsmarktbericht

2022

Impressum

Herausgegeben von:
Stadt Greven
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausstraße 6, 48268 Greven

Kontaktpersonen:
Saskia Blumenthaler
Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
Demografie und Wohnen
Tel.: 02571 / 920-363
E-Mail: saskia.blumenthaler@stadt-greven.de

Marco Scheil
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleitung
Tel.: 02571 / 920-343
E-Mail: marco.scheil@stadt-greven.de

Bildrechte Titelblatt: Adobe Stock

Datum: 30.09.2022

Dem Anhang dieses Berichts ist ein Glossar beigefügt. Die dort aufgeführten Begrifflichkeiten sind im Fließtext [markiert](#).

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Stadt Greven – Soziodemografische und –ökonomische Daten	2
1.1 Entwicklung der privaten Haushalte	2
1.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
2 Prognosen	8
2.1 Ergebnisse Wohnungsbedarf (Einkomponentenmodell)	10
2.2 Ergebnisse Raumbedarf nach Haushalten (Mehrkomponentenmodell)	11
2.3 Zusammenfassung	12
3 Bautätigkeiten	13
3.1 Bautätigkeiten	13
3.2 Exkurs: Neubaugebiet „Wüste“	15
4 Das räumliche Stadtentwicklungskonzept rSTEK	16
4.1 Ziel des rSTEK	16
4.2 Umgang mit Wohnbauflächen und Neubauvorhaben	16
4.3 Exkurs: Prognosen vs. Ziele	17
5 Öffentlich geförderter Wohnraum	19
6 Entwicklung des Wohnungsmarktes	21
6.1 Entwicklung der Immobilienpreise	21
6.2 Sonderauswertung Wohnungsannoncen	23
7 Wohnen im Alter	25
7.1 Allgemeine Angaben	25
7.2 Angaben zum Wohnraum	25
7.3 Barrierefreiheit	26
7.4 Wohnen in der Zukunft	26
8 Handlungsprogramm	28
9 Fazit und Ausblick	38
Anhang A Glossar	I
Anhang B Methodik	III

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Haushaltsgrößen auf die Altersgruppen in Greven	4
Abbildung 2: Pendler*innen in Greven (2010 bis 2020)	5
Abbildung 3: Pendlerströme in Greven (Stichtag 31.06.2020)	6
Abbildung 4: Anzahl der Zugezogenen von Münster nach Greven	7
Abbildung 5: Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Greven	9
Abbildung 6: Geglättete Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnung	9
Abbildung 7: Haushaltsvorausberechnung 2021 bis 2035	10
Abbildung 8: Einkomponentenmodell - Wohnbedarf der Stadt Greven	11
Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen	14
Abbildung 10: Verteilung von neu geschaffenen Wohneinheiten	17
Abbildung 11: Zonaler Wohnbauindex in Greven seit 2011 (in Prozent)	22
Abbildung 12: Anzahl der annoncierten Mietwohnungen nach Anzahl der Zimmer	23
Abbildung 13: Anzahl der annoncierten Mietwohnungen nach Baujahr	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Plausibilitätsprüfung	3
Tabelle 2: Gegenüberstellung des Wohnbedarfs und der Neubautätigkeiten	13
Tabelle 3: Status der Grundstücke in der "Wüste" (Stand 18.01.2022)	15
Tabelle 4: Wohngeld beziehende Haushalte in Greven	19
Tabelle 5: Statistik der geförderten Mietwohnungen	19
Tabelle 6: Handlungsfelder mit ihren Maßnahmen aus dem Handlungskonzept Wohnen	28

Anhangsverzeichnis

Anhang A: Indikatoren und Faktoren; eigene Darstellung	I
Anhang B: Übersicht der Szenarien des Greverer Bevölkerungsmodells	IV

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

aufgrund des demografischen Wandels wird es in Zukunft buntere Haushaltszusammensetzungen, veränderte Lebensstile, aber auch modernere Familienkonstellationen geben. Zudem wird aber auch die Singularisierung und der pro Kopf Wohnraum ansteigen. In Greven sind Baugrundstücke und Wohnungen aufgrund der Lage, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur vor allem bei jungen Familien sehr begehrt. Der Druck nach verbleibenden Flächen nimmt derzeit zu. Mithilfe des räumlichen Stadtentwicklungskonzept, das derzeit bearbeitet wird, soll eine Entscheidungsgrundlage für das räumlich-strategische Handeln der Stadt Greven geschaffen werden.

Seit dem pandemiegeprägten Jahr 2020 hat sich die Bevölkerung Grevens wieder stabilisiert. Die Bevölkerung lag zum Ende 2021 auf ähnlichem Niveau wie Ende 2018. Zwar ist die Wanderungsdynamik noch nicht so ausgeprägt wie in den Jahren vor der Corona-Pandemie, eine gewisse steigende Außenwanderung über die Gemeindegrenze hinweg kann jedoch beobachtet werden. Das Umzugsverhalten innerhalb Grevens liegt jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau und ist im Jahr 2021 sogar weiter gefallen.

Die Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen, das im Jahr 2018 beschlossen wurde, sollen nun erneut evaluiert werden. Dies erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt neuer bzw. veränderter Voraussetzungen, etwa veränderter Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum Wohnbaubedarf oder neuer Entwicklungen und Fragestellungen zu beispielsweise Wohnen im Alter.

Mithilfe von Haushaltsentwicklungen und Wohnbedarfsprognosen, können nicht nur die kommunale Infrastrukturplanung und die Entwicklung des

Wohnungsmarktes gefördert werden, sondern auch die Zukunftsfähigkeit der Stadt unterstrichen werden. Es ist zu beachten, dass die Zahlen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie der Wohnbedarfsberechnungen keine exakten Vorhersagen treffen können. Die Ergebnisse sind als Trendfortschreibung zu verstehen. Sie bilden lediglich die ungefähren Entwicklungen und Bedarfe aufgrund der Vergangenheit ab, sodass Abweichungen in der Zukunft nicht ausgeschlossen sind. Die Zuverlässigkeit dieser Prognosen kann nur durch die regelmäßige Fortschreibung und den Abgleich mit der tatsächlichen Entwicklung eingeschätzt werden. Diese Prognosen helfen, Fachentscheidungen im Rat und in Ausschüssen zu erleichtern. Somit können zukünftig auf Grundlage der Prognosen wichtige Planungsentscheidungen getroffen werden. Mithilfe des modifizierten Bevölkerungsmodells – des Grevenener Bevölkerungsmodells – können nun weitere Szenarien berechnet werden, die auch die geplanten zukünftigen Bauvorhaben in Greven in den Blick nehmen. Ziel dieses Berichtes ist es, die Veränderungen der Stadt Greven in den Bereichen Haushaltsentwicklung sowie Wohnbedarfen transparent darzustellen, vorausschauendes Agieren zu ermöglichen und den Wandel für unsere Bürgerinnen und Bürger zukunftsfähig zu gestalten.

Herzliche Grüße
Ihr



Dietrich Aden
Bürgermeister

1 Stadt Greven – Soziodemografische und –ökonomische Daten

Die Stadt Greven liegt im ländlich geprägten Raum des Münsterlandes ca. 15 km nördlich der Stadt Münster. Geprägt durch den Flusslauf der Ems, die das Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert, weist die Topografie nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 140,17 km². Der größte Anteil davon wird land- und forstwirtschaftlich genutzt (64 % Landwirtschaft, 17 % Wald). Die Siedlungsfläche beträgt rund 15 %. Siedlungsschwerpunkte bilden nach der Hauptsatzung die Kernstadt (Rechts

und Links der Ems), die Stadtteile Reckenfeld und Gimfte und die Bauerschaften.

Zum Stichtag 31.12.2021 lebten 38.747 Personen in Greven (Abfragedatum: 01.02.2022). Davon waren 19.617 weiblich und 19.130 männlich. Das Durchschnittsalter betrug im Jahr 2021 44,21 Jahre. Das durchschnittliche Wanderungssaldo der Jahre 2019 bis 2021 lag bei 0,05 %.

1.1 Entwicklung der privaten Haushalte

Eine ausschlaggebende Größe zur Beschreibung eines Wohnungsmarktes ist die Betrachtung der Situation der privaten Haushalte.

Die Stadt Greven kommt in ihren Schätzungen zum Stichtag 31.12.2021 auf die Anzahl von 17.681 Haushalten. Eine genaue Angabe ist nicht möglich. Die Schätzungen beruhen auf Daten des Einwohnermelderegisters und bilden die Haushalte so gut es geht ab (*Erklärung siehe Anhang Wohnungsmarktbericht 2020*). Die Haushalte setzen sich zu knapp 71 % aus Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten zusammen, bei rund 29 % der Haushalte handelt es sich um Drei- und mehr Personenhaushalten. Bei der Zusammensetzung sind Personen mit Zweitwohnsitz und Personen, die in Seniorenheimen oder anderen karitativen Wohngruppen leben, ausgenommen. Unter die Zweipersonenhaushalte fallen nicht nur Paare, sondern u.a. auch

alleinerziehende Elternteile mit einem Kind. Durchschnittlich leben 2,2 Personen in einem Haushalt in Greven zusammen. Im Jahr 2022 wird der Zensus erneut durchgeführt. Von der Zensusstelle wird angestrebt, dass die Ergebnisse 18 Monate nach dem Zensusstichtag (Mai 2023) zur Verfügung gestellt werden. Demnach werden die Ergebnisse des Zensus 2022 in den Wohnungsmarktbericht 2024 aufgenommen. Um die Plausibilität der Daten zu gewährleisten, werden die erhobenen Daten der Stadt Greven mit den Daten des Bundesgebietes und des Landes NRW sowie des Kreises Steinfurt verglichen. Im Kreis Steinfurt leben ca. 69 % der Personen in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten. In NRW und in der BRD leben rund 74 bzw. 75 % in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten. Somit liegt Greven im Vergleich mit einem Anteil von rund 71 % im mittleren Bereich (vgl. **Tabelle 1**)

Tabelle 1: Plausibilitätsprüfung; eigene Berechnung und Darstellung

	Einpersonenhaushalte	Zweipersonenhaushalte	Dreipersonenhaushalte	Vierpersonenhaushalte	Fünf- und mehr Personenhaushalte	Ø Haushaltsgröße
Greven ¹	34,58 %	36,23 %	13,53 %	10,86 %	4,80 %	2,2
Kreis Steinfurt ²	31,50 %	37,00 %	14,00 %	12,50 %	5,00 %	2,2
NRW ³	39,73 %	34,25 %	12,06 %	10,12 %	3,85 %	2,06
BRD ⁴	40,64 %	33,98 %	12,12 %	9,79 %	3,47 %	2,03

In der Kernstadt – Rechts der Ems kommen am häufigsten Einpersonenhaushalte vor (zu 36,00 %). In den anderen Ortsteilen sind Zweipersonenhaushalte am stärksten vertreten.

Die Altersgruppen 0 bis unter 27 Jahre leben zum größten Anteil in Vierpersonenhaushalten. Ab 27

Jahren lebt der größte Anteil der Bevölkerung in Zweipersonenhaushalten. Die Altersgruppe 80 und älter lebt zu 40 % in Einpersonenhaushalten. Dies ist bezeichnend für die **Singularisierung** im Alter (vgl. **Abbildung 1**).

¹ Quelle: Einwohnermelderegister Stadt Greven, Stichtag: 31.12.2021

² IT.NRW (2022): Privathaushalte 2019 nach Haushaltsgrößen – Kreis Steinfurt. Code: 12211-209i; letzter Zugriff: 18.03.2022

³ IT.NRW (2021): Privathaushalte 2019 nach Haushaltsgröße - NRW. Code: 12211-212i; letzter Zugriff: 18.03.2022

⁴ Destatis (2022): Hauptwohnsitzhaushalte 2020 nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>; letzter Zugriff: 04.04.2022

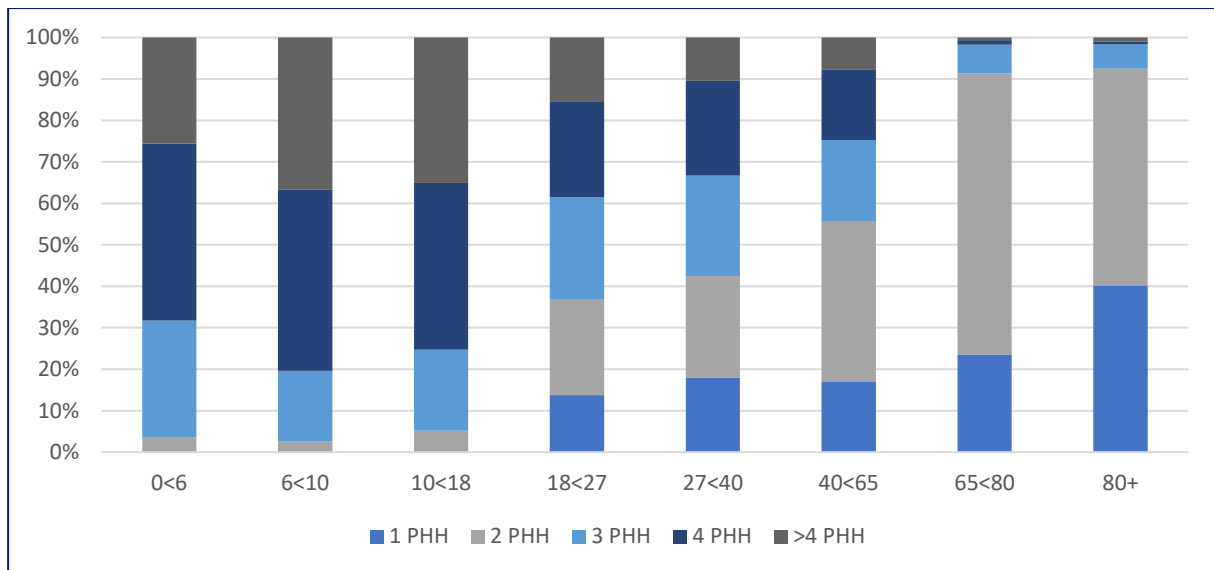


Abbildung 1: Verteilung der Haushaltsgrößen auf die Altersgruppen in Greven (Stichtag: 31.12.2021); eigene Berechnung und Darstellung

1.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Abbildung 2 zeigt die Anzahl der Pendler*innen in Greven. In allen Bereichen des Pendelns kam es in den letzten zehn Jahren zu einem Wachstum. Die innergemeindlichen Berufspendler*innen wuchsen in den Jahren 2010 bis 2020 um ca. 300 Personen auf 8.141 Personen an. Die Berufsauspendler*innen hatten einen Zuwachs von ca.

2.700 Personen auf 12.587 Pendler*innen und die Berufseinpendler*innen einen Zuwachs von ca. 2.000 Personen auf 11.992 Pendler*innen. Das Jahr 2014 ist das einzige Jahr mit einem positiven Pendler*innensaldo für Greven (+189) (vgl. **Abbildung 2**).

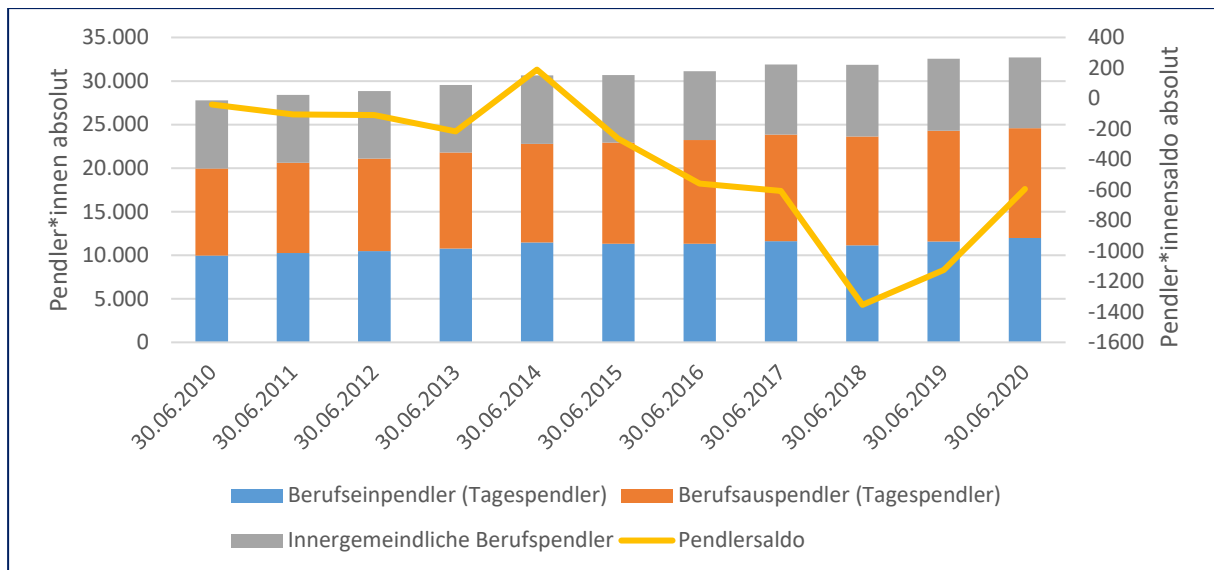


Abbildung 2: Pendler*innen in Greven (2010 bis 2020); eigene Darstellung^{5,6,7,8}

Abbildung 3 stellt das Pendler*innensaldo von Greven aus dem Jahr 2020 dar. Die mit Abstand größten Verluste gehen an Münster. Mit einem negativen Saldo von 4.036 Pendler*innen. Das größte Einpendler*innensaldo kommt aus Rheine, folgend von Emsdetten. Von den insgesamt

12.587 Auspendler*innen pendeln ca. 47,4 % täglich nach Münster. **Abbildung 3** zeigt in den rot hinterlegten Feldern die Pendler*innen nach Greven, in den blau hinterlegten Feldern die Pendler*innen von Greven. Aus den meisten Städten im Kreis Steinfurt kann Greven Pendler*innen hinzugewinnen.

