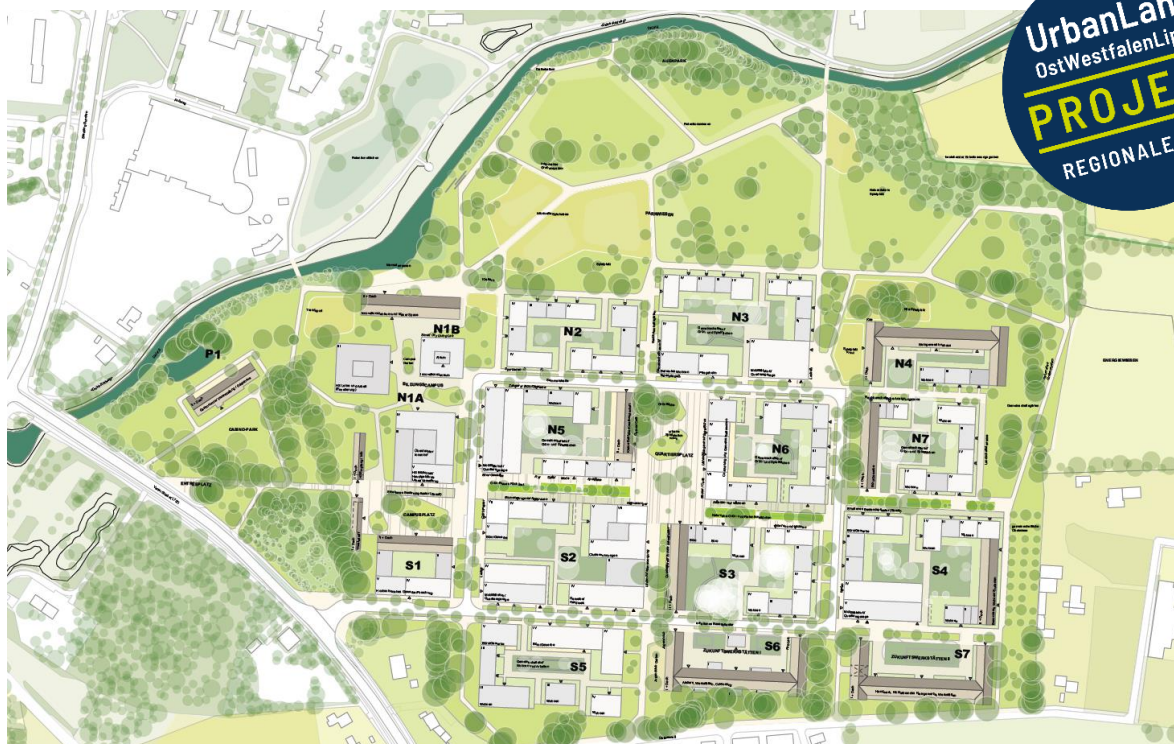


# Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse und Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier in Gütersloh

Bericht



empirica

## Auftraggeber

Stadt Gütersloh

Fachbereich Stadtplanung

Berliner Straße 70, 33330 Gütersloh

Telefon (05241) 82 3183

[stadtplanung@guetersloh.de](mailto:stadtplanung@guetersloh.de)

[www.guetersloh.de](http://www.guetersloh.de)

## Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## Bearbeitung

Thomas Abraham, Annamaria Deiters-Schwedt, Markus Schmidt, Philipp Schwede

## Projektnummer

2022045

Berlin/Bonn, 31. Dezember 2022



Dieses Projekt wird gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	1
TEIL 1: Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse.....	3
1. Übergeordnete bundesweite Rahmenbedingungen: Nachfrage und Angebot .....	3
1.1 Nachfrageentwicklung.....	3
1.2 Angebotsentwicklung.....	6
1.3 Herausforderungen durch den Klimawandel .....	10
2. Wohnungsmarkt in der Stadt Gütersloh: Bestandsaufnahme und Analyse.....	11
2.1 Nachfrage, Angebot und Marktindikatoren .....	11
2.1.1 Nachfrage .....	11
2.1.2 Angebot.....	15
2.1.3 Marktindikatoren: Immobilienpreise und Leerstand.....	17
2.2 Geförderter Wohnungsbau: Angebot und Nachfrage.....	20
2.2.1 Geförderter Wohnungsbestand in Gütersloh .....	20
2.2.2 Sonstige geförderte Wohnungsbestände .....	22
2.2.3 Nachfrage nach geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungen .....	22
2.2.4 Förderbedingungen in NRW.....	24
2.3 Neubaubedarf bis 2035 .....	29
2.3.1 Reale Bevölkerungsentwicklung vs. Prognosen von 2016 .....	29
2.3.2 Quantitativer und qualitativer Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh bis 2035 .....	31
2.4 Zielgruppen, Erschwinglichkeit und Umzugsmobilität .....	36
2.4.1 Zielgruppen und ihre Wohnpräferenzen .....	36
2.4.2 Besondere Wohnformen.....	47
2.4.3 Erschwinglichkeitsanalyse: Wer kann sich was leisten? .....	54
2.4.4 Umzugs-Mobilität der Zielgruppen und ihre Neubaunachfrage .....	56
2.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt Gütersloh .....	58
TEIL 2: Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier .....	62
3. Das Mansergh-Quartier: Standort und Positionierung .....	62
3.1 Lage in der Stadt und Erreichbarkeiten.....	62
3.2 Eckpunkte und Leitlinien der Planung.....	64
4. Neubauquartiere in Mittelstädten und kleinen Großstädten .....	67
4.1 Geschosswohnungsbau in Mittelstädten und kleinen Großstädten.....	67
4.2 Querschnittsauswertung: Mehrfamilienhaus-Neubauquartiere .....	68
4.3 Vertiefte Analyse von zwei Projekten .....	70

---

4.3.1	Steimker Gärten in Wolfsburg.....	70
4.3.2	Lagarde-Campus in Bamberg .....	73
4.4	Implikationen für das Mansergh Quartier.....	76
5.	Wohnen im Mansergh Quartier: Zielgruppen und Wohnungsmix.....	78
5.1	Anzusprechende Zielgruppen.....	78
5.2	Wohnungsangebot und Wohnungsmix.....	79
5.2.1	Grundlage für die Ableitung des Wohnungsmixes.....	79
5.2.2	Besondere Wohnformen.....	79
5.2.3	Geförderte Mietwohnungen.....	81
5.2.4	Freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen .....	82
5.2.5	Maisonette-Wohnungen für Familien.....	83
5.2.6	Vorschlag für den Wohnungsmix in Spannbreiten .....	83
5.2.7	Kennzahlen des Mansergh Quartiers.....	84
6.	Entwicklungs- und Realisierungsmodelle .....	84
6.1	Investoren-Modelle.....	84
6.2	Kommunale Wohnungsunternehmen.....	85
6.3	Baugruppen .....	85
6.4	Alternative Trägerschaften.....	86
6.5	Erbbaurechte.....	86
ANLAGE	.....	87

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, NATÜRLICHER SALDO UND WANDERUNGSSALDO, 2005 BIS 2021	3
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE BIS 2035 FÜR DEUTSCHLAND (MITTLERES SZENARIO)	4
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN HAUSHALTSGRÖÙE NACH GEMEINDEGRÖÙENKLASSEN, 2005 BIS 2019	6
ABBILDUNG 4:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DEUTSCHLAND, 2001 – 2020	7
ABBILDUNG 5:	BAUGENEHMIGUNGEN IN DEUTSCHLAND, 2001 – 2020	7
ABBILDUNG 6:	INDIKATOREN ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSNACHFRAGE UND ANGEBOT IN DEUTSCHLAND, 2014 - 2021	8
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN UND -KAUFPREISE IN DEUTSCHLAND, 2014 – 2022	9
ABBILDUNG 8:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT GÜTERSLOH, 2013 - 2022	12
ABBILDUNG 9:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON GÜTERSLOH IM VERGLEICH, 2012 BIS 2021	13
ABBILDUNG 10:	NATÜRLICHER SALDO UND WANDERUNGSSALDO IN DER STADT GÜTERSLOH, 2012 - 2021	13
ABBILDUNG 11:	WANDERUNGSSALDO NACH NATIONALITÄT IN DER STADT GÜTERSLOH, 2012 - 2021	14
ABBILDUNG 12:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSKLASSEN IN DER STADT GÜTERSLOH, 2012 - 2021	14
ABBILDUNG 13:	STAND (2022) UND ENTWICKLUNG (2013 – 2022) DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DER STADT GÜTERSLOH	15
ABBILDUNG 14:	WOHNUNGSBESTAND NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN, 2020	16
ABBILDUNG 15:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT GÜTERSLOH, 2012 - 2021	16
ABBILDUNG 16:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN EZFH UND MFH JE 1.000 EINWOHNER, 2012 - 2021	17
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSMIETEN IN DER STADT GÜTERSLOH, ENTWICKLUNG UND SPANNE	18
ABBILDUNG 18:	INDEX: IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DER STADT GÜTERSLOH	19
ABBILDUNG 19:	MARKTAKTIVE LEERSTANDSQÜOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IM KREIS GÜTERSLOH UND IN NRW, 2012 – 2020	20

---

ABBILDUNG 20:	NEU GEBAUTE MIETPREISGEBUNDENE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN UND FEHLBEDARFE IN DER STADT GÜTERSLOH, 2016 - 2022	21
ABBILDUNG 21:	ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES MIETPREISGEBUNDENEN GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES IN DER STADT GÜTERSLOH (OHNE VORGESEHENE NEUBAUVORHABEN), 2022 - 2031	21
ABBILDUNG 22:	BEI DER STADT GÜTERSLOH GEMELDETE WOHNUNGSSUCHE NACH HAUSHALTSFORM, JULI 2022	23
ABBILDUNG 23:	WOHNFLÄCHENBEREICHEN FÜR MIETWOHNRAUM IM RAHMEN DER LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG NRW (STAND: FEBRUAR 2022)	25
ABBILDUNG 24:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER STADT GÜTERSLOH: REAL (2014 – 2021) UND PROGNOSTIZIERT (2014 – 2035)	29
ABBILDUNG 25:	KORRELATIONSERGEBNISSE ZWISCHEN WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN LANDKREISEN IN DEUTSCHLAND, 2014 - 2021	30
ABBILDUNG 26:	PROGNOSTIZIERTE WOHNUNGSNACHFRAGE UND REALISIERTE WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN, 2016 - 2020	31
ABBILDUNG 27:	VERSCHIEDENE BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN FÜR DIE STADT GÜTERSLOH	32
ABBILDUNG 28:	NEUBAUBEDARF IN DER STADT GÜTERSLOH IM RAHMEN DER KURSORI-SCHEN EINSCHÄTZUNG 2016 (OBERE VARIANTE)	33
ABBILDUNG 29:	ÜBERBLICK ZIELGRUPPEN AM WOHNUNGSMARKT GÜTERSLOH	36
ABBILDUNG 30:	WOHNPRÄFERENZEN VON EIN-PERSONEN-HAUSHALTEN IN GÜTERSLOH	37
ABBILDUNG 31:	WOHNPRÄFERENZEN VON PAAREN OHNE KINDER IN GÜTERSLOH	40
ABBILDUNG 32:	WOHNPRÄFERENZEN VON PAAREN MIT KIND/-ERN IN GÜTERSLOH	41
ABBILDUNG 33:	WOHNPRÄFERENZEN VON ALLEINERZIEHENDEN IN GÜTERSLOH	43
ABBILDUNG 34:	GRÜNDE FÜR DIE EINFAMILIENHAUSPRÄFERENZ	44
ABBILDUNG 35:	BEDINGUNGEN, UNTER DENEN FAMILIEN IM EINFAMILIENHAUS (NEUBAU) AUCH IN EIN MEHRFAMILIENHAUS GEZOGEN WÄREN	45
ABBILDUNG 36:	EINFAMILIENHAUSQUALITÄTEN BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN	45
ABBILDUNG 37:	WOHNRAUMERSCHWINGLICHKEIT FÜR ALLEINERZIEHENDE UND SINGLES IN GÜTERSLOH	55
ABBILDUNG 38:	WOHNRAUMERSCHWINGLICHKEIT FÜR PAARE MIT UND OHNE KINDER IN GÜTERSLOH	56
ABBILDUNG 39:	JÄHRLICHE UMZUGSHÄUFIGKEITEN NACH HAUSHALTSTYPEN UND LE-BENSPHASEN - DEUTSCHLAND	57

---

---

ABBILDUNG 40:	JÄHRLICH WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE NACH HAUSHALTS- TYPEN, ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMENSSTRUKTUR IN GÜTERSLOH	57
ABBILDUNG 41:	ZIELSYSTEM DER STADT GÜTERSLOH ZUR WOHNBAULANDENTWICKLUNG	61
ABBILDUNG 42:	LAGE DES MANSERGH-QUARTIERS	63
ABBILDUNG 43:	RAHMENPLAN FÜR DAS MANSERGH QUARTIER (STAND: 15.8.2022)	66
ABBILDUNG 44:	MENGENGERÜST DES RAHMENPLANS FÜR DAS MANSERGH QUARTIER	66
ABBILDUNG 45:	GESCHOSSWOHNUNGSBAUINTENSITÄT 2015 – 2020 IN STÄDTEN MIT 80.000 BIS 200.000 EINWOHNERN	67
ABBILDUNG 46:	GRÖßERE MEHRFAMILIENHAUSNEUBAUQUARTIERE IN MITTELSTÄDTEN UND KLEINEN GROßSTÄDTEN	69
ABBILDUNG 47:	WOHNUNGSMIX IN DEN STEIMKER GÄRTEN, WOLFSBURG	72
ABBILDUNG 48:	WOHNUNGSMIX LAGARDE-CAMPUS, BAMBERG	76
ABBILDUNG 49:	VORSCHLAG DES ZIELGRUPPEN-MIXES IM MANSERGH QUARTIER	79
ABBILDUNG 50:	VORGESCHLAGENER WOHNUNGSMIX GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IM MANSERGH QUARTIER	82
ABBILDUNG 51:	VORGESCHLAGENER WOHNUNGSMIX FREIFINANZierter MIETWOHNUNGEN UND EIGENTUMSWOHNUNGEN IM MANSERGH QUARTIER	82
ABBILDUNG 52:	VORGESCHLAGENER WOHNUNGSMIX IM MANSERGH QUARTIER	83
ABBILDUNG 53:	KENNZAHLEN DES MANSERGH QUARTIERS	84

## **EINLEITUNG**

### **Hintergrund und Fragestellungen**

Im Zuge des Gütersloher Konversionsprozesses konkretisiert die Stadt Gütersloh derzeit die Rahmenplanung für das „Mansergh Quartier“, das auf dem Gelände einer ursprünglich als Nachrichtenkasernen errichteten militärischen Brachfläche südöstlich der Innenstadt entwickelt werden soll. Mit der Schaffung von rund 1.000 Wohneinheiten trägt diese Quartiersentwicklung wesentlich zur zukünftigen Wohnraumversorgung in der wachsenden Großstadt Gütersloh bei. Das Nutzungsdurchmischte Quartier soll auch im Themenfeld „Wohnen“ vielfältige Angebote realisieren.

Als fundierte Grundlagen einer zielgerichteten Entwicklung des Mansergh Quartiers hat die Stadt Gütersloh die Erarbeitung eines Wohnungsbaukonzeptes für das Quartier sowie die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Das Mansergh Quartier wird die dominante Wohnungsbauentwicklung für Gütersloh in den kommenden zehn Jahren sein. Der Fokus der vorliegenden Untersuchung richtet sich auf folgende Fragen:

- Wie stellt sich die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt Gütersloh dar? Wo gibt es Handlungsbedarfe?
- Welche Bedarfe lassen sich für die verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt Gütersloh identifizieren?
- Welche Zielgruppen sollten in welcher Mischung im Mansergh Quartier berücksichtigt werden?
- Welche Wohnformen gehen mit den Bedarfen für die verschiedenen Zielgruppen einher?
- Wie sollte die räumliche Anordnung von Zielgruppen, Wohnformen und Entwicklungsmodellen aussehen und wie ist das in den städtebaulichen Entwurf des Mansergh Quartiers zu integrieren?

### **Berichtsstruktur**

Der vorliegende Untersuchungsbericht ist folgendermaßen strukturiert:

#### Teil 1: Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse

- In Kapitel 1 werden übergeordnete bundesweite Rahmenbedingungen skizziert.
- In Kapitel 0 wird der Gütersloher Wohnungsmarkt detailliert analysiert. Das umfasst wichtige Indikatoren zu Nachfrage, Angebot, Preisen und Leerstand.
- In Kapitel 2.2 wird auf das geförderte Segment fokussiert und die Angebots- und Nachfragesituation wie auch die Förderbedingungen in NRW dargestellt.
- In Kapitel 2.3 wird der Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh bis 2035 aufgezeigt.



- In Kapitel 2.4 wird ein genauerer Blick auf die verschiedenen Zielgruppen des Gütersloher Wohnungsmarkts, ihre Wohnpräferenzen, Umzugsmobilitäten und die Erschwinglichkeit von Wohnraum gerichtet.
- Im abschließenden Kapitel 2.5 werden die Handlungsbedarfe am Gütersloher Wohnungsmarkt und auch die wohnungspolitischen Ziele der Stadt aufgezeigt.

#### Teil 2: Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier

- Im Kapitel 3 des zweiten Teils werden der Standort und die Positionierung des Mansergh Quartiers dargestellt.
- Angesichts der Größe und Bedeutung des Mansergh Quartiers für Gütersloh werden in Kapitel 4 Ergebnisse einer bundesweiten Analyse von größeren Neubauprojekten im Mehrfamilienhausbereich in Städten, die mit Gütersloh vergleichbar sind, dargestellt.
- In Kapitel 5 werden die Zielgruppen für den Wohnstandort Mansergh Quartier abgeleitet und der daraus resultierende Wohnungsmix dargestellt.
- Abschließend werden in Kapitel 6 verschiedene Entwicklungs- und Realisierungsmodelle für das im Mansergh Quartier zu schaffende Wohnungsangebot aufgezeigt.

#### Grundlagen, Methoden, Beteiligung

- Statistische Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten
- Modellrechnung zum Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh
- Modellrechnung zur Struktur und zur Umzugsmobilität verschiedener Zielgruppen
- Auswertungen von Literatur und Dokumenten (u.a. zur Wohnraumförderung NRW)
- Abstimmungen mit der städtebaulichen Rahmenplanung
- Drei Fachgespräche mit Akteuren des Gütersloher Wohnungsmarktes (25.8.2022; 29.08.2022, 21.09.2022; Teilnehmer siehe Anhang)
- Vorstellung und Diskussion in den politischen Gremien (Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 25.10.2022; Hauptausschuss am 31.10.2022)

## TEIL 1: GESAMTSTÄDTISCHE WOHNRAUMBEDARFSANALYSE

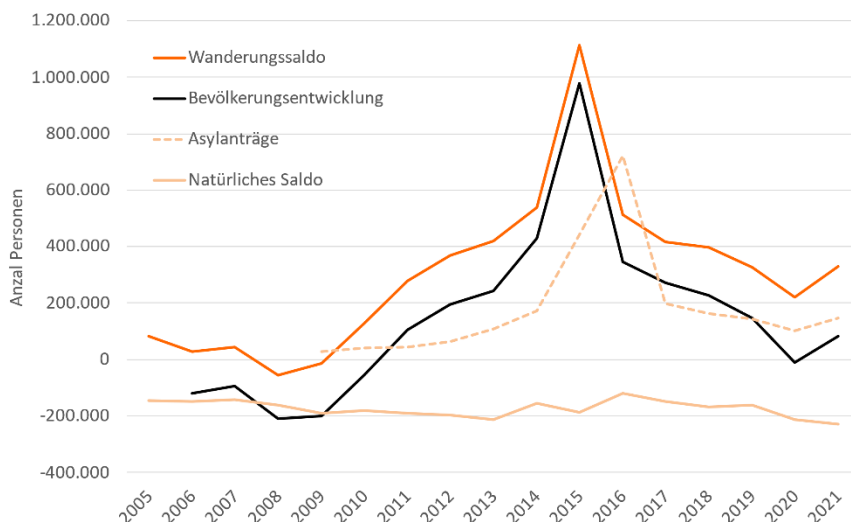
### 1. Übergeordnete bundesweite Rahmenbedingungen: Nachfrage und Angebot

Als Rahmen für die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Gütersloh werden übergeordnete bundesweite Nachfrage- und Angebotstrends dargestellt.

#### 1.1 Nachfrageentwicklung

Die Einwohnerentwicklung in Deutschland bewegt sich im Trend weg von einer wachsenden Einwohnerzahl hin zu einer stagnierenden Bevölkerung. Der Höhepunkt des Wachstums war 2015, als gut 1 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland einreisten. Aber auch abgesehen von diesem Ausnahmejahr sank seither Jahr um Jahr der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland und damit das Bevölkerungswachstum. Pandemiebedingt waren die Jahre 2020 und 2021 Ausnahmejahre. Auch der leicht negative Trend beim natürlichen Saldo war nach 2013 immer wieder gestoppt bzw. umgekehrt (Auslandszuwanderung), ist in den letzten Jahren aber tendenziell ebenfalls wieder rückläufig (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung, Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo, 2005 bis 2021**

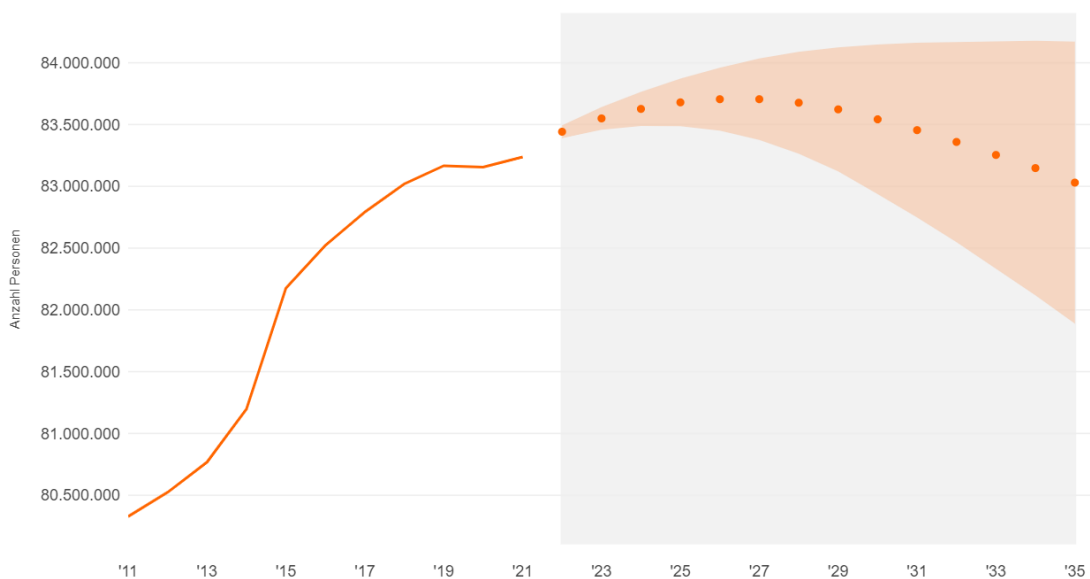


Asylanträge: Werte liegen bis einschließlich August vor. Es erfolgt keine Hochrechnung.  
 Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Eurostat empirica

Die weitere Entwicklung des Wanderungssaldos in den Folgejahren ist spekulativ. Die Wanderungsgewinne aus allen Bereichen (EU, restliches Europa, Asien, Afrika, Amerika,

Flüchtlinge) haben sich in den letzten Jahren gleichförmig entwickelt. Nach einem deutlichen Anstieg bis etwa Mitte der 2010er Jahren, sanken die Wanderungsgewinne stetig von Jahr zu Jahr z.B. gegenüber der EU von 304.000 (2015) auf 110.000 (2020) oder aus Asien von 577.000 (2015) auf 62.000 (2020). Im Ergebnis liegt es nahe, dass die Phase des starken Bevölkerungswachstums Deutschlands vorbei ist und die Zahl der Einwohner langfristig abnehmen wird. Im mittleren Szenario der empirica Bevölkerungsprognose steigt die Bevölkerungszahl in Deutschland noch bis zum Jahr 2027 und geht danach zurück (vgl. Abbildung 2, gepunktete Linie). Durch den Ukraine-Krieg sowie die aktuellen Krisensituationen und die damit verbundene Zuwanderung kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung dieser Entwicklung nach hinten. Hierdurch kann es zu dem in Abbildung 2 durch den oberen Rand des Szenario-Trichters dargestellten oberen Szenario kommen.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose bis 2035 für Deutschland (mittleres Szenario)**



In den empirica Prognosen werden drei Szenarien berechnet, die den Rahmen für die gesamtdeutsche Entwicklung darstellen. Die Szenarien basieren auf der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Im oberen Szenario (oberer Rand des Szenario-Trichters) flacht die Nettozuwanderung langsam ab und bleibt ab 2030 auf hohem Niveau konstant. Dieses Szenario basiert auf einer dauerhaft hohen Zuwanderung aus dem nicht-europäischen Ausland. Im mittleren Szenario (gepunktete Linie) sinkt die Nettozuwanderung bis 2026 ab und bleibt dann konstant. Im unteren Szenario (unterer Rand des Szenario-Trichters) sinkt die Nettozuwanderung nach Deutschland bis 2030 und bleibt ab 2030 auf einem niedrigeren Niveau konstant.

Quelle: empirica regio / empirica ag (empirica Bevölkerungsprognose 2021, Basisjahr 2020; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Bei der Binnenwanderung (innerdeutsche Wanderungen) kam es in den letzten Jahren zu deutlichen Veränderungen. Die boomende Entwicklung der beliebten Großstädte durch die Schwarmwanderungen des vergangenen Jahrzehnts neigt sich dem Ende. Von den sieben größten Städten Deutschlands sind 2020 nur noch München und Hamburg leicht gewachsen. Die Schrumpfung der A-Städte ist keine Folge der Corona-Pandemie, vielmehr die Fortsetzung eines bereits um das Jahr 2015 erfolgten Trendbruchs. Gewannen die Top-7-Städte in der ersten Hälfte der 2010er Jahre noch erheblich Einwohner hinzu, sank

seither der Gewinn jedes Jahr bis er 2019/2020 die Nulllinie erreichte und zuletzt sogar negativ wurde.

Der Bevölkerungsverlust der Top-7-Städte ist eine Folge von Wanderungsverlusten. Die Zeiten, in denen sie Wanderungsziel aus allen Richtungen waren, sind längst zu Ende gegangen. In der deutschen Binnenwanderung – zwischen Top-7-Stadt und allen anderen Regionen in Deutschland – verlieren alle Top-7-Städte nunmehr das vierte Jahr in Folge Einwohner.

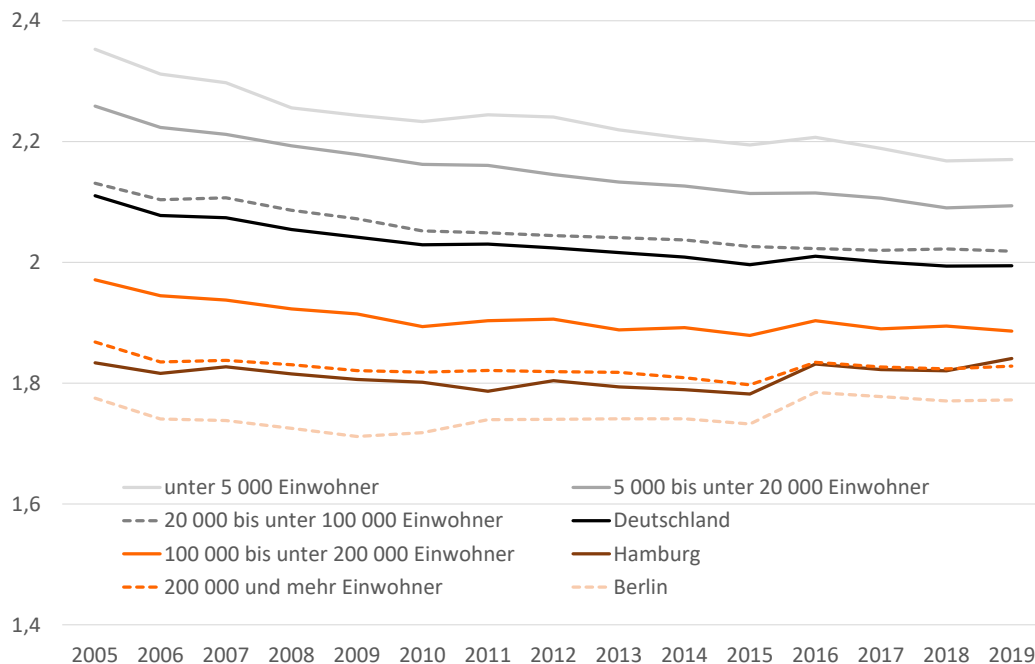
Tatsächlich gewinnen in der Zwischenzeit auch die ländlichen Räume außerhalb der Suburbanisierungsgebiete rund um die Großstädte Einwohner zulasten eben dieser. Der schon vor Corona beobachtbare Trend zur „Neuen Landlust“ hat sich bestätigt. Ausgenommen sind die 18 bis 30-Jährigen, bei denen die Top 7-Städte immer noch Wanderungsgewinne erzielen, wenn auch mit ebenfalls sinkender Tendenz. Und, anders als in der Vergangenheit, verlassen sie die großen (teuren) Städte zur Familiengründung häufiger. Die Wanderungsverluste der 30 bis 50-Jährigen und der Kinder in den TOP 7-Städten wachsen stetig. Hier liegt eine Chance für kleinere Städte wie Gütersloh sowie für den ländlichen Raum.

Ein weiterer wesentlicher Trend der Vergangenheit war die stetige Haushaltsverkleinerung. In der Vergangenheit stieg die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage stets schneller als die Zahl der Einwohner, da die Haushaltsgrößen stetig abnahmen (die Zahl der kleinen Haushalte stieg stärker als die der großen Haushalte). Das ist bundesweit weiterhin der Fall. Die mittlere Haushaltsgröße in Deutschland sank von 2,03 Personen pro Haushalt im Jahre 2010 auf 1,99 im Jahre 2019 (vgl. Abbildung 3), ebenso wie in Städten der Größenklasse der Stadt Gütersloh (Mittel der beiden Klassen von 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern und von 100.000 Einwohnern bis unter 200.000 Einwohnern). Wird überschlägig von einer Haushaltsgröße von 2,0 ausgegangen, so ist die Wohnungsnachfrage bundesweit in den letzten vier Jahren im Mittel pro Jahr um rund 80.000 Haushalte gestiegen, mit sinkender Tendenz. Der Anstieg der Zahl der Haushalte ist aber nicht mit der Neubaunachfrage gleichzusetzen, da regional gegensätzliche Entwicklungen bei bundesweiter Betrachtung saldiert werden. Weitere Abweichungen ergeben sich durch u.a. Ersatzbedarf, Nebenwohnsitze und Untermieterhaushalte.

Auffallend ist, dass die Haushaltsgröße nicht mehr flächendeckend sinkt. Vielmehr sinken die Haushaltsgrößen vor allem in kleinen Gemeinden noch, während sie in den Großstädten bereits seit einigen Jahren stagnieren. Diese Entwicklung ist gut zu erklären durch die in ländlichen Räumen und in kleineren Städten wie Gütersloh stärkere Alterung (Remanenzeffekt), einem relativ geringeren Zuwachs von Familien und vor allem den in kleineren Städten weniger angespannten Wohnungsmärkten gegenüber den Großstädten. Für Gütersloh als große Mittelstadt/sehr kleine Großstadt bedeutet das, dass die Haushaltsgröße in der Stadt zukünftig weiter sinken wird. Dies zeigt sich auch darin, dass it.nrw in der jüngsten Haushaltsprognose für den Kreis Gütersloh davon ausgeht, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2019 bis 2040 weiter abnehmen wird.<sup>1</sup> Für die Wohnungsnachfrage in den Großstädten in Deutschland wiederum bedeutet das, dass ein Grund für den Anstieg der Wohnungsnachfrage dort weggefallen ist.

---

<sup>1</sup> GEWOS (2020): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, Methodenbericht (abrufbar unter [https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/documents/2020-11/methodenbericht\\_wohnungsnbaubedarf\\_in\\_nrw\\_bis\\_2040.pdf](https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/documents/2020-11/methodenbericht_wohnungsnbaubedarf_in_nrw_bis_2040.pdf))

**Abbildung 3: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Gemeindegrößenklassen, 2005 bis 2019**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

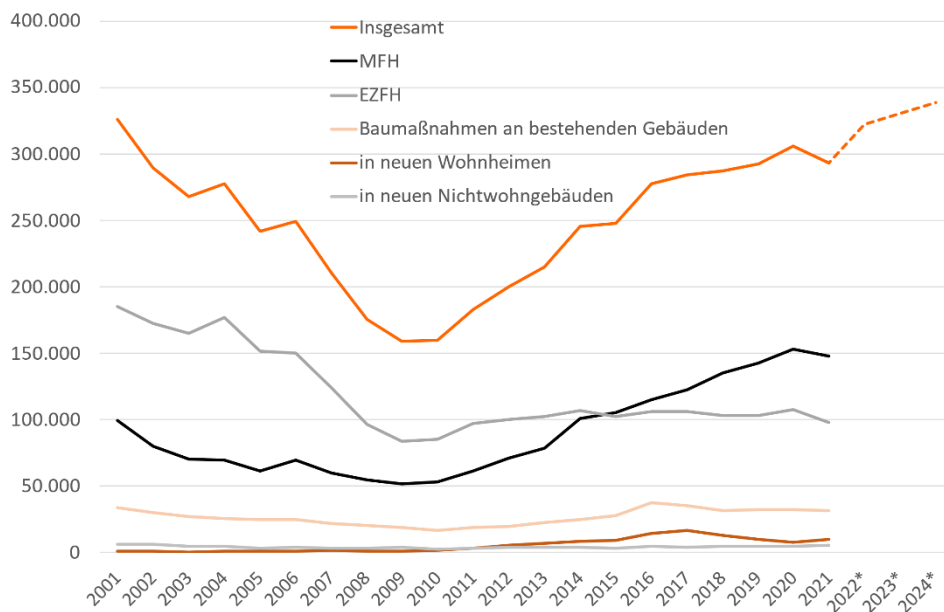
## 1.2 Angebotsentwicklung

Die Wohnungsfertigstellungen in Deutschland sind seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 recht konstant gestiegen. 2020 wurden mit bundesweit mehr als 300.000 Wohnungen etwa doppelt so viele Wohnungen neu gebaut wie 2009 (vgl. Abbildung 4). Der Anstieg erfolgte im wesentlichen im Geschosswohnungsneubau, während der Anstieg in anderen Segmenten (bestehenden Gebäuden, in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen) gering war. Der Ein- und Zweifamilienhausbau stagniert seit Jahren bei gut 100.000 Einheiten, auch wenn die Zahl am aktuellen Rand leicht gesunken ist.

Wie stark die Zahl der Baufertigstellungen weiter steigt, hängt zum einen an der Zahl der Baugenehmigungen der letzten Jahre bzw. dem Bauüberhang, sowie der Zahl der zukünftigen Baugenehmigungen. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich seit dem Jahr 2008 kontinuierlich<sup>2</sup> von 174.000 auf 369.000 mehr als verdoppelt (vgl. Abbildung 5). Die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren ist derzeit nicht absehbar, aber für einen Anstieg der Fertigstellungszahlen auf 400.000 innerhalb der laufenden Legislatur – wie als Ziel im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung formuliert – hätte die Zahl der Baugenehmigungen schon vor den aktuellen Krisensituationen unrealistisch stark ansteigen müssen. Vieles deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit nun in eine rückläufige Phase eintritt, die so lange andauert, wie die hemmenden Faktoren, allen voran die wirtschaftliche Unsicherheit und gravierende Kostensteigerungen.

