



**Bad Salzuflen**

*...ich fühl' mich wohl.*

# Handlungskonzept Wohnen

der Stadt Bad Salzuflen

**FEBRUAR  
2020**



## **Impressum**

Herausgeber

**Stadt Bad Salzuflen**

Fachdienst 61 Stadtplanung und Umwelt

Ansprechpartnerin: Janika Schäfersmann

Rudolph-Brandes-Allee 19

32105 Bad Salzuflen

Bad Salzuflen, Februar 2020

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Einleitung   Anlass zur Aufstellung</b>	<b>5</b>
<b>Methodik   Aufbau und Prozessablauf</b>	<b>6</b>
<b>Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>Ausgangslage   Stadtentwicklungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>1. Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>11</b>
1.1 Bevölkerungsentwicklung	11
1.2 Anzahl der Einwohner nach Ortsteilen	14
1.3 Zuwanderung nach Gemeinden	16
1.4 Bevölkerung nach Altersklassen   Lebenserwartung	19
1.5 Haushalte nach Seniorenstatus	21
1.6 Personen mit Migrationshintergrund	22
1.7 Zuweisung nach FlüAG	23
1.8 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	25
<b>2. Wohnungsmarktprofil</b>	<b>29</b>
2.1 Entwicklung Bodenrichtwerte   Entwicklung Mietspiegel	29
2.2 Geförderter Wohnungsbau   Wohnraumbestand	34
2.3 Typus des privaten Haushalts	38
2.4 Anzahl der Gebäude   Baujahr	39
2.5 Anzahl der bekannten Wohnungssuchenden 2018	40
2.6 Anzahl der Neubauten nach Stadtteilen	41
2.7 Anzahl Wohnungen nach Größe   Eigentumsverhältnisse   Leerstandsquote	42
2.8 Kauffälle im Wohnungssegment	44
2.9 Harte und weiche Standortfaktoren	45
<b>3. Wohnungsmarktakteure/Bürgerbeteiligung</b>	<b>49</b>
3.1 Online-Beteiligung der Öffentlichkeit	50
3.2 Expertengespräch Wohnungsmarktakteure	58
<b>4. Handlungsfelder</b>	<b>65</b>
4.1 Baulandstrategie	66
4.2 Umgang mit Bestandsimmobilien	67
4.3 Wohnungsmarktbedarfe	69
<b>5. Umsetzungsstrategie</b>	<b>71</b>
<b>6. Maßnahmensteckbriefe</b>	<b>73</b>
<b>7. Verfahren mit weiteren Anregungen aus der Beteiligung</b>	<b>106</b>
<b>8. Fortschreibung und Evaluierung</b>	<b>108</b>
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>109</b>

Abbildungsverzeichnis/ Literaturverzeichnis  
Anhang (Übersicht)



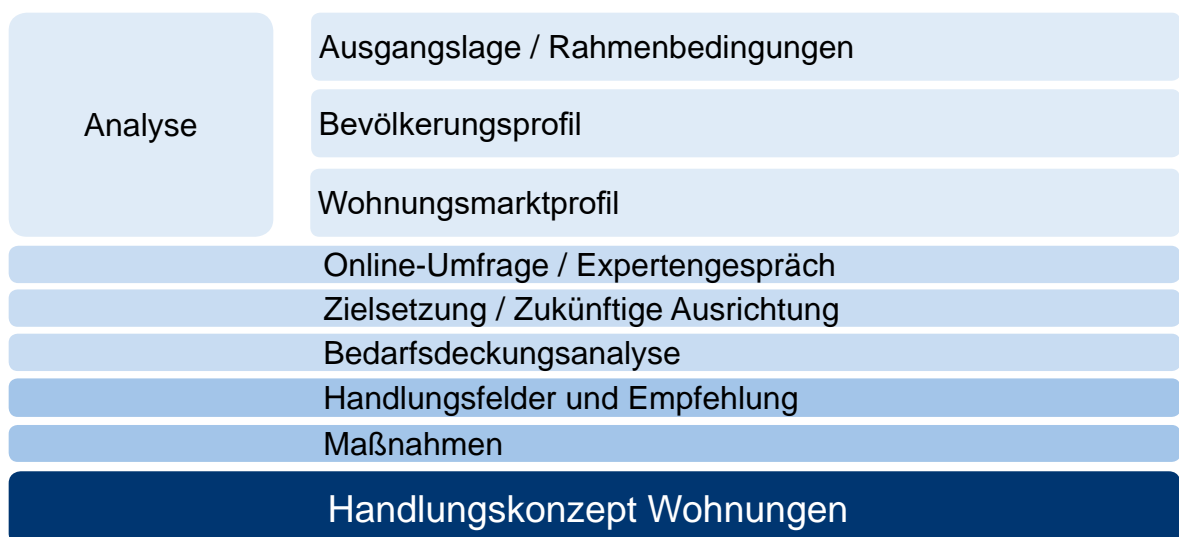


## Einleitung | Anlass zur Aufstellung

Die Versorgung mit ausreichend und gleichzeitig bedarfsgerechtem Wohnraum stellt ein zentrales Element in der Stadtentwicklung dar. Die Stadt muss sich aufgrund des steigenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt mit der aktuellen Entwicklung, vor allem in Hinblick auf die geringe Verfügbarkeit von Bauland und steigenden Grundstückspreisen auf dem Wohnungsmarkt, mit der angemessenen Versorgung an Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Zielgruppen auseinandersetzen. Übergeordnet gefasste Grundsätze hierfür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die vorrangige Innenentwicklung und die optimale Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, den ökonomischen Veränderungen in der Gesellschaft und des Klimawandels. Mit dem Handlungskonzept Wohnen soll eine zukünftige Entwicklungsstrategie erarbeitet werden, die der Wohnungsnachfrage sowie den Bedürfnissen der Einwohner Bad Salzfluens gerecht wird. Hierzu gehört sowohl der Vergleich von Angebot und Nachfrage, als auch eine detaillierte statistische Analyse, die Einbeziehung der Öffentlichkeit und regionalen Wohnungsmarktexterten. Denn nur ein Konzept das von allen Beteiligten getragen wird, wird auch langfristig umgesetzt. Auf dieser Basis wurden umsetzungsfähige Handlungsfelder und Maßnahmen erarbeitet, die sich in mittel- und langfristige Prozesse unterteilen.

Mit dem gemeinsam erarbeiteten kommunalen Handlungskonzept Wohnen für Bad Salzuflen wurde ein zentrales Steuerungsinstrument geschaffen, welches Zielsetzung, Handlungsfelder und -empfehlungen als Gesamtstrategie bündelt, um den Wohnungsmarkt in der Stadt gezielt steuern und auf Veränderungen reagieren zu können.

Abb. 1:  
Aufbau Handlungskonzept  
Q: Eigene Darstellung



## Methodik | Aufbau und Prozessablauf

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bad Salzuflen teilt sich in einen analytischen Teil, einen bewertenden Teil sowie in konkrete Maßnahmen auf.

Grundlage für das Konzept ist eine umfassende Analyse und Erhebung von statistischen Daten. Nachfolgend wurde die Öffentlichkeit in Form einer Online-Beteiligung, welche über vier Wochen stattfand, einbezogen. Separat wurden die regionalen Wohnungsmarktextpernen im Sommer 2019 in einer Workshop-Veranstaltung beteiligt, in der die Handlungsfelder nochmal vertieft bearbeitet wurden. Aus diesen Handlungsfeldern wurden konkrete Handlungsempfehlungen seitens der Experten entwickelt. Aus allen Erkenntnissen wurden schlussendlich Maßnahmen entwickelt, die den Wohnungsmarkt zukünftig gestalten sollen.

## Zielsetzung

Die Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen soll in erster Linie dazu dienen, die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren zu analysieren und die Ist-Situation darzustellen. Aufgrund dessen sollen Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Bad Salzuflen gegeben werden, wie man auf die Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkttrends sowie die Knappheit von Ressourcen, reagieren muss. Neben Stärken des vorhandenen Wohnungsmarktes sollen vor allem Schwächen erkannt und aufgezeigt werden, um diesen zukünftig begegnen zu können und diese auszugleichen.

Letztendlich dient das Handlungskonzept Wohnen dazu, Aufgaben und Handlungsfelder zu benennen, um daraus konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Hierbei geht es schlussendlich nicht um eine konkrete Zahl an benötigten Wohneinheiten, sondern um eine Richtungsweisung. Das Handlungskonzept soll, ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept, den zukünftigen strategischen Rahmen einer Kommune darstellen, um diese sowohl in quantitativer, als auch in qualitativer Hinsicht, mit ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Zeitschiene

Grundsatzbeschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 01.09.2017 ein kommunales Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten

Interne Auftaktveranstaltung 13.09.2018

Erhebung Statistiken / Datengrundlagen

Online-Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.05. - 16.06.2019

Entwicklung von Handlungsfeldern

Beteiligung der kommunalen Wohnungsmarktakteure 11.07.2019

Überarbeitung der Handlungsfelder und Einarbeitung der Empfehlungen

Entwicklung von Maßnahmen

**Veröffentlichung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 10.03.2020 sowie Beschluss im Rat am 18.03.2020**