5 vgl. IT.NRW(2021): Berufseinpendler, Berufsauspendler und innergemeindliche Pendler nach Geschlecht – Gemeinden – Stichtag, Greven. Code: 19321-101i. Stand 03.11.2021

6 vgl. IT.NRW (2022): Berufsauspendler (Tagespendler) nach Entfernung und Quelle/Ziel – Gemeinden – Stichtag (ab 2020). Greven, Stadt. Code: 19321-114i. Stand 12.01.2022

7 vgl. IT.NRW (2022): Berufsauspendler (Tagespendler) nach Entfernung und Quelle/Ziel – Gemeinden – Stichtag (ab 2020). Greven, Stadt. Code: 19321-112i. Stand 12.01.2022

8 vgl. IT.NRW (2022): Innergemeindliche Berufsauspendler nach Geschlecht und Entfernung – Gemeinden – Stichtag (ab 2020). Greven, Stadt. Code: 19321-110i. Stand 24.01.2022

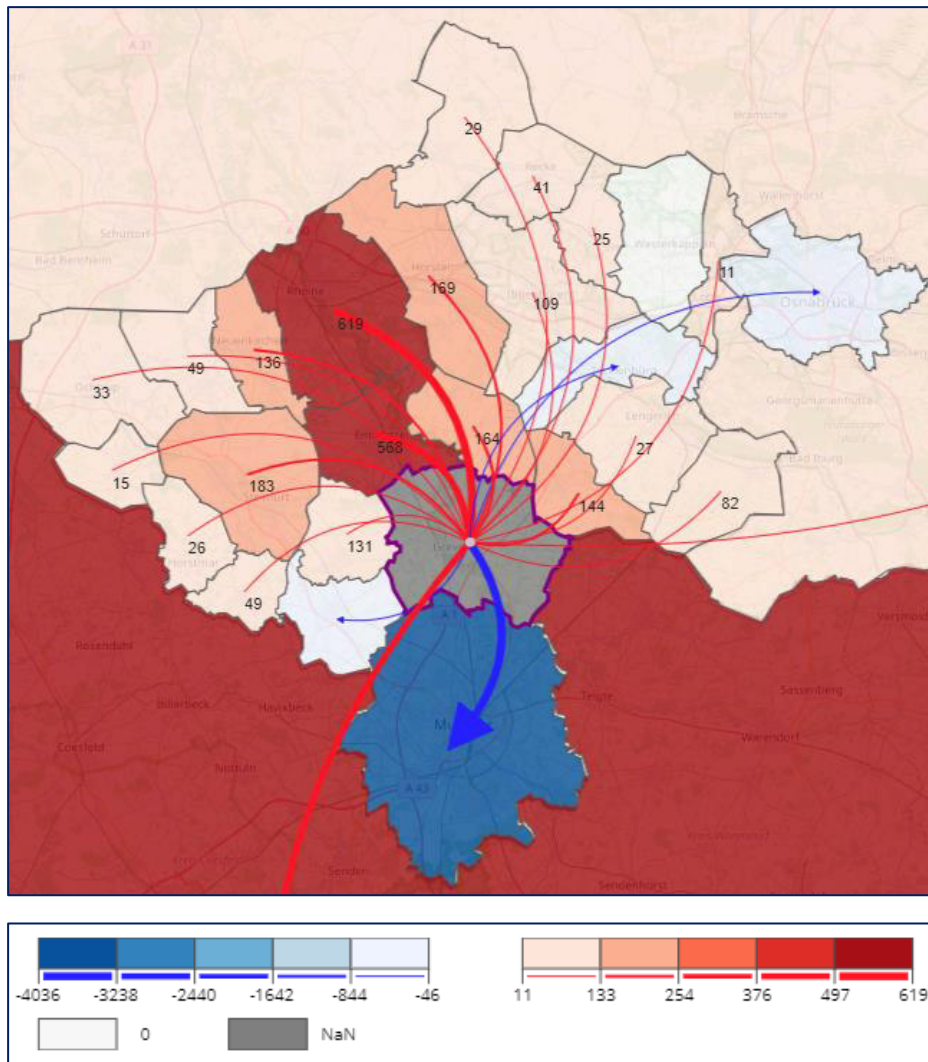


Abbildung 3: Pendlerströme in Greven (Stichtag 31.06.2020)^{9,10}, Darstellung: hin&weg Visualisierungs- und Analysetool für Wanderungsdaten

Aufgrund anhaltender Preissteigerungen am Wohnungsmarkt und damit verbundener Engpässe von bezahlbarem Wohnraum, halten Münsteraner Familien immer mehr nach Immobilien und Grundstücken im naheliegenden Umland, wie bspw. Greven, Ausschau. Der Arbeitsplatz in Münster wird aufgrund des Umzuges nur selten verlegt, so steigen die Auspendlerzahlen nach Münster kontinuierlich an. In **Abbildung 3** werden die Zu-

gezogenen von Münster nach Greven im Betrachtungszeitraum der Jahre 2010 bis 2020 dargestellt. Das Jahr 2016 verzeichnet die meisten aus Münster Zugezogenen mit 623 Personen. Im Jahr 2021 wurden zum ersten Mal seit dem Jahr 2012 unter 400 Zuzüge aus Münster gezählt.

Hier könnte die rückgehende Zahl von Baugrundstücken in Greven einer der Gründe sein.

9 vgl. IT.NRW (2021): Berufseinpender (Tagespendler). Greven. Code: 19321-106i. Stand 03.11.2021

10 vgl. IT.NRW (2022): Berufsauspendler (Tagespendler) nach Entfernung und Quelle/Ziel – Gemeinden – Stichtag (ab 2020). Greven, Stadt. Code: 19321-112i. Stand 12.01.2022

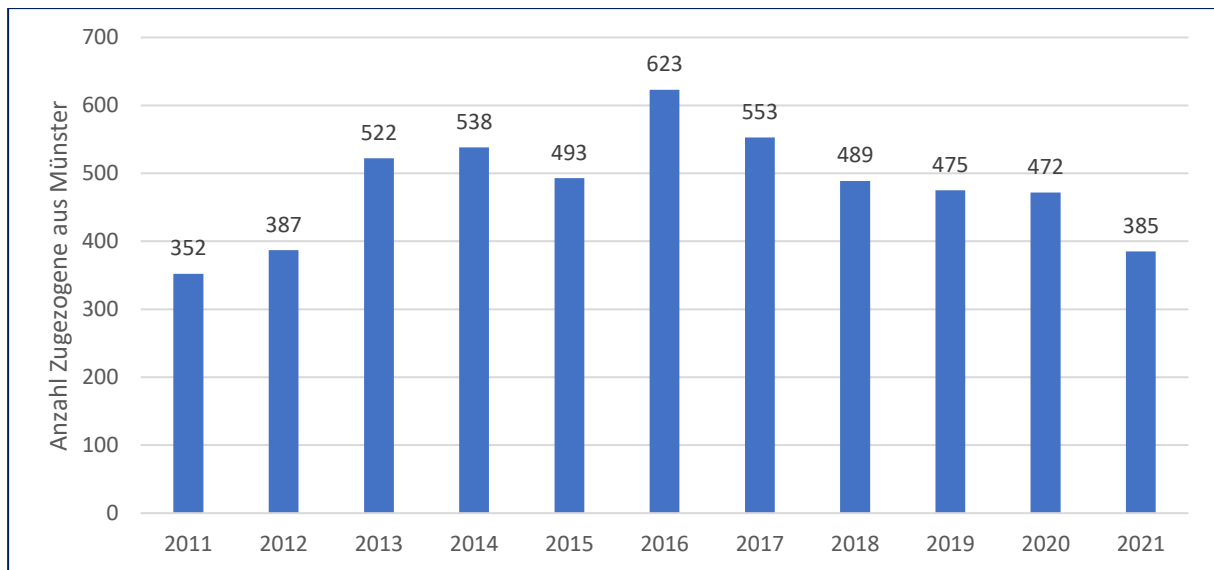


Abbildung 4: Anzahl der Zugezogenen von Münster nach Greven; eigene Darstellung^{11,12}

Auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist von Bedeutung: Seit 2011 hat sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Greven sukzessive erhöht. Dies ist in absoluten Zahlen ein Anstieg um 3.467 Beschäftigte. Im Jahr 2012 wurden zum ersten Mal mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Alter von 45 Jahren als im Alter von 25 bis unter 45 Jahren gemessen. Mitte 2021 wurden 1.763 Personen unter 25 Jahren, 7.195 Personen im Alter von 25 bis unter 45 Jahren und 7.245 Personen im Alter von 45 Jahren und mehr statistisch erhoben. Auch dies bildet den demografischen Wandel ab. Den größten Zuwachs hat die Altersgruppe 45 Jahre und mehr mit 32 % erfahren. Somit steht Greven vor Herausforderungen im Übergang zum Rentenalter.

Ende des Jahres 2021 waren 842 Personen in Greven arbeitslos. Im Vergleich zum Jahr 2020 sind dies 174 Personen weniger.¹³ Dies kann mit der wieder stabilisierten Wirtschaft seit dem Covid-19 Ausbruch im Jahr 2020 zusammenhängen.

Das stetige Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist vor allem auf den wachsenden Dienstleistungsbereich zurückzuführen. Besonders für Logistikunternehmen ist Greven als Standort attraktiv – durch die Nähe zum Flughafen Münster Osnabrück, zur Autobahn A1 und zum Gewerbepark Airportpark. Dazu wächst in Greven auch die Zahl von Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und der Hochtechnologie, die attraktive Arbeitsmöglichkeiten bieten.

11 vgl. IT.NRW (2021): Zu- und Fortgezogene: Greven und Münster. Code: 12791-46ir. Stand: 03.11.2020 (bis 2017)

12 Ab 2017 Daten aus dem Demografiemonitoring

13 vgl. IT.NRW (2020): Arbeitsmarktstatistik. Arbeitslose in Greven. Code: 13211-01ir. Stand: 06.04.2021.

2 Prognosen

In diesem Kapitel werden die Vorausberechnungen beleuchtet. Zunächst werden die für den Wohnungsmarktbericht wichtigen Bevölkerungsprognosen beschrieben und anschließend die Wohnbedarfsprognose betrachtet. Die Methodik kann im Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Greven nachgelesen werden. Aufgrund der Umstellung des Einwohnermelderegisters von MESO zu VOIS im Jahr 2020 können nun genauere Bevölkerungsabfragen getätigt werden. Die Genauigkeit der Datenlage hat sich aufgrund dessen verbessert.¹⁴

Die Stadt Greven erstellt seit 2017 jährlich Bevölkerungsvorausberechnungen. Für diesen vorliegenden Wohnungsmarktbericht werden die Ergebnisse der Vorausberechnungen des Stichta-

ges 31.12.2021 genutzt, die als Grundlage für die Haushaltsvorausberechnungen dienen.

Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung sind neben den demographischen Determinanten der Geburten- und Sterbeziffer die Entwicklung der Zu- und Fortzüge der letzten drei Jahre.

Aufgrund der Invasion Russlands in die Ukraine im Februar 2022 kam es und kommt es immer noch zu Fluchtbewegungen. Diese konnten aufgrund der Datenlage noch keinen Eingang in die Vorausberechnungen finden. Dennoch gibt die Vorausberechnung wertvolle Hinweise darauf, in welchem Korridor sich die Bevölkerungszahl und -struktur mittel- bis langfristig verändern wird.

¹⁴ Stadt Greven (2020): Wohnungsmarktbericht der Stadt Greven. Siehe Anhang Kapitel Methodik.

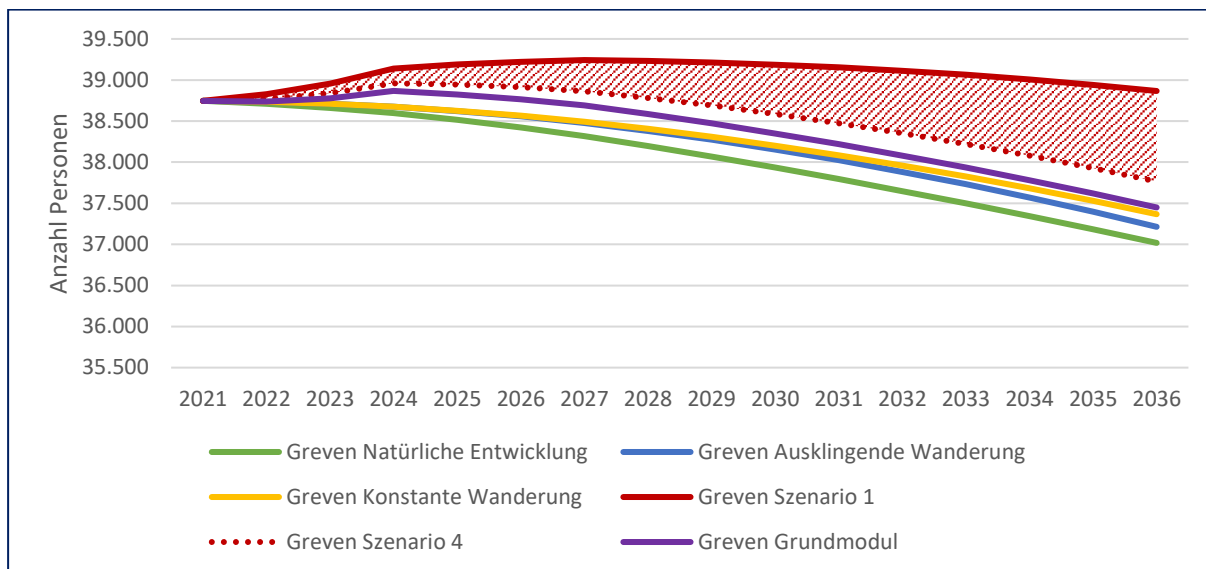


Abbildung 5: Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Greven (Stichtag: 31.12.2021); eigene Berechnung und Darstellung

In **Abbildung 5** werden die verschiedenen Szenarien des Hildesheimer Bevölkerungsmodells dargestellt. Zusätzlich sind die Szenarien des Greverner Bevölkerungsmodells aufbereitet. Das Greverner Bevölkerungsmodell gibt in einem gewissen Korridor an, wie die Bevölkerung Grevens sich unter verschiedenen Annahmen aufgrund der geplanten Bautätigkeiten verändern könnte. Die einzelnen Szenarien werden in **Anhang B** erklärt.

Abbildung 6 zeigt die geglättete Variante der Bevölkerungsvorausberechnungen. Hierbei werden nicht die vorangegangenen drei Jahre der Wanderungsbewegungen betrachtet, sondern die vorangegangenen fünf Jahre. Es wird deutlich, dass die ausklingende Wanderung in der geglätteten Variante in der Mitte des Korridors liegt, welcher die Bautätigkeiten berücksichtigt.