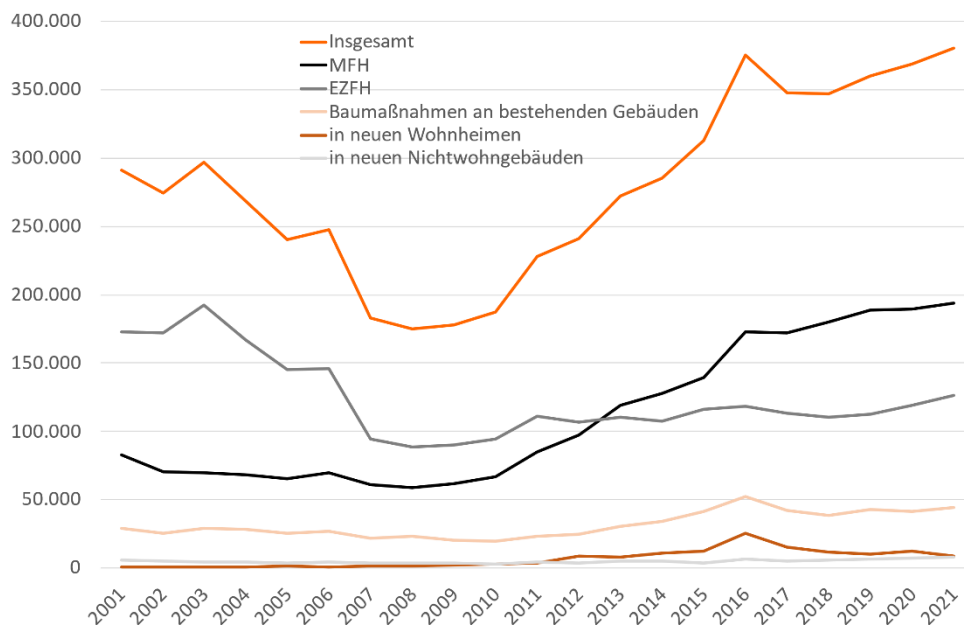
<sup>2</sup> Das Jahr 2016 stellt hier eine Ausnahme dar. Der starke Anstieg der Genehmigungen war überwiegend auf den Bau von Unterkünften für Geflüchtete zurückzuführen, die als neu gebaute Wohnheime, aber auch in bestehenden Gebäuden erreicht wurden und zum Teil als Nicht-Wohngebäuden firmieren.

**Abbildung 4: Baufertigstellungen in Deutschland, 2001 – 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

**Abbildung 5: Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2020**

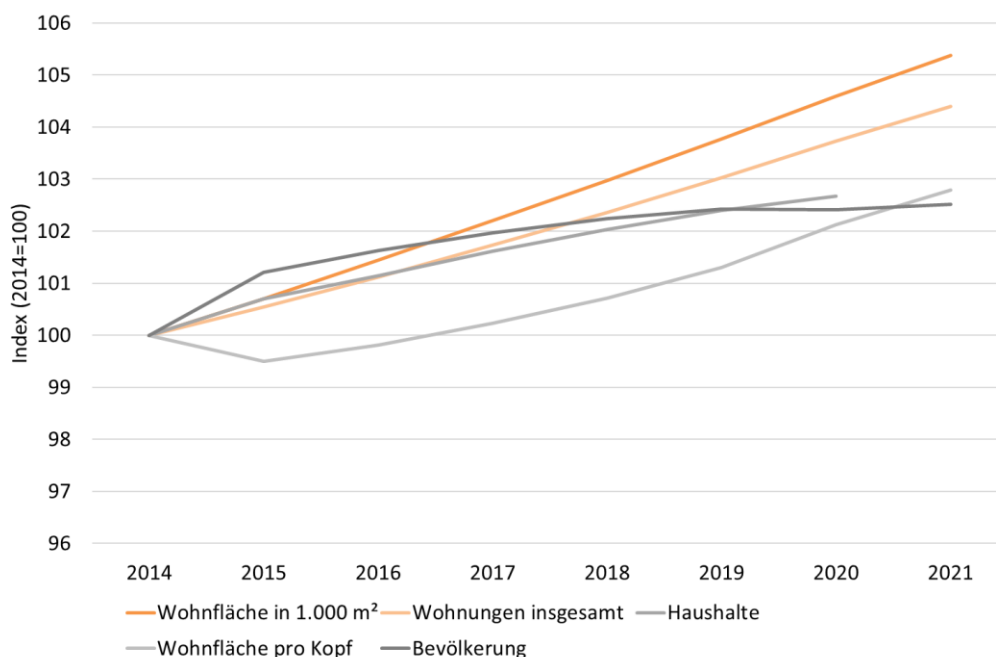


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

In den letzten Jahren (hier 2014 bis 2021) stieg das Angebot an Wohnungen bundesweit stärker als die Zahl der Haushalte. Im bundesdeutschen Mittel hat sich die Wohnraumversorgung zumindest statistisch verbessert (vgl. Abbildung 6). So stieg die Wohnfläche pro

Kopf in diesem Zeitraum von 44,9 m<sup>2</sup> auf 46,2 m<sup>2</sup> um 2,8%. In der Stadt Gütersloh verbesserte sich die Wohnraumversorgung pro Kopf nicht in gleichem Maße. Die durchschnittliche Wohnfläche in Gütersloh stieg im gleichen Zeitraum um 2,1 % auf durchschnittlich 47,5 m<sup>2</sup> pro Kopf.<sup>3</sup> Hauptgründe für die steigende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf sind der Kohorteneffekt und der Altersstruktureffekt.<sup>4</sup> Der Kohorteneffekt resultiert daraus, dass später geborene Personen einen höheren Lebensstandard und daher einen größeren Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum haben als die vorhergehenden Geburtsjahrgänge. Der Altersstruktureffekt bewirkt, dass mit zunehmendem Alter einer Person eine größere Wohnfläche nachgefragt wird. Das bedeutet, dass bei einer alternden Bevölkerung die Wohnflächennachfrage pro Person steigt. Junge Menschen wohnen in kleinen Haushalten. Wenn sie in die Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen kommen, dann erfolgt typischerweise die Familienbildung und daher erhöht sich auch der Wohnflächenkonsum. Im Rentenalter macht sich dann der Remanenzeffekt statistisch bemerkbar, in dem der Haushalt wieder kleiner wird, da die Kinder ausziehen, allerdings selten die große Wohnfläche durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung angepasst wird. Dieser Effekt ist besonders stark im selbstgenutzten Eigentum im Einfamilienhaus.

**Abbildung 6: Indikatoren zur Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Angebot in Deutschland, 2014 - 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

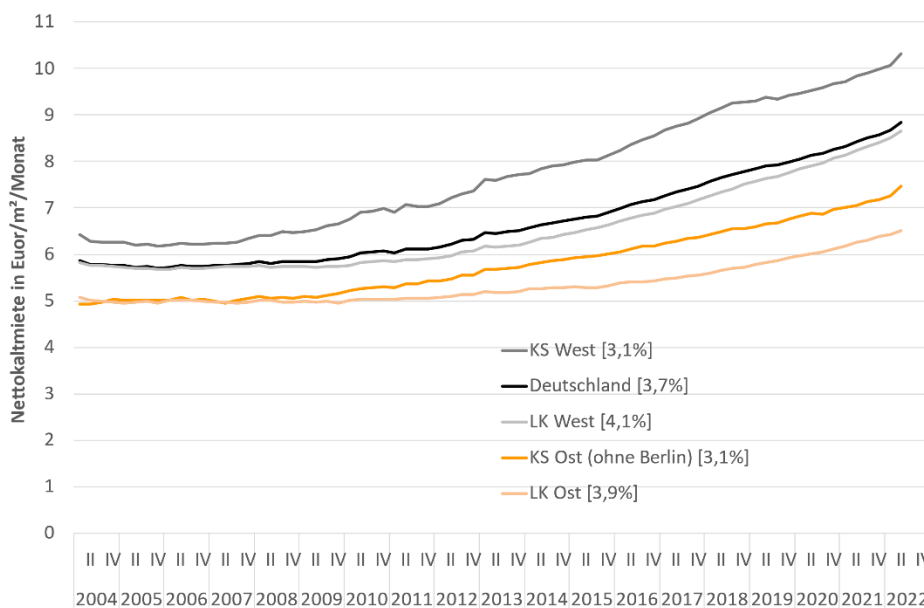
<sup>3</sup> Berechnung auf Basis von Daten von it.nrw

<sup>4</sup> Deschermeier, P., Henger, R. (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum; IW-Trends 3.2015 (abrufbar unter [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/233983/IW-Trends\\_2015-03-02\\_Deschermeier\\_Henger.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/233983/IW-Trends_2015-03-02_Deschermeier_Henger.pdf))

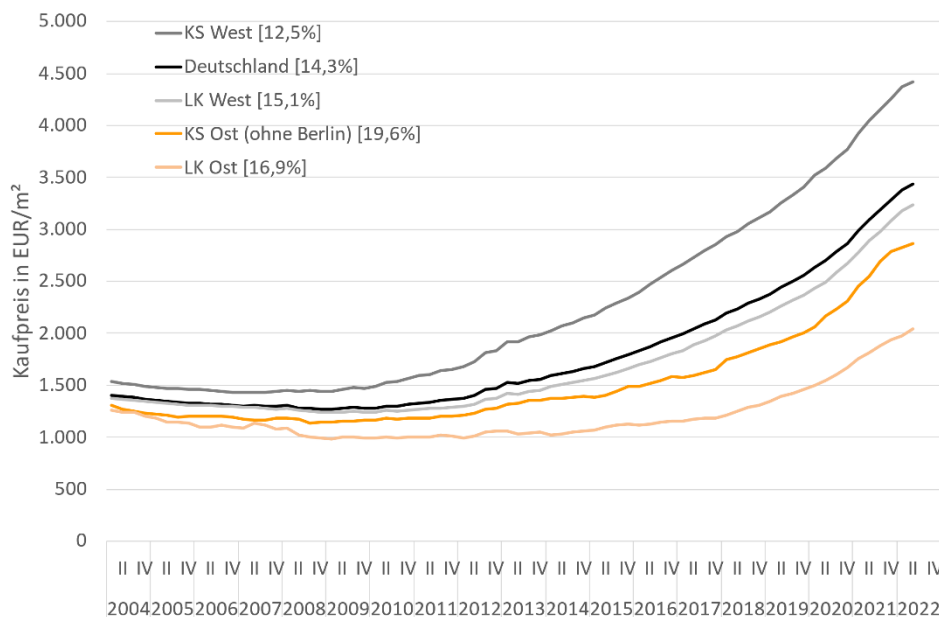
Gleichzeitig sind sowohl die Angebotsmieten als auch die Angebotskaufpreise in Deutschland im Zeitverlauf der letzten zumindest 15 Jahre stetig gestiegen. Bei den Mieten ist der Anstieg moderat, dabei in den Landkreisen stärker als in den kreisfreien Städten. Die Angebotskaufpreise hingegen sind gemessen an den Mieten deutlich stärker gestiegen. Die im Mittel entsprechend gesunkenen Renditen zeugen von dem Mangel an gewinnbringenden Anlagealternativen in Zeiten der Niedrigzinsen.

**Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise in Deutschland, 2014 – 2022**

Angebotskaufmieten (nettokalt); KS = kreisfreie Städte; LK = Landkreise



Angebotskaufpreise; KS = kreisfreie Städte; LK = Landkreise



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica



### 1.3 Herausforderungen durch den Klimawandel

Die Wohnraumentwicklung bzw. der Wohnungsbau steht immer auch im Zusammenhang mit der Flächeninanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung. Seit dem 01.01.2015 wird in der Stadt Gütersloh das 2013 erarbeitete Klimaschutzkonzept umgesetzt. Für den Wohnungsbau und damit auch für die Entwicklung des Mansergh Quartiers als neues Wohnquartier sind dabei folgende Leitziele von besonderer Bedeutung:<sup>5</sup>

- die örtlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen werden bis 2022 um 20 Prozent gegenüber 2011 gesenkt, bis 2030 um 30 Prozent
- der Strombedarf der Haushalte in Gütersloh sinkt bis 2022 um 5 Prozent; eine Reduzierung um 10 Prozent bis 2030 wird angestrebt
- der Energiebedarf für Wärmenutzungen in Haushalten in Gütersloh sinkt bis 2022 um 15 Prozent, bis 2030 um 30 Prozent
- der Anteil der örtlichen erneuerbarer Energien am jeweiligen Strombedarf steigt bis 2022 auf mindestens 25 Prozent, bis 2030 auf 30 Prozent
- der Anteil erneuerbarer Wärmeerzeugung inklusive Abwärmenutzung am jeweiligen Wärmebedarf (ohne interne Prozessenergie Pfeleiderer) steigt bis 2022 auf 15 Prozent, bis 2030 auf 25 Prozent.
- der Anteil der Kraft-Wärme-Kopplung am Strombedarf (inklusive das Heizkraftwerk Mohn) steigt bis 2022 auf 23 Prozent, bis 2030 auf 30 Prozent
- im innerstädtischen Verkehr wird das Fahrrad zum wichtigsten Verkehrsmittel. 10 Prozent der heutigen PKW-Fahrten sollen bis 2022 durch das Fahrrad und den ÖPNV ersetzt werden.

Neben dem Klimaschutz ist die Siedlungsentwicklung auch im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels zu betrachten. Die Gütersloher Verwaltung hat im Juli 2018 einen Bericht zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadt Gütersloh vorgelegt.<sup>6</sup> Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Mansergh Quartiers als neues Wohnquartier ist dabei der Umgang mit den aus den Klimawandel resultierenden Risikofaktoren für die Stadtentwicklung wichtig. Hierbei ist positiv zu bewerten, dass mit der Entwicklung des Konversionsgebietes des Mansergh Quartiers der Flächenverbrauch und die Versiegelung begrenzt wird. Beim Wohnungsbau im Mansergh Quartier werden im Sinne der Klimaanpassung auch Maßnahmen wichtig, um auf die wesentlichen Risikofaktoren Starkniederschläge und Überhitzung reagieren zu können.

---

<sup>5</sup> [https://www.guetersloh.de/de/rathaus/fachbereiche-und-einrichtungen/umweltschutz/klimaschutz-und-energie/klimaschutzprogramme-konzepte-und-projekte.php#anchor\\_55f2b4dc\\_Accordion-Klimaschutzmanagement--ab-2015](https://www.guetersloh.de/de/rathaus/fachbereiche-und-einrichtungen/umweltschutz/klimaschutz-und-energie/klimaschutzprogramme-konzepte-und-projekte.php#anchor_55f2b4dc_Accordion-Klimaschutzmanagement--ab-2015)

<sup>6</sup> Stadt Gütersloh (2018): Bericht zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadt Gütersloh (abrufbar unter <https://ratsinfo.guetersloh.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNfFcExjZekPhsOj9cD9iO7qTD3yKVkt-GEQ2jCsyWHVXu4iexzxC/Klimaanpassungsbericht-Guetersloh.pdf>)

## 2. Wohnungsmarkt in der Stadt Gütersloh: Bestandsaufnahme und Analyse

Im Kapitel 2 wird der Wohnungsmarkt in der Stadt Gütersloh untersucht. Dabei werden die wichtigen quantitativen Parameter des Wohnungsmarktes dargestellt (vgl. Kapitel 2.1), der geförderte Wohnungsbau skizziert (vgl. Kapitel 2.2), bis zum Jahr 2035 absehbare Neubaubedarfe aufgezeigt (vgl. Kapitel 2.3) sowie der Blick auf Zielgruppen am Gütersloher Wohnungsmarkt, auf die Wohnraumschwinglichkeit verschiedener Zielgruppen und die Umzugsmobilität gerichtet (vgl. Kapitel 2.4).

Die Entwicklung des Gütersloher Wohnungsmarktes vollzieht sich vor dem Hintergrund des im Jahr 1996 eingerichteten kommunalen Baulandmanagements der Stadt Gütersloh (KBM). Das KBM wurde eingeführt,

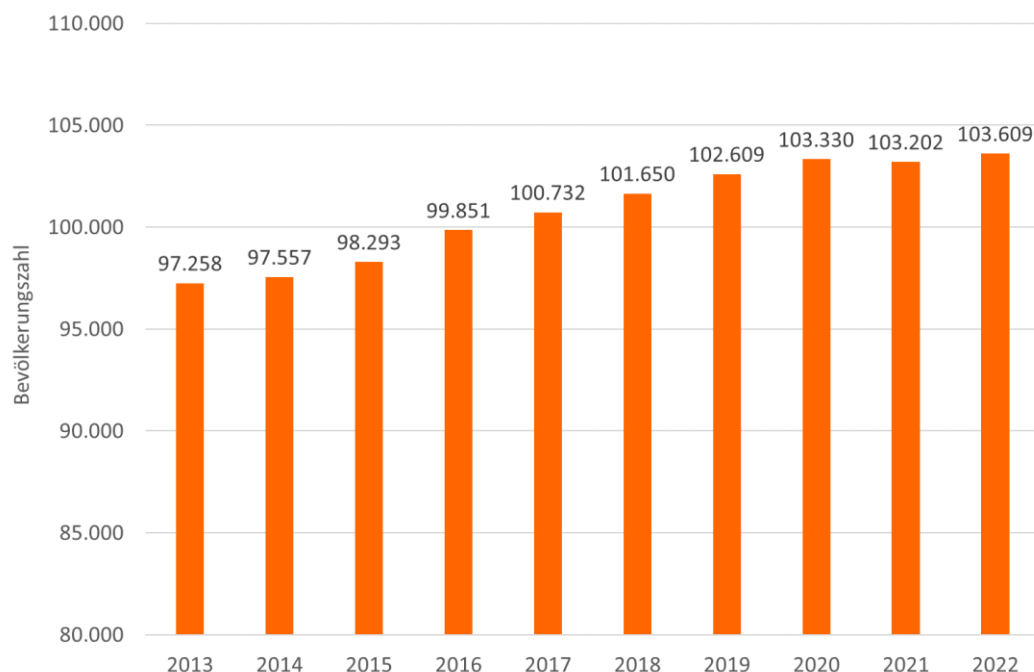
- um ausgewiesene Wohnbaulandflächen schnell zu entwickeln,
- um sämtliche öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zu erwerben,
- um bauträgerfreie Bauplätze zu sichern,
- um einen finanziellen Ausgleich im Fall mehrerer Eigentümer herzustellen und
- um sicherzustellen, dass auch die Restflächen in Baugebieten vermarktet werden.

Das KBM wurde seitdem mehrfach modifiziert, zuletzt im Jahr 2022. Dabei ging es wesentlich um den Anteil, den die Stadt Gütersloh bei der Ausweisung von neuem Bauland selbst ankaufen und entsprechend ihrer wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen vermarkten kann. So kann Wohnraum für bestimmte Zielgruppen geschaffen werden. Aktuell gilt, dass die Stadt das Recht hat, 60 % der Flächen anzukaufen. Gelingt der Ankauf nicht, so kann die Stadt Gütersloh das Baurecht für die Fläche zurücknehmen.

### 2.1 Nachfrage, Angebot und Marktindikatoren

#### 2.1.1 Nachfrage

Anfang 2022 hatte die Stadt Gütersloh rund 103.600 Einwohner. Zwischen 2013 und 2022 stieg die Bevölkerungszahl von Gütersloh um 6,5 % (vgl. Abbildung 7).

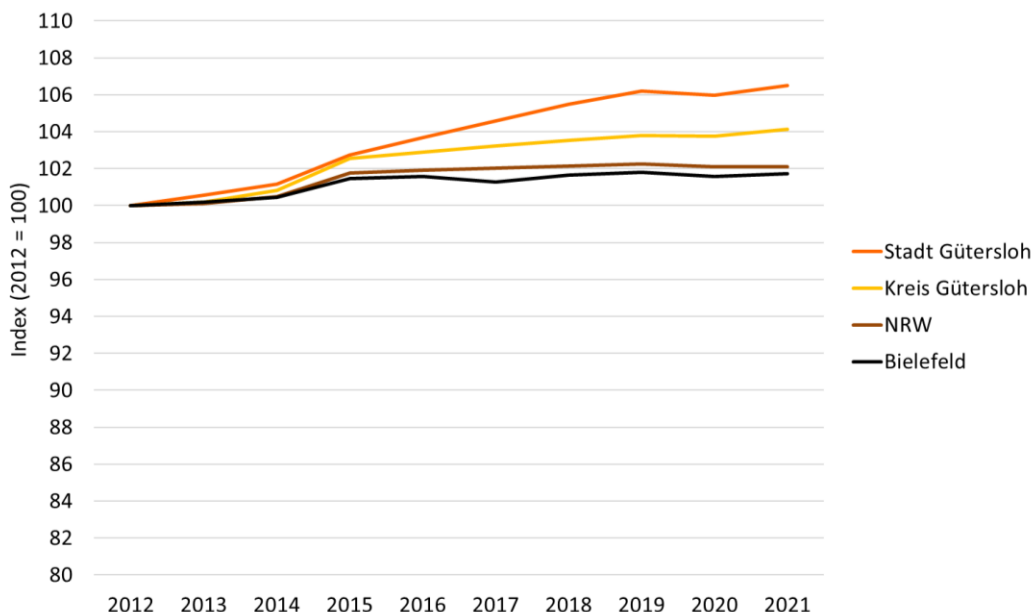
**Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh, 2013 - 2022**

Quelle: Stadt Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

Im Vergleich mit dem Kreis Gütersloh, NRW und der Stadt Bielefeld war das Bevölkerungswachstum der Stadt Gütersloh in den letzten zehn Jahren stärker (vgl. Abbildung 8). Deutliche Wanderungsgewinne ließen die Bevölkerungszahl in der Stadt Gütersloh ansteigen (vgl. Abbildung 9). Besonderheiten waren die Jahre 2015 (Geflüchtete aus Syrien) und 2020 (Corona-Pandemie mit deutlich weniger Zuwanderungen). Wie viele Städte in Deutschland profitiert Gütersloh von Wanderungsüberschüssen bei Personen mit ausländischer Nationalität, während es bei Personen mit deutschem Pass Wanderungsverluste gibt (vgl. Abbildung 10). Die Wanderungsgewinne von Gütersloh sind altersmäßig breit gestreut. Absolut am meisten gab es Gewinne bei Familien (unter 18, 30 bis 50) und bei 25 bis unter 30-Jährigen (vgl. Abbildung 11).

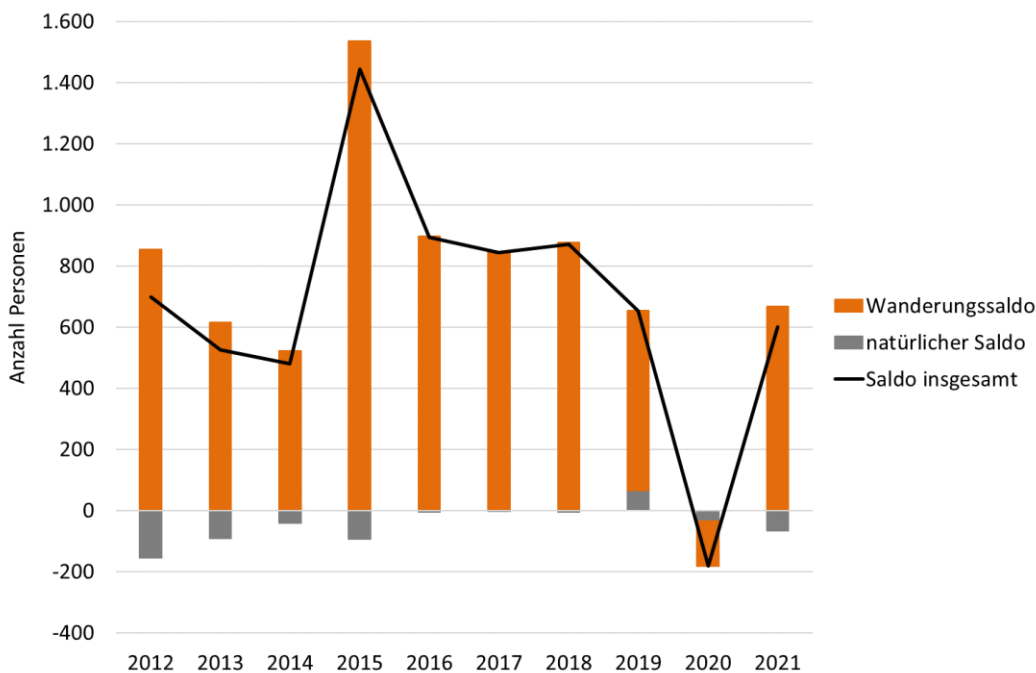
**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung von Gütersloh im Vergleich, 2012 bis 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

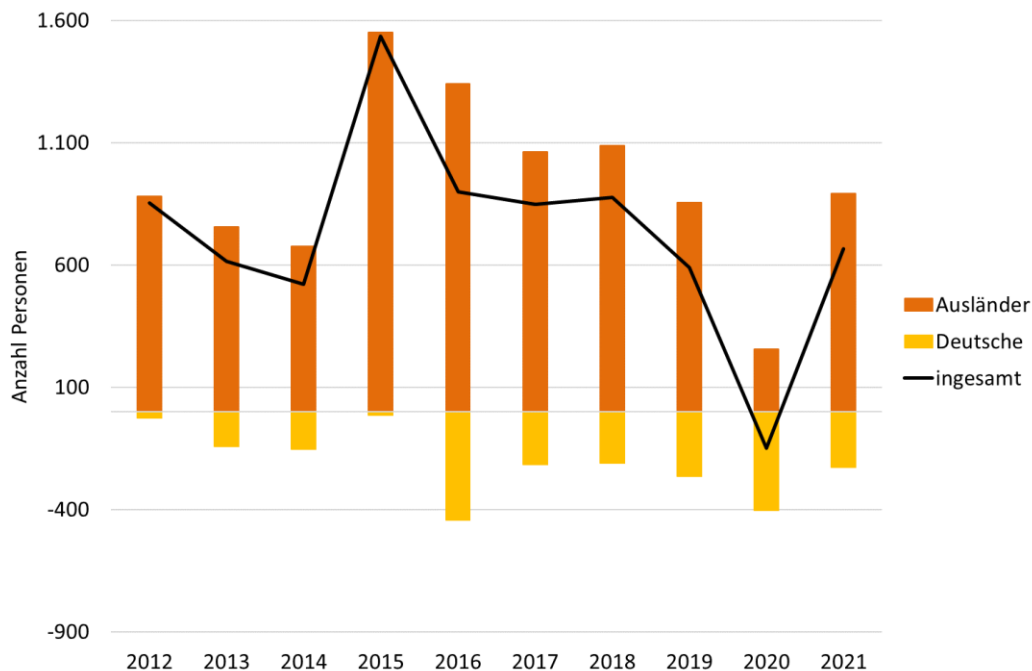
**Abbildung 10: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo in der Stadt Gütersloh, 2012 - 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

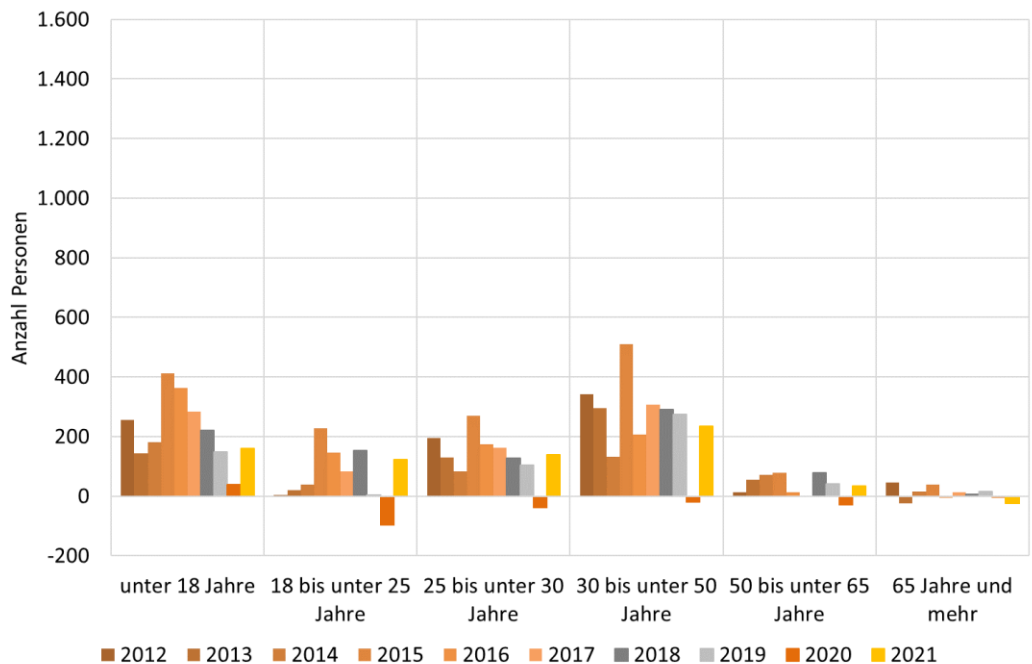
**Abbildung 11: Wanderungssaldo nach Nationalität in der Stadt Gütersloh, 2012 - 2021**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 12: Wanderungssaldo nach Altersklassen in der Stadt Gütersloh, 2012 - 2021**



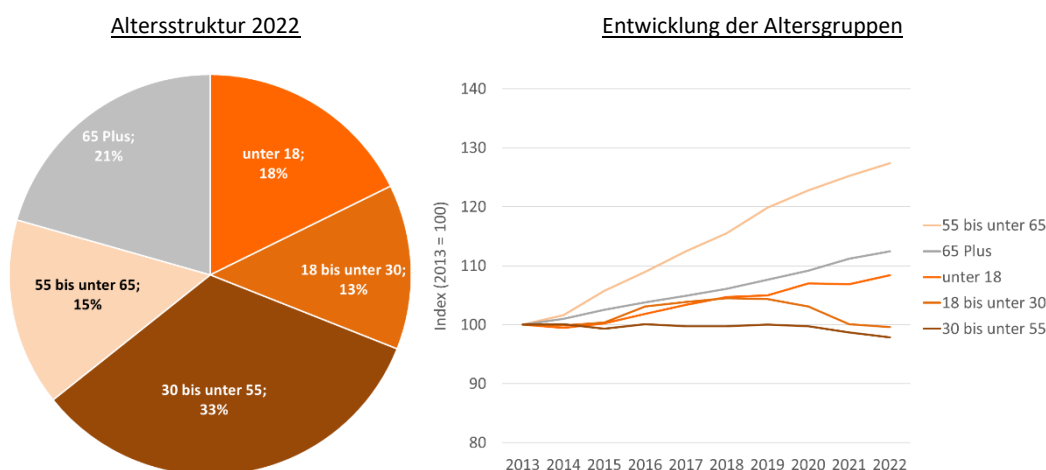
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Gütersloh zeigt folgendes (vgl. Abbildung 13):

- Familienrelevante Altersgruppen (unter 18-Jährige und 30 bis unter 55-Jährige zusammengefasst) sind zwischen 2012 und 2022 größer geworden.
- Am stärksten wuchsen die älteren Altersgruppen ab 55 Jahre
- Die Zahl der 18 bis unter 30-Jährigen ist zwischen 2012 und 2022 gesunken

**Abbildung 13: Stand (2022) und Entwicklung (2013 – 2022) der Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Gütersloh**



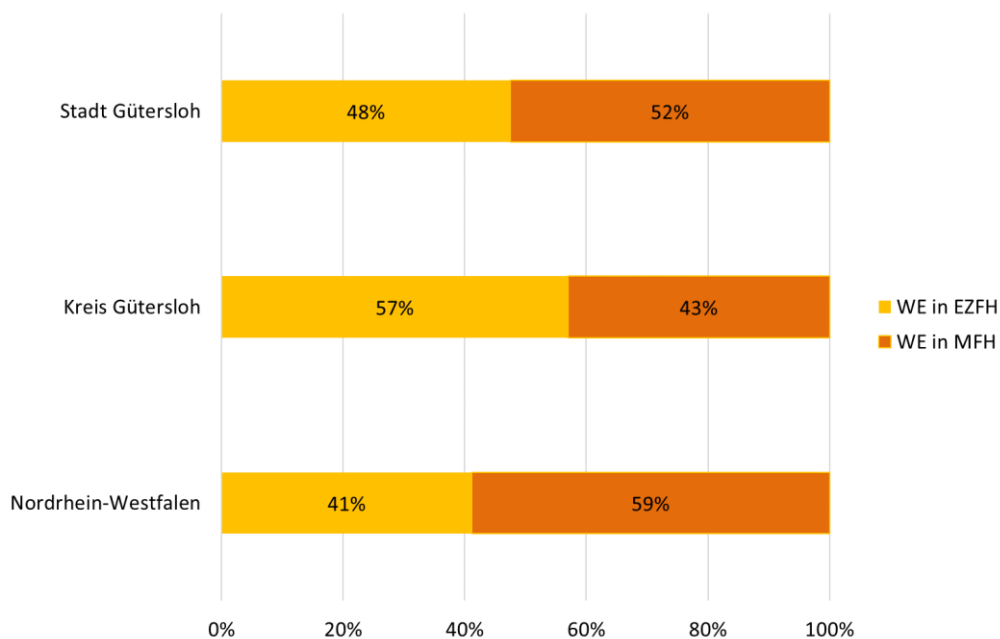
Quelle: Stadt Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

## 2.1.2 Angebot

In der Stadt Gütersloh gibt es anteilig fast so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) wie in Mehrfamilienhäusern (MFH). Die stärker ländliche Struktur des Kreises Gütersloh insgesamt äußert sich darin, dass der Anteil der Wohnungen in EZFH höher ist als in der Stadt Gütersloh (vgl. Abbildung 14). Im Unterschied zur Struktur des Gütersloher Wohnungsbestandes war der Wohnungsneubau in der Stadt in den letzten Jahren stärker geprägt durch den MFH-Bau. Zwischen 2012 und 2021 wurden rund 4.400 Wohneinheiten (WE) in der Stadt gebaut (vgl. Abbildung 15), d.h. durchschnittlich 440 WE pro Jahr. 73 % davon waren WE in MFH und 27 % WE in EZFH. Im Zeitablauf sank der Anteil von EZFH. Lag dieser in den ersten drei Jahren des Beobachtungszeitraums (2012 – 2014) noch bei 35 %, so waren es in den letzten drei Jahren (2019 – 2021) nur noch 24 %. Im Zeitablauf wurde die Zahl an fertig gestellten WE in der Stadt Gütersloh gesteigert. Lag das jährliche Mittel im Zeitraum von 2012 bis 2015 bei 382 WE, so waren es zwischen 2016 und 2020 bereits durchschnittlich 456 WE im Jahr. Erreicht wurde diese Steigerung durch einen Zuwachs im Mehrfamilienhausbau. Im Vergleich mit dem Kreis Gütersloh insgesamt, mit NRW sowie mit ausgewählten NRW-Städten der Größenordnung von Gütersloh schneidet die Stadt gut ab (vgl. Abbildung 16). Beim Ein- und Zweifamilienhausbau liegt sie über NRW und beim Mehrfamilienhausbau sehr deutlich über dem Land und auch dem gesamten Kreis Gütersloh. Die hohe Bauintensität bei MFH in Gütersloh wird auch deutlich beim Vergleich mit ähnlich großen Städten. Nur in der Stadt Siegen wurden anteilig an der Bevölkerung mehr WE in MFH gebaut als in Gütersloh.