**Umsetzung der Maßnahmen**

Evaluierung und Fortschreibung

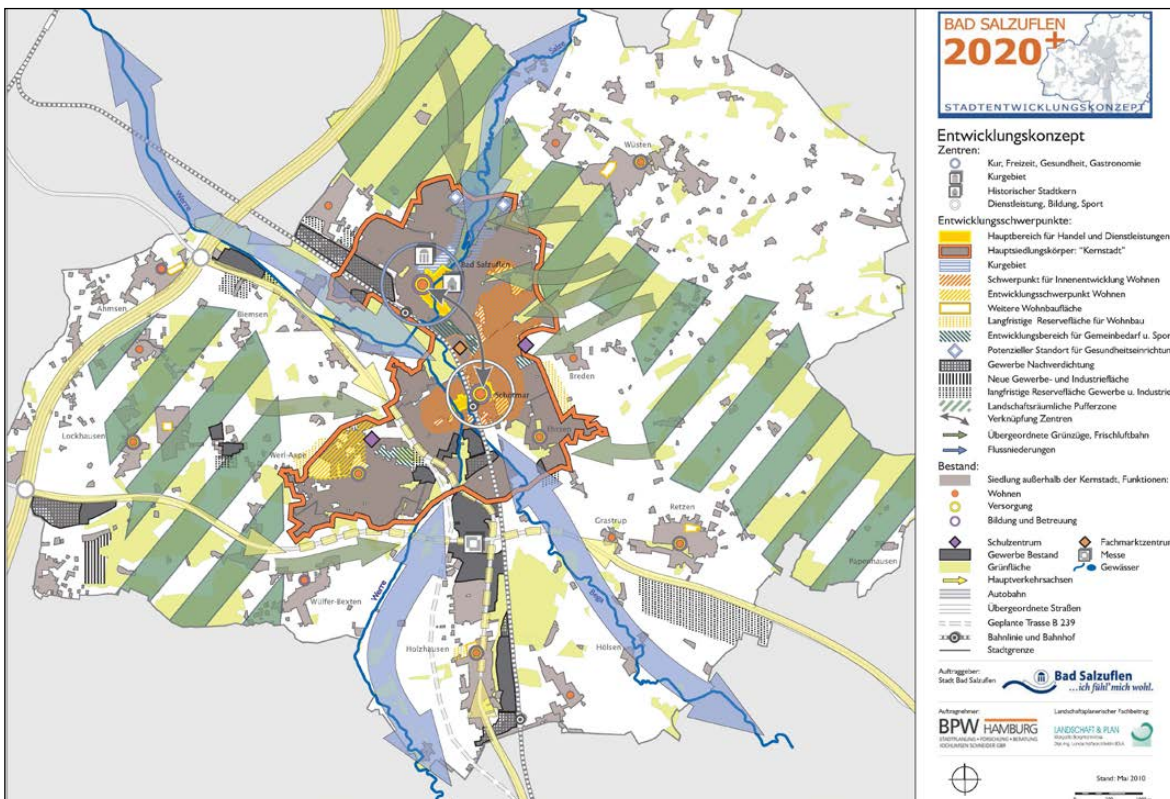


## Ausgangslage | Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Bad Salzuflen besteht aus zwölf Stadtteilen, die sich auf einer Fläche von 100 km<sup>2</sup> verteilen. Die Stadt liegt aufgrund der Anbindung an die Bundesautobahn 2 und der B239 sowie der Bahnlinie zwischen Herford und Paderborn für Einwohner und Pendler sehr verkehrsgünstig, da angrenzende Orte, wie zum Beispiel Bielefeld, Herford und Detmold gut zu erreichen sind. Zudem bietet die Stadt durch die Ausrichtung als Kurort diverse kulturelle als auch medizinische Angebote. Durch die breit gefächerte soziale Infrastruktur, das städtische Leben in zentralen Bereichen, wie in Bad Salzuflen und Schötmar und das eher dörflich und kleinstrukturierte Angebot in den weiteren Stadtteilen, bietet die Stadt ein attraktives und vielfältiges Wohnumfeld.

Allgemeine Ziele der Stadtentwicklung im Bereich Wohnen und Wohnraumentwicklung ist der sparsame Umgang mit Flächen sowie die vorwiegende Innenentwicklung und der Baulückenschluss. Hierfür wurden im Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020+ wichtige Kriterien für die Stadtentwicklung aufgestellt.

Abb.2:  
STEK 2020+  
Entwicklungskonzept  
(Stand 05/2010)



### Ziele STEK 2020+:

- Aktivierung der Potentiale im Bestand
- Baulückenschließung
- Zweitreihenbebauung
- Dachgeschossausbauten
- Abriss und Neubau
- Wohnungsbau auf nicht mehr benötigten Flächen (z.B. Gewerbebrachen)

Zusätzlich hat man als weitere Maßnahmen die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots ausgearbeitet, welches sowohl Eigenheime, als auch bezahlbares Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen und betreutes Wohnen beinhaltet.

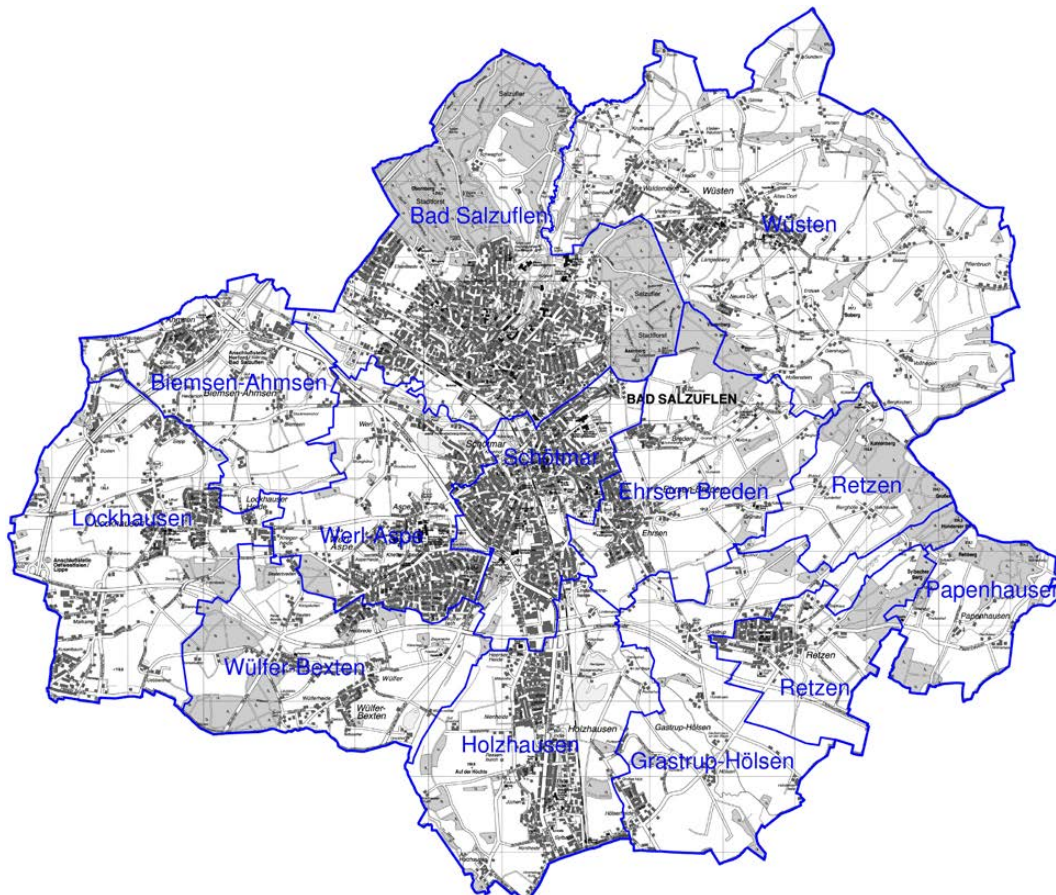


Abb.3:  
Stadtteile in  
Bad Salzufen

Gleichzeitig wurde im Entwicklungskonzept ein Hauptsiedlungskörper der Kernstadt definiert, sowie Schwerpunkte der Innenentwicklung und Schwerpunkte für Wohnen. Aufgrund der Konzentration auf die Kernstadt, wurde in den restlichen Ortsteile eine Entwicklung nur im Bestand gesehen.



Beispielweise für einen Entwicklungsschwerpunkt Wohnen in der Kernstadt kann man in Werl-Aspe das Südfeld nennen, welches inzwischen zu großen Teilen bebaut ist. Weitere Pläne befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren, sodass diese mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Eine Fläche in Wüsten, die als „weitere Wohnbaureserve“ definiert wurde, ist inzwischen auch zu Teilen bebaut.

Die im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesenen Flächen sollten auch zukünftig für die weitere Strategie im Bereich der Wohnbebauung berücksichtigt werden. Eine Ausweisung auf bisher ungenutzten Flächen außerhalb des definierten Kernbereichs wurde aufgrund der ressourcenschonenden Verwendung von Flächen eher kritisch gesehen. Dies gilt im Zuge des Handlungskonzeptes zu überprüfen.

## 1. Bevölkerungsentwicklung

Die Analyse der Strukturen der Bevölkerung gibt im Folgenden einen wichtigen Überblick über die Einwohner der Stadt, die auf den Wohnungsmarkt zugreifen. Hierzu werden verschiedene Indikatoren ausgewertet, um letztendlich eine Aussage zur Ist-Situation auf dem Wohnungsmarkt treffen zu können. Indikatoren sind unter anderem die Entwicklung der Bevölkerung, die Altersstruktur (vor allem im Hinblick auf die Alterung der Bevölkerung), die Migrationsstruktur sowie die Wanderungsbewegungen. Vor allem letzteres spielt für die Entwicklung der Bevölkerung eine wichtige Rolle, weil es aufgrund der natürlichen Entwicklung voraussichtlich kein Bevölkerungswachstum mehr geben wird.

### 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen beziehungsweise die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Grundlage zur Analyse des Wohnungsmarktes, da diese eine wichtige Determinante für zukünftige Entwicklungen im Bereich des Wohnens darstellt. Vor allem die spätere Differenzierung in Zu- und Abwanderung zeigt, ob die Stadt als attraktiver Wohnort mit passenden Wohnungsangeboten gesehen wird oder ob deutliche Abwanderungstendenzen vorliegen. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt wird ab 2011 betrachtet, da als Ergebnis der Zensus-Erhebung ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung, aufgrund der Bereinigung der Datenbanken, zu verzeichnen war.

Seit Jahren bescheinigen diverse Prognosen und Trendvarianten kleineren Städten und Gemeinden im Kreis Lippe einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Entgegen dieser Prognosen (IT.NRW / Bertelsmann Stiftung) ist die Bevölkerung in Bad Salzuflen nicht zurückgegangen, sondern im Vergleich zum Jahr 2011 um knapp 4.000 Einwohner gewachsen. Der Anteil der nicht Deutschen lag 2011 bei circa 4.000 und ist bis 2016 auf etwas über 6.000 gewachsen. Heute liegt der Anteil mit circa 13 % etwas unter dem NRW-weiten Durchschnitt von 14,3%.