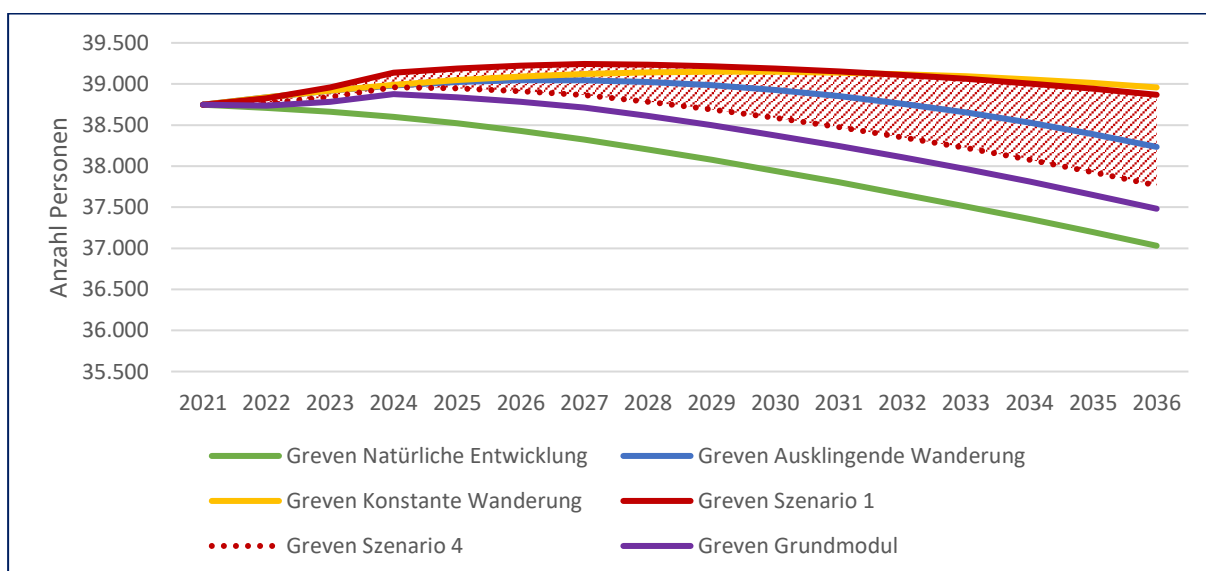


Abbildung 6: Geglättete Szenarien der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Greven (Stichtag: 31.12.2021); eigene Berechnungen und Darstellung

Abbildung 7 stellt die Haushaltsvorausberechnung unter Berücksichtigung der verschiedenen Szenarien des Hildesheimer Bevölkerungsmodells dar sowie der geglätteten Variante der ausklingenden Wanderung dar. Nach der konstanten Wanderung würden die 17.681 Haushalte im Jahr 2021 auf 17.523 Haushalte bis zum Jahr 2035 sinken. Nach der ausklingenden Wanderung könnten die Haushalte bis zum Jahr 2035 auf 17.482

Haushalte absinken. Nach der natürlichen Entwicklung würden sich die Haushalte bis zum Jahr 2031 auf 17.425 Haushalte verringern.

In der geglätteten Variante der ausklingenden Wanderung würde die Haushaltszahl im Endpunkt auf 17.950 anwachsen.

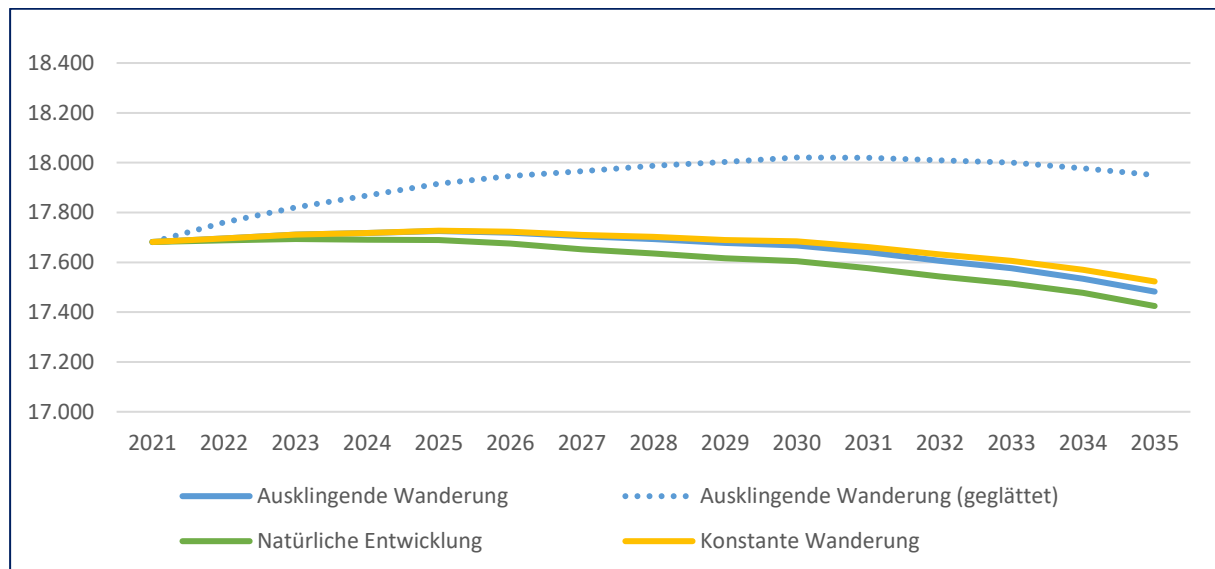


Abbildung 7: Haushaltsvorausberechnung 2021 bis 2035; eigene Berechnung und Darstellung

Die bevorzugte Variante der „ausklingenden Wanderung“ wird der Wohnungsbedarfsprognose in beiden Varianten zugrunde gelegt. Aufgrund der **Singularisierung** und Alterung der Gesellschaft werden sich mehr Ein- und Zwei-

personenhaushalte herausbilden. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen im Jahr 2021 einen Anteil der Haushalte von 70,8 % in Greven aus. Dieser Anteil wird sich bis zum Jahr 2035 auf 73,7 % erhöhen.

2.1 Ergebnisse Wohnungsbedarf (Einkomponentenmodell)

Die **Fluktuationsreserve** beträgt bei einem Wert von 2,5 % 442 Wohnungen im Jahr 2021. Der **Ersatzbedarf** liegt bei einem Wert von 0,14 % bei 25 WE. In der Grevener Wohnungsbedarfsprognose wird für das Ausgangsjahr 2021 ein **Nachholbedarf** von 228 WE ermittelt, der die angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Der **Neubaubedarf**, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, entwickelt sich auf Basis der ausklingenden Wanderung negativ, hat aber zusammen mit der Fluktuationsreserve im

Jahr 2035 einen Wert in Höhe von 385 WE. In einem zweiten Schritt wird der Ersatzbedarf dem Neubaubedarf hinzugerechnet. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2035 demnach ein Wohnungsbedarf in Höhe von 964 Wohneinheiten. Das entspricht einem jährlichen **Wohnungsbedarf** in Höhe von 69 WE. In den kommenden Jahren ist der Bedarf stärker ausgeprägt. Bis zum Jahr 2025 sollten nach Berechnungen der Stadt Greven 195 WE pro Jahr gebaut werden, um den Wohnbedarf kurzfristig zu decken. Anschließend nimmt der Bedarf ab (vgl. **Abbildung 8**).

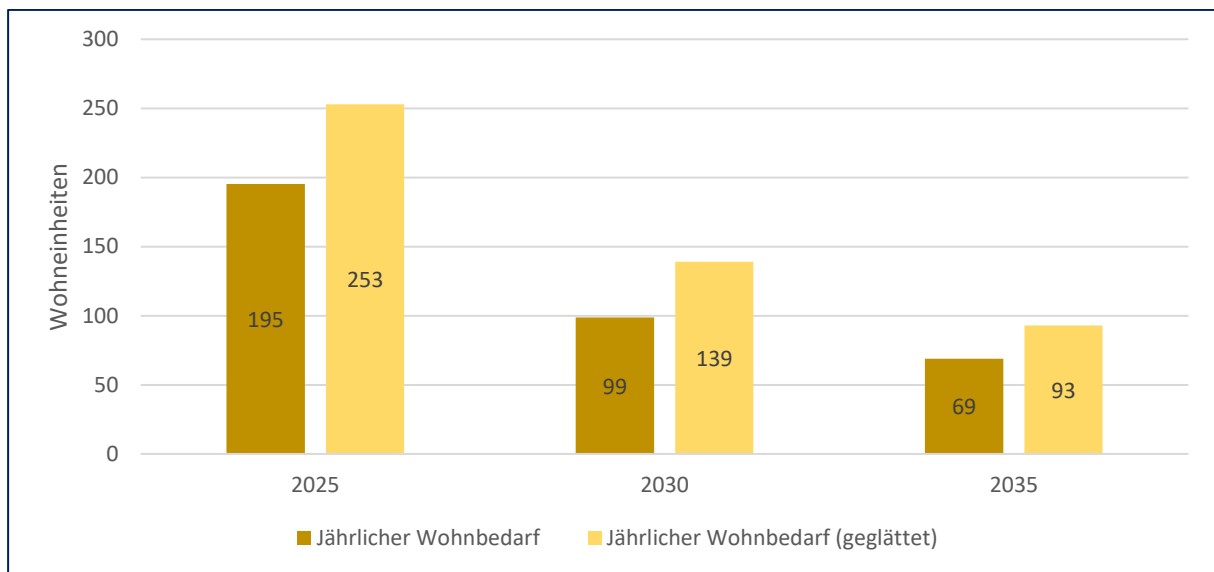


Abbildung 8: Einkomponentenmodell - Wohnbedarf der Stadt Greven auf Basis der ausklingenden Wanderung (2021 bis 2035); eigene Berechnung und Darstellung

Wird das Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020 geglättet, so kann von benötigten 93 WE pro Jahr bis 2035 ausgegangen werden, was einen Gesamtbedarf von 1.307 WE ausmacht. Im vergangenen Wohnungsmarktbericht 2020 wurden die Ergebnisse der Institute InWIS und Pestel gegenübergestellt. Diese sagten bis zum Jahr 2025 einen Bedarf von 211 WE¹⁵ bzw. 223 WE¹⁶ hervor.

Der kurzfristige Bedarf der Grevenener Analyse wird somit bestätigt. Bis zum Jahr 2035 weichen die Zahlen stark voneinander ab. Im Durchschnitt konnten in den Jahren 2018 bis 2020 161 WE fertiggestellt werden (siehe **Abbildung 9**).¹⁷ Dies liegt unter den dargestellten kurzfristigen Bedarfszielen.

2.2 Ergebnisse Raumbedarf nach Haushalten (Mehrkomponentenmodell)

Im Jahr 2021 waren gut ein Fünftel der Grevenener Haushalte normalversorgt. Das bedeutet, dass pro Haushaltsmitglied ein Raum zur Verfügung steht und ein weiterer für die gesamte Wohneinheit. Für Einpersonenhaushalte (Personenhaushalt wird folgend mit PHH abgekürzt) gilt die Versorgung wie für Zweipersonenhaushalte. Rund ein Sechstel der Haushalte in Greven waren zum Zeitpunkt 2021 unterversorgt. Im Gegensatz dazu sind zwei von drei Grevenener Haushalten rechnerisch überversorgt. Unter Annahme eines gleichen

Haushaltsbildungs- und Wohnungsbelegungsverhaltens, könnten die Bereiche Unterversorgung und Normalversorgung bis zum Jahr 2035 marginal geringer werden.

Die ermittelte und auch in Zukunft stabile Überversorgung im Jahr 2021, ist der Alterung der „Babyboomer“-Generation und dem Trend der **Singularisierung** zuzuschreiben. In dieser Generation wird es vermehrt zu Ein- und Zweipersonenhaushalten kommen, die auf großer Wohnfläche in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern leben. Dies kann

¹⁵ vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum S. 52, 58.

¹⁶ vgl. Pestel-Institut (2019): Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potential. Kommunalprofil Stadt Greven. Hannover, S. 14, 16

¹⁷ vgl. IT.NRW (2021): Baufertigstellungen. Greven. Code: 31121-01ir. Stand: 03.11.2021

durch Verwitwung, Scheidung oder Auszug der Kinder beeinflusst werden. Als Folge kann das eine Unterversorgung von angemessenen Wohnungen bzw. Häusern für junge Familien verursachen. Vor allem 1 PHH und 2 PHH werden im Jahr

2035 mit einem höheren Anteil überversorgt sein. 3 und mehr PHH machen einen geringeren Anteil an überversorgten, aber einen größeren Anteil an unterversorgten Haushalten im Jahr 2035 aus.¹⁸

2.3 Zusammenfassung

Konkret geht die Stadt Greven davon aus, dass bis zum Jahr 2035 964 Wohneinheiten geschaffen werden sollten, um den Bedarf an Wohnungen zu decken, die gebraucht werden, wenn sich die Bevölkerung weiterhin so entwickelt, wie sie es in den vergangenen drei Jahren getan hat - unter Berücksichtigung einer gewissen Gewichtung. Dies würde bis zum Jahr 2035 einem jährlichen Bedarf von 69 WE entsprechen. Da der Bedarf aufgrund der Bevölkerungsvorberechnung bis zum Jahr 2025 aber höher liegt, sollten bis zum Jahr 2025 195 WE pro Jahr geschaffen werden. Anschließend nimmt der Bedarf ab und es können weniger Wohneinheiten geschaffen werden. In der geglätteten Variante wird von insgesamt 1.307 WE ausgegangen, was 93 WE pro Jahr bis 2035 wären.

Die Stadt Greven empfiehlt, aufbauend auf der Empfehlung des Handlungskonzeptes Wohnen

(2017), dass mindestens zwei Drittel des Wohnbedarfs im Mehrfamilienhaussegment und ein Drittel im Einfamilienhaussegment entstehen sollte.¹⁹ Aufgrund des Anstiegs der Ein- und Zweipersonenhaushalte und der damit einhergehenden Überversorgung, sollte der Fokus auf dem Ausbau von seniorengerechten Wohnungen im MFH-Segment liegen, die zentral in gewachsenen Quartieren geschaffen werden. Insbesondere gilt es dabei, den Wohnbestand und das Wohnumfeld an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen, sodass die Autonomie der Menschen noch bis in die Hochaltrigkeit gefördert wird. Durch die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen in gewachsenen Quartieren, kann ein Generationenwechsel in den Stadtteilen strategisch gesteuert werden und das Prinzip „Jung kauft Alt“ aktiv unterstützt werden.

¹⁸ Eigene Berechnung in Anlehnung an: NRW.BANK (2018): Projekte Öffentliche Hand. Münster, S. 5

¹⁹ vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum, S. 59

3 Bautätigkeiten

Im ersten Unterkapitel werden zukünftige Bauvorhaben benannt. Darauf aufbauend werden die Baufertigstellungen der Stadt Greven der Jahre

2018 bis 2020 dargestellt. Im zweiten Unterkapitel wird das Neubaugebiet Wöste und sein Potenzial erläutert.

3.1 Bautätigkeiten

Die voraussichtlichen Neubautätigkeiten gliedern sich in verschiedene Bauvorhaben. In der Ortsmitte Reckenfeld könnten bis zum Jahr 2030 40 WE im Einfamilienhaussegment und ca. 115 WE im Mehrfamilienhaussegment entstehen. Im Bereich „Wöste“ sind insgesamt 102 WE noch nicht realisiert. Jedoch wird davon ausgegangen, dass ca. 22 WE dauerhaft nicht realisiert werden. Daher könnten realistisch lediglich 80 WE entstehen. Diese entstehen hauptsächlich im Einfamilienhaussegment. An der Nordwalder Straße könnten

insgesamt 125 WE im Geschosswohnungsbau gebaut werden. Zudem entstehen weitere 52 WE im Geschosswohnungsbau an der Mühlenstraße. Weitere Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau sind die Bauvorhaben am Aldruper Weg mit 28 WE, am Marien Carée mit 25 WE und an der Martini Straße mit 36 WE.

Insgesamt könnten somit 501 WE bis 2035 realisiert werden. Dies wären ca. 36 WE pro Jahr, was unter dem Bedarf liegt.

Tabelle 2: Gegenüberstellung des Wohnbedarfs in Greven und der tatsächlichen voraussichtlichen Neubautätigkeiten; eigene Berechnung und Darstellung

Jahr	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf bis 2035	Voraussichtliche Neubautätigkeiten der Stadt Greven	Differenz
	Pro Jahr	Pro Jahr	Pro Jahr
Bis 2035	69 WE	36 WE	33 WE

Nach derzeitigen voraussichtlichen Neubautätigkeiten, könnten bis zum Jahr 2035 insgesamt 501 Wohnungen realisiert werden, davon 120 im Einfamilienhaussegment und 381 im Mehrfamilienhaussegment. Das Verhältnis der geschaffenen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau am Gesamtwohnungsbau beträgt 76 %. Es ist davon auszugehen, dass 115 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment in der öffentlichen Förderung realisiert werden könnten.

Nach den voraussichtlichen Bautätigkeiten zu urteilen, können nach den aktuellen Bauvorhaben in

der Stadt Greven ca. 36 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 realisiert werden – Potenzial nach oben ist jedoch vorhanden. Dieses Ergebnis weicht um 33 WE pro Jahr vom nicht-geglätteten prognostizierten Wohnungsbedarf ab (vgl. **Tabelle 2**). Jedoch ist festzuhalten, dass eine sehr hohe Zahl an Wohnungsbau in Greven auch im Bestand, durch z.B. Nachverdichtung, Abriss und Neubau, geschaffen wird. In den vergangenen drei Jahren hat die diffuse Bebauung einen Anteil von ca. 53 % am Gesamtwohnungsbau ausgemacht.

