

Handlungs- konzept Wohnen Lemgo



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE ALTE HANSESTADT LEMGO

Auftraggeber

Alte Hansestadt Lemgo
Stadtplanung
Heustraße 36-38
32657 Lemgo

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, August 2018

EINLEITUNG	5
METHODIK UND AUFBAU	6
1 NACHFRAGEPROFIL	9
1.1 Entwicklung in vorgelagerten Märkten und im Hochschulbereich	9
1.2 Bevölkerungsentwicklung	11
1.3 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	14
2 WOHNUNGSMARKTPROFIL	20
2.1 Charakteristika des Wohnungsbestands	20
2.2 Wohnungsleerstände	24
2.3 Preisniveaus	27
2.4 Wohnungsmarktsituation in den Teilmärkten	29
3 GENERATIONENWECHSEL IM WOHNUNGSBESTAND	34
4 ANALYSE DER WOHNRAUMPOTENZIALE IM HISTORISCHEN STADTKERN	39
4.1 Analysegrundlagen	39
4.2 Umfang und Struktur der Wohnungsleerstände	40
5 PREISGÜNSTIGES WOHNEN	46
5.1 Begriffserläuterung	46
5.2 Der Wohnungsmarkt für Studierende	48
5.3 Der Wohnungsmarkt für weitere einkommensschwache Haushalte	50
6 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSEN	55
6.1 Bevölkerungsprognose	55
6.2 Haushaltsprognose	59
6.3 Wohnungsbedarfsprognose	61
6.4 Prognose der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte	64
7 WOHNBAUFLÄCHENPROGNOSE UND WOHNBAUFLÄCHENCHECK	68
7.1 Ermittlung der gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarfe	68
7.2 Bedarfsdeckungsanalyse	68
7.3 Wohnbauflächencheck	69
7.3.1 Erreichbarkeitsanalyse	71
7.3.2 Weitergehende Bewertung	80
7.3.3 Flächenpool	82

8	HANDLUNGSPROGRAMM	84
8.1	Marktbewertung	84
8.2	Ziele der Wohnungsmarktsteuerung	88
8.3	Handlungsfelder und Leitprojekte	89
8.3.1	Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie	94
8.3.2	Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	100
8.3.3	Schaffung barrierefreier und altengerechter Wohnformen	102
8.3.4	Akzentuierungen im Wohnungsneubau	107
8.3.5	Sicherung preisgünstigen Wohnraums	111
8.3.6	Kooperative Wohnungsmarktentwicklung	115
9	FAZIT	117
10	VERZEICHNISSE	119

EINLEITUNG

Seit wenigen Jahren verzeichnen die Wohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands einen Zuwachs in der Wohnungsnachfrage, hervorgerufen durch verschiedene Faktoren. Generell zieht es Studierende, Berufsstarter, aber vermehrt auch Familien und ältere Menschen in die integrierten Lagen der Städte, dorthin, wo eine gute infrastrukturelle Ausstattung besteht und der Arbeitsmarkt aufnahmefähig ist. Zudem hat vielerorts eine gestiegene Zahl von anerkannten Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage ansteigen lassen.

Die Alte Hansestadt Lemgo beleuchtet mit diesem Handlungskonzept Wohnen die konkreten Situation des lokalen Wohnungsmarkts. Aufbauend auf einer fundierten Faktenanalyse werden Aufgaben und Handlungsschwerpunkte benannt und geeignete Lösungsansätze zur Behebung identifizierter Defizite und zur Nutzung erkannter Entwicklungspotenziale vorgestellt. Hierzu wurden unter anderem die Veränderungen in den Zielgruppen des Wohnungsmarktes, der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die Entwicklung in der Wohneigentumsbildung und am Markt für preisgünstiges Wohnen, die Wohnraumbedarfe einer wachsenden Hochschule und die Aktivierungspotenziale im Wohnungsleerstand in der Lemgoer Kernstadt analysiert. Auch wurden die zukünftigen Bedarfe an Wohnbauflächen anhand fundierter Berechnungsmethoden bestimmt und den vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt. Ausgewählte Flächen wurden schließlich hinsichtlich der Potenziale für verschiedene Zielgruppen und ihrer planerischen Restriktionen bewertet.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen liegt somit eine systematisch erarbeitete Orientierungsgrundlage für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes in der Alten Hansestadt Lemgo vor. Die darin enthaltenen Handlungsvorschläge zielen darauf ab, alle Bevölkerungsgruppen in quantitativer, qualitativer und preislicher Sicht mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können. Das bereits vorhandene Steuerungsinstrumentarium der Alten Hansestadt Lemgo wird gezielt um umsetzungsfähige Instrumente ergänzt, d.h. um Maßnahmen, die konkret für Lemgo geeignet sind.

Das Handlungskonzept Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass Markteinschätzungen und Handlungsvorschläge in engem Dialog mit Marktakteuren und Entscheidungsträgern entwickelt wurden, um damit auf die konkreten Herausforderungen und vorhandenen Strukturen in Lemgo zu reagieren.

METHODIK UND AUFBAU

Grundlage für die Analysen des Handlungskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakeure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. In das Konzept sind somit unterschiedliche Informationen eingegangen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse berücksichtigt als Vergleichsraum den Kreis Lippe.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in vier zentralen Arbeitspaketen (s. Abb. 1).

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt der Alten Hansestadt Lemgo. Es wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die demografische Situation sowie den Wohnungsmarkt widerspiegeln. Dazu wurde z.B. der SSR-Stresstest angewandt, um zu untersuchen, wo in den kommenden Jahren Generationenwechsel in Eigenheimquartieren zu erwarten sind und welchen Einfluss sie auf das Angebot an Gebrauchtimmobilien haben werden. Ein weiterer Fokus wurde auf die Analyse des Marktsegments „Preiswertes Wohnen“ gelegt, da sie Voraussetzung für einen privilegierten Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist. Schließlich erfolgte auch eine Analyse der Wohnungsleerstände in der Lemgoer Kernstadt, wobei die Frage handlungsleitend war, wie groß das am Markt wieder aktivierbare Wohnraumpotenzial ist.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Die mittlerweile veraltete Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts IT.NRW für Lemgo wurde mit aktuelleren Daten neu berechnet. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Alte Hansestadt Lemgo berechnet und ausgewertet; sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage.
- Im Wohnbauflächencheck wurden aufbauend auf den Prognosen auch mit Blick auf die Neuaufstellung des Regionalplans die Wohnbauflächenbedarfe quantifiziert. Für abgestimmte Reserveflächen wurde ein Standortcheck durchgeführt und die Ergebnisse in einer Flächendatenbank mit Bewertungsmatrix zusammengefasst.
- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und des strategischen Vorgehens in den kommenden Jahren. Weiterhin wurden Instrumente formuliert, die für die Steuerung des Marktes in Lemgo in besonderer Weise geeignet sind.



Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

In Arbeitskreisen und Expertengesprächen haben sich viele Marktteilnehmer aktiv an der Erstellung des Handlungskonzepts wohnen beteiligt. Die Hinweise und Anregungen der Wohnungsmarktextperten sorgen dafür, dass das vorliegende Konzept passgenau auf die spezifischen Herausforderungen am Lemgoer Wohnungsmarkt reagiert und die Handlungsvorschläge umsetzbar sind. Zu den beteiligten zählen folgende Institutionen:

Teilnehmer des „Arbeitskreises Wohnen“ und der Expertengespräche

Architekturbüro Peter Klessmann

Bezirksregierung Detmold

Fa. Schwakenberg | bley architektenpartnerschaft mbb

Fachbereich Soziales der Alten Hansestadt Lemgo

Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauen der Alten Hansestadt Lemgo

Haus und Grund Lemgo e.V.

Hochschule Ostwestfalen-Lippe

Höfer Architekten und Ingenieure

Kreis Lippe

Landesverband Lippe

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

OWL Immobilien GmbH

Sparkasse Lemgo

Stiftung Eben-Ezer

St. Loya e.V.

Wohnbau Lemgo eG

Tab. 1: Beteiligte Wohnungsmarktextperten
SSR 2017

1 NACHFRAGEPROFIL

Das Nachfrageprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage in Lemgo. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um Aussagen zur Wohnungsversorgung in Lemgo treffen zu können. Zuvor wird ein Einblick in den Arbeitsmarkt Lemgos und Lemgo als Hochschulstandort gegeben, da beide Faktoren die Nachfrageentwicklung entscheidend mit prägen.

1.1 ENTWICKLUNG IN VORGELAGERTEN MÄRKTEN UND IM HOCHSCHULBEREICH

Der Arbeits- und der Ausbildungsmarkt sind zwei eng mit dem Wohnungsmarkt verflochtene Märkte. Städte mit einem prosperierenden Arbeitsmarkt und Hochschulstandorte haben in jüngster Vergangenheit einen deutlichen Zuwachs der Wohnungsnachfrage erlebt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort spiegelt die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes einer Kommune wider. In Lemgo ist ihre Zahl im Zeitraum 2011 bis 2015 um sechs Prozent gestiegen. Im Vergleich zum Kreis Lippe mit einem Zuwachs von nur drei Prozent und der Stadt Detmold mit einem Plus von fünf Prozent ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort und somit auch das Arbeitsplatzangebot in Lemgo überproportional angestiegen. Rund 900 Beschäftigte bzw. Arbeitsplätze sind hinzugekommen und haben arbeitsplatzbedingte Abwanderung verhindert bzw. Zuwanderung generiert.

Ein wichtiger Arbeitgeber ist die Hochschule Ostwestfalen-Lippe (OWL) am Standort Lemgo. Das wissenschaftliche und nichtwissenschaftliche Personal ist im Zeitraum 2007 bis 2014 von rd. 470 auf immerhin rd. 680 Beschäftigte angewachsen (vgl. Hochschule Ostwestfalen-Lippe, S. 6). 400 der insgesamt 680 Beschäftigten arbeiten am Standort Lemgo (vgl. Innovation Campus Lemgo). Sie sind eine wichtige, zusätzliche Zielgruppe am Wohnungsmarkt und unter anderem als Nachfrage nach freistehenden Stadtvillen und Ein- und Zweifamilienhäusern in Hochschulnähe in Erscheinung getreten.

Auch die Zahl der Studierenden ist eindrucksvoll angestiegen. Ihr Umfang am Standort Lemgo ist seit der Jahrtausendwende von ehemals 1.000 Personen auf nunmehr 3.600 Studierende angestiegen. Dies ist mehr als eine Verdreifachung. Die Hochschule ist nach eigenen Angaben als Pendler-Fachhochschule einzustufen. 15 Prozent der Studierenden sind in Lemgo ansässig, die große Mehrheit pendelt täglich zur Hochschule. Dennoch hat der Zuwachs die Nachfrage am Wohnungsmarkt stark befördert und zu Engpässen bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen geführt. Die Alte Hansestadt Lemgo, die Hochschule und Wohnungsbauinvestoren haben darauf mit der Ausweisung von Flächen und dem Bau von Studentenappartements reagiert.

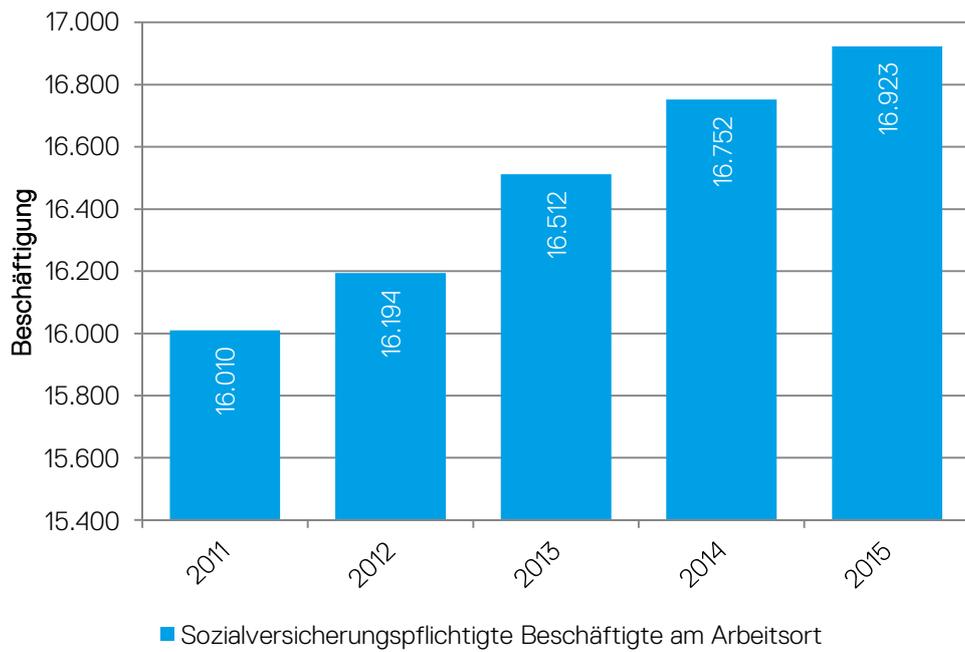


Abb. 2: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Alte Hansestadt Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW

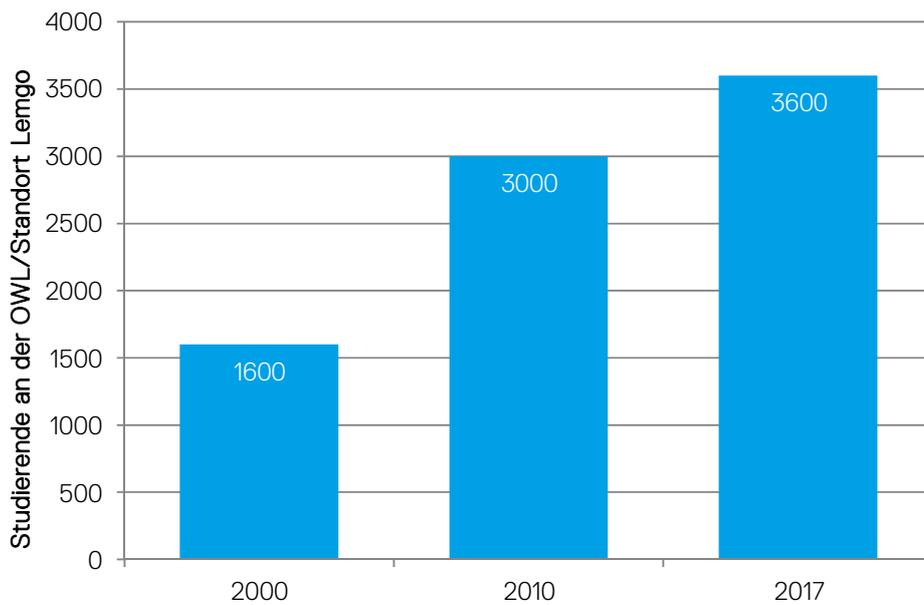


Abb. 3: Entwicklung der Zahl der Studierenden an der Hochschule OWL / Standort Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Jahresbericht 2015 / 2016

1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Lemgo zeigt sich bis 2012 mit einer jährlichen Einwohnerabnahme sehr deutlich der Trend einer schrumpfenden Bevölkerung. Der Rückgang in 2011 stellt dabei eine Ausnahme dar, da in diesem Jahr aufgrund der Zensuszählung die Lemgoer Einwohnerzahl bereinigt und daher so deutlich nach unten korrigiert wurde. Es handelt sich dabei vor allem um eine statistisch begründete Abnahme.

Danach kann man zwar nicht von einem Trendwechsel, aber von einer Trendveränderung sprechen. Sie resultiert aus Wanderungsgewinnen. In 2013 war der Einwohnerrückgang im Vergleich zum Vorjahr nur noch marginal, in 2014 trat Stabilität ein, in 2015 ein deutliches Wachstum, das immerhin zu 15 % nicht auf die Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist. In 2016 suggeriert die Statistik allerdings wieder einen Rückgang. Es gibt dazu jedoch den mündlichen Hinweis der Bezirksregierung Detmold, dass die Bevölkerungszahlen aller Gemeinden im Kreis Lippe für das Jahr 2016 aufgrund eines Fehlers in der Berechnung zu niedrig fortgeschrieben wurden und der Einwohnerrückgang kein solcher sei, sondern voraussichtlich mit einem Zuwachs zu rechnen sei. Bis zur Erstellung des vorliegenden Handlungskonzeptes sind die Zahlen für Lemgo leider nicht korrigiert worden.

Über den gesamten Betrachtungszeitraum 2006 bis 2016 hinweg ist die Lemgoer Hauptwohnsitzbevölkerung um 2,1 Prozent zurückgegangen. Laut statistischem Landesamt IT.NRW belief sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2016 auf 41.087 Personen. Im selben Zeitraum verlor der Kreis Lippe mehr Bevölkerung, insgesamt 2,9%.

Die Lemgoer Meldestatistik rechnet zu der Hauptwohnsitzbevölkerung auch die in Lemgo gemeldeten Personen mit Nebenwohnsitz hinzu. So ergibt sich für 2016 eine Gesamtbevölkerung von 43.271 Personen, darunter rd. 1.500 Nebenwohnsitze.

Unterscheidet man in der demografischen Entwicklung kleinräumig, so weist die Hälfte der 14 Ortsteile vier- bis fünfstelligen Einwohnerzahlen auf, während in drei Ortsteilen – Trophaugen, Welstorf und Wiembeck – mit jeweils rd. 200 die wenigsten Personen wohnen. Im Untersuchungszeitraum 2006 bis 2016 blieb ausschließlich in Lüerdissen und – abgesehen von einem marginalen Verlust von 0,1 Prozent – auch in Matorf-Kirchheide die Bevölkerungszahl stabil. Alle übrigen Ortsteile verloren Einwohner, allerdings in unterschiedlicher Stärke. Die Einwohnerschaft im Ortsteil Lemgo schrumpfte „nur“ um 1,9 Prozent; Welstorf, Voßheide, Lieme und Brüntorf verzeichneten überdurchschnittliche Verluste. Den höchsten relativen Verlust aber verzeichnete Wiembeck mit 23 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die prozentualen Ausschläge umso größer ausfallen können, je kleiner die Einwohnerzahl ist. Wiembeck verlor tatsächlich nur 46 Einwohner, im Unterschied zu Lemgo mit 638 Personen. Für die gesamtstädtische Entwicklung haben die größeren Ortsteile ein wesentlich höheres Gewicht.

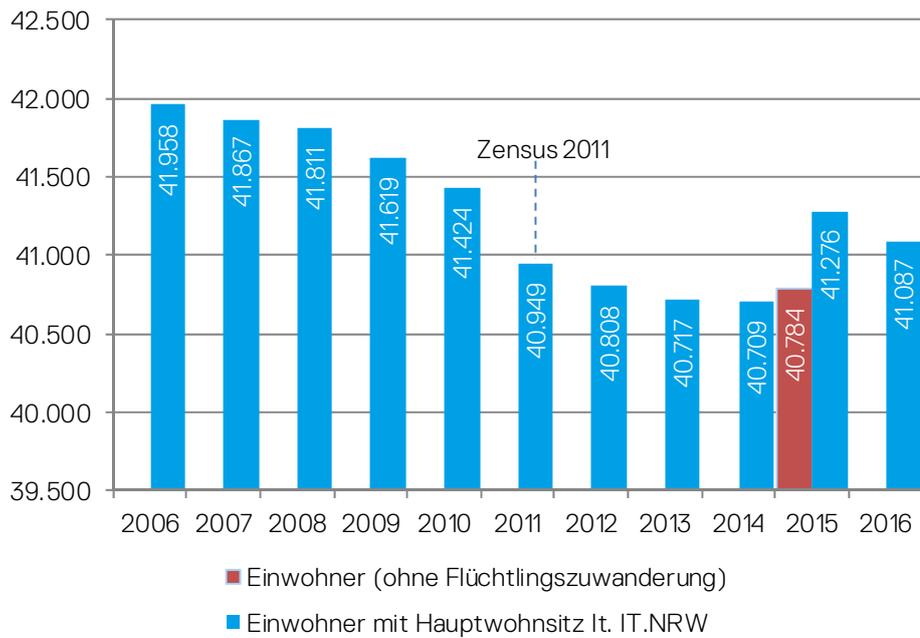


Abb. 4: Einwohnerentwicklung 2006-2016 (Hauptwohnsitz) in der Alten Hansestadt Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW

Ortsteile	2006	2016	Veränderung	
			Personen	in %
Lemgo	27.699	27.182	-638	-1,9
Brake	5.203	4971	-252	-4,5
Brüntorf	711	664	-56	-6,6
Entrup	1000	967	-38	-3,3
Hörstmar	1.482	1.422	-99	-4,0
Leese	651	629	-27	-3,4
Lieme	2.827	2.631	-211	-6,9
Lüerdissen	731	731	4	0,0
Matorf - Kirchheide	1.508	1.506	14	-0,1
Trophagen	194	186	-15	-4,1
Voßheide	1.280	1.175	-107	-8,2
Wahmbeck	887	863	-19	-2,7
Welstorf	196	177	-22	-9,7
Wiembeck	217	167	-46	-23,0

Tab. 2: Entwicklung von Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung
 SSR 2017; Quelle: Alte Hansestadt Lemgo

1.3 DETERMINANTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt, die in der nachfolgenden Abbildung 5 gegenübergestellt sind:

- Natürliche Entwicklung: Lemgos natürlicher Saldo war in den vergangenen Jahren konstant negativ. Ursächlich hierfür ist das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten, was einen durchschnittlichen Bevölkerungsverlust von rd. 138 Personen pro Jahr hervorruft. Langfristig ist nicht von einer Trendumkehr auszugehen, zumal die Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) rückläufig ist und von einer Zunahme der Sterbefälle (aufgrund der fortgeschrittenen Alterung) auszugehen ist.
- Wanderungen: Bis zum Jahr 2011 verstärkten Wanderungsverluste die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung, so dass Lemgos Einwohnerzahl beständig abnahm. Doch ab 2012 veränderten sich die Wanderungsströmungen: Lemgo generierte mehr Zuzug und weniger Wegzug in die Kreise Lippe und Höxter sowie ins Ausland. Dies führte dazu, dass Lemgo wieder jährliche Wanderungsgewinne erzielen konnte. Zwischen 2011 und 2016 registrierte die Alte Hansestadt Lemgo einen Wanderungsgewinn von insgesamt rd. 738 Personen. Zu rund einem Drittel (246 Personen) vollzog sich dieser Zuwachs unbeeinflusst von der Flüchtlingszuwanderung, zu zwei Dritteln (492 Personen) handelte es sich um Zuzug aus dem Ausland.

Lemgos Wanderungsverflechtungen werden durch Wanderungssalden sowie Wanderungsintensitäten geprägt. Im Zeitraum 2010 bis 2015 lässt sich wie in Abbildung 7 dargestellt, ein besonders hoher Wanderaustausch mit Kommunen beobachten, die eine gemeinsame Ortsgrenze zu Lemgo bilden: Kalletal, Dörentrup, Detmold, Lage und Bad Salzuflen. Aufgrund der Stadtgröße und der großen Zahl an Wanderungen zählt auch Bielefeld dazu. Nennenswerte Wanderungsbeziehungen bestehen auch zu anderen Kommunen im Kreis Lippe sowie zu Vlotho, Herford und Paderborn.

Lemgo gewinnt im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderung Einwohner vor allem aus den östlichen Gemeinden des Kreises Lippe. Positive Salden zeigen sich auch im Austausch mit Gemeinden aus dem Kreis Herford und dem Kreis Höxter. Auch die befragten Lemgoer Marktexperten registrieren diesen Zuzug und interpretieren ihn als eine Umverteilung aus strukturschwachen Regionen in das strukturstarke Lemgo. Wanderungsverluste verzeichnet Lemgo vor allem als Bildungs- und Arbeitsplatzwanderung in die Arbeitsplatz- und Ausbildungszentren Bielefeld, Herford, Gütersloh und Paderborn. Auch die Kurstadt-Qualitäten und die räumliche Nähe von Bad Salzuflen zur A2 wirken anziehend.

Bemerkenswert ist, dass Lemgo vom Zuzug aus den östlichen und südlichen Gemeinden sowie aus Detmold trotz höherer Baulandpreise profitiert. Lemgo verzeichnet mit rd. 180 Euro/m² in guter Wohnlage ein wesentlich höheres Bodenpreisniveau als die Gemeinden im nördlichen und östlichen Kreis Lippe (Kalletal: 85 Euro/m², Dörentrup 75 Euro/m², Blomberg 110 Euro/m², Bad Salzuflen (170 Euro/m²). Hohe Bodenpreise wirken in der Regel selektiv auf Zuwanderungen: In den meisten Regionen fließen die Nahwanderungsströme

entlang des Bodenpreisgefälles von den Kernstädten in das Umland und befördern eine Stadt-Umland-Wanderung. Für Lemgo mag dieser Effekt auch zutreffen. Wesentlich ausgeprägter ist jedoch der Gegentrend: die Wanderung aus dem Umland in die Kernstadt. Expertenaussagen und die Statistik weisen darauf hin, dass eine gute und differenzierte städtische Infrastruktur, wie sie Lemgo aufweist, sowie ein stark gewachsenes Arbeitsplatzangebot die Motoren dieser Nahwanderungsgewinne sind.

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen, die in Abbildung 6 dargestellt sind, gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Lemgoer Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Wanderungen in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen sind vielfach auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Bei den Starterhaushalten hat Lemgo stark positive Wanderungssalden aufzuweisen. Ursächlich dafür ist die Bildungsmigration, die die ansässige Hochschule Ostwestfalen-Lippe auslöst. Das Wanderungsprofil Lemgos ähnelt hierbei dem Profil Detmolds. Auch Detmold gewinnt in dieser Altersgruppe, bedingt durch das örtliche Ausbildungsangebot. Im Kontrast dazu steht der Kreis Lippe, der in dieser Gruppe die stärksten Abwanderungen in die landesweiten und überregionalen, großen Hochschulstandorte und Ausbildungszentren zu verzeichnen hat.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): In der Gruppe der Berufseinsteiger finden sich viele Hochschulabsolventen, die natürlich nicht alle in Lemgo eine erste Beschäftigung finden. Daher verlassen viele Studierende die Stadt nach Beendigung des Studiums und wandern ab. Dieser Effekt kommt in Lemgo stärker als im Kreis Lippe oder in der Kreisstadt zum Tragen, weil Lemgos Bevölkerungsstruktur und -bewegung stärker von den Studierenden geprägt wird als in den beiden Vergleichsräumen. Dennoch bietet Lemgo mit seinem wachsenden Arbeitsplatzangebot gute Voraussetzungen dafür, dass Berufseinsteiger zuziehen oder am Wohnstandort gehalten werden.
- Erwerbshaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die Alte Hansestadt Lemgo verzeichnet in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen Wanderungsgewinne, die allerdings nicht so hoch ausfallen wie in Detmold und weit von den Gewinnen im Kreis Lippe entfernt sind. In Kombination mit der Altersgruppe der unter 6-Jährigen zeigen die Kurvenverläufe, dass Lemgo nicht in dem Maße wie die Vergleichsregionen von der Zuwanderung von Familien profitiert. Dennoch ist Lemgo als Wohnstandort für Familien sehr attraktiv, es sind dort die vielfältigsten schulischen und Betreuungsangebote für Kinder vorhanden. Die Ursachen müssen daher woanders liegen. Der Lemgoer Wohnungsmarkt wurde in den letzten Jahren stark durch einen Mehrfamilienhausbau geprägt. Ursache dafür war, dass renditeorientierte Investoren auf dieses Marktsegment gesetzt haben, zumal auch die Zielgruppe der Studierenden anwuchs. Ohne einen Wohnbauratsbeschluss konnte die Stadt Lemgo selber nicht das Marktsegment der Einfamilienhäuser bedienen, da Flächen im städtischen Eigentum zur Steuerung des Wohnungsbaus fehlten. Die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen umfasst neben Familien auch Single- und Paarhaushalte, die auch Miet- und Eigentums-

wohnungen nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar.

- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Die Altersgruppe der Best Ager wird z.B. durch Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie kinderlose Paare und Singles charakterisiert. Der Begriff „Best Ager“ entstammt ursprünglich aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. Haushalte dieser Altersgruppe stellen meist hohe Ansprüche an Wohnung und Wohnstandort. Im Zeitraum 2011 bis 2015 verzeichnet die Alte Hansestadt Lemgo anders als die Stadt Detmold leichte Wanderungsgewinne.
- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der umfangreichen Infrastruktureinrichtungen in Städten starke Präferenzen für das urbane Wohnen. Lemgo verzeichnet in der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen einen leichten Wanderungsgewinn, während die beiden Vergleichsregionen eher einen ausgeglichenen Saldo haben. Dies korrespondiert mit den Experteneinschätzungen, dass noch mobile Seniorinnen und Senioren ihre zu groß gewordenen Eigenheime in den ländlichen Gemeinden der Kreise Lippe und Höxter verlassen und sich eine etwas kleinere Wohnung in Lemgo in einer Wohnlage mit guter infrastruktureller Ausstattung suchen. Für hochalt-rige Personen, die älter als 80 Jahre sind, verzeichnet Lemgo ein leichtes Wanderungsminus. Dies ist angesichts des umfangreichen Angebotes an Wohnformen im Alter und der pflegerischen Angebote in Lemgo kaum nachvollziehbar. Jedoch gibt es Hinweise darauf, dass finanziell preisgünstigere Unterbringungsmöglichkeiten in Pflegeheimen benachbarter niedersächsischer Gemeinden hierbei eine nicht unwichtige Rolle spielen.
- Das Thema Alterung spielt in der Alten Hansestadt Lemgo eine bedeutende Rolle. Aussagen zur Alterung der Gesellschaft lassen sich durch Berechnung des Altersquotienten machen, der das Verhältnis der Personen ab 65 Jahren zu Personen unterhalb von 18 Jahren beschreibt. Auf gesamtstädtischer Ebene ergibt sich für das Jahr 2015 ein durchschnittlicher Altersquotient von 128, was bedeutet, dass auf 100 Menschen unter 18 Jahren 128 Menschen kommen, die das 65. Lebensjahr bereits überschritten haben. Zehn Jahre zuvor, in 2005, lag der Altersquotient noch bei 110, worin der zunehmende Alterungsprozess der Lemgoer Bevölkerung deutlich wird.

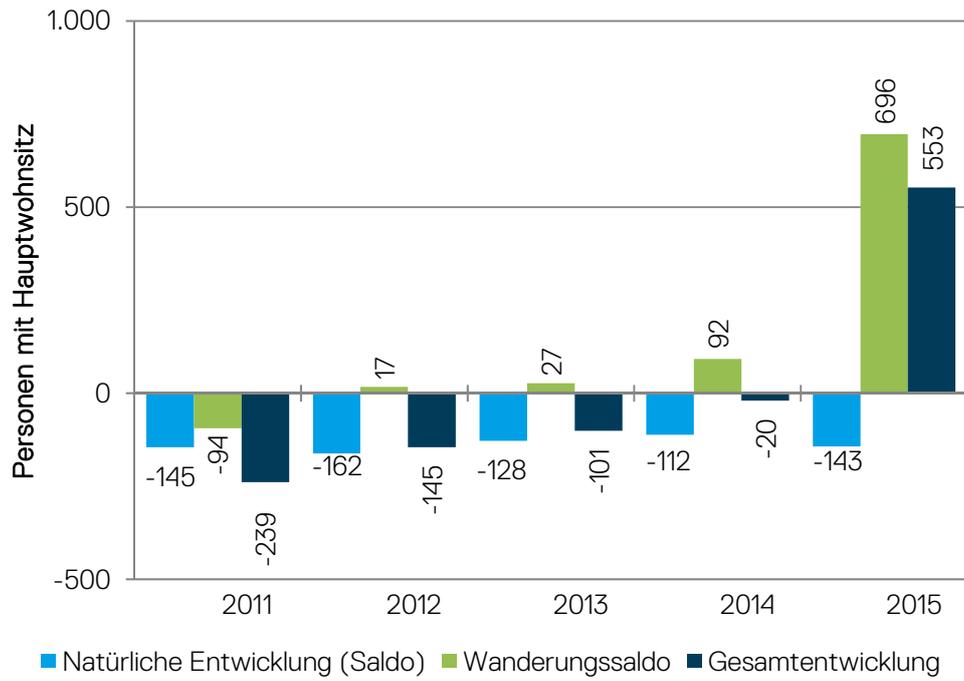


Abb. 5: Einwohnerentwicklung 2011-2015 (Hauptwohnsitz) in der Alten Hansestadt Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW; ohne Bestandskorrekturen aufgrund nachträglich berichteter Meldefälle

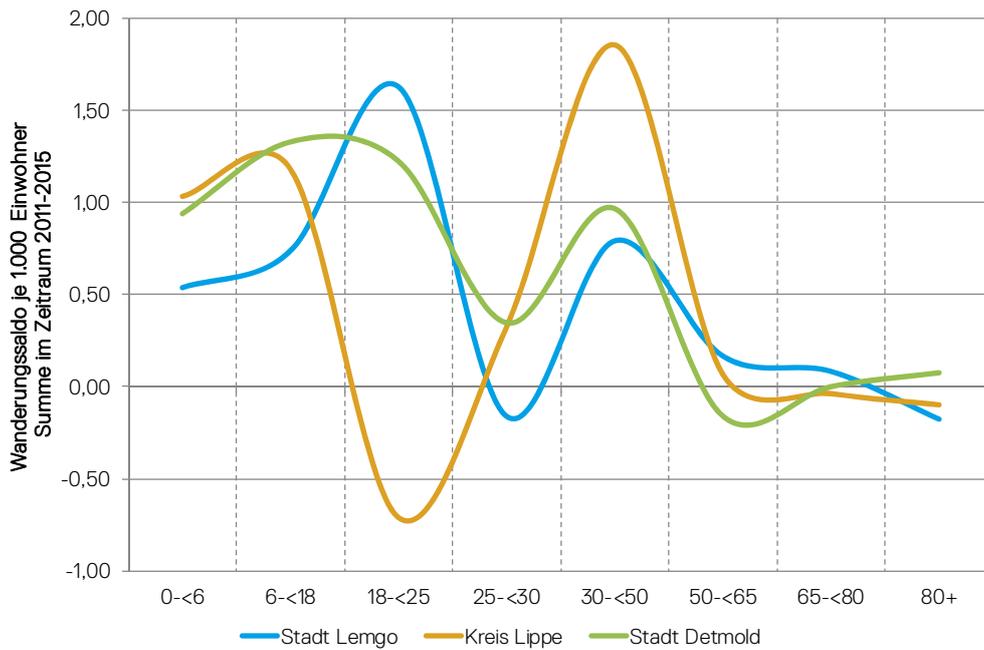


Abb. 6: Wanderungen nach Altersklassen
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW

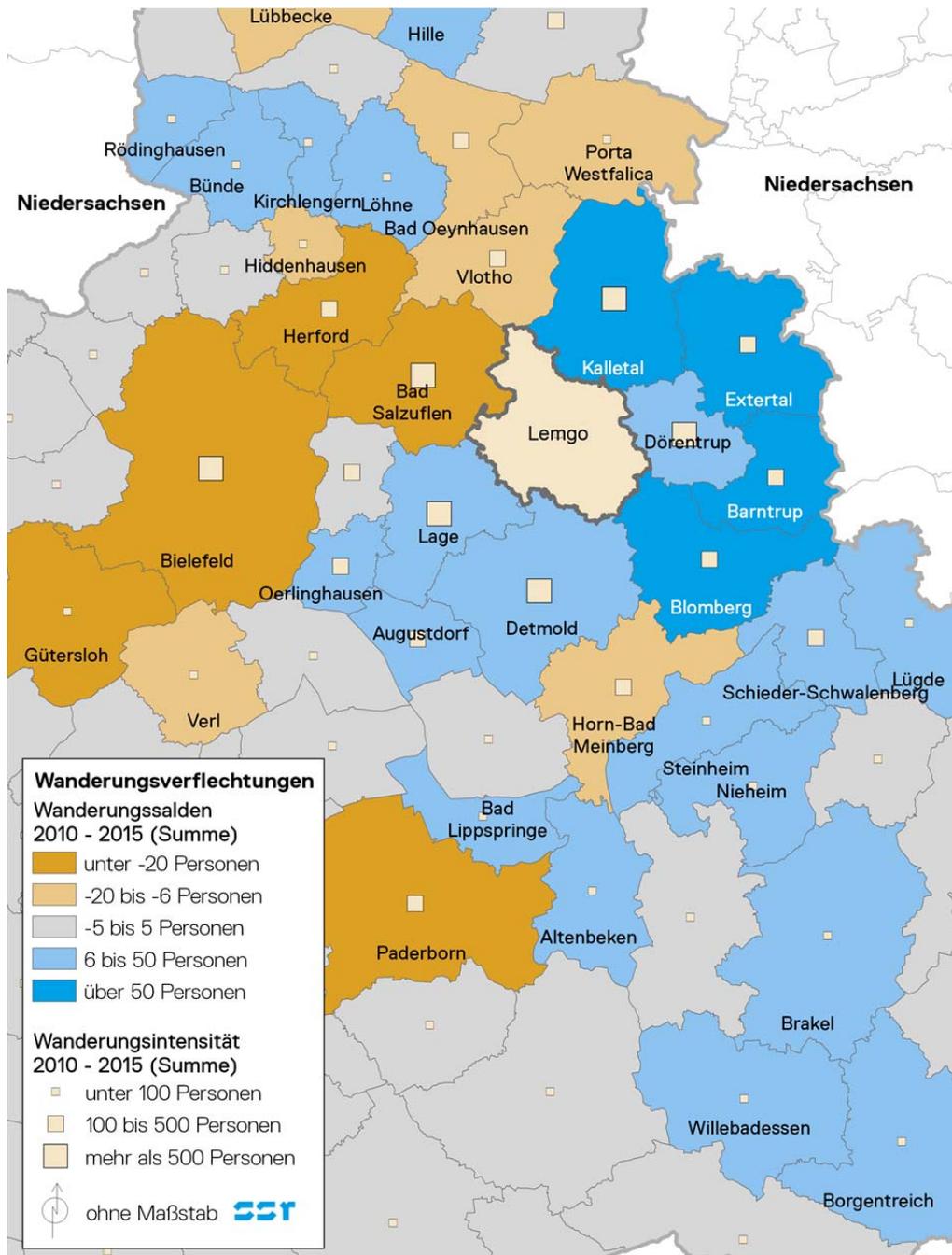


Abb. 7: Wanderungsverflechtungen
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW; © GeoBasis-DE 2017

Zusammenfassung Nachfrageprofil

- Der demografische Entwicklungstrend in Lemgo hat sich seit 2013 verändert. Einem vormaligen Schrumpfungsprozess ist ein Zugewinn aufgrund von Wanderungsüberschüssen gewichen.
- Neben der Flüchtlingszuwanderung kann Lemgo auch verstärkt Gewinne aus den ländlichen strukturschwachen Gemeinden im Kreis Lippe und im weiteren Umland erzielen.
- Lemgo ist attraktiv in der Region. Wichtige, dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Faktoren wirken stärkend auf das Wohnen im Lemgo. Dazu gehören eine gute Infrastruktur, ein wachsendes Arbeitsplatzangebot, der Ausbau der Hochschule Ostwestfalen-Lippe am Standort Lemgo und eine attraktive Innenstadt.
- Die dargestellte Wanderung von strukturschwachen Regionen in das strukturstarke Lemgo vollzieht sich aufgrund der genannten Stärken und trotz eines in der Region höchsten Bodenpreisniveaus für den individuellen Wohnungsbau.
- Die Hochschule gibt weiterhin einen bedeutsamen Entwicklungsimpuls für den Wohnungsmarkt: Neues Hochschulpersonal sucht ebenso ein adäquates Wohnungsangebot wie die bisher steigende Zahl von Studierenden.
- Die altersspezifische Wanderungsstruktur zeigt für Lemgo das Profil einer Hochschulstadt mit leicht ausgeprägter Familienzuzwanderung. Die durch Zuwanderung „nachrückenden“ Familienhaushalte lösen eine anhaltende Nachfrage nach Angeboten zur Wohneigentumsbildung aus. Der Vergleich des Wanderungsprofils Lemgos mit dem des Kreises Lippe weist auf ein in der Region vorhandenes Nachfragepotenzial in der Wohneigentumsbildung hin, das Lemgo noch stärker für sich nutzen könnte.
- Die Zuwanderung junger Haushalte bremst den Alterungsprozess. Der demografische Wandel mit seiner zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist jedoch auch in Lemgo wirksam.

