

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	06.07.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Wohnraumbedarf 2020/2035**

Betroffene Produktgruppe

keine

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Ratssitzung 09.02.2017/ Drs-Nr. 4304/2014-2020/ 4350/2014-2020/4353/2014-2020

Sachverhalt:

#### **Ratsbeschluss vom 09.02.2017**

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. aufzuzeigen, in welchem Umfang in der Stadt Bielefeld zusätzlicher Wohnraum bis zum Jahr 2020 benötigt wird (Anzahl der Wohnungsgrößen) und wie dieser unter Beteiligung aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden kann,
2. vorzustellen, wie der dringend benötigte barrierefreie Wohnraum geschaffen werden soll;
3. darzustellen, wie sich die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten in der Zielgruppe der Senioren auswirken wird;
4. den Flächenbedarf für die Raum- und Siedlungsentwicklung konkret bis zur Ratssitzung am 06.07.2017 – zwecks Meldung des langfristigen Bedarfs mit der Zielsetzung 2035 für die bevorstehende Regionalplanaufstellung – zu beziffern;
5. eine Einschätzung abzugeben, mit wieviel zusätzlichen Wohnungen sie bis 2035 rechnet.

#### **Kurzfristiger Ausblick bis 2020**

##### **Zu 1. Bevölkerungsentwicklung/Haushaltvorausberechnung/Wohnraumbedarf**

Die Bevölkerungszahl Bielefelds ist seit der Volkszählung (Zensus) 2011 auf Grund von Wanderungsgewinnen kontinuierlich insgesamt um über 9.000 gestiegen. Ende 2016 hatte die Bevölkerungszahl 336.352 Einwohner erreicht.

Die nachfolgende Modellrechnung der Statistikstelle zu den Haushalten nutzt das so genannte Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Die Ergebnisse der Bielefelder Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2017 werden differenziert nach Stadtbezirken, Geschlecht und Alter mit Haushaltsquoten je Haushaltstyp aus den Basisjahren 2015/2016 hochgerechnet. Die Resultate bis zum Jahr 2020 sind ein Teilergebnis aus dem langfristigen Trend bis 2045. Dabei werden nur demographische Faktoren für die Vorausberechnung der Haushalte einbezogen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Die Anzahl der Privathaushalte steigt unter Annahme der mittleren Variante zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 um 1,5 % bzw. rd. 2.500 Haushalte (s. Tab. 2 im Anhang). Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt minimal ab, wobei insbesondere die Haushalte mit ein oder zwei Personen tendenziell zunehmen und Haushalte mit drei und mehr Personen insgesamt leicht abnehmen.

Die Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte bis 2020 zeigt die möglichen verschiedenen Trends auf:

- Hiernach gibt es nur geringe Veränderungen bei den Haushaltszahlen von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren mit einem Trend zur Singularisierung.
- Die Haushaltszahlen in der Familiengründungsphase zwischen 25 und unter 45-jährigen nehmen bis 2020 um rd. 760 zu. Allerdings steigt hier auch voraussichtlich hauptsächlich die Zahl der Singlehaushalte mit einem Plus von rd. 550. Drei- sowie Vier- und mehr-Personenhaushalte steigen jeweils nur leicht um rd. 100 Haushalte an.
- Aufgrund der Veränderungen bei den 45- bis unter 65-jährigen werden die Zweipersonenhaushalte um rd. 580 Haushalte mehr bei gleichzeitiger Abnahme der Vier- und mehr-Personenhaushalte um rd. 220.
- Die Seniorenhaushalte mit 65- bis unter 80-jährigen nehmen bis 2020 nach der Vorausberechnung um rd. 970 ab. Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte mit Hochbetagten über 80-jährigen voraussichtlich um rd. 2.300 zunehmen, davon rd. 1.400 Einpersonenhaushalte und rd. 750 Zweipersonenhaushalte.