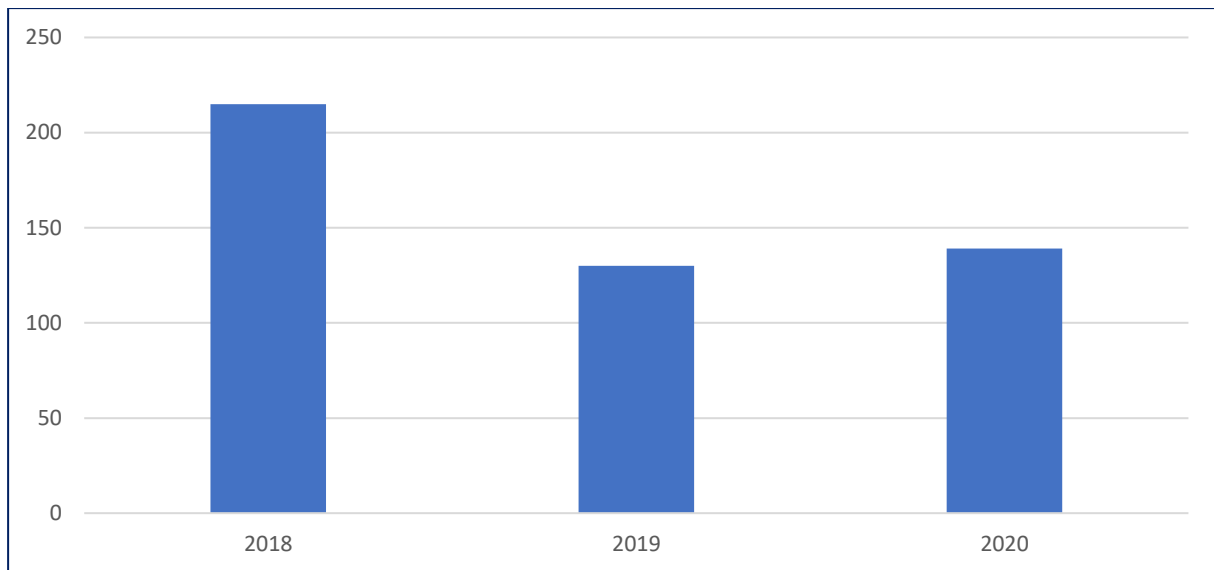


Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) in Greven 2018 bis 2020; eigene Darstellung²⁰

Zudem sind weitere Bauvorhaben in Planung, die derzeit noch nicht in konkreten Zahlen vorliegen. Dieses, zum Zeitpunkt der Berichterstellung auch in Greven undefinierte Potenzial, ist dem Wert von 36 Wohnungen pro Jahr noch hinzuzurechnen – und mithin erst nachträglich darstellbar (vgl. **Abbildung 9**). Außer Acht gelassen werden dürfen auch nicht weitere Bauvorhaben, die derzeit (noch) nicht absehbar sind, wie beispielsweise das TBG-Gelände, das Raiffeisen-Areal, das Setex

Areal und die Dansenbörger Heide. Wie viele Wohneinheiten dort realisiert werden könnten und wann diese Bauvorhaben in die Umsetzung gehen, ist zum Stand 2022 noch offen und zu prüfen. In **Abbildung 9** werden die Baufertigstellungen von Wohnungen in Greven in den Jahren 2018 bis 2020 dargestellt. Das Ziel 195 WE bis 2025 jährlich zu errichten, wurde im Jahr 2018 erreicht. Das Ziel, 69 WE bis 2035 zu errichten, wurde in allen drei vergangenen Jahren erreicht.

20 vgl. IT.NRW (2020): Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Code 31121-01ir. Stand: 15.05.2020

3.2 Exkurs: Neubaugebiet „Wüste“

Das im Südosten Grevens gelegene Neubaugebiet „Wüste“ ist das derzeit immer noch Größte der Stadt und wird in vier Bauabschnitten entwickelt. Die BA 1-3 werden seit 2011 bebaut, der

BA 4 wurde Ende 2020 für die Bebauung freigegeben. Die folgende **Tabelle 3** zeigt den Status der Grundstücke in der „Wüste“ zum Stand 18.01.2022.

Tabelle 3: Status der Grundstücke in der "Wüste" (Stand 18.01.2022); eigene Darstellung

	Anzahl	Prozent
Grundstücke BA 1-3	490	100 %
davon fertiggestellt	426	87 %
davon in Bau	5	1 %
davon nicht bebaut	59	
davon freie Fläche bzw. Garten	12	2 %
davon noch fertigzustellen	47	10 %
Grundstücke BA 4	85	100 %
davon fertiggestellt	8	9 %
davon in Bau	18	21 %
davon nicht bebaut	59	
davon freie Fläche bzw. als Garten	4	5 %
davon noch fertigzustellen	55	65 %
insgesamt	575	100 %
davon fertiggestellt	473	82 %
davon noch fertigzustellen	102	18 %

Auf den 473 fertiggestellten Grundstücken in der „Wüste“ lebten am 31.12.2022 insgesamt 1.649 Menschen. Dies bedeutet durchschnittliche 3,49 Personen pro Grundstück, womit die durchschnitt-

liche Haushaltsgröße um 1,29 Personen übertroffen ist. Die 102 noch fertigzustellenden Grundstücke weisen unter Beachtung der Bewohnerquote von 3,49 eine zusätzliche Kapazität von insgesamt 356 Bewohner*innen auf.

4 Das räumliche Stadtentwicklungskonzept rSTEK

Um den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung Rechnung zu tragen

und Grevens Flächenentwicklung strategisch steuern zu können, wird derzeit ein räumliches Stadtentwicklungskonzept (rSTEK) erarbeitet.

4.1 Ziel des rSTEK

Wie viele Städte, steht auch die Stadt Greven vor großen Herausforderungen in der Stadtentwicklungsplanung. Allgemeine Trends und wandelnde Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, wie zum Beispiel die sozialen und demographischen Veränderungen, der Strukturwandel und die Globalisierung, Fragestellungen der Wohnraumversorgung, des Umwelt- oder Klimaschutzes gehören auch zu Greveners Herausforderungen der Stadtentwicklung.

Bei näherer Betrachtung der Aufgabenstellungen der Zukunft und des Stadtgebiet Grevens wird deutlich, dass alle Fragestellungen einen Raumbegrenzungscharakter besitzen und der Gesamtstadt, den Ortsteilen oder bestimmten Flächen im Stadtgebiet zugeordnet werden können. Der verfügbare Raum, in dem sich alle Entwicklungen abspielen, ist begrenzt. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Interessenlagen an Raum und Fläche gilt es zu erkennen und zu bewerten. Auf diese Weise kann den Ansprüchen der Stadt lösungsorientiert und nachhaltig auf der Grundlage langfristig orientierter Leitlinien begegnet werden. Um die zukünftige räumliche Gesamtentwicklung der Stadt Greven und ihrer Ortsteile fokussiert zu betrachten und das erwartete Wachstum strategisch zu steuern, hat im August 2021 die gemeinsame und integrierte Erarbeitung des räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes - kurz rSTEK - durch Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und Institutionen begonnen.

Ziel dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, die räumlichen Entwicklungslinien der Stadt Greven für die nächsten ca. 15 Jahre abzubilden. Zudem wird eine Entscheidungsgrundlage für das räumlich-strategische Handeln der Stadt Greven geschaffen und die Stadt Greven somit für die gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen gut vorbereitet.

Mithilfe dieses informellen und strategischen Planungsinstrumentes werden auch die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale mit ihren verschiedenen Wirkungen für die Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedarfsentwicklung betrachtet. Darüber hinaus wird erarbeitet, wie, wo und mit welchen Mitteln eine nachhaltige Arrondierung des kompakten Siedlungskörpers bis 2035 erfolgen kann und sollte. Seit August 2021 wird das rSTEK erarbeitet.

Zentrale Fragestellungen, die im Rahmen der Bearbeitung beantwortet werden, sind:

- Wieviel wollen wir wachsen?
- Wo wollen wir wachsen (Innen-Außen)?
- Wie wollen wir wachsen (Qualität)?
- Wieviel können wir wachsen?

4.2 Umgang mit Wohnbauflächen und Neubauvorhaben

Die Prognose für Greven auf Basis der ausklingenden Wanderung mit Basisjahr 2021 geht zwar im Bereich der Bevölkerung von einer geringen Schrumpfung aus, jedoch ist ein Wohnbedarf

trotzdem vorhanden. Die Verschiebung der Altersstruktur und Differenzierung der Lebensstile, die unterschiedliche Wohnformen benötigen, werden in Zukunft die Nachfrage nach verschiedenen Wohnmodellen verstärken.

Im Handlungskonzept Wohnen von 2018 wurde erläutert, dass in Greven zukünftig vor allem der Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau liegen sollte. Neubaugebiete sollten gemischter geplant werden und auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. Dies wird konsequent schon im neuen Baugebiet Ortsmitte Reckenfeld umgesetzt.

Eine Evaluation der Baufertigstellungen der Baufertigstellungsstatistik der Stadt Greven hat ergeben, dass im Schnitt in den vergangenen Jahren zu 32 % Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment gebaut wurden und zu 68 % Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment. Vor allem das Jahr 2020 sticht hervor. Hier wurden zu 17 % Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment fertig gestellt und zu 83 % im Geschosswohnungsbau. Dies kann jedoch auch an der Corona Pandemie liegen, dass

die Baufertigstellung von Einfamilienhäusern aus verschiedenen Gründen verzögert wurde. **Abbildung 10** zeigt die Verteilung von neu geschaffenen Wohneinheiten im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment. Die Abbildung macht deutlich, dass in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt das Ziel aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt wurde, den Fokus auf den Geschosswohnungsbau zu lenken.

Insgesamt befanden sich 2021 42 % der Wohneinheiten in Greven im Einfamilienhaussegment und 58 % der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment. Werden lediglich die Gebäude betrachtet, so befinden sich 71% der Gebäude im Einfamilienhaussegment und 29 % der Gebäude im Mehrfamilienhaussegment.²¹

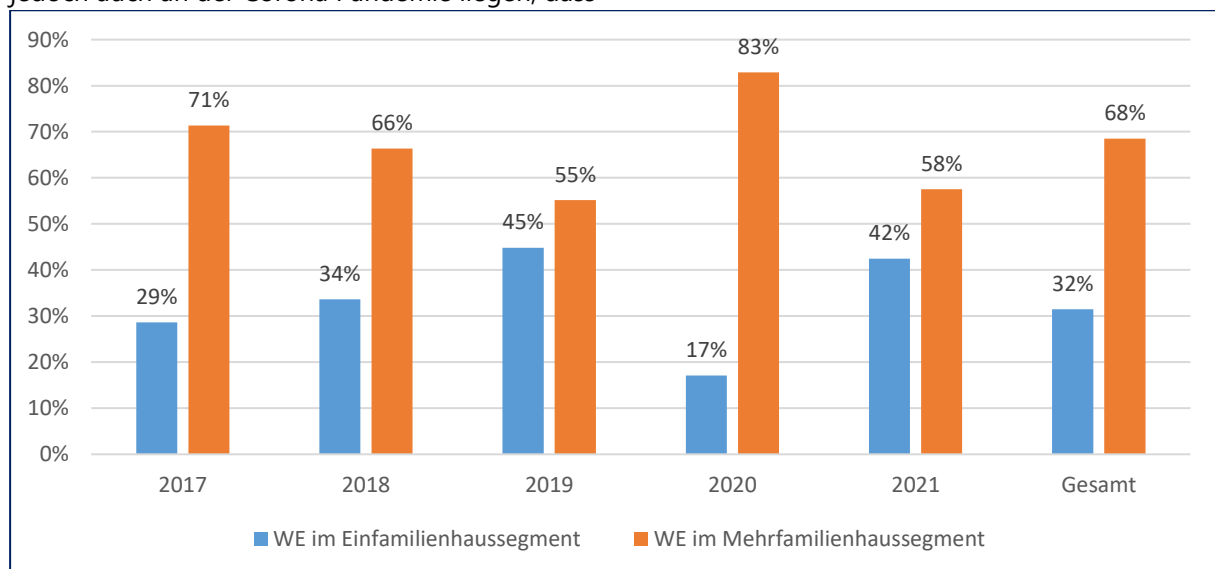


Abbildung 10: Prozentuale Verteilung von neu geschaffenen Wohneinheiten im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment; eigene Daten und eigene Darstellung²²

4.3 Exkurs: Prognosen vs. Ziele

Prognosen stellen Szenarien der Zukunft dar, wie sie auf Basis der Vergangenheit unter Zuhilfenahme von Grundannahmen und Prämissen eintreten kann. Grundsätzlich ist bei der Interpreta-

tion von Ergebnissen einer Bevölkerungsvorberechnung zu berücksichtigen, dass der für die Zukunft aufgezeigte Verlauf der Bevölkerungsentwicklung nur unter der Voraussetzung der zu-

²¹ IT.NRW (2022): Fortschr. Wohngebäude- und Wohnungsbestand GWZ2011. Code: 31231-07ir. Stand 27.09.2022

²² Stadt Greven (2021): Statistik der Baufertigstellungen, Fachdienst Bauordnung und -beratung

grundlegenden Annahmen stattfindet. Sie können insofern nicht als präzise zu erwartende Entwicklungen aufgefasst, sondern nur als „Wenn-Dann“-Aussage ausgelegt werden.

Abweichende Ergebnisse unterschiedlicher Studien entstehen häufig. Dies bedeutet jedoch noch lange nicht, dass die Ergebnisse einer Studie richtiger sind als die Ergebnisse einer anderen. Zur Interpretation der Ergebnisse ist wichtig herauszufinden, was für Grundannahmen getroffen wurden. Nicht selten werden Prognosen im Laufe der Zeit nach unten oder nach oben korrigiert. Eine starke Korrektur kann aufgrund von Ereignissen geschehen, die unvorhersehbar waren.

Die abweichenden Ergebnisse der unterschiedlichen Studien bzw. Berechnungen liegen an hauptsächlich zwei Faktoren. Einmal an der verwendeten Methodik und einmal an der verwendeten Datengrundlage. So können bei Bevölkerungsvorausrechnungen selbst bei Anwendung der gleichen Methodik unterschiedliche Ergebnisse generiert werden. Dies bedeutet, dass unterschiedliche Datengrundlagen unterschiedliche Ergebnisse zu Tage fördern können. Das kann an abweichenden Stützzeiträumen, Bevölkerungsdaten, Wanderungsdaten, Geburtenraten und Sterbeziffern liegen. Die Daten können bei unterschiedlichen Abfragezeitpunkten voneinander abweichen, weil Personen sich bspw. verspätet umgemeldet bzw. abgemeldet haben. Auch können Faktoren hinzugerechnet werden, die bei einer anderen Methodik weggelassen werden. Zudem können Zeit- und Datenreihen gewichtet, bereinigt oder geglättet werden. Eine Bereinigung geschieht teilweise, wenn aufgrund eines

Ereignisses in der Vergangenheit die Bevölkerungszahlen stark abweichend sind, wie z.B. bei der Flüchtlingsbewegung in den Jahren 2015 und 2016 bzw. in anderer Richtung im Corona Pandemie geprägten Jahr 2020.

Abweichende prognostizierte Bevölkerungsergebnisse sind demnach immer unter Berücksichtigung der Methodik und der Grundannahmen zu verstehen. Bevölkerungsvorausrechnungen haben keinen Wahrheitsanspruch.

Dies bedeutet gleichermaßen, dass Bevölkerungsvorausrechnungen keine Zielkorridore darstellen. Wenn die Prognosen beispielsweise darstellen, dass die Bevölkerung auf 40.000 Einwohner*innen anwachsen könnte, so geschieht dies, wenn die Umzüge, Zu- und Wegzüge sowie Geburten- und Sterbefälle genauso eintreffen, wie sie auch in der Vergangenheit eingetroffen sind. Zielkorridore sind jedoch steuerbar. Ohne Steuerelemente können Ziele nicht eingehalten werden. Zielkorridore sind von der Politik festzulegen, wie es derzeit im räumlichen Stadtentwicklungskonzept (rSTEK) gemacht wird. Wenn ein Zielkorridor festgelegt wird, können Empfehlungen ausgesprochen werden, inwiefern und unter welchen Prämissen dieses Ziel erreicht werden kann. So kann beispielsweise als Ziel 195 WE pro Jahr festgelegt werden. Dementsprechend müssten neue Baugebiete bzw. Innenentwicklungsflächen genutzt werden, um das Ziel zu erreichen – denn: Eine wachsende Bevölkerung ist nämlich unabdingbar von Zuzügen abhängig.