2 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau sowie Preisentwicklungen.

2.1 CHARAKTERISTIKA DES WOHNUNGSBESTANDS

Ende 2016 gab es in Lemgo rd. 20.430 Wohnungen. Wie unterschiedlich dieser Wohnungsbestand ist, lässt sich aus der nachfolgenden Tabelle 3 entnehmen.

Demnach befinden sich rund 40 Prozent im Mehrfamilienhausbestand – ein durchschnittlicher Wert in der Region. Ein erhöhter Anteil an Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, ist typisch für die Alte Hansestadt Lemgo mit ihrem historischen Stadtkern. Fast jede sechste Wohnung stammt aus dieser Zeit, im Landesdurchschnitt ist es nur jede zehnte Wohnung. Nicht wenige Wohnungen sind in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen. Im Stadtkern ist „über fast 300 Baudenkmäler jahrhundertealte Stadtgeschichte ablesbar...“ (s. Konzept für einen klimaneutralen historischen Stadtkern Lemgo, S. 10). Darüber hinaus wurde im Rahmen der Stadterweiterung und des Wiederaufbaus in den Jahren 1949 bis 1979 viel Wohnungsbau getätigt. Mit 45 Prozent ist der Wohnungsbestand zwar weniger bedeutend als im Landesdurchschnitt, aber er zählt zu den Beständen, die – in die Jahre gekommen – vermehrten Erneuerungsbedarf haben. Dieser Bestand wurde und wird in verschiedenen Quartieren erneuert. So betreibt die Wohnbau Lemgo eG als größter Wohnungsanbieter einen Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel, bei dem die alte Wohnsubstanz entweder modernisiert oder aber rückgebaut wurde, um attraktiven Neubauten mit modernem Wohnraum Platz zu machen. Weitere Bestandsqualifizierungen an anderer Stelle müssen in den Blick genommen werden. Lemgo bietet aber auch Wohnraum mit modernen Wohnqualitäten. So sind nach 1995 rund 14 Prozent aller Wohnungen errichtet worden, ein Ergebnis, das den Lipper Durchschnitt leicht übersteigt, aber mehr als doppelt so hoch ist wie im Landesdurchschnitt. Der Wohnungssuchende in Lemgo findet somit ein Wohnungsangebot vor, das – mit Blick auf das Bualter – häufiger als anderswo von zeitgemäßen Wohnstandards geprägt ist.

	Stadt Lemgo	Kreis Lippe	NRW
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2016)	20.430	172.131	8.929.246
Anteil der Baualtersklasse 1949-1979	45,2	46,4	50,5
Anteil der Baualtersklasse vor 1919	16,7	14,7	10,8
Anteil der Baualtersklasse ab 1995	14,2	12,3	6,0
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2016)	40,4	38,6	56,3
Eigentumsquote (Stand 2011)	51,4	53,8	42,9
Anteil private (Einzel-) Eigentümer (Stand 2011)	89,1	92,1	83,2
Wohnungsl Leerstand in % (Stand 2011)	3,6	4,9	3,6
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² (Stand 31.12.2016)	94,6	97,9	90,3

Tab. 3: Wohnungsmarktbestandsindikatoren

SSR 2017; Datenquelle: Landesdatenbank NRW, Zensus 2011, eigene Berechnungen

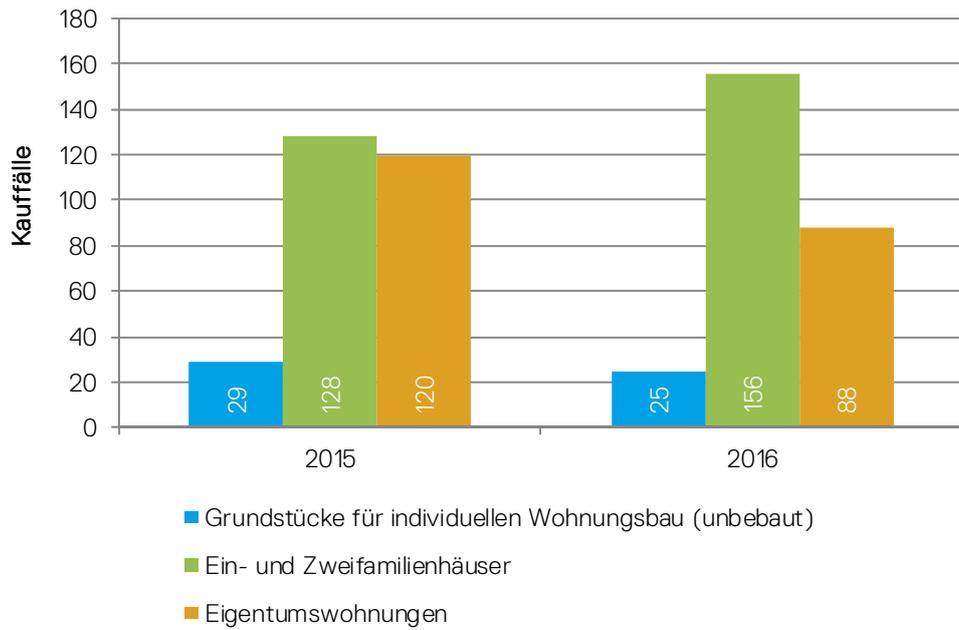


Abb. 6: Kauffälle
 SSR 2017; Datenquelle: BORIS NRW; für Vorjahre keine Vergleichswerte ausgewiesen

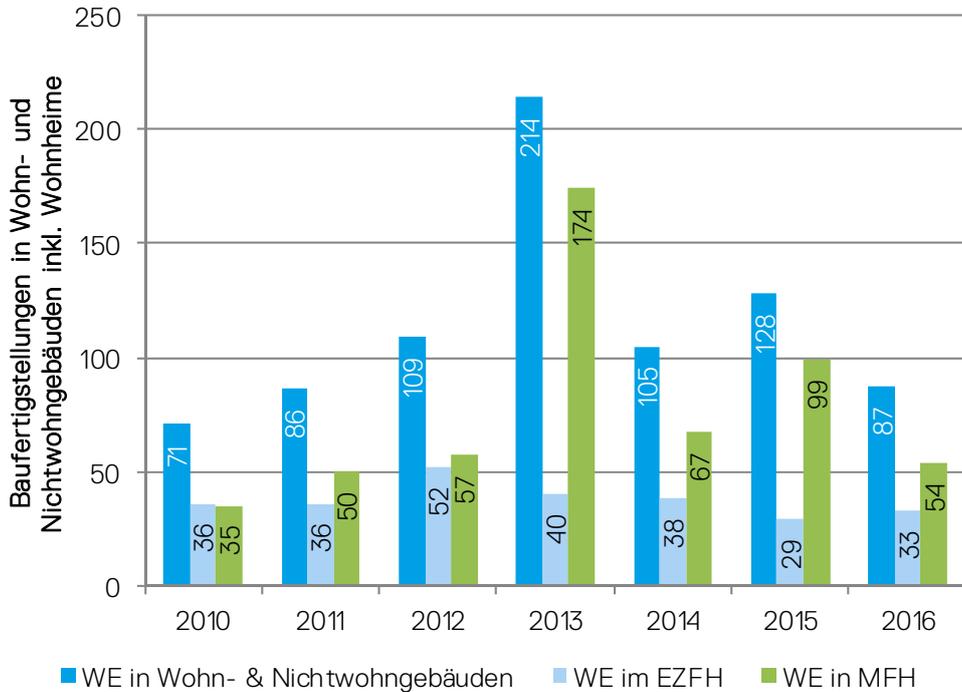


Abb. 7: Baufertigstellungen in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW

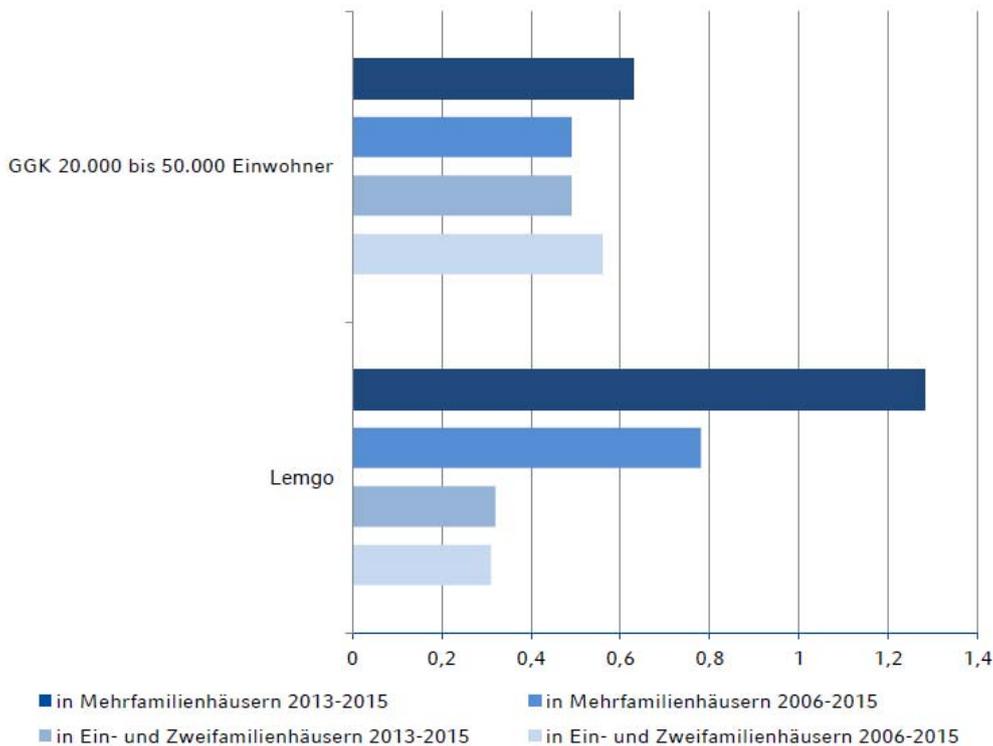


Abb. 8: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)

NRW.BANK; GGK= Gemeindegrößenklasse

Die Auswertung der Zahl der Kauffälle (s. Abbildung 6) gibt einen Einblick in die Aktivitäten am Grundstücksmarkt. Leider erlauben die Grundstücksmarktberichte für den Kreis Lippe nur Auswertungen für 2015 und 2016. Demnach wurden pro Jahr zwischen 25 bis 30 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Mit 130 bis 160 Ein- und Zweifamilienhäusern – als Neubau oder Bestandsimmobilien – ist dies der Teilmarkt, der die meiste Nachfrage auf sich zieht und die größte Bedeutung am Immobilienmarkt innehat. Der Markt für Eigentumswohnungen spielte zumindest in 2015 ebenfalls eine große Rolle, in 2016 verlor er relativ gesehen an Bedeutung. Die befragten Marktexperten, deren Markterfahrungen über den Zeitraum von zwei Jahren deutlich hinausreichen, messen diesem Marktsegment in der langfristigen Betrachtung eine eher untergeordnete Rolle im Wohnungsmarktgeschehen bei.

Die Baufertigstellungen in Lemgo erreichten lt. Abbildung 7 im Zeitraum 2010 bis 2016 ein Niveau von durchschnittlich 114 Wohnungen, mit einer Schwankungsbreite von jährlich rd. 70 bis 130 Wohnungen. Allein im Jahr 2013 verdoppelten sich die Bauleistungen. Der Mehrfamilienhausbau erwies sich als Motor im Wohnungsbau. Im Durchschnitt wurden pro

Jahr 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (62 %), 38 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (33 %) und 6 Wohnheimplätze (5 %) erbaut.

Die Bauintensität, die die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zum Wohnungsbestand misst, war rückblickend im Segment der Mehrfamilienhäuser erheblich stärker ausgeprägt als in anderen kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen (s. hierzu Abbildung 8). Der Ein- und Zweifamilienhausbau war im Städtevergleich unterdurchschnittlich stark und erreichte rund die Hälfte des Niveaus anderer kleiner Mittelstädte. Diese Unterschiede resultieren aus dem Profil Lemgos als Hochschulstandort und daraus, dass Wohnungsbauinvestoren in Lemgo ihren Schwerpunkt auf den Mehrfamilienhausausbau statt auf den Bau und Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern richteten. Der Ausbau der Hochschule Ostwestfalen-Lippe am Standort Lemgo erfordert nach wie vor die Errichtung von Wohnraum für eine wachsende Zahl an Studierenden und Hochschulangehörigen.

2.2 WOHNUNGSLEERSTÄNDE

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 3,6 Prozent. Sie war genauso hoch wie im Landesdurchschnitt, aber geringer als im Kreisgebiet mit 4,9 Prozent, das auch die strukturschwachen östlichen Gemeinden mit ihren eher leerstandsgefährdeten Wohnungsbeständen umfasst.

Die Wohnbau Lemgo eG vermeldet in 2017, keine vermietungsbedingten Leerstände mehr aufzuweisen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Marktanspannung, hervorgerufen durch den Zuwachs an Studierenden und Zuzügen aus den ländlichen Bereichen von Höxter und dem östlichen Kreis Lippe sowie durch die Flüchtlingszuwanderung. Insgesamt ist anzunehmen, dass durch die zwischenzeitliche Marktanspannung ehemals noch vermietungsbedingt leerstehender Wohnraum mittlerweile nachgefragt und belegt ist.

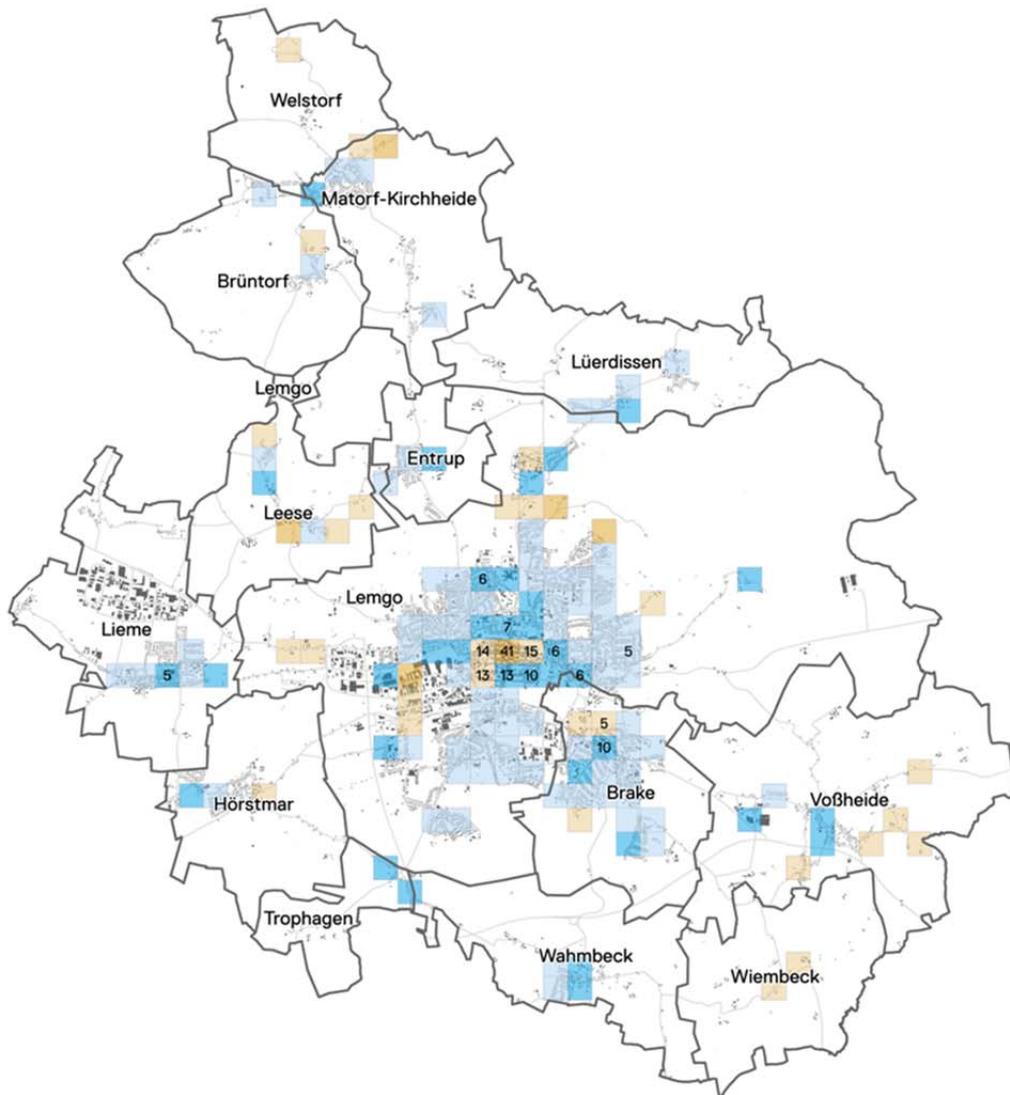
Eine Leerstandserhebung der Alten Hansestadt Lemgo vom 15.10.2017 ermittelte im Stadtgebiet 388 unbewohnte Wohnadressen. Dies sind umgerechnet 3,8 Prozent aller 10.195 Wohngebäude in der Stadt. Sie entstanden aus einer Verschneidung von Kataster- und Einwohnermeldedaten, bei der alle Gebäude, zu denen es keine Einwohnerdatensätze gab, als Leerstand ausgewiesen wurden. Städtischen Angaben zufolge kann die Datenbasis Fehler enthalten, indem nicht nur Wohngebäude, sondern ggf. auch einzelne Wirtschaftsgebäude mit Anschrift erfasst wurden.

Ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ist nicht möglich, da die Messeinheiten Wohnungen versus Wohngebäude zu unterschiedlich sind. Dennoch bietet die kommunale Leerstandserhebung die Möglichkeit, Teilräume innerhalb des Stadtgebietes mit hoher Leerstandskonzentration auszuweisen und somit kleinräumige Funktionsdefizite bzw. Handlungsbedarfe zu identifizieren.

	WE	WE leer	Quote
Leerstand insgesamt	19.840	723	3,6%
Gebäudeform			
Gebäude mit 1 Wohnung	6.450	(100)	1,6%
Gebäude mit 2 Wohnungen	4.956	272	5,5%
Gebäude mit 3+ Wohnungen	8.434	351	4,2%
Eigentumsform			
Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften	17.677	608	3,4%
Wohnungsgenossenschaften	1.126	26	2,3%
Weitere Unternehmen und Organisationen*	1037	89	8,6%
Baujahr			
<1919	19840	245	6,0%
1919-1948	1.960	78	4,0%
1949-1978	8.965	356	4,0%
1979-1986	1.507	45	3,0%
>1986	4.202	51	1,2%

Tab. 4: Wohnungsleerstand lt. Zensus 2011

SSR 2017; Datenquelle: Zensus 2011, eigene Auswertung, Leerstand ab dem 1. Tag; * privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund oder Land, Organisation ohne Erwerbzzweck



<p>Leerstand (Stand: 15.10.2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 5 % 5 bis 10 % 10 bis 20 % 20 bis 50 % <p>Wohngebäude insgesamt: 10.195 Leerstehende Wohngebäude: 388 (rd. 3,8 %)</p>	<p>Datengrundlage: Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten, Alte Hansestadt Lemgo 2017 Land NRW Open Data 2017 Datenstand: zuletzt geändert am 13.11.2017 auf Grundlage 15.10.2017</p> <p style="text-align: center;"> ohne Maßstab </p>	<p>Anmerkungen: Dargestellt wird der relative Anteil leerstehender Wohngebäude an allen Wohngebäuden in 10-ha-Kacheln, wobei nur Kacheln mit jeweils mehr als 5 Wohngebäuden betrachtet werden. Die Beschriftung in den Kacheln zeigt die absolute Anzahl leerstehender Wohngebäude.</p>
---	---	--

Abb. 9: Gebäudeleerstand in Lemgo

SSR 2017; Alte Hansestadt Lemgo 2017; Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten; Datengrundlage 15.10.2017

Die Karte zu den Gebäudeleerständen 2017 zeigt auf der Basis von räumlichen „Kacheln“ zwei verschiedene Informationen: Erstens die Leerstandsquote, dargestellt durch die Farbe der Kacheln. Zweitens den Umfang an Gebäuden, dargestellt durch die Zahlen in den Kachelfeldern, wobei nur Zahlen ab fünf Wohngebäuden dargestellt werden. Bei der Höhe der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass die zu Grunde liegenden Katasterdaten nicht immer zweifelsfrei nur Gebäude mit Wohnnutzung und nicht ggf. auch noch das eine oder andere Gebäude mit Wirtschaftsnutzung einbezogen.

Eine höhere relative und absolute Leerstandsproblematik stellt sich lediglich in zwei Teilräumen dar:

- Im historischen Stadtkern von Lemgo: Innerhalb des Stadtkerns bzw. unter- und oberhalb der Breite Straße gibt es zahlreiche betroffene Gebäude und eine erhöhte Leerstandsquote von rund 12 Prozent, die dreimal so hoch ist wie der städtische Durchschnitt. Die vermehrten Funktionsverluste korrelieren mit einem hohen Alter der Eigentümer, einem Befund aus der Analyse zum Generationenwechsel.
- Im Ortskern von Brake und Bahnhofsbereich: auch dort sind mehrere Gebäude betroffen. Die Leerstandsquote liegt dort partiell zwischen 10 bis 20 Prozent.

Beide Befunde werden durch die geführten Expertengespräche bestätigt: Die strukturellen Leerstandsprobleme bestehen vermehrt im Bestand von Mehrfamilienhäusern im Eigentum privater Einzeleigentümer. Weitere Analysen und Erkenntnisse zu den Ursachen der Leerstände und den Potenzialen der Aktivierung am Wohnungsmarkt werden im Kap. 4 vertieft.

2.3 PREISNIVEAUS

„Die Grundstückspreise bestimmen zu einem erheblichen Anteil die Baukosten. (...) Ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen ist deshalb eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau zur Miete und im Eigentum“ (Aktive Liegenschaftspolitik, S. 4) In Lemgo erreicht das Bodenrichtwertniveau für unbebaute Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in guter Lage den Spitzenwert im Kreis Lippe. In den Jahren 2015 und 2016 lag der Wert im gesamtstädtischen Durchschnitt bei 180 €/m² (in sehr hochwertigen Wohnlagen erreicht er auch 250 bis 270 €/m²). Er übertraf selbst die Bodenpreise in der Kreisstadt Detmold oder in Oerlinghausen und Bad Salzuflen, die bei 160 €/m² bzw. 175 und 170 €/m² lagen. Aus Gesprächen mit Lemgoer Marktexperten geht hervor, dass die örtlichen Grundstückseigentümer die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen und Bauland nutzen, um höhere Bodenpreise am Markt zu erzielen.

Für ein Ein- und Zweifamilienhaus wurden in Lemgo zuletzt rd. 170.000 € bis 190.000 € bezahlt. Hinter diesem Durchschnittswert können sich sowohl Neubau- als auch Bestandsimmobilien befinden. Der in 2016 im Vergleich zum Vorjahr geringere mittlere Verkaufspreis kann u.U. auf einem geringeren Anteil an (teureren) Neubauimmobilien beruhen.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind mit rd. 100.000 € bis 130.000 € günstiger als Eigenheime. Sie stellen eine preisgünstigere Alternative zur Wohneigentumsbildung dar.



Abb. 10: Bodenrichtwerte im Kreis Lippe

SSR auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte Kreis Lippe 2017, gute Wohnlage, erschließungsbeitragsfreies Bauland; © GeoBasis-DE 2017

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser in €	Eigentumswohnungen in €
2015	187.500	128.800
2016	168.900	103.900

Tab. 5: Preisniveaus im Wohneigentum

SSR 2017; Datenquelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte Kreis Lippe 2016 und 2017; für frühere Jahre sind keine verwertbaren Angaben veröffentlicht

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe, differenziert nach Wohnlagequalität, darüber, wo sie sich mit preislich angemessenem Wohnraum versorgen können. Der Mietspiegel der Alten Hansestadt Lemgo weist diesbezüglich eine ortsübliche

Vergleichsmiete von 4,70 €/m² für eine Standardwohnung (Baujahr 1960 bis 1969, in guter Wohnlage) aus. Neuwertige Wohnungen mit Baujahr ab 2009 erzielen eine mittlere Miete von rd. 6,40 €/m². Marktakteure verweisen darauf, dass die Anfangsmiete für eine neu errichtete Wohnung in Lemgo im Jahr 2017 bei 7,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) liegt. Eine geringe Neubaumiete, so die Investoren, ist aufgrund der Kostenfaktoren im Neubau nicht mehr erzielbar.

2.4 WOHNUNGSMARKTSITUATION IN DEN TEILMÄRKTEN

Die vorwiegend statistischen Analysen wurden durch qualitative Markteinschätzungen ergänzt, die durch strukturierte Gespräche mit den wichtigen Marktakteuren in Lemgo erhoben wurden. Die Gespräche zielten darauf ab, die Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten und bei unterschiedlichen Wohnungsqualitäten bzw. -größen zu erheben.

Der Markt für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird im unteren bis mittleren Preissegment, das sich bis 300.000 € erstreckt und der bedeutsamste Teilmarkt in Lemgo ist, als sehr angespannt bezeichnet. Ein typisches Verkaufsobjekt im mittleren Segment ist ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, ggf. auch eine Doppelhaushälfte, mit durchschnittlich 120 m² Wohnfläche und 450 m² Grundstücksfläche. Deutlich kleiner und eher entspannt ist der Eigenheimsektor mit gehobenem Preisniveau ab einem Kaufpreis von 300.000 €. Hier dominieren freistehende Gebäude mit großen, rd. 600 bis 800 m² großen Grundstücken. Erfahrungen von Immobilienmaklern belegen, dass sich auch Reiheneigenheime mit einem Kaufpreis bis 250.000 € gut verkaufen lassen, sofern sie jährlich in kleinen Mengen erbaut und angeboten werden. Es ist ein kleines Segment, das insbesondere Schwellenhaushalte bzw. Familien aus dem unteren Mittelstand und junge Haushalte anspricht.

Der Markt für Bestandsimmobilien ist mittlerweile „wie leergefegt“. Die Immobilienmakler können die vorhandene Nachfrage nicht mehr befriedigen, da das Angebot viel zu gering ist. Bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden lt. Marktexperten in Lemgo für unter 200.000 € veräußert. Die Marktanspannung hat zu einer Preissteigerung bei den Bestandsimmobilien geführt. Die Preise sind lt. Angaben des Immobilienportals Immobilienscout24 für Lemgo im Zeitraum 2014 bis 2017 um insgesamt 22 Prozent gestiegen, was einer jährlichen Preissteigerung von rd. sieben Prozent entspricht. Sie liegt damit erheblich über der Inflationsrate von unter einem Prozent pro Jahr (vgl. Statistisches Bundesamt). Das Ziel der Alten Hansestadt Lemgo, eine Wertstabilität für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch die Vermeidung von Konkurrenzangeboten im Neubau zu schaffen, ist damit erreicht worden.

Im Hinblick auf das Baulandangebot vermelden die Lemgoer Wohnungsmarktexperten, dass das Angebot seit einiger Zeit knapp sei und ein hoher Nachholbedarf an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau bestehe. In den vergangenen Jahren sind viele der von der Alten Hansestadt Lemgo ausgewiesenen Wohnbauflächen für den Mehrfamilienhausbau genutzt worden (s. Abb. 7 mit der Bautätigkeit), der im Zuge des Ausbaus der Hochschule und der Zunahme der Studierenden sowie der Zuwanderung von Flüchtlingen dringend

benötigt wurde. Aktuell hat die Alte Hansestadt Lemgo auf den Engpass reagiert und bereits für viele neue Flächen Baurecht auch im individuellen Wohnungsbau geschaffen (vgl. Alte Hansestadt Lemgo 2017). Die Nachfrage nach Neubauimmobilien orientierte sich zuletzt, auch aufgrund fehlender Alternativen, auf die vorhandenen Baugebiete in den Ortsteilen, insbesondere in Wahmbeck und Kirchheide. Lange Zeit galt in Lemgo die Prämisse, dass erst dann Bauland neu ausgewiesen wurde, wenn bestehende Baugebiete „vollgelaufen“ waren.

Eigentumswohnungen, die als Teilmarkt quantitativ betrachtet nicht so bedeutsam sind wie Ein- und Zweifamilienhäuser, werden hauptsächlich von Seniorenhaushalten, von Best Ager und von Kapitalanlegern nachgefragt. Für Seniorenhaushalte und Best Ager werden sie zum Teil bewusst als Wohnform für das Alter ausgewählt, denn sie liegen häufig in gewachsenen Quartieren mit vorhandener Infrastruktur, verfügen nicht selten über einen Personenlift und damit über barrierearme bis -freie Wohnungszugänge und sind aufgrund ihrer Größe leichter zu pflegen als ein Eigenheim nebst Garten. Kapitalanleger sind eine Gruppe, die alternative Anlagemöglichkeiten zum Finanzmarkt suchen und auch gerne in Hochschulstädte gehen, mit der Perspektive, erworbene Appartements langfristig an Studierende zu vermieten. Den Käufern dieser Wohnungen sind eine sehr gute Lagequalität und eine hochwertige Wohnungsausstattung extrem wichtig, sie entscheiden darüber, ob sich ein Objekt am Markt gut oder nicht so gut vermarkten lässt.

Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage ist im mittleren Preissegment, das im Neubau von ca. 2.000 bis 2.800 €/m² reicht, angespannt. So fehlen zum Beispiel altersgerechte Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche mit Serviceangebot in infrastrukturell gut ausgestatteter Wohnlage. Aber auch andere Angebotsformen fehlen. Von den Marktexperten wird beobachtet, dass nicht selten Seniorenhaushalte ihr zu groß gewordenen Eigenheim in den Ortsteilen oder in den ländlich gelegenen Gemeinden in der Region Lemgo verlassen, um eine handlichere Eigentumswohnung im Zentrum von Lemgo mit seinen kurzen Wegen zu den zahlreichen Infrastruktur- und Freizeitangeboten zu erwerben.

Wer als Investor im Bau von Eigentumswohnungen tätig ist, muss berücksichtigen, dass etliche Kaufinteressenten keinen hohen Kaufpreis aufbringen können, wenn sie aus eher strukturschwachen Gemeinden des Kreises Lippe oder Höxter kommen, in denen der Erlös für das verkaufte Eigenheim im regionalen Vergleich eher als gering zu bemessen ist. Auswertungen des Immobilienmarktberichtes für den Kreis Lippe aus dem Jahr 2016 zeigen, dass ein Ein- und Zweifamilienhaus in Kalletal, Extertal, Barntrup oder Dörentrup im Schnitt einen Erlös in Höhe von 120.000 € erbringt. Dies würde bei einem mittleren Neubaupreis von 2.400 €/m² den Erwerb einer 50 m² großen Wohnung in Lemgo ermöglichen. Die Relation zeigt bereits, dass der Neubau von Eigentumswohnungen mit Augenmaß im Hinblick auf Menge, Größe und Preis erfolgen muss. Potenzielle Erwerber suchen neuerdings verstärkt auch im Markt der Bestandsimmobilien, der in preislicher Hinsicht eine günstigere Alternative ist und bei niedrigerem Quadratmeterpreis einen höheren Wohnflächenkonsum ermöglicht. Infolge einer gestiegenen Nachfrage hat sich der Markt für bestehende Eigentumswohnungen angespannt.