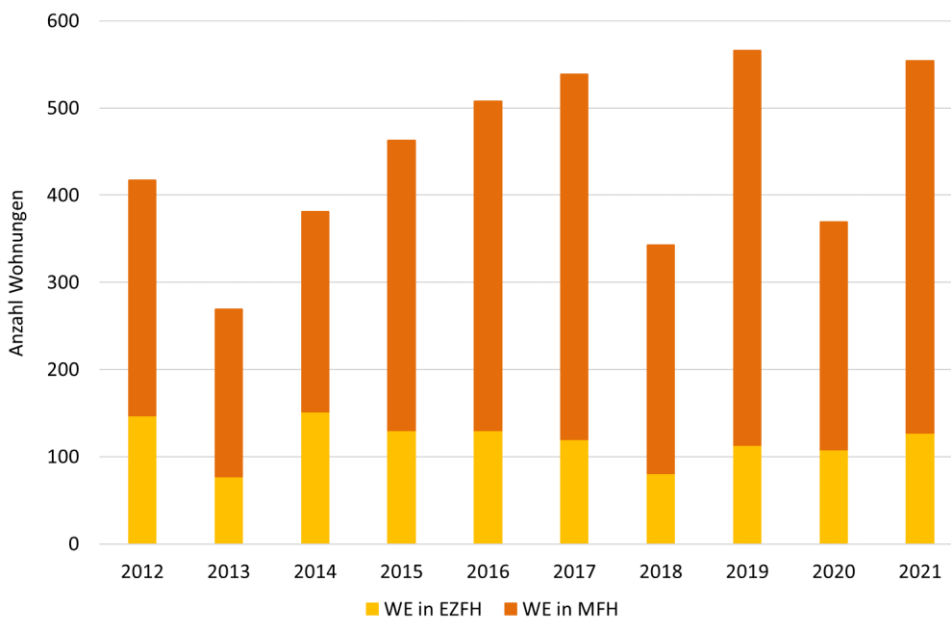
**Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen, 2020**



Quelle: empirica regio

empirica

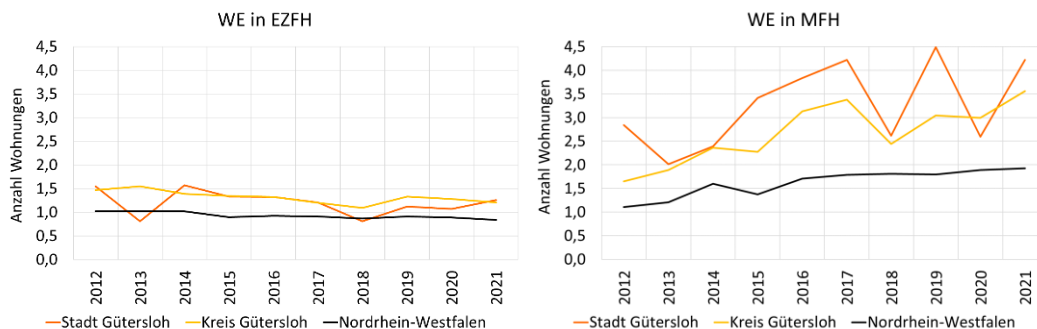
**Abbildung 15: Wohnungsbaufertigstellungen in der Stadt Gütersloh, 2012 - 2021**



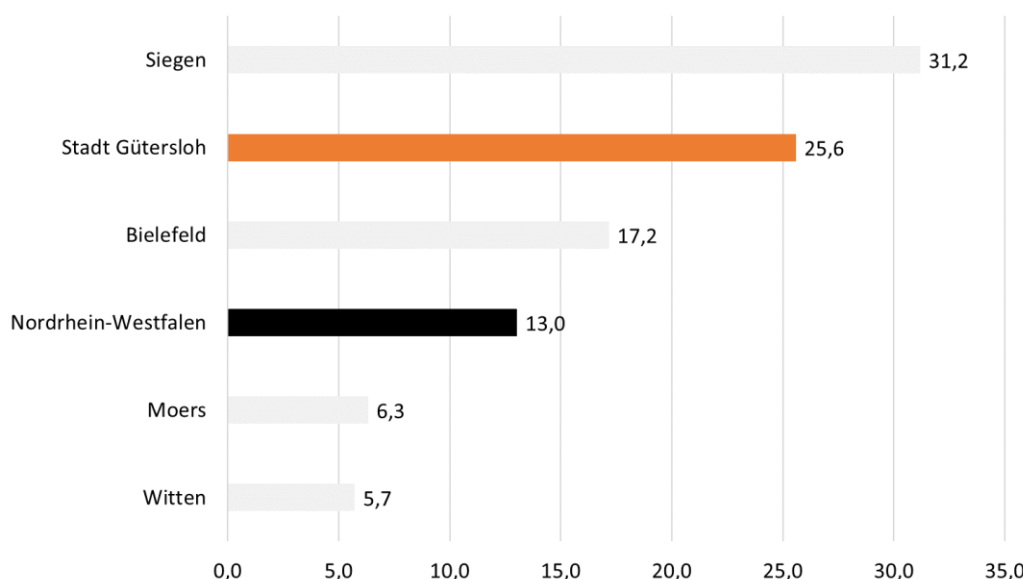
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

**Abbildung 16: Wohnungsbaufertigstellungen in EZFH und MFH je 1.000 Einwohner, 2012 - 2021**



**Baufertigstellung von Wohnungen im Geschoss je 1.000 Einwohner in Summe der Jahr 2012-2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

### 2.1.3 Marktindikatoren: Immobilienpreise und Leerstand

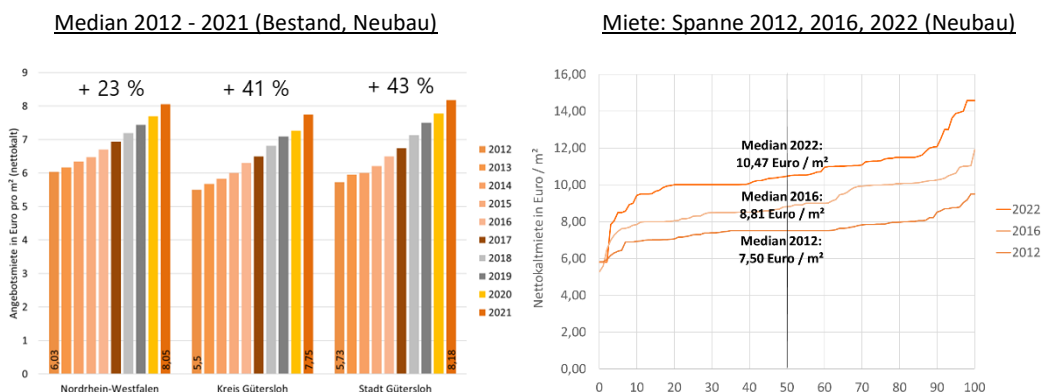
In allen Wohnungsmarktsegmenten in der Stadt Gütersloh sind die Preise im Bestand zwischen 2012 und 2021 deutlich gestiegen, am stärksten im Einfamilienhaussegment mit einer Verdopplung des Median-Angebotspreises, am wenigsten im Mietwohnungssegment mit einem 43 %-igen Zuwachs (vgl. Abbildung 17). Das ist ein klares Indiz dafür, dass in den letzten Jahren zu wenig Neubau in der Stadt Gütersloh entstanden ist. Es hätte mehr gebaut werden müssen, um die Preise weniger stark ansteigen zu lassen.

Im Neubau liegen die Preise nicht nur über den Bestandspreisen, sondern zwischen 2012 und 2022 gab es auch unterschiedliche Preisentwicklungen gegenüber dem Bestand. Der Median der freifinanzierten Neubaumiete stieg mit + 40 % weniger stark als der Bestandsmedian. Bei Eigentumswohnungen war die Medianpreissteigerung im Neubau mit + 85 % dagegen stärker als im Bestand. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern stieg der Medianpreis um 89 %.

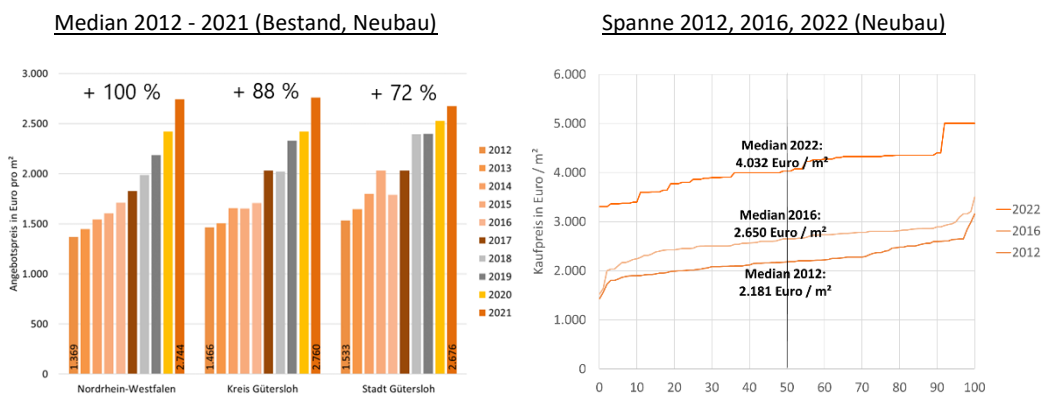


**Abbildung 17: Angebotsmieten in der Stadt Gütersloh, Entwicklung und Spanne**

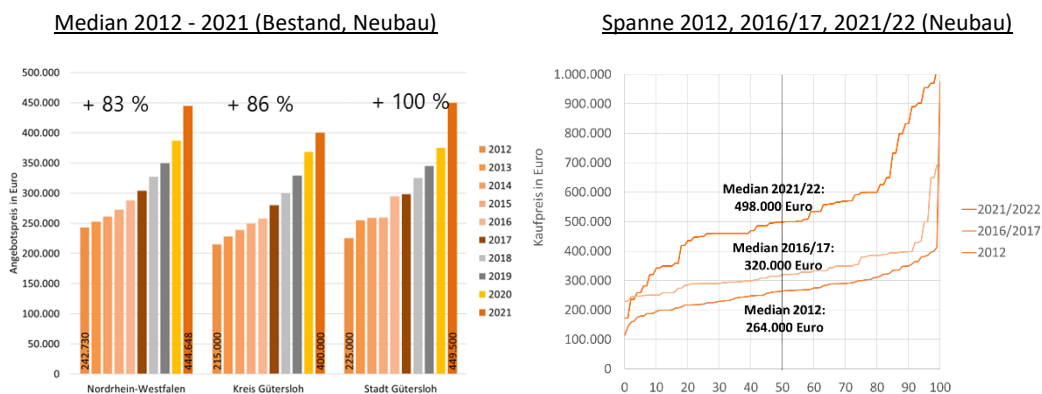
**Mietwohnungen**



**Eigentumswohnungen**



**Ein-/Zweifamilienhäuser**

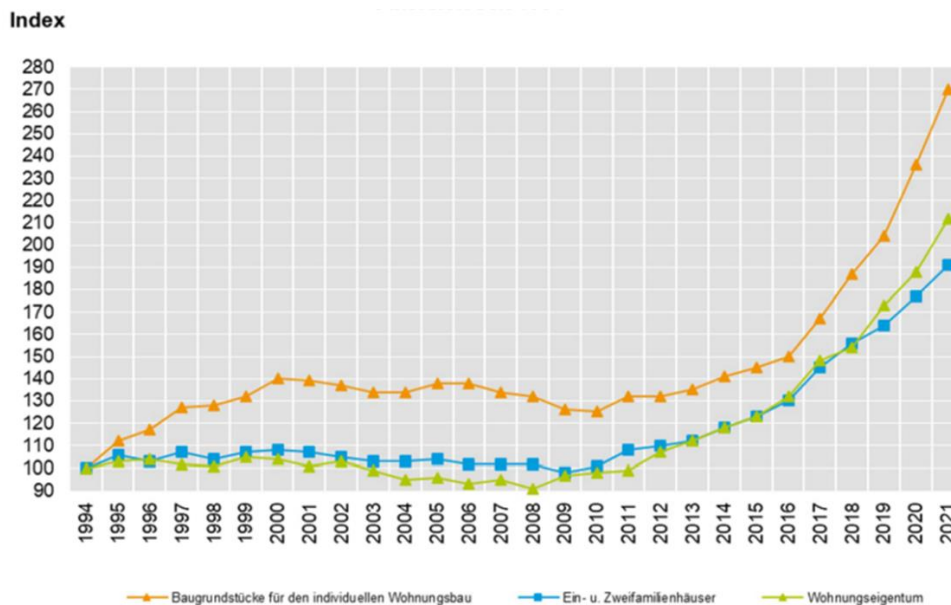


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

**empirica**

Auch der Preisindex des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Gütersloh zeigt die in den letzten Jahren gestiegenen Kaufpreise für Wohnungen, Häuser und Bauland (vgl. Abbildung 18). Beim Bauland für individuellen Wohnungsbau (EZFH) war der Preisanstieg nach Gutachterausschuss-Angaben prozentual am stärksten.

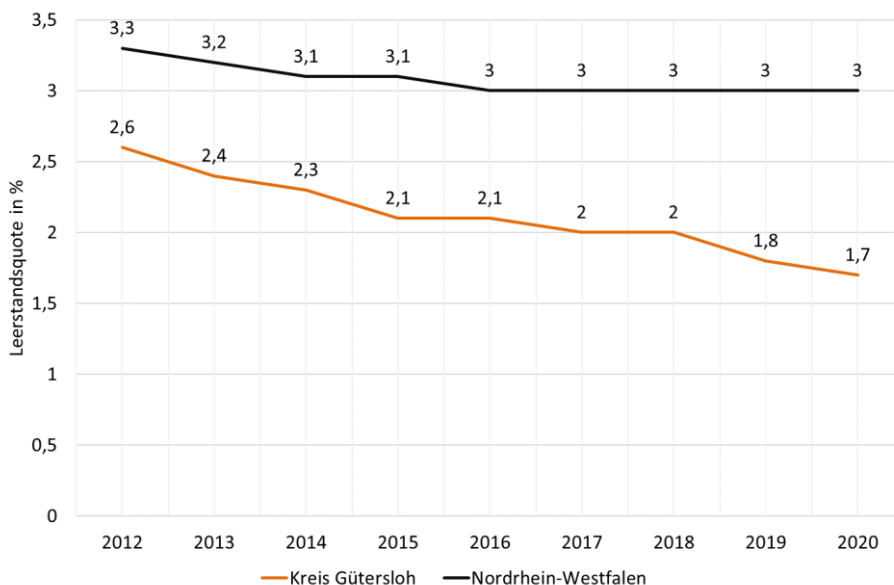
**Abbildung 18: Index: Immobilienpreisentwicklung in der Stadt Gütersloh**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh

**empirica**

Der marktaktive Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern ist ein Indikator für die Marktanspannung am Wohnungsmarkt. Als marktaktiv wird eine leerstehende Wohnung definiert, wenn diese nicht länger als 6 Monate leer steht und grundsätzlich am Markt verfügbar ist. Sie bleibt dann leerstehend, wenn sie auf keine Nachfrage trifft. Vom marktaktiven Wohnungsleerstand zu unterscheiden ist der strukturelle Leerstand, bei dem eine Wohnung länger als 6 Monate leer steht und umfassendere Modernisierungsarbeiten erforderlich sind, um sie wieder marktfähig herzustellen. Darüber hinaus gibt es den Fluktuationsleerstand, der erforderlich ist, damit Haushalte an einem Wohnungsmarkt umziehen können. Erfahrungsgemäß sollte der Fluktuationsleerstand 2 bis 3 % betragen. Über den Wohnungsleerstand in der Stadt Gütersloh ist nichts bekannt. Aber der Rückgang der marktaktiven Wohnungsleerstansquote im Kreis Gütersloh in den letzten Jahren belegt die kreisweit gestiegene Marktanspannung, die nach Einschätzung von Gütersloher Marktakteuren beim zweiten Fachgespräch im Rahmen der vorliegenden Studie auch in der Stadt Gütersloh spürbar ist. Zwischen 2012 und 2020 ist die Leerstandsquote im Kreis Gütersloh von 2,6 % auf 1,7 % gesunken (vgl. Abbildung 19).

**Abbildung 19: Marktaktive Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern im Kreis Gütersloh und in NRW, 2012 – 2020**

Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

## 2.2 Geförderter Wohnungsbau: Angebot und Nachfrage

### 2.2.1 Geförderter Wohnungsbestand in Gütersloh

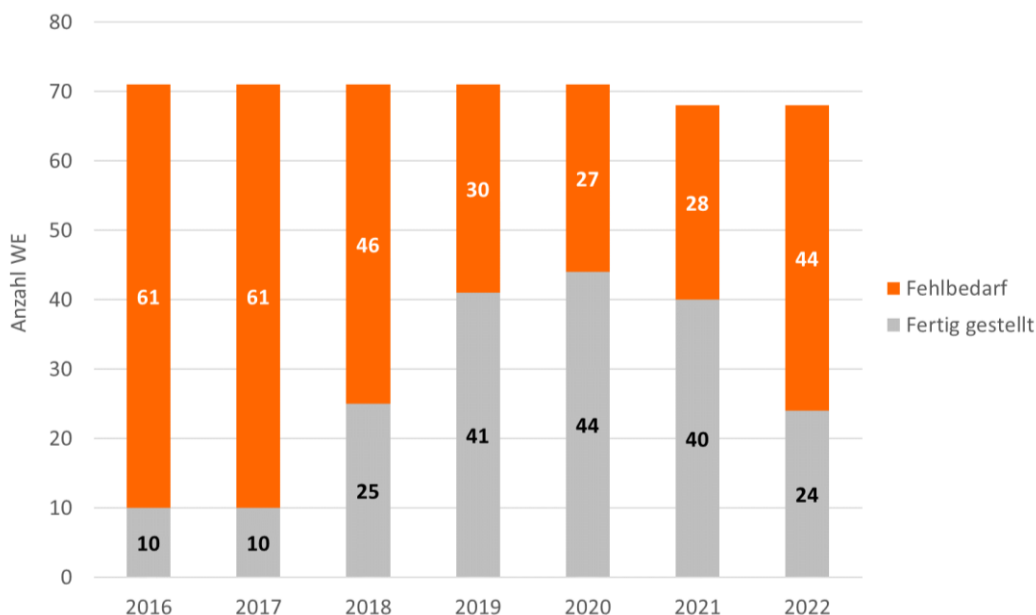
Aktuell (Juli 2022) gibt es in der Stadt Gütersloh 2.448 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen (gebaut mit Mitteln der Landeswohnraumförderung NRW). Der Bestand ist in den letzten Jahren gesunken und konnte nicht durch den Neubau geförderter Wohnungen kompensiert werden. Seit dem Zeitpunkt der kursorischen Einschätzung zum Gütersloher Wohnungsmarkt (2017)<sup>7</sup> wurden zwischen 2016 und 2022 insgesamt 194 geförderte Wohnungen neu gebaut (vgl. Abbildung 20). Im Schnitt waren das knapp 30 Wohnungen pro Jahr. Gemessen an dem in der kursorischen Einschätzung formulierten Bedarf von rund 70 zu bauenden geförderten Wohnungen pro Jahr<sup>8</sup> ist im Zeitraum von 2016 bis 2022 somit ein Fehlbedarf von insgesamt knapp 300 geförderten Wohnungen aufgelaufen.

Von den derzeit noch vorhandenen geförderten 2.448 Wohnungen in der Stadt Gütersloh werden aufgrund der auslaufenden Darlehensverträge bis zum Jahr 2031 in Summe 1.125 Wohnungen aus der Mietpreisbindung laufen (vgl. Abbildung 21). Das entspricht rund 46% des heutigen geförderten Wohnungsbestands. Nicht enthalten in der Betrachtung sind die in der kursorischen Einschätzung empfohlenen zu bauenden geförderten Wohnungen.

<sup>7</sup> empirica (2017): Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035 - Kursorische Einschätzung

<sup>8</sup> In der kursorischen Einschätzung wurde der Bedarf in der oberen Variante zwischen 2016 und 2020 mit 71 WE pro Jahr und zwischen 2021 und 2025 mit 68 WE pro Jahr bemessen.

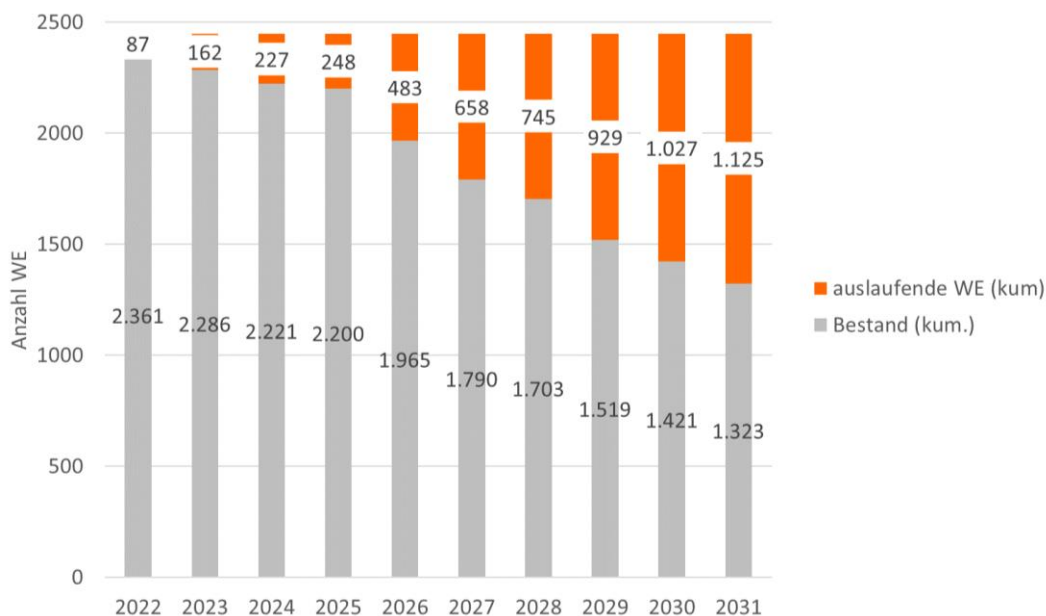
**Abbildung 20: Neu gebaute mietpreisgebundene geförderte Wohnungen und Fehlbedarfe in der Stadt Gütersloh, 2016 - 2022**



Quelle: Stadt Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 21: Zukünftige Entwicklung des mietpreisgebundenen geförderten Wohnungsbestandes in der Stadt Gütersloh (ohne vorgesehene Neubauvorhaben), 2022 - 2031**



Quelle: Stadt Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

## 2.2.2 Sonstige geförderte Wohnungsbestände

Neben den im vorherigen Kapitel dargestellten Wohnungsbeständen, die mit Mitteln der Landeswohnraumförderung gebaut wurden, gibt es in der Stadt Gütersloh weitere geförderte Bestände:

- 557 Wohnungen in städtischem Eigentum (bzw. im Eigentum der concept GT).
- 427 Wohnungen, die in den 1990er Jahren mit städtischen Mitteln der Stadt Gütersloh gebaut wurden. Zielrichtung der damaligen Förderung war es, Haushalte im mittleren Einkommensbereich (Mittelschicht) zu fördern. Aktuell liegen die Mieten dieser Wohnungen, für die die Stadt Belegungsrechte hat, auf einem Niveau von 6,70 – 6,90 Euro / m<sup>2</sup>. Damit liegen sie oberhalb des KdU-Niveaus (Kosten der Unterkunft, die vom Jobcenter übernommen werden) und auch über den Mieten für geförderten Wohnraum (aktuell für Gütersloh 6,40 Euro / m<sup>2</sup> nettokalt bzw. 6,50 Euro / m<sup>2</sup> für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard).<sup>9</sup>

Während die 557 städtischen Wohnungen so lange im Eigentum der Stadt Gütersloh bzw. der concept GT bleiben, bis diese verkauft werden, laufen die 427 mit städtischen Mitteln in den 1990ern geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren aus der Bindung.

Der Bestand an geförderten, preisgeminderten Wohnungen umfasst damit aktuell in Gütersloh insgesamt 3.432 Wohneinheiten.

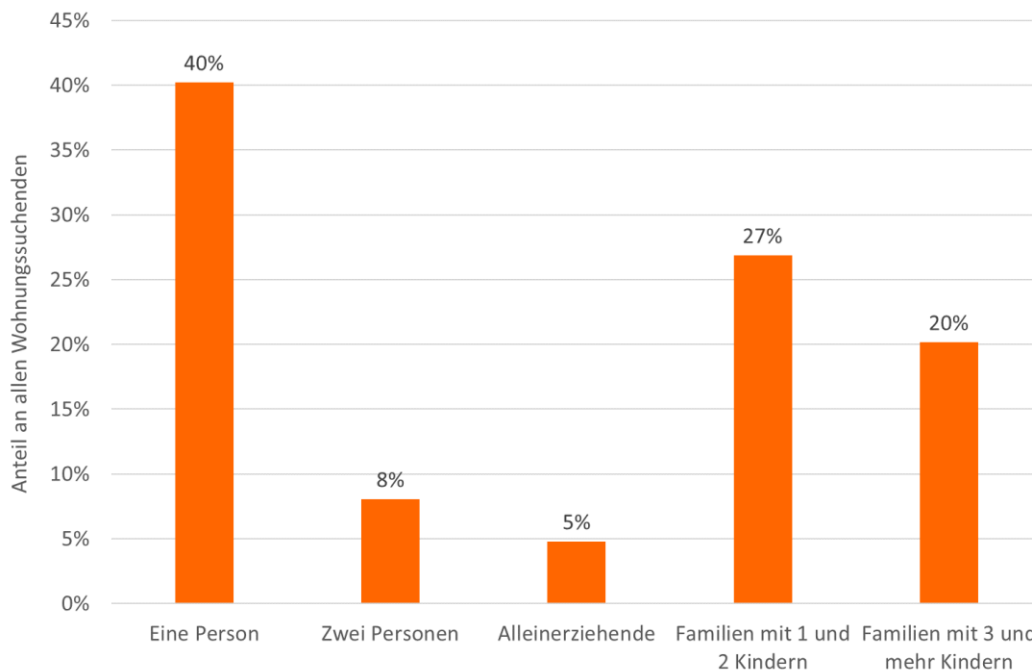
## 2.2.3 Nachfrage nach geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungen

Im Juli 2022 waren bei der Stadt Gütersloh 1.220 Haushalte als wohnungssuchend registriert.<sup>10</sup> Nach städtischer Einschätzung ist der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Gütersloh insbesondere für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen (Aufstocker) angespannt. Gerade für diese Zielgruppen sei es sehr schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Bedingt durch den Zuzug vieler Einzelpersonen aus dem Ausland (Bulgarien, Rumänien, Polen) und dem anschließenden Nachzug der Familien sowie die Zuweisungen von Flüchtlingen vor allem in den Jahren 2015/2016 (einschließlich dem Nachzug der Familienmitglieder) und ganz aktuell die Aufnahme der Geflüchteten aus der Ukraine hat sich die Situation verschärft. Nach der Wohnungssuchenden-Statistik der Stadt ist die Nachfrage am stärksten nach kleinen Wohnungen für eine Person (auch Seniorenwohnungen und/oder barrierefreie), auf die 40 % der registrierten Wohnungssuchenden entfällt, und Wohnungen für Familien, die 47 % der Wohnungssuchenden in der Stadt Gütersloh ausmachen (vgl. Abbildung 22).

---

<sup>9</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Februar 2022): Wohnraumförderbestimmungen 2022 (abrufbar unter <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungenwfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>)

<sup>10</sup> Angabe des Fachbereichs Bauverwaltungsservice der Stadt Gütersloh

**Abbildung 22: Bei der Stadt Gütersloh gemeldete Wohnungssuchende nach Haushaltsform, Juli 2022**

Quelle: Stadt Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

Die von der Stadt Gütersloh verzeichnete Anspannung im preisgünstigen bzw. geförderten Mietwohnungssegment in der Stadt hat dazu beigetragen, dass das Jobcenter im Juli 2022 die angemessene Kaltmiete der Kosten der Unterkunft (KdU) erhöht hat.<sup>11</sup> Nach Einschätzung der Stadt Gütersloh reicht diese Anhebung allerdings nicht für die Wohnraumversorgung von Haushalten aus, die Kosten der Unterkunft beziehen. Eine gutachterliche Bewertung dieser Einschätzung im Rahmen der vorliegenden Studie ist nicht möglich, da hierfür ein eigenständiges Gutachten erforderlich wäre.

Das Gros der Mieter, die in den letzten Jahren in der Stadt Gütersloh in den geförderten Mietwohnungsneubau gezogen sind, kommen nach städtischen Angaben aus der Stadt Gütersloh. Das ist auch Ergebnis der Belegungsstrategie der Stadt Gütersloh, die den Fokus der zu versorgenden Haushalte im geförderten Segment auf umzugswillige Gütersloher Haushalte legt bzw. auch Haushalte mit geringen Einkommen, die arbeitsplatzbedingt nach Gütersloh ziehen, berücksichtigt.

<sup>11</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/jobcenter/info-center/downloads/54-anlage-kdu-informationsblatt.pdf?cid=19dg> ; Danach übernimmt das Jobcenter in der Stadt Gütersloh eine Bruttokaltmiete z.B. für einen Ein-Personen-Haushalt bis zu 431 Euro monatlich. Zieht man davon die üblichen kalten Nebenkosten für eine angemessene Wohnung für eine Person ab (ca. 90 Euro), dann errechnet sich bei einer Wohnungsgröße z.B. von 47 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete von 7,25 Euro/m<sup>2</sup> (431 Euro - 90 Euro / 47 m<sup>2</sup>).

## 2.2.4 Förderbedingungen in NRW

Die nordrhein-westfälische Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018 – 2022) und einem jährlich bis 2022 garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.<sup>12</sup> Nachfolgend werden die wesentlichen Eckpunkte der Förderbedingungen dargestellt, die in den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) definiert sind.

### Mietwohnraum (Kapitel 2 der WFB)

#### *Einkommensgrenzen*

Die Neuschaffung von Mietwohnraum in Gütersloh ist von gesamtstädtischer Bedeutung und auch im Rahmen der Entwicklung des Mansergh Quartiers als Fördergegenstand relevant. In die geförderten Wohnungen dürfen i.d.R. nur Haushalte einziehen, die im Rahmen folgender jährlicher Einkommensgrenzen liegen:

- 1-Personenhaushalt 20.420 Euro
- 2-Personenhaushalt 24.600 Euro
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person 5.660 Euro.
- Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 740 Euro.

Für z.B. eine vierköpfige Familie (Paar, 2 Kinder) liegt die Grenze bei 37.400 Euro im Jahr.

Das berücksichtigte Einkommen ist das sog. „anrechenbare Jahreseinkommen“, das ermittelt wird anhand des jährlichen Bruttoeinkommens abzgl. Werbungskostenpauschale, pauschalen Abzügen für Steuern, Krankenversicherung und Rentenversicherung (jeweils 12 %), je nach Zielgruppe festgelegten Freibeträgen (z.B. 4.000 Euro bei einem Ehepaar) sowie Kinderbetreuungskosten.<sup>13</sup> Es wird unterschieden in die Einkommensgruppe A, für die die o.g. Einkommensgrenzen gelten, und die Einkommensgruppe B für „wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte“, deren anrechenbares Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe A um bis zu 40 % übersteigen kann.

Geht man von Ermittlungen des Anteils der aufgrund ihres Einkommens berechtigten Haushalte in anderen nordrhein-westfälischen Städten (wie z.B. Köln) aus, dann dürften in der Stadt Gütersloh mit hoher Wahrscheinlichkeit zwischen 40 und 50 % aller Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit den Bezug einer mietpreisgebundenen geförderten Wohnung haben. Hieraus darf allerdings nicht gefolgert werden, dass für alle diese Haushalte auch geförderter Mietwohnraum zur Verfügung stehen muss oder geschaffen werden soll. Die meisten dieser Haushalte in der Stadt Gütersloh sind versorgt mit Wohnraum und zahlen vermutlich Bestandsmieten, die deutlich geringer sind als die derzeitigen Neuvertragsmieten.

---

<sup>12</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Februar 2022): Wohnraumförderbestimmungen 2022 (abrufbar unter <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungenwfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>)

<sup>13</sup> Vgl. Einkommensermittlungserlass (abrufbar unter [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=10000000000000000136](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000136))

Der große Anteil der Haushalte, die in Gütersloh grundsätzlich in eine geförderte Wohnung einziehen dürfen, weil sie innerhalb der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung liegen, zeigt, dass geförderte Mietwohnungen für eine breite Schicht von Zielgruppen in Gütersloh in Frage kommt.

### **Wohnflächenobergrenzen**

Für jede Haushaltsgröße gelten Obergrenzen der Wohnflächen (vgl. Abbildung 23). Für Einpersonenhaushalte (d.h. für Wohnungen mit einem Zimmer) gilt zudem eine Untergrenze von 35 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 23: Wohnflächenobergrenzen für Mietwohnraum im Rahmen der Landeswohnraumförderung NRW (Stand: Februar 2022)**

Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	Barrierefrei (Nummer 4.2)	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>

Quelle: Wohnraumförderbestimmungen NRW

**empirica**

### **Mietniveau**

Der Stadt Gütersloh ist das Mietniveau M 4 im Rahmen der Landeswohnraumförderung zugeordnet, d.h. die maximale Miete für neugeschaffenen geförderten Wohnraum liegt bei 6,40 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) in der Einkommensgruppe A und 7,20 Euro/m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe B.

Für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard darf die in der Förderzusage festzusetzende Bewilligungsmiete um 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärmeaufbereitung oder zur Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren.

Die Miete kann jedes Jahr um 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete seit der Bezugsfertigkeit erhöht werden.



### **Förderung**

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum (in Gebäuden mit maximal vier Vollgeschossen) beträgt das Grunddarlehen in Gütersloh

- 2.830 Euro / m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (Einkommensgruppe A)
- 1.900 Euro / m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (Einkommensgruppe B)

Bei der Schaffung von Mietwohnraum, wie z.B. im Mansergh Quartier, kommen grundsätzlich folgende Zusatzdarlehen in Frage:

- die Aufbereitung von Grundstücken, z.B. Untersuchungen zum Lärmschutz, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Abbrucharbeiten (75 % der Kosten, maximal 20.000 Euro pro geförderter Wohnung)
- für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten, z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung, Retentionsflächen, Quartiersplatz, Sportflächen (75 % der Herstellungskosten, maximal 10.000 Euro pro geförderter Wohnung),
- für Gebäude mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (250 Euro / m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche)
- für Bauen mit Holz (1,10 Euro je kg Holz, maximal 15.000 Euro je Wohneinheit)
- für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen, z.B. für elektrisch bedienbare Türen in der Wohnung und im Gebäude, für eine rollstuhlgerechte Ausstattung und Zweckbindung
- für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten durch Nutzungsänderung in Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalsbereich liegen (bis zu 600 Euro / m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche)

### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen gelten folgende Bedingungen:

- Wahlweise 25 oder 30 Jahre Belegungsbindung
- Zinsen, Verwaltungskosten und Tilgung: Für die ersten 15 Jahre liegt der Zins bei 0 %, danach bis zum Ablauf der Zweckbindung bei 0,5 % p.a.. Nach Ablauf der Zweckbindung sind marktübliche Zinsen zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 % p.a., berechnet vom jeweiligen Restkapital. Das Förderdarlehen ist mit 1 % p.a. oder auf Antrag 2 % p.a. zu tilgen.
- Tilgungsnachlass (Teilschuldenerlass): 30 % (25 Jahre Belegungsbindung), 35 % (30 Jahre Belegungsbindung), Zusatzdarlehen 50 %.

### **Besondere Zielgruppen (Kapitel 3, 6 und 7 der WFB)**

Im Rahmen der Landeswohnraumförderung ist die Schaffung von Wohnraum möglich für

- Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen) (Kapitel 3 der WFB)
- Studierende und Auszubildende (Kapitel 6 der WFB)

- Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (Kapitel 7 der WFB)

### **Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen) (Kapitel 3 der WFB)**

Gruppenwohnungen werden grundsätzlich für alle Wohnungssuchenden gefördert, insbesondere aber für

- Auszubildende, Studierende,
- ältere pflegebedürftige Menschen,
- Menschen mit Behinderungen,
- besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.

Die Miete richtet sich nach den Förderbestimmungen für Mietwohnraum, d.h. 6,40 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) in der Einkommensgruppe A und 7,20 Euro/m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe B.

Es sind besondere Wohnqualitäten in den Gruppenwohnungen zu schaffen. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen.

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt je Person 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrabbedarf für rollstuhlnutzende Personen.

Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten. Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten.

Die Darlehensbedingungen richten sich nach den o.g. Bedingungen für die Schaffung von Mietwohnraum.

### **Wohnraum für Auszubildende und Studierende (Kapitel 6 der WFB)**

Die monatliche Bewilligungsmiete (nettokalt) für Wohnraum für Auszubildende und Studierende in der Stadt Gütersloh richtet sich nach dem Mietniveau M 4, d.h. bis 190 Euro je Wohnplatz und bis 6,50 Euro / m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche. Die Miete kann um 1,5 % p.a. erhöht werden. Für die Ausstattung der Wohnplätze mit Einbaumöbeln darf ein Möblierungszuschlag von bis zu 45 Euro pro Monat erhoben werden.

Gefördert werden nur Gebäude mit höchstens 60 Wohnplätzen an einem Hauseingang. Bei Apartments für Auszubildende und Studierende liegt die Untergrenze der Wohnfläche bei 24 m<sup>2</sup>.

Es können sowohl Individualwohnplätze, d.h. abgeschlossene Wohneinheiten, als auch Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft geschaffen werden.

Für den Neubau von Wohnplätzen beträgt das Grunddarlehen beim Mietniveau M 4 77.200 Euro je Individualwohnplatz bzw. 70.600 Euro je Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft. Das Grunddarlehen kann erhöht werden um 2.830 Euro je m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche. Es können Zusatzdarlehen bewilligt werden, die identisch sind mit denen für die Neuschaffung von Mietwohnraum (s. oben).