Die Modellrechnungen für die zukünftigen Entwicklungen sind unter dem Aspekt zu betrachten, dass sich allgemeine Trends nur schwer auf eine einzelne Kommune übertragen lassen, da Lage, Ausstattung und weitere Faktoren eine essentielle Rolle spielen. Überdies ist aufgrund der politischen Verhältnisse im Ausland sowie der schwankenden wirtschaftlichen Lage ein Zukunftstrend kaum

verlässlich zu erstellen. Momentan befindet sich die Stadt Bad Salzuflen im Wachstum, was sich voraussichtlich die nächsten Jahre, wenn auch in abgeschwächter Form, fortführen wird. Grund hierfür ist der immer attraktivere Standort in Ostwestfalen-Lippe mit diversen Arbeitgebern, einer breit gefächerten Hochschulstruktur in der näheren Umgebung sowie weitere weiche Faktoren der Wohnstandortwahl (z.B. Naherholung, Kulturangebote, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

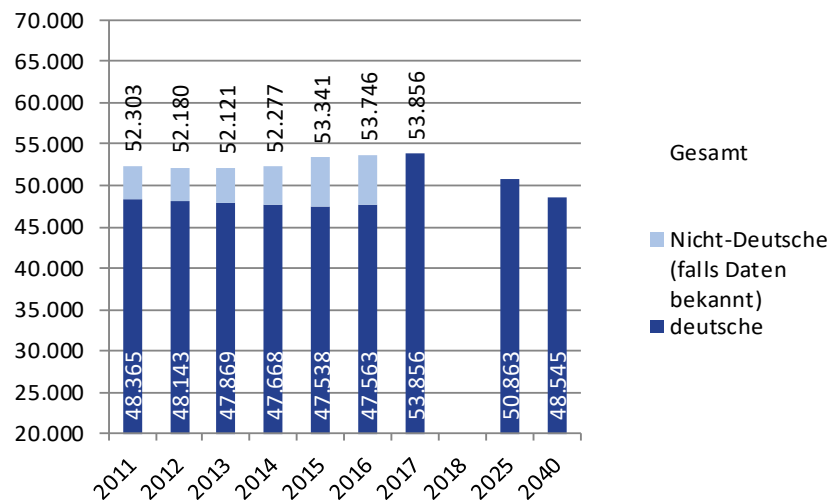


Abb.4:  
Bevölkerungsentwicklung  
in Bad Salzuflen -  
Gesamtstadt  
Q: IT NRW  
(Stand jeweils zum 31.12.)

Weitere Ursachen hierfür sind die gute wirtschaftliche Situation, die attraktiven Lebensverhältnisse, sowie die gute infrastrukturelle Lage an der B239 und der Bundesautobahn 2 und die Nähe zu Bielefeld als Großstadt und Anziehungspunkt. Zudem sind die Mieten in Bad Salzuflen im Vergleich zu Bielefeld deutlich niedriger. Durch die teilweise dörfliche Struktur und die kleinteilige Bebauung ist Bad Salzuflen vor allem für Familien und potentielle Eigenheimbesitzer interessant.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in zwei Komponenten aufgeteilt:

### 1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschreibt das Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen innerhalb eines Jahres. Wie in vielen anderen Städten, liegt in Bad Salzuflen die Rate der Gestorbenen deutlich über der Rate der Lebendgeborenen. Wobei in den letzten Jahren die Geburtenrate wieder leicht angestiegen und die Mortalität gesunken, beziehungsweise das durchschnittliche Lebensalter gestiegen ist. 2015 gab es statistisch gesehen einen Hochpunkt der Sterblichkeit, was durch die geburtenstarken Jahrgänge, die zu dem Zeitpunkt ca. 85 Jahre alt waren, zu erklären ist.



Zwangswise liegt somit das natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt durchschnittlich mit minus 200 Personen im negativen Bereich, was bedeutet, dass die Zahl der Einwohner ohne Zuwanderung in den nächsten Jahren stetig schrumpfen würde.

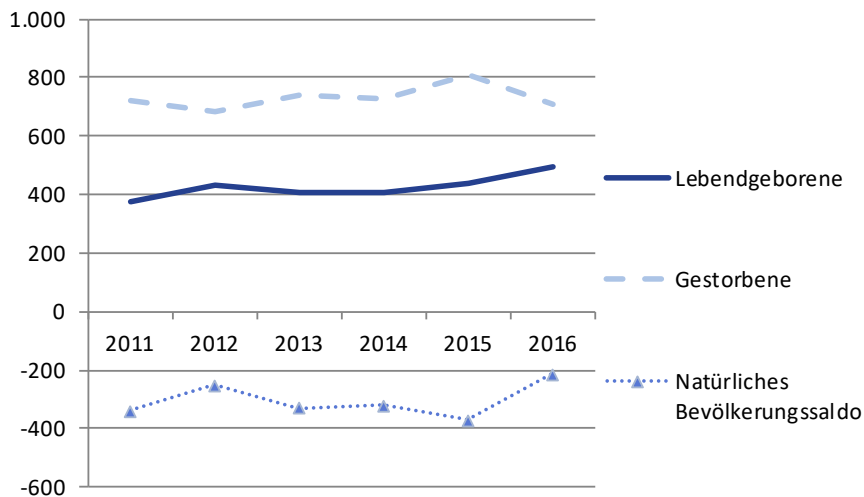


Abb.5:  
Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen  
Q: IT NRW  
(Stand jeweils der 31.12.)

## 2. Wanderungssaldo

Der Wanderungssaldo beschreibt den Unterschied zwischen der Anzahl von zugezogenen und fortgezogenen Einwohnern. Trotz der relativ hohen Zuzugszahlen zieht auch ein erheblicher Teil der Bevölkerung jährlich aus Bad Salzuflen weg. Dennoch ist der Wanderungssaldo stets positiv geblieben. Jedoch wurden diese Zahlen durch die Flüchtlingswelle 2015 deutlich beeinflusst, sodass beide Kurven ohne die Flüchtlingswelle deutlich flacher ausgefallen wären.

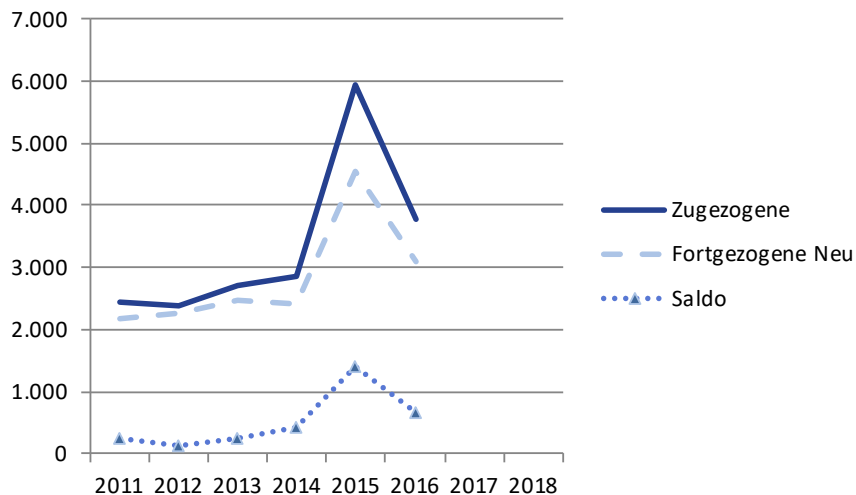


Abb.6:  
Bevölkerungssaldo Zu-/Fortzug in Bad Salzuflen  
Q: IT NRW  
(Stand jeweils der 31.12.)