Im **Mietwohnungsteilmarkt** herrschen je nach Mietpreisniveau unterschiedliche Marktsituationen. Im preisgünstigen Segment, dessen Grenze bis zu 4,65 €/m² Wohnfläche reicht, herrscht eine starke Angebotsknappheit. Die Preisgrenze orientiert sich an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII. Es konkurrieren mehrere Zielgruppen um denselben Wohnraum: Die Transferleistungsempfänger, Studierende und anerkannte Flüchtlinge, um nur die größten Gruppen zu nennen. Der Umfang von Studierenden und Flüchtlingen in Lemgo hat zugenommen, daher erklärt sich auch die Marktanspannung. Das obere Mietpreissegment, das ab 6,00 €/m² Wohnfläche beginnt, zeigt sich eher entspannt. Hier ist ein ausreichend großes Angebot vorhanden. Neubauinvestoren finden in Lemgo einen soliden und stabilen Markt vor. Während sich im Neubau die Mietpreise infolge der laufenden Baukostensteigerung über die Jahre hinweg erhöhen und derzeit in Lemgo Mieten von ca. 7,50 €/m² bis 9,00 €/m² aufgerufen werden, hat sich das Wohnen im Bestand ebenfalls verteuert. Der Preisspiegel des Immobilienportals Immobilienscout24 weist für den Zeitraum Ende 2014 bis Ende 2017 eine Preiserhöhung von jährlich 3,1 Prozent aus. Diese Steigerung liegt oberhalb der Inflationsrate und ist somit als Teuerung zu betrachten. Auch der Haus- und Grundigentümergeverein Lemgo und Umgebung e.V. weist auf seiner Homepage auf eine Preiserhöhung von rd. 6 Prozent seit März 2013 hin (vgl. Haus & Grund e.V.).

Neben den preisgünstigen Wohnungen verzeichnen auch kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 65 m² Wohnfläche im preisgünstigen oder mittleren Mietpreissegment erhebliche Angebotsengpässe. Sie werden vor allem von Single-, aber auch von Zweipersonenhaushalten nachgefragt. Die wachsende Zahl von Senioren, Studierenden, alleinstehenden Flüchtlingen der auch jungen Menschen, die aufgrund des gewachsenen Arbeitsplatzangebotes zuzogen, hat die Wohnungsnachfrage maßgeblich ansteigen lassen. Auch barrierefreie Wohnungen mit Mietpreisen bis 4,65 €/m² (unteres Marktsegment) oder bis 6,00 €/m² (mittleres Marktsegment) werden wesentlich häufiger gesucht als angeboten und stellen einen Engpass dar. Barrierefreiheit wird vor allem von älteren Menschen oder solchen mit Behinderung sehr geschätzt, aber auch jüngere Personen oder Familien kennen die Vorteile.

Das betreute Wohnen ist in Lemgo nach Einschätzung vieler befragter Marktexperten sehr gut aufgestellt. Es gibt verschiedene altersgerechte Wohnangebote: Barrierefreie und altengerechte Wohnungen ohne Serviceangebote bei verschiedenen Anbietern, Wohnungen mit Verknüpfung von Leistungen, die im Rahmen der Nachbarschaftszentren der Wohnbau Lemgo eG erbracht werden, betreute Wohngemeinschaften oder Wohngebäude des betreuten Wohnens der DRK (Wohnanlage Spiegelberg) und des St. Loya e.V. (vgl. Kreis Lippe 2018).

Die Marktanspannung hat gerade bei Anbietern sehr gepflegter oder modernisierter Wohnungsbestände zu einem Abbau von Wohnungsleerständen beigetragen. Gute Wohnungsausstattungsqualitäten sind am Wohnungsmarkt sehr gefragt. Wohnungen mit Investitionsstau sind bei Mietern nicht besonders beliebt. Sie befinden sich laut Experteneinschätzungen vornehmlich im Eigentum von Amateurvermietern. Der Bestand von

Amateurvermietern ist vor allem in den altbaugeprägten Stadtteilen besonders hoch. Daher konzentrieren sich Wohnungen mit Investitionsstau, maßgeblich bedingt durch den großen Wohnungsbestand und den großen Umfang an Altbauten, auf die Ortsteile Brake und Lemgo.

Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Der Wohnungsbestand in Lemgo ist charakterisiert durch den historischen Altbaubestand, die Stadterweiterung und den Wiederaufbau in den Jahren 1949 bis 1979 und vergleichsweise viele neue Wohnungen. Somit ist in Lemgo häufiger als im Landesdurchschnitt Wohnraum mit modernen Wohnqualitäten vorzufinden. Es gibt aber eben auch zahlreiche ältere Wohnungen, deren Wohnstandards an moderne Ansprüche heranzuführen sind.
- Bedingt durch den Ausbau Lemgos als Hochschulstandort und die Orientierung der Stadtplanung auf die Innenentwicklung prägte der Mehrfamilienhausbau das örtliche Baugeschehen. Dagegen war die Bauintensität im individuellen Wohnungsbau vergleichsweise gering ausgeprägt. Die Nachfrage von Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Region vorhanden ist, wurde daher nicht vollends ausgeschöpft. Die alte Hansestadt Lemgo konnte wenig gegensteuern, da sie mangels eigenem Bauland oder Baulandbeschluss keine adäquaten Steuerungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt besaß.
- In Lemgo hat die Nachfrage am Wohnungsmarkt spürbar zugenommen und sich das Angebot deutlich verknappt. Mit Ausnahme des gehobenen Segments ist der Wohnungsmarkt in den meisten Teilmärkten angespannt. Preissteigerungen deutlich oberhalb der Teuerungsrate haben das Wohnen in Lemgo verteuert. Beim Bodenpreisniveau erreicht Lemgo den Spitzenplatz im Kreis Lippe. Das Baulandangebot für den individuellen Wohnungsbau ist zudem knapp geworden.
- Professionelle Vermieter wie die Wohnbau Lemgo eG verzeichnen keine vermietungsbedingten Leerstände mehr. Die noch vorhandenen Leerstände sind eher struktureller Natur und konzentrieren sich auf den Bestand privater Kleineigentümer in der Lemgoer Kernstadt und im Braker Ortskern.
- Sowohl im Bestand als auch im Neubau herrscht starke Nachfrage von ...
 - Familien und kinderlosen Paaren im Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser,
 - Studierenden und minderverdienenden Haushalten nach preisgünstigen, kleinen Wohnungen,
 - Ein- und Zweipersonenhaushalten nach kleineren Wohnungen auch im mittleren Preissegment,
 - Senioren und Menschen mit Behinderung nach barrierefreien Wohnungen.
- Im betreuten Wohnen für ältere Menschen ist Lemgo sehr gut aufgestellt. Die Wohnbau Lemgo eG hat hier ein besonderes Angebot entwickelt, das so genannte

„Lemgoer Modell“. Hingegen ist im Zuge der Ambulantisierung in der Behindertenhilfe noch ein Ausbau von ambulant betreuten Wohnformen erforderlich.

- Die Nachfrage konzentriert sich auf Standorte mit guter Infrastruktur. Die bisherige Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung ist weiterhin richtig, da integrierte Standorte den Wohnwünschen entsprechen und daher die höchste Nachhaltigkeit aufweisen.
- Der Blick in die verschiedenen Wohnungsteilmärkte und auf die unterschiedlichen Zielgruppen am Lemgoer Markt zeigt, dass in Zukunft eine Akzentuierung am Wohnungsmarkt mit Blick auf die angespannten Segmente und die unterversorgten Bevölkerungsgruppen erforderlich ist. Insbesondere städtische Grundstücksentwicklungen könnten eine solche Akzentuierung unterstützen.
- Die Analyse der Bautätigkeit in Lemgo und die Marktgespräche haben zudem gezeigt, dass noch Potenziale zur positiven Beeinflussung des Wanderungssaldos vorhanden sind, wenn es gelingt, die Angebotslücken am Markt passgenau durch Neubau oder Bestandsqualifizierung zu schließen.

3 GENERATIONENWECHSEL IM WOHNUNGSBESTAND

Lemgos Wohnungsangebot wird durch den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, die den größten Wohnungsteilmarkt in Lemgo stellen. Die Nachfrager nach Eigenheimen suchen, je nach Präferenz, entweder Bestandsimmobilien oder aber Neubaubjekte. Maßgabe der Alten Hansestadt Lemgo war bzw. ist es, durch eine dosierte, bedarfsgerechte Ausweisung von Neubauf Flächen keine Konkurrenz zum vorhandenen Wohnungsbestand aufzubauen. Zur Fortsetzung dieser Strategie werden Erkenntnisse zu Umfang und Trend des zukünftigen Angebotes im Ein- und Zweifamilienhausbestand und deren Auswirkungen auf das Wohnungsangebot benötigt. Sie liefert die vorliegende Analyse zum Generationenwechsel.

Die Fluktuation in Ein- und Zweifamilienhäusern ist wesentlich geringer als in Mietwohnungen und wird entweder häufig von einem beruflichen Wechsel, Familientrennung oder durch einen Generationenwechsel ausgelöst. Im Zuge des Generationenwechsels altern Wohngebäude zusammen mit ihren Bewohnern bzw. Eigentümern. Teilweise betrifft es ganze Siedlungen, die im selben Zeitraum errichtet und von ihren Erstbewohnern bezogen wurden.

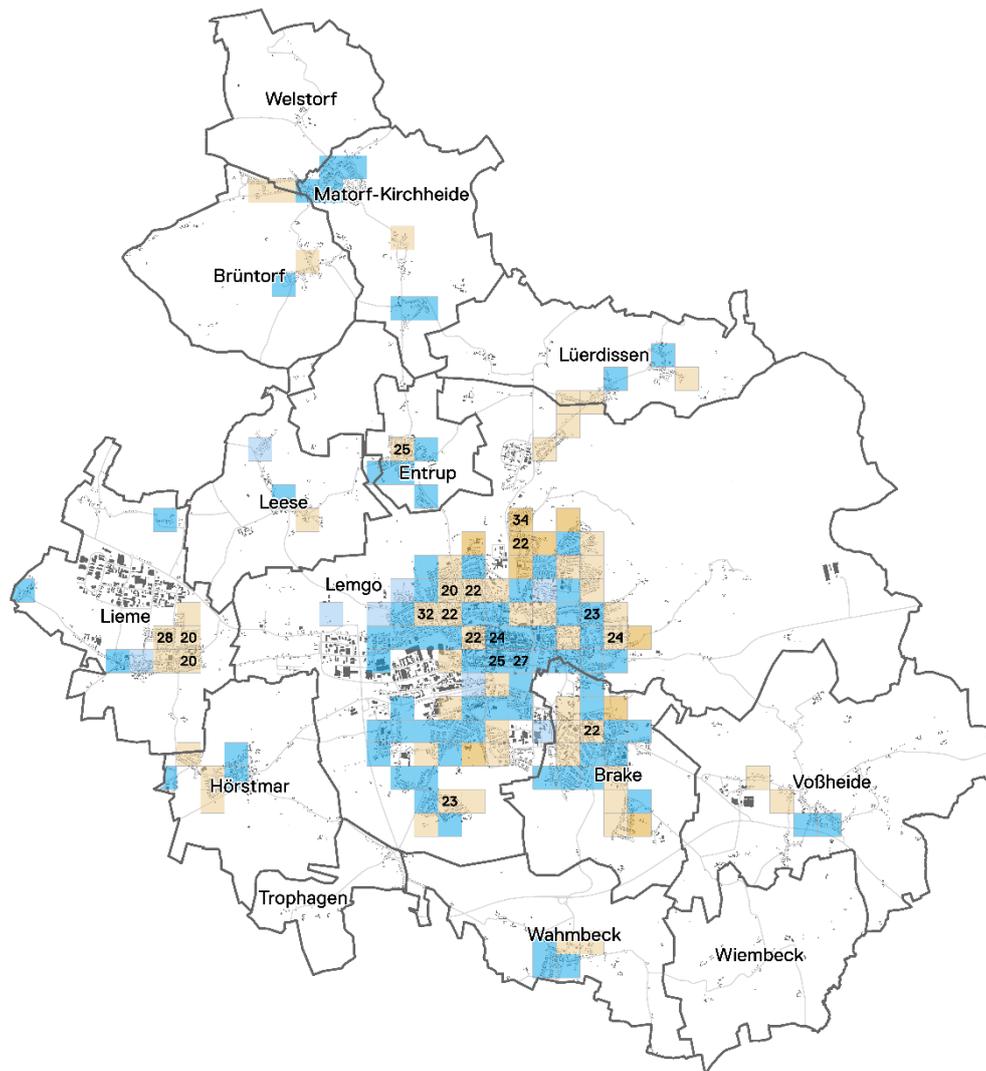
Die Prozesse des Generationenwechsels lassen sich auf Basis eines Auszugs aus dem Melderegister identifizieren und lokalisieren. Betrachtet werden dabei Adressen von Ein- und Zweifamilienhäusern, an denen ausschließlich Ein- oder Zweipersonenhaushalte im Alter von 70 Jahren und älter wohnen. Aus Datenschutzgründen wurde statt einer adressenscharfen Darstellung die Darstellung in Form von Kacheln gewählt. Ziel des Atlas ist es, diejenigen Orte zu identifizieren, in denen in 2017 ein überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Menschen lebte. Im Zuge der Alterung von Bewohnern und Gebäuden werden Generationenwechsel ausgelöst, in deren Folge zumeist ältere Bestandseigenheime neu an den Markt kommen und Wohnraumpotenziale für nachziehende, jüngere Haushalte oder Familien bilden. Indem der Atlas Adressen von älteren Menschen verortet, macht er auch deutlich, wo ggf. Angebote des wohnortnahen, altersgerechten Wohnens eine Wohnalternative für ältere Menschen darstellen könnten. Dabei zeigt sich Folgendes:

- In Lemgo konnten insgesamt rd. 10.600 bewohnte Adressen sowie 1.808 Adressen identifiziert werden, in denen ausschließlich ein oder zwei ältere Menschen ab 70 Jahren wohnen. Damit steht in rund 17 Prozent aller bewohnten Adressen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren ein Generationenwechsel bevor (z.B. aufgrund von altersbedingtem Auszug oder Todesfall).
- Die räumliche Verteilung dieser Gebäude zeigt eine deutliche Verdichtung in vier Siedlungsbereichen.

- Im historischen Stadtkern befinden sich etliche Wohngebäude, in denen nur ein älterer Haushalt ab 70 Jahren wohnt. Dies können kleinere ältere Stadthäuser sein, die nur für einen Haushalt Wohnraum bieten, oder Mehrfamilienhäuser, in denen nur noch eine ältere Wohnpartei wohnt, die übrigen Wohnungen leer stehen oder aber gewerblich genutzt werden. Die hohe Anzahl der Gebäude zeigt an, dass hier in Zukunft – bedingt durch Generationenwechsel – Wohnraum in vermehrtem Umfang an den Markt kommen wird. Der Anteil dieser Häuser an allen Wohngebäuden in der Kernstadt ist jedoch eher gering.
- In Gosebrede im Ortsteil Lemgo wie auch in den anderen Gebieten sind es vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor dem Generationenwechsel stehen. In Gosebrede handelt es sich um viele betroffene Gebäude. Sie nehmen zudem einen hohen Anteil an allen bewohnten Adressen in dem Teilgebiet ein. Der Generationenwechsel wird voraussichtlich zu einem sichtbaren Veränderungsprozess führen.
- In Lieme handelt es sich ebenfalls um etliche betroffene Wohngebäude. Ähnlich wie in Gosebrede umfasst ihr Anteil zwischen 20 bis 30 Prozent aller bewohnten Adressen und erzeugt somit ein mittleres Veränderungspotenzial.
- Eine weitere Konzentration von Adressen mit älteren Bewohnern ab 70 Jahren besteht in der Nähe des Lemgoer Friedhofes. Es handelt sich zwar nicht um viele betroffene Gebäude, doch ist das Veränderungspotenzial mit 30 bis 40 Prozent aller Wohngebäude als hoch zu bewerten.

Eine Verknüpfung von Mortalitätsraten und Bevölkerungsdaten an den Adressen mit bevorstehendem Generationenwechsel ermöglicht eine Abschätzung, wann die Bestands-eigenheime der heutigen Generation 70+ freigezogen und wieder am Wohnungsmarkt angeboten werden.

Die Abbildung 12 zeigt, dass das Angebot älterer Eigenheime, das im Zuge des Generationenwechsels am Markt verfügbar ist, noch bis zum Jahr 2030 auf dem bisherigen Niveau von jährlich rd. 70 bis 80 Bestandsgebäuden verbleiben und erst danach auf ein Niveau von jährlich rd. 55 Eigenheimen absinken wird. Diese Entwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung in der Altersgruppe 70+. Im Zeitraum 2005 bis 2015 wuchs diese Gruppe um 600 Personen an. Es sind ihre Wohnhäuser, die nunmehr bis zum Jahr 2030 am Markt angeboten werden. Im Zeitraum 2015 bis 2025 nimmt die Gruppe an Umfang ab. Zeitversetzt wird sich daher auch das Angebot an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern ab dem Jahr 2030 reduzieren. Erst ab dem Jahr 2025 baut sich eine wieder umfangreiche Generation 70+ auf (Zuwachs um rd. 850 Personen), so dass sich aller Voraussicht nach wieder das Angebot älterer Eigenheime erhöhen wird.



Atlas Generationenwechsel 70+ (Stand: 06.09.2017)

Bewohnte Adressen insgesamt: rd. 10.600
 Adressen im Generationenwechsel 70+: 1.808 (rd. 17%)

Anteil an allen bewohnten Adressen je 10 Hektar-Kachel

- bis 10%
- 10 bis < 20 %
- 20 bis < 30 %
- 30 bis 40 %

ohne Maßstab

Anmerkungen:

Definition Adresse im Generationenwechsel 70+:
 die Adresse ist von maximal 2 Personen bewohnt,
 wobei mindestens 1 Person 70 Jahre oder älter ist.

Die Beschriftung der Kacheln zeigt die absolute
 Anzahl betroffener Adressen im Generationenwechsel.

Dargestellt werden 10-ha-Kacheln, in denen mindestens
 15 bewohnte Adressen liegen und in denen mindestens
 3 Adressen im Generationenwechsel 70+ sind.

Datengrundlage:

Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten, Alte Hansestadt Lemgo 2017, Land NRW Open Data 2017

Datenstand: zuletzt geändert am 16.11.2017 auf Grundlage 15.10.2017

Abb. 11: Atlas Generationenwechsel Altersgruppe 70+

SSR 2017; Quelle: Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten, Alte Hansestadt Lemgo 2017, Open Data 2017, Stand 15.10.2017

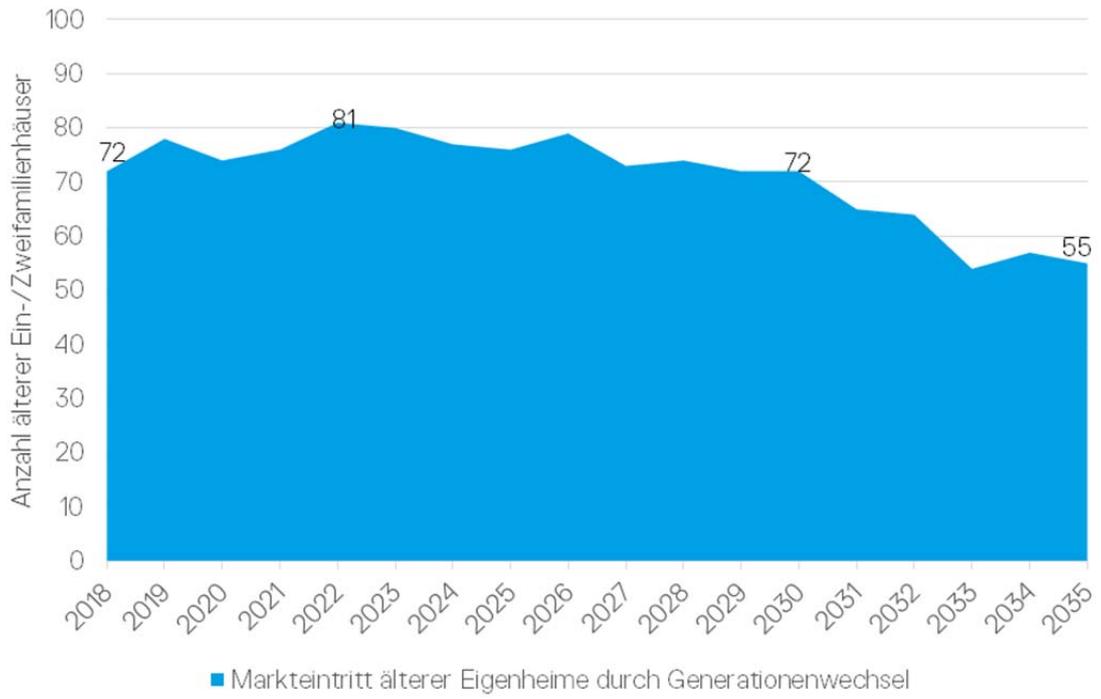


Abb. 12: Markteintritt älterer Eigenheime durch Generationenwechsel
 SSR 2017; Quelle: Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten, Alte Hansestadt Lemgo 2017, eigene Berechnungen

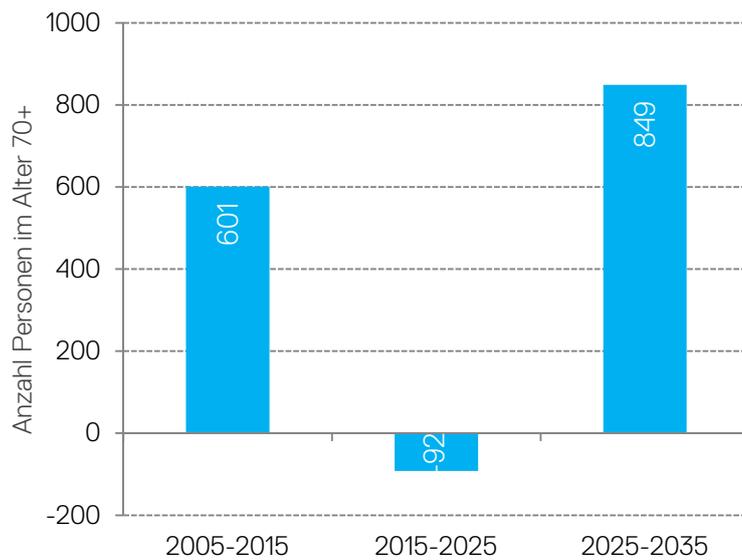


Abb. 13: Veränderung in der Zahl älterer Personen ab 70 Jahren
 SSR 2017; Quelle: Verschneidung Kataster- und Einwohnerdaten, Alte Hansestadt Lemgo 2017, eigene Berechnungen

Zusammenfassung Generationenwechsel im Wohnungsbestand

- Der Generationenwechsel im Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern schafft ein Angebot an Bestandsimmobilien für die Wohneigentumsbildung in Lemgo. Der frei werdende Altbestand wird am Markt gut aufgenommen, der Bestandsmarkt ist derzeit laut Expertenaussagen „wie leergefegt“. Im Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet „historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“ machen die steuerlichen Begünstigungen für Eigentümer den Erwerb und die Sanierung attraktiv.
- Der Generationenwechsel befördert den Zuzug von Familien mit Kindern, indem ältere Eigentümer ihre Wohnhäuser verlassen und familiengerechten Wohnraum freimachen. Vornehmlich junge Haushalte und Familien ziehen wieder nach, verjüngen die Altersstruktur und führen zu Bevölkerungszuwachs.
- Noch für die nächsten 10 bis 15 Jahre wird aller Voraussicht nach ein ähnlich umfangreiches Angebot an Bestandseigenheimen wie heute am Markt verfügbar sein. Es stellt eine Alternative zum Wohnungsneubau für alle diejenigen Haushalte dar, die sich keinen Neubau leisten können oder von vornherein einen Altbau bevorzugen. Voraussichtlich erst ab 2030 ist mit einem verringerten Angebot an Gebrauchtimmobiliën zu rechnen. Für den Wohnungsbedarf bedeutet dies, dass mit einem für viele Jahre konstanten Angebot an Bestandsimmobilien zu rechnen ist. Der Neubau ergänzt das Bestandsangebot sinnvoll und dient zudem dazu, bestehende Angebotslücken zu füllen. Bei der Wohnbaulandausweisung ist darauf zu achten, dass im Wohnungsbestand kein Leerstand erzeugt wird.
- Erst ab dem Jahr 2030 wird sich wahrscheinlich das Potenzial an Bestandsimmobilien verringern. Dem Neubau käme dann eine wachsende Bedeutung in der Wohneigentumsbildung in Lemgo zu. Es ist ratsam, ab 2030 eine nochmalige Marktbewertung durch Generationenwechsel durchzuführen, um den Umfang des bedarfsgerechten Neubaus neu zu bestimmen.
- Der Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser findet in allen Ortsteilen Lemgos statt. Er wird sich jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach in vier Teilräumen konzentrieren. In Gosebreite wird es viele Gebäude betreffen, in Lieme immerhin noch etliche Gebäude. In der Nähe des Friedhofs dürfte die Veränderung sehr intensiv werden, wenn dort ein hoher Anteil an Gebäuden den Generationenwechsel durchlaufen wird. In der Kernstadt würde der Generationenwechsel zahlreiche Gebäude betreffen, darunter viele ältere, kleinere Stadthäuser, in denen nur noch ein Seniorenhaushalt wohnt.

4 ANALYSE DER WOHNRAUM- TENZIALE IM HISTORISCHEN STADTKERN

Der historische Stadtkern Lemgos umfasst rund 850 Wohngebäude. Etliche dieser Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser, die in den Geschäftszonen entlang der Mittelstraße und der Breite Straße gelegen sind. Die Mehrzahl der Gebäude liegt jedoch in Teilbereichen, die fast ausschließlich Wohnnutzung beherbergen. In früheren Untersuchungen zum dortigen Wohnungsbestand wurde bereits auf einen erhöhten Leerstand hingewiesen. Es wurde eine Vielzahl leerstehender Wohnungsangebote in den Obergeschosslagen von Wohn- und Geschäftsgebäuden vermutet, in den allgemeinen Wohnbereichen eher eine Vollvermietung. Fraglich war auch, ob der Leerstand durch eine fehlende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum hervorgerufen wird oder andere Faktoren eine Rolle spielen. Der nachfolgende Faktencheck zur Leerstandssituation im historischen Stadtkern bietet eine differenzierte Sicht auf die Thematik und beziffert die aktivierbaren Leerstandspotenziale.

4.1 ANALYSEGRUNDLAGEN

Um die Leerstandsgründe zu erheben, zu gewichten und in ihrer Relevanz einzuschätzen, standen drei Datenquellen zur Verfügung, die von SSR ergänzt und ausgewertet wurden:

- Expertengespräche mit Marktakteuren zu den Leerstandsgründen;
- die bereits in Kapitel 2 vorgestellte Leerstandserhebung der Alten Hansestadt Lemgo vom 15.10.2017 auf Basis der Verschneidung von Kataster- und Einwohnermeldedaten, bei der alle Gebäude, zu denen es keine Einwohnerdatensätze gab, als Leerstand ausgewiesen wurden. Diese Erhebung wurde stichprobenartig durch SSR in Form einer Begehung überprüft. Dabei wurde nach Sichtung der Fassade und Klingelschilder festgehalten, ob es sich einerseits um ein bereits in gewerbliche Nutzung umgewidmetes Gebäude handelt oder ob das Gebäude abgerissen wurde und ggf. bereits ein Neubau entstand oder ob es ein Bestandsgebäude mit Wohnnutzung ist, andererseits ob es sich um ein Bestandsgebäude mit oder ohne Sanierungsbedarf handelt. Die Validität der Datenbasis wurde bereits in Kap. 2 behandelt.
- eine gebäudescharfe Begutachtung der Gebäude durch Begehung im Rahmen der Erstellung des Konzeptes für einen klimaneutralen historischen Stadtkern. Die Begehung fand im Jahr 2015 statt und erfasste neben energetischen Merkmalen auch Angaben zur damaligen Nutzung der Gebäude inkl. Leerstand. Eine adressscharfe Verschneidung der Leerstandsangaben aus 2015 und 2017 ergab, dass viele der in 2015 erfassten Leerstän-

de mittlerweile nicht mehr bestanden, dafür neue entstanden waren. Daher wurde die ältere Datenbasis nur nachrangig genutzt.

4.2 UMFANG UND STRUKTUR DER WOHNUNGSLEERSTÄNDE

Die städtische Leerstandserhebung vom 15.10.2017 ergab, dass von den rd. 850 Wohngebäuden im historischen Stadtkern rd. 100 Gebäude unbewohnt sind. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 12 Prozent. Der Stadtkern weist damit einen überdurchschnittlich hohen Leerstand auf. Die Quote von 12 Prozent umfasst sowohl den fluktuationsbedingten, den modernisierungsbedingten als auch einen strukturellen Leerstand. Rund ein Viertel aller Leerstandsadressen befinden sich in der Mittelstraße und Breite Straße.

Der Wohnstandort historischer Stadtkern wird in den Expertengesprächen als ein Standort mit Lagegunst betrachtet, der vor allem durch die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung und die kurzen Wege hervorgerufen wird. Interessenten seien durchaus vorhanden. Die Hemmnisse in der Wohnnutzung sind nach ihrer Erfahrung nahezu ausschließlich objektbezogener oder eigentümerbezogener Natur. Ein kleinerer Anteil an strukturellem Leerstand wird dauerhaft zu verzeichnen sein.

Objektbezogene Hemmnisse in der Wohnnutzung liegen ihrer Einschätzung nach in

- nachteiligen Objektmerkmalen. Dazu zählen zu kleine bzw. unwirtschaftliche Wohn- und Geschäftsflächen, ein hoher Sanierungsaufwand, teilweise unzureichende Stellplatzflächen, partiell zu niedrige Deckenhöhen und steile Treppen.
- einer vollzogenen Umwidmung von Wohnräumen in Geschäfts-, Büro- und Lagerräume.

Zu den eigentümerbezogenen Hemmnissen zählen

- ein hohes Alter der Eigentümer,
- die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss garantiert hinlängliche Einnahmen,
- überzogene Kaufpreisvorstellungen und
- eine Unerfahrenheit in der Umsetzung von Denkmalschutzbelangen.

Im Folgenden werden die einzelnen Leerstandsgründe mit weiteren Fakten und Einschätzungen hinterlegt und eine Aussage dazu getroffen, ob die daraus hervorgehenden Leerstände abgebaut werden können.

Umwidmung von Wohnraum in Geschäfts-, Büro- und Lagerräume

Aus beiden Datenbanken geht hervor, dass zwischen 22 bis 30 Prozent der Wohngebäude mit Wohnungsleerstand die Etagen weitestgehend gewerblich genutzt werden. Eine ursprünglich noch vorhandene Wohnnutzung in den oberen Etagen ist mittlerweile weiteren Geschäfts-, Lager- oder Büroräumen gewichen. Da die Laden- und Büromieten in der Regel

höher als die Wohnungsmieten sind, ist es schwer vorstellbar, den Eigentümer davon überzeugen zu können, den ursprünglichen Wohnraum wieder als solchen zu aktivieren und die gewerbliche Nutzung zurückzudrängen. Der Wohnungsleerstand kann daher als nicht mehr aktivierbar bewertet werden. Die Wohnungen sind faktisch Gewerberäume geworden.

Gewerbliche Nutzung garantiert Einnahmen

Es handelt sich hierbei um mischgenutzte Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung in den unteren Etagen und Wohnungsleerstand in den oberen Etagen. Aus beiden Datenquellen lässt sich ihr Anteil mit 28 bis 33 Prozent des gesamten Leerstands im historischen Stadtkern beziffern. Innerhalb dieser Gruppe gibt es nach Expertenaussagen Eigentümer, denen die Einnahmen aus der gewerblichen Nutzung vollständig zur Bewirtschaftung des Hauses ausreichen und die somit kein weiteres Interesse an einer Wohnungsvermietung haben. Wie groß ihr Anteil ist, lässt sich nur über eine Befragung abschätzen oder aber hilfswise über den Gebäudezustand abschätzen. Untersuchungsleitend ist dabei die These, dass in mischgenutzten Gebäuden ohne Sanierungsbedarf der Leerstand eher bewusst in Kauf genommen wird als in selbigen Gebäuden mit Sanierungsbedarf, wo der Sanierungsstau selbst das eigentliche Vermietungsproblem sein kann. Die o.g. 28 Prozent mischgenutzter Gebäude mit Wohnungsleerstand teilen sich auf in rd. 13 Prozent ohne Sanierungsbedarf und 15 Prozent mit Sanierungsbedarf. Entsprechend der These des Sanierungsbedarfes als eigentliches Vermietungshemmnis könnten somit 15 Prozent der Objekte wieder für den Wohnungsmarkt aktiviert werden.

Alter der Eigentümer und überzogene Kaufpreisvorstellungen

Die Analyse zum Generationenwechsel im vorherigen Kapitel ergab für den historischen Stadtkern einen hohen Anteil an Wohngebäuden, in denen ausschließlich ein älterer Seniorenhaushalt lebt. Insofern bestätigen sich auch Einschätzungen von Marktexperten, dass das hohe Alter der Eigentümer die Ursache für Wohnungsleerstand, nicht selten verbunden mit Sanierungsstau ist. Auch überzogene Kaufpreisvorstellungen werden in den Marktgesprächen als Ursache dafür benannt, dass die Gebäude nicht mehr dem Markt zugeführt werden. In beiden Fällen bestehen keine bis wenige Einflussmöglichkeiten auf die Aktivierung betreffender Leerstände.

Vorhandener Sanierungsbedarf

Es wurden bereits gemischtgenutzte Gebäude mit Wohnungsleerstand im historischen Stadtkern in einem Umfang von 15 Prozent aller Gebäude mit Leerstand identifiziert. Hinzu kommen weitere 28 Prozent an Gebäuden mit Leerstand, die ausschließlich Wohnnutzung beinhalten und Sanierungsbedarf aufweisen. Sie stellen das Gros der Gebäude mit Leerstand dar. Es ist anzunehmen, dass die betreffenden Wohnungen wieder einer Vermietung zugeführt werden können, wenn Wohnungen und Gebäude saniert sind.

Teilweise kleine Wohnflächen, niedrige Deckenhöhen und steile Treppen

Diese Wohnungsmerkmale sind sehr spezifisch mit älteren Wohngebäuden mit Baualter vor 1860 verbunden. Diese Baualterklasse ist im historischen Stadtkern weit verbreitet. Die Datenbasis aus dem Jahr 2015 wies mehr als der Hälfte (55 %) der Wohngebäude mit Leerstand ein entsprechendes Baualter zu. Die spezifischen Wohnungsmerkmale können insofern als Hürde bei der Vermietung wirken, als dass sie die Zielgruppeneignung der Wohnungen auf Haushalte einschränkt, die diesen Altbaucharme schätzen statt ablehnen. Es ist jedoch zu vermuten, dass erst weitere Ausstattungsdefizite wie z.B. eine unzureichende Wohnungsmodernisierung hinzutreten müssen, um einen strukturellen Leerstand zu schaffen. Insofern sind die betreffenden Wohnungsleerstände als aktivierbar zu betrachten.