Auf Basis dieser errechneten voraussichtlichen Veränderungen der Haushaltszahlen entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die verschiedenen Zielgruppen von 2017 bis 2020. Zusammen mit der Berücksichtigung der heutigen Marktanspannung und einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ergibt sich somit ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in folgender Größenordnung.

Die tatsächliche Wohnraumnachfrage am Wohnungsmarkt wird durch verschiedene weitere Faktoren, wie die Einkommensentwicklung, Baukosten, Verfügbarkeit von Baugrundstücken oder auch soziale Faktoren, individuellen Bedürfnissen und nicht zuletzt durch gesellschaftliche Trends beeinflusst.

**Tab. 1: Annahme des voraussichtlichen Wohnraumbedarfs 2017 bis 2020**

Wohneinheiten	2017 - 2020	WE p.a.
<b>Seniorenrechte Mietwohnungen* frei finanziert, 1-4-ZKBB</b>	ca. 600	ca. 150
<b>Seniorenrechte Mietwohnungen* öffentlich gefördert, 1-2-ZKBB</b>	ca. 600	ca. 150
<b>Mietwohnungen frei finanziert, 2-5-ZKBB</b>	ca. 800	ca. 200
<b>Mietwohnungen öff. gefördert, 1-4-ZKBB,</b>	ca. 1.200	ca. 300

<b>Miet-EFH</b>		
<b>Eigentumswohnungen</b>	ca. 800	ca. 200
<b>2-5-ZKBB</b>		
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	ca. 1.200	ca. 300
<b>Summe</b>	<b>ca. 5.200</b>	<b>ca. 1.300</b>

\*ambulant betreute Wohnformen

In der Summe ergibt sich nach diesen Annahmen somit ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf von 2017 bis 2020 in der Größenordnung von ca. 4.000 WE in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern errechnet sich aus rd. 200 zusätzlichen Drei- und Vier- und mehr-Personenhaushalten in der Altersklasse von 25 bis unter 45 Jahren bis 2020 und der durchschnittlichen Bautätigkeit in diesem Marktsegment in den letzten 10 Jahren von rd. 250 Wohneinheiten p.a..

Das Verhältnis der Wohnungsbautätigkeit von 20 bis 30 % Eigenheimen zu 70 bis 80 % Geschosswohnungen bilden die Baugenehmigungszahlen im Neubau in Bielefeld bereits seit 2013 ab. Noch vor 10 Jahren machten Eigenheime rd. 50 % der Bautätigkeit in Bielefeld aus.

Zusammen mit Sonderwohnformen für spezielle Zielgruppen, wie z.B. Studierende, Senioren oder Behinderte, ergibt sich bis einschließlich 2020 eine Größenordnung von bis zu 6.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten.

### **Aktuelle Wohnungsbautätigkeit**

Der Bielefelder Wohnungsmarkt reagiert auf die große Nachfrage nach Wohnraum:

2016 hat die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld um 27 % zugenommen. Insgesamt wurden 881 Wohneinheiten fertig gestellt, darunter 579 WE in Mehrfamilienhäusern und 158 Einfamilienhäuser. 100 WE entstanden durch Um- und Ausbauten, 28 WE in Zweifamilienhäusern und 16 WE in Nichtwohngebäuden. Die genehmigten Wohneinheiten erreichten 2016 in Bielefeld einen neuen Höchststand: 1.774 genehmigte WE stellen ein Plus von 30 % gegenüber 2015 dar. Davon sind 1.066 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 261 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 390 WE entstehen durch Genehmigungen im Bereich Umbau/Ausbau. 29 WE wurden in Nichtwohngebäuden genehmigt.