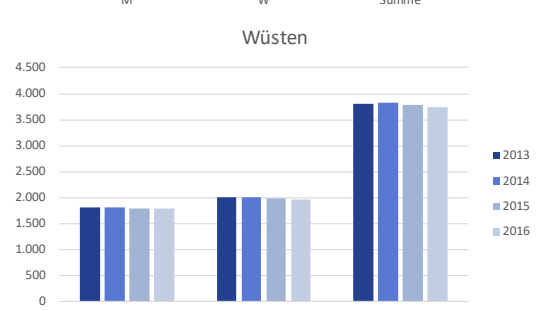
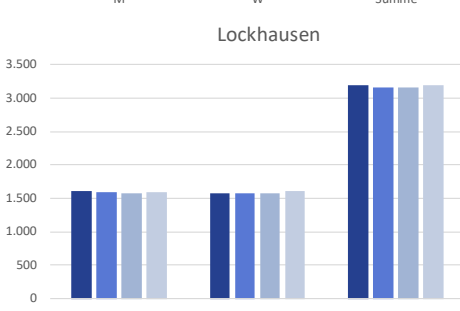
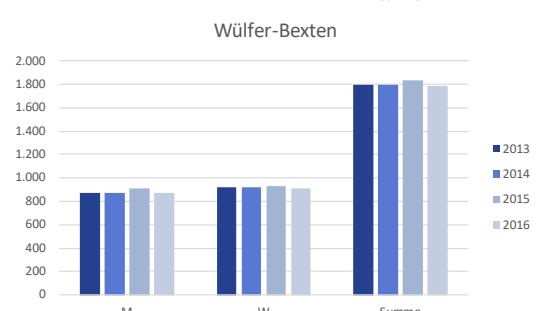
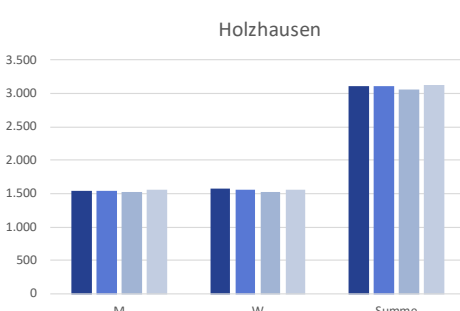
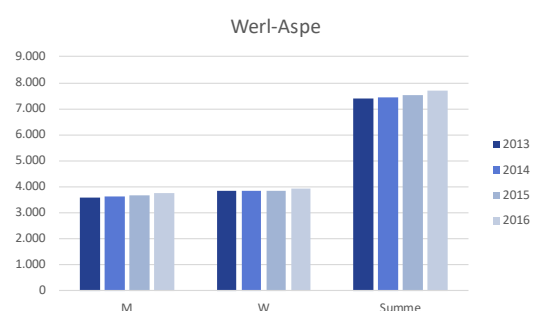
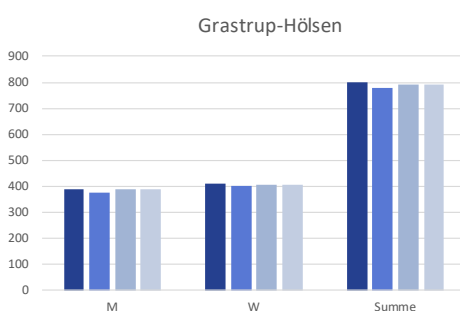
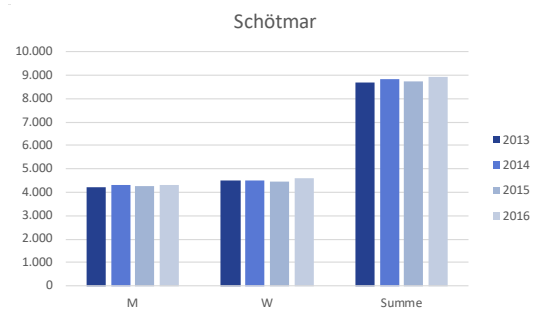
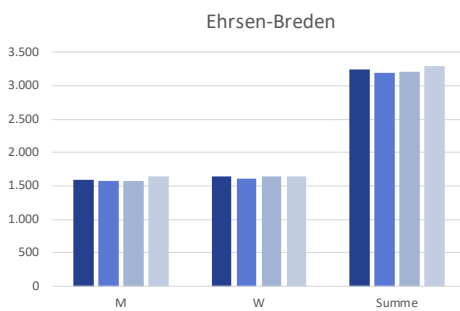
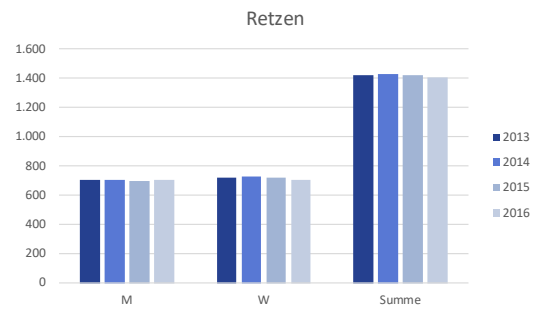
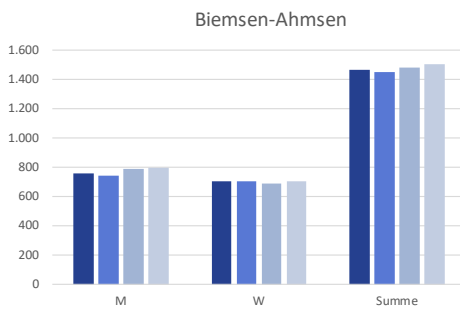
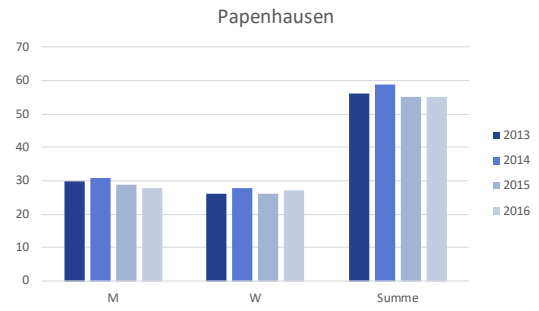
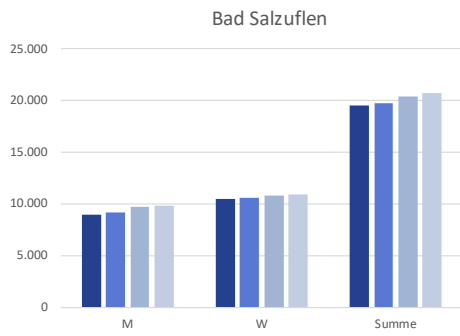
## 1.2 Anzahl der Einwohner nach Ortsteilen

Neben der Betrachtung der gesamtstädtischen Entwicklung spielt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der einzelnen Ortsteile eine wichtige Rolle. Bei den meisten Ortsteilen ist ein, absolut gesehen, leichter Anstieg der Einwohner zwischen 2011-2016 zu verzeichnen. Innerhalb des Betrachtungszeitraums war vereinzelt ein leichter Rückgang zu verzeichnen (Lockhausen; Holzhausen; Ehrsen-Breden). Jedoch muss man hier berücksichtigen, dass manche Ortsteile so klein sind, dass der Weg-/ Zuzug von nur wenigen Personen die prozentuale Entwicklung der Bevölkerung stark beeinflusst. Der Anstieg der Bevölkerung in den oben genannten Stadtteilen ist nur sehr geringfügig.

So ist auch in den Stadtteilen mit einer Abnahme der Bevölkerung dieser Wert nur mit Vorsicht zu betrachten. In Papenhausen macht der Verlust eines einzelnen Einwohners schon einen Verlust von -1,8% der Bevölkerung aus, sodass man dadurch keinen Schrumpfungstrend ermessen kann.

In den Stadtteilen Schötmar, Biemsen-Ahmsen und Bad Salzuflen ist der Anstieg deutlich signifikanter. Hier wurden vor allem Baulücken erschlossen, verdichtet und vorhandene Wohnungsangebote stärker ausgelastet. In Werl-Aspe ist der deutlich erkennbare Anstieg der Einwohner hauptsächlich durch die Aktivierung von Bauland im Siedlungsschwerpunkt im Südfeld zu erklären, wo eine Vielzahl neuer Wohnungen im privaten Sektor entstanden sind (siehe Abbildung 31 Anzahl Baufertigstellungen). Somit sind, bis auf die deutlich wachsenden Stadtteile, die Bevölkerungszahlen insgesamt sehr stabil mit einem leichten Wachstumstrend. Einzelne Verluste der Bevölkerung während des Betrachtungszeitraums sind vor allem zwischen 2014 und 2016 zu verzeichnen. Diese sind auf die Flüchtlingswelle, die Anerkennung und die Neuzuweisung dieser Personen sowie die Umverteilungen zurückzuführen.

Abb.7: rechts  
Entwicklung der Einwohner  
in den Ortsteilen  
(Stand jeweils der 31.12.)



### 1.3 Zuwanderung nach Gemeinden

Bei der Zuwanderung nach Gemeinden geht es nicht allein um eine quantitative Auswertung, sondern auch um den Herkunftsort der zugezogenen Personen. Bei der Betrachtung der Zahlen für 2015/2016 wird deutlich, dass vor allem Menschen aus der Region, wie zum Beispiel aus Bielefeld und Herford nach Bad Salzuflen gezogen sind, gleichsam aber auch aus benachbarten Kommunen wie Lage und Lemgo.

Ein Drittel kommt aus anderen Kommunen im Kreis Lippe, wie zum Beispiel Detmold, Vlotho, Leopoldshöhe oder dem Kalletal. Ein weiteres Drittel der Zugezogenen ist aus anderen Kommunen in die Kurstadt gezogen. Deutlich wird, dass Bad Salzuflen für Umlandgemeinden ein attraktiver Lebensort ist und dadurch Einwohner generieren kann.

Zuwanderungen 2015/ 2016 nach Gemeinden:

<b>Gemeinde</b>	<b>Zuzüge</b>	<b>Fortzüge</b>	<b>Saldo</b>
Bielefeld	337	198	139
Herford	267	250	17
Lage	165	137	28
Lemgo	117	159	-42
Detmold	94	119	-25
Leopoldshöhe	82	47	35
Vlotho	53	53	0
Kalletal	41	27	14
div.	512	561	-49
<b>Gesamt</b>	<b>1.668</b>	<b>1.551</b>	<b>117</b>

Abb.8:  
Zu-/Abwanderungen  
2015/2016 nach Gemein-  
den (Stand jeweils 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt  
Bad Salzuflen 2018

Ein negativer Wanderungssaldo zeichnet sich für Lemgo, Detmold und Leopoldshöhe ab. Durch die relativ ähnlichen Strukturen und die geringe Entfernung sind hier wahrscheinlich das passendere Wohnungsangebot oder die Lage zum Arbeitsort Grund für den Umzug.

Wenn man sich in Bezug dazu die Altersgruppen der Zu- und Fortgezogenen anschaut wird deutlich, dass Bad Salzuflen attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen ist, sich aber die größten Wanderungsbewegungen im Alter zwischen 30 bis 50 Jahren abzeichnen. Grund hierfür sind häufig neue berufliche Orientierungen, der Auszug der Kinder sowie die Bildung von Wohneigentum.