Unzureichende Stellplatzflächen und Unerfahrenheit in der Umsetzung von Denkmalschutz

Rund ein Drittel (30 %) der leer stehenden Gebäude mit Wohnungsleerstand sind – so die Datenbasis aus 2015 – denkmalgeschützt. Sind die Eigentümer unerfahren in der Umsetzung von Denkmalschutzbelangen bei der Gebäudemodernisierung, kann hier ein maßgebliches Hemmnis in der Sanierung und Aktivierung von leerstehendem Wohnraum liegen. Im historischen Stadtkern sind aufgrund der hohen baulichen Dichte mitunter intelligente Lösungen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken zu finden. Die Stellplatzfrage kann, muss sich jedoch nicht als ein wirtschaftliches oder planerisches Hemmnis in der Aktivierung von Wohnraum darstellen.

In der Zusammenschau aller Leerstandsfaktoren und unterschiedlichen Situationen von Immobilien mit Wohnungsleerstand kann folgende Spannweite an aktivierbarem Leerstand identifiziert werden, wobei die spezifische Situation der Wohnungseigentümer aufgrund fehlender Informationsbasis unberücksichtigt bleibt:

- Mindestens 43 der 100 von Leerstand betroffenen Wohngebäude (alle Gebäude mit Wohnnutzung mit und ohne Sanierungsbedarf),
- maximal 58 Gebäude. Hierzu zählen alle Gebäude mit Wohnnutzung mit Sanierungsbedarf, alle Gebäude mit Mischnutzung mit Sanierungsbedarf sowie die Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung ohne Sanierungsbedarf.
- Weitere sieben Gebäude wurden abgerissen und werden zum Teil bereits wieder neu errichtet.

Eine exemplarische Auswertung von Wohnungsinseraten im historischen Stadtkern an einem Stichtag im Januar 2018 ergab, dass keine unsanierten, leerstandsgefährdeten Wohnungen in dem größten aller Angebotsportale, dem Immobilienscout24, zu finden waren. Stattdessen wurde ein gepflegter und sanierter Altbau bis zu einem Mietpreis von 8,50 €/m² Wohnfläche für Singles, Paare und kleinere Familien offeriert.



Abb. 14: Struktur der leerstehenden Wohngebäude im historischen Stadtkern Lemgos
 SSR 2017; Quelle: eigene Begehung auf Basis der Leerstandserhebung der Alten Hansestadt Lemgo vom 15.10.2017

1. Inserat	2. Inserat	3. Inserat	4. Inserat
Altbau Gepflegt Maisonette Großer Balkon Parkett 115 m ² 5,20 €/m ²	Saniert 2013 Altbaucharme 95 - 105m ² 7,45 €/m ²	Kernsaniert 2012 PKW-Stellplatz Balkon 80 m ² 6,00 €/m ²	Saniertes Baudenkmal 2017 Stellplatzanmietung Gehobene Ausstattung Terrasse / Loggia Aufzug Altbauflair 47 bis 112 m ² Wfl. 8,50 €/m ²

Tab. 6: Exemplarische Wohnungsinserate im historischen Stadtkern Lemgos im Januar 2018
 SSR 2017; Datenquelle: Immobilienscout24

Zusammenfassung Leerstandspotenziale im historischen Stadtkern

- Der historische Stadtkern Lemgos weist einen überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstand in Höhe von rd. zwölf Prozent auf.
- Rund ein Viertel der Leerstände konzentriert sich in den Geschäftslagen der Mittelstraße und Breite Straße und bildet hier ein für die meisten Innenstädte typisches gebäudebezogenes Nutzungsbild: die Geschäftsnutzung in der Erdgeschosszone, darüber noch ein oder zwei Etagen Handels- oder Büronutzung, bewohnte oder leer stehende Wohnungen in den oberen Stockwerken.
- Immerhin befinden sich drei Viertel der Leerstände in den allgemeinen Wohnbereichen des Stadtkerns, in denen die Wohnfunktion vorherrschend ist.
- Die Leerstandsgründe sind vielfältig. Sie sind objektbezogener Natur oder in der Situation und Interessenlage des Eigentümers begründet. Der Standort Stadtkern spricht für eine Wohnnutzung, denn er ist durch seine Lagegunst für Wohnungssuchende attraktiv. Zudem hat die Innenstadt an Aufenthaltsqualität gewonnen, eine Entwicklung, die auch das Wohnen stärkt.
- Viele Wohngebäude im historischen Stadtkern werden nur noch von einem Seniorenhaushalt bewohnt. Hier kündigt sich ein Generationenwechsel auch unter Eigentümern an, der Chancen auf einen Neuanfang für die betreffenden Immobilien und auf einen damit verbundenen Leerstandsabbau bieten kann.
- Die möglichen objektbezogenen Gründe für Vermietungshemmnisse und Wohnungsleerstand wurden anhand zweier Erhebungen näher untersucht. Die Einschätzungen zur Aktivierung von derzeit leerstehenden Wohnungen werden von mehreren Thesen geleitet: Dass rein gewerblich genutzte Wohnungen nicht mehr für das Wohnen aktiviert werden können, dass Sanierungsbedarfe häufig eine maßgebliche Ursache von strukturellen Leerständen sein dürften, dass eine Geschäftsnutzung in den unteren Etagen in wirtschaftlicher Hinsicht bereits ausreichend für den Ertrag des Gebäudes sein kann und Eigentümer dann keine Motivation mehr verspüren, die übrigen Wohnungen zu vermieten.
- Legt man diese Thesen zu Grunde, so können von den rund 100 leerstehenden Wohngebäuden im historischen Stadtkern mindestens 43 Gebäude als wieder aktivierbar eingestuft werden, da sie ausschließlich Wohnnutzung beherbergen. Treten Sanierungsbedarfe hinzu, können sie das entscheidende Vermietungshemmnis darstellen. Ist kein Sanierungsbedarf vorhanden, dürfte es sich vorzugsweise um eigentümerbezogene Gründe handeln, die spätestens bei einem Eigentümerwechsel wieder entfallen können.
- Bei einem Drittel aller Wohngebäude mit Leerstand sind augenscheinlich Sanierungsbedarfe vorhanden. Die alte Hansestadt Lemgo stellt bereits ein vielfältiges Beratungsangebot für die betreffenden Eigentümer zur Verfügung. Es reicht von einer Sanierungs- und Fördermittelberatung bis zu einer Beratung zu Denkmalschutz, Bau- und Gestaltungsfragen. Demnächst könnte noch eine energetische Sanierungsberatung hinzukommen, die zudem offensiv auf die Eigentümer zugehen soll.

Insofern dürfte damit ein hinlängliches Angebot für Eigentümer mit Beratungsbedarf zur Verfügung stehen.

- Vermietungshemmnisse liegen teilweise auch in spezifischen Kennzeichen von historischen Gebäuden begründet. Gemeint sind niedrige Deckenhöhen, steile Treppen, kleine Wohnflächen usw. Um sie abzubauen, ist eine an die spezifischen Wohnungsmerkmale orientierte Zielgruppenausrichtung von Bedeutung. Je nach Barrierearmut kommen Seniorenhaushalte in Frage, je nach Grundstücks- und Wohnungsgröße Familien mit kleinen Kindern, auch Singles, Paare, Familien mit älteren Kindern. Ein wirkliches Interesse an diesen Wohnungen dürften Zielgruppen haben, die die Urbanität, die kurzen Wege und den Altbaucharme schätzen. Diese Vorlieben sind alters- und lebensstilbedingt. Auch die Gruppe der Eigennutzer ist bei kleinen Häusern eine relevante Zielgruppe. Innerhalb der Gruppe der Mieterhaushalte kommen vorzugsweise mittlere Einkommensgruppen in Frage, die die Miethöhen für sanierte Wohnungen finanzieren können. Diese Gruppen gilt es, im Rahmen der Altstadtsanierung anzusprechen. Sie setzen jedoch auch Ansprüche im Hinblick auf den Erhalt des Altbauflair, moderne bis barrierearme Ausstattung und modernen Wohnkomfort bei gleichzeitig bezahlbaren Preisen.
- In der Aktivierung von Wohnungsleerständen und Gebäudesanierung ist ein Balanceakt zwischen Erhalt der Altbausubstanz und der Wirtschaftlichkeit der Sanierung auf der einen Seite und zwischen dem Erhalt der Altbauten und dem Neubau von modernen, angepassten Townhouses auf der anderen Seite zu bewältigen. Denn manche Gebäude weisen Sanierungsrückstände auf, deren Beseitigung das erzielbare Miet- oder Kaufpreisniveau deutlich überschreiten dürfte und selbst Neubaupreise übertreffen kann.

5 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Im Segment des preisgünstigen Wohnens steht neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

5.1 BEGRIFFSERLÄUTERUNG

In diesem Kapitel werden mehrere zentrale Begriffe verwendet, die eingangs erläutert werden.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die „breiten Schichten“ der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.530 € netto/Monat. Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hierbei sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Lemgo liegen. Das mittlere Preisniveau beläuft sich für 2016 auf 5,18 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren. Sie betragen in Lemgo 4,65 €/m² (nettokalt).

Landesverband Lippe

Dieser Verband betreut und verwaltet in Lemgo mehrere Studentenwohnheime im Lüttfeld und in der Liebigstraße.

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein

erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Kreis Lippe als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten.

Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwach sind diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbeziehern gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt.

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

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

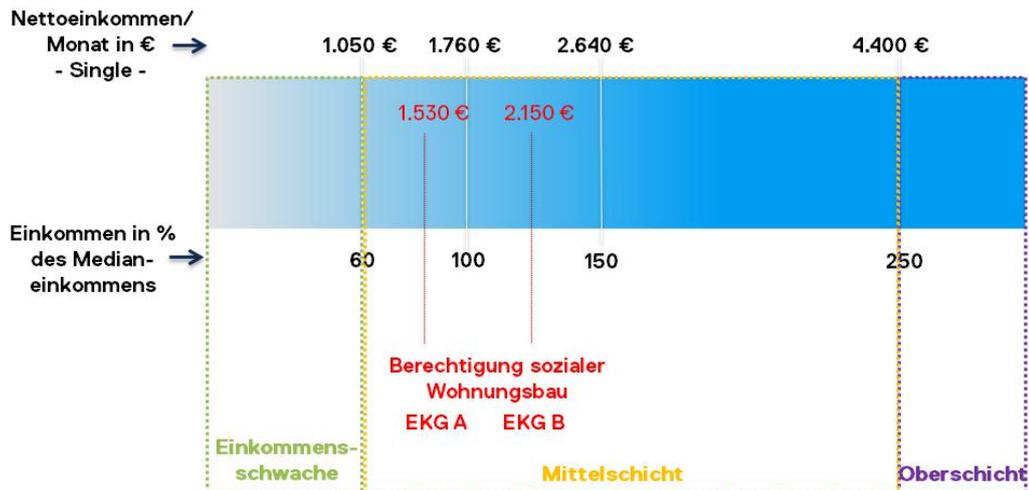


Abb. 7: Einkommenschwache Haushalte
 SSR auf Grundlage des sozio-ökonomischen Panels für Deutschland sowie der Wohnraumförderbestimmungen NRW

5.2 DER WOHNUNGSMARKT FÜR STUDIERENDE

Studierende sind eine Zielgruppe am Lemgoer Wohnungsmarkt, die im Zuge des Ausbaus der Hochschule Ostwestfalen-Lippe an Bedeutung und Umfang gewonnen hat.

Umfang der Zielgruppe

Seit rund zwei bis drei Jahren ist am Lemgoer Wohnungsmarkt nach Erkenntnissen der örtlichen Wohnungsanbieter und -vermittler ein starker Zuwachs in der Wohnraumnachfrage von Studierenden zu verzeichnen gewesen.

Die Zahl der Studierenden am Standort Lemgo verdoppelte sich seit der Jahrtausendwende von 1.600 auf 3.000 Personen in 2010 und stieg seitdem nochmals um 600 Personen in 2017 an. In 2017 waren 15 Prozent der Studierenden in Lemgo ansässig, also über 500 Studenten. Sollten die bestehenden Engpässe im Wohnungsangebot für Studierende abgebaut werden können, so könnten nach Experteneinschätzung noch weitere Studierende zu einem Wohnungswechsel nach Lemgo entscheiden.

Die große Mehrheit der Studierenden präferieren in der Wohnstandortwahl, so die Aussagen von Marktkennern, die Nähe zur Hochschule, um in der unterrichtsfreien Zeit schnell die eigene Wohnung zu erreichen oder sich in Hochschulnähe mit Kommilitonen zu treffen.

Das Wohnungsangebot

Der Landesverband Lippe bietet in Lemgo 328 teilmöblierte Apartments für rd. 220 bis 250 €/Monat Bruttowarmmiete an. Weitere private Anbieter, vor allem St. Loya, decken mit ihren Angeboten das mittelpreisige Segment mit Monatsmieten von 250 bis 400 € ab.

Das Wohnungsangebot wurde und wird durch Neubau sowie Umbau von Bestandsbauten laufend erweitert.

Aktuelle Versorgungssituation

Auch während des Semesters führen der Landesverband Lippe sowie der befragte Anbieter St. Loyen noch Wartelisten, die auf einen noch nicht gedeckten Wohnraumbedarf in Lemgo hinweisen. Dieser Nachfrageüberhang konzentriert sich auf die sehr preisgünstigen Wohnungen für bis zu 250,00 € Bruttowarmmiete und kann zurzeit nicht abgebaut werden.

Künftige Markteinflüsse

In 2017 und 2018 werden in Lemgo Wohnbauprojekte mit insgesamt rd. 240 Appartements für Studierende realisiert. Es ist zu erwarten, dass der Teilmarkt dann quantitativ nahezu ausgeglichen ist. Das Neubauangebot wird ausschließlich freifinanziert errichtet und zielt auf das mittlere bis obere Preissegment. Beispielsweise werden in dem Neubauprojekt im Lüttfeld Appartements für 390 € Monatsmiete vermietet.

In quantitativer Hinsicht sind die Neubauprojekte mittelbar geeignet, auch die Marktspannung im unteren Preissegment zu mindern. Diese Entlastung kann dann eintreten, wenn preisgünstige Wohnungen, die derzeit noch von zahlungskräftigeren Studentenhausen belegt werden, durch einen Wohnungswechsel in den Neubau frei werden und an Studierende mit sehr geringem finanziellem Budget vermietet werden. Ob die einkommensschwachen Studierenden, die noch nicht mit preisgünstigen Wohnraum versorgt sind und maximal 250,00 € Zahlungsfähigkeit aufweisen, in hinlänglichem Umfang vom Sickereffekt durch Neubau profitieren, bleibt offen. Untersuchungen zu Sickereffekten in anderen Städten zeigten bislang, dass die Effekte von Umzugsketten auch versickern können, bevor sie bei den Zahlungsschwächsten ankommen, beispielsweise durch steigenden Wohnflächenkonsum.

Künftige Entwicklung der Zielgruppe

Das Konzept des Innovation Campus Lemgo setzt auf einen weiteren Ausbau der Hochschule durch Nutzung wichtiger Kompetenzfelder der Hochschule OWL. Im Zuge des Ausbaus wird bis 2026 mit einem Zuwachs von Studierenden in Höhe von 770 Personen kalkuliert. Es kann nach derzeitigen Erkenntnissen davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich 15 Prozent dieser Gruppe in Lemgo seinen Wohnsitz gründen wird und die Personen vorzugsweise in Einpersonenhaushalten leben bzw. wohnen wollen. Aus diesem Zukunftstrend würde dementsprechend eine zusätzliche Nachfrage am Wohnungsmarkt im Umfang von 115 Haushalten erwachsen. Dieser Zusatzbedarf wird in einer Prognosevariante in der Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs in Kap. 6 einberechnet.

5.3 DER WOHNUNGSMARKT FÜR WEITERE EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Einkommensschwache Haushalte gehören zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumversorgung des Landes Nordrhein-Westfalen. Ihre Wohnraumbedarfe sind entsprechend der Anforderungen des Landes an kommunale Handlungskonzepte Wohnen gesondert zu untersuchen und auch für die Zukunft abzuschätzen.

Umfang der Zielgruppe

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in Lemgo zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte zugerechnet werden können. Jeder fünfte Haushalt in Lemgo (20 Prozent bzw. 3.770 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies ist aus gutachterlicher Einschätzung ein durchschnittlicher Wert für kleine Mittelstädte.

Diese Teilgruppe setzt sich zu ähnlich großen Anteilen aus zwei verschiedenen Gruppen zusammen: Erstens Haushalte im SGB II-, SGB XII- und AsylbLG-Bezug. Zweitens Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen, aber dennoch nicht mehr Einkommen haben, weil sie Minijobber, Teilzeitarbeiter, Leiharbeiter oder Auszubildende sind.

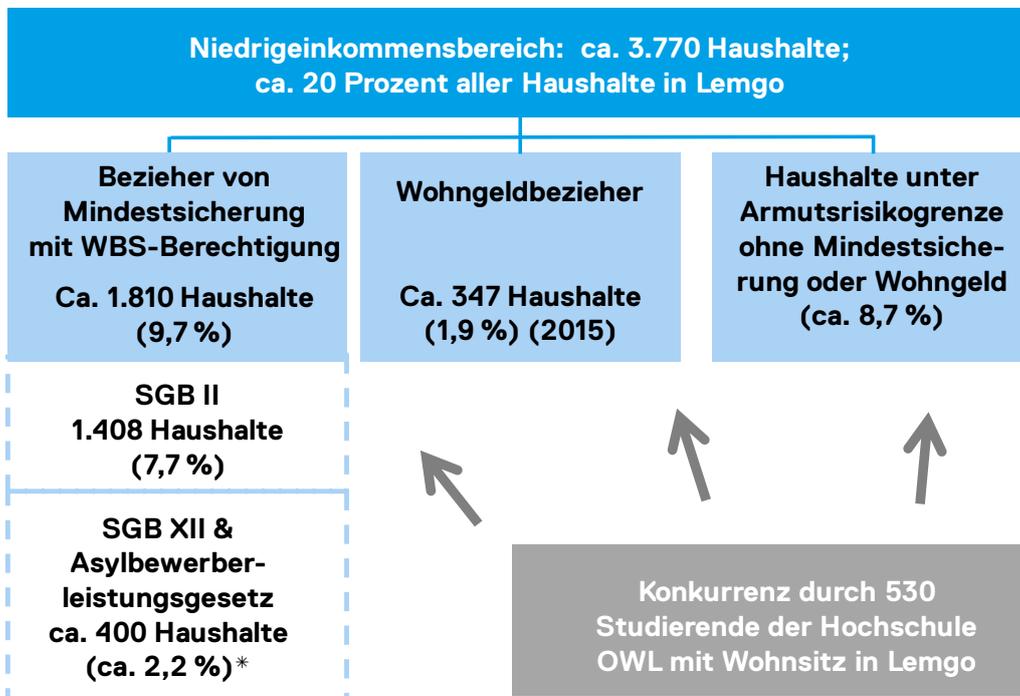


Abb. 15: Umfang einkommensschwacher Haushalte in Lemgo
 SSR 2017; Quellen: BfA, Stadt Lemgo, BBSR, IT NRW, * rd. 30 Flüchtlingshaushalte mit Zugang zu Wohnberechtigung zuzüglich rund zwei Prozent Leistungsbezieherhaushalte nach dem SGB XII; letzte Schätzung SSR auf Basis ähnlicher Mittelstädte; Zahl der Haushalte in Lemgo: 18.250 Ende 2015

Angebotsstruktur

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 5,18 €/m² (nettokalt). Sie liegt damit höher als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher. Allerdings verfügt die Wohnbau Lemgo eG nach eigenen Angaben noch über Wohnungsbestände, die für Transferleistungsbezieher zugänglich sind.
- Neu gebaute Wohnungen werden in Lemgo laut Angaben befragter Marktakteure durchschnittlich für 7,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) am Markt angeboten. Die NRW.Bank weist für 2015 eine mittlere Neubaumiete von 8,00 €/m² aus. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht Barrierefreiheit. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, sind im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft nicht gedeckt.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt oberhalb der getragenen Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit z.B. nicht an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

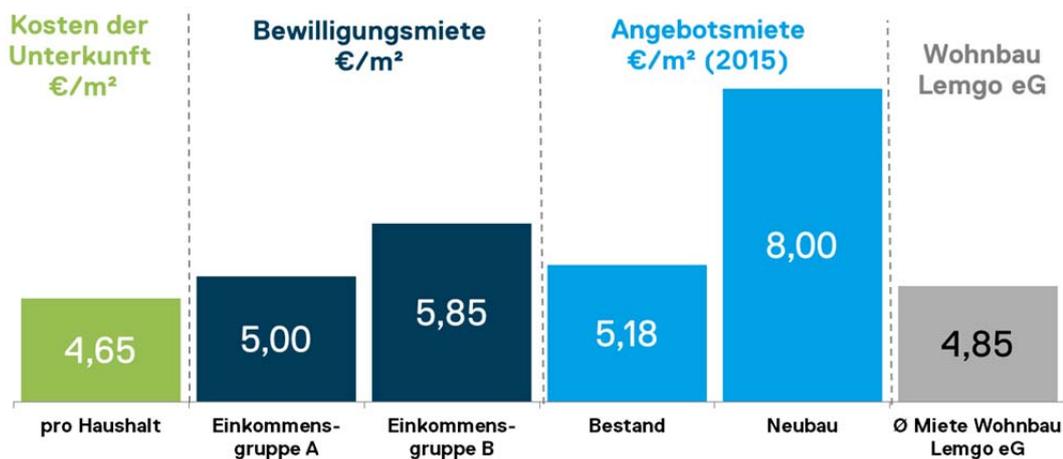


Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich

Quelle: Kreis Lippe, NRW.Bank, Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen; Geschäftsbericht der Wohnbau Lemgo eG

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Nach Angaben der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, der NRW.Bank, belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2016 auf 1.274 Wohnungen. Lemgo rangiert nach Berechnungen der NRW.Bank in der Gruppe der Kommunen mit mehr als 15 Prozent preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand und damit in der zweithöchsten von insgesamt fünf Stufen. Das bedeutet, dass gemessen am Wohnungsbestand derzeit noch vergleichsweise viele preisgebundene Mietwohnungen in Lemgo existieren.

Die Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau betrug in Lemgo zwischen 2006 bis 2016 rd. 13 Wohnungen pro Jahr. Allerdings war sie zu Beginn dieses Zeitraumes hoch und ließ dann merklich nach, so dass sie seit 2010 bei nur noch 4 Wohnungen jährlich liegt. Maßgebliche Ursache war die geringe Bewilligungsmiete in Höhe von 4,65 €/m², die dazu führte, dass Bauvorhaben in wirtschaftlicher Hinsicht unattraktiv waren. Erst in 2018 wurde die Bewilligungsmiete durch den Fördermittelgeber auf 5,00 €/m² erhöht.

Aktuelle Versorgungssituation

Von den befragten Marktexperten wird im unteren Mietpreissegment unisono ein großer Engpass bei Singlewohnungen mit einer Miete bis zur Bemessungsgrenze von 4,65 €/m² konstatiert. Ebenso ergibt sich ein Nachfrageüberhang bei sehr preisgünstigen Studentenwohnungen mit maximal 250 € Bruttowarmmiete im Monat.

Starke Engpässe bestehen bei barrierefreien Wohnungen. Diese werden nicht nur von älteren Menschen mit Grundsicherung im Alter nachgefragt. Auch Menschen mit Behinderung sind in der Regel im Transferleistungsbezug und auf preisgünstigen barrierearmen und -freien Wohnraum angewiesen. In Lemgo befindet sich eine größere Einrichtung, die Stiftung Eben-Ezer, die im Zuge der Ambulantisierung in der Behindertenhilfe weiteren bedarfsgerechten Wohnraum benötigt.

Spürbare Angebotsengpässe bestehen auch bei Wohnungen für Familien bzw. für kinderreiche Haushalte. Der Engpass ist zwar längst nicht so umfangreich wie bei den Singlewohnungen, aber dennoch nennenswert. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch die Errichtung von Mieteigenheimen in Form von Reihenhäusern gefördert wird, die sich als adäquate Wohnform für diese Haushalte erweist.

Zu nennen ist noch der Bedarf an Wohnraum für die Versorgung von Großfamilien innerhalb der Gruppe der Flüchtlinge. Es handelt sich zwar nur um max. ein Dutzend Wohnungen, deren Akquisition dennoch eine Herausforderung darstellt.

Bis vor kurzem wies der geförderte Wohnungsneubau aufgrund der noch in 2017 geltenden Bewilligungsmiete von 4,65 €/m² Wohnfläche keinerlei Wirtschaftlichkeit für Investoren auf, ein Umstand, der für alle Gemeinden in der betreffenden Mietstufe galt. Im Frühjahr

2018 wurde die Bewilligungsmiete in der Mietenstufe II auf 5,00 €/m² erhöht. Damit erhöhen sich wieder die Chancen, Investoren für den preisgebundenen Wohnungsbau in Lemgo zu finden. Die Stiftung Eben-Ezer hat bereits ihr Interesse bekundet, als Investor am Wohnungsmarkt für ihre Zielgruppe tätig zu werden.

Künftige Markteinflüsse

Infolge des Auslaufens von Sozialbindungen wird sich der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen nach Berechnungen der NRW.Bank in den kommenden Jahren deutlich reduzieren. Die stärksten Verluste sind im Zeitraum 2020 bis 2025 zu erwarten. Insgesamt gehen 470 Bindungen bis 2035 verloren, dies entspricht einem Anteil von 37 Prozent.

Die nicht mehr preisgebundenen Wohnungen können entsprechend der gesetzlichen Regelungen nach Mieterwechsel zu Marktpreisen vermietet werden. Gerade ältere Wohnungen aus der Nachkriegszeit werden Modernisierungsbedarfe aufweisen. Die Modernisierung kann prinzipiell dazu genutzt werden, die Wohnungen sukzessive einem höherwertigeren Wohnungsmarktsegment zuzuführen. Inwiefern diese Perspektiven tatsächlich zum Tragen kommen, hängt von mehreren Faktoren ab und ist schwer einzuschätzen: die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer, die allgemeine Marktlage, die Wohnlagequalität der Wohnungen usw. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass ein gewisser Anteil der aus der Bindung entfallenden Wohnungen in ein Preissegment überführt wird, das für einkommensschwache Haushalte nicht mehr bezahlbar ist.

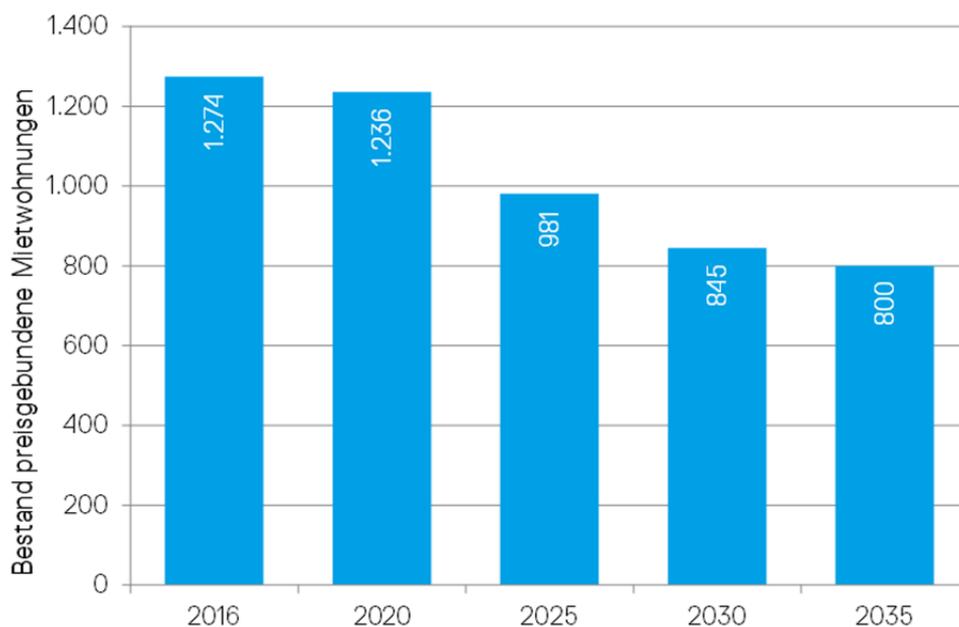


Abb. 17: Modellrechnung zum Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen bis 2035

Quelle: SSR auf Grundlage NRW.Bank: „Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 2. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2017“

Zusammenfassung Preisgünstiges Wohnen

- Rund jeder fünfte Haushalt in Lemgo ist als einkommensschwach einzustufen. Er bezieht entweder staatliche Transferleistungen oder ist zwar berufstätig, aber aufgrund von geringer Entlohnung oder Teilzeit- bzw. Leiharbeit minderverdienend.
- Der Teilmarkt des preisgünstigen Wohnens definiert sich durch eine Miethöhe von 4,65 €/m² Wohnfläche, die derzeit die Bemessungsgrenze für einkommensschwache Haushalte ist.
- Der Teilmarkt für preisgünstiges Wohnen ist in Lemgo zurzeit sehr angespannt. Dies ist die Folge einer Konkurrenz verschiedener Zielgruppen: Berufstätige mit sehr geringem Einkommen, Arbeitslose, arme Rentnerhaushalte, Studierende, Flüchtlinge, Auszubildende und Menschen mit Behinderung.
- Durch die Anhebung der Bewilligungsmiete auf nunmehr 5,00 €/m² im geförderten Mietwohnungsbau klafft eine Lücke zwischen dieser Miete und der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die bei 4,65 €/m² liegt. Geförderter und barrierefreier Wohnraum ist somit nicht für Transferleistungsempfänger zugänglich. Diese Situation ist paradox, da dieser Wohnraum dringend für die unteren Einkommensgruppen benötigt wird.
- Die Bemessungsgrenze von 4,65 €/m² für die Kosten der Unterkunft besteht nach Angaben des Kostenträgers, des Kreises Lippe, seit März 2013. Seitdem verzeichnete der Mietwohnungsmarkt Preissteigerungen, gemessen am Mietspiegel in Höhe von rd. sechs Prozent. Eine Anhebung der Bemessungsgrenze würde nicht nur die Zugänglichkeit von geförderten Neubauwohnungen erhöhen, sondern auch weitere Versorgungsmöglichkeiten am freien Markt eröffnen.
- Lemgo wies bislang ein überdurchschnittliches Niveau an geförderten Wohnungen auf. Durch die absehbaren Verluste an Sozialbindungen wird der preisgebundene Bestand in den kommenden Jahren deutlich zurückgehen. Bis 2035 ist mit einem Rückgang in Höhe von 37 Prozent zu rechnen.
- Barrierefreiheit ist ein Qualitätsmerkmal, das im Bestand nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, wohl aber im Neubau. Weiterer barrierefreier Wohnraum wird aufgrund der Alterungsprozesse in der Lemgoer Bevölkerung und der Ambulantisierung in der Behindertenhilfe unbedingt benötigt. Daher bestehen wachsende Neubaubedarfe für kleine ältere Haushalte oder Menschen mit Behinderung.

6 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose – als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt – die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

Die Wohnbauflächenprognose verknüpft die Wohnraumbedarfsprognose mit Flächenkennziffern und legt dar, in welchem Umfang zu welchem Zeitraum in welchem Wohnungsmarktsegment Wohnbauflächen benötigt werden, um die aufgezeigten Bedarfe zu decken.

6.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Lemgo bis zum Jahr 2035 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage waren die Einwohnermeldedaten des statistischen Landesamtes IT.NRW. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten sowie Wanderungen aus dem Stützzeitraum 2011 bis 2015 berechnet. Für das Jahr 2015 wurde aufgrund der ungewöhnlich hohen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland der Flüchtlingszuzug nicht mit einberechnet, um mit einem in dieser Größenordnung vermutlich einmaligen Ereignis nicht die Trendaussage zu verzerren. Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätskontrolle unterzogen.

Im Unterschied zur Bevölkerungsprognose des IT.NRW mit Basisjahr 2014 und einem Referenzzeitraum von 2011 bis 2013 nutzt das vorliegende Handlungskonzept einen aktuelleren Zeitraum. Im Ergebnis stellt sich für den Zeitraum 2011 bis 2015 (ohne Flüchtlingszuwanderung) für Lemgo ein positiver Wanderungssaldo von rd. 50 Personen ein, gegenüber -50 Personen in der IT.NRW-Prognose. Dies hat letztendlich einen positiven Einfluss auf den Prognosetrend.

Prognose	Referenzzeitraum Wanderungen	Wanderungssaldo	Anmerkung
IT.NRW	2011 bis 2013	- 50 Personen	
SSR	2011 bis 2015	+ 50 Personen	Ohne Berücksichtigung Flüchtlingszuwanderung

Tab. 8: Wanderungskomponente als Basis beider Prognosen
 SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2011 bis 2015 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2011 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung für Gesamtstadt und Modellzonen die reale Entwicklung (d.h. den Bevölkerungsstand zum 31.12.2015), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

Im Ergebnis der Prognose zeigt sich für die Gesamtstadt Lemgo weiterhin eine rückläufige Einwohnerzahl, sodass im Jahr 2035 voraussichtlich ein Einwohnerstand von ca. 40.176 Personen (mit Hauptwohnsitz) erreicht wird. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rd. 1.100 Personen bzw. einer Abnahme um rd. 2,7 Prozent in 20 Jahren. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass der positive Wanderungssaldo die natürliche Entwicklung im Ergebnis nicht ausgleichen konnte und sich diese Entwicklung fortsetzen wird.

Allerdings ist der Einwohnerrückgang gegenüber der Bevölkerungsprognose von IT.NRW geringer. Die in 2014 erstellte Prognose von IT.NRW, die noch nicht den erhöhten Bevölkerungsstand durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015 einbezieht, prognostiziert für Lemgo im Jahr 2035 einen gegenüber der SSR-Prognose um rund 3,860 Personen verminderten Bevölkerungsstand. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Prognosen für die Regionalplanung Grundlage für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen sind.