### **Zu 2. Barrierefreies Bauen**

Mit der neuen Bauordnung NRW, die ab 28.12.2017 in Kraft tritt, wird der Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau deutlich zunehmen. Künftig müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen *eines* Geschosses insgesamt barrierefrei sein. In Gebäuden mit vier und mehr Geschossen müssen Aufzüge eingebaut werden und *alle* Wohnungen barrierefrei sein. Diese barrierefreien Wohnungen müssen aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Erst in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen muss mindestens eine der barrierefreien Wohnungen auch rollstuhlgerecht sein; in Gebäuden mit mehr als fünfzehn Wohnungen müssen es zwei Wohnungen sein.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass künftig deutlich mehr barrierefreie Wohnungen entstehen. In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass ab 2018 schätzungsweise ca. 75 bis 80 % der neuen Geschosswohnungen barrierefrei errichtet werden. Die öffentliche Wohnungsbauförderung NRW schreibt bereits seit 1998 eine barrierefreie Bauweise von geförderten Mietwohnungen vor. In Bielefeld wurden so bis heute rd. 3.000 barrierefreie öffentlich geförderte Mietwohnungen fertig gestellt.

### Zu 3. Wohnraum für Senioren

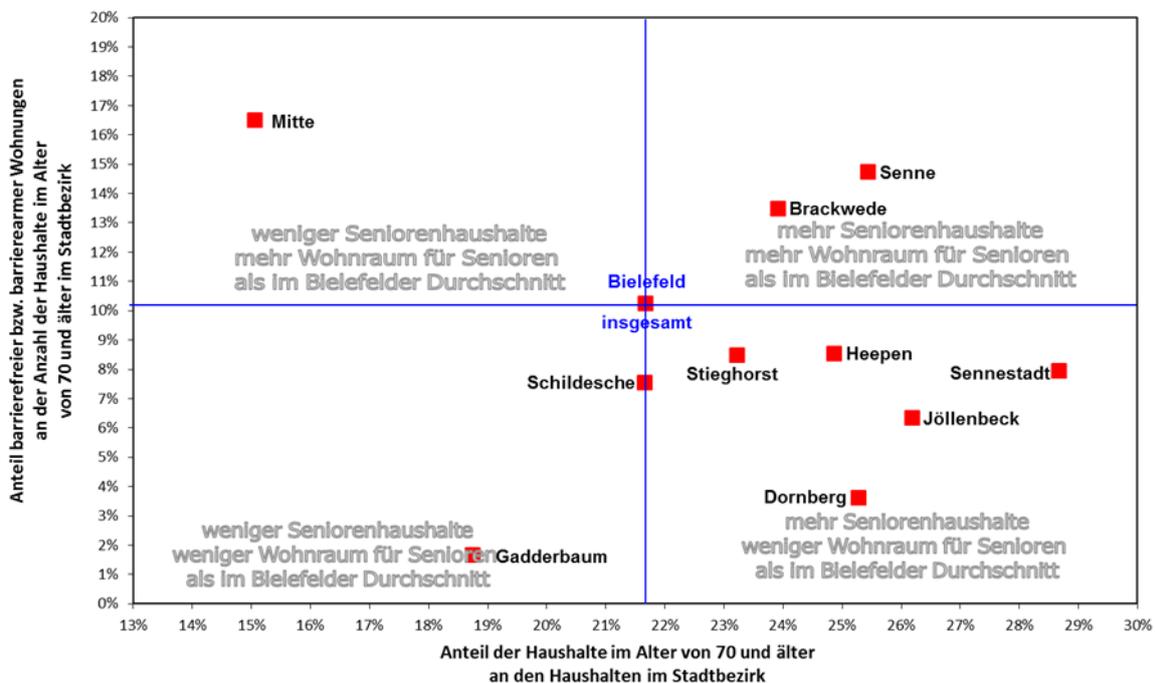
Insbesondere werden Haushalte der Altersgruppe 80+ aufgrund der demographischen Struktur der Bevölkerung mit einer Zunahme von ca. 18 % kurzfristig am schnellsten an Bedeutung gewinnen und somit wird auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen weiter steigen.