Es gelten die gleichen Darlehensbedingungen (Belegungsbindung, Zins, Tilgungsnachlass) wie bei der Neuschaffung von Mietwohnraum (s. oben). Im Unterschied dazu ist das Förderdarlehen bei Wohnraum für Auszubildende und Studierende mit 2 % p.a. zu tilgen.

### **Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (Kapitel 7 der WFB)**

Gefördert wird Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen. Die Belegungsbindung ist wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die maximale Miete richtet sich nach der Miete, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde.

Die Grundstücke und Gebäude sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

Jede Einrichtung darf höchstens 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein.

Es werden Individualwohnplätze (mit Wohnschlafraum, Vorraum, Duschbad, Toilette, Kochgelegenheit) oder / und gruppenbezogene Wohnplätze (maximal 8 Personen) gefördert. In den Wohnraumförderbestimmungen sind weitere Details zu den Räumlichkeiten bestimmt.

Für jeden im Neubau geschaffenen Wohnplatz liegt das Grunddarlehen bei 60.500 Euro (barrierefrei) oder 70.600 Euro (uneingeschränkte Rollstuhlnutzung). Weitere Details zur Förderung (u.a. Zusatzdarlehen) sind den WFB zu entnehmen. Die Darlehensbedingungen richten sich nach denen bei der Neuschaffung von Mietwohnraum (s. oben).

### **Mittelbare Belegung, Bindungsverlängerung und Erwerb von Bindungen**

Die nordrheinwestfälische Wohnraumförderung sieht weitere Fördermöglichkeiten vor. Dazu zählen die nachfolgend dargestellten.

- Bei der mittelbaren Belegung werden die Fördermittel für den Bau von nicht mietpreisgebundenen Wohnungen verwendet und im Gegenzug muss der Förderberechtigte Ersatzwohnungen aus dem Bestand bereitstellen und mit Bindungen belegen.
- Im Vorgriff auf das Auslaufen von Bindungen besteht die Möglichkeit, Bindungen von Wohnungen zu verlängern. Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.

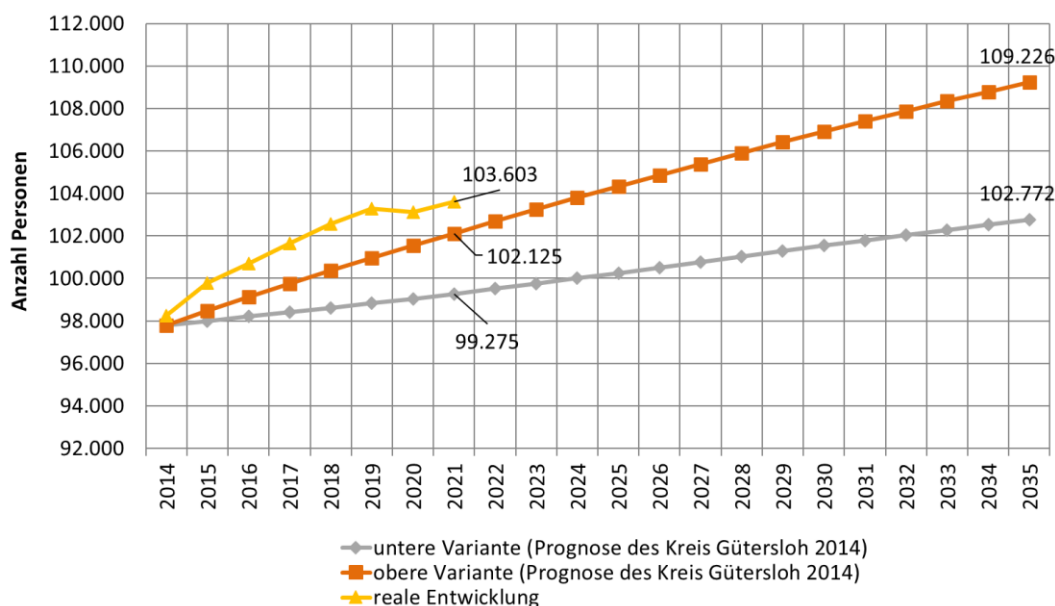
- Als Ergänzung zu den bestehenden Förderrichtlinien des Wohnraumförderungsprogramms des Landes wird zur Erweiterung des preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes in einem zweijährigen Modellversuch 67 Kommunen (u.a. Gütersloh) die Möglichkeit eröffnet, Mietpreis- und Belegungsbindungen zu attraktiveren Konditionen an bestehenden Wohnungen zu erwerben oder auslaufende Bindungen zu verlängern. Vermieterinnen und Vermieter können für ihren vorhandenen Wohnraum einen Zuschuss von bis zu 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beantragen.<sup>14</sup>

## 2.3 Neubaubedarf bis 2035

### 2.3.1 Reale Bevölkerungsentwicklung vs. Prognosen von 2016

Wie der Vergleich zwischen der im Rahmen der kursorischen Einschätzung verwendeten Bevölkerungsprognose und der tatsächlichen Entwicklung der Stadt Gütersloh zeigt, liegt der reale Entwicklungspfad oberhalb der oberen Variante der damaligen Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 24).

**Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh: real (2014 – 2021) und prognostiziert (2014 – 2035)**



Quelle: Stadt Gütersloh, Kreis Gütersloh, eigene Darstellung

empirica

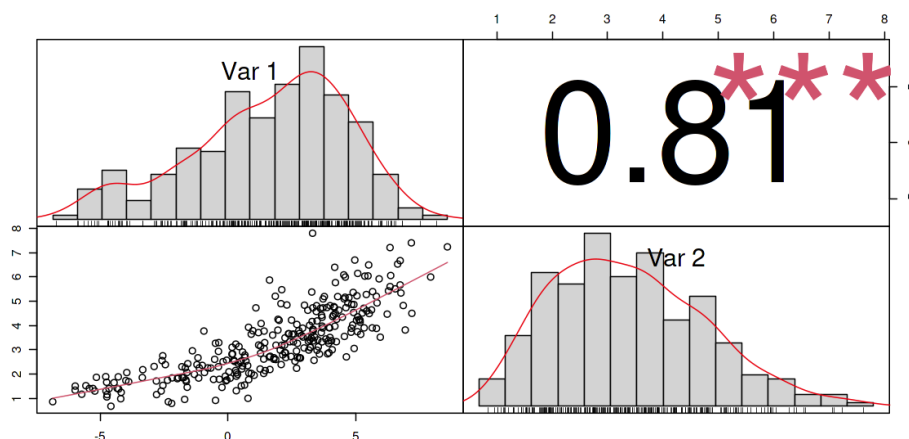
Die Bevölkerungszahl der Stadt Gütersloh lag im Jahr 2021 rund 1,4 % höher als in der oberen Variante für dieses Jahr prognostiziert wurde. Vermutlich läge die tatsächliche Bevölkerungszahl der Stadt Gütersloh heute noch höher, wenn es die Corona-Pandemie

<sup>14</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2022): Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022). Runderlass vom 5. September 2022 (abrufbar unter <https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/2022-09-05-mhkbd-ankauf-von-belegungsbindungen.pdf>)

nicht gegeben hätte. Umso bemerkenswerter ist es, dass die heutige Einwohnerzahl der Stadt Gütersloh deutlich über dem damaligen angenommenen optimistischen Prognosepfad liegt.

In einer ersten Perspektive ist der Grund für das stärkere reale Bevölkerungswachstum der Stadt Gütersloh als in der oberen Variante berechnet, ein stärkerer Wanderungsüberschuss als in der Prognose angenommen. Wie die Analyse der Wanderungen zeigt, lag der Gütersloher Wanderungsüberschuss zwischen 2014 und 2021 auf einem kontinuierlich hohen Niveau (vgl. Abbildung 10). Dazu trug zwar die Flüchtlingszuwanderung insbesondere im Jahr 2015 bei (die in der Prognose nicht angenommen werden konnte, da das Ausgangsjahr der Prognose 2014 war). Allerdings waren auch in den Folgejahren die Wanderungssalden vor allem durch hohe Zuzüge in die Stadt Gütersloh sehr positiv. Maßgeblichen Einfluss auf die Wanderungen hat der Wohnungsneubau. Dies zeigt eine Korrelationsanalyse der beiden Variablen Wohnungsbaufertigstellungen und Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Landkreise in Deutschland. Der Korrelationskoeffizient von 0,81 weist auf einen hohen positiven Zusammenhang der beiden Variablen hin. Das bedeutet: Je stärker die Bevölkerungszahl stieg, desto mehr Wohnungen wurden in den deutschen Landkreisen zwischen 2014 und 2021 gebaut.

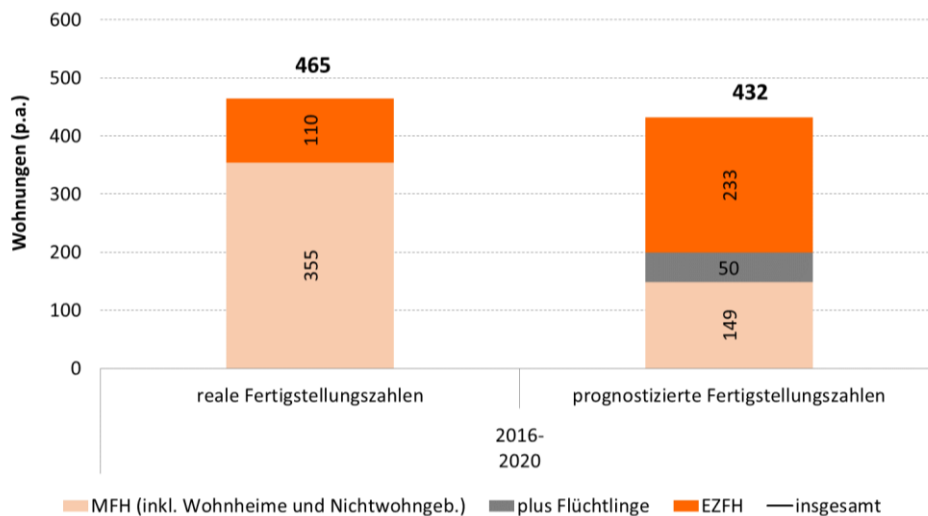
**Abbildung 25: Korrelationsergebnisse zwischen Wohnungsbaufertigstellungen und Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen in Deutschland, 2014 - 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

**empirica**

Für die obere Variante der Gütersloher Bevölkerungsprognose hat empirica im Rahmen der kursorischen Einschätzung im Jahr 2016 einen Neubaubedarf von insgesamt 432 Wohneinheiten (WE) pro Jahr in der Phase von 2016 bis 2020 prognostiziert. Tatsächlich gebaut wurden 465 WE pro Jahr (vgl. Abbildung 26). Dieser zusätzliche Wohnungsneubau hat dazu beigetragen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung positiver war als in der oberen Variante prognostiziert.

**Abbildung 26: Prognostizierte Wohnungsnachfrage und realisierte Wohnungsbaufertigstellungen, 2016 - 2020**

Quelle: empirica regio, eigene Darstellung

empirica

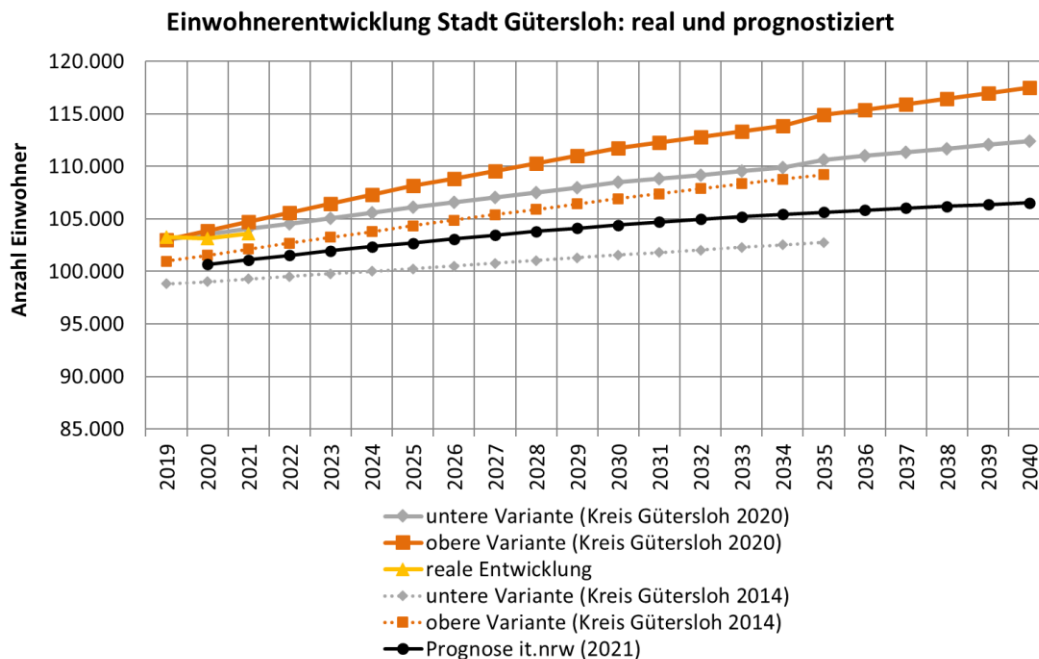
### 2.3.2 Quantitativer und qualitativer Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh bis 2035

#### Neubaubedarf an der oberen Variante der kursorischen Einschätzung ausrichten: 5.050 Wohnungen bis 2035

Der zukünftige Wohnungsneubaubedarf in der Stadt Gütersloh orientiert sich an der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Aktuell gibt es unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungspfade in der Zukunft. Der Kreis Gütersloh hat aktuell – wie schon in 2014 – eine untere und eine obere Variante berechnet. Zudem gibt es eine Prognose von it.nrw. Alle genannten Prognosen sind in nachfolgender Abbildung aufgezeigt. Dargestellt sind die absoluten Bevölkerungszahlen, da die verschiedenen Prognosen sich auf unterschiedliche Zeiträume beziehen. Ebenso enthalten in der Abbildung sind die zeitlichen Ausschnitte der beiden Pfade der älteren Kreisprognose.

Aktuell folgt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zwar der unteren Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose des Kreises Gütersloh. Allerdings ist hier die mehr oder weniger stagnierende Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2020 zu berücksichtigen (Corona-Pandemie). Von 2020 auf 2021 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Gütersloh bereits wieder um 0,5 %. Diese jüngste Entwicklung passt zu dem Pfad (von 2014) der oberen Variante der Bevölkerungsentwicklung. Danach steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Gütersloh im Prognosezeitraum von 2014 bis 2035 um durchschnittlich 0,5 % pro Jahr. Dieses Wachstum liegt im Mittelfeld der unteren Variante (0,4 % pro Jahr) und der oberen Variante (0,6 % pro Jahr) der aktuellen Bevölkerungsprognose des Kreises Gütersloh (für den Zeitraum von 2019 bis 2040).

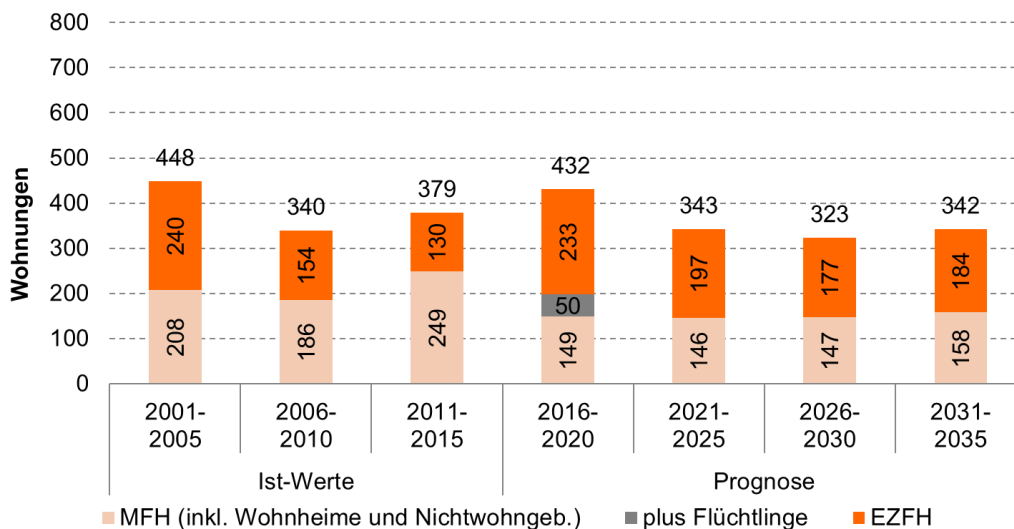
**Abbildung 27: Verschiedene Bevölkerungsprognosen für die Stadt Gütersloh**



Quelle: Stadt Gütersloh, Kreis Gütersloh, it.nrw, eigene Darstellung

**empirica**

Vor dem Hintergrund der verschiedenen Pfade der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh im Abgleich mit der bisherigen Entwicklung in den letzten Jahren sollte nach gutachterlicher Einschätzung der Pfad der oberen Variante der Bevölkerungsprognose gemäß der kursorischen Einschätzung (von 2016) auch weiterhin das Mengenrüst des zukünftigen Neubaubedarfs in der Stadt Gütersloh bilden. Das bedeutet für den Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh bis zum Jahr 2035: Im Durchschnitt sollten wenigstens rund 340 Wohneinheiten (WE) pro Jahr in Gütersloh gebaut werden (vgl. Abbildung 28). Angesichts der kräftigen Preissteigerungen in den letzten Jahren, in denen mehr als der im Jahr 2016 formulierte Neubaubedarf tatsächlich gebaut wurde, stellen die o.g. rund 340 WE pro Jahr eine untere Grenze des Bedarfs dar. In den 15 Jahren von 2021 bis 2035 müssten somit wenigstens rund 5.050 WE in Gütersloh gebaut werden.

**Abbildung 28: Neubaubedarf in der Stadt Gütersloh im Rahmen der kursorischen Einschätzung 2016 (obere Variante)**

Quelle: empirica

empirica

Die „Britensiedlungen“ in der Stadt Gütersloh mit rund 300 Wohnungen sind im Rahmen des oben dargestellten Neubaubedarfs nachrangig zu betrachten. Es ist vorgesehen, dass die derzeitige Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die Wohnungen entweder verkauft oder vermietet und die Wohnungen weiterhin als Quarantänesiedlung und zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden. Ein Teil der Wohnungen wurde von der Stadt Gütersloh für die Unterbringung von u.a. Obdachlosen wie auch anerkannten Geflüchteten angemietet.

### Neubaubedarf für unterschiedliche Zielgruppen

Unter qualitativer Perspektive ergeben sich aus der Prognose folgende Hinweise auf den Wohnraumbedarf in der Stadt Gütersloh:

- Etwa die Hälfte des gesamten Neubaubedarfs im Zeitraum von 2021 bis 2035 sollte als familiengerechter Wohnraum realisiert werden. Klassischerweise ist das das Einfamilienhaus (alle Typologien: freistehend, Doppelhaus, Reihenhäuser). Es geht aber auch um die Schaffung von familiengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. detaillierter dazu Kapitel 2.4.1). Dies bedeutet: Nicht jede in obiger Abbildung dargestellte neu zu bauende Wohneinheit im Segment Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) muss auch tatsächlich in EZFH entstehen. Es gilt vielmehr die in Kapitel 2.4.1 aufgezeigten Objekt- und Standortqualitäten zu schaffen, damit Familien auch Geschosswohnungen nachfragen.
- Die Zahl der Senioren in Gütersloh wird bis 2035 stärker als die anderen Zielgruppen des Wohnungsmarktes wachsen. Daher werden viele Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern altersgerecht gestaltet sein müssen. In Bezug auf die Barri-



erefreiheit wird das aufgrund der Landesbauordnung NRW bei jeder neuen Geschosswohnung der Fall sein.<sup>15</sup> Es geht aber auch darum, die übrigen Standort- und Objektqualitäten an den Wohnpräferenzen älterer Haushalte auszurichten (vgl. dazu Kapitel 2.4.1 im Detail).

- Weiterhin zunehmen wird auch der Neubaubedarf für junge und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Stadt Gütersloh. Das sind in stärkerem Maße als es bei altersgerechten Wohnungen der Fall ist, Wohnungen zur Miete.

### Neubaubedarf im geförderten Segment

Im Rahmen der kursorischen Einschätzung zum Wohnungsmarkt wurde der Bedarf an zusätzlichen mietpreisgebundenen Wohnungen in der Stadt Gütersloh in der oberen Variante folgendermaßen beziffert:

- 2021 bis 2025: 68 WE pro Jahr
- 2026 bis 2030: 65 WE pro Jahr

Somit ergeben sich

- Für den Zeitraum von 2023 bis 2030 insgesamt 529 Wohnungen.
- Geht man über den Zeitraum der kursorischen Einschätzung hinaus bis zum Jahr 2035 und setzt den Bedarf für die Phase von 2031 bis 2035 ebenso wie in der vorhergehenden Phase mit 65 WE pro Jahr an, dann kommen weitere 325 WE hinzu.
- Hinzuzurechnen ist der im Zeitraum von 2016 bis 2022 aufgelaufene Fehlbedarf (vgl. Kapitel 2.2.1) von 297 WE.

Damit ergibt sich in Summe ein Bedarf von rund 1.150 zusätzlichen öffentlich geförderten mietpreisgebundenen Wohnungen in der Stadt Gütersloh bis zum Jahr 2035.

Angesichts der derzeitigen Erfahrungen in der Stadt Gütersloh ist davon auszugehen, dass der Großteil des ermittelten Bedarfs von rund 1.150 WE auch gebaut werden müsste. Zwar gibt es die Möglichkeit, im Rahmen der Landeswohnraumförderung, die Belegungsbindungen der absehbar auslaufenden Bindungen zu verlängern. Im ersten Fachgespräch (vgl. Kapitel Einleitung) erläuterte die Stadt Gütersloh jedoch, dass bei ca. 80 % der öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt die Darlehen in den letzten drei Jahren allerdings schon zurückgezahlt wurden. Ein Motiv hierfür waren die günstigen Darlehenszinsen. Somit befinden sich diese Wohnungen in einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist, in der Zweckbindung und damit Mietpreisniveau erhalten bleiben. Seitens der Stadt und des Kreises Gütersloh wird die Chance daher als gering eingeschätzt, dass diese Eigentümer die Bindungen verlängern, wenn sie sich bereits für eine vorzeitige Darlehensablösung

---

<sup>15</sup> Nach der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen und am 1. Juli 2021 geänderten Landesbauordnung hat in Nordrhein-Westfalen festgelegt, dass alle neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei sein müssen. Die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Nordrhein-Westfalen“ (VV TB NRW) ist am 1. Juli 2021 in geänderter Fassung in Kraft getreten. Mit der Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen besteht ein gültiges technisches Regelwerk, in dem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit im Wohnungsbau verankert sind. Das bedeutet auch, dass diese Wohnungen eingeschränkt für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer nutzbar sind (Infos abrufbar unter <https://www.mhkbd.nrw/themen/bau/bau-und-kammerrecht/barrierefreies-bauen#:~:text=Mit%20der%20am%201.,im%20erforderlichen%20Umfang%20barrierefrei%20sein.>)

entschieden haben. Für die noch nicht abgelösten Wohnungen ist zu erwarten, dass aufgrund der mittlerweile wieder gestiegenen Zinsen die Neigung der Eigentümer wieder geringer sein dürfte, die Darlehen vorzeitig abzulösen.

Bezieht man die mit städtischen Mitteln in den 1990ern geförderten 427 Wohnungen in die Betrachtung mit ein, die in den nächsten Jahren aus der Bindung laufen, dann liegt der eingangs ermittelte Neubaubedarf im geförderten Segment von rund 1.150 Wohnungen eher am unteren Bedarfsrand.

Ebenso wie bei den mit Landesmitteln geförderten Wohnungen ist auch bei den mit städtischen Mitteln geförderten Wohnungen davon auszugehen, dass seitens der Eigentümer nur wenig Bereitschaft besteht, die Bindungen dieser Wohnungen zu verlängern (hierfür wäre ein neues städtisches Programm erforderlich). Bei den bereits in den letzten Jahren aus der Bindung gelaufenen, mit dem städtischen Förderprogramm geförderten Wohnungen, ist nach Angaben der Stadt Gütersloh zu beobachten, dass diese teilweise in Gänze verkauft oder in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft wurden.

Ein zu definierender Neubaubedarf von mietpreisgebundenen öffentlich geförderten Wohnungen muss auch im Rahmen des Mengengerüsts des gesamten Wohnungsneubaus in der Stadt Gütersloh betrachtet werden (vgl. Kapitel 2.3.2). Hierbei ist darauf zu achten, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht zu hoch definiert wird. Die o.g. rund 1.150 WE entsprechen mehr als 20 % des gesamten Neubaubedarfs in der Stadt Gütersloh. Bezogen auf den gesamten Neubaubedarf ist das als verträglich zu bewerten, so dass auch die in Gütersloh in den kommenden Jahren bestehende Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in ausreichendem Umfang bedient werden kann.

Bei der Bedarfsbestimmung für geförderten Neubau ist zu berücksichtigen, dass nicht jede zukünftig aus der Bindung laufende Sozialwohnung automatisch in kurzer Zeit teuer werden wird. Vielmehr ist anzunehmen, dass ein nennenswerter Anteil der zukünftig aus der Mietpreisbindung laufenden Wohnungen längerfristig zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen in der Stadt Gütersloh beitragen wird. Zwar ist zu erwarten, dass vor allem private Eigentümer die gesetzlichen Spielräume für Mieterhöhungen nutzen werden, wenn die Mietpreisbindung weggefallen ist. Das ist v.a. bei älteren Beständen mit Modernisierungstau auch nachvollziehbar. Da aller Erfahrung nach gerade bei privaten Eigentümern ein hohes Interesse an langfristigen Mietverhältnissen ohne eine erhöhte Fluktuation besteht, wird nicht jeder Vermieter regelmäßig die Miete bis zum Maximum erhöhen. Bei einigen aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen wird es kaum zu Mietsteigerungen kommen, da ihre bauliche Substanz und ggf. ihre räumliche Lage in der Stadt dies nicht zulassen, und ansonsten die Nachfrage ausbleiben würde. Auch bei den Wohnungen, die in den 1990ern mit städtischen Mitteln gefördert wurden, ist zu erwarten, dass diese ebenfalls langfristig zur Wohnraumversorgung von Haushalten in Gütersloh beitragen werden, für die die Wohnungen ursprünglich gebaut bzw. mit städtischen Mitteln gefördert wurden. Hinweis auf eine Verdrängung der ursprünglich dort wohnenden Haushalte wäre, wenn die Fluktuation der Haushalte nach dem Auslauf der Bindung deutlich zunehmen würde. Nach Auskunft der Stadt Gütersloh war das jedoch in den letzten Jahren nicht zu beobachten.

## 2.4 Zielgruppen, Erschwinglichkeit und Umzugsmobilität

Nachfolgend werden Zielgruppen am Gütersloher Wohnungsmarkt im Hinblick auf ihre mengenmäßige Bedeutung und ihre Wohnpräferenzen dargestellt (Kapitel 2.4.1). In Kapitel 2.4.2 erfolgt ein Blick auf besondere Wohnformen. Bei der Betrachtung der Wohnraumschwinglichkeit für verschiedene Zielgruppen werden die Wohnkaufkraft und das verfügbare Wohnungsangebot gegenübergestellt (Kapitel 2.4.3). Abschließend wird in Kapitel 2.4.4 das Umzugsverhalten in Gütersloh analysiert.

### 2.4.1 Zielgruppen und ihre Wohnpräferenzen

Die in Abbildung 29 dargestellten Zielgruppen des Gütersloher Wohnungsmarktes werden in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt.

**Abbildung 29: Überblick Zielgruppen am Wohnungsmarkt Gütersloh**

Haushaltstyp	Altersgruppen	Anzahl Haushalte (gerundet)
Ein-Personen-Haushalte	Jung (unter 30 Jahre)	4.700
	mittelalt (30 bis unter 65 Jahre)	8.700
	alt (65 Jahre und älter)	5.700
Zwei-Personen-Haushalte	Jung (unter 30 Jahre)	3.100
	mittelalt (30 bis unter 65 Jahre)	6.100
	alt (65 Jahre und älter)	6.000
Paare mit Kindern	alle Altersgruppen	11.000
Alleinerziehende	alle Altersgruppen	3.900
<b>Gesamt</b>		<b>49.200</b>

Quelle: Zensus, Stadt Gütersloh, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

#### Ein-Personen-Haushalte

In der Stadt Gütersloh wohnen rund 19.100 Ein-Personen-Haushalte unterschiedlicher Altersgruppen. Aufgrund des unterschiedlichen Nachfrageverhaltens in Abhängigkeit vom Alter wird diese Gruppe in Jüngere (bis unter 30 Jahre), Mittelalte (zwischen 30 bis unter 65 Jahre), Ältere (65 bis unter 80 Jahre) und Hochbetagte (80 Jahre und älter) unterschieden. Nach den vorliegenden Vorausberechnungen steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Ein-Personen-Haushalte bis 2040 um 17 % (+4.670) an.

**Abbildung 30: Wohnpräferenzen von Ein-Personen-Haushalten in Gütersloh**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 bis unter 80 Jahre, 80 Jahre und älter)				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalt mit einer Person				
<b>Anzahl (2020)</b>	Rund 19.100 Haushalte (Anteil 39 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/niedrig 34 - 40 %		mittel 30 - 35 %		stark/hoch 30 - 35
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer) ++	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer) ++	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer) +	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer) o	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer) o

- keine Nachfrage; o geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, Stadt Gütersloh, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

**Jüngere Ein-Personen-Haushalte**

**Alter:** Jüngere Ein-Personen-Haushalte sind Haushalte, in denen eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren allein lebt. Dazu gehören auch Starterhaushalte, die aus der Elternwohnung ausziehen und arbeitsmarkt- oder ausbildungsbedingte Zuwanderung. Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen vergleichsweise hoch.

**Wohnpräferenzen:** Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirica-Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind Faktoren wie der günstige Preis, die Möglichkeit, alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig), und die angemessene Ausstattung sowie eine teilweise hohe Kompromissbereitschaft.

**Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)****Standort/ Wohnumfeld**

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit von Hochschule, Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätte (zu Fuß, mit Fahrrad oder ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil / Quartier (u. a. Szeneviertel)
- Junges Flair, häufig urbane Quartiere
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie

**Wohnraum**

- Günstiger Preis
- Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen
- Angemessene Ausstattungsqualität mit teilweise hoher Kompromissbereitschaft

Zu den **mittelalten Ein-Personen-Haushalten** zählen alleinlebende Personen im Alter von 30 bis unter 65 Jahren (inklusive Trennungshaushalte). Im Vergleich zu allen Ein-Personen-Haushalten sind weniger Haushalte dieser Altersklasse einkommensschwach und ein größerer Teil verfügt über mittlere oder höhere Einkommen.

*Wohnpräferenzen:* Mittelalte Ein-Personen-Haushalte bevorzugen oft einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen häufiger (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen oder sich ihre Haushaltssituation ändert. Als Mieter sind sie daher kompromissbereiter gegenüber den Objekt- und Standortqualitäten als Käufer oder auch solche Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen.

Mittelalte Haushalte teilen insgesamt all jene Standort- und Objektpräferenzen, die ein attraktives Wohnangebot ausmachen. Dies unterscheidet sich je nach Zahlungsfähigkeit und individuellen Präferenzen sehr. Die folgende Übersicht kann daher nur einen Auszug darstellen.

#### **Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

- *Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen*
- *Gute ÖPNV-/MIV-Anbindung*
- *Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften*
- *Attraktive Umgebung*
- *Nähe zu bzw. gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz*

#### **Wohnraum**

- *Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)*
- *Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit, umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)*
- *Getrennter Wohn-/Schlafbereich*
- *Abstellraum in der Wohnung*
- *Private Freifläche*
- *Attraktive Blickbeziehungen aus der Wohnung (u.a. ansprechende Bebauung, Freiraum)*
- *Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder*
- *Keller*

Bei den **alleinlebenden Älteren** und **Hochbetagten** (Ein-Personen-Haushalte im Alter von 65-Jahren und älter) macht sich der demografische Wandel bemerkbar. Dabei sind viele alleinlebende Senioren eher einkommensschwach. Rd. 17 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte bzw. rd. 9.100 Haushalte sind alleinlebende Personen im Alter von 65 Jahre und älter.

*Wohnsituation:* Im Vergleich zu allen Ein-Personen-Haushalten wohnen alleinlebende Senioren in der Regel oft großzügiger. Der vergleichsweise hohe Wohnflächenkonsum ist Folge des Remanenzeffektes: Ältere Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder meist in den großen Wohnungen, ziehen seltener um und wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete.

*Wohnpräferenzen:* Auch in Gütersloh wollen alleinlebende Ältere in der Regel in ihrer Wohnung wohnen bleiben. Sie ziehen meist nur bei eingeschränkter Mobilität in einer nicht altersgerechten Wohnform oder zunehmender Pflegebedürftigkeit um. Das Risiko

hierfür steigt mit dem Alter an und ist bei den Hochaltrigen besonders groß. Das Wohnen bleiben kann durch ambulante Hilfen und barriere-reduzierende Umbauten im Bestand unterstützt werden (z.B. Einbau von Aufzügen, Dusche statt Wanne, Haltegriffe, Balkonschwelle absenken).

### **Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

#### **Standort/ Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld-*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

#### **Wohnraum**

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>, mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei bzw. -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freiflächen*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung (u.a. ansprechende Bebauung, Freiraum)*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

### **Paare ohne Kinder**

Paare ohne Kinder machen in Gütersloh gut ein Drittel aller Haushalte aus. Grundsätzlich ist die Gruppe in ihrer Lebensphase sehr heterogen und entsprechend das Nachfrage-, Umzugs- und Expansionsverhalten verschieden. Man kann unterscheiden in jüngere Paare (bis unter 30 Jahre), mittelalte Paare (30 bis unter 65 Jahre), ältere Paare (ab 65 Jahre). Die Wohnpräferenzen entsprechen denen der Ein-Personen-Haushalte (vgl. graue Kästen in dem Abschnitt „Ein-Personen-Haushalte“)

**Abbildung 31: Wohnpräferenzen von Paaren ohne Kinder in Gütersloh**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (unter 30 Jahre, 30 bis unter 65 Jahre, 65 bis unter 80 Jahre, 80 Jahre und älter)				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalt mit zwei Personen				
<b>Anzahl (2020)</b>	Rund 15.200 Haushalte (Anteil 31 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/niedrig 15 - 20 %		mittel 30 - 35 %		stark/hoch 50 - 55 %
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer) -	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer) ++	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer) ++	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer) ++	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer) +

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, Stadt Gütersloh, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

**Jüngere Paare** sind Haushalte ohne Kind oder weitere Personen, bei denen der älteste Partner unter 30 Jahre und mindestens 18 Jahre alt ist. Grundsätzlich befindet sich dieser Nachfragetyp noch in der Haushalts- bzw. Familiengründungsphase. Er ist damit weitaus mobiler als z.B. ältere Paarhaushalte. Diese Haushalte ziehen in der Regel um, wenn sich das Einkommen verbessert oder sich die Haushaltszusammensetzung ändert (Trennung oder Kinder). Im Vergleich zu den Ein-Personen-Haushalten derselben Altersgruppe ist der Anteil der Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen höher.

*Wohnpräferenzen:* Bei jüngeren Paaren sind – wie verschiedene empirica-Erhebungen zeigen – zumeist beide erwerbstätig. Darüber hinaus sind sie überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden vertreten. Da sie sich häufig noch in der Familienplanungsphase befinden, ist die aktuelle Wohnung häufig eine Art Interimswohnung.

**Mittlere Paare:** Hier ist der ältere Partner über 30 Jahre alt, aber nicht älter als 64 Jahre. Es handelt sich um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht in jedem Fall vorausgesetzt werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist. Dieser Haushaltstyp verfügt in Gütersloh überwiegend über ein hohes Einkommen und der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen ist gering.

*Wohnpräferenzen:* Entsprechend dem Einkommen leben Paare ohne Kind/er relativ großzügig und tendenziell häufiger in Neubauten.

**Ältere und hochbetagte Paare:** Der dritte Typ von Paarhaushalten ohne Kind ist der Seniorenhaushalt. Voraussetzung hier ist, dass mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist. Die Haushaltsbildungsphase ist abgeschlossen und in der Haushaltstruktur kommt es nur noch selten zu Veränderungen bzw. in der Regel nur noch dann, wenn ein Partner verstirbt. Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte zum Teil auf sehr großen Flächen leben (Verbleib in der Familienwohnung bzw. im Einfamilienhaus) und die Umzugsbereitschaft sehr gering ist. Die meisten dieser Haushalte verfügen über ein mittleres Einkommen.