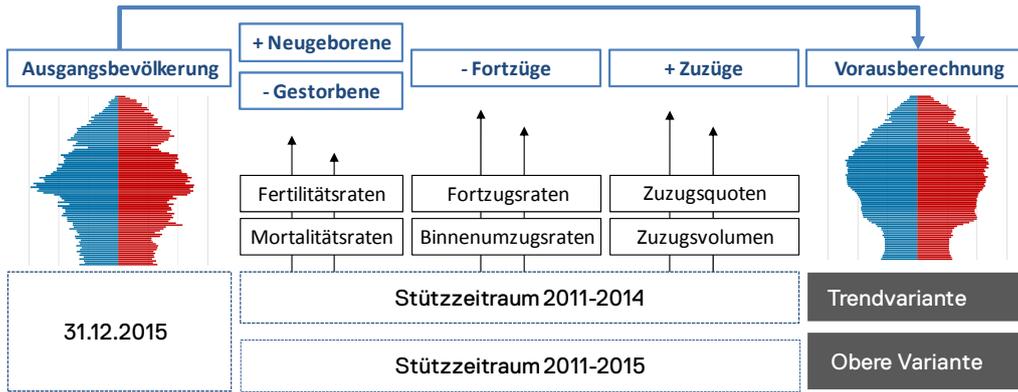


Abb. 18: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung

Quelle: SSR

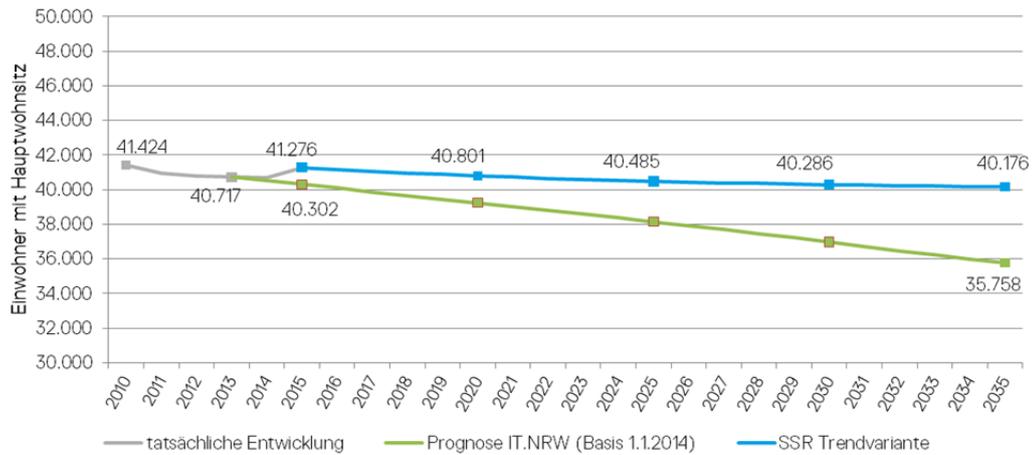


Abb. 19: Bevölkerungsvorausberechnung Lemgo im Vergleich

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW, eigene Berechnungen

Im Altersaufbau der Bevölkerung in Lemgo verändert sich Folgendes:

- Die Seniorenhaushalte werden weiter zunehmen. Die Gruppe der jungen Senioren bis unter 80 Jahren wächst um rd. 1.374 Personen, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre langsam in das Rentenalter eintreten. Die Gruppe der Hochaltrigen wird konstant bleiben.
- Die Gruppe der Best Ager im Alter von 50 bis 64 Jahren verkleinert sich deutlich, da sie derzeit noch von den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gebildet wird und nachrückende Jahrgänge nicht mehr so umfangreich sind. Sie wird voraussichtlich eine Abnahme von rd. 700 Personen verzeichnen.
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird insgesamt leicht abnehmen. Dies weist vor dem Hintergrund eines bislang positiven Wanderungssaldos auf einen demografischen Rückgang dieser Altersgruppe hin. Der Rückgang findet ausschließlich bei Kindern im schulfähigen Alter statt (-150 Personen), während die Gruppe der Vorschulkinder leicht zunehmen dürfte.
- Demografisch bedingt wird auch die Gruppe der Starterhaushalte kleiner. Sie vermindert sich um rd. 580 Personen. In dieser Altersgruppe kommt es darauf an, fertigen Absolventen der Hochschule Bleibeperspektiven durch entsprechende Jobangebote zu bieten.
- In der mittleren Altersgruppe der 30- bis 55-Jährigen ist die absolute Abnahme mit rd. -1.070 Personen am höchsten. Gliedert man sie nochmal auf, so zeigen sich zwei gegenläufige Trendentwicklungen: Eine Zunahme der 30- bis 40-Jährigen um rd. 400 Personen einerseits, was auch ein zunehmendes Potenzial in der Wohneigentumsbildung bedeutet; eine noch stärkere Abnahme in der Gruppe der 40- bis 55-Jährigen.

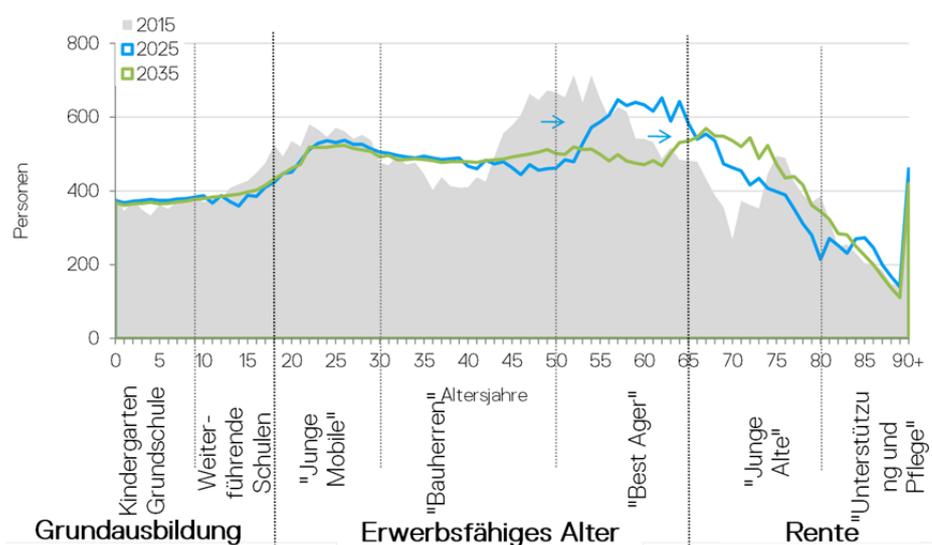


Abb. 20: Bevölkerungprognose zur Altersentwicklung

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW

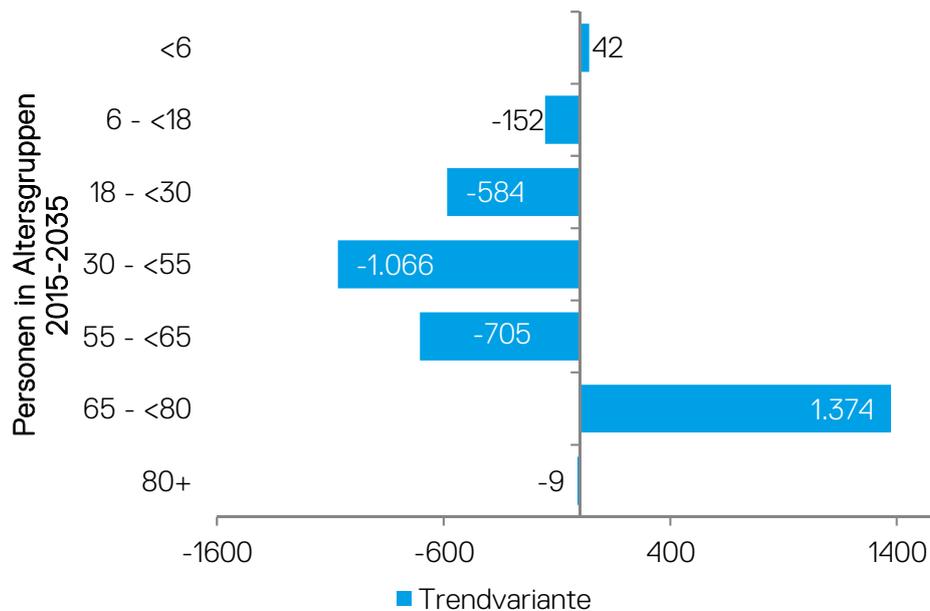


Abb. 21: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose
 Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW

6.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, weil sie zum Beispiel in stationären Einrichtungen der Altenhilfe leben. Die für die Haushaltsprognose relevanten Haushaltsmitgliederquoten wurden dem Zensus 2011 für Lemgo entnommen und auf die Bevölkerungsprognose übertragen. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- In der Trendvariante wird die Zahl der privaten Haushalte von derzeit rd. 18.500 Haushalten bis 2025 zunächst zurückgehen, bedingt durch die Einwohnerverluste. Danach steigt ihre Zahl infolge der Zunahme älterer Senioren, die häufig in kleinen Haushalten leben, wieder auf 18.400 Haushalte an. Das Niveau von 2015 wird jedoch nicht mehr gänzlich erreicht.
- In einer zweiten Variante wird sowohl die Trendentwicklung bei den Studierendenhaushalten durch den Ausbau des Innovation Campus mit einem Zusatzeffekt von 115 Haushalten (Berechnung s. Kap. 5) als auch der Zuwachs von 18 Haushalten durch den absehbaren Familiennachzug von anerkannten Asylbewerbern mit berücksichtigt. In der

Folge bleiben die Zahl der Haushalte und damit auch die Wohnungsnachfrage in Lemgo weitgehend stabil und werden sich gegen Ende des Prognosezeitraumes in 2035 bei rd. 18.600 Haushalten kaum verändert haben.

Aufgrund der zu erwartenden Zusatzeffekte in der Haushaltsentwicklung wird für die nachfolgenden Vorausschätzungen die zweite Variante der Haushaltsprognose zu Grunde gelegt.

In der Zusammensetzung nach Haushaltsgrößen zeigen sich folgende Trends:

- In Lemgo wird sich bedingt durch die Zunahme der Seniorenhaushalte und der Studierenden voraussichtlich eine spürbare Zunahme von Singlehaushalten um rd. sechs Prozentpunkte einstellen.
- Die Gruppe der Zweipersonenhaushalte bleibt dagegen nahezu stabil. Die Zunahme bei Paarhaushalten im Seniorenalter wird kompensiert durch die Verminderung der Best Ager, die zu zweit zusammen leben.
- Der Umfang größerer Haushalte mit drei und mehr Personen nimmt demografisch bedingt ab.

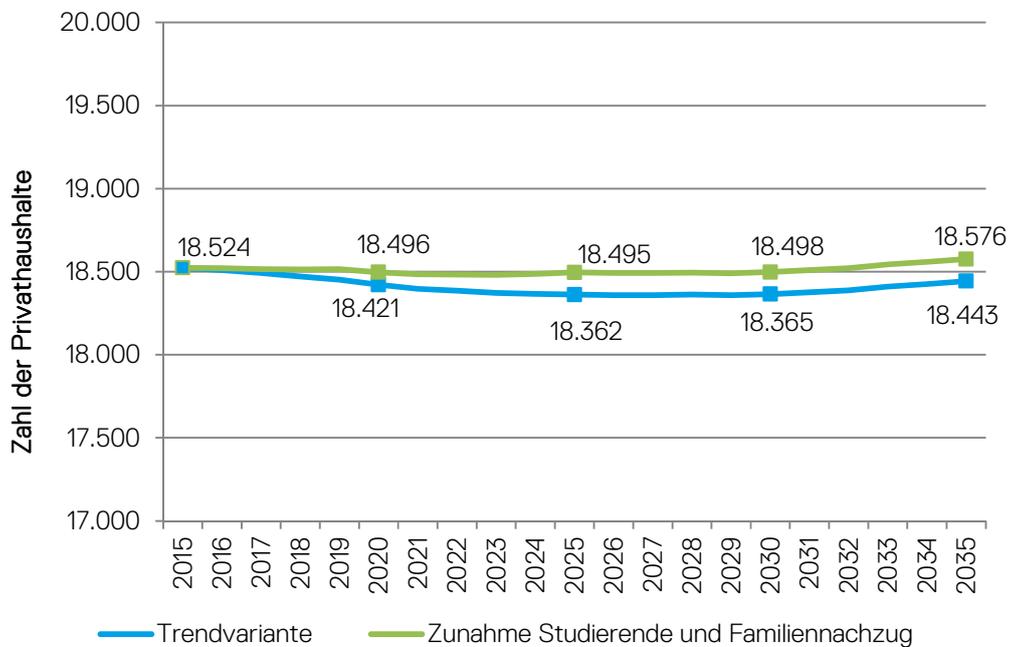


Abb. 22: Haushaltsprognose Lemgo
Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW

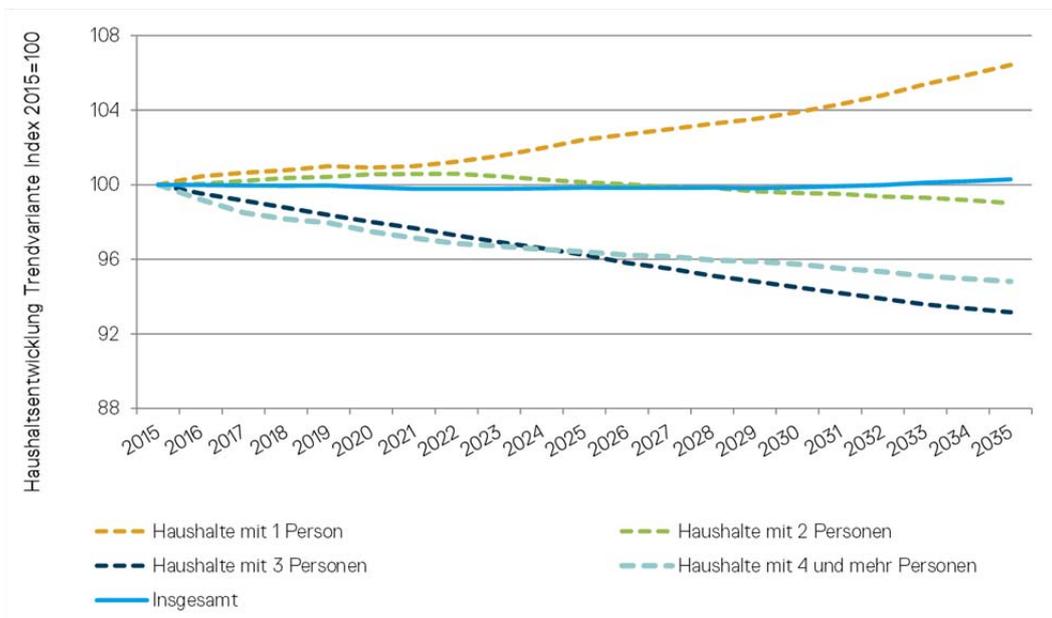


Abb. 23: Vorausschätzung der Haushaltsgrößen

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW

6.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Grundsätzliche Anmerkung zur Methodik

Die Methodik der Bedarfsprognose orientiert sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Grundsätzlich führt nach gutachterlicher Einschätzung die Methodik nach dem Landesentwicklungsplan zu einer Unterschätzung der Wohnraumbedarfe in Lemgo. Diese Einschätzung beruht darauf, dass der Wohnungsleerstand in der Lemgoer Innenstadt, der weitestgehend struktureller Natur ist und nur mit aufwändigen, gezielten Aktivierungsstrategien partiell abgebaut werden kann, und der Leerstand im Zweifamilienhausbestand, der nach gutachterlicher Einschätzung so gut wie gar nicht aktivierbar ist, mit auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden müssen. In der Konsequenz unterschätzt die vorliegende Bedarfsberechnung den tatsächlichen Wohnraumbedarf und die notwendige Bautätigkeit in Lemgo.

Ergebnisse der Bedarfsberechnungen

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Sie machen nur einen kleinen, aber nicht zu vernachlässigenden Anteil von rd. sieben Prozent aller Privathaushalte aus. Zur Ermittlung ihres Umfangs erfolgte eine altersspezifische Auswertung der in Lemgo gemeldeten Nebenwohnsitzhaushalte. Insgesamt ergibt sich eine Summe von rd. 19.810 Haushalten mit Wohnungsbedarf in Lemgo. Diesem Bedarf stehen rd. 20.300 Wohnungen (abzgl. Freizeitwohnungen) gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Die Methodik des Landesentwicklungsplanes ermöglicht eine Festlegung der Fluktuationsreserve unter Berücksichtigung der Leerstände in Lemgo. Auf Basis der städtischen Erhebung leerstehender Wohngebäude konnte für Lemgo zum 15.10.2017 ein gesamtstädtischer Leerstand von rd. 390 Gebäuden mit insgesamt rd. 1.200 Wohnungen ermittelt werden. Bei der Ermittlung der Zahl der Wohnungen wurde die Gebäudeform mit max. 2 leerstehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 6 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenso wie einzelne Objekte berücksichtigt, etwa das zu dem Zeitpunkt noch nicht bezogene umgebaute Kreisaltenheim. Die Vorgaben der Bezirksregierung Detmold ermöglichen eine Anrechnung von 50 Prozent der ermittelten Wohnungsleerstände, also rd. 600 Wohnungen. Sie entsprechen einer Fluktuationsreserve von drei Prozent des Wohnungsbestandes.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel oder aufgrund von Wohnungszusammenlegungen infolge eines gestiegenen Wohnflächenkonsums vom Markt genommen werden und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Der Landesentwicklungsplan hält eine Quote von jährlich 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes für angemessen.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Im Ausgangsjahr der Prognose 2016 wird ein Wohnungsbedarf in Höhe von 112 Wohnungen ermittelt. Der Lemgoer Wohnungsmarkt stellt sich somit – ohne Unterscheidung nach Teilmärkten – als leicht angespannt dar. Nach Einschätzung der Gutachter ist der Nachholbedarf derzeit höher. Er dürfte allerdings durch die Summe der Wohnbauprojekte, die in 2017 und 2018 umgesetzt werden (rd. 400 WE), abgebaut werden.
- Infolge der Entwicklung der Haushalte mit Wohnraumbedarf entwickelt sich bis zum Jahr 2035 ein Neubedarf infolge der leichten Haushaltszunahme einschließlich Fluktuationsreserve in Höhe von 159 Wohnungen.
- Der Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz entwickelt sich zur bedeutsamsten Bedarfskomponente. Bis 2035 wird, so die Schätzung, für über 800 Wohnungen ein Ersatz durch Neubau zu schaffen sein.

- Alle Bedarfskomponenten zusammen lassen den Bedarf auf rd. 970 Wohnungen in 2035 steigen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 49 Wohnungen. Der Bedarf unterschreitet die bisherige Bautätigkeit in Höhe von jährlich 110 Wohnungen erheblich. Aus gutachterlicher Sicht bildet die Bedarfsberechnung aufgrund der methodischen Restriktionen nicht die Marktverhältnisse und -erfordernisse in Lemgo ab.
- Nach grober gutachterlicher Einschätzung ist nach der Umsetzung der aktuellen Neubauprojekte ein gemäßigter Neubau anzuraten, der sich am mittleren Niveau früherer Jahre mit unter 100 Wohnungen pro Jahr orientiert.

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist zudem die Entwicklung in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die Bedarfsplanung von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen zum einen Erkenntnisse zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch Daten zur Struktur des Wohnungsbestandes mit ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit jährlich 31 Wohnungen ergibt sich bis 2020 im Segment der Mehrfamilienhäuser, bedingt durch die derzeitigen Engpässe bei kleinen Wohnungen. Danach kann die Bautätigkeit entsprechend der Bedarfe um rd. ein Drittel reduziert werden.
- Auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt ein Bedarf von jährlich durchschnittlich 24 Wohnungen.
- Mittel- bis langfristig nähern sich die Neubaubedarfe in den beiden Marktsegmenten an.

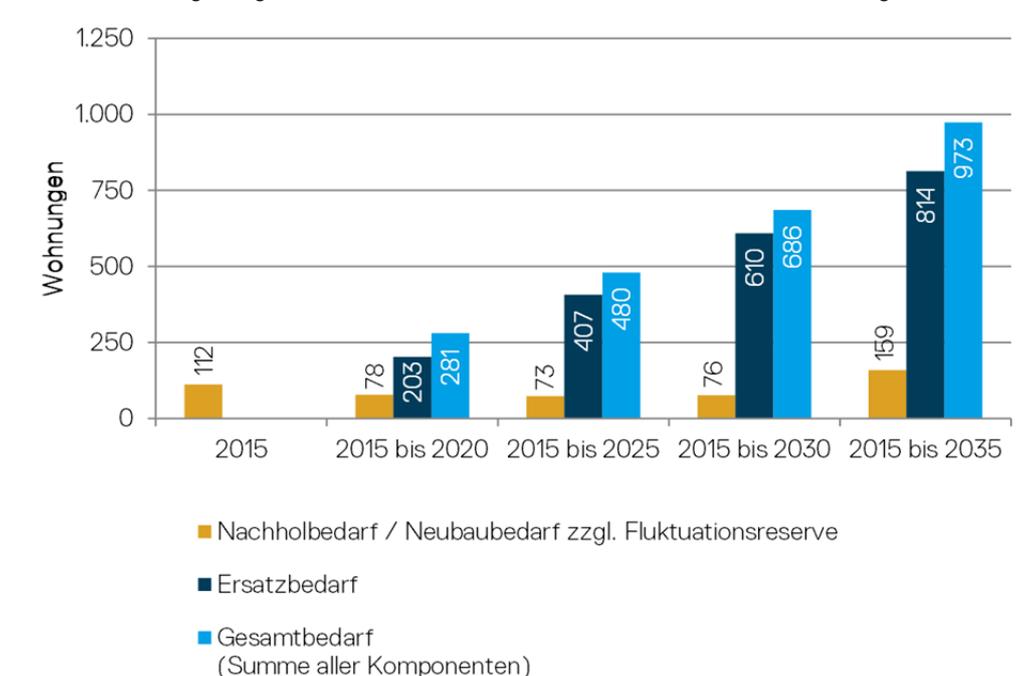


Abb. 24: Wohnungsbedarfsprognose Lemgo (auf Basis Haushaltsvariante Zunahme Studierende)

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW und Landesentwicklungsplan

Variante Zunahme Studierende & Familiennachzug	Bis 2020		2021 bis 2035		Baufertig- stellungen 2010-2016 pro Jahr
	Gesamt	pro Jahr	Gesamt	pro Jahr	
Gesamtbedarf	282 WE	56 WE	691 WE	46 WE	114 WE
Bedarf EZFH	128 WE	25 WE	367 WE	24 WE	38 WE
Bedarf MFH	154 WE	31 WE	324 WE	22 WE	76 WE

Tab. 9: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten (auf Basis Haushaltsvariante Zunahme Studierende)

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW

6.4 PROGNOSE DER WOHNRAUMBEDARFE EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

In dem Themenfeld erfolgt eine Abschätzung der künftigen Bedarfe im preisgünstigen Wohnen sowohl in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowie eine Gegenüberstellung der bereits projektierten Bauvorhaben in Lemgo. Aus dem Abgleich lässt sich ableiten, inwiefern noch zusätzlicher Steuerungsbedarf für die kommenden Jahre besteht.

Szenario zur Abschätzung künftiger Bedarfe

Der künftige Wohnraumbedarf einkommenschwacher Haushalte lässt sich grob abschätzen, wenn man folgende Bedarfskomponenten berücksichtigt:

- Der Nachholbedarf zum Ausgangspunkt des Szenarios. Setzt man beim Nachholbedarf in Höhe von 112 Wohnungen einen Anteil von 20 Prozent an, was dem Anteil einkommenschwacher Haushalte an allen Lemgoer Haushalten entspricht, so errechnet sich ein Nachholbedarf im preisgünstigen Segment in Höhe von 22 Wohnungen.
- Der Neubedarf aufgrund der Zunahme einkommenschwacher Haushalte. Hierzu wird die prognostizierte Haushaltsentwicklung in Lemgo zu Grunde gelegt und angenommen, dass der bisher ermittelte Anteil der Niedrigeinkommensbezieher gleich hoch bleiben wird. Hieraus erwächst ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von elf Wohnungen.
- Der Ersatz für Bindungsverluste. Auf die Prozesse nach Auslaufen der Bindungen wurde bereits in Kap. 5 eingegangen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zuverlässig eingeschätzt werden kann, bei wie vielen Wohnungen Bindungsverluste letztendlich zum Verlust von Preisgünstigkeit führen werden, wird der Einfachheit halber ein Prozentsatz von 50 Prozent angenommen. Demnach werden 235 Wohnungen nicht mehr für die Zielgruppe der Einkommenschwachen zugänglich sein. Hierfür ist angemessener Ersatz zu schaffen. Da es sich um einen hohen Wert handelt, ist es wichtig, eine Marktbe-

obachtung zur Abschätzung der Folgen des Bindungsverlustes anzuraten und den angenommenen Prozentsatz zu verifizieren.

- Wohnbedarf für Flüchtlinge. Zum jetzigen Zeitpunkt ist erkennbar, dass sich die Zahl Einkommensschwacher, die Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein (WBS) hat, durch anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber leicht erhöhen wird. Daher wird der Wohnbedarf derjenigen anerkannten Flüchtlinge und Asylbewerber, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, gesondert hinzugerechnet. Hierbei sind nach Angaben der Alten Hansestadt Lemgo rd. 30 Flüchtlingshaushalte zu berücksichtigen. Flüchtlinge, die keinen Anspruch auf einen WBS haben, aber durch geförderten Wohnraum im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge des Landes NRW versorgt werden können, sind nicht Gegenstand der Berechnungen.

Das Szenario kommt zu folgendem Ergebnis:

- Es entsteht bis 2035 ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die einkommensschwache Zielgruppe im Umfang von rd. 300 Wohnungen. Dies entspricht einem Bedarf von 15 Wohnungen pro Jahr.
- Der derzeitige Wohnungsbedarf – gespeist durch den Nachholbedarf und dem Bedarf in der Versorgung von Flüchtlingen – entspricht rd. 50 Wohnungen.
- Eine mögliche wachsende Altersarmut fand in dem Szenario keine Berücksichtigung.
- Der Ersatzbedarf fließt mit einem sehr hohen Anteil von 78 Prozent in die Bedarfsermittlung ein. Für eine genauere Bemessung des Bedarfes sind noch Erfahrungen zu sammeln und auszuwerten, wie viele der ehemals preisgebundenen Wohnungen nach Bindungsauslauf dem preisgünstigen Segment verloren gehen.
- Die Wohnraumbedarfe Einkommensschwacher bemessen sich auch durch die Wohnalternativen, die der freie Wohnungsmarkt bietet. Eine Erhöhung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft kann dabei schnell zu einer Angebotsausweitung beitragen.

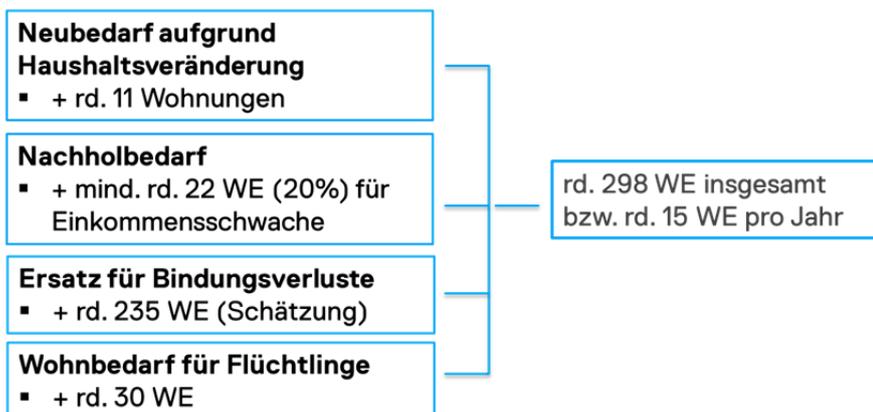


Abb. 25: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen
 Quelle: SSR

Zusammenfassung Wohnungsbedarfsprognosen

- Die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose auf Basis der Daten von IT.NRW hat gezeigt, dass entgegen früherer Prognosen Lemgo nur einen leichten Bevölkerungsverlust in Höhe von 1.100 Personen bzw. -2,7 Prozent bis 2035 zu erwarten hat.
- Die Alterung der Bevölkerung und die Zunahme von Studierenden sind nur zwei von mehreren Veränderungen, die zu einer überproportionalen Zunahme kleiner Haushalte führen werden. Dieser Trend bewirkt wiederum, dass die Bevölkerungsabnahme kompensiert werden kann und die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte) aller Voraussicht nach stabil bleiben wird.
- Jedoch wird sich die Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage verändern. Wachsende Zielgruppen sind Singles, junge Senioren, Studierende, Haushalte zwischen 30 bis 40 Jahren. Die Zahl größerer Haushalte, in denen auch Kinder leben, wird demografisch bedingt abnehmen.
- Das Nachfragepotenzial in der Wohneigentumsbildung wird häufiger als bisher von Haushalten ohne Kinder gebildet werden.
- Es sind erhebliche Anstrengungen notwendig, um barrierearmen / -freien Wohnraum zu schaffen, der nicht nur älteren und Menschen mit Behinderung zu Gute kommt, sondern auch bei anderen Zielgruppen beliebt ist.
- Der zu erwartende Generationenwechsel im Siedlungsbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser macht familiengerechten Wohnraum frei. Diese Prozesse sind jedoch nicht so umfangreich, dass sie den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern kompensieren könnten.
- Der sich bereits in 2018 in der Umsetzung befindliche Neubau von Studentenappartements dürfte durch Umzugseffekte auch einkommensschwachen Haushalten zugutekommen. Fraglich ist aber, ob die zu erwartenden Effekte ausreichen, eine dringend benötigte Entspannung im Segment des preisgünstigen Wohnens herbeizuführen.
- Daher ist kurz- bis mittelfristig der Neubau von rd. 50 preisgünstigen Wohnungen anzuraten. Wird dabei eine öffentliche Förderung in Anspruch genommen, so ist gleichzeitig sichergestellt, dass dringend benötigter barrierefreier Wohnraum geschaffen wird.
- Die Anhebung der Bewilligungsmiete von ehemals 4,65 €/m² auf 5,00 €/m² ist ein erster wichtiger Schritt in die Richtung, dass sich solche Bauvorhaben für Investoren wieder rechnen können. Ob die Anhebung jedoch ausreicht, um den geförderten Wohnungsbau in Lemgo nachhaltig zu stimulieren, darf bezweifelt werden. Ein hohes Baulandpreisniveau und attraktivere Renditen in anderen Marktsegmenten sprechen eher dagegen. Daher sind weitere passgenaue kommunale Steuerungs- und Stimulierungsinstrumente einzusetzen.
- In der Ermittlung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen spielt die Frage, wie viele Wohnungen nach Auslaufen der Bindungen dem preis-

günstigen Segment verloren gehen, eine große Rolle. Hier sind durch Marktbeobachtung weitere Erkenntnisse über Art und Umfang der Veränderungsprozesse zu gewinnen.

- Das Qualitätsmerkmal Barrierefreiheit ist im Bestand nicht wirtschaftlich umsetzbar. Es wird aber im Zuge der Ambulantisierung in der Behindertenhilfe, der Alterung der Lemgoer Bevölkerung und einer zu erwartenden Zunahme von Altersarmut weiter an Bedeutung gewinnen. Aus diesen Trends entstehen Neubaubedarfe im geförderten Wohnungsneubau.
- Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf sind durch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans geprägt und führten dazu, dass aus gutachterlicher Sicht zu viel struktureller Leerstand als mobilisierbares Wohnungsangebot einberechnet werden musste. Dies führte tendenziell zu einer Unterschätzung der Wohnraumbedarfe, die sich bis zum Jahr 2035 auf bis zu 970 Wohnungen summieren.
- Der Wohnungsbedarf ist kurzfristig höher einzuschätzen als in den Folgejahren, bedingt durch die derzeitige Marktanspannung.
- Die Wohnraumbedarfe sind in beiden Teilsegmenten des Wohnungsmarktes, den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern, vergleichbar groß. Bislang war die Bautätigkeit, bedingt durch den Ausbau als Hochschulstandort, stärker auf den Bau von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet. In Zukunft ist dem individuellen Wohnungsbau ein vergleichbar großes Gewicht beizumessen.
- Nach Umsetzung der aktuellen Neubauprojekte ist ein gemäßigter Neubau anzuraten. Nach gutachterlicher Einschätzung – und nicht abgeleitet aus der Bedarfsprognose, die die Wohnraumbedarfe unterschätzt –, ist ein Umfang marktverträglich und bedarfsgerecht, der das mittlere Neubauniveau früherer Jahre mit max. 100 Wohneinheiten jährlich nicht überschreitet. Rund die Hälfte dieser Baufertigstellungen sollte im individuellen Wohnungsbau stattfinden, um die dortigen Bedarfe zu decken. Eine Angebotsschwemme ist zu vermeiden, um Leerstände im Bestandsimmobilienmarkt zu vermeiden.
- Eine regelmäßige Kontrolle der Ergebnisse der Baulandausweisung sind anzuraten.

7 WOHNBAUFLÄCHENPROGNOSE UND WOHNBAUFLÄCHENCHECK

Im Flächennutzungsplan ist festzulegen, wo neue Wohnbaugebiete auszuweisen sind. Hierzu ist eine sorgfältige Kalkulation der zukünftigen Flächenbedarfe notwendig, die auf Prognosen zu den örtlichen Wohnungsbedarfen fußt und diese in Flächenmaße umrechnet. Darüber hinaus wurden ausgewählte Reserveflächen für den Wohnungsbau einer gut-achterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Lemgo unterzogen. Es handelt sich um elf größere Flächenpotenziale, deren Auswahl mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde.

7.1 ERMITTLUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE

In der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose wurde bis 2035 für Lemgo ein Wohnungsbedarf in Höhe von 973 Wohnungen ermittelt.

Die für Lemgo relevante Flächenkennziffer beträgt 20 Wohnungen pro Hektar (vgl. Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr an der RWTH Aachen 2012). Sie ist die von der Regionalplanung für geringverdichtete Siedlungsgebiete angesetzte Kennziffer, die auch für die hiesige Berechnung zu Grunde gelegt wird.

Die Hochrechnungen ergeben, dass in Lemgo bis zum Jahr 2035 48,7 Hektar neue Wohnbaufläche benötigt werden.

Variante Zunahme Studierende+ Familiennachzug	Bis 2035
Wohnungsbedarf	973 WE
Flächenkennziffer für gering verdichtete Siedlungsgebiete	20 WE/ ha*
Flächenbedarf (brutto)	48,7 ha

Tab. 10: Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2035

Quelle: SSR, Flächenkennziffer entnommen aus Veröffentlichung des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr an der RWTH Aachen 2012

7.2 BEDARFSDECKUNGSANALYSE

Die Alte Hansestadt Lemgo verfügt derzeit über ein Wohnbauflächenpotenzial von 67,56 ha. Doch dieses Potenzial ist ein theoretisches, da die einzelnen Flächen noch nicht

vollumfänglich hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau, ihrer zeitlichen Verfügbarkeit und ihrer Aktivierbarkeit bewertet sind. Das Potenzial setzt sich aus folgenden Flächenkategorien zusammen:

- Bis 2020 mobilisierbare Flächen mit Eignung für Wohnen (derzeit in Planung) => 16,56 ha
- Bis 2035 mobilisierbare Flächen mit Eignung für Wohnen => 32,58 ha
- Weitere Reserven aus dem Flächennutzungsplan, die noch nicht auf Eignung geprüft sind => 18,42 ha

Hinzu kommt noch eine Vielzahl von Baulücken. Sie sind nicht nur in Lemgo hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit als kritisch zu betrachten. In manchen Regionalplänen werden kleinere Flächen nur bis zu einem Anteil von fünf Prozent als Flächenpotenzial angerechnet. Lemgo hat die Eigentümer von Baulücken im Rahmen einer Eigentümerbefragung im Jahr 2017 angeschrieben. Die Befragung kommt zu dem Ergebnis, dass nur ein sehr geringer Anteil aktivierbar ist. Aus diesem Grund werden Baulücken nur der Vollständigkeit halber in der kartografischen Übersicht der Lemgoer Flächenreserven aufgeführt.

Einen Überblick über die stadträumliche Lage aller Wohnbaupotenzialflächen gibt die Abbildung im nachfolgenden Kapitel.