43,2 % der Einwohner im Alter von 80 und älter leben aktuell in Einpersonenhaushalten, 42 % in Zweipersonenhaushalten. Aufgrund der demographischen Veränderung werden bis zum Jahr 2020 voraussichtlich rd. 1.400 Personen im Alter 80+ mehr in Einpersonenhaushalten leben als 2016. Außerdem wird es voraussichtlich rd. 750 mehr Zweipersonenhaushalte mit über 80-Jährigen und älteren geben als 2016.

Das Pestel-Institut rechnet in einer bundesweiten Studie mittelfristig mit einem Bedarf von seniorengerechten barrierearmen Wohneinheiten für 20 % der Haushalte mit über 70-jährigen Personen.

In Bielefeld liegt diese Versorgungsquote aktuell nach einer Befragung der Wohnungsunternehmen bei rd. 10 %. Es stehen rd. 1.400 barrierefreie öffentlich geförderte Ein- und Zweiraumwohnungen für Seniorenhaushalte mit WBS zur Verfügung. Außerdem bieten die Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 2.000 barrierearme oder barrierefreie Mietwohnungen für Seniorenhaushalte frei finanziert an.

Dazu kommen diverse neue barrierefreie Eigentums- und Mietwohnungen sowie rd. 3.000 Pflegeheimplätze. In den einzelnen Stadtbezirken differiert der Anteil seniorengerechter Wohnungen an den Seniorenhaushalten weiterhin sehr deutlich und folgt nicht immer dem Anteil dieser Haushalte.



### Realisierung unter Beteiligung aller Akteure am Wohnungsmarkt

Die Genehmigungszahlen des Jahres 2016 zeigen, dass die aufgezeigte Größenordnung für die Folgejahre bis 2020 realisierbar ist unter der Voraussetzung, dass ausreichend Baulandreserven zur Verfügung stehen. Tabelle 4 im Anhang zeigt eine Aufstellung der aktuellen Bebauungspläne.

In den Wohnungsmarktbarometern der letzten Jahre wurden regelmäßig die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland am Bielefelder Wohnungsmarkt von der weit überwiegenden Mehrheit der befragten Akteure als Investitionshemmnis genannt.

Monetäre Faktoren, wie die Kapitalmarktbedingungen, die Kreditvergabe oder auch die Wohnraumförderung des Landes NRW werden von dem Großteil der Befragten dagegen regelmäßig als Anreiz angegeben.

Die Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie die Verteilung der verschiedenen Bau- und Eigentumsformen sind nachfrage- und marktgerecht. Um den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf durchschnittlich 450 WE p.a. zu erhöhen, ist die im November 2016 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene 25%-Quote hilfreich, wirkt sich aber erst mittel- und langfristig aus. Trotzdem bedarf es besonderer Aktivitäten aller Marktakteure und teilweise auch höherer Quoten, um dieses Ziel zu erreichen.

Der **Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035** bietet mit seinem Bausteinkonzept einen idealen Handlungsrahmen, um gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren die mittelfristige Herausforderung bis 2020 zu bewältigen und langfristig bis 2035 die richtigen Weichen zu stellen.

## **Langfristiger Ausblick bis 2035**

### **Zu 4./5. Sachstand Perspektivplan Wohnen 2020 / 2035**

Die Stadt Bielefeld erarbeitet einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035. Der Perspektivplan soll im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Empfehlungen des fortgeschriebenen Masterplans Wohnen mit einem Baulandprogramm für Bielefeld zusammenführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang bringen. Dem Erarbeitungsprozess liegt ein umfassendes Arbeitsprogramm der Verwaltung zugrunde, das in Themensträngen

- Kurzfristige Handlungsstrategien 2020
- Wohnraumangebot
- Wohnraumnachfrage 2035
- Wohnraumbedarf 2035
- Perspektivplan Wohnen

und hier jeweils in operablen Themenbausteinen organisiert ist (siehe Anlage, Übersicht „Arbeitsprogramm-Bausteine“). Begleitend wurde ein Dialogprozess mit dem wohnungspolitischen Netzwerk in Bielefeld initiiert.