**Wohnpräferenzen:** Wie ältere Ein-Personen-Haushalte ziehen auch ältere Paarhaushalte in der Regel nur um, wenn die Mobilität oder eine zunehmende Pflegebedürftigkeit dies erfordern. Ausnahme sind einige junge Ältere, die ihr Einfamilienhaus verkaufen und in eine barrierearme Miet- oder Eigentumswohnung in ihrem angestammten Umfeld oder – je nach Präferenz – in zentraler Lage ziehen. Durch entsprechende Wohnangebote können ein Umzug und damit das Freiwerden eines Familienheims befördert werden.

## Haushalte mit Kindern

In Gütersloh leben rund 15.000 wohnungsnachfragende Haushalte mit Kindern. Diese Familien sind entweder Paarhaushalte mit Kindern (rund 11.000) oder Alleinerziehende (rund 4.000).

**Abbildung 32: Wohnpräferenzen von Paaren mit Kind/-ern in Gütersloh**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalt mit drei und mehr Personen, darunter zwei Erwachsene und mindestens ein minderjähriges Kind				
<b>Anzahl (2020)</b>	Rund 11.000 Paare mit Kind (Anteil 22 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/niedrig 40 - 45 %		mittel 30 - 35 %		stark/hoch 25 - 30 %
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
	-	o	+	++	++

- keine Nachfrage; o geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, Stadt Gütersloh, Mikrozensus, eigene Berechnungen

**empirica**

Klassische **Familien** sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichem Alter unter 18 Jahren. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle, aber in der Regel sind es vor allem 30 bis unter 50-Jährige. Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere bzw. der obere Rand (d.h. sehr junge und ältere Eltern) ohnehin nur gering besetzt. Zum anderen sind die Wohnpräferenzen in erster Linie an das Kind bzw. die Kinder und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt. In Gütersloh sind Paarhaushalte mit Kindern anteilig stärker im niedrigen als im hohen Einkommenssegment vertreten. Das ist eher ein großstädtisches Muster und unterscheidet sich vom Umland von Großstädten, in denen Familien häufiger in Eigenheimen (Einfamilienhäuser) wohnen und daher über ein höheres Einkommen verfügen.



**Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern****Standort/ Wohnumfeld**

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten & Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

**Wohnraum**

- Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/ Reihenhauses, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)
- Kompakter Grundriss zugunsten einer hohen Zimmeranzahl (Elternschlafzimmer 13 - 15 m<sup>2</sup>, Kinderschlafzimmer 10 – 12 m<sup>2</sup>), Familie mit zwei Kindern mindestens vier Zimmer (bei Alleinerziehenden mit einem Kind: mind. zwei Zimmer)
- Wohn-/ Lebensbereich mit privaten Freiflächen: idealerweise Küche oder Wohnzimmer/ Wohnküche direkt angrenzend an eigenen Garten/Terrasse (im EG); im OG großer kindersicherer Balkon/Dachterrasse
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmämmende Wände und Decken
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten
- Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder
- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u.Ä.)

**Wohnpräferenzen:** Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familien ähnliche Wünsche an die Wohnung/ das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Paare mit Kindern fragen in hohem Maß Immobilieneigentum nach. Das ist oft das wichtigste Umzugsmotiv für diese Zielgruppe. Im Rahmen der Eigentumsbildung hat das Einfamilienhaus (alle Typologien: freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauses) mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten die höchste Priorität.

Auch in der Stadt Gütersloh haben Familien eine hohe Präferenz für Einfamilienhäuser. Davon berichteten Gütersloher Wohnungsmarktakeure im zweiten Fachgespräch (vgl. Kapitel „Einleitung“). Laut bundesweiten Erfahrungen akzeptieren Familien auch einfamilienhausähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld, idealerweise

exklusiver Gartenzugang im Erdgeschoss). In der Einschätzung von Gütersloher Wohnungsmarktakteuren ist das in Gütersloh schwieriger als in Großstädten wie Münster, Dortmund oder Düsseldorf, vor allem weil die Kaufpreise für Einfamilienhäuser dort höher sind als in Gütersloh. Eine Sonderauswertung der Stadt Gütersloh zeigt, dass Familien allerdings durchaus einen nennenswerten Anteil der Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen in der Stadt ausmachen (vgl. Kapitel 2.4.4). Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen Standort- und Objektpräferenzen von Familien berücksichtigt werden (siehe grauer Kasten). Falls kein familiengeeigneter Wohnraum in ausreichendem Umfang in Gütersloh geschaffen wird, wird sich die Suburbanisierung von Familien in den Kreis Gütersloh zukünftig beschleunigen.

**Alleinerziehende Elternteile** sind Personen, die ohne Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben (am häufigsten mit einem Kind). Analog zu den Paaren mit Kindern ist auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter wenig sinnvoll, da das Merkmal Kind typischerweise an das Alter des Elternteils gekoppelt ist.

Die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Elternteilen und Paarfamilien werden in erster Linie beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. Bei den alleinerziehenden Elternteilen ist der Anteil der Haushalte mit niedrigen Einkommen in Gütersloh deutlich höher als bei Paaren mit Kindern.

**Abbildung 33: Wohnpräferenzen von Alleinerziehenden in Gütersloh**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalt mit einem Erwachsenen und mindestens einem minderjährigen Kind (mindestens zwei Personen)				
<b>Anzahl (2020)</b>	Rund 4.000 alleinerziehende Haushalte (Anteil 8 %)				
<b>Einkommen</b>	schwach/niedrig 60 - 65 %		mittel 20-25 %		stark/hoch 10-15 %
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer) o	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer) ++	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer) ++	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer) +	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer) -

- keine Nachfrage; o geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, Stadt Gütersloh, Mikrozensus, eigene Berechnungen

**empirica**

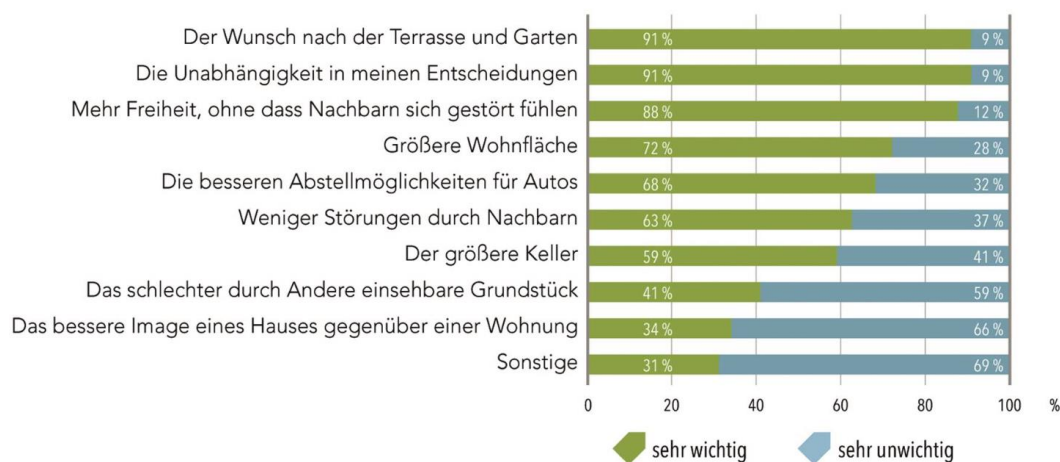
*Wohnpräferenzen:* Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit einher geht, dass Alleinerziehende in der Regel das Wohnen zur Miete suchen. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der alleinerziehenden Elternteile berücksichtigt werden.

### Kriterien für das Wohnen von Familien (Haushalten mit Kindern) im Mehrfamilienhaus

Die hohe Präferenz von Familien für das Einfamilienhaus wurde eingangs angesprochen. Um auf gesamtstädtischer Ebene eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – u.a. aufgrund von Klimaschutzziele, Infrastrukturkosten, Flächenverfügbarkeit – zu erreichen, wird bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen ein verdichteter Städtebau erforderlich sein – und demnach der Typus Mehrfamilienhaus in den Mittelpunkt rücken. Auch vor dem Hintergrund der Planungen für das Mansergh-Quartier, in dem ausschließlich Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen Familien das Wohnen im Mehrfamilienhaus akzeptieren.

In einer Untersuchung der aus den Niederlanden stammenden und auch in Deutschland tätigen BPD Immobilienentwicklung wurden die Gründe für die Präferenz von Einfamilienhäusern erfragt (vgl. Abbildung 34). Die drei wichtigsten Gründe sind eine Terrasse und ein Garten, die Unabhängigkeit der Bewohner in ihren Entscheidungen sowie das Gefühl von mehr Freiheit, ohne dass die Nachbarn sich gestört fühlen. Diese Gründe sind auch Hinweise darauf, wie ein für Familien entsprechendes familiengerechtes Wohnangebot im Mehrfamilienhaus gestaltet sein sollte. Es ist klar, dass nicht alle genannten Kriterien im Mehrfamilienhaus vollumfänglich realisiert werden können.

**Abbildung 34: Gründe für die Einfamilienhauspräferenz**

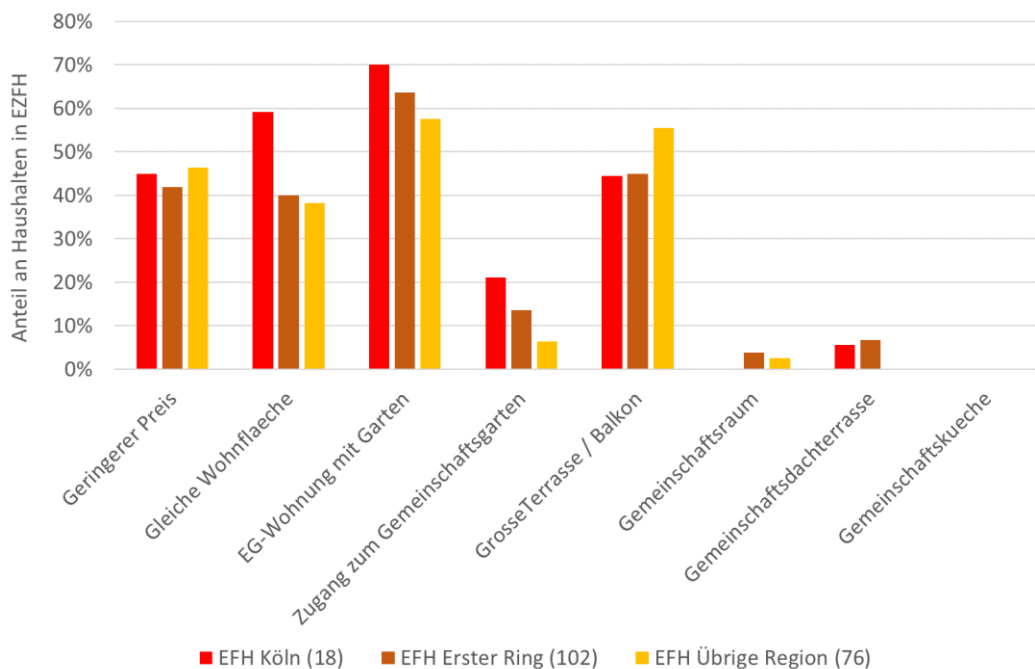


Quelle: <https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/aktuelles/marktforschung/sehnsucht-gruen-ergebnisse-der-bpd-wohnwunschbefragung/> **empirica**

Eine empirica-Befragung von Neubaubewohnern in Köln und im Kölner Umland gibt weitere Hinweise darauf, unter welchen Bedingungen Familien das Wohnen im Mehrfamilienhaus akzeptieren. In der Abbildung 35 sind nur die Antworten der Einfamilienhausbewohner dargestellt, die sich vorstellen können, auch in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen (das sind rund 15 % der Familien, die in ein Einfamilienhaus gezogen sind). Direkt von der Wohnung zugängliche Freiflächen (in Form von einem Garten in einer Erdgeschosswohnung oder einem großen Balkon im Obergeschoss), gleiche Wohnfläche wie im Einfamilienhaus sowie ein günstigerer Preis sind die wichtigsten Faktoren. In der Befragung in der Region Köln wurden auch gemeinschaftliche Ausstattungsmerkmale als Anreiz abgefragt. Im Vergleich mit den eingangs dargestellten harten Kriterien Preis, Freifläche und Wohnfläche

sind gemeinschaftliche Aspekte allerdings nachrangig. Allenfalls der Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten hat Relevanz.

**Abbildung 35: Bedingungen, unter denen Familien im Einfamilienhaus (Neubau) auch in ein Mehrfamilienhaus gezogen wären**



Quelle: empirica Befragung in der Region Köln, 2020

empirica

Neben den o.g. Faktoren auf der Ebene der Wohnung spielen von Familien nachgefragte Qualitäten auf der Ebene des direkten Wohnumfelds bzw. des Quartiers eine wichtige Rolle für die Akzeptanz des Wohnens im Mehrfamilienhaus. In Abbildung 36 sind gute Beispiele für einfamilienhausähnliche Individualität, wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten, sichere Aufenthaltsbereiche im Quartiersinneren und private Freiflächen dargestellt.

**Abbildung 36: Einfamilienhausqualitäten bei Mehrfamilienhäusern**







Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

In dem Schweizer „Forschungsprojekt Transfer der Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus“ wurden Kriterien zur Erfüllung von Präferenzen von Einfamilienhausbewohnenden im Mehrfamilienhaus entwickelt. Sie geben Hinweise für die konzeptionellen Ausgestaltungen familienfreundlicher Mehrfamilienhausquartiere:<sup>16</sup>

- Soziale Wohnpräferenzen:
  - Privatsphäre: keine Einsehbarkeit
  - Schallisolation gegenüber Nachbarn
  - Sicherheit vor Straße und vor Einbrechern
  - Gestaltungsspielräume
- Psychologische Wohnpräferenzen:
  - Große Flächen zum Wohnen, großzügige Bauweise, genügend Platz
  - Wohnung im Erdgeschoss oder oberste Wohnung (nicht in der Mitte)
  - Nutzungsneutralität der Räume
  - Terrasse, Balkon
  - Zentrale, aber ruhige Lage
- Räumliche Wohnpräferenzen
  - Anzahl Parteien im MFH < 5 bis 6 Parteien
  - Kinderfreundlichkeit (Spielplatz)
  - Ausreichend räumliche Distanz zu den Nachbarn
  - Gutes Verhältnis zu Nachbarn
  - Adäquate Zusammensetzung der Nachbarschaft
- Ökonomische Wohnpräferenzen: MFH nur dann eine Option, wenn EFH zu teuer

<sup>16</sup> Hochschule Luzern (2012): Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten, S. 140 (abrufbar unter <https://www.hslu.ch/de-ch/technik-architektur/forschung/kompetenzzentren/typologie-und-planung/publikationen/-/media/campus/common/files/dokumente/ta/gebäude-als-sys-tem/cctp/publikationen/ta-cctp-efh-mfh-planungsempfehlungen.pdf>).

## 2.4.2 Besondere Wohnformen

Die Wohnungsnachfrage und das -angebot in Deutschland haben sich in den letzten Jahren zunehmend ausdifferenziert. Das Spektrum verschiedener besonderer Wohnformen ist in den letzten Jahren gewachsen. Zu dem mittlerweile seit Jahren etablierten Segment des Betreuten Wohnens sind verschiedene gemeinschaftliche Wohnformen hinzugekommen und sind ein fester Bestandteil vieler Neubau-Quartiersentwicklungen in deutschen Städten. Nachfolgend werden die wichtigsten Wohnformen dargestellt und ihre Bedeutung für Gütersloh aufgezeigt. Den dargestellten Wohnformen ist – sofern sie überhaupt eine Bedeutung für Gütersloh spielen können - gemein, dass sie im gesamtstädtischen Kontext Nischenprodukte mit einer geringen Zahl von Nachfragern sind. Trotz ihrer geringen quantitativen Bedeutung spiegeln besondere Wohnformen die Vielfalt einer Stadtgesellschaft wider. Aus diesem Grund sollten sie auch bei der Entwicklung des Mansergh Quartiers mitbetrachtet und berücksichtigt werden.

### Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Die wichtigste Alternative für ältere Menschen zur „normalen“ Wohnung ist das Betreute Wohnen/Service-Wohnen. In den letzten 20 bis 25 Jahren hat sich dieses Marktsegment in Deutschland breit etabliert. Hierbei handelt es sich um eine Wohnform, bei denen altengerechte Wohnungen mit professionellen Dienstleistungen kombiniert werden. Die Begrifflichkeiten (teilweise auch Seniorenresidenz u.Ä.) sind nicht klar voneinander abgegrenzt. Da die Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ auch für Wohnangebote für Menschen mit Behinderung gilt, hat empirica in Deutschland Mitte der 1990er Jahre zwecks Abgrenzung die Bezeichnung „Wohnen mit Service“ bzw. „Service-Wohnen“ eingeführt. Beim Service-Wohnen lebt jeder Haushalt in einer Wohnanlage in seiner eigenen Wohnung, unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter. Die Größe variiert stark zwischen rund 20 und bis zu mehreren hundert Wohnungen. Der Haushalt organisiert seinen Alltag, zumindest bei Einzug, mehr oder weniger allein. Durch eine entsprechende Gestaltung der Wohnung/des Wohnumfeldes (z.B. Barrierefreiheit) wird möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung getragen.

Dienstleistungen (bis hin zur Pflege) können nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Die personelle Präsenz von Dienstleistern variiert dabei je nach Konzept von einer stundenweisen Besetzung bis hin zu full-service auf Hotelstandard rund um die Uhr. Viele Wohnanlagen erheben neben der Kaltmiete eine monatliche Grundpauschale (üblicherweise zwischen rund 30 und 200 Euro) für das Vorhalten der Dienstleistungen. Je höher die Sicherheit im Bedarfsfall (nach Möglichkeit Erreichbarkeit von Personal 24/7) umso höher ist meist die Akzeptanz.

Auf der Homepage der Stadt Gütersloh<sup>17</sup> und beim Pflegeportal des Kreises Gütersloh<sup>18</sup> sind unter der Rubrik Betreutes Wohnen zwar mehrere Angebote in der Stadt Gütersloh aufgezeigt. Allerdings handelt es sich in den wenigsten Fällen um Anlagen des Betreuten Wohnens, sondern häufiger um „Hausmeister-Modelle“ (Alten- oder Seniorenwohnungen mit Hausmeisterservice) und Betreutem Wohnen mit Ansprechpartner, aber ohne eigenen sozialen/pflegerischen Dienst. Lediglich das Haus Domhof mit 27 Wohnungen in

<sup>17</sup> <https://www.pflegehilfe.org/guetersloh-betreutes-wohnen-seniorenresidenzen-seniorenwohnanlagen>

<sup>18</sup> <https://www.pflege-gt.de/wenn-es-zuhause-nicht-mehr-geht/betreutes-wohnen.html>

Gütersloh ist eine Anlage des Betreuten Wohnens, in der alle Angebote in der Einrichtung vorhanden sind.

Angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels mit einer deutlichen Zunahme älterer Menschen in der Stadt Gütersloh wird der Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten, d.h. auch dem Betreuten Wohnen zunehmen.

### **Eigentumsorientierte Baugemeinschaften/ Baugruppen**

Bei eigentumsorientierten Baugemeinschaften/ Baugruppen schließen sich mehrere private Bauherren zusammen und entwickeln gemeinsam ein Grundstück (Wohnungseigentümergeinschaft WEG). Meist erfolgt dies mittlerweile mithilfe einer professionellen Steuerung der Gruppe (v.a. durch Architekten). Die Baugemeinschaften erwerben die Grundstücke zu Marktpreisen oder aber mittels Konzeptvergaben vergünstigt, dann jedoch mit Auflagen verbunden (z. B. Berlin). Ob bzw. in welchem Umfang das Objekt über Gemeinschaftsflächen verfügt, entscheidet die Gruppe entsprechend ihrer Präferenzen und unter Kostengesichtspunkten. Baugruppen treten sowohl eingestreut als „reguläre“ Grundstückserwerber auf als auch behördlich unterstützt und in größerer Anzahl, beispielsweise im Zuge ganzer Quartiersentwicklungen (z.B. Freiburg, Hamburg, Tübingen). Hintergrund ist die Erfahrung, dass Baugemeinschaften oftmals eine erfolgreiche Quartiersentwicklung befördern, da sie sich in hohem Maße mit ihrem Wohnobjekt und Wohnumfeld identifizieren und nicht selten durch nachbarschaftliche Aktivitäten zu einer stabilen Nachbarschaft beitragen.

Bislang gibt es in der Stadt Gütersloh keine eigentumsorientierte Baugruppe. Erfahrungsgemäß ist das aber kein Ausdruck einer fehlenden Nachfrage, da die Initiierung von Baugruppen einen längeren Prozess und die Vernetzung von möglichen Interessenten erfordern. Es gilt, die latente Nachfrage zu wecken. Im Rahmen der Entwicklung des Mansergh Quartiers ist eine frühzeitige Information, dass dort auch Baugruppen entstehen sollen, wichtig sowie eine professionelle Begleitung von Baugruppen.

### **Mietorientierte gemeinschaftliche Wohnformen / Genossenschaften**

Bei mietorientierten gemeinschaftlichen Wohnformen (Mietergruppen) wohnen in einem oder mehreren benachbarten Gebäuden mehrere Haushalte als Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaft. Die Projektgrößen sind unterschiedlich, sind zumeist aber nicht größer als 50 Wohneinheiten. Es gibt aber auch Ausnahmen mit mehreren hundert Wohnungen. Mietergruppen sind unterschiedlich organisiert:

- Ein Bestandshalter/Investor (das kann ein Wohnungsunternehmen aber auch eine Stiftung sein) errichtet ein Objekt mit Mietwohnungen. Entweder hat sich die Gruppe (oder Teile hiervon) bereits vor Einzug gebildet und ist an der Planung beteiligt oder aber dies erfolgt im Zuge der Vermietung.
- Auch Wohnprojekte von neu gegründeten Genossenschaften zählen zu den mietorientierten gemeinschaftlichen Wohnformen. Die 1998 gegründete Wohnsinn

Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG bspw. hat in Darmstadt bereits drei Projekte realisiert (mit 34 bis 43 Wohnungen), ein weiteres ist in Planung.<sup>19</sup> Die größte genossenschaftliche Mietergruppe in Deutschland bildet der 2018 fertiggestellte „Möckernkiez“ in Berlin-Kreuzberg mit 470 Wohnungen.<sup>20</sup>

- Eine Sonderform ist das bundesweit tätige Mietshäuser Syndikat.<sup>21</sup> Dabei handelt es sich nicht um eine Genossenschaft, sondern im Ergebnis entsteht durch die Beteiligung des bundesweit tätigen Syndikats an einzelnen Haus-GmbHs ein Verbund selbstorganisierter Hausprojekte. In der Stadt Bielefeld gibt es z.B. seit 2014 das Projekt f.i.o.s.s.e., das im Mietshäuser Syndikat organisiert ist.<sup>22</sup>

Neben Wohnflächen umfassen gemeinschaftliche Projekte immer auch Gemeinschaftsflächen (z.B. Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Gästewohnung, Dachterrasse, Garten). In größeren gemeinschaftlichen Wohnprojekten (z.B. Möckernkiez, Berlin, mit knapp 500 Wohnungen, Hunziker-Areal, Zürich, mit rund 400 Wohnungen, Zwicky-Süd, Zürich, mit rund 130 Wohnungen) liegt der Anteil der in den Gebäuden liegenden Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsräume) im Bereich von rund 1 bis maximal 2 % an der Gesamtfläche. In kleineren Projekten liegen die Anteile auch über 3 %.<sup>23</sup>

In der Stadt Gütersloh gibt es eine Initiative im Rahmen des Vereins Kobel, die ein generationenübergreifendes Wohnprojekt vorsieht.<sup>24</sup>

## Clusterwohnen

Clusterwohnen ist eine neue Form des städtischen Wohnens. Teilweise wird Clusterwohnen auch als eine Form von Co-Living oder Co-Housing bezeichnet. Es handelt sich um große Wohnungen in der Größe von etwa 200 bis 400 m<sup>2</sup> für zehn bis 20 Personen. Appartements werden mit Gemeinschaftsräumen kombiniert. Jeder Bewohner verfügt über ein Appartement (meist individueller Mietvertrag), bei dem es neben einem (teilweise auch zwei) Zimmer(n) auch Bad und Kochnische gibt. Darüber hinaus gibt es größere Gemeinschaftsbereiche wie z. B. große Gemeinschaftsküchen und große Aufenthaltsräume. Die großen Aufenthaltsräume haben verschiedene Funktionen. Es gibt Räume, die gemeinsam als Wohnraum genutzt werden. Es gibt aber auch größere Gemeinschaftsräume, die für verschiedene Arten von Veranstaltungen genutzt werden, zum Beispiel für kulturelle Veranstaltungen (nicht nur für die Bewohner des Hauses).

In der Regel führen die Bewohner einen gemeinsamen Haushalt, zum Teil stellen sie auch eine professionelle Kochkraft ein. Aufgrund des hohen Gemeinschaftscharakters handelt es sich um ein Nischenprodukt. Die nachfragenden Haushalte reichen von jung bis älter und von Singles über Paare, Alleinerziehende bis hin zu Familien. Allerdings sind Nachfrager ab einem Einzugsalter von etwa 60 Jahren deutlich seltener.

---

<sup>19</sup> <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/>

<sup>20</sup> [www.moeckernkiez.de](http://www.moeckernkiez.de)

<sup>21</sup> <https://www.syndikat.org/>

<sup>22</sup> <https://wohnprojekt-flosse.de/>

<sup>23</sup> Dürr, S. et al. (2021): Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen (BBSR-Online-Publikation 5/2021)

<sup>24</sup> <https://www.kobelverein.de/willkommen-beim-verein-kobel-in-guetersloh/ideen-und-konzept/>



Im Gegensatz zur Schweiz beispielsweise, wo es bereits zahlreiche realisierte Clusterwohnungen gibt, handelt es sich in Deutschland bislang um wenige Ausnahmen in Großstädten (Berlin, München, Hamburg, Köln, Münster).<sup>25</sup>

In der Stadt Gütersloh gibt es bislang kein Cluster-Wohnen und vermutlich auch keinen nennenswerten Bedarf für ein eigenständiges spezielles Wohnangebot. Daher sollten Cluster-Wohnungen im Rahmen anderer zielgruppen-spezifischer Wohnprojekte realisiert werden.

### **Co-Living als kommerzielle Betreiberimmobilien**

In den letzten Jahren sind zudem gemeinschaftliche Wohnformen als höherwertige Betreiberimmobilien entstanden. Verschiedene Anbieter (z.B. Medici-Living, Habyt, rent24, Happy Pigeons, Homefully) bieten meist eine Mischform aus Wohnen und Arbeitsräumen in attraktiven zentralen Lagen deutscher Großstädte. Hauptzielgruppe sind sog. Young Professionals und andere junge Menschen, die dort temporär oder auch längerfristig wohnen. Neben den möblierten WG-Zimmern gibt es umfangreiche Küchen- und Gemeinschaftsräume (z.B. Wohnzimmer, Fitnessbereiche, Work-Spaces), eine Eingangslobby, Außenbereiche uvm. Der Betreiber stellt ein Digitalpaket sowie Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Wäschereinigung etc. bereit. Je nach Objekt variieren die Preise, sie liegen aber in der Regel im gehobenen Bereich.

Für Co-Living als Betreiberimmobilie besteht in der Stadt Gütersloh kein Bedarf, da die Zielgruppe aufgrund der Größe der Stadt zu gering ist.

### **Junges Wohnen für Studierende und Auszubildende**

In zahlreichen Städten in Deutschland gibt es Wohnprojekte für junge Menschen, mit denen Studierende und Auszubildende angesprochen werden. Es handelt sich um unterschiedliche Wohnformen, die realisiert werden. Die Spanne reicht von herkömmlichen kleinen Apartments (die sich z.B. im Bestand von Wohnungsgenossenschaften befinden und speziell an junge Menschen adressiert sind) über Renditeorientierte Betreiberimmobilien (Studierenden- und Mikroapartments) bis hin zu Wohnheimen (u.a. von Studierendenwerken). Spezifische Wohnangebote für Studierende sind in allen Hochschulstädten in Deutschland zu finden. Renditeorientierte Studierenden- und Mikroapartmentsanlagen gibt es aber insbesondere in den größeren Hochschulstandorten (in Ostwestfalen v.a. in Bielefeld und in Paderborn). In Hochschulstädten mit weniger als 3.000 Studierenden sind sie selten. In zunehmendem Maß haben sich in deutschen Städten Wohnprojekte für Auszubildende etabliert. Im Vergleich mit dem Wohnen für Studierende ist das jedoch noch eine Nische. Insbesondere in stark angespannten Wohnungsmärkten wie Frankfurt/Main, Hamburg oder München wurden in den letzten Jahren Projekte für Auszubildende realisiert, gerade weil in diesen Städten der Wohnungsmarkt für junge Menschen auch ein Engpass aus Sicht der ansässigen Unternehmen ist.

---

<sup>25</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2020): Cluster-Wohnungen - Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung (Forschung für die Praxis, Band 22)

In der Stadt Gütersloh gibt es kein spezifisches Wohnungsangebot für junge Menschen, obwohl die Fachhochschule Bielefeld einen Standort mit knapp 1.000 Studierenden in Gütersloh hat und die Gütersloher Unternehmen regelmäßig ausbilden. Nach der Pendlerrechnung, die auf Daten der Bundesagentur für Arbeit basiert, pendeln täglich knapp 2.600 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Auszubildende an ihren Arbeitsplatz in der Stadt Gütersloh.<sup>26</sup> Mit dem im Rahmen der Ansiedlung der Fachhochschule Bielefeld im Mansergh Quartier absehbaren Wachstum der Studierendenzahl wird auch der Bedarf für ein entsprechendes Wohnangebot deutlich. Auch bei den Auszubildenden lässt sich ein Wohnbedarf in Gütersloh erkennen. Das Bündis.Azubi.Wohnen setzt sich seit 2018 für die Errichtung eines Azubi-Wohnheims in Gütersloh ein.<sup>27</sup>

## Tiny Houses

Tiny Houses sind i.d.R. Holzhäuser mit Wohnflächen von 25 bis unter 80 m<sup>2</sup>. Sie sollen einen Beitrag leisten zum flächensparenden Wohnen. Bislang gibt es in Deutschland noch nicht viele realisierte Tiny House-Projekte. Eines der größten Projekte in Deutschland ist das privat initiierte Tiny House Village in Mehlmeisel im Fichtelgebirge. Ursprünglich geplant waren über 30 Tiny Houses. Bislang wurde jedoch kaum mehr als die Hälfte der Häuser errichtet. Zudem wurde dieses Jahr die Eingangshürde, d.h. das Bewerbungsverfahren für einen Platz für die Aufstellung, vereinfacht. Das sind Anzeichen für die mengenmäßig begrenzte Nachfrage nach diesem sehr speziellen Nischenprodukt in einer ländlichen Region. Im großstädtischen Kontext ist die Nachfrage größer. Das zeigt das vom städtischen Wohnungsunternehmen hanova in Hannover realisierte Projekt mit vier Häusern im sehr begehrten zentralen Stadtteil Linden-Süd (28 m<sup>2</sup>, 490 Euro nettokalt im Monat). Die Nachfrage war hoch, so dass die hanova ein zweites Projekt plant. Tiny houses werden von der hanova aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs im Rahmen von Nachverdichtungen als Möglichkeit Wohnraum zu schaffen angesehen.<sup>28</sup> Im Kreis Gütersloh sollen in Harsewinkel sechs Tiny Houses entstehen. In der Stadt Gütersloh wurde das Thema auf Antrag einer Ratsfraktion im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien diskutiert. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob in geeigneten Bebauungsplänen einige Standorte für Tiny Houses ausgewiesen werden können.<sup>29</sup>

Die Ausführungen verdeutlichen, dass der Bedarf für Tiny Houses außerhalb von Großstädten gering ist. In Großstädten mit Wohnraummangel können Tiny Houses allenfalls einen marginalen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten, da ihre Realisierung in erster Linie im Rahmen von Nachverdichtungen (z.B. Hinterhöfe) Sinn macht. Das Beispiel aus Hannover zeigt zudem, dass Tiny Houses zur Miete nicht günstig sind. Darüber hinaus ist der Beitrag von Tiny Houses zum flächensparenden Wohnen zu hinterfragen, wenn es um die Realisierung von Tiny House Siedlungen auf Flächen geht, die auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet sind.

---

<sup>26</sup> Bundesagentur für Arbeit (30.6.2021: 1.592 Einpendler und 1.049 innerörtliche Pendler)

<sup>27</sup> [https://www.nw.de/lokal/kreis\\_guetersloh/guetersloh/23015988\\_Neues-Wohnheim-gegen-Wohnungsnot-in-Guetersloh-geplant.html](https://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/23015988_Neues-Wohnheim-gegen-Wohnungsnot-in-Guetersloh-geplant.html)

<sup>28</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/tiny-house-siedlung-hannover-63556>

<sup>29</sup> [https://ratsinfo.guetersloh.de/vorgang/?\\_\\_=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXwRuJtluh1q-raY2tOAXfs](https://ratsinfo.guetersloh.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXwRuJtluh1q-raY2tOAXfs)

## Inklusives Wohnen

Erklärtes Ziel des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) ist eine verstärkte Inklusion von Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen, auch beim Wohnen. Ein Maßstab für eine gesteigerte Inklusion die Ambulantisierungsrate, die den Anteil ambulant versorgter an allen Leistungsbeziehenden Menschen mit Beeinträchtigung beziffert (Unterstützung der Eingliederungshilfe zum Wohnen). In NRW stieg die Ambulantisierungsrate von 53 % im Jahr 2012 auf 62 % in 2018. Im Bereich des für Gütersloh zuständigen Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) lag die Rate 2018 unter dem NRW-Durchschnitt.<sup>30</sup> In diesem Kontext spielen inklusive Wohnprojekte eine Rolle. Seit 2020 gibt es nach dem BTHG keine Unterscheidung mehr zwischen stationären und ambulanten Wohnformen. Für die früheren „stationären Einrichtungen“ hat der Bundesgesetzgeber im Sozialhilferecht aber einen neuen Begriff eingeführt: „Besondere Wohnform“.<sup>31</sup>

Da viele der besonderen Wohnformen mit Mitteln der Landeswohnraumförderung realisiert werden, gelten bestimmte Vorschriften hierfür. Diese ergeben sich aus den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW.<sup>32</sup>

- Gruppenwohnungen (Ziffer 3 der Wohnraumbestimmungen) sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Gruppenwohnungen müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen..
- Gefördert wird Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (Ziffer 7 der Wohnraumbestimmungen). Die Grundstücke und Gebäude sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten. Jede Einrichtung darf höchstens 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein.

Inklusive Wohnprojekte gibt es sowohl in Großstädten als auch „auf dem Land“. In professionell aufgestellten inklusiven Wohnprojekten werden behinderte Menschen hauptverantwortlich von pädagogischen und pflegerischen Fachkräften unterstützt, die die

---

<sup>30</sup> Ministerium für Arbeit, Gesundheit, Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Teilhabebericht Nordrhein-Westfalen. Bericht zur Lebenssituation von Menschen mit Beeinträchtigungen und zum Stand der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention ([https://www.mags.nrw/sites/default/files/asset/document/teilhabebericht\\_2020\\_nrw\\_barrierefrei.pdf](https://www.mags.nrw/sites/default/files/asset/document/teilhabebericht_2020_nrw_barrierefrei.pdf))

<sup>31</sup> <https://www.bthg2020.lwl.org/de/alle-fragen-zum-bthg/frage-003/>

<sup>32</sup> <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungen-wfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>

Wohnprojekte begleiten und die Inklusion in Haus- und Hofgemeinschaften fördern. Häufig übernehmen etablierte Träger der Behindertenhilfe die Rolle des Betreuungsanbieters in inklusiven Wohnformen.<sup>33</sup>

Im Rahmen des vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe initiierten Programms für selbstständiges, technikerunterstütztes Wohnen im Quartier (SeWo-Programm) werden verschiedene inklusive Wohnprojekte realisiert. Zumeist haben diese Projekte 10 bis 20 WE. Die Gebäude werden von der Selbstständiges Wohnen gGmbH (SeWo) gebaut.<sup>34</sup> In den Projekten werden unterschiedliche Zielgruppen aus der Gruppe der Menschen mit Behinderung adressiert. Inklusive Wohnprojekte werden in aller Regel nicht durch Wohnungsunternehmen, Bauträger oder Projektentwickler initiiert, sondern durch die jeweils örtlich verankerten spezifischen Institutionen (u.a. Lebenshilfe, Caritas, Diakonie) oder durch eine Gruppe engagierter Betroffener (darunter oft die Eltern behinderter Menschen).