5 Öffentlich geförderter Wohnraum

In Hinblick auf Bezahlbarkeit sind es hauptsächlich öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bürger*innen in Frage kommen. Vor allem einkommensschwache Haushalte haben auf einem angespannten Wohnungsmarkt besondere Schwierigkeiten eine passende Wohnung zu finden. Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII,

AsylbLG) und/oder Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten.²³ Ungefähr 41 % der Bedarfsgemeinschaften bestehen aus Haushalten mit einer Person, 11 % aus Haushalten mit zwei Personen, 8 % aus Haushalten mit drei Personen, 14 % aus Haushalten mit vier Personen und 26 % mit fünf oder mehr Personen. Somit setzen sich 52 % der Bedarfsgemeinschaften aus Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten zusammen.²⁴

Tabelle 4: Wohngeld beziehende Haushalte in Greven; eigene Berechnung und Darstellung²⁵

Jahr	Haushalte mit allgemeinem Wohngeld (absolut)	Durchschnittl. monatl. Anspruch an allg. Wohngeld in EUR	Durchschnittl. genutzte Wohnfläche in m ²
2020	440	211	75
2019	356	181	77
2018	373	187	76

Die Anzahl der Wohngeld beziehenden Haushalte hat sich seit 2018 erhöht (vgl. **Tabelle 4**). Der durchschnittliche monatliche Anspruch lag in den Jahren 2018 bis 2020 bei 193 Euro. Dies ist im Ver-

gleich zu 2016 bis 2018 ein Zuwachs von durchschnittlichen 23 € pro Jahr. Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohngeld beziehenden Haushalte der letzten drei Jahre liegt bei rund 76 m².

Tabelle 5: Statistik der geförderten Mietwohnungen; eigene Darstellung und eigene Daten

	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	Insgesamt
Anfangsbestand am 01.01.2021	337	475	812
Zugänge	+110	+62	+172
Abgänge	-53	-31	-84
Summe Endbestand am 31.12.2021	394	506	900

Nach vorliegenden Zahlen der Stadt Greven waren zum Stichtag 31.12.2021 900 Mietwohnungen öffentlich gefördert. In der Darlehensverwaltung befanden sich zum 01.01.2021 337 Wohnungen.

110 Wohnungen sind bis zum 31.12.2021 hinzugekommen, 53 Wohnungen im gleichen Zeitraum abgegangen. Zusätzlich befanden sich zum 01.01.2021 475 geförderte Wohnungen in ihrer

²³ vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum. S. 36

²⁴ vgl. IT.NRW (2020): Wohngeld beziehende Haushalte nach Haushaltsgröße. Kreis Steinfurt. Code: 22311-03ir

²⁵ vgl. IT.NRW (2021): Wohngeld beziehende Haushalte in Greven. Code: 22311-01ir. Stand 06.04.2021

10-jährigen Nachwirkungsfrist. Hinzugekommen sind 62 Wohnungen, abgegangen sind 31 Wohnungen. Somit waren zum Zeitpunkt 31.12.2021 506 Wohnungen in der 10-jährigen Nachwirkungsfrist. Dies bedeutet, dass in 10 Jahren diese 506 Mietwohnungen nicht mehr öffentlich geförderter Wohnraum bereitstellen (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Demnach sollte weiterhin öffentlich geförderter

Wohnraum entstehen und beworben werden, um den Bestand des öffentlich geförderter Wohnraumes entweder zu halten oder gar auszubauen. Mit der Quotierungsregelung, die 2019 beschlossen wurde, wurde in Kraft gesetzt, dass mindestens 35 % der entstehenden Nettowohnfläche bei allen Bauvorhaben als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden soll.

6 Entwicklung des Wohnungsmarktes

In diesem Kapitel wird zunächst auf die Entwicklung der Immobilienpreise eingegangen. Anschließend wird eine Auswertung von Wohnungsannoncen des Jahres vorgestellt.

6.1 Entwicklung der Immobilienpreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte kam in seiner Analyse im Jahr 2020 auf das Ergebnis, dass die Spanne der Wohnbaulandrichtwerte in Greven von 145 €/m² bis 380 €/m² reichte.²⁶ Gemäß GrundWertVO NRW vom 01.01.2021 liegen die Grundstückspreise für Wohnbauland in mäßiger Lage bei 235 €/m², in mittlerer Lage bei

300 €/m² und in guter Lage bei 325 €/m².²⁷ Die Preise für Wohnbauland haben sich zum Vorjahr in Greven um 28,2 % erhöht.

Folgende **Abbildung 11** zeigt den zonalen Wohnbaulandindex von 2011 bis 2021. Der Index des Jahres 2011 wird auf 100 % festgesetzt.

26 vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt (2021): Grundstücksmarktbericht 2021, Berichtszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020, Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Steinfurt, S. 42

27 vgl. ebd. S. 43

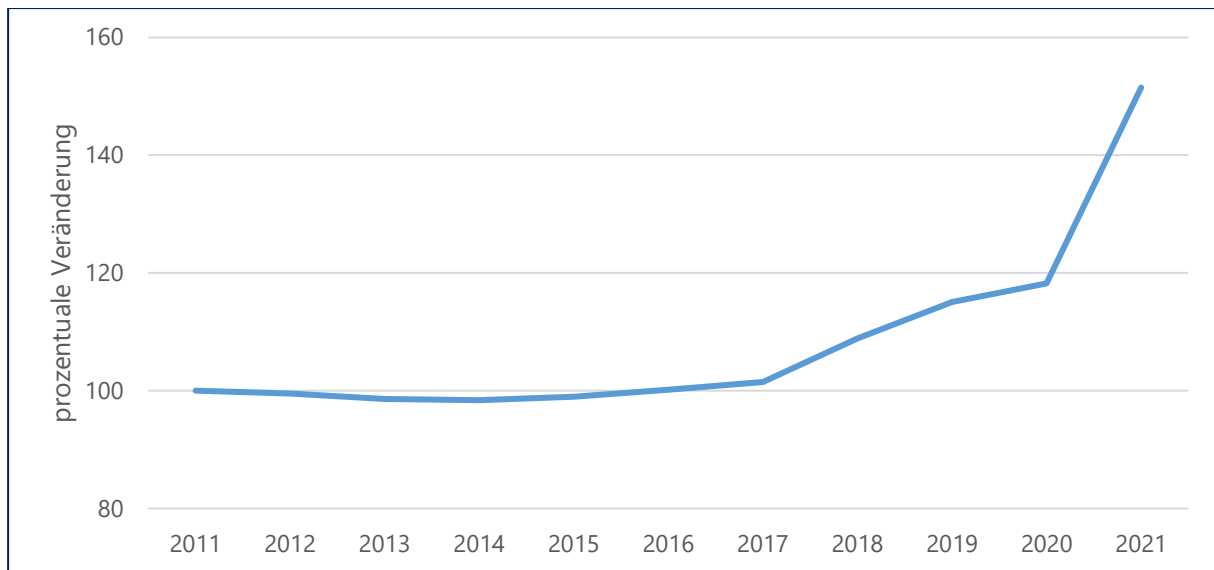


Abbildung 11: Zonaler Wohnbaulandindex in Greven seit 2011 (in Prozent)²⁸

Die Bodenrichtwerte in Greven im Außenbereich lagen zwischen 150 €/m² und 380 €/m². Der durchschnittliche Richtwert lag bei 280 €/m². In Reckenfeld lag der durchschnittliche Richtwert bei 175 €/m² mit einer Spanne von 145 €/m² bis 190 €/m².²⁹ Die Durchschnittspreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahr 2020 in der Altersgruppe 1950 bis 1974 bei 1.600 €/m². In der Altersgruppe 1975 bis 1994 lagen die durchschnittlichen Preise bei 2.570 €/m² und in der Altersgruppe 2010 bis 2018 lagen die Preise bei 3.760 €/m².³⁰ In die Statistik gingen insgesamt 13 Kaufobjekte ein. Die Durchschnittspreise von Doppelhaushälften und Reihen-endhäusern lagen im Jahr 2020 in der Altersgruppe 1975 bis 1994 bei 3.000 €/m². In der Altersgruppe 1995 bis 2009 bei 3.040 €/m² und im Neubau bei 2.970 €/m². In die Statistik gingen insgesamt 17 Kaufobjekte ein.³¹

Der Durchschnittspreis bei Erstverkauf von Wohnungen lag in einer Spanne von 2.926 €/m² und 3.149 €/m². Das Mittel lag bei 3.015 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 73 m². Insgesamt wurden in Greven 12 Verkaufsfälle beobachtet.³²

Auch zeigt der Gutachterausschuss auf, dass mit der Größe der Wohnung der Mietpreis pro Quadratmeter geringer wird. Die Modellmieten für Greven lagen bei einer Wohnungsgröße von 30 m² bis 60 m² bei 7,10 €/m², bei einer Wohnungsgröße von 61 m² bis 90m² bei 6,60€/m² und bei einer Wohnungsgröße von 91m² bis 120m² bei 6,10€/m².³³

²⁸ vgl. ebd. 65

²⁹ vgl. ebd. 65

³⁰ ebd. S. 69

³¹ ebd. 75

³² ebd. 84

³³ ebd. 100

6.2 Sonderauswertung Wohnungsannoncen

Im Jahr 2021 wurden im Zeitraum Januar bis Dezember insgesamt 464 Wohnungsannoncen auf verschiedenen einschlägigen Immobilienplattformen nach unterschiedlichen Variablen ausgewertet. Zur Miete angeboten wurden 18 Einfamilienhäuser, 310 Wohnungen und drei WG-Zimmer; zum Kauf angeboten wurden 68 Einfamilienhäuser, 45 Wohnungen, 11 Wohnmobilheime, 7 Mehrfamilienhäuser und zwei Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 12 zeigt die prozentuale Anzahl der annoncierten Mietwohnungen anhand der Zimmeranzahl. Die meisten Wohnungen, die zur Miete angeboten wurden, hatten entweder zwei bzw. zweieinhalb Räume (39 %) oder drei bzw. dreieinhalb Räume (45 %). Das Nachfrageverhalten kann aufgrund der Datenlage nicht dargestellt werden.

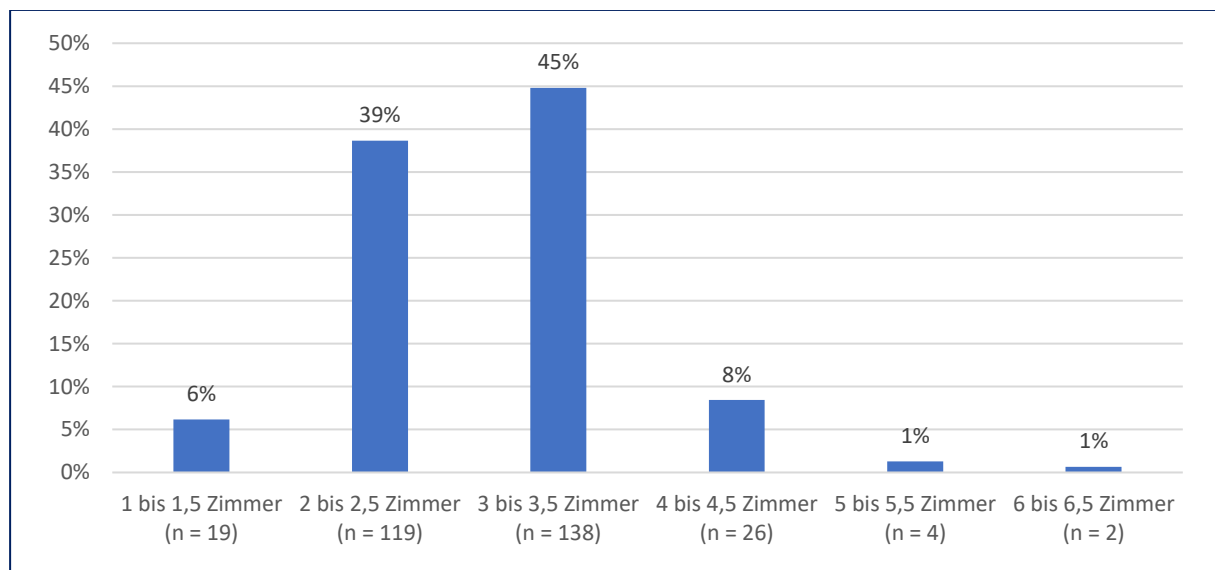


Abbildung 12: Anzahl der annoncierten Mietwohnungen nach Anzahl der Zimmer (n = 308); eigene Erhebung³⁴

Darüber hinaus wurden die annoncierten Mietwohnungen auf ihre Größe geprüft. 54 % der Mietwohnungen waren zwischen 61 und 90m² groß. 26% der Wohnungen waren zwischen 31 und 60m² groß und 19 % zwischen 91 und 120 m² groß. 3 % waren entweder unter 30m² oder über 120m² groß. Am meisten wurden Mietwohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1974 annonciert (vgl. **Abbildung 13**). Der größte Anteil (56 %) der zum Kauf angebotenen Mietwohnungen gehörte zum Baujahr 1975 bis 1994. Zu 27 % wurden 4 bis 4,5 Zimmerwohnungen zum Kauf angeboten, was den

größten Anteil der zum Kauf angebotenen Wohnungen ausmacht, folgend von zwei bis zweieinhalb Zimmerwohnungen (24 %) und drei bis dreieinhalb Zimmerwohnungen (22 %). Es wurden am häufigsten Wohnungen in der Größenordnung 61m² bis 90m² angeboten. Folgend von 91 bis 120m² (24 %) und über 120 m² (20%). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnungen, die zum Kauf angeboten wurden, zwar im Durchschnitt einem älteren Baujahr angehörten als Wohnungen, die zur Miete angeboten wurden, aber dafür im Durchschnitt mehr Zimmer und eine größere Wohnfläche hatten.

³⁴ n ist die Anzahl der Beobachtungen (auch Fallzahl genannt)
Stadt Greven

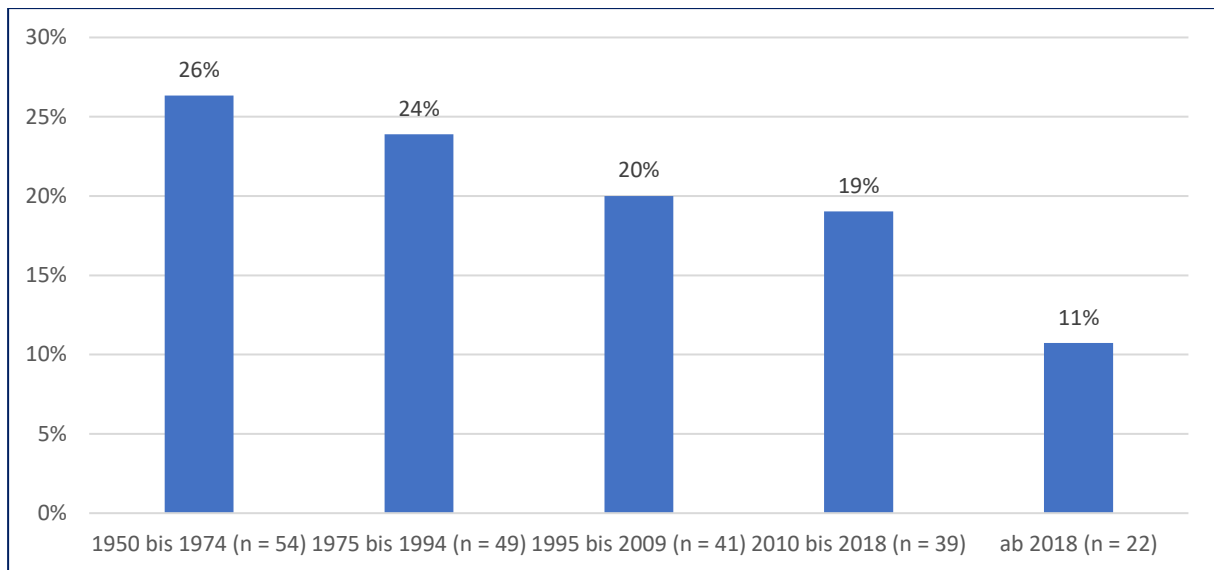


Abbildung 13: Anzahl der annoncierten Mietwohnungen nach Baujahr; eigene Erhebung

Die zum Kauf angebotenen Häuser (n= 68) hatten am häufigsten eine Wohnfläche von mehr als 160 m² (43 %), folgend von der Kategorie 121m² bis 140m² (25 %). 33 % der zum Kauf angebotenen Häuser hatten 5 bis 5,5 Zimmer, die zweitgrößte Kategorie waren 6 bis 6,5 Zimmer mit 24 %. Insgesamt wiesen 76 % der zum Kauf angebotenen Häuser eine Zimmeranzahl von 4 bis 6,5 Zimmer auf. 24 % waren Einfamilienhäuser mit 7 bis 10,5 Zimmern. Am häufigsten wurden Einfamilienhäuser aus den Baujahren 1975 bis 1994 angeboten (29 %), folgend von den Baujahren 1950 bis 1974 (18 %) und 1975 bis 1994 (17 %). Zur Miete angebotene Einfamilienhäuser (n = 18) wiesen leicht abweichende Ergebnisse auf. So wurden am häufigsten Häuser in der Größenkategorie 121 m² bis

140 m² zur Miete angeboten (33 %), dicht gefolgt von 141 m² bis 160 m² (28 %) und über 160 m² (28 %). 50% der zur Miete angebotenen Einfamilienhäuser enthielten 5 bis 5,5 Zimmer, folgend von 4 bis 4,5 Zimmer (28 %). Auch waren die zur Miete angebotenen Häuser im Durchschnitt neuer als die zum Kauf angebotenen Häuser. Zu 40 % wurden Häuser zur Miete angeboten, die in den Jahren 2010 bis 2018 gebaut wurden, folgend von 20 % in den Jahren 1975 bis 1994. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Häuser, die zur Miete angeboten wurden, neuer waren, im Schnitt weniger Zimmer hatten und eine geringere Wohnfläche aufwiesen.