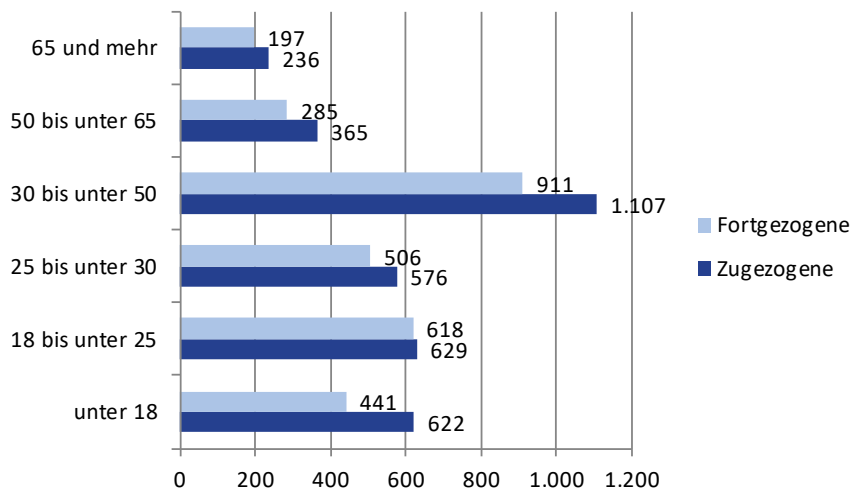


Abb.9:  
Wanderung über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt nach Altersgruppen (2012-2016) - (Stand jeweils 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018

Wenn man die Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen unterscheidet, zeichnen sich verschiedene Beweggründe für einen Umzug ab sowie verschiedene Bedürfnisse an Wohnformen und Wohnumfeld:

- Kinder und Jugendliche (0-18 Jahren): Da Kinder und Jugendliche ihre Wohnentscheidungen aufgrund des Alters noch nicht allein treffen können, sagt diese Zahl erstmal nichts über das Wanderungsverhalten der Zielgruppe, die Anzahl lässt bei der Bewertung der Gruppe der Erwerbshaushalte auf den Anteil der Familien schließen.
- Starterhaushalte: Wanderungsbewegungen in dieser Altersklasse sind auf beginnende Ausbildungen / beginnendes Studium sowie auf die Bildung eines eigenen Haushalts zurückzuführen. Jedoch sind hier die Bewegungen deutlich geringer als in Städten mit vergleichbarer Größe, da sich im direkten Umkreis eine Vielzahl an Hochschulen und Ausbildungsstätten befindet und ein Umzug aufgrund der geringen Entfernung nicht zwangsläufig notwendig ist. Interessant ist an dieser Stelle insbesondere, dass trotz der relativ geringen Anzahl an Angeboten für junge Menschen, Zu- und Fortzug sich sehr ausgeglichen darstellen, sodass augenscheinlich Bad Salzuflen eine hohe Attraktivität bietet. Somit kann man daraus schließen, dass Bad Salzuflen nicht unbedingt dem Image der konservativen Kurstadt entspricht.
- Berufseinsteiger (25-30 Jahre): Berufseinsteiger sind sowohl ausgebildete als auch studierte Personen, welche sich im Berufsleben einfinden müssen. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Arbeitgeber beziehungsweise der begrenzten Anzahl an Berufsbildern in Bad Salzuflen, orientieren sich hier einige über die Stadtgrenzen hinweg.

- Erwerbshaushalte/Familien (30-50-Jährige / inkl. Kinder unter 18 Jahren): Bad Salzuflen ist sowohl als Wohnort für Familien als auch Erwerbshaushalte ohne Kinder sehr attraktiv. Nicht nur eine Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden sondern aufgrund der vielen dörflich geprägten Strukturen sind Nachbarschaften weniger anonym wie in städtischen Gebieten, wodurch schnell eine Identifikation mit dem Ort stattfindet. Wanderungsbewegungen in diesem Alter lassen sich somit vor allem auf die Eigentumsbildung sowie die Neuorientierung im Beruf zurückführen.
- Best Ager (50-65 Jahre): Die Gruppe der Best Ager wird durch Personen in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder), kinderlose Paare sowie Singles geprägt. Da in dieser Phase oftmals das Einkommen hoch ist, beide Partner arbeiten oder wieder ins Berufsleben einsteigen sind die Anforderungen an den Wohnraum häufig sehr hoch.
- Senioren (65 Jahre und älter): Aufgrund der Strukturen als Kurort bietet Bad Salzuflen ein breites Angebot für Senioren an. Hierzu gehören neben der medizinischen Versorgung, diversen Vereinsstrukturen sowie einer ausgeprägten Kulturlandschaft auch der fortschreitende barrierefreie Ausbau vieler Einrichtungen. Jedoch ist das Angebot an barrierefreien Wohnungen aufgrund der hauptsächlich von Ein-/Zweifamilienhaus geprägten Strukturen sowie der älteren Gebäude im innerstädtischen Bereich nur sehr beschränkt. Dies führt dazu, dass sich vermehrt Senioren Wohnalternativen außerhalb von Bad Salzuflen suchen. Pflegerische Angebote in Form von Wohn- und Altersheimen sind in Bad Salzuflen ausreichend und differenziert vorhanden, jedoch wird hierauf erst im sehr hohen Alter bzw. bei medizinischem Bedarf zugegriffen. Das der Zuzug der über 65-Jährigen nicht so deutlich ausfällt, wie man vielleicht aufgrund der städtischen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten vermuten kann, ist gegebenenfalls dadurch zu begründen, dass in umliegenden Städten und Gemeinden vermehrt attraktive Angebote für Wohnen im Alter geschaffen werden (Bielefelder Modell; Lemgoer Modell). Diese altengerechten Wohnformen werden heutzutage den Alten- und Pflegeheimen im klassischen Sinne vorgezogen. Jedoch sind die Angebote an Servicewohnen in Bad Salzuflen momentan noch begrenzt.

Letztendlich weisen alle Altersgruppen ein positives Wanderungssaldo auf. Keine Altersgruppe sticht besonders heraus, sodass man sagen könnte, Bad Salzuflen ist bei einer bestimmten Altersgruppe besonders beliebt.

Die einzige Gruppe, bei denen man dies annehmen kann, sind die Familien mit Kindern unter 18 Jahren, da hier das Saldo der zugezogenen mit +180 im Vergleich deutlicher positiver ausfällt. Dies kann sich aber auch aufgrund der neuen Baugebiete, die aufgrund der Einfamilienhausstrukturen bei Familien sehr beliebt sind, begründen.

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 verschiebt sich der Anteil der Altersgruppen nur in einem sehr geringen Maß, sodass nicht pauschal gesagt werden kann, dass der Anteil der über 65-Jährigen deutlich gewachsen ist.

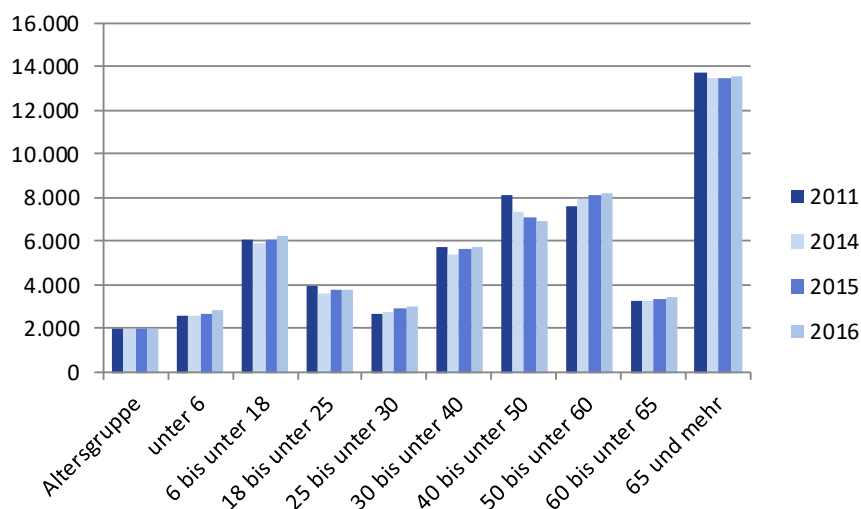


Abb.10: Bevölkerung nach Altersgruppen (2011-2016) - (Stand jeweils 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018

Unumstritten ist hierbei jedoch, dass sich zukünftig der Anteil aufgrund der stark gestiegenen Lebenserwartungen vergrößern wird, gleichzeitig die Vitalität im hohen Alter auch zunimmt und die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahren das Renteneintrittsalter erreichen.

#### 1.4 Bevölkerung nach Altersklassen | Lebenserwartung

Die Lebenserwartung ist im deutschen Durchschnitt in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Lag die Lebenserwartung bei den um 1960 Geborenen noch bei 66,9 Jahren (Frauen 72,4 Jahre) ist diese bei heute geborenen (Bezugsjahr 2020) auf 79,1 Jahre (Frauen 84,1 Jahre) deutlich angestiegen. So werden Menschen heute im Schnitt 12 Jahre älter. Grund hierfür sind die verbesserten Lebensbedingungen, geringere körperliche Belastung sowie die Weiterentwicklung im medizinischen Bereich.

Überdies sind steigender Wohlstand, soziale Fürsorge, steigendes Bildungsniveau, höhere hygienische Standards und eine bewusster Lebensweise Gründe für die höhere Lebenserwartung.

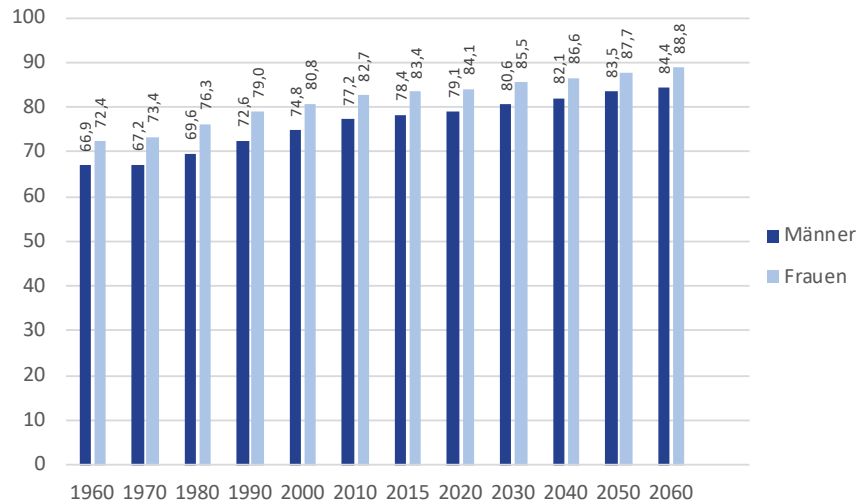


Abb.11:  
Durchschnittliche Lebenserwartung nach Geburtsjahr (Stand 2018)  
Q: statista

Exkurs:

Das Verhältnis der „inaktiven“ Bevölkerung ab 65 Jahre im Vergleich zur gesamten Erwerbsbevölkerung lag bundesweit im Jahr 2000 bei durchschnittlich 34,5%. Der Bundesdurchschnitt ist bis 2015 auf 43,0% angestiegen und wird sich aller Voraussicht bis 2030 auf 62,0% und bis 2050 auf 74,0% erhöhen.