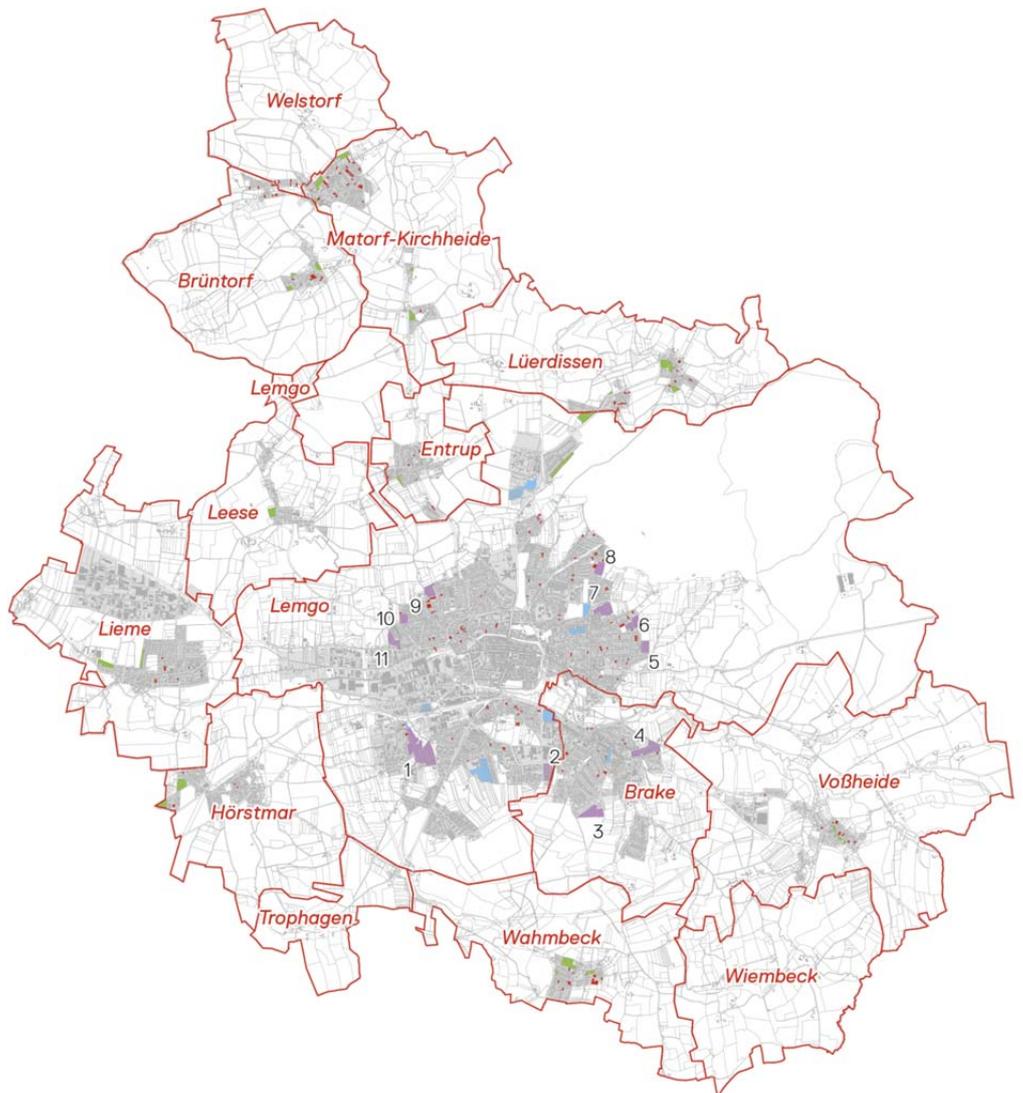
Dem Wohnraumbedarf von insgesamt 48,7 ha steht demnach ein auf Eignung geprüftes Flächenpotenzial von rd. 49,14 ha gegenüber (16,56 ha plus 32,58ha). Sollten aus diesem Pool gewisse Flächen nicht entwickelt werden (können), so besteht seitens der Stadt noch die Möglichkeit, weitere Flächenreserven zu prüfen und hinzuzuziehen. Das Ziel ist es, eine Flexibilität innerhalb der Reserveflächen zu erzielen, da der Grundstückserwerb bislang das größte Entwicklungshemmnis im Stadtgebiet darstellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Lemgo die ermittelten Wohnraumbedarfe einem ähnlich großen und auf Eignung für Wohnen geprüften Flächenpotenzial gegenüberstehen.

7.3 WOHNBAUFLÄCHENCHECK

In Abstimmung mit der Alten Hansestadt Lemgo wurden elf größere Wohnbauflächenpotenziale in den Mittelpunkt eines Wohnbauflächenchecks gestellt. Er ermittelt die spezifischen Wohnstandortqualitäten jeder Fläche und leitet daraus ihre Eignung für verschiedene Zielgruppen und Wohnformen ab.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die stadträumliche Lage der elf ausgewählten und aller weiteren Wohnbaupotenzialflächen in Lemgo.



Legende	Datengrundlage:
 Potenzialfläche bis 2020 (derzeit in Planung)	Baulückenkataster
 Potenzialflächen bis 2035 (Handlungskonzept Wohnen)	Alte Hansestadt Lemgo 2017
 Potenzialfläche (Stadtteile) - Nachfragegerechte Steuerung bis 2035	Land NRW Open Data 2017
 Baulücken	Datenstand: im März 2018 geändert auf Grundlage September 2017
 ohne Maßstab	
	

Abb. 26: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen

Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, überarbeitete Darstellung

Bei den 11 Flächen handelt es sich im Einzelnen um:

- 1. Südweststadt,
- 2. Finkental Abschnitt II
- 3. Siekplatz (Hornscherweg / Residenzstraße)
- 4. Ostersiek (Bohlenweg)
- 5. Chemnitzer Straße / Weißer Weg
- 6. Flachsröthen (Flachsröthenweg / Hockefeldtwete)
- 7. Klopstockstraße / Langer Graben
- 8. Nördlich Hebbelstraße
- 9. Östlich Alter Knick
- 10. Twelenkämpe
- 11. Herforderstraße / Auf der Balsterhöhe

7.3.1 ERREICHBARKEITSANALYSE

Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ist ein entscheidender Faktor für die Zielgruppeneignung einer Wohnbaupotenzialfläche, die nicht nur bei einkommensschwachen Haushalten, aber im Besonderen bei dieser Gruppe eine Rolle spielt. Je nach Lebenssituation und Haushaltsstruktur wird bei der Wohnraumsuche die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Schulen, Erholungsflächen oder medizinischer Versorgung von den Haushalten unterschiedlich stark gewichtet.

Um die Zielgruppeneignung der ausgewählten elf Flächen zu bewerten, wurde für Lemgo eine integrierte Erreichbarkeitsanalyse durchgeführt. Sie analysiert kleinräumige Lagequalitäten für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

- Nahversorgungsstandorte
- ÖPNV-Haltestellen
- Grundschulen
- Kindertageseinrichtungen
- Medizinische Grundversorgung durch Hausärzte

Die Ergebnisse der Lagebewertung fließen im Detail in die Bewertung jeder einzelnen Wohnbaupotenzialfläche als eigenständige Bewertungskategorie ein.

Unterscheidung von Zielgruppen

Für jede Zielgruppe erfolgt die Analyse eines spezifischen Versorgungsangebots mit unterschiedlichen Zielwerten für eine hinreichende Erreichbarkeit, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenbedingungen beruhen. Die Untersuchung wurde für die Zielgruppen „Haushalte mit Kindern“, „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ sowie „Seniorenhaushalte“ durchgeführt. Für die Berechnung der Erreichbarkeit werden Luftlinien-Entfernungen zugrunde gelegt.

Für Haushalte mit Kindern spielt die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig gesichert.

Für die Zielgruppe „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ spielt die Erreichbarkeit von kinderbezogenen Standorten keine Rolle. Für diese Haushalte, häufig Singles oder junge Paare, ist in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie für Pendler der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln in fußläufiger Entfernung von Bedeutung.

Für seniorengerechte Wohnungsangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf, von öffentlichen Verkehrsmitteln sowie von einer medizinischen Grundversorgung durch Hausärzte eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die Mobilitätseinschränkung im Alter zu, sodass für alltägliche Erledigungen nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden können.

Standortanforderungen	Haushalte mit Kind	Singles / Paare	Senioren
Nahversorgung	unter 750 m	unter 750 m	unter 750 m
ÖPNV (Bushaltestelle)	unter 600 m	unter 600 m	unter 600 m
Grundschule	unter 1000 m	-	-
Kindergarten	unter 750 m	-	-
Hausärzte	-	-	unter 750 m

Tab. 11: Standortanforderungen

SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo, SSR auf Basis Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

Lagekategorien

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen der GIS-basierten Stadtraumanalyse ergeben sich Kategorien der Erreichbarkeit bzw. abgestufte „integrierte Lagen“ für die jeweiligen Zielgruppen:

- A-Lage: Alle Infrastrukturangebote befinden sich in optimaler Entfernung; das bedeutet, alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen innerhalb des geringeren Entfernungsradius.
- B-Lage: Alle Versorgungsangebote sind in mindestens hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar. Alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen mindestens innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius.
- C-Lage: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar.
- Unversorgte Bereiche: Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar ist, fallen in keine Kategorie und gelten im Ergebnis dieser Analyse als unterversorgt.

Bewertung der Standortqualität	
A-Lage	Alle Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung
B-Lage	Mindestens die Hälfte der Angebote in hinreichender Entfernung
C-Lage	Weniger als die Hälfte der Angebote in hinreichender Entfernung

Tab. 12: Kriterien zur Bewertung der Standortqualität
 SSR 2017 auf Basis Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse

Die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse werden im Folgenden für das gesamte Stadtgebiet dargestellt.

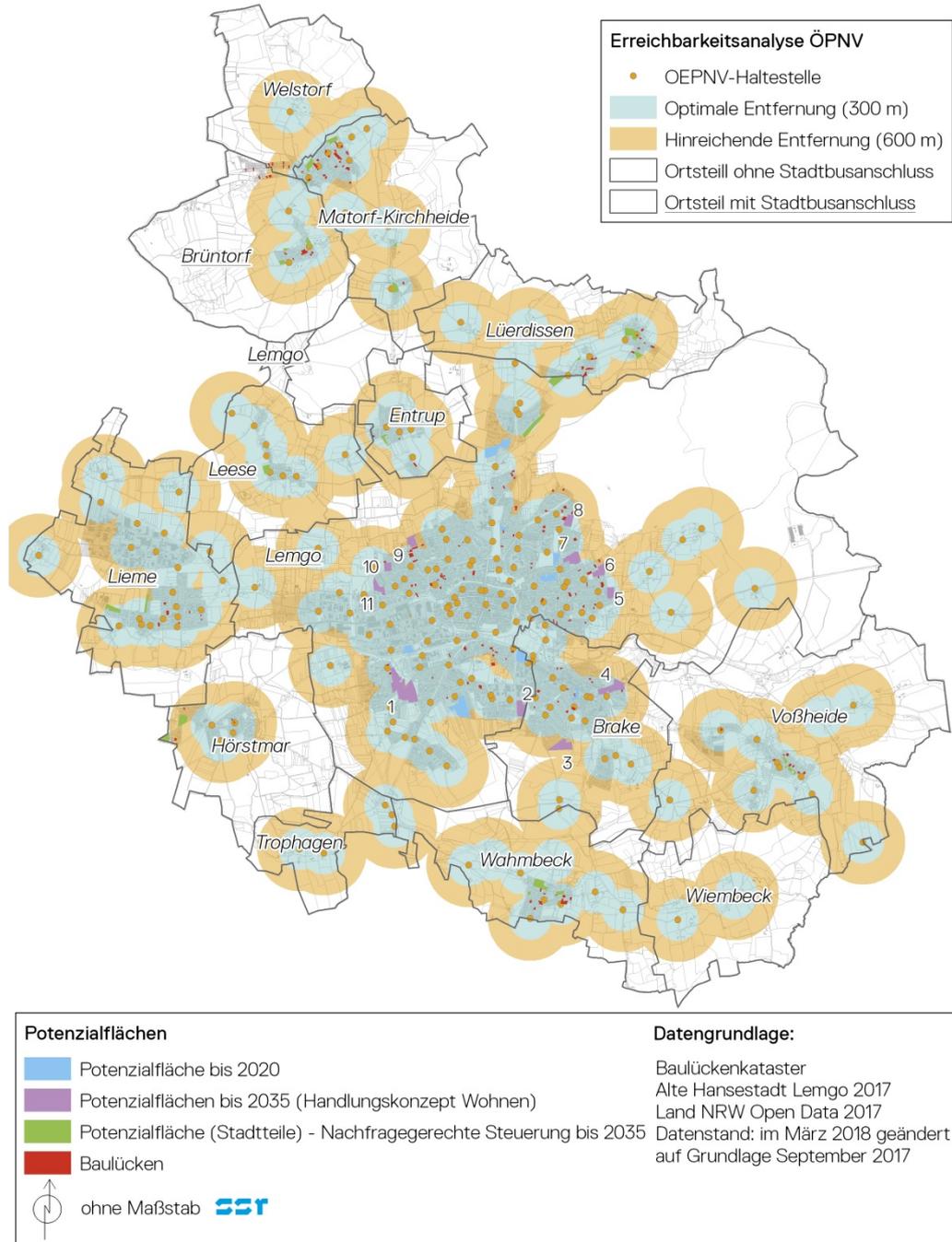


Abb. 27: Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo

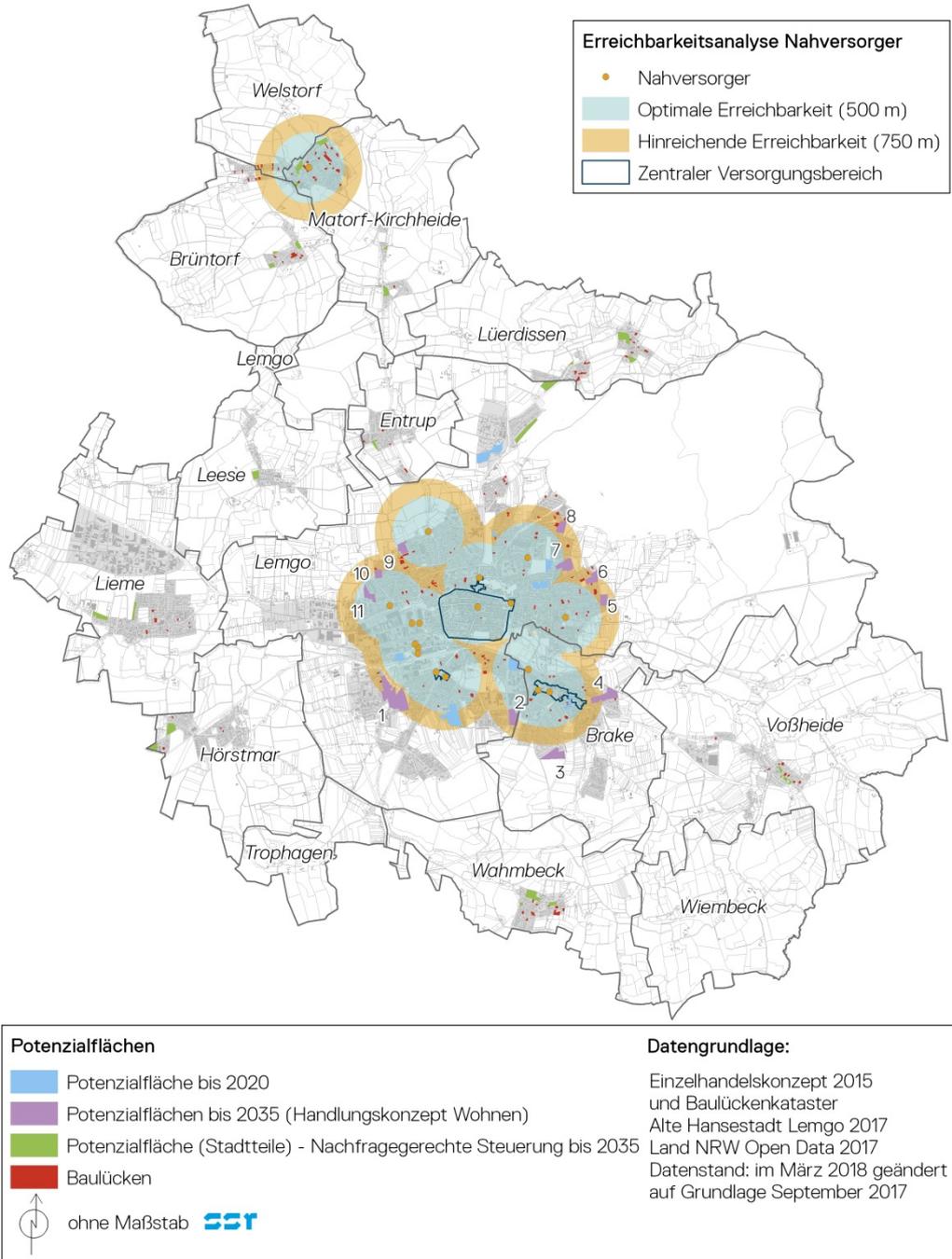


Abb. 28: Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo

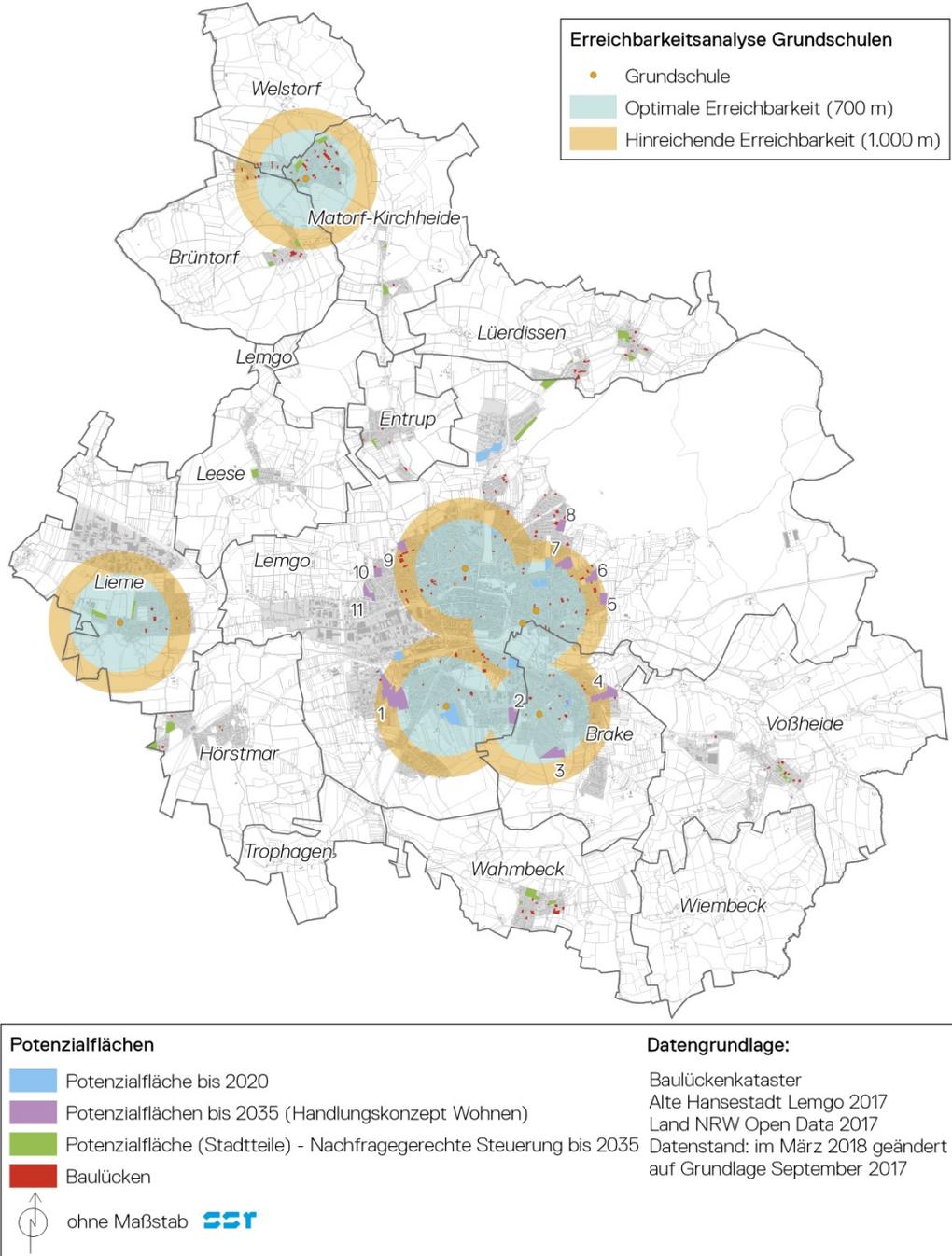


Abb. 29: Erreichbarkeit von Grundschulen in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo

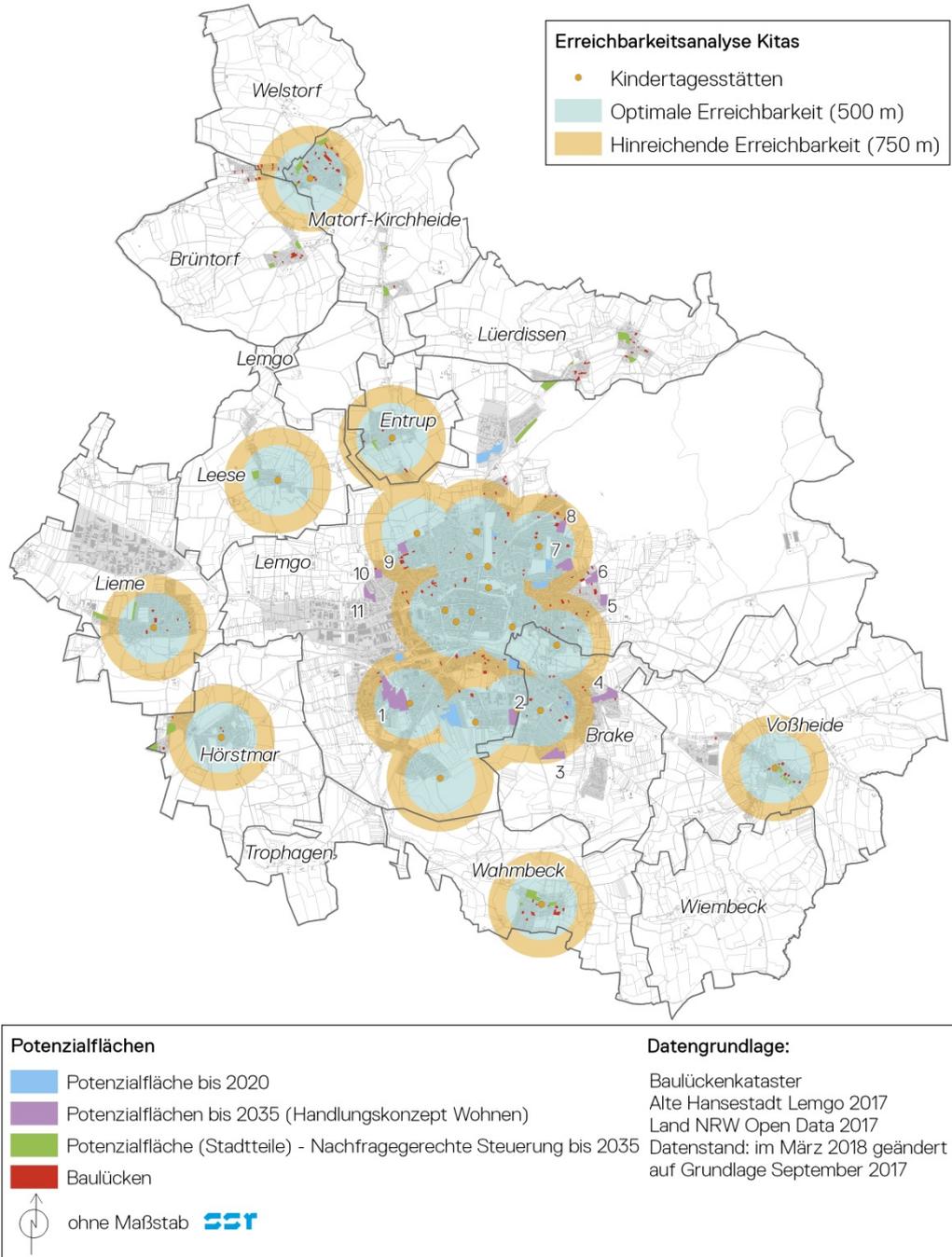


Abb. 30: Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle Alte Hansestadt Lemgo

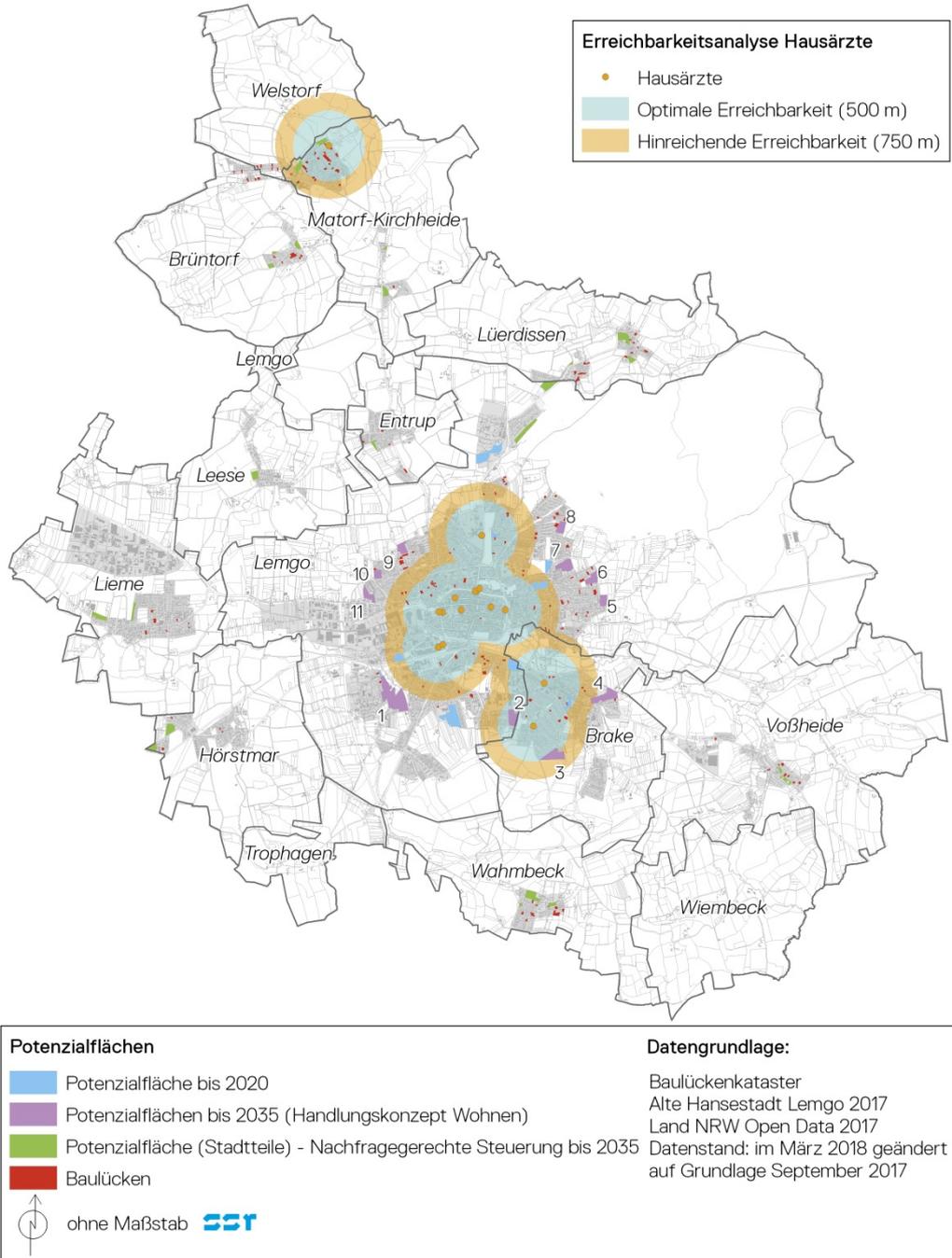


Abb. 31: Erreichbarkeit von Hausärzten in Lemgo
 SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo

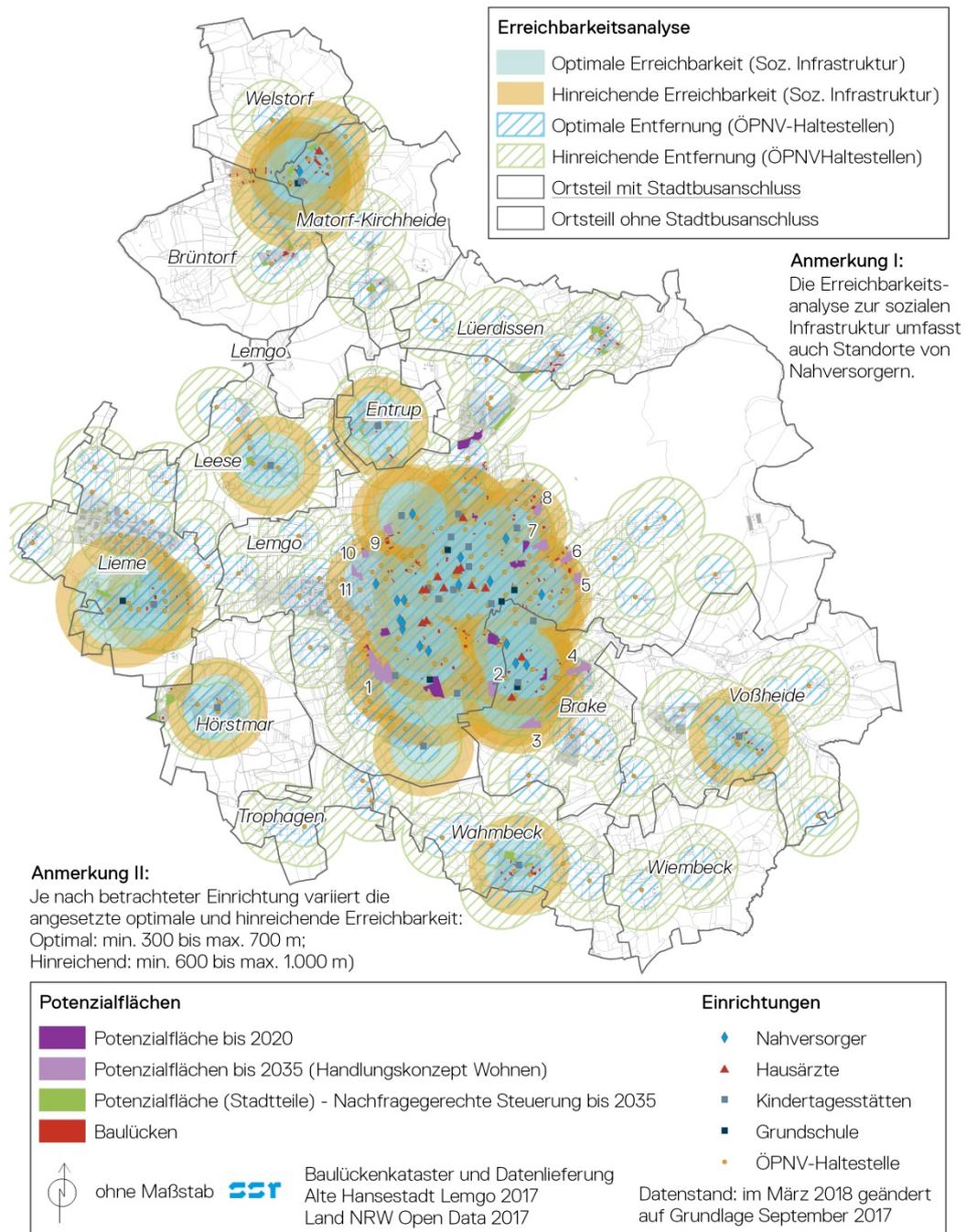


Abb. 32: Zusammenfassende Darstellung aller Infrastruktureinrichtungen des Wohnbauflächencheck
SSR 2017; Datenquelle: Alte Hansestadt Lemgo

7.3.2 WEITERGEHENDE BEWERTUNG

Neben der Bewertung der Zielgruppeneignung der Potenzialflächen durch Bemessung der Erreichbarkeit von Infrastrukturen erfolgt eine weitergehende Untersuchung anhand verschiedener Kriterien. Im Einzelnen wurden untersucht:

- Anzahl der Eigentümer und Eigentümerkonstellation,
- bestehende Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen,
- Landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit und -wertigkeit,
- Störgrad durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm,
- Altlastensituation oder andere Restriktionen,
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- Erschließungssituation,
- weitere planerische Anmerkungen,
- Schutzrechte,
- Potenzial für ein soziales Vertriebsmodell, d.h. für eine Vergabe nach sozialen Kriterien wie zum Beispiel für geförderten Wohnungsbau,
- Standortgunst für verschiedene Zielgruppen
- Bodenrichtwert,
- denkbare Bebauung,
- Größe der Fläche,
- Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten in zwei Dichtevarianten,
- möglicher Realisierungszeitraum,

Die Informationen fließen zusammen mit der Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse und der Kalkulation der Bebauungspotenziale in den Flächenpool (Excel-Datenbank) ein.

Erläuterung der Bewertungskriterien

Bei dem Kriterium **Eigentümerkonstellation** wurde unterschieden zwischen Privaten und der Alten Hansestadt Lemgo als Flächeneigner. Zudem ist bei der Mobilisierung von Flächen generell auch von Interesse, ob es sich um einen oder nur wenige Eigentümer oder um Streubesitz handelt. Die Informationen steuerte die Alte Hansestadt Lemgo bei.

Die **bestehende Nutzung** und vorhandene bauliche Anlagen können als Restriktion für die Mobilisierung einer Fläche wirken. Aussagen hierzu wurden durch Information der Alten Hansestadt Lemgo in Verknüpfung mit Luftbilddauswertungen gewonnen.

Die **landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit und -wertigkeit** wurde seitens der Alten Hansestadt Lemgo bewertet. Ausschlaggebend war die Frage, ob vorhandene Landschaftselemente wie Gehölzstreifen oder Baumbestand die Bewirtschaftung der Fläche beein-

trächtigen und inwieweit eine für beide Nutzungen beeinträchtigende Nähe zu Bebauungsstrukturen gegeben ist.

Zur Erfassung des (potenziellen) **Störgrads durch Lärm** wurde auf Informationen der Alten Hansestadt Lemgo in Verbindung mit der NRW-weiten Kartierung von Umgebungslärm (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) zurückgegriffen. Mit der Ausgestaltung der konkreten Bebauung sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann zwar im Rahmen der Realisierung auf diese Störung reagiert werden; dennoch kann die Störung durch Lärm bei dieser ersten Bewertung als Restriktion für die Mobilisierbarkeit von Flächen (z.B. durch Kosten und Verfahrensaufwand) angesehen werden.

Kenntnisse zu möglichen **weiteren Restriktionen** wie Altlastenverdachtsflächen oder Trassen für elektrische Freileitungen steuerte die Alte Hansestadt Lemgo bei. Vorhandene Restriktionen wie Altlasten können die Bebauung einer Fläche erschweren, verzögern (durch notwendige Voruntersuchungen), verteuern oder unmöglich machen.

Die **planungsrechtliche Situation** wurde durch die Festsetzung im Regionalplan und im Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo sowie durch den Stand der Bauleitplanung und Aussagen aus Wohnbaulandberichten und B-Plan-Änderungen abgebildet. Die Informationen erfolgten durch die Alte Hansestadt Lemgo. Sie fließen vorzugsweise in die Beurteilung des Realisierungszeitraumes einer möglichen Flächenaktivierung für den Wohnungsbau ein.