7 Wohnen im Alter

Ein weiterer Punkt im Handlungsprogramm ist das Wohnen im Alter. Der Anteil an über 60-Jährigen wird in Greven aufgrund der demografischen Entwicklung bis 2035 um ca. 34 % anwachsen. Ein barrierefreies Wohnumfeld ist nicht nur für Personen im Alter, sondern auch für mobilitätseingeschränkte Personen jeder Altersgruppe von großer Bedeutung. So wird die Selbständigkeit erhalten und Erledigungen des alltäglichen Lebens können ohne bzw. mit geringer Hilfe anderer durchgeführt werden. Die Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnen ist zentraler Bestandteil bei der Unterstützung des Generationenwechsels. Im Jahr 2021 wurde ein Fragebogen im Projekt

„Gut alt werden in Greven“ an ca. 2.500 Personen über 60 Jahren in Greven verschickt. Die Rücklaufquote betrug rund 30 %. Das Erhebungsinstrument basiert weitestgehend auf Grundlage eines Fragebogens der Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V./Institut für Gerontologie an der TU Dortmund zur Befragung der Bevölkerung ab 60 Jahren, welcher an die Stadt Greven und die entsprechenden thematischen Ausrichtungen des Sachlichen Teilplans Alter angepasst wurde.

Relevante Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

7.1 Allgemeine Angaben

57% der Befragten waren Männer, 43 % waren Frauen. Somit sind Frauen der Altersgruppe unterrepräsentiert und Männer überrepräsentiert. Tatsächlich besteht die Bevölkerung in der Altersgruppe 60+ aus 54 % Frauen und 46 % Männern.

Die Befragten gehörten zu 23% der Altersgruppe 60 bis 64 Jahre an. Zu gleichem Anteil gehörten sie der Altersgruppe 65 bis 69 Jahre an. 19 % waren 70 bis 74 Jahre alt, 13 % 75 bis 79 Jahre, 14 % 80 bis 84 Jahre und 8 % waren 85 Jahre alt und älter.

Die Zusammensetzung der Altersgruppen ist repräsentativ für Greven.

54 % lebten zum Befragungszeitraum im Stadtteil Rechts der Ems, 20 % im Stadtteil Links der Ems, 18 % in Reckenfeld, 3 % in den Bauerschaften und 5 % in Gimfte. Die Stadtteile Rechts der Ems, Links der Ems und Gimfte sind an der Gesamtbevölkerung verglichen leicht überrepräsentiert, wohingegen Reckenfeld und die Bauerschaften leicht unterrepräsentiert sind.

7.2 Angaben zum Wohnraum

Drei Viertel der Befragten lebten seit mehr als 25 Jahren bzw. seit ihrer Geburt in Greven. Ein weiteres Zehntel lebten zum Zeitpunkt der Befragung zwischen 10 und 25 Jahre in Greven. Die wenigsten lebten weniger als ein Jahr in Greven. 66% der Befragten wohnten im Eigentum und 33% zur Miete. Der Rest der Befragten gaben „Sonstiges“, wie z.B. Wohnrecht.

Die meisten Personen über 60 Jahren in Greven lebten zum Zeitpunkt der Befragung in einem Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses (ca. 60 %).

Ca. 5 % der Befragten lebten in einer betreuten Wohnform, 2 % lebten in einer Senioreneinrichtung.

Ein Viertel der Befragten gaben an, dass sie alleine in ihrer Wohnung leben würden. Insgesamt wurde zu über 90% angegeben, dass in der Wohneinheit alleine oder zu zweit gelebt wird. Diejenigen, die angaben, dass sie mit einer Person oder mehr zusammenleben würden, gaben zu ca. 95 % die/den Ehepartner*in bzw. Lebenspartner*in an.

Am häufigsten wurde angegeben, in einer Wohneinheit mit vier bzw. fünf Zimmern zu leben (ca. 38 %). 34 % gaben an, in einer Wohneinheit

mit mehr Zimmern zu leben, der Rest lebte in 3,5 oder weniger Zimmern

Die meisten befragten Personen lebten auf einer Wohnfläche von zwischen 80m² und 140 m². Die wenigsten Personen lebten auf über 170m² bzw. unter 50 m². Der Mittelwert lag bei 109m², der Median bei 95m².

7.3 Barrierefreiheit

24,3 % der Befragten lebten in einem zumindest teilweise barrierefreien Wohnraum. Diese barrierefreien Maßnahmen beinhalten hauptsächlich die Bereiche Dusche und Bad (34 % und 32 %). Weitere angegebene Maßnahmen waren u.a. Einbau eines Treppenlifts, einer Rollstuhlrampe, Umbauten von Türen und WCs. Weitere Maßnahmen, waren bspw. Installation von Haltegriffen am Bett, Erhöhung von Terrassen usw. Barrierefreie Maßnahmen, die am seltensten genannt wurden, waren u.a. ein Aufzug oder extrabreite Türen.

Im Durchschnitt weisen die Wohnungen der Befragten drei Merkmale der Barrierefreiheit auf. Am meisten werden bodengleiche Duschen, behindertengerechter PKW-Stellplatz und Lichtautomatik im Wohnraum genannt, gefolgt von Fahrstuhl bzw. Treppenlift und Nichtvorhandensein von Treppen zur Haustür.

7.4 Wohnen in der Zukunft

Ein großer Anteil (84 %) der Befragten wollen dauerhaft in Greven wohnen und auch in ihrem derzeitigen Ortsteil bleiben.

Ungefähr 10 % gaben an, dass sie konkrete Umzugspläne innerhalb der nächsten fünf Jahre haben. Personen, die konkrete Umzugspläne haben,

16% der Befragten leben in einem Gebäude der Baualtersklasse F. Dies bedeutet, dass das Gebäude zwischen 1969 und 1978 gebaut wurde. Am zweithäufigsten lebten Personen in der Baualtersklasse G (1979 bis 1983), gefolgt von der Baualtersklasse H (1984 bis 1994). In der Baualtersklasse A (vor 1859) lebten die wenigsten Personen.³⁵

Im Gesamtdeutschen Kontext haben 85% der Seniorenhaushalte keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Nur 2 % der Seniorenhaushalte erfüllen alle Merkmale des barrierefreien Wohnens.³⁶

Der am häufigsten genannte Grund, warum keine barrierefreien Maßnahmen durchgeführt wurden, war, dass sich die Frage noch nicht gestellt wurde (ca. 63%). 9% kreuzten an, dass sie das Thema unbewusst nicht berücksichtigt haben, wohingegen 3 % sich bewusst gegen eine Barrierefreiheit entschieden haben. Für 9% waren es finanzielle Gründe, 7% haben keine Möglichkeit gehabt, Maßnahmen umzusetzen, Weitere 7 % sahen die Räumlichkeiten als ungeeignet an und 2% hatten keine Informationen in Reichweite.

können sich am ehesten vorstellen, in eine Wohnung mit 2 bis 3,5 Zimmern zu ziehen (78%).

Die Hauptursache für Umzugspläne ist das Nichtvorhandensein von Barrierefreiheit (45 %). Weitere 32 % empfinden ihren Wohnraum als zu groß, 24 % geben familiäre Gründe an. Auch, dass der

³⁵ vgl. IWU (2015): Deutsche Wohngebäudetypologie: Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden, S. 9, 10, 11

³⁶ Destatis (2019): Zahl der Woche Nr. 50 vom 10. Dezember 2019, online verfügbar: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2019/PD19_50_p002.html?jsessionid=E6CFBE5D3BE39C0033AF9A99B6F7D96B.live731; letzter Zugriff am 12.11.2021

Garten aufgegeben werden soll oder sich ein Balkon gewünscht wird, sind Gründe, die von 19 % und 16 % der Befragten angegeben werden. Die Gründe mit dem wenigsten Zuspruch sind berufliche Gründe (1 %), Aufgabe des Balkons (1 %) und zu kleiner Wohnraum (4 %).³⁷

Bei der Frage, wie wichtig vorgegebene Kriterien der Wohnsituation im Alter empfunden werden, bekamen den größten Zuspruch die Kriterien der Selbständigkeit in den eigenen vier Wänden (sehr wichtig = 89 %), ein sicheres Wohnumfeld (sehr wichtig = 75 %) und kurze Wege zum Einkaufen (sehr wichtig = 72 %).

Für den Fall, dass in der Zukunft eine Pflegebedürftigkeit eintritt, wünschen sich 55 % der Befragten, dass sie in ihrer bisherigen Wohnung bzw. ihrem bisherigen Haus bleiben können. 48 % könnten

sich auch eine Wohnung mit Serviceleistungen vorstellen. 23 % können sich eine barrierefreie Mietwohnung und 22 % Mehrgenerationenwohnen vorstellen. Am wenigsten können sich die Befragten Pflegewohngruppen bzw. Pflegehausgemeinschaften (6 %) bei Pflegebedürftigkeit vorstellen, gefolgt von zu den Kindern bzw. Verwandten zu ziehen (11 %).³⁸

Aufgrund der Antworten der Befragung können Rückschlüsse auf die Wohnsituation, die Bedarfe und Wünsche getätigt werden.

Die verschiedenen Teilbereiche aus dem Fragebogen werden im Sachlichen Teilplan Altern aufgegriffen. Weitere Themen des Fragebogens waren zu Mobilität, Freizeit, Ehrenamt sowie Unterstützung und Hilfe.

³⁷ Hier konnten Mehrfachantworten angegeben werden. Daher summieren sich die Antworten nicht auf 100%.

³⁸ Hier konnten Mehrfachantworten angegeben werden. Daher summieren sich die Antworten nicht auf 100%.

8 Handlungsprogramm

Wohnungspolitische Aufgaben der Stadt Greven sollten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels bearbeitet werden. Im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Greven (2017) wurden da-

für Strategien, Instrumente und Maßnahmen formuliert.³⁹ Anders als im Wohnungsmarktbericht der Stadt Greven 2020 werden die Maßnahmen in einer Tabelle dargestellt und nicht ausführlich in Unterkapiteln erläutert.

Tabelle 6: Handlungsfelder mit ihren Maßnahmen aus dem Handlungskonzept Wohnen (2017)

Handlungsfeld: Umgang mit Wohnbauflächen und Neubauvorhaben		
Maßnahme	Anmerkung	Bearbeitungsstand
Wohnungsangebot für alle Zielgruppen stärken. Breit gefächertes Neubauangebot schaffen	<p>Im Neubaugebiet Wöste wurde Ende 2020 der vierte Bauabschnitt freigegeben. Im Gesamtgebiet können nur noch ungefähr 100 Wohneinheiten bis 2025 im EFH-Segment entstehen.</p> <p>In der Ortsmitte Reckenfeld sollen bis zum Jahr 2027 ca. 155 Wohneinheiten geschaffen werden, wovon 40 im EFH-Segment entstehen werden.</p> <p>Links der Ems können im Bereich Mühlenstraße, Aldrufer Weg und Nordwalder Straße bis zum Jahr 2024 bis zu 205 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.</p> <p>Rechts der Ems können bis zum Jahr 2024 weitere 61 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Davon wird ein Teil im barrierefreien Sektor mit Pflegewohnungen entstehen.</p> <p>Bis 2027 werden 76 % des geplanten Neubauangebotes im Geschosswohnungsbau entstehen und 24 % im Einfamilienhaussektor. Somit wird die Empfehlung aus dem Handlungskonzept Wohnen (2017), zwei Drittel des Neubauangebotes im Geschosswohnungsbau zu realisieren, übertroffen.</p>	Daueraufgabe

39 vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum, S. 65 ff.

<p>Anpassung des Wohnbestandes und des Wohnumfelds an die Bedürfnisse einer alternierenden Gesellschaft</p>	<p>Die Thematik des barrierefreien Bauens ist mit Inkrafttreten des Baurechtsmodernisierungsgesetz Bau-ModG NRW seit dem 01.01.2019 geregelt. Darin heißt es im § 49 (1):</p> <p>„In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“</p> <p>Zur Erläuterung bedeutet im Sinne dieses Gesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m, ▪ Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jw. nicht mehr als 400 m², ▪ Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude <p>Verschiedene Neubauvorhaben, die speziell an die alternde Gesellschaft gerichtet sind, wurden in Greven seit 2020 umgesetzt bzw. sind in Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betreutes Wohnen und Wohngemeinschaft an der Saerbecker Straße 36A ▪ Wohngemeinschaft an der Naendorfstraße 14 ▪ Wohngemeinschaft an der Münsterstraße 71 ▪ Usw. 	<p>Keine Zuständigkeit</p>
<p>Soziale Durchmischung für vielfältige Stadtquartiere fördern</p>	<p>Verweis auf Quotierung</p> <p>Siehe Beschluss und Vorlage 203/2019: Bei allen Bauvorhaben muss der Vorhabenträger mind. 35 % der entstehenden Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum realisieren.</p> <p>Bei Betrachtung der derzeit geplanten Neubauvorhaben könnten bis 2027 ungefähr 115 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen.</p>	<p>Bearbeitet.</p>

<p>Erhalt der Familienfreundlichkeit durch familienfreundliche Wohnungen und Wohnumfelder sowie entsprechender Infrastruktur</p>	<p>Seit 2011 wird das Neubaugebiet „Wüste“ erschlossen.</p> <p>Von den insgesamt 490 Grundstücken im BA 1-3 sind noch 47 Grundstücke fertigzustellen, was 10 % der Gesamtgrundstückszahl ausmacht. Im BA 4 sind 55 von 85 Grundstücken fertigzustellen. Insgesamt sind demnach noch 102 Baugrundstücke fertigzustellen. Die durchschnittliche Personenzahl von 3,49 Personen pro Grundstück weist eine überdurchschnittliche Personenzahl auf.</p> <p>Die Altersverteilung betrachtend sind ca. 17 % der Personen im Gebiet zwischen 0 und 6 Jahre alt. Die größte Gruppe ist die der 40 bis 65-Jährigen mit 28 %. Die geringe Abnahme der 0 bis 6-Jährigen und die Verschiebung der größten Altersgruppen von 27 bis 40 Jahre zu 40 bis 65 Jahre ist signifikant für die Erreichung der Sättigung eines Neubaugebietes. So kommt es in den schon bebauten Bauabschnitten zu einer geringen Alterung der Bevölkerung.</p> <p>Auch das Demografiemonitoring zeigt, dass vor allem auch Familien mit Kindern in den letzten Jahren Greven als Wohnstandort gewählt haben.</p>	<p>In Bearbeitung</p>
<p>Förderung einer Stadt der kurzen Wege: „Innen- vor Außenentwicklung“</p>	<p>Die „Stadt der kurzen Wege“ wird durch die in den letzten Jahren zu beobachtende zentrumsnahe Nachverdichtung mit Wohnraum realisiert. Bspw. entlang der Königsstraße, der Münsterstraße aber auch der Alten Münsterstraße oder im Rathaus-Carrée sind entsprechende Bauvorhaben zu verzeichnen. Die Förderung einer Stadt der kurzen Wege wird zudem durch das Mobilitätskonzept flankiert. Dies entspricht auch den Zielen des Klimaschutzkonzepts. Da-</p>	<p>In Bearbeitung.</p>