Berechnung: Personen im Rentenalter (65+ Jahre) / potentiell Arbeitende Bevölkerung (21-64,9 Jahre)  
Q. statista.de

Aufgrund der steigenden Lebenserwartungen wird der Anteil an der Bevölkerung im Rentenalter weiterhin ansteigen. Hinsichtlich der veränderten Lebensbedingungen werden jedoch altengerechte Wohnungen, Pflegeplätze und weitere Angebote erst im höheren Alter benötigt, sodass sich die Vitalität der Personen weiter ins hohe Alter zieht. Im Endeffekt bleiben Menschen deutlich länger in ihren Wohnungen sowie in ihren Eigenheimen, bevor sie gegebenenfalls auf Pflege, beziehungsweise anderweitige Unterbringungen mit Hilfsangeboten angewiesen sind.

Laut einer Berechnung von Statista (Onlineportal für Statistik, welches amtliche Daten zur Verfügung stellt und aufarbeitet) lag das Verhältnis zwischen der Bevölkerung ab 65 Jahren im Vergleich zur gesamten potentiell erwerbsfähigen Bevölkerung im Bundesdurchschnitt bei 43%.

Diesen Durchschnitt von 43% erreicht, laut Auswertung der Daten, auch Bad Salzufflen. Jedoch wird der Anteil der „inaktiven“ Bevölkerung ab 65 Jahren in Zukunft deutlich ansteigen, was den Mehrbedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen nochmals ansteigen lässt.

Wenn man die einzelnen Stadtteile nach Anteil der verschiedenen Altersstrukturen vergleicht, stellt sich heraus, dass es keine nennenswerten Unterschiede zwischen den einzelnen Orten gibt. Lediglich im Bereich der Höchstbetagten (75+ Jahre) sind Differenzen zu erkennen. So ist dieser Anteil in Papenhausen mit 6,3% am geringsten und in Bad Salzufflen am höchsten.



Diese Anteile werden jedoch besonders durch die Standorte von Wohneinrichtungen und Wohnheime für ältere Menschen geprägt, sodass diese Werte nicht aussagekräftig in Bezug auf mögliche Standorte sind.

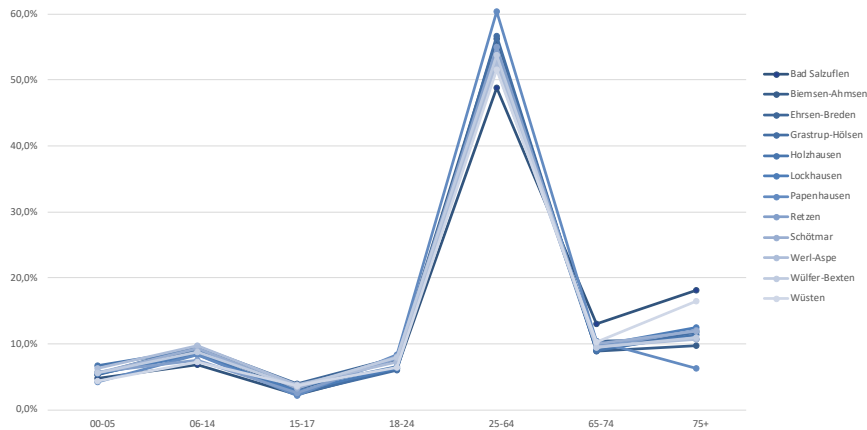


Abb.12: Bevölkerungsanteile nach Altersstufen je Stadtteil - Stand 12.06.2018 (Einwohner mit Hauptsitz)  
Q: krz

### 1.5 Haushalte nach Seniorenstatus

Eine deutschlandweit zu verzeichnende Entwicklung ist, dass Renten nicht mehr ausreichen, um den gewohnten Lebensstandard fortführen zu können. Dies hat zur Folge, dass vermehrt Menschen ab dem 65. Lebensjahr (beziehungsweise mit Renteneintritt) auf günstigen Wohnraum, welcher unter Umständen gefördert wird, angewiesen sind (circa 80% der Rentner sind förderfähig - siehe Kapitel 2.2).

Laut Zensus 2011 gibt es in Bad Salzflfen über 7.000 Haushalte, in denen ausschließlich Personen mit Seniorenstatus leben. Senioren sind insoweit definiert, dass diese am Stichtag (09.Mai 2011; Zensus) das 65. Lebensjahr vollendet haben. In etwas mehr als 2.000 Haushalten leben sowohl Personen unter als auch über 65 Jahren, sodass in knapp 15.000 Haushalten Menschen ohne Seniorenstatus leben. Daraus ergibt sich, dass in etwa 30% aller Haushalte ausschließlich Senioren leben, insgesamt aber in 38% der Haushalte Senioren vorkommen (Durchschnitt 2014 in Deutschland 30,5%).

Aufgrund der sich verändernden Altersstruktur in der Bevölkerung, wird der Anteil der Haushalte mit Seniorenstatus deutlich ansteigen. Haushalte mit Senioren, beziehungsweise deren Wohnungen müssen zukünftig immer mehr an die Lebensumstände angepasst werden. Das bedeutet, dass Haushaltsstrukturen häufig verkleinert werden, da man im Alter den Aufwand für Instandhaltung und Pflege nicht mehr bewältigen kann oder das Bewohner vermehrt auf einen barrierefreien Ausbau angewiesen sind.

Da der Umbau im Bestand, vor allem in Einfamilienhäusern nicht immer möglich ist, wird ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten Wohnungen entstehen. Gleichzeitig sind genau diese Wohnungen aber auch für Familien (z.B. aufgrund von Fahrstühlen in Mehrfamilienhäusern und großzügigen Zuschnitten für mehr Bewegungsfreiheit, große Bäder) sehr interessant, sodass hier der Druck auf dem Markt weiter ansteigen wird und der Bedarf sich vergrößert.

Der Großteil der Haushalte in denen ausschließlich Senioren wohnen, haben Wohnungen zwischen 40-100 m<sup>2</sup> zur Verfügung, jedoch hauptsächlich 60-100m<sup>2</sup>. Genau diese Wohnungsgrößen sind auch die beliebtesten bei den Haushalten ohne Senioren. Bei gemischten Haushalten ist die Bandbreite der bezogenen Wohnungen deutlich größer, sodass man hier von einer Spanne zwischen 40-160 m<sup>2</sup> sprechen kann.

Letztendlich wird die Konzentration in Bezug auf den Wohnungsbedarf im Bereich der barrierearmen Wohnungen zum heutigen Stand noch weiter steigen. Jedoch bietet der Gebäudebestand in vielen Fällen nicht die Möglichkeit zur Anpassung, sodass ein erheblicher Neubau- und Sanierungsbedarf in diesem Bereich besteht.

### 1.6 Personen mit Migrationshintergrund

Der Zensus 2011 hat das Zuzugsjahr sowie die Aufenthaltsdauer von Personen mit Migrationshintergrund in Bad Salzuflen analysiert. Grundsätzlich zeigen diese Zahlen, dass die meisten Personen mit Migrationshintergrund seit den 1980er Jahren in die Stadt gezogen sind und somit schon in der zweiten oder sogar in der dritten Generation hier wohnen. Hierzu zählen vor allem die Spätaussiedler zwischen 1987-1999 sowie eingewanderte Bürger aus der Europäischen Union. Die Einwanderungswellen sind seit der Jahrtausendwende deutlich abgeschwächt, wurden aber durch die Flüchtlingswelle aus Nordafrika 2015 abgelöst, welche durch die Sperrung der Balkanroute zwar signifikant abgeschwächt wurde, dennoch weiterhin besteht.

Durch diese doch relativ lange Aufenthaltsdauer ist die Chance gegeben, dass diese Personen sich gut durch nachfolgende Generationen integriert haben und ihren Lebensmittelpunkt auch zukünftig in Bad Salzuflen sehen. Die Personen mit Migrationshintergrund, welche heute noch nach Bad Salzuflen kommen (abgesehen von den Flüchtlingen), kommen oftmals aufgrund schon hier lebender Familienteile oder berufsbedingt und sehen fortan ihren Lebensmittelpunkt langfristig in der Kurstadt, sodass Bad Salzuflen nicht nur als Zwischenstopp zum Ankommen fungiert und die Fluktuation relativ gering ist.

## 1.7 Zuweisung nach FlüAG

Flüchtlinge werden nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) den einzelnen Kommunen zugewiesen, je nachdem wie hoch die jährliche Flüchtlingsquote ist. So kamen im Jahr 2016 knapp über 100 Flüchtlinge in die Stadt. Im Jahr 2018 war die Anzahl bis zum Stichtag mit 144 Zuweisungen wieder deutlich höher als in den Vorjahren (die Quote war bis zum 09.09.2018 zu 93,77% erfüllt, sprich 15 Personen können bis zur vollständigen Erfüllung noch zugewiesen werden). Mit Schließung der Balkanroute kamen deutlich weniger Flüchtlinge nach Deutschland als 2015, wodurch die Verteilung und Zuweisung innerhalb der Kommunen strukturier- und absehbarer wurde.

Flüchtlinge spielen auf dem Wohnungsmarkt erst dann eine Rolle, wenn sie auszugsberechtigt sind. Dies bedeutet, dass sie die Wohneinrichtung/ -unterkünfte verlassen und auf dem freien Wohnungsmarkt Fuß fassen können. Da vielen aber aktuell noch eine langfristige Perspektive und vor allem ein sicheres Einkommen fehlt, können sie hauptsächlich auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt zugreifen, wodurch die Belastung des geförderten Wohnungsbaus weiter steigt.

Zum Stichtag haben 42 Flüchtlinge einen subsidiären Status (Stand 31.08.2018), was bedeutet, dass sie kein Flüchtling nach Genfer Konvention sind, jedoch aufgrund von Bedrohung des Lebens in der Heimat von einer Abschiebung abgesehen wird.

Gleichzeitig haben 51 Flüchtlinge eine Aufenthaltsdauer für drei Jahre, nach deren Ablauf dieser erneut geprüft werden muss. Zudem gibt es mit 18 Personen noch einen geringen Anteil an De-Facto Flüchtlingen, welche rechtskräftig ausweisungspflichtig sind, die Abschiebung aber aus widrigen Gründen ausgesetzt wurde. Die potentiell 111 auszugsberechtigten Flüchtlinge benötigen aufgrund der Familienstrukturen ganz unterschiedliche Wohnformen.