Die wertkreis Gütersloh gGmbH realisiert zusammen mit der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, einer Bestandshalterin aus der Region, das Projekt Chameleon in Verl. Die KHW errichtet einen Neubau mit zwei Wohngruppen im Erdgeschoss, einem ambulant betreuten Wohnen im 1. Obergeschoss und 16 weiteren geförderten Wohnungen im Gebäude. Die wertkreis Gütersloh gGmbH wird die Einrichtung betreiben. Zudem revitalisiert die KHW 43 Wohnungen aus den 1970/80er Jahren in den benachbarten Gebäuden.

In der Stadt Gütersloh gibt es bislang kein inklusives Wohnprojekt. Die wertkreis Gütersloh gGmbH ist ein soziales Dienstleistungsunternehmen, das in der Region Gütersloh auch Wohnangebote für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stellt. In der Stadt Gütersloh gibt es z.B. mehrere Wohnstätten der wertkreis Gütersloh gGmbH. Aktuell plant das Unternehmen ein inklusives Wohnprojekt in der Stadt Gütersloh (Straße „Im Heidkamp“). Geplant sind 56 Wohnungen für intensiv und ambulant zu betreuende Menschen mit Behinderung sowie für Menschen ohne Behinderung. Darüber hinaus ist ein Multifunktionsgebäude vorgesehen, in dem Arbeits- und Fortbildungsbereiche untergebracht werden sollen.

Im Unterschied zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs im Rahmen von Wohnungsnachfrageprognosen ist eine Quantifizierung des Wohnraumbedarfs für Menschen mit Behinderung kaum möglich. Ein zunehmender Bedarf lässt sich aus der UN-Behindertenrechtskonvention und dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) ableiten. Aus der Wohnungsmarktperspektive bedeutet das, dass Menschen mit Behinderung in stärkerem Maß im „normalen“ Wohnungsbestand und verteilter wohnen. Je nach Betroffenheit sind dem jedoch gewissen Grenzen gesetzt. Menschen mit Behinderung, die ein hohes Maß an Unterstützung benötigen, werden auch weiterhin stationär untergebracht werden müssen.

Nach Aussage des LWL besteht im Kreis und in der Stadt Gütersloh Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung. Das zeigt sich auch darin, dass verschiedene Leistungserbringer Wohnraum für Menschen mit Behinderung im Kreis Gütersloh suchen.

---

<sup>33</sup> <https://www.wohsinn.org/inklusive-wohnen-erklart/fuer-investoren-vermieter-und-wohnraumanbieter>

<sup>34</sup> <https://www.ideenschmiede-inklusive-wohnen.lwl.org/>

### 2.4.3 Erschwinglichkeitsanalyse: Wer kann sich was leisten?

Die Wohnkosten von Haushalten werden in der Regel aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen finanziert. Das gilt auch für einkommensschwächere Haushalte.<sup>35</sup> Entscheidend für die Wohnraumschwinglichkeit umziehender Haushalte ist es, welcher Anteil des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens als Wohnkaufkraft zur Verfügung steht. empirica geht für diese normative Betrachtung (was ist eine maximal angemessene Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil der Wohnkosten im Bezug zum Einkommen) von einer Betrachtung des Residualeinkommens aus. Das heißt, welches Einkommen steht den Haushalten nach Abzug des Existenzminimums für Wohnausgaben zur Verfügung. Als Orientierungswert unterstellt empirica für das Existenzminimum den Regelsatz beim Arbeitslosengeld II (Stand Januar 2022).<sup>36</sup> Auf der Angebotsseite wird das Wohnungsangebot (Mietangebote) nach Haushaltstypen differenziert betrachtet und unterschiedliche Wohnungsgrößen (Wohnbedarfe<sup>37</sup>) berücksichtigt:

- Single: 1 Zimmer (eine Person; Wohnung mit einem Zimmer, max. Wohnfläche 47 m<sup>2</sup>)
- Paare ohne Kinder (zwei Personen; Wohnung mit zwei Zimmern, max. Wohnfläche 62 m<sup>2</sup>)
- alleinerziehende mit einem Kind (zwei Personen; Wohnung mit zwei Zimmern, max. Wohnfläche 62 m<sup>2</sup>)
- Paare mit einem Kind oder Alleinerziehende mit zwei Kindern (Drei Personen; Wohnung mit drei Zimmern; Wohnfläche max. 77 m<sup>2</sup>)
- Paare mit zwei Kindern (Vier Personen; Wohnung mit vier Zimmern; Wohnfläche max. 92 m<sup>2</sup>)

Durch die Gegenüberstellung von Residualeinkommen differenziert nach den Haushaltstypen und der auf dem Markt angebotenen Wohnungen differenziert nach Preisen<sup>38</sup>, kann die Wohnraumschwinglichkeit für unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Gütersloh ermittelt werden. Als normative Untergrenze für eine angemessene Erschwinglichkeit von Wohnraum geht empirica dabei von 20 % aus. Das bedeutet, dass die preiswertesten 20 % des Wohnungsangebotes in der Analyse berücksichtigt werden. Dieser Wert orientiert sich an den langjährigen Erfahrungen im Umgang mit vergleichbaren Kennziffern im Rahmen der Ermittlung von Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft.<sup>39</sup>

Ist unter den genannten Rahmenbedingungen die Wohnung in der angemessenen Größe (nach Abzug des Existenzminimums) nicht erreicht, beschreiben wir den entsprechenden

<sup>35</sup> Wohngeldleistungen sind bereits in der Einkommensbetrachtung enthalten und führen daher nicht zu einer Reduzierung der ermittelten Wohnkostenbelastung. In Einzelfällen könnten künftige Umzüge zu weiteren Wohngeldansprüchen bzw. -leistungen führen, die gegenüber dieser Modellbetrachtung ggf. zu einer leicht verringerten Wohnkostenbelastung führen könnten.

<sup>36</sup> z. B. Alleinstehende Person 449 € (ab 2022), volljähriger Partner zuzüglich 404 €, etc.

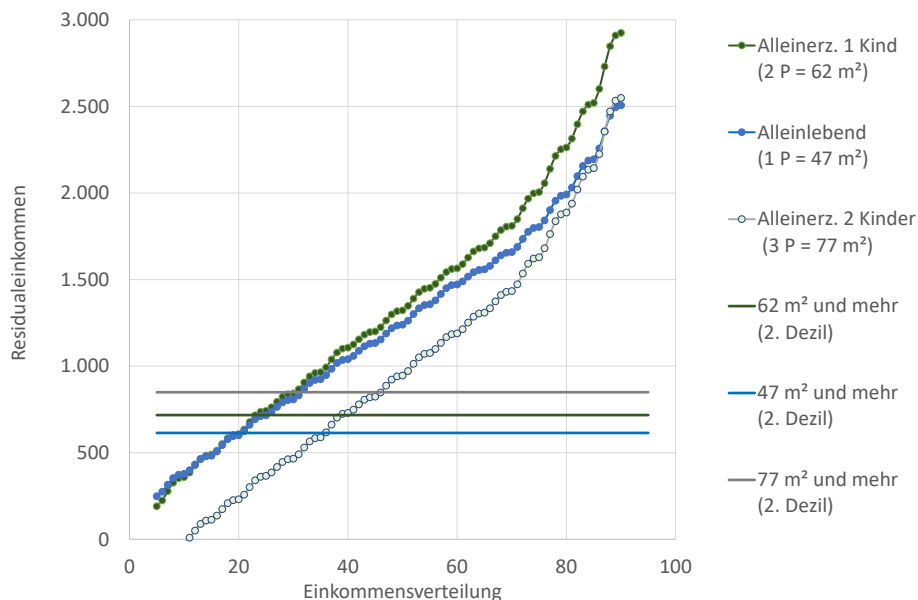
<sup>37</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2022): Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022; Wohnflächenobergrenzen; (Barrierefrei Nr. 4.2)

<sup>38</sup> Neben der (gesamten) Netto-Kalt-Miete werden noch Nebenkosten inkl. Warmwasser und Heizung in Höhe von 3,50 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt (also plus 3,50 Euro x maximaler Wohnungsbedarf)

<sup>39</sup> In der Regel liegen die Vergleichswerte bei etwa 30 % und unterschreiten selbst bei einer restriktiven Betrachtung nicht einen Wert von 20 %.

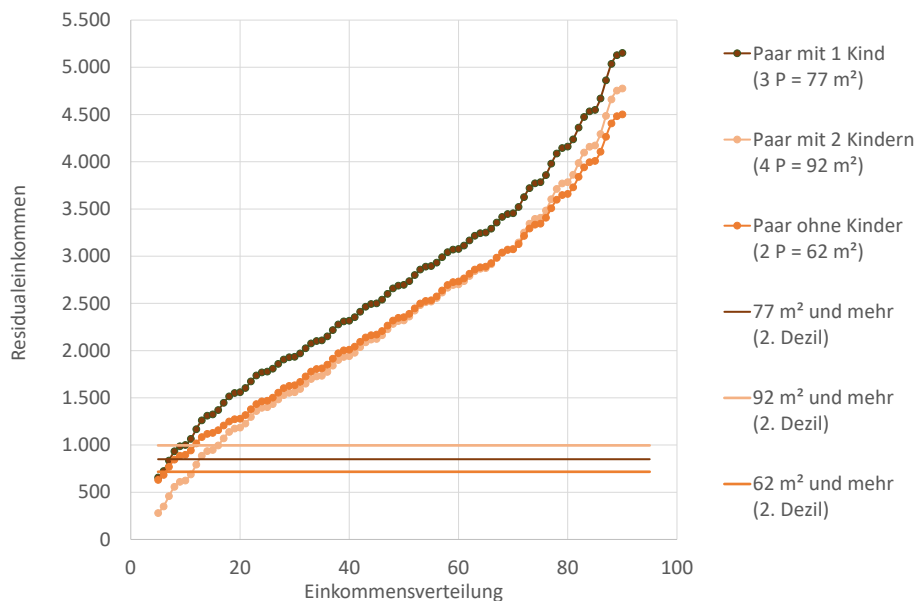
Anteil der Haushalte normativ als unterversorgt. D. h. diese Haushalte haben am Wohnungsmarkt aufgrund finanzieller Einschränkungen sehr geringe Zugangsmöglichkeiten.

**Abbildung 37: Wohnraumschwinglichkeit für Alleinerziehende und Singles in Gütersloh**



Quelle empirica Einkommensmodell (Basis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), : empirica regio (VALUE Marktdaten); Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> **empirica**

Nach diesen Berechnungen ist die relative Wohnraumversorgung für Alleinerziehende (rd. ein Viertel kann sich keine Wohnung leisten im Umzugsfall) und Singles (v.a. Ältere) sowie für kinderreiche Familien in Gütersloh am schlechtesten. Mit steigender Kinderzahl wächst das Armutsrisiko, wie auch andere Studien zeigen. Die relativ beste Versorgung in Gütersloh haben Paare ohne Kinder, wobei jüngere und mittelalte Haushalte besser dastehen als Ältere.

**Abbildung 38: Wohnraumschwinglichkeit für Paare mit und ohne Kinder in Gütersloh**

Quelle empirica Einkommensmodell (Basis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), : empirica regio (VALUE Marktdaten); Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> **empirica**

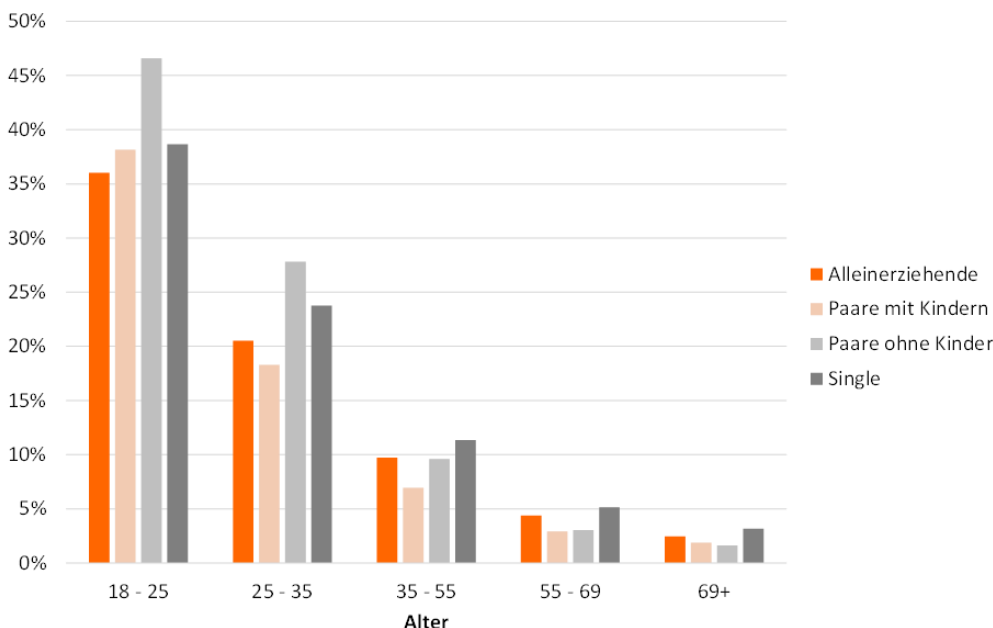
#### 2.4.4 Umzugs-Mobilität der Zielgruppen und ihre Neubaunachfrage

##### Der Blick von oben: Umzugshäufigkeiten und Umzugsmengen

Da nicht jeder der rund 49.000 Gütersloher Haushalte jedes Jahr umzieht und eine neue Wohnung nachfragt, entsteht die jährliche Wohnungsnachfrage nur durch einen Teil der Gütersloher Haushalte. Nach Sonderauswertungen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) schwanken die jährlichen Umzugshäufigkeiten in Deutschland zwischen den unterschiedlichen Haushaltstypen (vgl. Abbildung 39). Insbesondere das Alter von Haushalten spielt eine Rolle. Am häufigsten ziehen junge Haushalte um, am seltensten ältere Haushalte. Während fast jedes zweite Paar ohne Kinder im Alter von 18 bis unter 25 Jahren einmal im Jahr umzieht, sind es bei älteren Paaren ohne Kinder ab 69 Jahre gerade einmal 2 %. Zudem ziehen kleine Haushalte ohne Kinder (eine Person / zwei Personen) häufiger um als Haushalte mit Kindern (Paare mit Kinder / Alleinerziehende).

Basierend auf den dargestellten altersspezifischen Umzugswahrscheinlichkeiten ergeben sich für die Haushaltstypen in Gütersloh die in Abbildung 40 dargestellten jährlichen Umzugsanteile. Aufgrund der Altersabhängigkeit der Umzugshäufigkeiten verschiebt sich die jährliche Wohnungsnachfrage in Gütersloh zu den jungen Haushaltstypen, d.h. sie machen ein Großteil der jährlichen Wohnungsnachfrage in der Stadt aus. Singles machen an den jährlich umziehenden Haushalten in Gütersloh mit knapp der Hälfte den größten Anteil aus. Unter den Singles sind es jüngere Personen (rd. 56 %) und hier wiederum am häufigsten Personen im unteren Einkommensdrittel (rd. 51 %).

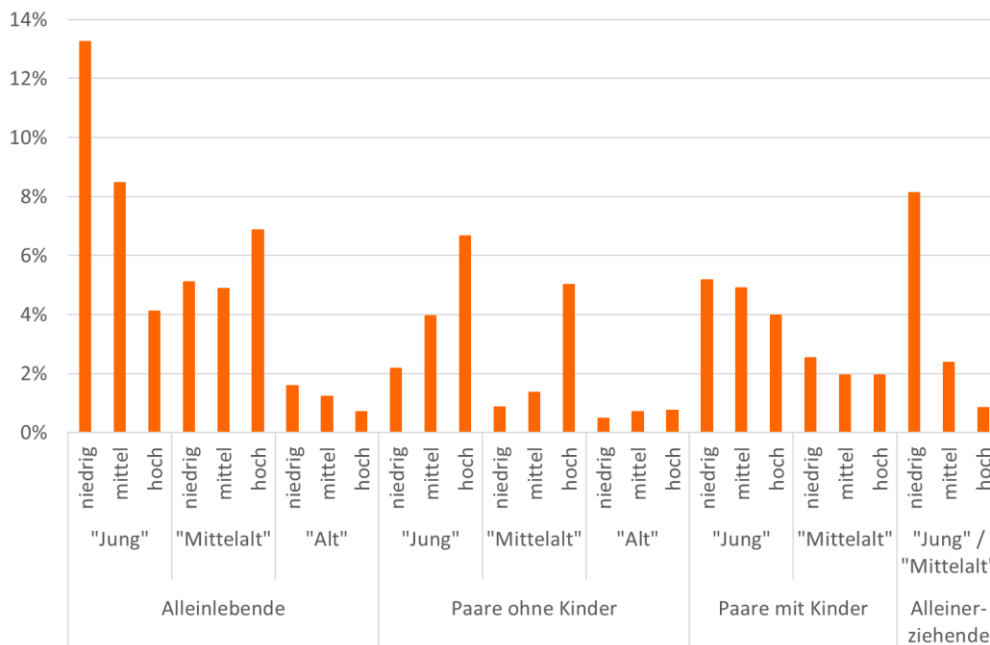
**Abbildung 39: Jährliche Umzugshäufigkeiten nach Haushaltstypen und Lebensphasen - Deutschland**



Quelle: Sonderauswertung SOEP

empirica

**Abbildung 40: Jährlich wohnungsnachfragende Haushalte nach Haushaltstypen, Altersstruktur und Einkommensstruktur in Gütersloh**



Quelle: Sonderauswertung SOEP, Stadt Gütersloh, eigene Berechnungen

empirica

Aus dem Umzugsgeschehen ergeben sich folgende zusammengefasste Anteile von Zielgruppen pro Jahr in Gütersloh:



- Singles: 40 bis 45 %
- Zweipersonenhaushalte: 20 bis 25 %
- Familien: 20 bis 25 %
- Alleinerziehende: 10 bis 15 %

### Zielgruppen-Mix in Gütersloher Neubauten

Basierend auf einer Sonderauswertung der Stadt Gütersloh zu der Frage, welche Altersgruppen in den Gütersloher Mehrfamilienhausneubau der letzten Jahre gezogen sind (Grundlage: 698 Wohnungen), und auf Annahmen zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen für bestimmte Zielgruppen ergibt sich folgender relativ ausgewogene Zielgruppen-Mix in der Gesamtstadt:

- Familien (inkl. Alleinerziehende): 20 – 25 %
- Junge Ein-/Zweipersonenhaushalte: 20 – 25 %
- Mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte: 30 – 35 %
- Ältere Ein-/Zweipersonenhaushalte: 20 – 25 %

## 2.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt Gütersloh

Die Analyse der Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 1) weist auf verschiedene Themen hin:

- Durch die aktuellen Krisen ist die kurz- und mittelfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland derzeit nur schwer zu prognostizieren. Zum einen ändern sich die Rahmenbedingungen, von Zinsentwicklung über Baukosten bis Material, Personal und möglicher Rezession in hoher Abhängigkeit von politischen Entscheidungen. Zum anderen ist noch nicht genau abzusehen, wie die Investoren, aber auch die Nachfrager reagieren.
- Die Phase des Bevölkerungswachstums in Deutschland ebbt ab und wird nur durch die Auslandszuwanderung noch kompensiert. Ungeachtet der aktuellen Zuwanderung in Folge des Ukraine-Krieges bedeutet das für den Wohnungsmarkt insgesamt aber auch für Gütersloh grundsätzlich eine nachlassende Nachfragedynamik. Einerseits steigt durch die Alterung der Bedarf nach altersgerechten Wohnangeboten in erheblichem Maße, andererseits bleibt der Wettbewerb der Städte um die jungen Generationen auch trotz der nachlassenden Anziehungskraft zumindest der größten und teuren Schwarmstädte bestehen.
- Aus der Perspektive des weiter fortschreitenden Klimawandels ergeben sich als Handlungsbedarfe für die Stadt Gütersloh, die Entwicklung energiesparender Wohnungsangebote (z.B. Bau, Betrieb/Ver-/Entsorgung, Unterhaltung, Wiederverwendung/Kreislaufwirtschaft, Lebenszyklusbetrachtung), eine gemischt genutzte Quartiersentwicklung (z.B. kurze Wege, Begünstigung klimaschonenden Mobilitätsverhaltens), eine Realisierung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel (durch die Gestaltung des Wohnumfelds durch grün-blaue Infrastrukturen, durch Dachbegrünung) sowie eine höhere Verdichtung im Rahmen des Wohnungsneubaus gegenüber der Vergangenheit.

Aus dem Mengengerüst des Neubaubedarfs (vgl. Kapitel 2.3) ergeben sich folgende Bedarfe:

- Die Schaffung von Rahmenbedingungen, die den Neubau von wenigstens rund 5.000 Wohneinheiten im Zeitraum bis 2035 ermöglichen.
- Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen, auch im Rahmen der Innenentwicklung (Baulücken, Brachen, Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken, Umnutzungen z.B. von Büro in Wohnen).
- Schaffung von Baurechten.

Die Analyse von Zielgruppen am Gütersloher Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 2.4.1, 2.4.2 und 2.4.4) weist auf zielgruppenspezifische Bedarfe hin:

- Das Gros der jährlichen Wohnungsnachfrage in Gütersloh wird durch junge und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte generiert.
  - Die Jüngeren dieser Gruppe fragen vor allem das Wohnen zur Miete nach.
  - Mit zunehmendem Alter wächst der Anteil der Haushalte, die Eigentumswohnungen nachfragen.
- Familien sind eine wichtige Nachfragegruppe am Gütersloher Wohnungsmarkt. Die im Vergleich der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente prozentual am stärksten gestiegenen Preise im Einfamilienhaussegment in Gütersloh (Bestand, Neubau, Bauplätze) deuten auf eine ausgeprägte Angebotsknappheit für Familien hin. Aufgrund der hohen Präferenz von Familien für die Qualitäten, die ein Einfamilienhaus bietet, bestehen folgende Handlungsbedarfe:
  - Schaffung von Neubauangeboten im Einfamilienhaussegment (Bauplätze, alle Typologien vom Reihnhaus über die Doppelhaushälfte bis zum freistehenden Einfamilienhaus).
  - Schaffung von Einfamilienhausqualitäten im Mehrfamilienhaussegment.
  - Eine weitere Forcierung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand. Das bedeutet auch, den potenziell ausziehenden älteren Haushalten altersgerechte (Neubau)Angebote zu machen.<sup>40</sup>
- Die Zahl der älteren Haushalte in der Stadt Gütersloh wird zunehmen. Auch wenn die meisten der älteren Haushalte in der Stadt Gütersloh auch zukünftig selten umziehen und in ihren bisherigen Wohnungen bzw. Häusern wohnen bleiben werden, wird der Anteil derjenigen steigen, die im Alter nochmals umziehen wollen. Hieraus resultieren folgende Handlungsbedarfe:
  - Neubau von altersgerechten barrierefreien Wohnungen für umzugsbereite ältere Haushalte.
  - Forcierung der altersgerechten Anpassung im Wohnungsbestand (Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser).

---

<sup>40</sup> [https://www.guetersloh.de/de-wAssets/docs/veroeffentlichungen/61\\_Einfamilienhausquartiere\\_im\\_Generationenwechsel-1.pdf](https://www.guetersloh.de/de-wAssets/docs/veroeffentlichungen/61_Einfamilienhausquartiere_im_Generationenwechsel-1.pdf)

- Eine verbesserte Versorgung älterer Haushalte auf der Quartiersebene, um ein möglichst langes Wohnen bleiben im angestammten Umfeld zu ermöglichen.
- Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage auch im Rahmen einer wachsenden Diversität. Das bedeutet neben den klassischen Wohnformen auch die stärkere Berücksichtigung von besonderen Wohnformen.

Die Analyse des geförderten Wohnungsbestandes in der Stadt Gütersloh und der Wohnraumschwinglichkeiten (vgl. Kapitel 2.2.1, 2.2.2, und 2.4.3) zeigen folgende Bedarfe:

- Alleinerziehende, Singles und (kinderreiche) Familien haben die im Zielgruppen-Vergleich geringste Wohnraumschwinglichkeit.
- Es besteht ein Bedarf an rund 1.150 zusätzlichen öffentlich geförderten mietpreisgebundenen Wohnungen in der Stadt Gütersloh bis zum Jahr 2035. Diese tragen wesentlich dazu bei, die aus der Bindung fallenden geförderten Wohnungen zu ersetzen. Da mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Großteil der zukünftig aus der Bindung fallenden Wohnungen in längerer Frist im preisgünstigen unteren Drittel verbleibt, tragen auch diese Wohnungen zur Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Haushalten in Gütersloh bei.

Die dargestellten Handlungsbedarfe bestätigen die in Handlungsleitfaden (2011) und aktualisierender Einschätzung (2017) getroffenen Handlungserfordernisse in Anbetracht der gegenwärtigen Verhältnisse und differenzieren diese weiter aus.

Die Gütersloher Wohnbaulandentwicklung beruht auf drei Säulen:

- Ausübung des kommunalen Baulandmanagements (KBM)
- Mobilisierung von ruhenden Flächen durch die direkte Ansprache der Eigentümer
- Regulierung der Art der Bebauung

Das im Rahmen der Diskussion zur Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik der Stadt Gütersloh im Jahr 2019 aufgestellte städtische Zielsystem zur Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abbildung 41) deckt die hier dargestellten Handlungsbedarfe ab und sollte auch weiterhin „Richtschnur“ in Gütersloh sein.

**Abbildung 41: Zielsystem der Stadt Gütersloh zur Wohnbaulandentwicklung**

Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>▪ Schaffung von durchmischten Quartieren</li> <li>▪ Entwicklung angemessener städtebaulicher Standards (Dichte, Freifläche)</li> <li>▪ Einflussnahme auf städtebauliche/architektonische Qualitäten</li> </ul>
Soziale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum</li> <li>▪ Versorgung breiter Bevölkerungsschichten</li> <li>▪ Verhinderung von Abwanderungstendenzen</li> <li>▪ Möglichkeit gemeinschaftliches Wohnen anzubieten</li> </ul>
Ökologische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ressourcenschonende und klimaschützende Entwicklung</li> <li>▪ Realisierung nachhaltigen Bauens</li> <li>▪ Anwendung der Artenschutzleitlinien der Stadt Gütersloh</li> <li>▪ angemessene Durchgrünung zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung</li> </ul>
Verkehrliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute verkehrliche Anbindung (intermodal)</li> <li>▪ Reduzierung Pendlerbewegungen</li> <li>▪ Klimafreundlicher Verkehr</li> </ul>
Fiskalische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden-, Kauf- und Mietpreise dämpfen</li> <li>▪ <i>Einsatz der die Bodenwertschöpfung entstehenden finanziellen Ressourcen zur Schaffung sozialer und öffentlicher Infrastruktur</i></li> <li>▪ Transparenz des Vermarktungsprozesses</li> <li>▪ Bodenvorratspolitik</li> </ul>
Operative Ziele der Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Priorisierung durch Auswahl der Entwicklungen mit günstigen Voraussetzungen und großem Wirkungskreis</li> <li>▪ Nachhaltiges Flächenmanagement</li> <li>▪ Monitoring der Wirksamkeit der Prozesse</li> <li>▪ Stetige Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung zur zeitgerechten Anpassung von Instrumentarien</li> </ul>

Quelle: Stadt Gütersloh

empirica

## TEIL 2: WOHNUNGSBAUKONZEPT FÜR DAS MANSERGH QUARTIER

Im Zuge des Gütersloher Konversionsprozesses wird die im Jahr 2019 von den britischen Streitkräften freigezogene ehemalige Nachrichtenkasernen „Mansergh Barracks“ an der Verler Straße südöstlich der Innenstadt zu einem urbanen, durchmischten Stadtquartier entwickelt. Aufbauend auf einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (I-SEK) „Mansergh Quartier“ (2018) wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb in Form einer Entwurfswerkstatt vor Ort durchgeführt (2019).

Der Siegerentwurf der Büros Studio Wessendorf und Studio RW (beide Berlin) sieht für das rund 38 ha große Areal eine kompakte bauliche Grundstruktur vor, die etwa 1.000 Wohneinheiten, Bildungseinrichtungen (Fachhochschulcampus und Innovationszentrum), gewerbliche Nutzflächen und soziale Einrichtungen wie auch Freizeitangebote in einem gestalterisch, verkehrlich, infrastrukturell und baulich innovativen und für Gütersloh wegweisenden Konzept vereint.

Der Wettbewerbsentwurf wird derzeit zum Rahmenplan qualifiziert. Der Vorentwurf des Rahmenplans wurde im September 2021 politisch beschlossen. Die Ergebnisse der darauffolgenden Bürger- und Behördenbeteiligung sowie des inhaltlich bereits integrierten Mobilitätskonzeptes wurden im Februar 2022 beschlossen. Die Überarbeitung des Rahmenplans soll im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden.

In zweiten Teil der vorliegenden Untersuchung, in dem ein Wohnbaukonzept für das Mansergh Quartier entwickelt wird, geht es um die Beantwortung folgender Fragen:

- Welche Standortqualitäten weist das Mansergh Quartier auf und was sind die Eckpunkte der Planung?
- Passt das Mansergh Quartier aufgrund seiner geplanten Größe mengenmäßig zum gesamtstädtischen Neubaubedarf?
- Welche Zielgruppen sollten in welcher Mischung im Mansergh Quartier berücksichtigt werden?
- Welche Wohnformen gehen mit den Bedarfen für die verschiedenen Zielgruppen einher?
- Wie sollte die räumliche Anordnung von Zielgruppen, Wohnformen und Entwicklungsmodellen aussehen und wie ist das mit dem städtebaulichen Entwurf zu integrieren?

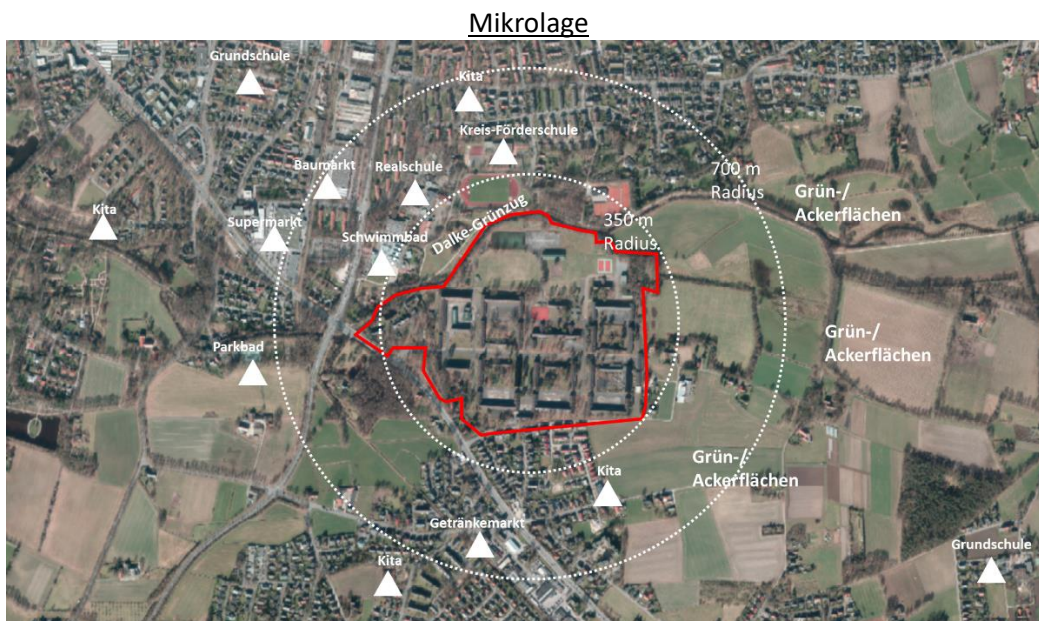
### 3. Das Mansergh-Quartier: Standort und Positionierung

#### 3.1 Lage in der Stadt und Erreichbarkeiten

In der Abbildung 42 ist die Lage des Mansergh Quartiers in der Gesamtstadt und in einer mikroperspektive dargestellt.



**Abbildung 42: Lage des Mansergh-Quartiers**



Quelle: eigene Darstellung (Karte: Stadt Gütersloh)

empirica

Der Standort des zukünftigen Mansergh Quartiers weist folgende für das Wohnungsbaukonzept relevante Eigenschaften auf:

- In regionaler Perspektive liegt das Mansergh Quartier rund 20 km südwestlich von Bielefeld. In der achtgrößten Stadt in NRW (rund 330.000 Einwohner) arbeiten derzeit (30.06.2021) knapp 164.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
- Das Mansergh Quartier liegt rund 2,5 km südöstlich der Gütersloher Innenstadt im Stadtteil Sundern. An die Innenstadt ist das Mansergh Quartier über die Verler Straße und die Friedrich-Ebert-Straße sowie die Carl-Bertelsmann-Straße angebunden.

- Aufgrund der Lage des Mansergh Quartier im östlichen Bereich der Stadt Gütersloh sind die großen Gütersloher Arbeitsplatzschwerpunkte (neben der Innenstadt) im Norden/Nordosten und Südosten der Stadt schnell erreichbar.
- Über die Verler Straße ist der Standort gut an die BAB 2 angebunden, die rund 2,3 km südöstlich entfernt liegt (Anschlussstelle Gütersloh).
- Derzeit ist der Standort über zwei Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden, die allerdings weiter entfernt liegen (Haltestelle „Die Welle“ im Stadtring Sundern in rund 650 Metern Distanz und Haltestelle „Hüssengarten“ in der Verler Straße in rund 750 Metern Entfernung). Im Rahmen der Entwicklung des Mansergh-Quartiers wird die Busanbindung verbessert und eine Buslinie mit drei Haltestellen durch das Mansergh Quartier geführt. Zudem ist die Reaktivierung der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE) mit einem Halt am neuen Bahnhof Sundern (rund 700 Meter) geplant.
- Derzeit ist das Areal der Mansergh Barracks unzureichend mit nutzbarer Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur für Kinder und Jugendliche ausgestattet. Mit dem in der Rahmenplanung vorgesehenen Standort für eine Kindertageseinrichtung ist davon auszugehen, dass diese Situation im Rahmen der Entwicklung des Mansergh Quartiers verbessert werden wird.
- Die Einkaufssituation am Standort des Mansergh Quartier ist aktuell suboptimal. Der nächste Supermarkt (Kaufland) liegt rund 750 Meter entfernt. Weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind in der Innenstadt sowie an den Gütersloher Fachmarktstandorten zu finden. Nach der Planung soll sich die Versorgungssituation verbessern. Im Mansergh Quartier sollen verschiedene Nahversorgungsangebote entstehen.
- Die Naherholungsqualität am Standort ist aktuell gut und wird sich mit Realisierung des Mansergh Quartiers verbessern. Der Dalke-Park und -Grünzug und die nördlich der Dalke gelegenen Sport- und Freizeitangebote sowie die im Mansergh Quartier geplanten Freiraumangebote qualifizieren das Mansergh Quartier als Wohnstandort im Grünen.