Die **Erschließung** der Wohnbaupotenzialfläche wurde im Hinblick auf die Kanalisation sowie die verkehrliche Anbindung bewertet. Diese Bewertung erfolgte durch die Fachplanungen der Alten Hansestadt Lemgo. Sie ist entscheidend hinsichtlich der Aufwendungen, die für die Schaffung einer adäquaten technischen Infrastruktur zu leisten sind.

Weitere planerische Anmerkungen wie die örtliche Topografie oder Siedlungsstrukturen, die es zu beachten gilt, wurden ergänzend zugefügt.

Schutzrechte auf (Teil-) Flächen bestehen, wenn sie als Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet oder Landschafts- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen sind oder wenn noch vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Diese Schutzrechte sind prinzipiell in eine Abwägung bezüglich der künftigen Nutzung der Fläche und ihrer Aktivierung als Wohnbaufläche einzubeziehen und wirken eher restriktiv. Die Informationen wurden durch die Alte Hansestadt Lemgo hinzugefügt und durch die Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan des Kreises Lippe vervollständigt.

Ob ein Potenzial für ein **soziales Vertriebsmodell** gegeben ist, entscheidet sich danach, ob die betreffende Fläche im städtischen Eigentum ist. Ein soziales Vertriebsmodell kann beispielsweise die Kopplung der Flächenvergabe an Quoten für den sozialen Wohnungsbau oder an bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes umfassen.

Die Überprüfung potenzieller Wohnbauflächen mit dem Kriterium der **Erreichbarkeit von nachfragespezifischen Infrastrukturen** und Versorgungseinrichtungen basiert auf der Erkenntnis, dass die verschiedenen einkommensschwachen Zielgruppen in ihrem Mobilitätsverhalten häufiger auf einen PKW verzichten (müssen) als andere Bevölkerungsschichten.

Das Kriterium des **Bodenrichtwertes** wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht (vgl. BORIS NRW 2017). Ein niedriger Bodenpreis wirkt sich vorteilhaft auf die wirtschaftliche Kalkulation von Bauvorhaben aus.

Denkbare Bebauungsformen, differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Mischgebieten, wurden zunächst seitens des Gutachters anhand der Bebauungsstrukturen in angrenzenden Wohngebieten abgeschätzt und durch die Alte Hansestadt Lemgo überprüft. Annahmen zu möglichen Bebauungsformen sind in diesem Gutachten Grundlage für die Kalkulation von Bebauungspotenzialen auf den Flächenreserven. Die Kalkulation von Bebauungspotenzialen erfolgt in zwei Varianten: 1. Variante aufgelockerte Bebauung mit 450 m² Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus und 600 m² für ein Zweifamilienhaus; 2. Variante verdichtete Bebauung mit 300 m² für ein Einfamilienhaus und 500 m² für ein Zweifamilienhaus.

Das Kriterium „Möglicher **Realisierungszeitraum**“ unterscheidet zwischen kurzfristiger (1-3 Jahre), mittelfristiger (3-5 Jahre) und langfristiger Realisierung (über 5 Jahre). Die Einschätzung erfolgte seitens des Gutachters auf Basis des Stands der Bauleitplanung, der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, weiterer notwendiger planerischer Hinweise zur Erschließungssituation, zu Altlastenverdachtsflächen und Schutzrechten. Die Alte Hansestadt Lemgo überprüfte die gutachterliche Einschätzung.

7.3.3 FLÄCHENPOOL

Die nachfolgende Tabelle enthält die ausgewählten Flächen und die Ergebnisse des Wohnbauflächenchecks.

Zusammenfassung Wohnbauflächenprognose und Wohnbauflächencheck

- Die bereits für eine wohnbauliche Eignung geprüften Flächenreserven umfassen im gesamten Stadtgebiet Lemgos insgesamt 49,14 ha. Hinzu kommen noch weitere, noch nicht auf Eignung geprüfte Flächennutzungsplan-Reserven im Umfang von 18,42 ha. Diese Potenziale stehen einem nach der Methodik des Landesentwicklungsplans ermittelten Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035 in Höhe von 48,7 ha gegenüber. Aus der Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und geeigneten Flächenreserven verfügt Lemgo über einen in quantitativer Hinsicht bedarfsgerechten Umfang an Reserveflächen für den Wohnungsbau. Darüber hinaus können sich aus dem Pool der noch nicht auf Eignung geprüften Reserven einzelne Potenzialflächen für den Wohnungsbau ergeben.
- Angesichts der ausreichend vorhandenen Flächenressourcen sind auch kommunale Handlungsspielräume für einen Flächentausch und für eine Rücknahme von Potenzialflächen aus dem Regionalplan oder dem Lemgoer Flächennutzungsplan gegeben. Allerdings ist die Verfügbarkeit zunächst nur auf „dem Papier“ vorhanden. Sie entscheidet sich dann, wenn die Fläche Baurecht erhält und an den Markt gehen soll. In der Vergangenheit haben so manche Mobilisierungshemmnisse, die fast ausschließlich auf Seiten der Grundstückseigentümer bestanden, dazu geführt, dass vorhandenes Baurecht nicht genutzt wurde.
- In Lemgo können auf den ausgewählten elf Flächen, die dem Wohnbauflächencheck unterzogen wurden, je nach Bebauungsdichte etwa 790 bis 1.000 Wohneinheiten realisiert werden. Die Flächen eignen sich explizit zur Stärkung der Innenentwicklung, da sie in den zentralen Ortsbereichen Lemgo und Brake gelegen sind.
- Welche Zielgruppe wird mit der Flächenentwicklung angesprochen? Diese Entscheidung hat u.a. Einfluss auf die Anzahl der Einwohner, die durch die Flächenaktivierungen an Lemgo gebunden oder zu einem Zuzug nach Lemgo bewegt werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass am Wohnungsmarkt Bedarfe für unterschiedlichste Zielgruppen vorhanden sind, die bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und der Erstellung von konkreten Bebauungskonzepten zu berücksichtigen sind. Vorteilhaft sind in jedem Fall Bebauungskonzepte, die einen breiten Mix unterschiedlicher Zielgruppen ansprechen.
- In Lemgo gibt es viele vorteilhafte Flächenpotenziale. Sehr viele dieser Flächen liegen integriert und weisen eine gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen auf, was in erster Linie mit der Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung begründet werden kann.
- Da pro Jahr rund 70 bis 80 Bestandseigenheime (vgl. hierzu Abb. 12) infolge des Generationenwechsels am örtlichen Markt angeboten werden, ist die Neubaulandausweisung moderat und in kleinen Entwicklungsabschnitten durchzuführen. Durch die Steuerung der Neubautätigkeit ist eine übermäßige Angebotsausweitung und ein damit einhergehendes Leerstandsrisiko im Bestand – insbesondere in den Ortsteilen – zu vermeiden.

8 HANDLUNGSPROGRAMM

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarfe in den verschiedenen Segmenten des Lemgoer Wohnungsmarktes eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2035 prognostiziert worden. Zudem wurden der Einfluss der Generationenwechsel auf den Wohnungsmarkt und die Potenziale im Abbau von Funktionschwächen durch Wohnungsleerstand in der Lemgoer Kernstadt analysiert und bewertet. Auch die Flächenreserven für den Wohnungsbau wurden einer eingehenden Untersuchung unterzogen.

Das vorliegende Handlungsprogramm benennt die wichtigen Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo. Zunächst erfolgt eine zusammenfassende Marktbewertung, die die Analyseergebnisse und Bewertungen der vorherigen Kapitel aufgreift. Auf Basis der Analyseergebnisse und der Erkenntnisse aus der Expertenbeteiligung wurde ein Zielsystem der Wohnungsmarktsteuerung entwickelt, um für den künftigen Umsetzungsprozess inhaltliche Orientierung zu bieten. Es umfasst drei zentrale Leitziele für die Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Lemgo, die durch weitere Zielsetzungen und Strategien konkretisiert werden. Erst danach werden die wichtigsten Aufgaben und Handlungsfelder in der Weiterentwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes vorgestellt. Konkretisiert werden sie durch Leitprojekte der Wohnungsmarktsteuerung, die in Form von Projektsteckbriefen beschrieben werden.

8.1 MARKTBEWERTUNG

Bedingt durch den Ausbau der Hochschule Ostwestfalen-Lippe, das gestiegene Arbeitsplatzangebot, die erhöhte Zuwanderung aus ländlichen, strukturschwachen Gemeinden des Lippe- Kreises sowie benachbarter Kreise und nicht zuletzt durch die Flüchtlingszuwanderung hat der zuvor prägende Bevölkerungsrückgang geendet und ist einer Zunahme gewichen.

Die somit gestiegene Wohnungsnachfrage hat in Lemgo die bislang vorherrschende Wohnungsmarktsituation signifikant verändert: Vermietungsbedingte Leerstände bauten sich ab, Ladenhüter wie ältere Eigentumswohnungen wurden wieder gesucht, außer im höherpreisigen Angebotssegment entwickelten sich Angebotsdefizite und das Wohnen in Lemgo verteuerte sich. Die gute Vermietungs- und Vermarktungssituation betrifft sowohl den Wohnungsbestand als auch den Wohnungsneubau. Es bestehen zudem derzeit gute Chancen für Lemgo, die Nachfragepotenziale in der Region abzuschöpfen. Dazu sind eine Steigerung des bisherigen Baufertigstellungsniveaus im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie eine zielgruppenorientierte Steuerung der Wohnbauentwicklung notwendig.

Der Wohnungsmarkt in Lemgo ist derzeit gut aufgestellt. Die maßgeblichen Handlungserfordernisse bestehen in einer zielgruppenspezifischen Anpassung bzw. Erhöhung des

Wohnungsangebotes und in dem Abbau von strukturellen Wohnungsleerständen, die sich vornehmlich in der Lemgoer Kernstadt konzentrieren.

Die Marktanspannung ist in Lemgo vor allem in vier Teilmärkten zu verzeichnen, in denen unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum suchen:

- im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, sowohl im Bestand als auch im Neubau, die vor allem Familien und kinderlose Paare Wohnraum suchen,
- bei kleinen Wohnungen mit günstigem bis mittlerem Mietpreis, die von Singles und Paare unterschiedlichen Alters nachgefragt werden,
- bei preisgünstigen kleinen Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen sowie
- im Segment der barrierefreien Wohnungen, die von Senioren und Menschen mit Behinderung gesucht werden.

Durch den bereits in Umsetzung befindlichen Bau von neuen Studentenappartements dürfte das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zumindest rechnerisch betrachtet demnächst ausgeglichen sein. Auch im betreuten Wohnen bietet sich Wohnungssuchenden ein breit gefächertes, hinreichendes Angebot.

Die Wohneigentumsbildung hat in Lemgo einen hohen Stellenwert. Im Markt für Gebrauchtimmobilien ist u. a. durch den Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen fortwährend für neue Bestandsobjekte gesorgt, die vermarktet werden können, wenngleich der Markt zurzeit „wie leergefegt“ ist. Eine Angebotsausweitung ist letztendlich nur durch einen verstärkten Wohnungsneubau zu erreichen. Als Voraussetzung dafür ist der derzeitige Baulandengpass abzubauen. Den Wohnwünschen entsprechen freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften, auch ein kleineres Angebot an Reiheneigenheimen und geförderten Mieteigenheimen ist nachfragegerecht.

Eine sehr angespannte Versorgungslage besteht auch bei denjenigen einkommensschwachen Haushalten, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen. Die vom Kreis Lippe festgesetzten Grenzen sind schon seit langem nicht mehr angepasst worden und mittlerweile zu niedrig, als dass Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein einen geförderten Neubau beziehen können. Hier drängt sich Handlungsbedarf bezüglich einer erneuten Ermittlung der Bemessungsgrenzen auf.

Die Bewilligungsmiete im geförderten Neubau ist in der für Lemgo passenden Mietenstufe Anfang 2018 von 4,65 €/m² auf 5,00 €/m² erhöht worden. Die Chancen, dass Investoren eine angemessene Rendite erzielen können, sind damit zwar gestiegen; ob sie als Anreiz für den Wohnungsneubau ausreichen, ist aber noch zu bezweifeln, zumal in Lemgo Bauland derzeit zu Höchstpreisen im Kreis Lippe gehandelt wird. Um den geförderten Wohnungsbau zu stimulieren, ist daher eine Unterstützung von Investoren in der Baulandbeschaffung notwendig.

Der demografische Wandel mit seiner Zunahme älterer Menschen und die Ambulantisierung in der Behindertenhilfe sind zwei Trends, die den bereits schon bestehenden Nachholbedarf im barrierefreien Wohnen weiter befördern werden. Während es im betreuten Wohnen ein hinreichendes Wohnungsangebot gibt und Barrierearmut auch durch Umbau im Bestand geschaffen werden kann, ist Barrierefreiheit nur im Neubau wirtschaftlich darstellbar. Im Neu- oder Umbau ist mitunter auch eine Koppelung an eine Preisbindung notwendig, um einen Teil dieser Wohnungen auch Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen zu können.

Zurzeit sind bereits etliche Bauvorhaben in der Realisierung bzw. Projektierung. Bisherige Flächenentwicklungen haben zu einer beachtlichen Anzahl an Neubauprojekten geführt, für die Planungsrecht geschaffen wurde. Ihr Umfang beläuft sich in den kommenden zwei Jahren auf 285 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau (inkl. Studentenappartements) und 170 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau.

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf, die diesem Handlungskonzept zu Grunde liegen, orientierten sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, da diese Berechnungsweise von der Bezirksregierung Detmold gewünscht wurde. Diese Vorgabe führte aus gutachterlicher Sicht dazu, dass zu viel struktureller Leerstand als mobilisierbares Wohnungsangebot einberechnet werden musste. In der Konsequenz wurde der Wohnraumbedarf, der sich bis zum Jahr 2035 auf bis zu 970 Wohnungen summiert, tendenziell unterschätzt. Bedarfsgerecht und marktverträglich dürfte vielmehr ein Neubau sein, der das mittlere Baufertigstellungsniveau früherer Jahre mit max. 100 Wohneinheiten jährlich nicht überschreitet. Rund die Hälfte sollte im individuellen Wohnungsbau errichtet werden. Im geförderten Wohnungsbau ist kurz- oder mittelfristig ein Neubau von rd. 50 Wohnungen bedarfsgerecht. Darüber hinausgehende Neubaubedarfe sind abhängig davon, wie viele aus der Sozialbindung gelaufene Wohnungen dem preisgünstigen Wohnungsteilmarkt verloren gehen und inwiefern eine Anhebung der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft wieder Versorgungsalternativen am freien Markt schafft.

Die Wohnungsnachfrage wird sich verändern: Single- und Seniorenhalte werden deutlich zunehmen, Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern werden weniger. Die jetzt noch große Gruppe der „Best Ager“ oder „Silver Ager“, die derzeit die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch ihren Anspruch an Wohn- und Wohnflächenkomfort mit prägt, wird in 15 Jahren den Zuwachs junger Seniorenhaushalte herbeiführen.

Sich verändernde Wohnwünsche erfordern eine stetige Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Das Alter etlicher Wohnungen und Gebäude in Lemgo erfordert Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards. Die Wohnbau Lemgo eG als größter Wohnungsanbieter ist in diesem Handlungsfeld bereits seit langem aktiv und vorbildlich. Im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt auch die Alte Hansestadt Lemgo Erneuerungsprozesse im Wohnungsbestand. Ein aktueller Fokus liegt auf der historischen Lemgoer Innenstadt. Ein energetisches Handlungskonzept ist bereits erarbeitet und die Akquisition von Fördermitteln erweist sich hoffentlich als erfolgreich. Die

Kernstadt weist auch noch ungenutzte Wohnraumpotenziale auf, derzeit noch in Form von strukturellen Wohnungsleerständen. Durch ein umfassendes Unterstützungsangebot für die zahlreichen Kleineigentümer könnte es jedoch gelingen, diese Potenziale im Sinne des Mottos „Innen wohnen – außen schonen“ zu aktivieren.

Die dargestellten Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt, die Wohnwünsche und die derzeitigen Wohnungsengpässe weisen einerseits darauf hin, dass sich die Strategie der Innenentwicklung auch im Handlungsfeld Wohnen als zielführend erweist, und andererseits die Wohnungsmarktentwicklung in Lemgo zielgruppenspezifisch zu steuern ist.

Die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sind jedoch überschaubar. Die Alte Hansestadt Lemgo kann prinzipiell über ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm versuchen, spezifische Anreize bei Investoren zu setzen. Ob diese Anreize erfolgreich sind, hängt von der Höhe der Förderung ab. Wie viele Mitnahmeeffekte das Programm haben wird und ob dafür ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden können, steht noch auf einem anderen Blatt. Lemgo kann, wie es derzeit viele Städte mit angespannten Wohnungsmärkten praktizieren, als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht eine Quotierung für Zielgruppen im Falle einer Bebauung einführen. Dann wäre vom Eigentümer bzw. Investor ein bestimmter Prozentsatz der neu zu schaffenden Wohnungen bestimmten Zielgruppen vorbehalten, indem sie zum Beispiel barrierefrei oder mit öffentlicher Förderung zu errichten sind. Der Lemgoer Wohnungsmarkt ist jedoch nicht so angespannt wie im Münsteraner Umland oder im Umfeld von Köln und Düsseldorf, wo andere Renditen im Wohnungsbau erwirtschaftet werden können und solche Quotierungen von Investoren akzeptiert werden. In der Alten Hansestadt Lemgo könnten sie eine andere, ungewollt bremsende Wirkung auf den Wohnungsbau entfalten.

Schließlich gibt es noch das Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs. Hier erhält die Alte Hansestadt Lemgo die Möglichkeit, im Zuge der Schaffung von Baurecht einen vorab festgelegten Anteil vom privaten Grundstück zu einem vorab festgelegten Bodenrichtwertpreis zu erwerben. Die kommunalen Grundstücke kann die Alte Hansestadt Lemgo dann einsetzen, um über unterschiedliche Wege (s. Tabelle 13) die Schaffung eines zielgruppenspezifischen Wohnungsangebotes zu steuern. Dieses Instrument erscheint aus gutachterlicher Sicht das für den Lemgoer Wohnungs- und Immobilienmarkt geeignete Instrument zu sein.

Steuerungsmöglichkeiten bei kommunalem Grundstück

Festlegung baulicher Dichte, Gebäudetypologie

Quotierung für Zielgruppen

Städtebaulicher Wettbewerb

Vergabe nach Konzeptqualität

Verbilligte Grundstücksvergabe für besondere Bauvorhaben

Einzelvergabe nach sozialen Kriterien

Tab. 13: Kommunale Steuerungsmöglichkeiten in der Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote auf kommunalen Grundstücken
SSR 2017

8.2 ZIELE DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Leitziele und Zielsetzungen der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo orientieren sich zum einen an den Chancen und Herausforderungen, die für den lokalen Wohnungsmarkt ermittelt wurden. Zum anderen sind Informationen und Koordinaten aus vorhandenen Fach- und Handlungskonzepten zu berücksichtigen, denn sie enthalten nach wie vor aktuelle Zielsetzungen und Strategien; konkret sind dies der Wohnbaurandbericht Lemgo 2009, das städtebauliche Entwicklungskonzept Innenstadt, das Konzept für einen klimaneutralen historischen Stadtkern Lemgo sowie die Konzeption „Innovation Campus Lemgo“. Die abgeleiteten Leitziele und Zielsetzungen wurden im Arbeitskreis Wohnen vorgestellt.

Die formulierten Leitziele für das Wohnen in Lemgo bieten eine Wegmarke für das kommunalpolitische Handeln in diesem Bereich sowie eine Diskussionsgrundlage für Austausch und Koordination mit anderen Fachplanungen. Die Leitziele benennen unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen: die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, die Qualifizierung von Wohnquartieren sowie die zielgerichtete, behutsame Siedlungsentwicklung. In ähnlicher Form finden sie sich in den bestehenden Fach- und Handlungskonzepten für Lemgo wieder.

Sicherung und Entwicklung **bedarfsgerechten Wohnraums** und neuer Wohnkonzepte für eine vielfältige Gesellschaft.

Kontinuierliche Aufwertung und Anpassung der verschiedenen **Wohn- und Stadtquartiere** an sich ändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

Am Bedarf orientierte **wohnbauliche Siedlungsentwicklung** bei gleichzeitiger Stärkung der Innenentwicklung und Stabilisierung der kleineren Ortsteile.

Abb. 33: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo

Quelle: SSR

Für die Umsetzung der Leitziele können mehrere relevante Handlungsfelder benannt werden, auf die sich die Alte Hansestadt Lemgo konzentrieren sollte, um zielgerichtet tätig zu sein. Die verschiedenen Handlungsfelder werden im Folgenden durch Leitprojekte konkretisiert, die benennen, vor welcher Ausgangslage mit welchen Maßnahmen und Instrumenten die Alte Hansestadt Lemgo, ggf. in Kooperation mit weiteren Marktakteuren, aktiv werden sollte.

8.3 HANDLUNGSFELDER UND LEITPROJEKTE

Bisherige Befunde zum Lemgoer Wohnungsmarkt und Einschätzungen hinzugezogener Experten vor Ort lassen sechs Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung erkennen. Jedes dieser verschiedenartigen, aber gleichrangigen Handlungsfelder besitzt einen eigenen Stellenwert bei der zukünftigen Steuerung des Wohnungsmarktes. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer integrierten Herangehensweise, damit die Leitziele der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung umgesetzt werden können und Lemgo sich als attraktiver Wohnstandort weiterentwickeln kann.

Akzentuierungen im Neubau

Der Lemgoer Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren eine spürbare Marktanspannung erfahren, von der einige Segmente wie der Ein- und Zweifamilienhausbereich besonders betroffen ist, während der Markt im Bereich des betreuten Wohnens oder in den hochpreisigen Segmenten nach wie vor ausgeglichen bis entspannt ist. Um einerseits eine zielgruppenorientierte und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten und

fehlende Wohnangebote zu ergänzen, andererseits die Schaffung von Überkapazitäten durch Neubau zu vermeiden, ist eine ergänzender, bedarfsgerechter und qualitätsvoller Wohnungsneubau notwendig, d.h. es bedarf der zielgruppen- und teilmarktspezifischen Akzentuierung im Wohnungsneubau.

Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Etwa jeder fünfte Lemgoer Haushalt ist als einkommensschwach einzustufen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das vorhandene preisgünstige Wohnraumangebot vermindert sich im Laufe der kommenden Jahre durch das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die bisherigen Neubauleistungen können diese Verluste nicht kompensieren. Zum Abbau aktueller Versorgungsengpässe ist daher kurz- bis mittelfristig eine Zielzahl an neuen, öffentlich geförderten Wohnungen durch Neubau zu schaffen und sind gleichzeitig Möglichkeiten der Verlängerung von Bindungen im Bestand zu nutzen. Darüber hinaus gilt es für die Zukunft zu bewerten, in welchem Umfang die aus der Bindung entfallenen Wohnungen dem preisgünstigen Segment verloren gehen und durch Neubau ersetzt werden müssten.

Schaffung barrierefreier und altengerechter Wohnungen

Der demografische Wandel und die Ambulantisierung in der Behindertenhilfen haben in Lemgo aktuell zu einem großen Bedarf an zusätzlichen altengerechten und barrierefreien Wohnformen geführt. Während in der Behindertenhilfe geeignete Wohnungen für das ambulant betreute Wohnen benötigt werden, fehlen für die Zielgruppe der Senioren vielmehr Wohnraumangebote ohne integrierte Betreuungsleistungen. Neben dem Wohnungsneubau, der Möglichkeiten des barrierefreien Neubaus par Excellence bietet, ist der altengerechten Wohnraumanpassung im Hinblick auf die zu erzielen quantitativen Effekte eine ebenso große Bedeutung in der Schaffung altengerechter Wohnformen beizumessen.

Bestandsqualifizierung im Quartier

Lemgo besteht aus einer Vielzahl an Siedlungsbeständen und Wohnquartieren, sie prägen das Gesicht der Stadt. Sie müssen an sich verändernde Wohntrends, Bauvorschriften und Wohnwünsche laufend angepasst werden. Auch gilt es, bestehende Funktionsdefizite durch Leerstand und Unternutzung abzubauen, um lebendige Quartiere mit soliden Strukturen zu erhalten. Einzeleigentümer sind hierbei Laien und bedürfen häufig einer Unterstützung. Verschiedene öffentliche Förderprogramme wie zum Beispiel die Wohnraumförderung, die Städtebauförderung und die energetische Stadtsanierung bieten einen finanziellen Rahmen, der von der Alten Hansestadt Lemgo und privaten Investoren unter bestimmten Voraussetzung eingeworben werden kann, um richtungsweisende Maßnahmen und Projekte zu finanzieren.

Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie

Die Alte Hansestadt Lemgo verfügt nur über ein geringes kommunales Flächenpotenzial, das sie zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung einsetzen kann. Daher ist sie darauf angewiesen, dass das von ihr geschaffene Baurecht auf privaten Grundstücken von den Grundstückseignern und den Investoren eingesetzt wird, um die betreffenden Flächen an den Markt zu bringen oder selbst zu entwickeln und für den Wohnungsbau einzusetzen. Das Baurecht setzt die Alte Hansestadt bewusst zur Stärkung der Innenentwicklung ein. Weil jedoch nachweislich nur ein Bruchteil der baureifen Flächen an den Markt kommt und die vorliegende Marktanalyse einen Handlungsbedarf in der zielgruppenspezifische Steuerung der Wohnbauentwicklung aufzeigt, ist eine Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie notwendig.

Anzuregen ist ein kommunales Baulandmodell, das der Stadt größere Handlungsmöglichkeiten in der passgenauen Baulandbereitstellung ermöglicht. Zunächst sollte die Stadt Lemgo vor Beginn der Bauleitplanung in Grundstücksverhandlungen eintreten, um die Flächen zu erwerben. Rd. 20 Prozent der kommunal erworbenen bzw. an Investoren veräußerten kommunalen Flächen sollten im preisgünstigen, geförderten Marktsegment errichtet werden. Alternativ ist bei Wohnungsbaugebieten ab einer nennenswerten Größenordnung von rd. 5.000 m² Bruttofläche ein kommunaler Zwischenerwerb von mind. 30 Prozent der Nettofläche zu empfehlen, um wiederum einen relevanten Anteil (z.B. 20 %) der eigenen angebotenen Grundstücke für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und somit einkommensschwache Haushalte gezielt versorgen zu können. Sollte der Grundstücksinhaber nicht verkaufsbereit sein, so sollte die Stadt die Möglichkeit haben, mit dem Verkäufer eines privaten Grundstückes einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung abzuschließen, denselben Anteil an Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW zu errichten.

Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

Die Zukunftsaufgaben in der Weiterentwicklung des Lemgoer Wohnungsmarktes können wirksam nur von der Alten Hansestadt in Kooperation mit der Vielzahl an weiteren privaten und öffentlichen Marktakteuren bewältigt werden. Für ein gemeinsames Handeln sind eine gute Informationsbasis im Sinne einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung, ein Austausch von Markteinschätzungen und Vorhaben sowie eine Abstimmung von Strategien, Projektideen und Umsetzungsmaßnahmen grundlegend.



Abb. 34: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo

Quelle: SSR

Die Alte Hansestadt Lemgo und auch die privaten Wohnungsmarktakteure engagieren sich bereits in den genannten Handlungsfeldern. Es geht im Folgenden deshalb in erster Linie darum, angewandte Instrumente und Strategien zu justieren und den zur Verfügung stehenden „Instrumentenbaukasten“ quasi neu zu sortieren. Weitere zielführende Handlungsweisen werden formuliert und um geeignete Strategien ergänzt.

Für alle sechs Handlungsfelder zur Steuerung des Wohnungsmarktes konkretisieren ausgewählte Leitprojekte die Handlungsempfehlungen. Sie vermitteln, welche Handlungsansätze und Projekte in Zukunft zur Anwendung kommen bzw. umgesetzt werden sollten. Sie wurden im Rahmen der Expertenbeteiligung vorgestellt, diskutiert und konkretisiert.

Die nachfolgende Abbildung 36 zeigt, welche einzelnen Leitprojekte den sechs Handlungsfeldern zugeordnet sind. Zwei der aufgeführten Leitprojekte sind jeweils zwei Handlungsfeldern zuzuordnen: der „Weiterentwicklung der Bestandsquartiere“ und der „Schaffung altengerechter Wohnformen“.

Daran anschließend werden die Handlungsfelder im Einzelnen vorgestellt und die jeweiligen Leitprojekte in Form von Projektsteckbriefen konkretisiert. Es finden sich Angaben zu Anlass, Zielen, Akteuren und Teilmaßnahmen der vorgeschlagenen Projekte.



Abb. 35: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen
Quelle: SSR

8.3.1 WEITERENTWICKLUNG DER KOMMUNALEN BAULANDSTRATEGIE

Zur zielgruppenspezifischen Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung bedarf es gezielter Einflussnahme und entsprechender Instrumente für die Alte Hansestadt Lemgo. Die Bereitstellung von Wohnbauland allein reicht nicht aus, um darauf Einfluss zu nehmen, dass Flächen tatsächlich in die Entwicklung gehen und bebaut werden, und darauf, dass auch bedarfsgerechte Wohnungsangebote entstehen.

Die Alte Hansestadt benötigt daher ein für den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt geeignetes Instrument zur Aktivierung von Wohnbauland und zum zielgruppenspezifischen Einsatz der Flächen. Im Folgenden wird ein aus der Diskussion um geeignete Handlungsmöglichkeiten herauskristallisiertes Steuerungsinstrument vorgestellt und zur Konkretisierung bzw. Umsetzung vorgeschlagen.

Darüber hinaus haben die vorliegenden Analysen die Ausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung auf die Innenentwicklung und damit auf die Ortsteile Lemgo und Brake bestätigt. Mit dem Wohnbauflächencheck wurde eine differenzierte Informationsbasis für die Aktivierung von Wohnbaulandreserven geschaffen. Angesichts der unterschiedlichen Wohnraumbedarfe ist eine systematische Mobilisierung der Ressourcen empfehlenswert.

FORTFÜHRUNG STRATEGIE DER INNENENTWICKLUNG IN DER WOHNBAUENTWICKLUNG

Ausgangslage

- Angesichts des bisherigen rückläufigen Einwohnertrends hat die Alte Hansestadt Lemgo bereits in frühen Jahren den Wohnungsneubau auf integrierten Wohnstandorten favorisiert.
- Die Wohnwünsche der Lemgoer richten sich nach wie vor mehrheitlich auf integrierte Standorte, d. h. auf die Stadtteile Lemgo und Brake.
- Die Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf und den -reserven zeigen, dass die Flächenreserven in der Innenentwicklung in quantitativer Hinsicht als ausreichend zu betrachten sind.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Weiterentwicklung innerstädtischer Brachflächen
- Entwicklung kleinerer Neubaugebiete aus dem Bestand heraus
- Konzentration auf den Siedlungsschwerpunkt Lemgo und Brake
- Präferenz für stabile Wohnungsmärkte in den Dörfern durch gemäßigttem Neubau (Präferenz auf Nachverdichtung im Bestand und Deckung des Eigenbedarfs)
- Stärkung des historischen Stadtkernes durch Wohnbauvorhaben & Sanierung

Adressaten

- Stadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Handlungsfeldern

- Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie

PLANVOLLE AKTIVIERUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN MIT FOKUS AUF DIE INNENENTWICKLUNG

Ausgangslage

- Um vorhandene Wohnbauflächenreserven und personelle wie zeitliche Ressourcen der Stadtverwaltung Lemgo zielgerichtet zur Deckung der Wohnraumbedarfe einzusetzen, bedarf es einer Priorisierung in der Flächenentwicklung.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Bewertung größerer Reserveflächen vor dem Hintergrund der Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihrer Bedarfe
- Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Aspekte (Projektwirtschaftlichkeit u.a.)
- Zeitliche Priorisierung als Zielvorgabe für die Bauleitplanung

Adressaten

- Stadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie

MARKTAKTIVIERUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN

Ausgangslage

- Geringes Interesse von Eigentümern bebaubarer Grundstücke, diese in die Entwicklung zu geben, erzeugt negative Effekte: Geringe Flächenverfügbarkeit, hohe Aufwendungen für Schaffung Planungsrecht, disperse Stadtstruktur...
- Aufgrund des differenzierten, aktuell hohen Bedarfs an Wohnraum, auch für weniger zahlungskräftige Haushalte, sind künftig auch solche Flächen zu entwickeln, die nicht im städtischen Eigentum sind.
- Um eine adäquate Wohnraumversorgung zu gewährleisten, ist gezielt den Wohnraumanprüchen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen nach geeigneten Baugrundstücken nachzukommen.
- Im Ergebnis ist eine aktive kommunale Steuerung in der Baulandbereitstellung notwendig.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Einsatz des Instrumentes „Kommunaler Zwischenerwerb“:
 - Stadt Lemgo wird vor Beginn der Bauleitplanung für Wohnungsbau in Verhandlung mit dem Grundstückseigentümer eintreten, um die Flächen zu erwerben.
 - Alternativ strebt die Stadt Lemgo bei Wohnungsbaugebieten ab einer Mindestflächengröße von z.B. 5.000 m² den Flächenerwerb von mind. 30% der Nettogrundstücksfläche zu festgelegten Konditionen an.
 - Sollte die Stadt Lemgo die Grundstücke nicht erwerben können, ist mit dem Verkäufer/Investor u.ä. vertraglich festzulegen, einen Anteil der Fläche mit preisgünstigen, geförderten Wohnungen zu bebauen. Der prozentuale Anteil sollte ähnlich hoch sein wie bei der Veräußerung von kommunalen Grundstücken.
 - Der kommunale Zwischenerwerb erfolgt im Rahmen von Umlegung, städtebaulichem Vertrag, vorhabenbezogenem Bebauungsplan oder freihändige Erwerb.
 - Der Erwerb orientiert sich am Bodenrichtwert abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten.
- Zu beachten ist:
 - Wichtig für Akzeptanz bei Grundstückseigentümern: unterschiedliche Wertigkeit von Bauland berücksichtigen

Vorteile der Maßnahme

- Impuls zur Steuerung der Baulandangebots mit Blick auf die identifizierten Bedarfe
- Erhöhung der Flächenverfügbarkeit
- Kommunale Handlungsspielräume zur Bereitstellung von Bauland (für Haushalte mit begrenztem finanziellen Spielraum, für soziale Infrastrukturen usw.)
- ggf. preisdämpfende Wirkung

▪ ggf. Kopplung an Kriterien der Wohnraumförderung
Adressaten
▪ Stadt Lemgo
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
▪ Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie

EINSATZ KOMMUNALER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE FÜR BEDARFE DER ZIELGRUPPEN

Ausgangslage

- Differenzierte Wohnungsangebote sind erforderlich – auch für weniger zahlungskräftige Haushalte
- Kommunaler Zwischenerwerb bietet Chancen auf preisgünstigeres Bauland.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Baulandbereitstellung durch Alte Hansestadt Lemgo nach zielgruppenspezifischen Bedarfen
 - Die Stadt stellt mind. 20% der eigenen angebotenen Grundstücke für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung. Erwerber erfüllen Kriterien der Wohnungsbauförderung oder investieren in geförderten Mietwohnungsbau.
 - Die verbleibenden städtischen Grundstücke sind konzeptspezifisch mit Blick auf die im Stadtgebiet vorhandenen und im vorliegenden Konzept aufgezeigten Bedarfe an den Markt zu geben.
 - Investoren/ Projektentwickler, die städtische Flächen erwerben, müssen im Quartier 20% der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau errichten oder im Rahmen der mittelbaren Belegung Belegungsrechte anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen.
- Zu berücksichtigen sind:
 - Bei Einsatz öffentlicher Förderung: auch Mieteigenheime werden gefördert, im Rahmen der mittelbaren Belegung kann Neubau von allen Bindungen frei gestellt werden, wenn Ersatzwohnungen aus dem Bestand in die Bindung gegeben werden

Adressaten

- Stadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung der kommunalen Baulandstrategie

8.3.2 WEITERENTWICKLUNG VON BESTANDSQUARTIEREN

Bereits zu Beginn der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes wurde ein Schwerpunkt auf die Förderung von Wohnperspektiven in der Lemgoer Kernstadt gelegt. Die Analysen ergaben einen weitergehenden Bedarf im Abbau von vorhandenen strukturellen Wohnungsleerständen und in der Qualifizierung des Wohnungsbestandes.