Die kurzfristigen Handlungsstrategien 2020 beziehen sich auf die folgenden vorliegenden bzw. in Bearbeitung befindlichen Bausteine:

- Wohnraum für einkommensschwache Gruppen“; Standortanalysen und Empfehlungen
- Klärungen zur Entwicklung des Wohnens in Bielefeld, Charakteristik des Bielefelder Wohnungsmarktes; Aktualisierung des Wohnungsmarktberichtes
- Klärungen zur Wohnraumnachfrage 2020, Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung 2016/17
- Strategie 25% Quote; Umsetzung für den öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau bei Baulandentwicklungen
- Sofortprogramm – Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
- Prioritäre städtebauliche Planungen insb. Konversion, OEK Babenhausen / Dornberg und

Milse-Ost sowie aktuelle Bauleitplanungen (siehe Anlage).

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik. Nur so hat der Markt ausreichend Möglichkeiten, nachfragegerecht neue Wohnungen bereitzustellen. Die Situation bei den Bebauungsplanverfahren stellt sich wie folgt dar:

- Im gesamten Stadtgebiet wurden auf einer Fläche von insgesamt rd. 80 Hektar in den letzten Jahren Bebauungsplanverfahren durch politischen Beschluss eingeleitet, deren planerische Zielsetzung die Schaffung von Wohnbauland ist.
- Diese aktuell in Bearbeitung befindlichen Verfahren weisen einen unterschiedlichen Verfahrensstand auf. Die Verfahren werden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch überwiegend in einem kurzfristigen Zeitraum zum Abschluss gebracht werden können.
- Durch das zu schaffende Planungsrecht werden gemäß der Zielsetzung des jeweiligen Bebauungsplanes insgesamt rd. 1.900 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen (zzgl. der Schaffung von Pflege- und Wohnheimplätzen) ermöglicht.
- Hinzu kommen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, in deren Geltungsbereich Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig und eine Bebauung aktuell vorbereitet wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des Perspektivplans Wohnen werden die zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen derzeit im Bearbeitungsstrang „Wohnraumangebot“ (Angebotsseite) konzentriert. Die Erfassung und Analyse von Siedlungsflächenreserven für das Wohnen auf Ebene des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes ist erforderlich, um den Anforderungen der Regionalplanungsbehörde im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes entsprechen zu können. Die Bearbeitung erfolgt in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Leitung des Bauamtes.

Die erforderlichen Klärungen zur Bedarfs- und Nachfragentwicklung (Nachfrageseite) des Wohnens in Bielefeld haben eine erste Datengrundlage durch den vorliegenden Demografiebericht und der hier vorgenommenen Bevölkerungsvorausberechnung bekommen. Auswertungen wurden zunächst für das Zieljahr 2020 vorgenommen (siehe Antworten zu Fragen 1-3). Den Empfehlungen aus der politischen Beratung zum Demografiekonzept folgend (vgl. Drucksachen-Nr. 4102/2014-2020) empfiehlt sich im Weiteren u.a. eine gesonderte Betrachtung und Prognose zur perspektivischen Entwicklung der Haushalte unterschiedlicher Bedarfsgruppen. Diese Bausteine des Themenstrangs „Wohnraumnachfrage 2035“ werden aber der zweiten Jahreshälfte 2017 in Bearbeitung genommen. Eine Analyse zur Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum von 2004 bis 2016 für die Gesamtstadt und die Stadtbezirke konnte abgeschlossen werden und liegt somit vor.

Ein wesentlicher Baustein zur Klärung der Angebotssituation stellt die Erarbeitung des „Atlas Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan“ dar. Dieser Atlas wird eine Grundlage für die Aufstellung eines Baulandprogramms stellen, weitere Grundlagen - u.a. Atlas Siedlungsbereiche Wohnen im Regionalplan - folgen. Das Baulandprogramm soll sowohl kurz- bis mittelfristig (2020), aber in Hinblick auf die bevorstehende Neuaufstellung des Regionalplans auch langfristig (2035) ausgerichtet werden.