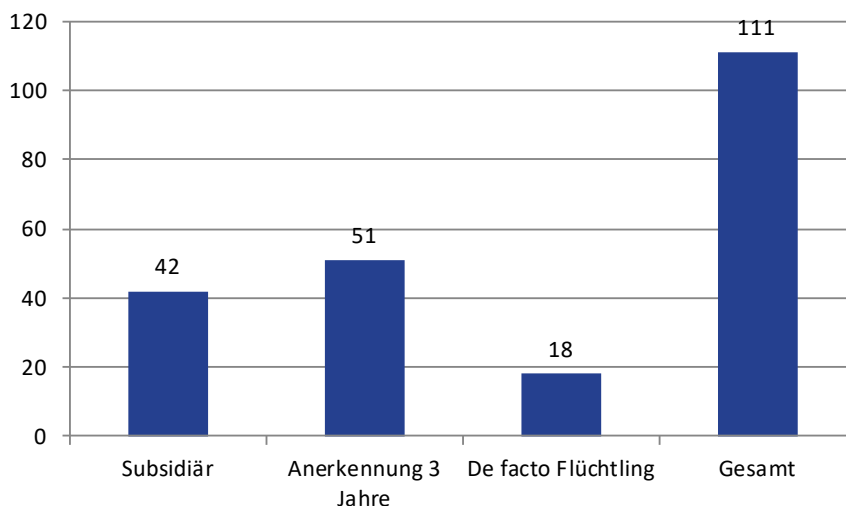


Abb.13:  
Status auszugsberechtigter  
Flüchtlinge  
(Stand 31.06.2018)  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Mit 16 Personen ist nur ein geringer Anteil alleinreisend. Vor allem die typischen Haushaltsgrößen von zwei bis fünf Personen werden auf den angespannten Wohnungsmarkt treffen. Gleichzeitig werden vereinzelt auch besonders große Wohnungen für Großfamilien und mögliche Wohngemeinschaften benötigt.

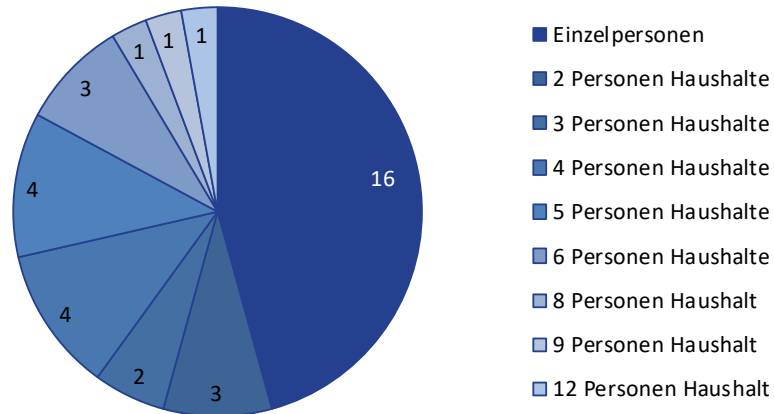


Abb.14:  
 Familiengrößen auszugsberechtigter Flüchtlinge  
 (Stand 31.08.2018)  
 Q: Stadt Bad Salzuflen

Insgesamt wird aufgrund der Einkommensverhältnisse vor allem der geförderte Wohnungsmarkt durch die Suche weiter angespannt. Die Familienstrukturen der heute auszugsberechtigten Flüchtlinge zeigen auf, dass grundsätzlich alle Wohnungsgrößen benötigt werden. Am schwierigsten stellt sich jedoch die Situation für die Einzelpersonen und für die Großfamilien ab sechs Personen dar, da sich hier der Wohnungsmarkt am angespanntesten zeigt.

Interessant wird die Situation, wenn es um den Familiennachzug der Flüchtlinge aus den Krisengebieten geht, da die familiären Strukturen oftmals deutlich größer sind als in Deutschland. Sodass aus den 42 auszugsberechtigten Flüchtlingen mit subsidiärem Status, aufgrund des Nachzugs größere Personengruppen entstehen können. Jedoch wird momentan der Familiennachzug nur begrenzt gestattet (1.000 Personen pro Monat/Deutschland), beziehungsweise auch zwischenzeitlich ausgesetzt, sodass hier eine genaue Zahl nicht zu ermitteln ist.

Letztendlich ist aber aufgrund der politisch schwierigen Situation in den Herkunftsländern der Asylsuchenden eine Abschätzung des Wohnraumbedarfes nur schwer zu treffen. Gleichzeitig ist aufgrund des Flüchtlingsstatus, welcher häufig nur befristet beziehungsweise der Status nur subsidiär ist, auch der Bedarf der schon hier lebenden Flüchtlinge nur bedingt zu kalkulieren. Der Bedarf jedoch ist nicht außer Acht zu lassen.

## 1.8 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Dass sich ein hoher Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten positiv für eine Kommune, deren Finanzen und Sozialstruktur auswirkt, steht außer Frage. Hierbei geht es jedoch vor allem auch um die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten und das verfügbare Einkommen pro Haushalt. Zudem geht es neben der Anzahl der Personen auch darum, ob Familien von dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen versorgt werden können.

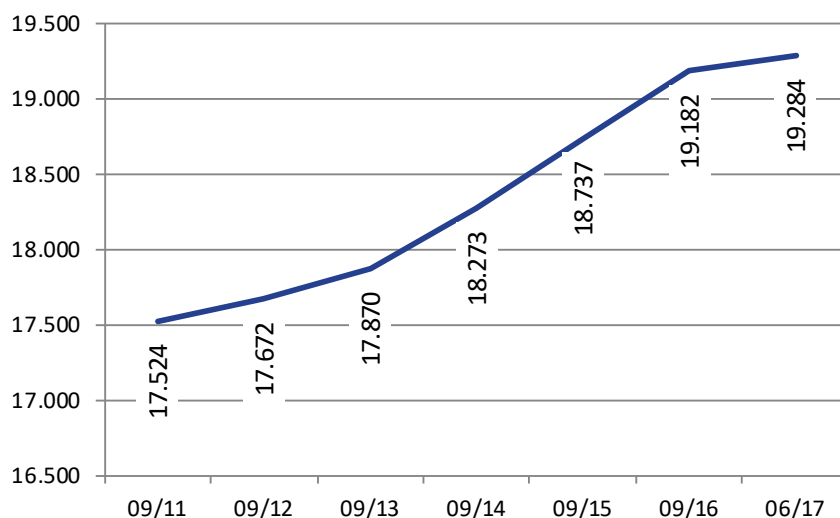


Abb.15:  
Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte am Arbeitsort  
Bad Salzuflen - Angabe  
Monat des jeweiligen  
Jahres  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Seit 2011 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Personen um circa 1.800 angestiegen. Gleichzeitig ist die Bevölkerung aber auch um knapp 4.000 Einwohner gewachsen. Durch die momentan wirtschaftlich gute Lage in der Industrie und im Gewerbe-/ Dienstleistungssektor ist in den nächsten Jahren ein weiterer leichter Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu erwarten. Eine Chance für einen großflächigen Ausbau an Arbeitsplätzen wird es zukünftig aber aufgrund der geringen Flächenkapazitäten für Gewerbe- und Industriegebiete voraussichtlich nicht geben.

Exkurs:  
Verfügbares Jahreseinkommen der privaten Haushalte in Euro je Einwohner 2015

Wenn man das durchschnittliche Jahreseinkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Zeitraum von 2011-2015 mit den Kreisdaten, dem Regierungsbezirk sowie von Nordrhein-Westfalen vergleicht, steht Bad Salzuflen mit 25.990 € gut dar.

NRW	25.698 €
Reg.Bez. Detmold	25.826 €
Kreis Lippe	25.118 €
Bad Salzuflen	25.990 €
Lemgo (2014)	23.276 €
Detmold (2014)	27.049 €

Die Unterschiede sind jedoch relativ gering und zwischen 150-850 € pro Jahr zu beziffern. Momentan liegt die Arbeitslosenquote in Bad Salzuflen bei circa 6,7 % und somit im lippischen Durchschnitt und etwas unter dem NRW-weiten Durchschnitt von 7,1%.

Q: IT.NRW

Zusätzlich zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind noch knapp 7.000 Einwohner erwerbstätig, was bedeutet, dass sie entweder selbstständig oder auch auf geringfügiger Basis von 450 € beschäftigt sind. Der wahrscheinlich größere Teil wird zu den sogenannten Arbeitskräften auf geringfügiger Basis gehören, zu denen oftmals auch Jugendliche, Studenten oder Rentner zählen.

Insgesamt kann man sagen, dass die Beschäftigtenstrukturen der Stadt Bad Salzuflen sich relativ ausgeglichen darstellen und sich dadurch keine Besonderheiten für den Wohnungsmarkt ergeben.