	<p>neben spielt auch abseits der Ortsmitten insbesondere die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu Fuß eine erhebliche Rolle. Insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) benennt die „Einhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung“ sowie eine fußläufig erreichbare Grundversorgung und die „Verkürzung der Wege“ als wesentliche Ziele des Konzepts. Hier sei speziell auch auf die aktuell anstehende Stärkung der Versorgungsstruktur im Grevener Süden und Westen verwiesen: Siehe: Vorlage 175/2019 Vorlage 44/2020 Vorlage 95/2020</p> <p>Nicht nur für Familien mit Kindern sind kurze Wege wichtig, sondern auch für mobilitätseingeschränkte Personen.</p>	
<p>Neubau- und Bestandsentwicklung im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung umsetzen</p>	<p>Um im Neubausektor energetische Standards zu realisieren, die über den gesetzlichen Vorgaben liegen, können sowohl in der Bauleitplanung als auch beim Verkauf städtischer Grundstücke verschiedene Auflagen zur Energieeffizienz und zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung formuliert werden. Zusätzliche Angebote zur Energieberatung unterstützen bei Entscheidungen für energieeffizienten und nachhaltigen Neubau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Stadtplanung werden bei der Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen aufgenommen. Aktuelle Beispiele sind die energetischen Vorgaben für das Baugebiet „Ortsmitte Reckenfeld“ und das „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“. 	<p>Kontinuierliche Umsetzung, in Bearbeitung.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Für Bestandsgebäude werden in Kooperation mit dem Kreis Steinfurt und der Verbraucherzentrale regelmäßige Beratungen, Aktionen und Informationsveranstaltungen angeboten. 	
Strategien, Instrumente, Maßnahmen		
<i>Maßnahme</i>	<i>Anmerkung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>
Entwicklung einer Grevenener Baulandstrategie	Derzeit wird ein Konzept zur sozialgerechten Bodennutzung im Fachbereich 5 der Stadt Greven bearbeitet. Die „sozialgerechte Bodennutzung Greven“ wurde im September dem HFWA mit Vorlage 170/2022 vorgelegt.	In Bearbeitung.
Konzeptvergabe einführen und planungsrechtliche Instrumente ausschöpfen	Am 24.06.2020 wurde die Richtlinie der Stadt Greven für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung beschlossen.	Bearbeitet.
Nachverdichtungspotenziale identifizieren und nutzen	Derzeit wird das räumliche Stadtentwicklungskonzept bearbeitet, in dem Nachverdichtungspotenziale identifiziert werden sollen.	In Bearbeitung.
Städtebauliche Qualität und bedarfsgerechten Neubau durch Wettbewerbe sichern	Dies ist in den letzten Jahren geübte Praxis, siehe Vorgehen der Ortsmitte Reckenfeld (Vorlage 137/2019), aber auch Vorlage 272/2019 zur Gestaltung des Rathausplatzes.	In Bearbeitung.
Fokus auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern setzen	Bis 2027 ist geplant, dass 76 % des Neubauangebotes im Geschosswohnungsbau entsteht und 24 % im Einfamilienhaussektor. Somit wird die Empfehlung aus dem Handlungskonzept Wohnen (2017), zwei Drittel des Neubauangebotes im Geschosswohnungsbau zu realisieren, übertroffen → siehe Maßnahme: „Wohnungsangebot für alle Zielgruppen stärken. Breit gefächertes Neubauangebot schaffen“	Daueraufgabe.

Qualifizierung der Wohnungsbestände		
<i>Maßnahme</i>	<i>Anmerkung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>
<p>Die Stadt Greven beteiligt sich seit 2008 am European Energy Award, einem Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsverfahren für die kommunale Energiearbeit. Zur Durchführung des eea-Prozesses wurde ein Energieteam aus Mitgliedern der Verwaltung, der Technischen Betriebe TBG und der Stadtwerke Greven gebildet. Der eea-Maßnahmenplan enthält die geplanten und initiierten Maßnahmen in den für die kommunale Klimaschutzarbeit relevanten sechs Handlungsfeldern (Entwicklungsplanung und Raumordnung, Kommunale Gebäude und Anlagen, Ver- und Entsorgung, Mobilität, interne Organisation, Kooperation und Kommunikation). Der Maßnahmenplan wird jährlich fortgeschrieben und politisch beschlossen. Bei Erreichen definierter Standards werden die Auszeichnungen European Energy Award Silber bzw. European Energy Award Gold verliehen. Durch das Engagement des Energieteams und der Fachabteilungen konnten zahlreiche Maßnahmen initiiert und umgesetzt werden. Für ihre erfolgreiche Energiearbeit wurde die Stadt Greven 2010 mit dem European Energy Award Silber und 2013, 2016 und 2020 mit dem European Energy Award Gold ausgezeichnet.</p> <p>Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit vom 12.05.2022 wird die Stadt Greven das Klimaschutzziel des Kreises Steinfurt zur Klimaneutralität bis 2040 unterstützen und ein entsprechendes Handlungsprogramm erarbeiten. Hierzu erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung zum Klimaschutz im September 2022. Das Handlungsprogramm Klimaneutralität wird als Sachlicher Teilplan des Stadtentwicklungskonzeptes dokumentiert und vom Rat der Stadt Greven beschlossen.</p>		
<p>Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Modernisierung des Wohnungsbestands</p>	<p>Die Stadt Greven ist noch kein aktiver Akteur auf dem Wohnungsmarkt mit einem nennenswerten Wohnungsbestand und kann daher derzeit nur beratend tätig werden. Im Jahr 2022 wurde die städtische Wohnungsbau-gesellschaft gegründet. Das bedeutet, dass in den nächsten Jahren ein Bestand an Wohnungen hinzukommen kann und wird.</p> <p>Private Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand werden durch Informations- und Beratungsangebote gefördert, u.a. jährliche Thermografie-Aktion, Energieberatung der Verbraucherzentrale im Rathaus.</p> <p>Zudem ist die Stadt Greven Mitglied im Verein energieland2050 e.V. des Kreises Steinfurt. Unter der Marke „Haus im Glück“ verfolgt der Verein u.a. das Ziel, die energetische Sanierungsquote privater Wohngebäude zu steigern.</p>	<p>Bedingte Zuständigkeit.</p>
<p>Energetische Erneuerung von Wohnungsbeständen</p>		
<p>Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel als Beitrag zum Klimaschutz</p>		

Energetische Standards im preisgebundenen Wohnungsbau berücksichtigen	Die Stadt Greven hat im Jahr 2022 eine „Kommunale Wohnungsgenossenschaft Ortsmitte Reckenfeld e.G.“ gegründet. Somit wird dieses Thema zukünftig bearbeitet werden.	In Bearbeitung.
Zusammenarbeit der Akteure im Quartier fördern	Die Stadt Greven beteiligt sich regelmäßig an gemeinsamen Aktionen und Veranstaltungen mit der Marke „Haus im Glück“. Ein mögliches Instrument, um diesen Baustein zu bearbeiten wäre z.B. das Förderprogramm KfW 433, aktuell ist nicht geplant sich mit einem Greven Quartier daran zu beteiligen.	Noch nicht bearbeitet.
Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens		
<i>Maßnahme</i>	<i>Anmerkung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>
Neubau bedarfsgerechter öffentlich geförderter Wohnungen	Verweis auf Quotierungsregel: Siehe Beschluss und Vorlage 203/2019: Bei allen Bauvorhaben muss der Vorhabenträger mind. 35 % der entstehenden Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum realisieren.	Bearbeitet.
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen mithilfe einer Quotierung am Neubau sichern		
Instrument der mittelbaren Belegung nutzen	Die Stadt Greven macht vom Benennungsrecht und Erstbelegungsrecht Gebrauch.	Daueraufgabe.
Flexible Nutzungsmöglichkeiten beim Neubau preiswerten Wohnraums berücksichtigen	Die Stadt Greven hat in ihrer im Jahr 2022 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft noch keinen nennenswerten Wohnungsbestand und kann daher für ihre Bürger*innen derzeit nur beratend tätig sein.	In Bearbeitung.
Preiswerte, seniorengerechte Wohnungen im Bestand erhalten bzw. barrierefrei anpassen	Die Stadt Greven hat in ihrer im Jahr 2022 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft noch keinen nennenswerten Wohnungsbestand und kann daher für ihre Bürger*innen derzeit nur beratend tätig sein.	In Bearbeitung bzw. keine Zuständigkeit.
Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung	Es werden individuelle Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften bzw. Privatanbietern auf Anfrage geführt.	In Bearbeitung.

des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	Zudem werden Investoren im Rahmen von Gesprächen im Planungsamt dahingehend beraten.	
Runder Tisch – „Soziale Wohnraumversorgung“	Wurde in Vorbereitung auf die Erstellung der Vorlage 203/2019 durchgeführt. Wird bei konkretem Bedarf und Fragestellungen wieder aufgegriffen, ist jedoch derzeit nicht als Dauerinstitution eingerichtet.	Bearbeitet.
Stärkung der Familienfreundlichkeit		
<i>Maßnahme</i>	<i>Anmerkung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>
Bereitstellung von Bauland/Neubau von Eigenheimen	<p>Seit 2011 wird das Neubaugebiet „Wüste“ bebaut. Von den insgesamt 490 Grundstücken im BA 1-3 sind noch 47 Grundstücke fertigzustellen, was 10 % der Gesamtgrundstückszahl ausmacht. Im BA 4 sind 55 von 85 Grundstücken fertigzustellen. Insgesamt sind demnach noch 102 Baugrundstücke fertigzustellen (Stand Februar 2021).</p> <p>In der Ortsmitte Reckenfeld könnten bis 2025 155 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 40 im Einfamilienhaussektor (siehe Vorlage 137/2019: Ortsmitte Reckenfeld).</p> <p>Im Bereich der Dansenbörger Heide könnte ein neues Plangebiet entstehen. Diese Fläche wurde in die Landesinitiative „Bauland an die Schiene“ eingebracht. Die Rahmenplanung wurde hierzu im AS im Jahr 2022 vorgestellt (siehe Vorlage 83/2022).</p> <p>Auch könnten in Schmedehausen bis zu 10 weitere Wohneinheiten auf einer Fläche von 1,5 ha entstehen (siehe Vorlage 61/2022).</p>	In Bearbeitung.
Neubau von familiengerechten Mietwohnungen.	In der Ortsmitte Reckenfeld könnten bis zum Jahr 2027 ca. 115 Wohneinheiten im MFH Segment geschaffen werden (Vorlage 137/2019).	In Bearbeitung.

	<p>Links der Ems können im Bereich Mühlenstraße, Aldruper Weg und Nordwalder Straße bis zum Jahr 2024 bis zu 205 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen (siehe Vorlagen 85/2020 und 3/2020).</p> <p>Rechts der Ems können bis zum Jahr 2024 weitere 61 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Davon wird ein Teil im barrierefreien Sektor mit Pflegewohnungen entstehen (siehe u.a. Vorlage 8/2022).</p>	
Wohnen im Alter		
<i>Maßnahme</i>	<i>Anmerkung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>
Wohnraumanpassung im Bestand unterstützen	<p>Mit der Gründung der Wohngenossenschaft Ortsmitte Reckenfeld e.G. könnte die Stadt Greven tätig werden. Andernfalls kann die Stadt Greven beratend für ihre Bürger*innen tätig werden bzw. können sich Bürger*innen auf den Seiten des Kreises Steinfurt umfassend über das Thema informieren.</p> <p>Personen, die nach dem SGB XI pflegebedürftig sind, können wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bei den Pflegekassen beantragen. Im SGB XI § 40 Abs. 4 heißt es: „Die Pflegekassen können subsidiär finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen gewähren, beispielsweise für technische Hilfen im Haushalt, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird.“</p> <p>Zusätzlich berät der Kreis Steinfurt über alle Fragen des Wohnens im Alter. Beratungselemente sind beispielsweise eine persönliche Beratung</p>	In Bearbeitung bzw. keine Zuständigkeit.

	<p>über die barrierefreie und senioren-gerechte Gestaltung der Wohnung, Planungen sinnvoller Anpassungen, Informationen zu Finanzierungsmög-lichkeiten und Unterstützung bei der Antragstellung. Unter www.wohnungsanpassung-bag.de können wei-tere Informationen zu Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Alter gefunden werden.</p> <p>Die KfW gewährt Fördermittel für die Bestandsentwicklung im Rahmen der Programme „Energieeffizient Sanie-ren“ und „Altersgerecht umbauen“ in Form von Investitionszuschüssen. Dies gilt auch für den Kauf von umgebautem Wohnraum.</p>	
Schaffung von altersgerech-tem Wohnraum	Es sei auf folgende Vorlagen hinzu-weisen:	In Bearbeitung
Angebot an altersgerechtem Wohnraum auch qualitativ ausweiten	<p>Vorlage 209/2021: Profanierung der Marienkirche → Zwei Wohngruppen mit je 11 Wohneinheiten.</p> <p>Vorlage 70/2020: Ecke Saerbecker Straße/ Antoniusstraße → Tages-pflege, Wohngruppen für Menschen mit Demenz und altersgerechte Woh-nungen</p> <p>Vorlage 101/2019: Het Nieland im Bereich des Bahnübergangs zur Gu-tenbergstraße → Wohnanlage für be-treutes Wohnen</p>	

9 Fazit und Ausblick

Ein Monitoring über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung schafft Transparenz von demografischen Zuständen und Entwicklungen. Die in diesem Zusammenhang gesammelten Daten dienen als Grundlage für die Haushaltsvorausberechnungen und die Ableitung von Wohnbedarfen, die für das Aufzeigen zukünftiger Entwicklungen unter bestimmten Annahmen wichtig sind. Dabei liefern die Prognosen keine exakten Vorhersagen, da sie sehr empfindlich gegenüber Schwankungen, künftigen Ereignissen, aber auch politischen Entscheidungen sind. Die weitere Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Zusammensetzung der Haushalte hängt von den zukünftigen Wanderungs- und Geburtensalden ab. Insbesondere die Wanderungsbewegung wird durch Faktoren beeinflusst, die nur bedingt kontrollierbar und deswegen nicht exakt vorhersagbar sind. Beeinflussende Faktoren können beispielsweise der verfügbare Wohnraum sein. Ist mehr bezahlbarer Wohnraum vorhanden, ziehen auch mehr Personen nach Greven. Sind mehr bezahlbare Baugrundstücke vorhanden, werden mehr Familien nach Greven ziehen. Die aufgestellten Prognosen liefern daher Orientierungswerte, die fachplanerisch zu bewerten sind. Darüber hinaus ist herauszustellen, dass Wohnbedarfsberechnungen von politischen Zielen abweichen können.

Vorausberechnungen sind lediglich „Wenn-Dann-Analysen“, deren Belastbarkeit u.a. mit trendumkehrenden Einflüssen abnimmt.

Greven weist aktuell einen positiven Geburten- und Wanderungssaldo auf, der im Jahr 2020 auf einem bisherigen Tiefpunkt lag. Der Anstieg der Bevölkerung ab 55 Jahren scheint gesichert, die Entwicklung der minderjährigen Bevölkerung wird maßgeblich durch den zukünftigen Wanderungssaldo beeinflusst. Gerade die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollumfänglich absehbar und müssen in den kommenden Monaten und Jahren berücksichtigt werden. Das zeigt auch, dass insbesondere die Wanderungsbewegungen durch

Faktoren beeinflusst werden, die nur bedingt kontrollierbar und deswegen nicht exakt vorhersagbar sind. Durch das derzeitige Zuwandern von ukrainischen Flüchtlingen könnten die Bevölkerungsvorausberechnungen nach oben korrigiert werden und die Bedarfsberechnungen wieder vermehrt ansteigen. So stehen bspw. lokal induzierte Bedarfe einer rückläufigen Gesamtbevölkerung in Deutschland, aber auch in Westeuropa gegenüber. Wachstum in Greven findet also nur auf Kosten anderer Regionen statt. Dies bedeutet zum einen, dass neben dem verfügbaren Wohnraum gerade auch die Qualität des Wohnens und der Stadt insgesamt zunehmend an Bedeutung gewinnt. Zum anderen bedeutet dies, dass neben der Zuwanderung bzw. der Wanderung insgesamt mehr und mehr die natürliche Entwicklung und damit die Alterung der Gesellschaft das prägende Merkmal der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes sein werden.

Anhand ausgewiesener Baugrundstücke oder durch Nachverdichtungsmaßnahmen könnten Grundstücke für Familien frei werden. Auch durch einen Generationenwechsel, der in „älteren“ Siedlungsbereichen, wie Gimfte und den Bauerschaften, aber auch in Wohnbaugebieten wie Stockkamp oder Wentrup Ost, in den nächsten Jahren vorstättengehen wird, gibt es Potenzial sowohl für eine Verjüngung der Stadt Greven als auch eine Nachnutzung im Sinne „Jung kauft Alt“. Innerhalb eines Schwankungskorridors besteht somit für Greven ein weiteres Wachstumspotenzial. Gleichzeitig ist aber auch mit einer Alterung der Gesellschaft zu rechnen sowie mit einem Zuwachs an älteren Einpersonenhaushalten. Dabei verlaufen die demografischen Trends nicht in allen Ortsteilen identisch. Wo in Teilen der Stadt mit einer Zunahme der Bevölkerung und der Haushalte zu rechnen ist, so wird in anderen Teilen von einer Schrumpfung ausgegangen. Was alle Stadtteile gemeinsam haben, ist der Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten und die Verringerung der anderen Haushaltsgrößen. So sollte der Fokus auf dem Ausbau von barrierefreien Wohnungen

im MFH-Segment liegen. Insbesondere gilt es dabei, den Wohnbestand und das Wohnumfeld an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen, sodass vor allem barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, um die Autonomie der Menschen noch bis in die Hochaltrigkeit fördern. Daran knüpft auch die Förderung einer Stadt der kurzen Wege im Sinne der „Innen- vor Außenentwicklung“ an. Zudem gilt es, die soziale Durchmischung für vielfältige Stadtquartiere zu fördern und den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben.