Die Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnen – unter Beteiligung der Ressorts Wohnen/Wohnungsbauförderung, Gesamträumliche Planung /Städtebau, Umwelt/Klimaschutz, Soziales, Bildung/Kultur, Verkehr/Infrastruktur/ Stadtentwässerung – analysiert und bewertet. Ziel der Bewertung war die Identifizierung von Flächenpotenzialen für Wohnungs- und Eigenheimbau zur Erreichung wohnungs-, stadt- und umweltpolitischer Ziele im Stadtgebiet sowie die Analyse möglicher Aktivierungs- oder sonstige Hemmnisse bei der Schaffung für geeignete Wohnbauflächen. Damit soll die Grundlage für die Entwicklung geeigneter Handlungsstrategien zur Aktivierung bestehender Wohnbaulandpotenziale geschaffen werden. Das Bauamt hat hierzu in einem ersten Schritt die Wohnbauflächenreserven **im FNP in einer Größe von größer/gleich 1 Hektar** erfasst und nach zentralen Kenndaten (Größe, Nutzung, ggf. Anzahl realisierbarer Wohneinheiten, planungsrechtliche Situation sowie Eigentum in Form von Flächensteckbriefen beschrieben. Die Bewertung der Reserveflächen erfolgte auf der Grundlage unterschiedlicher Kriterien (u.a. Siedlungsstrukturelle Aspekte, Anbindung / Erreichbarkeit, Verkehrliche Erschließbarkeit / Tragfähigkeit, sonstige technische Infrastruktur - insbes. siedlungswasserwirtschaftliche Belange, (Nah-)Versorgung/Soziale Infrastruktur, Naherholung /Landschaftsbild, Umwelt-/ naturschutzfachliche Belange sowie Fragen des Eigentums/der Aktivierbarkeit.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld über Wohnbauflächenreserven größer ein Hektar in einer Größenordnung von insgesamt **über 200 Hektar** verfügt. Die Reserveflächen zeigen einen heterogenen Planungsstatus:

- Auf verschiedenen Reserveflächen besteht bereits – auch langjährig – qualifiziertes Baurecht, ohne dass dieses bislang zur Realisierung von Wohngebäuden ausgenutzt wurde.
- In anderen Fällen wurden Planverfahren eingeleitet, aber nicht zum Abschluss gebracht.
- Für weitere Reserveflächen, für die eine Darstellung im Flächennutzungsplan besteht oder per politischen Beschluss eine städtebauliche Perspektive in Richtung Wohnbauland vorgegeben wurde, wurden bislang Verfahren zur Aufstellungen eines Bebauungsplanes nicht eingeleitet.

Aus der Betrachtung der Flächenreserven zeichnen sich Handlungserfordernisse ab. Diese beziehen sich insbesondere auf Fragen der Flächenaktivierung und -mobilisierung bzw. die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen der überwiegend in Privateigentum befindlichen Flächenreserven. Dies betrifft sowohl Flächenreserven mit bestehendem Baurecht als auch im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaulandreserven, für die bislang kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde.

Über die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes hinaus stellt der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Siedlungsflächenreserven für das Wohnen dar. Hierbei handelt es sich um sog. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen beinhalten. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Die Verwaltung hat mit der Erarbeitung eines „Atlas

ASB-Siedlungsreserven im Regionalplan“ begonnen. Dieser Atlas dient der systematischen Erfassung der ASB Reserven mit Daten etwa zur Bereichskulisse, zum Eigentum sowie zu Rahmen- und Entwicklungsbedingungen. Diese Vorarbeit ist erforderlich, um in einem nächsten Arbeitsschritt die GEP-Reserven in eine Perspektivklärung zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen eines Baulandprogramms des Perspektivplans Wohnen führen zu können.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den