### 3.2 Eckpunkte und Leitlinien der Planung

Das Mansergh Quartier weist folgende Eckpunkte der Planung auf (vgl. Abbildung 43 und Abbildung 44):<sup>41</sup>

- 38 ha Grundstücksfläche
- Potenzial von knapp 184.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Mischung aus dem Erhalt repräsentativer Bestandsgebäude und Neubauten
- Mischung aus verschiedenen Nutzungen, die räumlich grob zugeordnet sind.
- Für Wohnen sind 56 % der Geschossfläche vorgesehen. Das entspricht rund 1.000 Wohneinheiten. Wohnen soll in Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

---

<sup>41</sup> ARGE Studio RW & Studio Wessendorf (2021): RAHMENPLAN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG MANSERGH QUARTIER GÜTERSLOH - Entwurfsfassung (Stand Vorentwurf): 14.6.2021

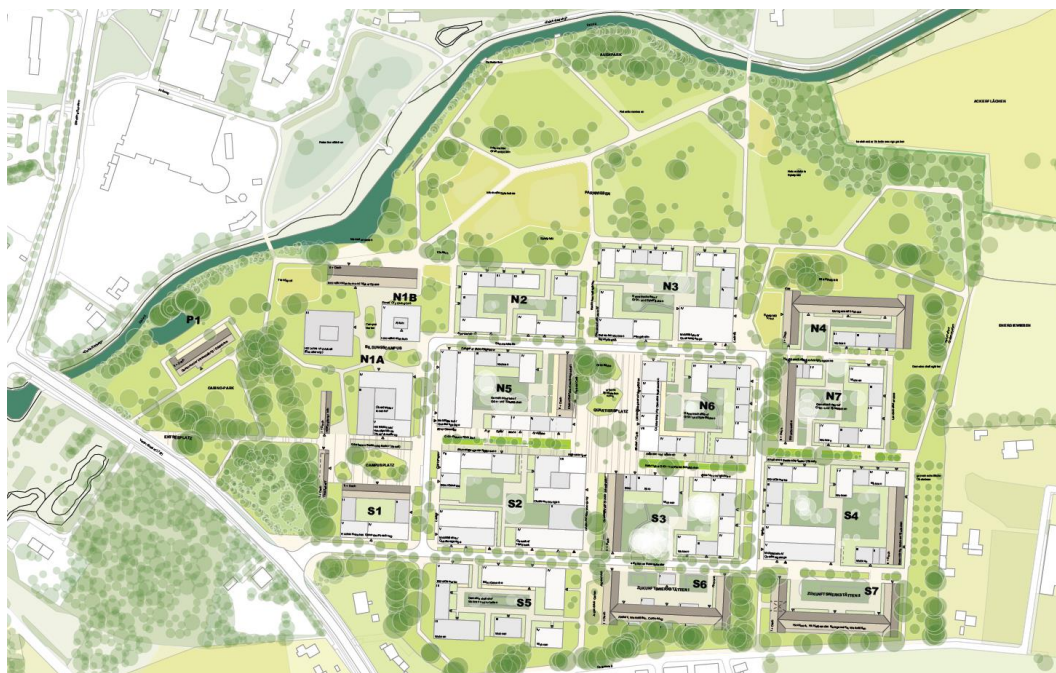
- Das geplante Wohnungsangebot im Mansergh Quartier soll vielfältig sein (Größe, Wohnform, Preis) und verschiedene Zielgruppen ansprechen (Singles, Familien, ältere und junge Bürger mit unterschiedlichen Einkommensniveaus).
- Die Zielsetzung für den geförderten Wohnungsbau im Mansergh Quartier sind 30% (300 WE).
- Als Nutzungen im Nicht-Wohnen-Segment sind u.a. 21 % der Geschossfläche für Büro, 8 % für die Fachhochschule und 8 % für die Alltagsversorgung und soziale Einrichtungen vorgesehen.
- Das Mansergh Quartier soll ein autoarmes Quartier werden mit einem kleinmaschigen Wegenetzwerk mit hohem Aufenthaltswert. Der Autoverkehr wird auf einem effizienten Erschließungsring gebündelt, der alle Baufelder und wichtige Funktionen erreichbar macht. An diesem Ring liegen vier Quartiersgaragen, in denen das Parken gebündelt wird. Dem ambitionierten Mobilitätskonzept entsprechend wird es verschiedene Mobilitätsangebote geben (car sharing, Lastenräder).
- Es ist Ziel, das Mansergh Quartier möglichst klimaneutral zu entwickeln. Um dieses zu unterstreichen, soll unter anderem dem zukunftsweisenden Umgang mit Energie ein besonderes Augenmerk gelten. Werden. Hierfür wurden technische Ver- und Entsorgungskonzepte sowie ein grün-blaues Infrastrukturkonzept erarbeitet.
- Der Rahmenplan sieht eine dreiphasige Entwicklung des Mansergh Quartier ab dem Jahr 2024 vor. Der Wohnungsbau findet in Phase 2 und in Phase 3 statt. Geplant ist ein achtjähriger Zeitraum für die Phasen 2 und 3. Im Schnitt bedeutet das 125 bis 130 WE pro Jahr, die im Mansergh Quartier realisiert bzw. fertiggestellt werden.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> ebd, S. 102



**Abbildung 43: Rahmenplan für das Mansergh Quartier (Stand: 15.8.2022)**



Quelle: Studio Wessendorf, Studio RW

empirica

**Abbildung 44: Mengengerüst des Rahmenplans für das Mansergh Quartier**

Nutzungskategorie	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Anteil der Geschossfläche
<b>PROGRAMM GESAMT</b>	<b>183.600</b>	<b>100 %</b>
<b>WOHNEN</b>	<b>102.500</b>	<b>56 %</b>
Wohnen	75.000	41 %
Besondere Wohnform	25.000	14 %
EG-Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradräume)	2.500	1 %
<b>NICHT-WOHNEN GESAMT</b>	<b>81.100</b>	<b>44 %</b>
<b>LERNEN</b>	<b>14.200</b>	<b>8 %</b>
Fachhochschule (Basis)	7.350	4 %
Fachhochschule (Erweiterung)	6.850	4 %
<b>ARBEITEN</b>	<b>52.600</b>	<b>29 %</b>
Büro	39.400	21 %
Gewerbe/ Handwerk	5.800	3 %
Kreativwirtschaft	7.400	4 %
<b>ALLTAGSVERSORGUNG &amp; SOZIALES</b>	<b>14.300</b>	<b>8 %</b>
<b>QUARTIERSGARAGEN</b>	<b>29.600</b>	<b>-</b>

Quelle: Studio Wessendorf, Studio RW

empirica

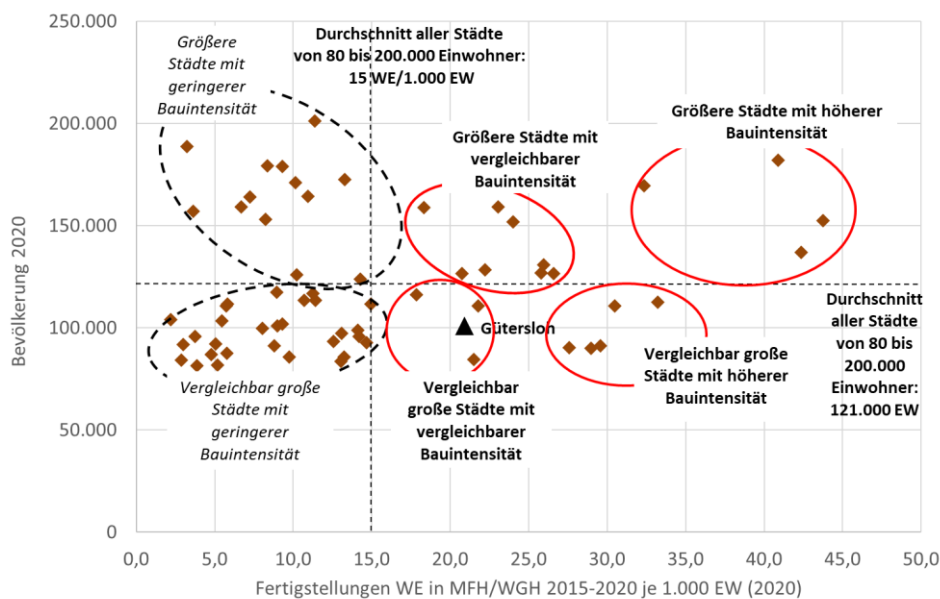
## 4. Neubauquartiere in Mittelstädten und kleinen Großstädten

In diesem Baustein werden größere Neubauquartiere in Städten analysiert, die eine ähnliche Bevölkerungszahl wie Gütersloh haben. Dieser Baustein soll Hinweise auf folgende Fragen geben: einerseits, ob das Mansergh Quartier mit geplanten 1.000 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau in den gesamtstädtischen Neubaubedarf passt, und, andererseits, welche Mischung von Zielgruppen, Wohnungsgrößen und Wohnformen realisiert werden.

### 4.1 Geschosswohnungsbau in Mittelstädten und kleinen Großstädten

Die Vergleichbarkeit wurde im Kontext des rund 100.000 Einwohner zählenden Güterslohs durch den Fokus auf große Mittelstädte und kleine Großstädte mit einer Einwohnerzahl zwischen rund 80.000 und rund 200.000 Personen sichergestellt. Die Vergleichbarkeit von Neubauquartieren wurde erreicht, in dem auf den Geschosswohnungsbau fokussiert wurde. Zur Auswahl und zur Differenzierung wurden in allen 63 Städten der genannten Größenordnung im ersten Schritt die Bauintensitäten im Mehrfamilienhausbau berechnet. Dabei wurden verschiedene Gruppen von Städten gebildet, entsprechend der Größe der Stadt und dem Niveau der Bauintensität (vgl. Abbildung 45).

**Abbildung 45: Geschosswohnungsbauintensität 2015 – 2020 in Städten mit 80.000 bis 200.000 Einwohnern**



Quelle: empirica regio, eigene Berechnung

empirica

Dann wurden die Städte weiter gefiltert:

- In der ersten Stufe wurden die Städte im Hinblick darauf gefiltert, dass sie eine vergleichbare wie oder eine höhere Bauintensität im Mehrfamilienhausbau als Gütersloh haben. Diese 21 Städte wurden im Weiteren sortiert im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit mit Gütersloh. Dabei wurden Städte aussortiert, die, einerseits eindeutige Schwarmstädte sind (sehr hohe Attraktivität der Stadt für junge

Menschen, wie z.B. Heidelberg, Regensburg, Tübingen und sich daher von Gütersloh unterscheiden) und, andererseits, in Metropolregionen im Umland großer Städte liegen (z.B. Offenbach/Main bei Frankfurt/Main). Im Ergebnis verblieben acht Städte.<sup>43</sup>

- Um den mengenmäßigen Suchfokus zu erweitern, wurden in der zweiten Stufe auch Städte betrachtet, die von der Größe vergleichbar mit Gütersloh sind oder aber größer, deren Bauintensitäten jedoch unter der von Gütersloh liegen. Dies waren weitere 17 Städte. Auch bei diesen wurden Schwarmstädte (z.B. Koblenz, Kassel) und Städte in Metropolregionen (z.B. Bergisch-Gladbach im Kölner Umland) rausgefiltert. In dieser Städte-Gruppe verblieben weitere neun Städte.<sup>44</sup>

## 4.2 Querschnittsauswertung: Mehrfamilienhaus-Neubauquartiere

In diesen 17 Städten wurden größere mehrfamilienhausgeprägte Neubauquartiere recherchiert, die entweder vor kurzem fertiggestellt wurden oder sich in der Realisierung befinden. In zehn Städten gibt es keine größeren Mehrfamilienhausprojekte. In sieben Städten konnten neun Projekte recherchiert werden (vgl. Abbildung 46). Die Querauswertung wichtiger Parameter zeigt folgendes Bild:

- Die Projektgrößen liegen zwischen 350 und annähernd 1.800 Wohneinheiten (WE)
- Die Projekte liegen in einer Distanz von 900 Metern bis 2,6 km von der Innenstadt entfernt. Die meisten sind 1 – 1,6 km entfernt.
- Aufgrund der zumeist geringen Distanz zur Innenstadt liegen viele Projekte in einem gewachsenen Wohnquartier umgeben von Mehrfamilienhäusern. Es gibt aber auch Neubauquartiere, „auf der grünen Wiese“ (Steimker Gärten in Wolfsburg) oder in einem durch gewerbliche Hafennutzung geprägten Umfeld (Neckarbogen in Heilbronn).
- In dem realisierten oder geplanten Fertigstellungszeitraum wurden bzw. sollen zumeist zwischen 80 und 140 Wohneinheiten (WE) pro Jahr fertig gestellt werden. Eine Ausnahme sind die Steimker Gärten (Wolfsburg) mit geplanten 210-220 WE pro Jahr.
- Gemessen an der gesamten Geschosswohnungsbautätigkeit in der Stadt (immer bezogen auf bereits in den Projekten fertig gestellte WE) liegt die Bandbreite der Marktanteile der einzelnen Projekte zwischen 18 und 50 % und zumeist zwischen 18 und 24 %. Ausnahmen sind die Steimker Gärten (Wolfsburg), die in den bisherigen Fertigstellungsjahren jede zweite in Wolfsburg gebaute Geschosswohnung ausmachte, sowie die Projekte Rheinufer Süd in Ludwigshafen und Liebenauer Feld in Worms (mit je 39 %).
- In den meisten Projekten gibt es Sonderwohnformen (für Senioren, Studierende, Baugruppen) und weitere Nutzungen neben dem Wohnen (Einzelhandel, Büros).

<sup>43</sup> Paderborn, Ingolstadt, Fürth, Heilbronn, Reutlingen, Erlangen, Gießen, Flensburg

<sup>44</sup> Ludwigshafen am Rhein, Mülheim an der Ruhr, Osnabrück, Pforzheim, Wolfsburg, Bremerhaven, Schwerin, Villingen-Schwenningen, Worms

**Abbildung 46: Größere Mehrfamilienhausneubauquartiere in Mittelstädten und kleinen Großstädten**

Stadt	Projekttitel	Wohnheiten (WE)	Anteil WE in MFH	Stand (Herbst 2022)	Geplanter/realisierter Fertigstellungszeitraum	Fertigstellungen/Jahr (geplanter/realisierter Entwicklungszeitraum)	Anteil Fertigstellungen WE in MFH i.d. Stadt bislang	Areal-Größe (ha, brutto)	Dichte (WE/ha brutto)	Anteil preisgebundener WE	Sonderwohnformen	Sonstige Nutzungen	Distanz zur Innenstadt	ÖPNV-Anbindung	Charakter der direkten Umgebung
<b>Erste Recherche-Stufe</b>															
Paderborn	Allan Brooke Quartier	800	93%	im Bau	ab 2024		noch nicht im Bau	18	44	30%	Baugruppen	Büros, Kita, belebte EG-Zonen, Kreativ- und Kulturquartier	1,2 km	1,2 km	gewachsenes Wohnquartier, Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
Ingolstadt	kein Quartier														
Fürth	kein Quartier														
Heilbronn	Neckarbogen	1500	100%	im Bau (ca. 400 WE fertig)	2016-2026	130-140 WE/Jahr	15-20%	25	60	20% (im 2. BA)	Baugruppen, Studentenapt., Senioren und Inklusionswohnungen, Haus für Familien in besonderen Lebensumständen	Bio-Lebensmittelmarkt, Coworking, Diakoniestation	0,9 km	Hauptbahnhof (Fußweg: 300-900 m)	gewerbliches Umfeld (Hafen), südlich angrenzend Hbf. Heilbronn
	Stadtquartier Südbahnhof	566	100%	fertig (seit 2021)	2016-2021	90-100 WE/Jahr	20-25%	6	103	50%	Inklusives Wohnen, betreute WE in Wohngruppen, Studierendenwohnheime	Kita, Ärztehaus, Einzelhandel, Büros, 67 Pflegeplätze	1,4 km	2 Busstops an den Rändern des Gebietes	gewachsenes Wohnquartier, Mehrfamilienhausbebauung
Reutlingen	Blue Village	350	98%	im Bau (167 WE fertig)	2020-2024	80-90 WE/Jahr	20-25%	3	117	k.A.	wird vollständig von Baugruppen realisiert	kleine Gewerbeeinheiten, Quartierscafé, Kindertagesstätte	1,0 km	Kein Busstop am Gebiet, nächster Stop 650 m Fußweg	gewachsenes Wohnquartier, Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
Erlangen	Jamin Park	650	100%	im Bau (179 WE fertig)	2019-2025	90-100 WE/Jahr	15-20%	Neubau im Rahmen eines Bestandsquartiers		25%	keine	Kita, Gemeinschaftsraum, Urban Gardening	2,2 km	Mehrere Busstops an den Rändern des Gebietes	gewachsenes Wohnquartier, Mehrfamilienhausbebauung
Gießen	kein Quartier														
Flensburg	kein Quartier														
<b>Zweite Recherche-Stufe</b>															
Ludwigshafen/Rhein	Rheinufer-Süd	969	100%	fertig	2008-2022	90-100 WE/Jahr	25-30%	9	108	keine preisgebundenen Wohnungen	Betreutes Wohnen	Büros, Öffentliche Einrichtungen, Kitas, Pflegeplätze	1,4 km	S-Bahnhof Mitte (Fußweg: 300-950 m) 3 Busstops im Gebiet	Lage am Rhein, Mehrfamilienhausbebauung, Büros, Dienstleistungen
Wolfsburg	Steimker Gärten	1.800	96%	im Bau (ca. 950 WE fertig)	2019-2027	200-210 WE/Jahr	45-50%	22	82	kein Anteil	Betreutes Wohnen	Seniorenresidenz (inkl. Tagespflege), Kita, Einzelhandel, Gewerbefläche	2,6 km	Busstop im Gebiet	Äcker, Wald, keine integrierte Lage
	Hellwinkelterrassen	750	100%	im Bau (ca. 400 WE fertig)	seit 2019	k.A.	15-20%	11	68	k.A.	Senioren-Pflege-WG	Dienstleistungen	1,6 km	Mehrere Busstops an den Rändern des Gebietes	gewachsenes Wohnquartier, Mehrfamilienhausbebauung
Worms	Liebenauer Feld	550	70-80%	fertig	2004-2021	20-30 WE/Jahr	35-40%	12	45	k.A.	Wohnformen für Senioren, Studierendenapartments	Büroflächen, Einzelhandel	1,4 km	Hauptbahnhof (Fußweg: 200-700 m), Busstop im Gebiet	gewachsenes Wohnquartier, Mehrfamilienhausbebauung
Mülheim a. d. Ruhr	kein Quartier														
Osnabrück	kein Quartier														
Pforzheim	kein Quartier														
Bremerhaven	kein Quartier														
Schwerin	kein Quartier														
Villingen-Schwenningen	kein Quartier														

Quelle: eigene Recherche

empirica

### 4.3 Vertiefte Analyse von zwei Projekten

In Ergänzung der im vorherigen Kapitel dargestellten Querschnittsauswertung von größeren Geschosswohnungsbauprojekten in deutschen Mittelstädten und kleinen Großstädten werden nachfolgend zwei Projekte vertieft analysiert. Zum einen das Projekt Steimker Gärten in Wolfsburg, das auch in der Querschnittsauswertung untersucht wurden. Zum anderen das Projekt Lagarde-Höfe, ein Konversionsvorhaben in der Stadt Bamberg, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl von unter 80.000 Personen nicht in der in Kapitel 4.2 dargestellten Analyse erfasst wurde.

#### 4.3.1 Steimker Gärten in Wolfsburg

##### Positionierung

- Neues Stadtquartier im Grünen.
- Breites Spektrum an hochwertigen Wohneinheiten, Geschäften des täglichen Bedarfs, zahlreichen Wasser- und Grünflächen sowie einen belebten Quartiersplatz.
- Kurze Wege ins Stadtzentrum und naturnahe Lage.
- Konzipiert für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur: für die ganz Kleinen, die Jungen und Junggebliebenen bis hin zu den Ältesten.

##### Lage in der Stadt

Die Steimker Gärten liegen 2,6 km südöstlich der Wolfsburger Innenstadt. Zum größten Arbeitsgeber in der Region, dem Volkswagenwerk, sind es weniger als 10 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto.

##### Akteure der Entwicklung

- Hauptakteur des Projektes ist die VW Immobilien GmbH, ein Tochterunternehmen der Volkswagen AG, die das Vorhaben konzipiert hat und entwickelt und auch als Wohnungsbauinvestor auftritt.
- 11 weitere Wohnungsinvestoren.

##### Volumen und Markteinpassung

- Geplant waren in den Steimker Gärten ursprünglich 1.250 WE. Mittlerweile sind rund 1.800 WE vorgesehen.
- Es sollen mehrheitlich Geschosswohnungen entstehen. Deren Anteil liegt bei geschätzten 96 %.
- Bis Ende 2021 waren rund 950 WE fertiggestellt.

- Der Planung folgend, dass die Wohnungen in den Steimker Gärten im Zeitraum von 2019 bis 2027 fertiggestellt werden sollen, würden 200 bis 210 WE pro Jahr fertiggestellt werden.
- Die bisherigen Fertigstellungen in den Steimker Gärten hatten einen 45-50 %-igen Anteil an allen in dem Zeitraum 2019 bis 2021 in der Stadt Wolfsburg fertiggestellten WE in Mehrfamilienhäusern.

### Nutzungsmischung

Neben den rund 1.800 Wohnungen (davon ca. 96 % Geschosswohnungen) sind folgende Nutzungen geplant und tlw. realisiert

- Rund 3.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen im Quartierszentrum in 12 Gewerbeeinheiten. Bislang angesiedelt sind eine Bäckerei mit Café und ein Gemüseladen. Ein Vollsortimenter (Edeka) mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll bis 2025 eröffnet werden.
- Einrichtungen für Senioren: 86 stationäre Pflegeplätze, 18 Tagespflegeplätze, 55 Betreute Wohnungen.
- Kita (120 Plätze)

Der Anteil an Nicht-Wohn-Nutzungen an dem gesamten Projekt macht schätzungsweise 5 % aus.

### Zielgruppen und Wohnungsmix

Mit dem Vorhaben werden verschiedene Zielgruppen angesprochen. Nach den Bevölkerungsdaten der Stadt Wolfsburg zum Stadtteil Steimker Gärten wohnten am 31.12.2021 dort 855 Personen in 480 Haushalten. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt.

Den statistischen Angaben der Stadt Wolfsburg zur Haushalts- und Altersstruktur in den Steimker Gärten folgend lässt sich zum 31.12.2021 folgender Zielgruppen-Mix im Quartier ableiten:<sup>45</sup>

- Jüngere Ein-/Zweipersonenhaushalte (18 bis unter 45 Jahre): 50-55 %
- Mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte (45 bis unter 65 Jahre): 15-20 %
- Familien: 15–20 %
- Senioren: 10-15 %

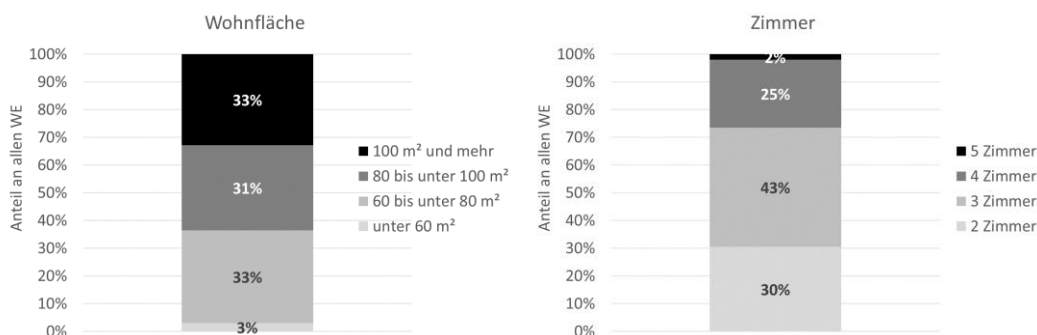
Aus den öffentlich inserierten Wohnungen ergibt sich der in nachfolgender Abbildung dargestellte Wohnungsmix in den Steimker Gärten. Dieser Wohnungsmix ist nur eine Annäherung an den realen Wohnungsmix. Es fällt auf, dass angesichts der bisherigen 15-20 %-igen Familienanteils der Anteil an großen Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> und mehr relativ hoch

---

<sup>45</sup> Am 31.12.2021 wohnten 855 Personen in den Steimker Gärten (Bevölkerungsstatistik abrufbar unter <https://www.presse-service.de/data.aspx/medien/240340P.pdf>)

ist. Der Wohnungsmix nach Zimmern zeigt allerdings, dass viele der großen Wohnungen lediglich 2 und 3 Zimmer haben.

**Abbildung 47: Wohnungsmix in den Steimker Gärten, Wolfsburg**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Nach der Vermarktungsplattform der Steimker Gärten<sup>46</sup> ergibt sich im Hinblick auf die Mischung unterschiedlicher Wohnformen bei den Geschosswohnungen folgende Differenzierung:

- Eigentumswohnungen: 55 % (in höherwertiger Lage im nördlichen Teil der Steimker Gärten).
- Mietwohnungen: 45 % (im südlichen Teil der Steimker Gärten).

### Mieten und Kaufpreise:

- Miete: 9,50 – 14,50 Euro/m<sup>2</sup> (Wolfsburg: 11,50 Euro / m<sup>2</sup> im Median).
- Eigentumswohnung: 3.200 – 4.300 Euro / m<sup>2</sup> (Wolfsburg: 3.450 Euro / m<sup>2</sup> im Median).

### Fazit

- Von den bislang in den Steimker Gärten fertiggestellten rund 950 Wohnungen stehen rund 50 % leer. Die Vermarktungsschwierigkeiten der Wohnungen dürften auf eine Kombination mehrerer Gründe zurückzuführen sein: Das Mengenrisiko aufgrund der Vielzahl an Wohnungen (Fertigstellungsanteil der Steimker Gärten an allen Fertigstellungen im MFH: 45-50% pro Jahr), ein weiteres großes Neubaugebiet in der Nähe, in dem parallel vermarktet wird (Hellwinkelterrassen mit 750 WE) sowie das Preisrisiko (hohe Mieten und Verkaufspreise und viele große Wohnungen).
- Das derzeitige Erscheinungsbild der Steimker Gärten ist geprägt von einer Vielzahl fertiger und tlw. noch im Bau befindlicher Gebäude mit anspruchsvoller Architektur. Aufgrund der Baustellensituation lassen die Steimker Gärten aus der Sicht von

<sup>46</sup> [www.steimkergaerten.de](http://www.steimkergaerten.de)



Interessenten und Bewohnern jedoch zurzeit kaum einen attraktiven Quartierscharakter erahnen. Auch das könnte sich negativ auf die Vermarktung ausgewirkt haben.

- Der Familienanteil in den Steimker Gärten liegt bislang bei 15-20% und damit auf gesamtstädtischem Niveau. Allerdings wurden bislang in den Steimker Gärten auch geschätzte 40-50 Eigenheime fertiggestellt. Das würde bedeuten, dass bislang nur wenige Familien in Mehrfamilienhäuser gezogen sind.
- Wenig attraktiv sind auch die sichtbaren Ladenleerstände zum aktuellen Zeitpunkt. Die meisten der rund 3.000 m<sup>2</sup> Ladenflächen stehen noch leer. Lediglich eine Bäckerei mit Café und ein Gemüseladen sind geöffnet. Bis zum Jahr 2025 soll ein Vollsortimenter (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Gebiet öffnen. Allerdings bleibt offen, ob angesichts der schleppenden Vermarktung der Wohnungen in den Steimker Gärten die für einen nachhaltigen Betrieb eines Vollsortimenters erforderliche Einwohnerzahl bis 2025 erreicht wird.<sup>47</sup>
- Die Steimker Gärten zeigen sehr gut die Herausforderungen einer großen Neubaugebietsentwicklung „auf der grünen Wiese“, die auf den Geschosswohnungsbau fokussiert ist. Zum bisherigen Zeitpunkt, zu dem die Hälfte aller geplanten Wohnungen fertiggestellt sind, ist erst jede zweite Wohnung bezogen. Das liegt an den hohen Immobilienpreisen (entscheidend sind die Gesamtpreise, die aufgrund vieler großer Wohnungen hoch sind) und einer Überforderung der Aufnahmekapazität des Wolfsburger Wohnungsmarktes (in kurzer Zeit kamen sehr viele Wohnungen auf den Markt). Mit ein Grund ist auch, dass es bis dato nicht gelungen ist, die Steimker Gärten zu einem wahrnehmbaren attraktiven urbanen Quartier zu entwickeln, in das Mieter und Käufer unbedingt ziehen möchten. Das liegt auch daran, dass Nahversorgung noch weitgehend fehlt und absehbar erst in den nächsten Jahren das Angebot verbessert wird. Das wird aber davon abhängen, in welchem Maß die leeren Wohnungen bezogen werden und die noch entstehenden Wohnungen bezogen werden.

### 4.3.2 Lagarde-Campus in Bamberg

Der nachfolgend dargestellte Lagarde-Campus in der rund 76.000 Einwohner zählenden bayerischen Stadt Bamberg wurde als weiteres vertieft zu untersuchendes Projekt ausgewählt, zum einen, weil es ein vom Wohnungsbauvolumen großes Vorhaben in einer geringfügig kleineren Stadt wie Gütersloh ist, und, zum anderen, weil es sich ebenso wie in Gütersloh um einen Konversionsstandort handelt.

#### Positionierung

- Konversionsareal im bebauten Bamberger Stadtgebiet.

<sup>47</sup> GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in neuen Stadtquartier „Steimker Gärten“ in Wolfsburg. Gerechnet wurden zwei Varianten (V1= 1.250 WE/2.500 Einwohner; V2= 1.800 WE/3.600 Einwohner). In der Variante V1 sind ein Supermarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere 250 m<sup>2</sup> Ladenfläche im Gebiet bei angenommenen 1.250 Wohnungen und einem Einzugsgebiet von rund 7.500 Einwohnern im Einzugsgebiet wirtschaftlich tragfähig. In dieser Perspektive wäre ein großer Teil der übrigen Ladenflächen (rund 1.900 m<sup>2</sup>) wirtschaftlich nicht tragfähig. Das dürfte auch ein Argument für VW Immobilien gewesen sein, 1.800 WE anstatt 1.250 WE in den Steimker Gärten zu realisieren.



- Der Lagarde-Campus soll eine klare Adressbildung für den Bamberger Osten sein und auch zur Aufwertung des Umfeld beitragen.
- Es soll ein ökologisches und weltoffenes Viertel werden.
- Heterogenes Nutzungskonzept der Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur, die sich um den zentralen Kulturhof gruppieren, und so ein lebendiges Stadtquartier entstehen lassen.
- Es wird Wert gelegt auf architektonische und städtebauliche Qualität (u.a. hierfür wurde ein Qualitätshandbuch erstellt).
- Belebung der Erdgeschosszonen durch nicht störende gewerbliche Nutzungen (wie z.B. Lebensmittelversorgung, Praxen, Büros für Freie Berufe usw.).

### Lage in der Stadt und Charakter der Umgebungsbebauung

- Der Lagarde-Campus liegt rund 2 km östlich der Bamberger Altstadt.
- Die Umgebung des Lagarde-Campus ist im Wesentlichen durch Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt ist Gastronomie, Einzelhandel und sonstiges Gewerbe vorhanden. In rund 400 m Distanz gibt es einen etablierten Nahversorgungsstandort mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Discounter und Fitness-Studio.

### Akteure der Entwicklung

- Hauptakteur des Projektes ist die Stadt Bamberg bzw. das Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement.
- Bislang 4 Wohnungsbauinvestoren, die rund 1.000 Wohnungen realisieren.

### Volumen und Markteinpassung

- Es sollen rund 1.200 Wohnungen in Neubauten und in Bestandsgebäuden entstehen. Es entstehen ausschließlich Geschosswohnungen.
- Der Anteil an Gemeinschaftsflächen in den Wohngebäuden liegt nach einem Gespräch mit einem Investor, der im Lagarde-Campus ein Projekt mit mehr als 300 WE realisiert, bei rund 1 %. Dieser Anteil sollte nicht höher sein, da erfahrungsgemäß Gemeinschaftsflächen nicht in dem Maße genutzt werden wie gewünscht und die Verwaltung von Gemeinschaftsflächen hohe Kosten verursacht.
- Im Sommer 2022 wurden die ersten Wohnungen fertiggestellt. Die Stadt Bamberg geht davon aus, dass die letzten Wohnungen im Jahr 2027 bezugsfertig sein werden. Somit würden durchschnittlich 200 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gemessen an der bisherigen Geschosswohnungsbautätigkeit in Bamberg (2017-2021: im Schnitt 211 WE pro Jahr) entspricht das einer Jahresmenge der Gesamtstadt. Es ist aber davon auszugehen, dass mit Realisierung des Lagarde-Campus das gesamte Wohnungsbauvolumen in der Stadt Bamberg deutlich erhöht werden wird.

## Nutzungsmischung

- Einzelhandel und Gastronomie auf den Baufeldern, die bereits an Wohnungsbauentwickler vergeben sind, betragen in Summe knapp 2.100 m<sup>2</sup> BGF bei rund 1.000 Wohnungen.<sup>48</sup> Das entspricht einem Anteil an der gesamten Fläche von rund 2 %. Diese Nutzungen werden schwerpunktmäßig in den Erdgeschosszonen rund um die Quartiersmitte untergebracht.
- Büroflächen im Umfang von rund 48.000 m<sup>2</sup> Mietfläche (v.a. Medical Valley Center mit ca. 4.000 m<sup>249</sup>, IT-Quartier mit rund 13.000 m<sup>2</sup>).<sup>50</sup>
- Kulturquartier (kulturell bespielte, aktive und attraktive Quartiersmitte; Räume für kulturelles, soziales und bürgerschaftliches Engagement).
- Kita (190 Plätze)

## Zielgruppen und Wohnungsmix

- Mit dem Vorhaben werden verschiedene Zielgruppen angesprochen, u.a. Familien, Alleinerziehende, Senioren, Studierende, Menschen mit Behinderung, Baugruppen.
- Nach den von der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellten Unterlagen und weiteren Recherchen lässt sich der in Abbildung 48 dargestellte Wohnungsmix, bezogen auf die Zimmerzahl darstellen.
- Nach Aussage der Stadt Bamberg werden ca. 50 % der Wohnungen grundsätzlich für Familien geeignet sein. So orientieren sich die Grundriss-Gestaltungen der Volksbau (die im Quartier 330 Wohnungen baut) an den Bedürfnissen von jungen Familien und sind raumsparend und kompakt angelegt.<sup>51</sup>
- Gemäß der Bamberger Quotierungsregelung werden 20 % der Wohnfläche im Lagarde-Campus preisgebundene, geförderte Mietwohnungen sein.
- Nach derzeitigem Stand (Sommer 2022) werden 50 % der Wohnungen als Eigentums und 50 % als Mietwohnungen realisiert.

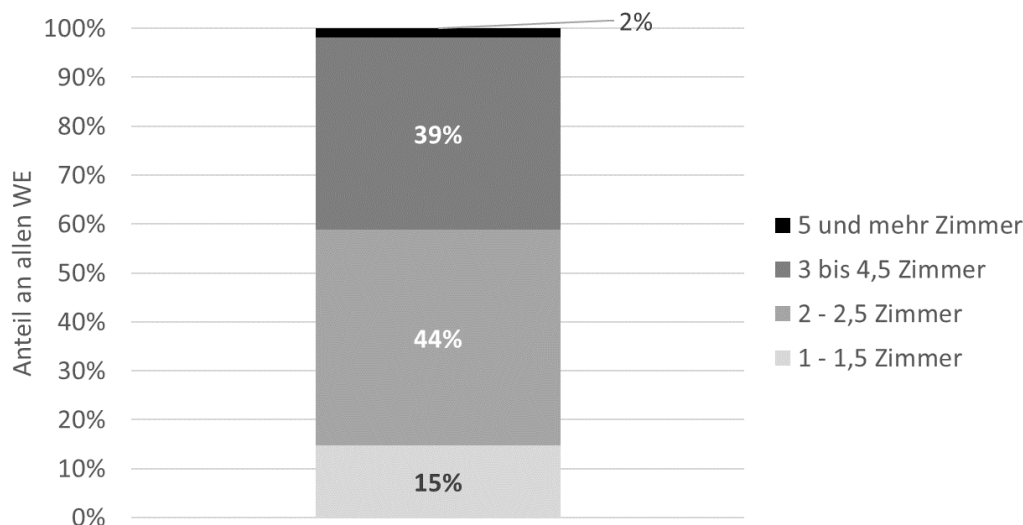
---

<sup>48</sup> Stadt Bamberg (2022): Sitzungsvorlage VO/2022/6056-15, Anhang (abrufbar unter [www.stadt.bamberg.de/buerger-informationssystem/\\_tmp/tmp/45081036546682326/546682326/00241137/37.pdf](http://www.stadt.bamberg.de/buerger-informationssystem/_tmp/tmp/45081036546682326/546682326/00241137/37.pdf))

<sup>49</sup> <https://ba.medical-valley-center.de/center/>

<sup>50</sup> Stadt Bamberg (2022): Sitzungsvorlage VO/2022/6056-15, Anhang (abrufbar unter [www.stadt.bamberg.de/buerger-informationssystem/\\_tmp/tmp/45081036546682326/546682326/00241137/37.pdf](http://www.stadt.bamberg.de/buerger-informationssystem/_tmp/tmp/45081036546682326/546682326/00241137/37.pdf))

<sup>51</sup> <https://volksbau.info/lagarde-kaserne>

**Abbildung 48: Wohnungsmix Lagarde-Campus, Bamberg**

Quelle: eigene Recherche, Stadt Bamberg

empirica

### Mieten und Kaufpreise

- Freifinanzierte Miete: ab 11,50 €/ m<sup>2</sup> (Bamberg: 13,20 Euro / m<sup>2</sup> im Median).
- Geförderte Miete: ab ca. 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Eigentumswohnung: bislang wurden noch keine Preise veröffentlicht.