Mithilfe des Handlungskonzepts Wohnen konnten im Jahr 2017 Leitlinien festgesetzt werden,⁴⁰ die bis zum heutigen Zeitpunkt in großen Teilen bereits bearbeitet wurden bzw. sich in Bearbeitung befinden. Beispielsweise sollte das Wohnangebot für alle Zielgruppen gestärkt werden. Dieses Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen (2017) floss in den letzten Jahren in die Planungen der

Verwaltung ein, wie anhand der Beispiele Ortsmitte Reckenfeld, des Rahmenplans Nordwalder Straße, des Rahmenplans Mühlenstraße oder des Rahmenplans Dansenbörger Heide gezeigt werden kann. Mit der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft durch die Stadt Greven verschieben sich die Kapazitäten und Prioritäten weg von der rein beschriebenen strategischen Ausrichtung hin zu einer markt-gerichteten Ausrichtung als Akteurin auf dem Wohnungsmarkt.

Eine große Herausforderung und ein Schwerpunkt der kommenden Jahre wird sein, das Spannungsverhältnis Innen- zu Außenentwicklung auszutarieren. Mithilfe eines räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes wird erarbeitet, wie, wo und mit welchen Mitteln eine nachhaltige Arrondierung des kompakten Siedlungskörpers erfolgen kann und sollte.

⁴⁰vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum, S. 59

Anhang A Glossar

Anhang A: Indikatoren und Faktoren; eigene Darstellung

Bezeichnung	Aussagekraft	Berechnung
Begriffe zum Wohnbedarf⁴¹		
Wohnungsnachholbedarf	Beschreibt den Wert, der misst wie viele Wohnungen für Haushalte im Basisjahr fehlen.	
Wohnungersatzbedarf	Prozentualer Wert von Abgängen von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume.	Hier: 0,14 %
Fluktuationsreserve	Ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen.	Hier: 2,5 %
Neubaubedarf	Entwickelt sich ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung.	
Weitere Begriffe		
Singularisierung	Immer mehr Menschen leben im Alter alleine. Ca. 40 % der Bevölkerung ab 65 Jahre lebt bundesweit in einem Einpersonenhaushalt. 85 % sind Frauen. Grund dafür ist u.a. die höhere Sterbeziffer bei Männern. ⁴²	
Bedarfsgemeinschaften	Die/der Antragsstellende allein wird schon als Bedarfsgemeinschaft bezeichnet. Der Rechtsbegriff wird zusätzlich auf Eheleute, die nicht dauerhaft getrennt sind,	

⁴¹ vgl. InWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Greven. Bochum, S.57

⁴² vgl. Bertelsmann Stiftung (2020): Demografische und sozialstrukturelle Daten. Online verfügbar unter: <https://www.bertelsmannstiftung.de/de/unsere-projekte/sozialplanung-fuer-senioren/handbuch/demografische-und-sozial-strukturelle-uebersicht#:~:text=Singularisierung%20des%20Alters%3A%20Immer%20mehr,weiterhin%20h%C3%B6heren%20Sterbeziffern%20bei%20M%C3%A4nnern;> letzter Aufruf: 15.07.2020

	<p>eingetragene gleichgeschlechtliche Lebenspartner*innen, die nicht dauerhaft getrennt leben oder Personen in einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft angewandt. Zusätzlich gehören zu einer Bedarfsgemeinschaft die Kinder, die im Haushalt leben und unter 25 Jahren alt sind, unverheiratet, erwerbsfähig, aber nicht aus ihrem eigenen Einkommen den Lebensunterhalt bestreiten können.⁴³</p>	
--	--	--

⁴³ vgl. Arbeitsagentur (2020): Bedarfsgemeinschaft. <https://www.arbeitsagentur.de/lexikon/bedarfsgemeinschaft>, letzter Aufruf 21.04.2020

Anhang B Methodik

Die Stadt Greven nutzt seit dem Jahr 2018 das Hildesheimer Bevölkerungsmodell, um kleinräumige Bevölkerungsprognosen auf Basis örtlicher Einwohnerdaten zu erstellen.⁴⁴ Das Bevölkerungsmodell wird bundesweit seit mehr als zwei Jahrzehnten als Arbeitsinstrument für kommunale Planungen eingesetzt und regelmäßig an neue Anforderungen angepasst. Durch die Anwendung des Modells wird es ohne eine aufwändige Datenerhebung ermöglicht, Unterschiede in den kleinräumigen Entwicklungen sichtbar zu machen und anstehende Entscheidungen durch die Erstellung alternativer Prognosen und Planungsvarianten abzusichern.⁴⁵ Die Arbeitsweise des Hildesheimer Bevölkerungsmodells kann im Demografiebericht 2019 der Stadt Greven nachgelesen werden.⁴⁶

Eine Schwierigkeit beim Hildesheimer Bevölkerungsmodell lag bisher darin, dass nicht alle Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen, berücksichtigt werden konnten. So werden Annahmen zu den zukünftigen Bautätigkeiten und Wohnpotenzialen bislang nicht oder nur mittelbar – indem sie sich in dem zurückliegenden Referenzzeitraum bereits abgebildet haben – berücksichtigt. Hierzu gehören die Baulandpotenziale, zukünftige Bautätigkeiten, Nachnutzungspotenziale („Jung kauft Alt“) und Nachverdichtungspotenziale in den Stadtteilen. Mithilfe des „Grevener Bevölkerungsmodells“ können nun Annahmen zu Bautätigkeiten anhand der geplanten Wohneinheiten pro Planungsgebiet differenziert aufgestellt werden und in die Prognosen einberechnet werden. Diese Darstellung macht aber auch deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung auch von politischen

Entscheidungen abhängig ist. Eine Steuerung der quantitativen und qualitativen Bevölkerungsentwicklung ist also machbar und notwendig.

Die Datengrundlagen des Grevener Modells wurden ausführlich im Demografiebericht 2021 der Stadt Greven beschrieben.⁴⁷ Seitdem wurden weitere Modifikationen vorgenommen, sodass nun insgesamt fünf Szenarien berechnet werden können, die die Bautätigkeiten in Greven berücksichtigen. Diese werden im Folgenden beschrieben. Zusätzlich zu den Bevölkerungsdaten, Geburten- und Sterberaten wird eine Zuzugs- und Wegzugsquote (Außenwanderung und Binnenwanderung) angenommen. Zudem wird die Altersstruktur der Neubaubezieher einberechnet. Bei der Neubaubezieherquote kommt es zu einer Differenzierung. Auf der einen Seite werden die durchschnittlichen Neubauten berücksichtigt, die in den vergangenen drei Jahren pro Gebiet stattgefunden haben. Auf der anderen Seite können für einen Zeitraum von 15 Jahren geplante Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und Einfamilienhaussegment eingegeben werden. Zudem wird eingegeben, wie viele Personen im Durchschnitt in den vergangenen drei Jahren in eine Wohneinheit eines Mehrfamilienhauses bzw. Einfamilienhauses gezogen sind. Dies wird als Trend fortgeschrieben.

Folgende Szenarien berechnet das Modell. Das Modell betätigt sich wie das Hildesheimer Bevölkerungsmodell der Kohorten-Komponenten Methode. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Szenarien des Grevener Bevölkerungsmodells, die anschließend erläutert werden.

⁴⁴ vgl. Hildesheimer Planungsgruppe (2019): Kleinräumige Bevölkerungsprognosen und kommunale Planungen. Hildesheim, S. 1

⁴⁵ vgl. Hildesheimer Planungsgruppe (2019): Kleinräumige Bevölkerungsprognosen und kommunale Planungen. Hildesheim, S. 1, 4, 7

⁴⁶ vgl. Stadt Greven (2020): Demografiebericht 2019 der Stadt Greven. S. 3-6

⁴⁷ vgl. Stadt Greven (2021): Demografiebericht 2021 der Stadt Greven. S. 3,4

Anhang B: Übersicht der Szenarien des Greverer Bevölkerungsmodells

Berücksichtigte Komponenten	Grundmodul	Bautätigkeitsszenario 1	Bautätigkeitsszenario 2	Bautätigkeitsszenario 3	Bautätigkeitsszenario 4
Geplante Bautätigkeiten im MFH und EFH Segment auf einen Zeitraum von 15 Jahren	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Zu- und Fortzugsquote	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Diffuse Bebauung von ca. 50 % (auf Basis der Bautätigkeit der letzten drei Jahre)	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja
Durchschnittliche Bebauung der in der Vergangenheit liegenden geplanten Bautätigkeit (auf Basis der letzten drei Jahre)	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein
Abnehmende Gewichtung	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja

Das Grundmodul berücksichtigt die geplanten Bautätigkeiten nach der Methodik, wie sie im Demografiebericht 2021 beschrieben wurde. Zudem wird eine Zu- und Fortzugsquote hinzugerechnet. Die Zu- und Fortzugsquote wird auf Basis der absoluten Zu- und Fortzüge der vergangenen drei Jahre errechnet und wird als relativer Wert von ca. 5 % angenommen. Dieser Wert wird jährlich an die tatsächliche Wanderungsdynamik angepasst. Kurzfristige Trends bleiben mithilfe einer relativen Berechnung im weiteren Sinne unberücksichtigt. Es kommt demnach weder zu einer starken Überschätzung (z.B. Flüchtlingswanderungen im Jahr 2015), aber auch nicht zu einer starken Unterschätzung (z.B. Covid-19 Pandemie) des Wanderungsgeschehens für die Zukunft. Dennoch wird der verstärkte Zuzug von Familien und der verstärkte Wegzug von jungen Erwachsenen im Ausbildungsalter abgebildet.

In jedem folgenden Szenario werden die geplanten **Bautätigkeiten**, die **Zu- und Fortzugsquote** als auch eine **diffuse Bebauung** angenommen. Die geplanten Bautätigkeiten werden als Wohneinheiten eingespielt. Ist ein Projekt in seiner Planung noch nicht so fortgeschritten, dass

konkrete Wohneinheiten abgebildet werden können, kann dieses Projekt nicht berücksichtigt werden bzw. es kann ein Schätzwert angenommen werden. Die Daten der diffusen Bebauung wurden aus der Bautätigkeitsstatistik des Fachdienstes Bauordnung und –beratung der Stadt Greven der letzten drei Jahre erstellt. So konnte festgestellt werden, dass ca. 53 % der Bautätigkeiten in Greven in der Vergangenheit aus keinem Planverfahren stammten, das der Verwaltung bekannt war, sondern diffus im Bestand geschehen war (z.B. durch Füllung einer Baulücke, Abriss und Neubau von Gebäuden, etc.). Diese diffuse Bebauung wird für 15 Jahre angenommen und fußt auf den tatsächlichen absoluten Werten der in den vergangenen drei Jahren gebauten Neubauten. Dabei wird nicht nur das Einfamilienhaussegment in Betracht genommen, sondern auch das Mehrfamilienhaussegment. In diesem Sinne werden Nachverdichtungsvorhaben, „Jung kauft Alt“ usw. berücksichtigt, also Vorhaben, die von Seiten der Verwaltung nicht in einem Planverfahren gesteuert werden.

Bautätigkeitsszenario 1:

In diesem Bautätigkeitsszenario wird stets eine Zu- und Wegzugsquote angenommen, die Geburten- und Sterberate sowie eine diffuse Bebauung.

Im Bautätigkeitsszenario 1 wird zudem die durchschnittliche Bebauung der in der Vergangenheit liegenden Bautätigkeit auf Basis der letzten drei Jahre für die nächsten 15 Jahre angenommen, die in einem Planverfahren bearbeitet wurde. Somit kann das Bautätigkeitsszenario 1 eine Überschätzung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bewirken. Wenn in den drei Jahren vor dem Basisjahr vermehrt Neubauten fertiggestellt wurden, wie z.B. in der Wöste, wirkt sich dies selbstverständlich in einer überschätzenden Art und Weise auf die Berechnungen aus, weil Neubaugebiete mit der Zeit keine Bautätigkeiten mehr erfahren. Wenn keine Neubautätigkeiten in Plangebieten umgesetzt wurden, kann dies einer Unterschätzung beitragen.

Bautätigkeitsszenario 2:

In diesem Bautätigkeitsszenario wird stets eine Zu- und Wegzugsquote angenommen, die Geburten- und Sterberate sowie eine diffuse Bebauung.

Im Bautätigkeitsszenario 2 werden zudem alle Komponenten aus dem Bautätigkeitsszenario 1 verwendet. Der einzige Unterschied besteht darin, dass es zu einer abnehmenden Gewichtung kommt, die der ausklingenden Wanderung des Hildesheimer Bevölkerungsmodells nachempfunden ist. Dies kann einer Überschätzung entgegenwirken.

Bautätigkeitsszenario 3:

In diesem Bautätigkeitsszenario wird stets eine Zu- und Wegzugsquote angenommen, die Geburten- und Sterberate sowie eine diffuse Bebauung.

Das Bautätigkeitsszenario 3 berücksichtigt zudem die Komponenten aus dem Bautätigkeitsszenario 1, mit der Ausnahme, dass die Fortschreibung der durchschnittlichen Bebauung der in der Vergangenheit liegenden Bautätigkeit auf Basis der letzten drei Jahre nicht berücksichtigt wird. Die diffuse Bebauung wird weiterhin verwendet. Auch dies kann eine leichte Überschätzung bzw. Unterschätzung bewirken.

Bautätigkeitsszenario 4:

In diesem Bautätigkeitsszenario wird stets eine Zu- und Wegzugsquote angenommen, die Geburten- und Sterberate sowie eine diffuse Bebauung.

Das Bautätigkeitsszenario 4 berücksichtigt die Komponenten aus dem Bautätigkeitsszenario 3. Der einzige Unterschied besteht darin, dass es zu einer abnehmenden Gewichtung kommt, die der ausklingenden Wanderung des Hildesheimer Bevölkerungsmodell nachempfunden ist.

Die Darstellung der Szenarien des Grevener Bevölkerungsmodells machen deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung auch von politischen Entscheidungen abhängig ist. Eine Steuerung der quantitativen und qualitativen Bevölkerungsentwicklung ist also machbar und notwendig.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung Grevens sich zukünftig in einem Korridor der natürlichen Entwicklung bis hin zu Szenario 1 entwickeln könnte. Eine jährliche Überprüfung der Szenarien mit der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur gehört zu den Aufgaben des Demografiemonitorings, sodass auf Dauer ein bevorzugtes Szenario herausgearbeitet werden kann.

Für die Berechnungen mit dem „Grevener Bevölkerungsmodell“ wurde eine Anzahl von 1,4 Personen pro geplanter Wohneinheit im Mehrfamilienhaussektor und 2,7 Personen pro geplanter

Wohneinheit im Einfamilienhaussektor einbezogen. Dies ergab sich aus der Statistik der Jahre 2019 bis 2021 der Zuzüge/Umzüge in Neubauten in Greven.

Die Wohnbedarfsanalyse orientiert sich generell an der Bevölkerungsvorausberechnung. Um die Haushalte der Stadt Greven darzustellen, wird auf die Daten, die in der Software für das Einwohnermelderegister VOIS eingespeist sind, zurückgegriffen.

Die Methodik der Wohnbedarfsanalyse hat sich seit dem letzten Wohnungsmarktbericht nicht verändert. Der einzige Unterschied besteht darin,

dass seit 2020 mit einer anderen Einwohnermelderegistersoftware gearbeitet wird, durch die ein aussagekräftigerer Datensatz generiert werden kann. Durch die im Einwohnermelderegister hinterlegten Daten kann durch eine Zuordnungsmatrix jeder Person in Greven eine Haushaltsziffer zugeordnet werden. So werden anhand des Alters, des Familienstatus, der Kinderanzahl sowie des Wohnortes die Haushaltsgrößen generiert. Durch die Umstellung der Einwohnermelderegistersoftware von MESO zu VOIS kann nun ein Datensatz generiert werden, der genauere Angaben zu den Bürger*innen in Greven macht. Somit können Fehlerquellen, wie das Überschätzen von Einpersonenhaushalten verringert werden.