Die energetische Sanierung des älteren Gebäudebestandes ist ein definiertes Ziel der Alten Hansestadt Lemgo und im Konzept für einen klimaneutralen historischen Stadtkern konkretisiert. In der Zielgruppe handelt es sich um eine große Gruppe von Einzeleigentümern, die – wiederum als wohnungswirtschaftliche Laien – Information und Unterstützung benötigen, um ihre Immobilien entsprechend zu qualifizieren und zukunftssicher zu machen. Es gibt bereits zahlreiche Angebote: Sanierungs- und Fördermittelberatung, Bau- und Gestaltungsberatung usw. Dieses Angebot ist spezifisch zu ergänzen und weiter auszubauen.

NUTZUNG DER POTENZIALE DES WOHNENS IN DER INNENSTADT / WOHNUNGSLEERSTAND ABBAUEN

Ausgangslage

- Funktionsdefizite und ungenutzte Wohnraumpotenziale durch strukturelle Leerstände bei Gebäuden mit Wohnnutzung prägen rund zwölf Prozent der Wohnungsbestände in der Lemgoer Kernstadt.
- Zudem belegen ortsspezifische Erhebungen einen teilweise erheblichen Sanierungsbedarf bei älteren Wohngebäuden.
- Leerstehende Wohngebäude und sichtbare Sanierungsbedarfe, die sich zumeist an einer beschädigten oder vernachlässigten Fassade verdeutlichen, beeinträchtigen punktuell das Stadtbild.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Einrichtung eines nicht öffentlichen Wohnungsleerstandskatasters als Grundlage für eine auf betroffene Eigentümer zugehende Beratung und Unterstützung. Folgende Teilschritte sind vorzunehmen:
 - Erfassung von leerstehenden Wohngebäuden bzw. Gebäude mit Wohnnutzung – Adresse, Nutzung, sichtbare Sanierungsbedarfe, Eigentümer usw.
 - Bereits vorliegende Datenbanken können als erste Grundlage genutzt werden, z.B. Datenbank zur Erfassung von energetischen Sanierungsbedarfen
 - Auswahl von Gebäuden für zugehende Beratung
- Durchführung einer schriftlichen Eigentümerbefragung bei leerstehenden Wohngebäuden zur Erfassung wesentlicher Informationen für eine zielgerichtete Unterstützung der Eigentümer und zur Aktivierung der Eigentümer (etwa zu Sanierungsbedarfen, Investitionsabsichten und Unterstützungsbedarfen).

- Aufbau eines offensiven Beratungsangebotes für bisherige Eigentümer sowie neue Erwerber von Gebäuden mit Sanierungsbedarf. Dazu sind folgende Maßnahmen bereits von der Alten Hansestadt Lemgo anvisiert bzw. in bestehenden Entwicklungskonzepten formuliert:
 - Beantragung von Fördermitteln aus dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ und „Einrichtung einer Personalstelle für ein Sanierungsmanagement“. Aufgaben des Sanierungsmanagers umfassen die Initiierung und die Beratung zu energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie die Koordination von Eigentümern und unterstützenden Akteuren.
 - Offensive Beratung der Eigentümer in Form einer Haus-zu-Haus-Beratung, Zielgruppe sind ortsansässige Eigentümer bzw. Selbstnutzer.
 - Durchführungen von Informationsveranstaltungen für Eigentümer zu Fragen der (energetischen) Sanierung und Leerstandsaktivierung.
 - Bildung eines Beratungsnetzwerkes und Beratungspaketes für sanierungsinteressierte Eigentümer. Wichtige Mitglieder eines solchen Netzwerkes sind neben dem Sanierungsmanager örtliche Kreditinstitute, das Energie- / Umweltzentrum euz Stadwerke Lemgo, die zuständige Denkmalschutzbehörde, das städtische Bauamt sowie geeignete Architekten.
 - Ausgabe von Beratungsgutscheinen für eine kostenlose Architektenberatung bei erkennbarem strukturellem Wohnungsleerstand. Für die Finanzierung sind externe Partner, etwa aus dem Beratungsnetzwerk, zu gewinnen.
 - Ausrichtung des „Tag des energieeffizienten Denkmals“ (s. hierzu „Konzept für einen klimaneutralen historischen Stadtkern Lemgo“).
- Fortführung des bestehenden und erfolgreichen Städtebauförderprogramms.
- Fortführung des Sanierungsgebietes, um Eigentümern weiterhin steuerliche Begünstigungen für Investitionsaufwendungen zu ermöglichen

Adressaten

- Stadt Lemgo, sich beteiligende Multiplikatoren und beratende Institutionen / Personen

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Historischer Stadtkern

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung der Bestandsquartiere

8.3.3 SCHAFFUNG BARRIEREFREIER UND ALTENGERECHTER WOHNFORMEN

Im Handlungsfeld der Schaffung altengerechter Wohnformen ist in Lemgo bereits eine Vielzahl von Akteuren aktiv, mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Wohnungsangebot und in der Beratung älterer Menschen und Eigentümern. Diese Aktivitäten gilt es unbedingt weiterzuführen. Angesichts der derzeitigen und künftigen Handlungsbedarfe ist ein bedarfsgerechter, ergänzender Neubau sehr wichtig, weil nur er wirtschaftlich tragfähige Perspektiven für besondere Qualitäten und Zielgruppen schaffen kann. Gleichzeitig ist die bereits von verschiedenen Akteuren praktizierte Wohnraumanpassung im Bestand unbedingt fortzuführen, weil nur sie die erforderlichen Mengeneffekte in der Schaffung altengerechter Wohnformen hervorbringen kann. In der Wohnraumanpassung sind die örtlichen Wohnungsunternehmen, allen voran die Wohnbau Lemgo eG, bereits sehr aktiv und bauen Wohnungen auf Wunsch von Mietern oder von sich aus altengerecht um (z.B. durch einen altengerechten Badumbau). Private Eigentümer sind hingegen häufig weder sensibilisiert noch informiert über die Wohnwünsche Älterer und die Handlungsmöglichkeiten.

Die altengerechte bzw. inklusive Quartiersentwicklung wird vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert. In Lemgo setzt die Wohnbau eG dazu das „Lemgoer Modell“ um, das mittlerweile in drei Quartierschwerpunkten seine Wirkung entfaltet und älteren Menschen Wohnperspektiven und Versorgungssicherheit bietet. Hier bestehen Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung der Bestandsquartiere“.

Ältere Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind häufig durch mangelnde altersgerechte Wohnangebote und eine ausgedünnte wohnungsnaher Infrastruktur geprägt. Beides wird bei stark abnehmender Mobilität der Bewohner ein Handicap für eine möglichst lange Selbständigkeit im Wohnen. Manche Eigenheime, gerade solche aus den Nachkriegsjahren, wurden auf sehr großen Grundstücken errichtet, die älteren Eigentümern nicht selten „zu groß“ werden können, da sie deren Bewirtschaftung nicht mehr gewährleisten können. Manchmal kommt der Wunsch auf, einen Teil des Grundstücks abzuteilen und zu verkaufen oder in eine barrierefreie Neubauwohnung, die ganz in der Nähe errichtet wurde, umzuziehen.

Im Zuge des Generationenwechsels in älteren Wohnquartieren sind die Wohngebäude und Wohnungen modernen Wohnansprüchen einer neuen Generation von Bewohnern anzupassen. Planungsrechtliche Festsetzungen in älteren Bebauungsplänen sollten den benötigten Spielraum für notwendige Bestandsanpassung eröffnen. Hierbei bestehen wiederum Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung Bestandsquartiere“.

FORTFÜHRUNG DER AKTIVITÄTEN IN DER WOHNRAUMANPASSUNG IM BESTAND
Ausgangslage

- Zunahme der Zahl Älterer um 1.400 Personen bis 2035 in Lemgo.
- Relevante Mengeneffekte in der Schaffung altengerechter Wohnungen sind nur durch Anpassung im Bestand zu erzielen.
- Einzeleigentümer sind häufig Laien in der Wohnraumanpassung, Unternehmen bereits Vorreiter.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Vielfältiges, bestehendes Beratungsangebot für Mieter und Eigentümer ist zielführend, vorbildlich und weiterhin aufrechtzuerhalten. Es umfasst:
 - Informationsveranstaltung der Wohnberatung des Kreises Lippe für Eigentümer und Mieterhaushalte
 - Wohnberatung der Wohnbau Lemgo eG für ihre Mieterschaft
 - Seniorenberatung der Alten Hansestadt Lemgo, etwa zu den Angeboten an altersgerechten Wohnformen
 - Informationsportal www.pflege-lippe.de

Adressaten

- Kreis Lippe, Wohnbau eG, Alte Hansestadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen

BEDARFSGERECHTE ERGÄNZUNG ALTENGERECHTER WOHNFORMEN IM NEUBAU

Ausgangslage

- Es sind bereits vielfältige altengerechte Wohnformen in Lemgo entstanden, die eine sehr gute Ausgangslage für das Wohnen im Alter schaffen.
- Allerdings bestehen noch Angebotslücken, die angesichts einer zunehmenden Nachfrage abzubauen sind.
- Durch den Abbau der Angebotslücken kann die stationäre Versorgung im Alter oder bei Behinderung vermieden und die Ambulantisierung in der Behindertenhilfe unterstützt werden.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Es sind gezielt folgende Neubauschwerpunkte zu setzen:
 - barrierefreie Mietwohnungen im mittleren Preissegment (z.B. bis 8,50 €/m²)
 - barrierefreie Mietwohnungen im unteren Preissegment (z.B. 5,00 €/m² für Einkommensgruppe A, 5,75 €/m² für Einkommensgruppe B)
 - Altengerechte Eigentumswohnungen < 70 m² Wfl. mit Service
- Es ist der Wohnungsbau im preisgebundenen Segment zu fördern:
 - Zur Stimulierung des Neubaus ist die Vergabe kommunaler Grundstücke an die Errichtung von Wohnraum mit öffentlicher Förderung (inkl. Barrierefreiheit) zu knüpfen

Adressaten

- Investoren (Umsetzung Neubau), Alte Hansestadt Lemgo (Unterstützung bei der Schaffung von Baurecht und der Grundstücksvergabe)

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen

WEITERFÜHRUNG DER ALTENGERECHTEN QUARTIERSENTWICKLUNG NACH DEM LEMGOER MODELL

Ausgangslage

- Ältere Menschen möchten häufig den Lebensabend in der vertrauten Umgebung verbringen. Viele ältere Senioren leben allein, ohne Netzwerke.
- Angesichts des Zuwachses Älterer und ihrer Lebenserwartung ist es wichtig, dass Ältere Versorgungssicherheit im Quartier erhalten.
- Die Wohnbau Lemgo eG hat bereits ein vorbildliches „Lemgoer Modell“ geschaffen und umgesetzt, das sowohl wohnortbezogene altengerechte Wohnformen ausbaut als auch Alternativen zu etablierten betreuten Wohnformen bzw. dem Service-Wohnen und der Pflege bietet.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Weiterführung des „Lemgoer Modells“:
 - Bisherige Umsetzung in Spiegelberg 43, Schillerstraße 4, Geschwister-Scholl-Straße 23.
 - Umfasst die Einrichtung von Nachbarschaftszentren mit Gemeinschaftsräumen und -aktivitäten, die Schaffung preisgünstiger barrierefreier Wohnungen ohne Versorgungspauschale, Hausnotruf, Sozialstation usw. Weitere Senioren in der Nachbarschaft können sich anschließen.
 - Die Wohnbau Lemgo eG strebt an, dieses Modell auch im Quartier Gosebreite umzusetzen. Hierbei ist allerdings ein Balanceakt zu bewältigen zwischen einem Beibehalten eines sehr günstigen Mietpreisniveaus einerseits und notwendigen Bestandsmodernisierungen und altengerechten Anpassungen andererseits.

Adressaten

- Wohnbau Lemgo eG

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- In größeren zusammenhängenden Beständen der Wohnbau Lemgo eG, perspektivisch in Gosebreite

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

UNTERSTÜTZUNG DES GENERATIONENWECHSELS IN EIGENHEIMQUARTIEREN

Ausgangslage

- Hoher Anteil Senioren in bestimmten Eigenheimsiedlungen mit Bedarfen an barrierearmen, altengerechten Wohnungen oder Wohnraumanpassungen.
- Manche großen Grundstücke sind sowohl den Alteigentümern wie auch den neuen Eigentümern zu groß und bieten sich für eine Teilung oder stärkere Verdichtung an.
- Nach erfolgtem Generationenwechsel müssen die Häuser häufig an moderne Wohnbedürfnisse der neuen Eigentümer angepasst werden.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Gezielte Information zu Möglichkeiten der Wohnraumanpassung in Ein- und Zweifamilienhausquartieren mit hohem Anteil älterer Eigentümer durch die Wohnberatung des Kreises Lippe; dazu Multiplikatoren und „Türöffner“ finden, etwa in Zusammenarbeit mit quartiersbezogenen Institutionen (Kirchengemeinde o. ä.)
- In älteren Bestandsquartieren, in denen sich Anfragen neuer Eigentümer bzgl. der Möglichkeiten zum Ausbau der Wohngebäude häufen, Überprüfung und ggf. Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Alte Hansestadt Lemgo
- Fortführung des städtischen Wohnbaulückenkatasters, das Möglichkeiten der Nachverdichtung prüft und aufzeigt

Adressaten

- Wohnberatung des Kreises Lippe, Alte Hansestadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- In Eigenheimquartieren im oder mit bevorstehendem Generationenwechsel (s. Kap. 3)

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

8.3.4 AKZENTUIERUNGEN IM WOHNUNGSNEUBAU

Die vorliegende Marktanalyse hat keine generellen, sondern vielmehr sehr zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe im Wohnungsneubau in Lemgo aufgedeckt: eine Stärkung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern, ein ergänzender Neubau von verdichteten Wohnformen im individuellen Wohnungsbau, altengerechte Wohnformen im Wohneigentum sowie den geförderten Wohnungsbau. Letzterer wird im Handlungsfeld Sicherung preisgünstigen Wohnraums thematisiert. Ein ergänzender qualitätsvoller Neubau sollte dazu dienen, diese Defizite abzubauen und ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Lemgo profitiert von seinen städtebaulichen Qualitäten, daher sind auch im Neubau gute Qualitäten zu schaffen.

STÄRKERE GEWICHTUNG DES INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS
Ausgangslage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lemgo sollte Potenziale nutzen, die in der Region bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abzuschöpfen. ▪ Es bestehen Neubaubedarfe im Umfang von 28 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr. ▪ Verdichtete Wohnformen unterstützen eine ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung.
Wichtige Teilmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarfsgerecht folgende Wohnraumbedarfe in der Bauleitplanung & Investorenberatung umsetzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Neubau weiterhin alle Segmente bedienen (FEFH, DHH, RH) ▪ Einen nachfrageorientierten Schwerpunkt auf verdichtete Wohnformen mit günstigem Preis legen – Kaufpreis ca. 250.000 €, Umfang ca. ¼ bis 1/3 der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend der Kauf- / Neubauteile lt. Grundstücksmarktbericht, Zielgruppe vornehmlich junge Haushalte / Familien
Adressaten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommune, Investoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

FOKUS VERDICHTETE WOHNFORMEN IM INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

Ausgangslage

- Ein- und Zweifamilienhäuser sind auch weiterhin die gefragteste Wohnform. Aber die Zielgruppe wird sich verändern: Der Anteil kinderloser Haushalte wird sich demografisch bedingt erhöhen. Das große Grundstück als Spielfläche für die Kinder entfällt als Wohnwunsch.
- Schon jetzt sind in kleinen Mengen verdichtete Wohnformen in Form von Reiheneigenheimen am Markt gefragt, aber kaum im Angebot.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Zukünftig ist auch ein Fokus auf verdichtete Wohnformen im individuellen Wohnungsbau zu legen. Genaue Bedarfe lassen sich nicht zuverlässig bestimmen. Gemeint ist ein Anteil von 10 bis 15 Prozent an allen Baufertigstellungen im individuellen Wohnungsbau.
- Zielgruppen sind sowohl Haushalte mit urbanem Wohnkonzept, die ein Stadthaus bevorzugen, wie auch Schwellenhaushalte, die eine preisgünstige Neubauimmobilie suchen.
- Darüber hinaus ist auch ergänzend der geförderte Neubau von Mieteigenheimen (als Marktnische) einzuplanen.
- Diese Wohnform ist an geeigneten Flächen und Standorten im Bebauungsplan festzulegen.

Adressaten

- Stadt, Investoren

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Akzentuierungen im Neubau

NEUBAU ALTENGERECHTER EIGENTUMSWOHNUNGEN	
Ausgangslage	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Teilgruppe älterer Eigenheimbesitzer aus Lemgo und dem Umland sucht barrierearme, komfortable und bezahlbare Wohnungsangebote am Lemgoer Wohnungsmarkt. ▪ Ältere Haushalte aus dem strukturschwachen Umland erzielen nur geringe Verkaufspreise für ihre Eigenheime und weisen eine begrenzte Kaufkraft auf. ▪ Sie suchen barrierefreie mittelgroße bis kleinere Wohnungen mit Barrierefreiheit und ggf. mit Serviceleistungen. 	
Wichtige Teilmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau von altengerechten, barrierefreien Eigentumswohnungen mit Wohnflächen bis 70 m², ggf. auch durch Umbau im Bestand zu schaffen ▪ Als Nischenangebot ausbauen ▪ Zusätzliches Angebot an vorpflegerischen Leistungen optional zubuchbar 	
Adressaten	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbauinvestoren 	
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt 	
Bezug zu Zukunftsthemen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen 	

SICHERUNG VON NEUBAUQUALITÄTEN

Ausgangslage

- Baukultur prägt das positive Image von Lemgo. Der historische Stadtkern ist ein Aushängeschild und ein förderlicher weicher Wohnstandortfaktor. Eine anspruchsvolle Baukultur ist auch in Zukunft zu sichern.
- Dieser Anspruch spiegelt sich auch im Lemgoer Wohnbaurandbericht 2009 wieder: „Bei jedem Bauprojekt ist die Auseinandersetzung mit dem standortspezifischen Charakter der Stadtstruktur erforderlich“ (s. Seite 80).
- Nicht nur im Neubau, auch in der Stadtsanierung Lemgos, insbesondere in diesbezüglichen Aktivitäten in der Kernstadt, spiegelt sich das Ziel des Erhalts und der weiteren Schaffung baukultureller Qualitäten wider.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Fortführung der hochwertigen Bau- und Gestaltungsberatung in der Stadtplanung
- Erarbeitung von Qualitätszielen für das Stadtbild als Rahmen für Lemgoer Baukultur
- Information an Investoren, Architekten und sonstige Bauherren zu „Gutes Bauen in Lemgo“ (mit Informationen zum Einpassen in Umgebung, Materialien, Bauformen...)
- Bei Vergabe kommunaler Grundstücke ab einer relevanten Größe von 40 Wohnungen ist die Durchführung von Wettbewerbsverfahren oder die Diskussion des städtebaulichen bzw. architektonischen Entwurfs in einer internen Jury anzuraten

Adressaten

- Stadt Lemgo

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung der Bestandsquartiere
- Ergänzender qualitätsvoller Neubau

8.3.5 SICHERUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

Die Sicherung preisgünstigen Wohnraums ist ein zentrales Handlungsfeld in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in Lemgo. Die Bedarfsermittlung zum geförderten Wohnungsbau ergab, dass in Lemgo kurzfristig in den nächsten Jahren noch insgesamt rd. 50 derartige Neubauwohnungen errichtet werden müssten, um den ermittelten Wohnraumbedarf zu decken. Die Umsetzung dieser Neubauleistung dürfte angesichts der mit 5,00 €/m² zwar angehobenen, aber noch immer relativ niedrigen Bewilligungsmiete und des hohen Bodenpreisniveaus in Lemgo eine Herausforderung für Investoren darstellen. Sie sollte aber mit kommunaler Unterstützung im Bodenmanagement angenommen werden, da die zielgruppenspezifischen Bedarfe vorhanden sind. Sie ist in jedem Fall auch als Chance für einen erstrebenswerten Qualitätsaustausch zu betrachten, da Neubauwohnungen aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Förderbestimmungen stets barrierefrei zu sein haben.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen stellt mit der mittelbaren Förderung ein Förderinstrument zur Verfügung, das preisgünstige Bestandswohnungen wieder in die Bindung nimmt und somit für die Zukunft sichert. Im Gegenzug ermöglicht es den Investoren, die geförderten Neubauwohnungen von einer Belegungs- und Mietpreisbindung zu befreien und frei zu vermieten. Dieses Instrument dient einer stärkeren sozialen Durchmischung in Quartieren mit überwiegend einkommensschwacher Mieterschaft und setzt zudem durch den Neubau wichtige Impulse für eine kleinräumige Quartiersentwicklung. Bereits in der Vergangenheit ist dieser Weg in Lemgo beschritten worden.

Handlungsbedarfe werden in der Überarbeitung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII gesehen, deren Ermittlung Aufgabe des Kreises Lippe ist. Die Höhe der Bemessungsgrenzen führt in Lemgo dazu, dass geförderte Neubauwohnungen nicht für Transferleistungsbezieher zugänglich sind.

GEZIELTER WOHNUNGSNEUBAU MIT ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurzfristige Handlungsbedarfe in der Schaffung weiterer Mietpreis- und Belegungsbindungen im Umfang von 50 Wohnungen. ▪ Es bestehen langfristige Handlungsbedarfe in der Schaffung weiterer Mietpreis- und Belegungsbindungen in noch nicht zuverlässig überschaubaren, ggf. relevanten Größenordnungen. ▪ Es sind starke Angebotsengpässe bei Singlewohnungen vorhanden. ▪ Es gibt wachsende Bedarfe im barrierearmen und -freien Wohnen von Menschen mit Grundsicherung im Alter.
Empfehlenswerte Schwerpunktsetzungen im Neubau
Empfehlenswerter Schwerpunkt im Neubau: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Singlewohnungen ▪ Barrierefreie Wohnungen Empfehlenswerte Ergänzungen in kleinen Mengen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieteigenheime (als Reiheneigenheime mit Grundstücksanteil) ▪ Behindertengerechte Wohnungen
Wichtige Instrumente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergabe kommunaler Grundstücke mit Anforderung an die anteilige Errichtung von geförderten und barrierefreien Wohnungen ▪ Ggf. Setzung finanzieller Anreize durch Preisvergünstigung bei kommunalen Flächen bei Festlegung auf zielgruppenspezifischen Wohnungsbau, um geringe Bewilligungsmiete zu kompensieren
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtverwaltung Lemgo / Kommunalpolitik / Wohnungsbauinvestoren beim geförderten Neubau
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Handlungsfeldern
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung preisgünstigen Wohnraums

AKTIVITÄTEN IN DER SICHERUNG PREISGEBUNDENEN WOHNRAUMS

Ausgangslage

- Neben dem geförderten Neubau bietet das Instrument der mittelbaren Belegung die Möglichkeit explizit für Wohnungsunternehmen, den Neubau ohne Auflagen mit Haushalten mittlerer Einkommen zu belegen, wenn im Gegenzug zwei Bestandswohnungen in die Bindung gegeben werden.
- Im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes besteht die Möglichkeit der Verknüpfung von Modernisierungsdarlehen an die Verlängerung bestehender Bindungen.

Wichtige Teilmaßnahmen

- Investorenwerbung für Instrumente der mittelbaren Belegung und öffentlichen Förderung bei Modernisierung

Adressaten

- Stadtverwaltung Lemgo / Kommunalpolitik / größere Wohnungsanbieter

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Sicherung preisgünstigen Wohnraums

ANPASSUNG DER BEMESSUNGSGRENZEN DER KOSTEN DER UNTERKUNFT
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue geförderte Wohnungen sind in preislicher Hinsicht nicht zugänglich für Haushalte mit Transferleistungen.
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Lemgo setzt sich beim Kreis Lippe für die Anpassung / Aktualisierung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ein ▪ Vorteil: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkter Entlastungseffekt für den Teilmarkt; altersgerechtes Neubauangebot kann Bedürftigen zu Gute kommen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung preisgünstigen Wohnraums

8.3.6 KOOPERATIVE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in Lemgo ist die Zusammenarbeit der relevanten Marktakteure – also von Stadtverwaltung und Politik, privaten Akteuren, Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden, Hochschule und Kreisverwaltung. Erfahrungen in der Begleitgruppe zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen haben bereits gezeigt, wie hilfreich ein fachlicher Austausch über die Bedingungen und Herausforderungen am Lemgoer Wohnungsmarkt sein kann. Ebenfalls förderlich wirkt eine fundierte Analyse wichtiger Wohnungsmarktkennziffern, die im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung durchgeführt werden kann.

FORTFÜHRUNG DES „ARBEITSKREIS WOHNEN“	
Ausgangslage	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde von einem akteursübergreifenden Arbeitskreis begleitet. ▪ Vorteile auch für die Zukunft: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationsgrundlage für zielgerichtetes Handeln wird geschaffen ▪ Strategien, Ideen und Maßnahmen werden gemeinsam konkretisiert und abgestimmt 	
Wichtige Teilmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung des begonnenen Dialogs in turnusmäßig stattfindendem Arbeitskreis ▪ Schwerpunkt auf Austausch von Markterfahrungen, Aktivitäten, Planungen und Abstimmungen legen ▪ Unter Federführung der Alten Hansestadt Lemgo ▪ Einbeziehung der Kommunalpolitik erwünscht 	
Adressaten	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt, private Marktakteure, Politik, Verbände, soziale Anbieter, Hochschule, überregionale Behörden 	
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt 	
Bezug zu Zukunftsthemen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperative Wohnungsmarktentwicklung 	

AUFBAU EINER WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG „LIGHT“
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für eine Umsetzungskontrolle des vorliegenden Konzeptes und frühzeitiges steuerndes Eingreifen in Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt ist eine systematische Erfassung und Aufbereitung von zentralen Kennzahlen hilfreich.
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau Wohnungsmarktbeobachtung „light“: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der jährlichen Wohnungsmarktprofile der NRW.Bank ▪ Jährliche Aufbereitung der Einwohnermeldezahlen und der Baufertigstellungen sowie Abgleich mit den Prognosen ▪ Systematische Zusammenführung
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Lemgo
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

9 FAZIT

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen leistet eine differenzierte Beschreibung und Quantifizierung der Versorgungsengpässe sowie der zukünftigen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung wesentlicher Zielgruppen des lokalen Wohnungsmarktes, angefangen von den Familienhaushalten über studentische Zielgruppen bis hin zu der Gruppe der Seniorenhaushalte.

Aus den zielgruppenspezifischen und teilräumlichen Handlungsbedarfen, Zukunftsprojektionen und bereits vorliegenden Zielaussagen bestehender Fachkonzepte wurden Leitlinien und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Lemgo abgeleitet und in einem Kreis von Marktexperten erörtert. Damit werden wesentliche Grundlagen, Orientierungen und Bausteine für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung gelegt.

Wichtig für die kommunale Einflussnahme auf das Wohnungsmarktgeschehen sind adäquate, zielgerichtete Handlungsinstrumente. Die Alte Hansestadt Lemgo verfügt bereits über einen guten Instrumentenbaukasten, der jedoch bedarfs- und zielorientiert weiterzuentwickeln ist. Diese Herausforderung stellt sich zum einem bei der energetischen Sanierung des historischen Stadtkerns und der Mobilisierung bislang nicht oder untergenutzter Wohnraumressourcen. Nicht nur mit Blick auf die historische Bausubstanz, auch hinsichtlich der dortigen Eigentümerstruktur, geprägt durch ältere und Einzeleigentümer, sind neue, offensive Beratungs- und Aktivierungsinstrumente zu schaffen und zu erproben.

Eine weitere Herausforderung besteht für die Alte Hansestadt Lemgo in der Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote im Wohnungsneubau, um bestehende oder vorhersehbare Wohnungseingpässe und Versorgungsschwierigkeiten abzubauen. Hierfür benötigt Lemgo ein der Wohnungsmarktsituation und den kommunalen Rahmenbedingungen angepasstes, neues Handlungsinstrument. Bereits bei der Erstellung dieses Handlungskonzeptes ist in verschiedenen begleitenden Diskussionsrunden über die Möglichkeiten des kommunalen Bodenmanagements diskutiert worden. Dabei hat sich ein adäquates Steuerungsinstrument, der kommunale Zwischenerwerb, als geeignet herauskristallisiert.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen ist mit der Beteiligung aller in Lemgo maßgeblichen Wohnungsmarktakteure erarbeitet worden. Die Bandbreite reicht über die Wohnbau Lemgo eG als größter Bestandshalter über die örtlichen Finanzierungsinstitute, die Interessenverbände, kommunalpolitische Vertreter, die Stadtverwaltung, Architekten, soziale Anbieter, die Hochschule, diverse überörtliche Behörden usw. Sie haben ein hohes Interesse an einer Fortsetzung des entstandenen Dialogs über die Weiterentwicklung des Lemgoer Wohnungsmarktes gezeigt. Mit dieser Dialogbereitschaft ist eine wichtige Basis für eine erfolgreiche Wohnungsmarktsteuerung geschaffen worden. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, die notwendigen Strategien und Projekte in der Qualifizierung des Wohnens in Lemgo gemeinsam zu verabreden und umzusetzen.

10 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	7
Abb. 2: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Alte Hansestadt Lemgo.....	10
Abb. 3: Entwicklung der Zahl der Studierenden an der Hochschule OWL / Standort Lemgo.....	10
Abb. 4: Einwohnerentwicklung 2006-2064 (Hauptwohnsitz) in der Alten Hansestadt Lemgo.....	11
Abb. 5: Einwohnerentwicklung 2011-2015 (Hauptwohnsitz) in der Alten Hansestadt Lemgo.....	17
Abb. 6: Kauffälle	22
Abb. 7: Baufertigstellungen in Lemgo.....	22
Abb. 8: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)	23
Abb. 9: Gebäudeleerstand in Lemgo.....	26
Abb. 10: Bodenrichtwerte im Kreis Lippe.....	28
Abb. 11: Atlas Generationenwechsel Altersgruppe 70+	36
Abb. 12: Markteintritt älterer Eigenheime durch Generationenwechsel	37
Abb. 13: Veränderung in der Zahl älterer Personen ab 70 Jahren.....	37
Abb. 14: Struktur der leerstehenden Wohngebäude in der Lemgoer Kernstadt.....	43
Abb. 15: Umfang einkommensschwacher Haushalte in Lemgo.....	50
Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich	51
Abb. 17: Modellrechnung zum Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen bis 2035.....	53
Abb. 18: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung	57
Abb. 19: Bevölkerungsprognose Lemgo im Vergleich.....	57
Abb. 20: Bevölkerungsprognose zur Altersentwicklung	58
Abb. 21: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose	59
Abb. 22: Haushaltsprognose Lemgo	60
Abb. 23: Vorausschätzung der Haushaltsgrößen.....	61

Abb. 24: Wohnungsbedarfsprognose Lemgo (auf Basis Haushaltsvariante Zunahme Studierende)	63
Abb. 25: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen	65
Abb. 26: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen	70
Abb. 29: Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Lemgo.....	74
Abb. 30: Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten in Lemgo	75
Abb. 31: Erreichbarkeit von Grundschulen in Lemgo.....	76
Abb. 32: Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen in Lemgo.....	77
Abb. 33: Erreichbarkeit von Hausärzten in Lemgo.....	78
Abb. 34: Zusammenfassende Darstellung aller Infrastruktureinrichtungen des Wohnbauflächencheck	79
Abb. 35: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo.....	89
Abb. 36: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Lemgo.....	92
Abb. 37: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen	93

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Beteiligte Wohnungsmarktexperten.....	8
Tab. 2: Entwicklung von Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung	13
Tab. 3: Wohnungsmarktbestandsindikatoren	21
Tab. 4: Wohnungsleerstand lt. Zensus 2011.....	25
Tab. 5: Preisniveaus im Wohneigentum.....	28
Tab. 6: Exemplarische Wohnungsinserate in der Kernstadt von Lemgo im Januar 2018	43
Abb. 7: Einkommensschwache Haushalte	48
Tab. 8: Wanderungskomponente als Basis beider Prognosen	55
Tab. 9: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten (auf Basis Haushaltsvariante Zunahme Studierende)	64
Tab. 10: Standortanforderungen	72
Tab. 11: Kriterien zur Bewertung der Standortqualität.....	73
Tab. 12: Kommunale Steuerungsmöglichkeiten in der Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote auf kommunalen Grundstücken	88

LITERATURVERZEICHNIS

- **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015:** Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn
- **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2016:** BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 – aktuelle Ergänzung um eine Bedarfskomponente „Flüchtlinge“. Präsentation KomWoB Jahrestagung 2016; unter: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/forum-plenum/jt-nrw/protokolle/jt-2016/pdf-beitrag-bbsr>
- **CIMA - Bötcher, Fabian 2015:** Generationengerechtes Wohnen: Ausgewählte Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes 2035: Vortrag beim Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung am 18.06.2015. Dresden
- **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen:** Neubau Stadtquartiere. DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen.
- **Europäische Kommission 2005:** Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005
- **Forschung und Beratung GmbH 2018:** Gutachten zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Hamburg
- **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Lippe:** Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe. Detmold.
- **Hochschule Ostwestfalen-Lippe (Hrsg.):** Personalentwicklungskonzept für promovierte Hochschulmitglieder in der Qualifizierungsphase, o.O.
- **Information und Technik NRW (Hrsg.) 2017:** Kommunalprofil Lemgo.
- **Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr an der RWTH Aachen 2012:** „Bedarfsberechnungen für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“ im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen
- **Kreis Lippe 2018:** Seniorenwegweiser Kreis Lippe.
- **Martens, Rudolf 2014:** Vorausberechnung regionaler Altersarmut: Zunahme in Ballungsräumen und in Ostdeutschland. In: DIW-Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 83, H. 2: 95-113
- **NRW.Bank (Hrsg.) 2017:** Wohnungsmarktbericht 2017. Düsseldorf

- **NRW.Bank (Hrsg.) 2017:** Soziale Wohnraumförderung 2016. Düsseldorf
- **NRW.Bank (Hrsg.) 2017:** Wohnungsmarktprofil Lemgo. Düsseldorf
- **Stadt Lemgo 2017:** Wohnbaulandentwicklung. Sachstandsbericht. Lemgo.

Gesetzesquellen:

- **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen** (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 v. 26.1.2006 – zuletzt geändert durch RdErl. vom 29.1.2018 – 402-2010-03/18 –

Internetquellen:

- **Haus und Grund Lemgo und Umgebung e.V. 2018:** <https://www.haus-und-grund-lemgo.de/hauptnavigation/kompetenzen/mietspiegel/> Zugriff vom 16.03.2018

**Vielen
Dank**