### Fazit

- Der Lagarde-Campus befindet sich aktuell am Beginn der Bebauungsphase. Die Baufelder für Wohnen sind weitgehend vergeben und die Wohnungsbauinvestoren stehen fest. Die ersten Wohnungen (der Volksbau) wurden im Sommer 2022 fertiggestellt. Mit geplanten rund 200 fertig zu stellenden WE pro Jahr wird für Bamberg eine erhebliche Größenordnung der Wohnungsbautätigkeit erreicht. Es wird zu beobachten sein, in welchem Maße diese Wohnungen vom Markt absorbiert werden können. Der Lagarde-Campus ist rund 2 km von der Bamberger Altstadt entfernt und ist städtebaulich in ein bestehendes und durch Mehrfamilienhäuser geprägtes Wohnviertel eingebunden.
- Das Konzept ist im Hinblick auf die Vielfältigkeit der Nutzungen und Wohnformen anspruchsvoll. Zu erwarten ist ein abwechslungsreiches und attraktives Neubauviertel, das zwar im Wesentlichen durch Wohnen definiert werden wird, allerdings auch viele weitere Nutzungen umfassen wird. Im Quartier werden voraussichtlich rund 2.300 Menschen wohnen und rund 2.400 Arbeitsplätze entstehen.

### 4.4 Implikationen für das Mansergh Quartier

Aus der Analyse von größeren, auf den Mehrfamilienhausbau fokussierten Neubauvorhaben in ähnlich großen Städten wie Gütersloh lassen sich für das Mansergh Quartier folgende Schlüsse ziehen:

- Ein Fertigstellungsanteil der im Mansergh Quartier entstehenden 1.000 Wohnungen von rund 20 % des gesamtstädtischen Neubaubedarfs in Gütersloh (bis 2035) ist marktverträglich. Die Spanne der tatsächlichen Fertigstellungsanteile in den analysierten Projekten liegt zumeist zwischen 18 und 24 %.
- Das Vermarktungsrisiko der Wohnungen im Mansergh Quartier hängt auch vom Entwicklungszeitraum ab. Der im Rahmenplan angedachte achtjährige Zeitraum für den Wohnungsbau würde im Mittel pro Jahr 125 fertiggestellte Wohnungen im Mansergh Quartier bedeuten. Die analysierten Neubauprojekte zeigen, dass das ein marktgängiges jährliches Neubauvolumen ist. Ein deutlich kürzerer Fertigstellungszeitraum der Wohnungen im Mansergh Quartier erscheint, auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen (hohe Darlehenszinsen, hohe Baukosten), mit signifikanten Vermarktungsrisiken der Wohnungen verbunden.
- Die vertiefte Analyse des Projektes Steimker Gärten zeigt die negativen Effekte von sich überlagernden Risikofaktoren. Neben dem bereits erwähnten Mengenrisiko gibt es ein Preisrisiko. Dieses resultiert nicht alleine aus hohen Quadratmeterkaufpreisen und -mieten, sondern aus einem hohen Anteil von großen Wohnungen mit dem Ergebnis insgesamt hoher Immobilienpreise. Das unterstreicht die Bedeutung der Schaffung eines abwechslungsreichen Wohnungsmixes und differenzierten Preisgefüges. Es sollte vermieden werden, zu viele sehr große Wohnungen im freifinanzierten Segment zu realisieren. Angesichts des Preisrisikos ist der geplante 30 %-ige Anteil an geförderten Wohnungen im Mansergh Quartier als positiv zu bewerten.
- Eine besondere Herausforderung ist die Schaffung einer zu einem frühen Zeitpunkt sichtbaren Attraktivität eines Neubauquartiers, so dass möglichst viele Interessenten motiviert werden können, sich für das Quartier zu entscheiden. Dieser Aspekt hat verschiedene Facetten, die über das reine Wohnungsangebot hinausgehen. Zum einen spielt das Nahversorgungsangebot eine Rolle. Hier ist die Gratwanderung zu bewerkstelligen zwischen Nahversorgern, die sich erst dann ansiedeln, wenn möglichst viele potenzielle Kunden im Quartier wohnen und arbeiten, und der abschreckenden Wirkung leerstehender Ladengeschäfte bei der Wohnungsvermarktung. Hier ist es erforderlich, möglichst frühzeitig Frequenzen ins Mansergh Quartier zu bringen, d.h. nicht nur durch Bewohner, sondern durch die geplanten Dienstleistungsnutzungen (Fachhochschule, Innovationszentrum, kreative Nutzungen). Es kann ggf. erforderlich sein, dass die Stadt Gütersloh als Entwicklerin des Gebietes hier ins wirtschaftliche Risiko gehen muss (z.B. Zuschüsse für Ladenbetreiber). Zum anderen sollte die geplante hohe Qualität des Quartiers im Außenraum früh sichtbar und erlebbar werden (u.a. frühzeitige Fertigstellungen von Plätzen, Spielplätzen).
- Die analysierten Projekte zeigen, dass ein breiter Wohnungsmix auch eine breite Nachfrage verschiedener Zielgruppen zur Folge hat. Bestandteil vieler Neubauprojekte (trifft aber nicht auf die Steimker Gärten zu) sind auch besondere Wohnformen für verschiedene Zielgruppen (betreutes Wohnen, Pflegeangebote, Wohnen für Studierende, Mehrgenerationenwohnen).

Eine Vielfalt an Investoren ist förderlich für die Schaffung eines vielfältigen Angebotes. In größeren Neubauprojekten gibt es i.d.R. eine Mischung von Wohnungsbauinvestoren aus der Region und von überregionalen Akteuren.

## 5. Wohnen im Mansergh Quartier: Zielgruppen und Wohnungsmix

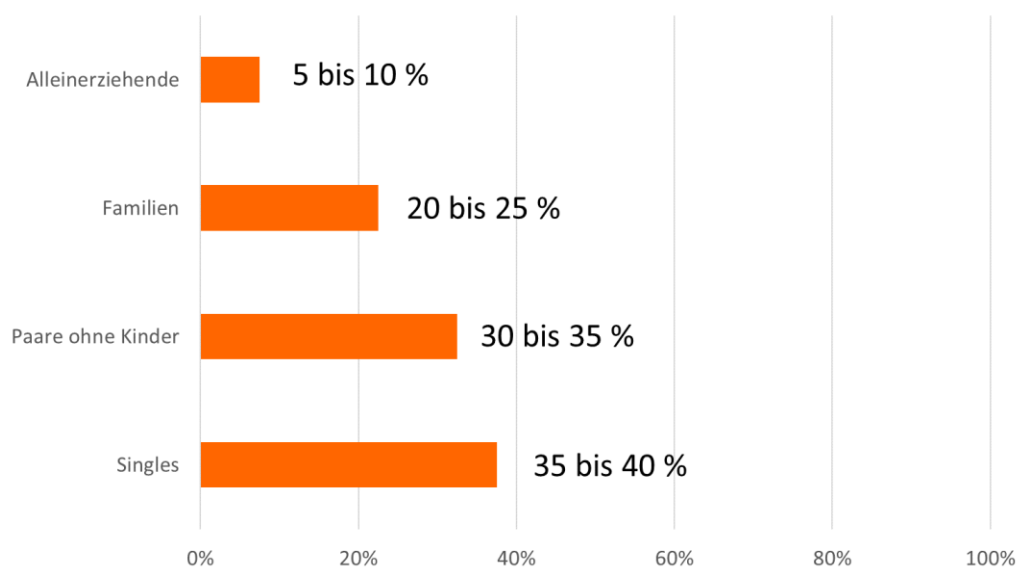
### 5.1 Anzusprechende Zielgruppen

Das Mansergh Quartier als Abbild der Gesamtstadt Gütersloh muss ein vielfältiges Wohnangebot umfassen und auch Raum für neue Wohnformen bieten. Es sollten besondere Wohnformen in das neue Quartier integriert werden, aber auch experimentellen Ansätzen bzgl. des Wohnkonzeptes und der Realisierung soll Raum gegeben werden. Eine erste Orientierung für die Zusammensetzung der Zielgruppen im Mansergh Quartier ist der Blick darauf, welche Zielgruppen in Gütersloh in welchem Maß umziehen (vgl. Kapitel 2.4.4), da insbesondere umziehende Haushalte mit einem Wohnungsangebot im Mansergh Quartier angesprochen werden können. Das im Mansergh Quartier nach und nach geschaffene attraktive Wohnungsangebot wird auch dazu führen, dass Haushalte aus der Region nach Gütersloh ziehen sowie arbeitsplatzorientierte Zuzügler von weiter her Wohnungen im Mansergh Quartier nachfragen werden.

In zweiter Perspektive sind folgende Aspekte zu berücksichtigen

- Die Zusammensetzung der Bezieher von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Gütersloh (vgl. Kapitel 2.4.4) zeigt, dass im Vergleich mit der eingangs dargestellten Betrachtung der Umzugshäufigkeiten, Familien und Alleinerziehende seltener in Neubau gezogen sind, sondern in stärkerem Maß Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Mehrfamilienhäuser in den letzten Jahren häufig in zentralen Lagen von Gütersloh gebaut wurden und daher der relativ geringe Familienanteil nachvollziehbar ist (Familien suchen weniger urbane Standorte und mehr den Bezug zum Grün).
- Die Anfragen von Wohnungsuchenden bei der Stadt Gütersloh zeigen einen hohen Anteil von Zielgruppen mit Kindern. Das sind sowohl kleinere und größere Familien als auch Alleinerziehende (vgl. Kapitel 2.2.3), wobei letztere einen im Vergleich mit der gesamtstädtischen Betrachtung der Umzugsmobilität geringeren Anteil haben.
- Im Mansergh Quartier sollen auch besondere Wohnformen integriert werden, einerseits, weil sich die Wohnungsnachfrage mehr und mehr ausdifferenziert (vgl. Kapitel 2.4.2), andererseits, weil mit dem Mansergh Quartier das Ziel verbunden ist, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen (vgl. Kapitel 3.2).

Im Ergebnis der gutachterlichen Abwägungen der vorliegenden Informationen wird der in Abbildung 49 dargestellte Zielgruppen-Mix für das Mansergh Quartier vorgeschlagen. Dieser Mix soll zur Orientierung dienen. Den größten Anteil machen Haushalte mit einer Person (Singles) und mit zwei Personen (Paare ohne Kindern) aus. Zusammen sind das zwei Drittel bis drei Viertel. Das entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Umzugsverhalten dieser Zielgruppen, liegt aber leicht unterhalb des bisherigen Anteils, den Singles und Paare ohne Kinder bislang in den Gütersloher Mehrfamilienhausneubauten nachgefragt haben. Die gutachterliche Empfehlung eines stärkeren Fokus auf Haushalten mit Kindern im Mansergh Quartier berücksichtigt auch die Nachfragestruktur der Wohnungsuchenden bei der Stadt Gütersloh (vgl. Abbildung 22). Diese zeigt einen nennenswerten Anteil von wohnungsuchenden Haushalten mit Kindern. Hierzu zählen auch Alleinerziehende. Haushalte mit Kindern können einen Anteil von einem Viertel bis einem Drittel im Mansergh Quartier haben.

**Abbildung 49: Vorschlag des Zielgruppen-Mixes im Mansergh Quartier**

Quelle: eigene Darstellung

empirica

## 5.2 Wohnungsangebot und Wohnungsmix

### 5.2.1 Grundlage für die Ableitung des Wohnungsmixes

Im nächsten Schritt ist der Zielgruppen-Mix in einen Wohnungsmix zu überführen, mit dem auf der Angebotsseite die o.g. Zielsetzung einer durchmischten, vielfältigen Bewohnerschaft im Mansergh Quartier erreicht werden soll. Hierbei sind zu berücksichtigen:

- Die Wohnpräferenzen der verschiedenen Zielgruppen (vgl. Kapitel 2.4.1).
- Die drei Fachgespräche, die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens mit Akteurinnen und Akteuren des Gütersloher Wohnungsmarktes durchgeführt wurden.
- Die Nachfrage nach geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 2.2.3).
- Die Analyse der Wohnraumschwinglichkeit für verschiedene Zielgruppen (vgl. Kapitel 2.4.3).
- Die Erkenntnisse aus den analysierten Neubauprojekten (vgl. Kapitel 4).

### 5.2.2 Besondere Wohnformen

#### Junges Wohnen für Studierende und Auszubildende

Junges Wohnen für Studierende (auch im Zusammenhang mit dem geplanten Standort der Fachhochschule zu sehen) und Auszubildende. Den Wohnpräferenzen entsprechend sollte diese Zielgruppe nicht mit einem Wohnheim angesprochen werden, sondern mit kleinen eigenständigen Wohnungen (i.d.R. weniger als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Es ist auch vorstellbar, dass Cluster-Wohnen beim Jungen Wohnen als ein Baustein berücksichtigt

wird, wobei aus heutiger Perspektive nicht mehr als eine Cluster-Wohnung realisiert werden sollte. Das Volumen für Junges Wohnen kann bis zu ca. 100 Wohneinheiten betragen.

### **Betreutes Wohnen für ältere Haushalte**

Das sind sowohl Ein- als auch Zweipersonenhaushalte. Daher sollten Wohnungen mit einem Zimmer (ca. 40 bis 50 m<sup>2</sup>) und mit zwei Zimmern (50 bis 60 m<sup>2</sup>) angeboten werden. Eine Größenordnung von ca. 50 Wohneinheiten halten wir für verträglich, jeweils zur Hälfte mit einem und mit zwei Zimmern. Für die Akzeptanz älterer Haushalte für ein Angebot des Betreuten Wohnens ist es wichtig, dass Versorgungssicherheit besteht, d.h. dass im Pflegefall ein entsprechendes Pflegeangebot im Mansergh Quartier vorhanden ist. Häufig werden Einrichtungen des Betreuten Wohnen im baulichen Verbund mit einem Pflegeangebot realisiert (inkl. Tagespflegeplätze).

### **Baugruppen / Gemeinschaften**

in einer Mischung aus verschiedenen Zielgruppen, wobei Familien erfahrungsgemäß häufig die größte Gruppe bilden. Auch wenn einige wenige Städte in Deutschland mittlerweile Anteile von Baugruppen an Neubaustandorten vorsehen, sollte mit dieser für die Stadt Gütersloh verhältnismäßig neuen Wohnform quantitativ vorsichtig agiert werden. Wir halten ein Volumen von ca. 50 Wohneinheiten, d.h. vier bis fünf Baugruppen-Projekte, im Mansergh Quartier für realisierbar aus Nachfragersicht. Erfahrungsgemäß ist der Anteil großer Wohnungen aufgrund des erhöhten Anteils von Familien hoch. Wir gehen von einem nachfragegerechten Mix aus von 50 % Wohneinheiten zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> und 50 % Wohneinheiten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Mehrgenerationenwohnen**

Mehrgenerationenwohnen kann in Form von ein oder zwei Gebäuden in einer vielfältigen Mischung von Zielgruppen realisiert werden, d.h. junge, mittelalte und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, Alleinerziehende bis hin zu kleinen Familien. Dementsprechend differenziert sollte auch der Wohnungsmix sein. Grob zu veranschlagen sind je zu zwei Dritteln Wohneinheiten mit Wohnflächen bis 60 m<sup>2</sup> und ein Drittel Wohneinheiten bis 80m<sup>2</sup>. Ein Element des Mehrgenerationenwohnens kann auch Cluster-Wohnen sein, allerdings sollte nicht mehr als eine Wohnung realisiert werden.

### **Inklusives Wohnen**

Aus der Analyse zum inklusiven Wohnen lassen sich folgende Eckpunkte für ein mögliches Angebot im Mansergh-Quartier ableiten:

- Standort: Das MQ ist ein geeigneter Standort für ein inklusives Wohnangebot. Die Anforderung der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderbestimmungen im Hinblick auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird im MQ erfüllt werden durch fußläufig schnell erreichbare Bushaltestellen im Quartier. Die Nahversorgung wird aktuell durch einen rund 750 Meter entfernt



liegenden Supermarkt sowie durch die Busanbindung an die Gütersloher Innenstadt gewährleistet. Zudem ist davon auszugehen, dass im MQ selbst Einrichtungen des täglichen Bedarfs geschaffen werden.

- **Konzept:** Inklusives Wohnen im MQ sollte eine Mischung sein von intensiv zu betreuenden Menschen, Personen in ambulanter Versorgung und Menschen ohne Behinderungen. Ein Beispiel eines inklusiven Projektes aus der Region ist das aktuell entstehende Projekt Chameleon im benachbarten Verl.<sup>52</sup> Dort errichtet die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, ein Bestandshalter aus der Region, einen Neubau mit zwei Wohngruppen im Erdgeschoss, einem ambulant betreutes Wohnen im 1. Obergeschoss und 16 weiteren geförderten Wohnungen im Gebäude. Die Wertkreis Gütersloher gGmbH wird die Einrichtung betreiben. Zudem revitalisiert die KHW 43 Wohnungen aus den 1970/80er Jahren in den benachbarten Gebäuden. Um dem Gedanken einer Inklusion von Menschen mit Behinderung noch mehr zu entsprechen, könnte im MQ darüber nachgedacht werden, anstatt der Konzentration des ambulanten Wohnens in einem Gebäude die ambulant betreuten Personen auf mehrere Gebäude im Quartier zu verteilen.
- **Größe:** In einem Gebäude sollen nach Aussage des LWL nicht mehr als 12 Menschen mit Behinderung wohnen (d.h. Menschen mit intensiver und ambulanter Betreuung). Im Mansergh Quartier sind drei bis vier Wohngebäude, in denen Menschen mit Behinderung wohnen, bedarfsseitig aus Sicht des LWL vorstellbar. In den Wohngebäuden können auch Cluster-Wohnungen für Wohngruppen enthalten sein.
- **Realisierung / Organisation:** Am ehesten erscheint die Umsetzung eines inklusiven Wohnbauvorhabens in einem Investoren-Betreiber-Modell realistisch, da die Errichtung eines Gebäudes ebenso wenig wie das Immobilienmanagement Kerngeschäft eines sozialen Trägers ist. Eine solche erforderliche Trennung benennen auch andere Betreiber von inklusiven Wohnprojekten. Auch die von der im LWL-Verbandsgebiet tätigen Selbständiges Wohnen gGmbH realisierten Wohnungsprojekte werden im Investoren-Betreiber-Modell realisiert. Im Sinne der Inklusion sollte das Vorhaben in ein Quartiersmanagement für das MQ eingebunden werden.

In Summe veranschlagen wir für die besonderen Wohnformen im Mansergh Quartier 225 Wohneinheiten.

### 5.2.3 Geförderte Mietwohnungen

Im Mansergh Quartier sollen rund 300 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen entstehen. Hierfür wird der in nachfolgender Abbildung dargestellte Wohnungsmix vorgeschlagen (vgl. Abbildung 50). Der Vorschlag sieht vor, dass Wohnungen für Haushalte mit Kindern (Paare mit Kindern, Alleinerziehende) einen Anteil von einem Drittel bis ca. 45 % haben können. Hierbei ist die Struktur der Wohnungssuchenden bei der Stadt Gütersloh (vgl. Abbildung 22) berücksichtigt, die einen nennenswerten Anteil wohnungsuchender großer Familien zeigt.

---

<sup>52</sup> [www.chamaeleon-wohnen.de](http://www.chamaeleon-wohnen.de)

**Abbildung 50: Vorgeschlagener Wohnungsmix geförderter Wohnungen im Mansergh Quartier**

Wohnfläche	Anteil an allen WE	Zielgruppe
47 m <sup>2</sup>	35 - 40%	Einpersonenhaushalte
62 m <sup>2</sup>	25 - 30%	Zweipersonenhaushalte, Alleinerziehende (1 Kind)
77 m <sup>2</sup>	25 - 30 %	Familien (1 Kind), Alleinerziehende (2 Kinder)
92 und 107 m <sup>2</sup>	10 - 15%	Familien (3 und mehr Kinder)
<b>300 WE</b>		

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### 5.2.4 Freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen

Die übrigen 475 WE entstehen im freifinanzierten Mietwohnungs- und im Eigentumswohnungsbau. Zum aktuellen Zeitpunkt sollte es aus folgenden Gründen keine Differenzierung dieser beiden Segmente in der Planung geben:

- Zum einen gibt es Überschneidungen der beiden Segmente, wenn Eigentumswohnungen im Einzelverkauf von Kapitalanlegern erworben und dann vermietet werden. Dieser Anteil lag in den letzten Jahren in Gütersloh nach Einschätzung von Marktakteuren bei 30 bis 40 % der in Mehrfamilienhäusern realisierten Eigentumswohnungen.
- Zum anderen verändern die steigenden Baukosten und Darlehenszinsen im aktuellen Marktumfeld die Nachfrage dahingehend, dass Eigentumswohnungen in geringerem Maß nachgefragt werden und sich daher der Mietanteil automatisch erhöht.

Folgender Wohnungsmix wird für die freifinanzierten Mietwohnungen und die Eigentumswohnungen vorgeschlagen. Hierbei ist berücksichtigt, dass für Familien im Rahmen einer möglichen Eigentumsbildung im Gütersloher Kontext das Wohnen im Mehrfamilienhaus nicht die erste Priorität hat. Gerade aufgrund dessen und aus planerischem Ziel heraus ist es umso wichtiger Einfamilienhausqualitäten beim Mehrfamilienhausbau im Mansergh Quartier zu schaffen (vgl. Kapitel 2.4.1).

**Abbildung 51: Vorgeschlagener Wohnungsmix freifinanzierter Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im Mansergh Quartier**

Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	Anteil an allen WE	Zielgruppe (Schwerpunkt)
unter 30	-	
30 bis unter 60	25 - 30%	Singles
60 bis unter 80	10 - 15%	Paare, Alleinerziehende (1 Kind)
80 bis unter 100	45 - 50%	Paare, Familie (1 Kind)
100 und mehr	10 - 15%	Paare, Familie (1-2 Kinder)
<b>475 WE</b>		

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### 5.2.5 Maisonette-Wohnungen für Familien

Es ist angedacht, im Mansergh Quartier auch Maisonette-Wohnungen über mehrere Geschosse zu errichten, auch um Familien anzusprechen, die eine hohe Präferenz für eine Einfamilienhausartige Bautypologie haben. Im Hinblick auf die Zielgruppe Familien ist entscheidend, dass Maisonette-Wohnungen eine Erdgeschossenebene umfassen, um so einen exklusiven Zugang zu einem eigenen Garten zu gewährleisten. Maisonette-Wohnungen ohne einen direkten Gartenzugang werden von Familien vermutlich in geringerem Maße akzeptiert werden. Auch ältere Haushalte dürften selten als Nachfrager für Maisonette-Wohnungen in Frage kommen, da die Wohnungen nicht barrierefrei sind.

Auch wenn es in Deutschland realisierte Projekte gibt, in denen Maisonette-Wohnungen im sozialen Wohnungsbau realisiert wurden, sprechen die höheren Herstellungskosten in Verbindung mit einer geringeren Flächeneffizienz gegen eine Realisierung von Maisonette-Wohnungen im geförderten Segment.<sup>53</sup> Sie sollten daher im freifinanzierten Segment im Mansergh Quartier realisiert werden.

Gemessen an dem o.g. Volumen von 475 freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen und dem vorgeschlagenen Wohnungsmix halten wir einen Anteil von bis zu ca. 10 % für nachfragegerecht (ca. 50 WE). Generell ist zu prüfen, ob die Realisierung von Maisonette-Wohnungen im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung möglich ist.

### 5.2.6 Vorschlag für den Wohnungsmix in Spannweiten

In der Zusammenschau ergibt sich der in Abbildung 52 dargestellte Vorschlag für den Wohnungsmix im Mansergh Quartier. Dieser Wohnungsmix basiert auf dem gutachterlichen Vorschlag des Zielgruppen-Mixes im Mansergh Quartier und stellt eine Einschätzung dar, wie das Wohnungsangebot im Quartier funktionieren kann. Der Vorschlag sieht gewisse Flexibilitäten vor und daher sind Spannen der Anteile angegeben. So ist es vorstellbar, dass der Anteil kleiner Wohnungen geringer ausfällt, weil anteilig mehr große Wohnungen realisiert werden.

**Abbildung 52: Vorgeschlagener Wohnungsmix im Mansergh Quartier**

Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	Anteil an allen WE
unter 30	5 - 10%
30 bis unter 60	30 - 35%
60 bis unter 80	20 - 25%
80 bis unter 100	25 - 30%
100 und mehr	5 - 10 %
<b>1.000 WE</b>	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

<sup>53</sup> [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Zurueckhaltung\\_und\\_Effizienz\\_Baeckerbreitengang\\_Hamburg\\_2521698.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Zurueckhaltung_und_Effizienz_Baeckerbreitengang_Hamburg_2521698.html)

### 5.2.7 Kennzahlen des Mansergh Quartiers

In nachfolgender Abbildung sind die wesentlichen Kennzahlen des Mansergh Quartiers dargestellt (vgl. Abbildung 53).

**Abbildung 53: Kennzahlen des Mansergh Quartiers**

Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen/Haushalt)	2,1
Anzahl der Einwohner im Mansergh Quartier	2.100
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	67
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )	32
Faktor Geschossfläche zu Wohnfläche	0,7

Quelle: eigene Berechnung

empirica

## 6. Entwicklungs- und Realisierungsmodelle

Für die Realisierung des neuen Mansergh Quartiers ist eine Streuung unterschiedlicher Realisierungsmodelle empfehlenswert. Dies kann dazu beitragen, sowohl die Anbieter Risiken zu streuen als auch das Wohnangebot und damit die potenziellen Zielgruppen zu diversifizieren und die Gesamtqualität auf diese Weise zu steigern. Die Investitionen können so dazu beitragen, die Angebotsvielfalt in Gütersloh zu vergrößern und ein langfristig attraktives Stadtquartier zu errichten. Dabei können auch innovative Konzepte wie Baugruppen oder andere gemeinschaftliche Wohnformen im Quartier dazu beitragen, die Vielfalt zu erhöhen, Leuchtturmprojekte mit hoher Strahlkraft zu schaffen und Bewohner in der Stadt zu halten.

Die Phase der baulichen Umsetzung des Mansergh Quartiers wird maßgeblich durch die conceptGT koordiniert. Die conceptGT Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien & Stadtentwicklung GT mbH & Co. KG wird als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Gütersloh die Flächen der ehemaligen Mansergh Barracks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ankaufen. Sie wird auch die erforderlichen Abriss- und Erschließungsmaßnahmen beauftragen. Anschließend wird ein Großteil der Grundstücke über Konzeptvergaben an Investoren verkauft. Die etwa 300 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau werden durch die conceptGT bzw. im Auftrag der conceptGT gebaut und verbleiben anschließend auch in ihrem Eigentum.

Grundsätzlich kommen verschiedene Entwicklungs- und Realisierungsmodelle in Betracht, die jeweils spezifische Besonderheiten innehaben. Nachfolgend werden einige kurz dargestellt.

### 6.1 Investoren-Modelle

Investoren-Modelle: Bei klassischen Investoren-Modellen errichten private Investoren freifinanzierten Wohnungsbau. Sie realisieren die Wohnungsbauvorhaben auf eigenen Grundstücken (bzw. in Erbpacht, s. u.). Handelt es sich um Eigentumswohnungen, werden sie in der Regel an einzelne Selbstnutzer und/oder Kapitalanleger verkauft. Bei Mietwohnungen gibt es demgegenüber verschiedene Varianten. Handelt es sich um Bestandshalter, verbleibt der Neubau im Eigentum des Unternehmens und wird dauerhaft von ihm bewirtschaftet. Handelt es sich lediglich um einen Projektentwickler, wird das Objekt mit

Fertigstellung an einen Bestandshalter verkauft. Hierbei kann es sich auch um institutionelle Investoren handeln (z. B. Pensionsfonds, Versicherungen), die die Bewirtschaftung durch Dritte erbringen lassen. Vorteilhaft an kommerziellen Investoren ist aus Verkäufer-sicht die in der Regel höhere Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit für Grundstücke, weil es sich umgekehrt bei den Mieten ebenfalls um Marktmieten handelt. Damit entstehen häufig höherwertige Wohnungen. Preiswerte Wohnungen werden in der Regel nur dann angeboten, wenn sie im Rahmen der Wohnraumförderung errichtet werden. Hierzu bedarf es üblicherweise einer Auflage durch die Stadt (z. B. Konzeptvergabe, städtebaulicher Vertrag, Knüpfung an Baurechtschaffung).

## 6.2 Kommunale Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen in kommunaler Trägerschaft agieren grundsätzlich ebenfalls wie klassische Investoren-Bestandshalter in einem mittleren Preissegment. Allerdings liegt aus Sicht der Stadt ein großer Vorteil darin, dass sie als Eigner gewisse Einflussmöglichkeiten auf das Unternehmensvorgehen und damit die Angebotspolitik des Wohnungsunternehmens ausüben kann. Das reicht zum Beispiel bis in die Gestaltung von innovativen Quartierskonzepten oder Defizitsegmente wie preiswerte barrierefreie Wohnungen für Ältere. Teilweise werden aus Gründen der Querfinanzierung auch Objekte mit Eigentumswohnungen für private Haushalte errichtet und verkauft. Üblicherweise handelt es sich aber größtenteils um Mietwohnungsneubau, darunter auch geförderte Wohnungen. Genossenschaftliches Wohnen

Tritt eine Genossenschaft als Bauherr auf, bleibt der Wohnungsbestand im genossenschaftlichen Eigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft erwerben Genossenschaftsanteile und zahlen ein Mietentgelt, verbunden mit einem lebenslangen Wohnrecht. Die Tradition der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ist lang und erlebt mit Blick auf die stark gestiegenen Preise auf dem Wohnungsmarkt seit einigen Jahren zunehmend Aufmerksamkeit. Hintergrund ist, dass Genossenschaften kein kommerzielles Interesse verfolgen, sondern Gewinne stets in den eigenen Wohnungsbestand (oder Neubau) investieren und damit zu einem preiswerten Wohnungsangebot beitragen. Vielerorts wurden daher auch in den letzten 10 bis 20 Jahren neue Genossenschaften gegründet. Handelt es sich nicht um die alteingesessenen Baugenossenschaften aus dem 19./20. Jahrhundert, sondern um jüngere, so verfolgen sie meist spezifische Ziele, wie beispielsweise gemeinschaftliches Wohnen, ökologisches Bauen, autoarmes Quartier oder inklusives Wohnen.

## 6.3 Baugruppen

Viele Städte sehen Baugruppen als einen wichtigen Bestandteil neuer Stadtquartiere und erleichtern ihnen den Zugang zu entsprechenden Grundstücken. Baugruppen erleichtern zum einen den Eigentumserwerb und halten so Familien in der Stadt, zum anderen können sie einen wichtigen Baustein bei einer nachhaltigen Quartiersentwicklung bilden (hohe Identifikation mit dem Wohnstandort, oftmals hohes Engagement für Objekt, Umfeld und Nachbarschaft). Bei Baugruppen schließen sich mehrere Haushalte zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und zu bebauen. Üblicherweise handelt es sich um urban orientierte Haushalte, die zentral, aber dennoch hinsichtlich Gebäude, Wohnung und Freiflächen ihren Vorstellungen entsprechend, wohnen möchten. Meist gibt es auch gemeinschaftliche Flächen (außen/innen). Die Alterszusammensetzung variiert sehr je nach Projekt und Gruppe, insgesamt sind Familien, aber auch Ältere am häufigsten vertreten. Typischerweise bilden Baugruppen Einzeleigentum nach dem Wohnei-

gentumsgesetz (WEG), es gibt aber auch genossenschaftliche Baugruppen (s.o.). Mittlerweile hat sich die Akteurswelt der Baugruppen in Deutschland so professionalisiert, dass die Initiative durch die Gruppe bzw. Interessierte oder auch engagierte Architekten selbst erfolgt. So haben in vielen Städten Private eine mittlerweile gut erprobte Infrastruktur für Baugruppen aufgebaut. Dazu zählen z.B. Kontaktbörsen für Interessierte und erfahrene Architekten und Planungsbüros für die Umsetzung. Auch gänzlich unerfahrene Interessierte können eine Baugruppe erfolgreich gründen. Als städtischer Grundstückseigentümer erfordert es jedoch eine gewisse zeitliche Flexibilität zur Grundstücksanhandgabe für die Phase der Gruppenbildung.

#### **6.4 Alternative Trägerschaften**

Vereinzelte gibt es in Deutschland Beispiele für alternative Trägerschaften. Hierzu können zum Beispiel kirchliche Träger mit spezifischen Konzepten zählen, Stiftungen oder andere nicht kommerzielle Kooperativen. Bei Ersteren handelt es sich um nicht kommerzielle Unternehmen, die als Bestandhalter die Bestände nach eigenen Zielvorgaben errichten und bewirtschaften. In der Regel sind damit soziale Zwecke verbunden, wie zum Beispiel Wohnen für benachteiligte Gruppen wie Obdachlose/Wohnungslose, behinderte Menschen oder Roma. Kooperationen wie zum Beispiel das Miethäusersyndikat sind ebenfalls nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaften, die sich an Hausprojekten beteiligen und diese unterstützen (u. a. Bielefeld, Hameln). Die Objekte bleiben im Eigentum einer Haus-GmbH, die Mieten sind niedrig, auch weil der Standard in der Regel sehr niedrig ist und die Bewohner viel in Eigenleistung erbringen. Alternative Trägerschaften können dazu beitragen, ein preiswertes und soziales Wohnangebot zu schaffen. Wegen der niedrigeren Zahlungsfähigkeit sind die oftmals auch bereit, weniger beliebte Mikrolagen zu akzeptieren.

#### **6.5 Erbbaurechte**

Das Erbbaurecht ist aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise in den letzten Jahren in vielen Städten intensiv diskutiert. Ziel ist es, städtische Grundstücke dauerhaft im Eigentum zu behalten und damit eine auf zukünftige Generationen angelegte Sicherheit und Flexibilität zu bewahren. Erbbaupacht ist dabei für den Investor oder auch privaten Einzelnachfrager immer nur zweite Wahl. Es birgt für ihn den Vorteil niedrigerer Einstiegspreise, hat aber den Nachteil, dass es sich nicht um eigenes Eigentum handelt mit allen damit verbundenen Aspekten. Als große Herausforderung stellen sich dabei marktgerechte Zinssätze dar. Liegen sie zu hoch oder sind sie für die Zukunft schwer zu kalkulieren (z. B. durch eine Kopplung an die Inflation), so ist die Akzeptanz gering bis ausbleibend.

## ANLAGE

### Teilnehmende des ersten Fachgesprächs am 25.08.2022

Stadt Gütersloh, Geschäftsbereichsleitung Bau und Verkehr
Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung
conceptGT Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien & Stadtentwicklung GT mbH & Co. KG
empirica ag
Weitere Geschäfts- und Fachbereiche der Stadt Gütersloh: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachbereich Bauverwaltungsservice</li> <li>- Fachbereich Bauordnung</li> <li>- Geschäftsbereichsleitung Familie, Jugend, Schule, Soziales und Sport</li> <li>- Geschäftsbereich Familie, Jugend, Schule, Soziales und Sport – Strategisches Management</li> <li>- Fachbereich Soziales</li> <li>- Fachbereich Schule</li> <li>- Fachbereich Ordnung</li> </ul>
Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen, Sachgebiet Wohnraumförderung

### Teilnehmende des zweiten Fachgesprächs am 29.08.2022

Stadt Gütersloh, Geschäftsbereichsleitung Bau und Verkehr
Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung
conceptGT Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien & Stadtentwicklung GT mbH & Co. KG
empirica ag
Gütersloher Maklerverein e.V.
GENO Immobilien GmbH
SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG
KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH
Caritasverband für den Kreis Gütersloh e.V.
DRK Kreisverband Gütersloh e.V.

### Teilnehmende des dritten Fachgesprächs am 21.09.2022

Stadt Gütersloh, Geschäftsbereichsleitung Bau und Verkehr
Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung
conceptGT Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien & Stadtentwicklung GT mbH & Co. KG
empirica ag
Politik (Mitglieder des Rates der Stadt Gütersloh)
Beiräte der Stadt Gütersloh
Vereine und Verbände
Bürgerinnen und Bürger