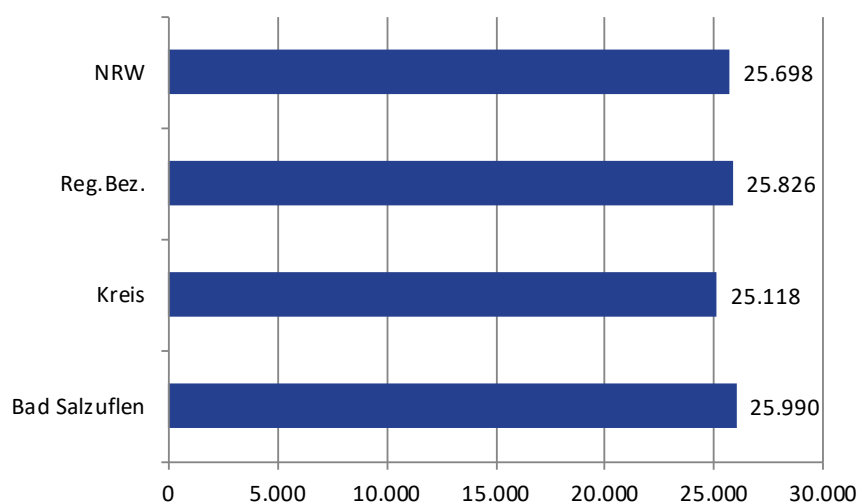


Abb.16:  
Verfügbares Einkommen  
der priv. Haushalte in € je  
EW 2011-2015 -  
(Stand jeweils der 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt  
Bad Salzuflen 2018

### **Zusammenfassung Bevölkerungsprofil**

- Bad Salzuflen ist nicht, entsprechend aller Bevölkerungstrends geschrumpft, sondern hat einen stetigen Zugewinn an Einwohnern erfahren
- vor allem Gewinne aus dem direkten Umland und angrenzenden Gemeinden konnten verzeichnet werden
- Flüchtlinge erhöhen zwar den Druck auf den günstigen Wohnungsmarkt, dennoch macht dies nur einen geringen Anteil aus, der jedoch nur schwer zu beziffern ist
- Anteil der Seniorenhaushalte sowie Haushalte mit Senioren wird zukünftig deutlich ansteigen (zusätzlich besteht eine Attraktivität aufgrund der Ausrichtung als Kurstandort)
- Bad Salzuflen ist aufgrund der infrastrukturellen Anbindungen ein attraktiver Wohnstandort
- aufgrund der Bevölkerungsstrukturen (nach Alter und Stadtteilen) kann man nicht auf potentielle Schwerpunkte von älteren Menschen schließen

### **Zentrale Herausforderungen**

- Überalterung der Bevölkerung
- veränderte Haushaltsgrößen und -strukturen
- Veränderung des Lebensstils und der Einkommensstrukturen
- flexible Unterbringung von Flüchtlingen

*siehe auch:*

*Sozialbericht der Stadt Bad Salzuflen (November 2019)*





## 2. Wohnungsmarkprofil

Im nachstehenden Wohnungsmarkprofil werden die wichtigsten Indikatoren, die den lokalen Wohnungsmarkt beeinflussen und charakterisieren analysiert und bei Bedarf mit Zahlen aus dem Kreis Lippe sowie Nordrhein-Westfalen in Vergleich gestellt. Als Indikatoren für den Wohnungsmarkt gelten neben den Kosten für Wohnraum auch das Alter der Gebäude sowie die Struktur der Gebäude (Einfamilien-/ Reihen-/ Doppel-/ Mehrfamilienhaus).

Abb.17:  
Faktencheck Wohnungsmarkt - Zahlen Zensus 2011 / Wohnungsmarktbericht 2018 / Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe 2018

	Stadt Bad Salzuflen	Kreis Lippe	NRW
Wohnungen	~26.800	172.131	8.929.246
Anteil der Baualtersklasse 1949-1979	45,4%	46,4%	50,5%
Anteil Baualtersklasse ab 1996	14,4%	12,3%	6,0%
Anteil selbstgenutztes Eigentum	47,1%	51,2%	41,4%
Anteil Eigentümerquote	49,5%	53,8%	42,9%
Wohnungsleerstand	4,7%	4,9%	3,6%
Anteil Einfamilienhaus	75,4%		
Anteil Wohnungen 3-4 Zimmer	51,7%		

### 2.1 Entwicklung Bodenrichtwerte | Entwicklung Mietspiegel

Nicht nur Bad Salzuflen hat mit einer Knappheit an baureifen Grundstücken und somit auch mit steigenden Grundstückspreisen, eine aktuelle aber zukünftig noch weiterwachsende Aufgabe. Vor allem in dichter besiedelten Gebieten, welche eine gute Infrastruktur und attraktive Lebensbedingungen aufweisen, ist vermehrt von einer deutlichen Knappheit an Baugrundstücken die Rede.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses unterscheidet bei der Ermittlung der Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke zwischen guter, mittlerer und mäßiger Lage sowie zwischen privatem Wohnungsbau und Mehrfamilienhäusern (welche vor allem von Investoren gebaut werden).

Die überwiegende Mehrheit der Wohngebäude in Bad Salzuflen sind im Bereich der mittleren und eher guten Wohnlage einzuordnen, wobei ein Teil auch als beste Wohnlage beschrieben werden kann (beste Lage: gute Wohnlage +15% Preissteigerung für Miet- und Kaufobjekte).

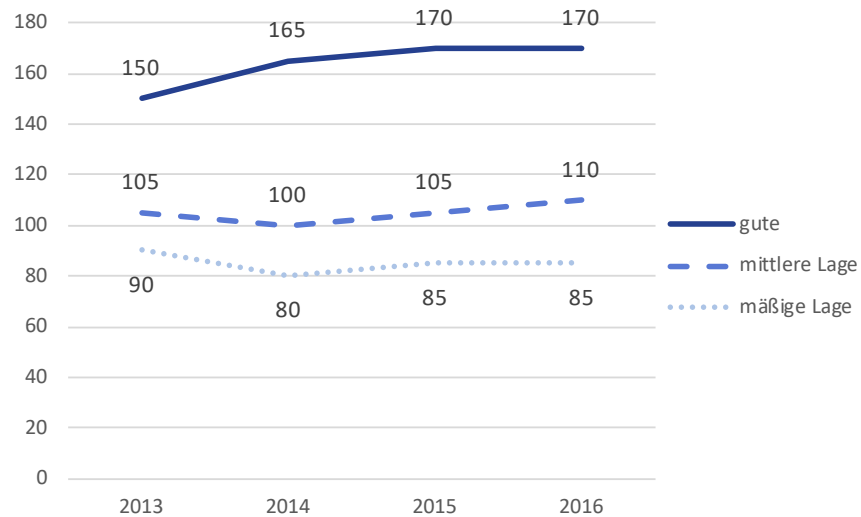


Abb.18:  
Entwicklung €/m<sup>2</sup> nach Wohnlage - Privater Wohnungsbau - Stand der jeweiligen Jahre im Durchschnitt  
Q: Grundstücksmarkt-Bericht Kreis Lippe

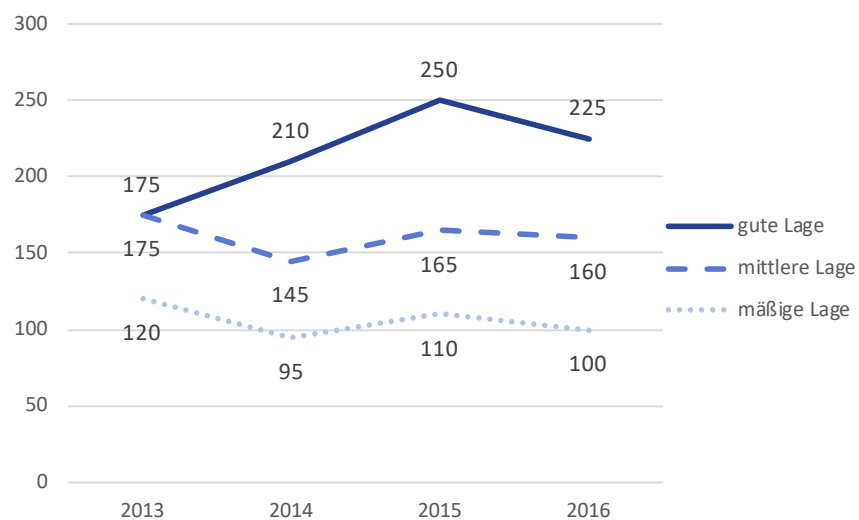


Abb.19:  
Entwicklung €/m<sup>2</sup> nach Wohnlage - Mehrfamilienhäuser - Stand der jeweiligen Jahre im Durchschnitt  
Q: Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe

Nur in den geringsten Fällen kann von einer mäßigen Wohnlage gesprochen werden. Definiert wird die Wohnlage nach Siedlungsstrukturtypen, Verkehrsaufkommen, Anteil an Grünflächen und Infrastruktur. Aufgrund der vorwiegend dörflichen und kleinteiligen Strukturen mit Einfamilienhausgebieten im Außenbereich erfüllen viele Bereiche mindestens die gute Wohnlage.

Zentral gelegene Bereiche bedienen anderen Bedürfnisse, sodass diese durch eine besonders gute Infrastruktur auch dieser Kategorie zugeordnet werden können. Aufgrund des hohen Vorkommens der guten Wohnlage sowie des Angebotes ist eine Preissteigerung von über 13% zwischen 2013 und 2016 in diesem Bereich zu begründen.

Dahingegen fällt die Steigerung bei einer mittleren Wohnlage mit bis zu 4,7% eher moderat aus. Günstiger sind vor allem mäßige Wohnlagen laut Grundstücksmarktbericht geworden, welche von 90€/m<sup>2</sup> auf 85€/m<sup>2</sup> gesunken sind. Hierbei ist jedoch das mehr als geringe Vorkommen zu beachten, sodass diese Kategorie auf dem Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

Ähnlich spiegelt sich die Entwicklung im Bereich der Mehrfamilienhäuser wieder, wobei der Preisanstieg bei der guten Lage mit über 28% noch deutlicher ausfällt. Jedoch sind sowohl die mäßige Lage (-16,7%) und die mittlere Lage (-8,6%) im Vergleich 2013 mit 2016 günstiger geworden. Aber auch hier spielt dabei die Verfügbarkeit der Flächen eine große Rolle. Zudem kommt noch der Aspekt der Vermarktbarkeit hinzu, da Investoren nur auf gewinnbringenden, gut gelegenen Grundstücken bauen, wodurch der Druck auf den Grundstücksmarkt weiter ansteigt, da diese Flächen auch für den privaten Wohnungsbau attraktiv sind.

Eine erhebliche Preissteigerung ist in den Nachfolgejahren 2017 und 2018 zu vermuten, da die Verfügbarkeit von baureifen Grundstücken weiter zurückgegangen ist und somit die Preise angestiegen sind. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht für 2017 liegt jedoch noch nicht vor.

Im Vergleich zum Kreis Lippe zahlt man durchschnittlich in Bad Salzuflen in allen Jahren einen höheren Preis pro Quadratmeter baureifes Grundstück. So liegt beispielsweise der Wert pro Quadratmeter im Kreis Lippe bei 120€, wohingegen man in Bad Salzuflen 2016 170€ im Durchschnitt bezahlt. Somit befindet sich Bad Salzuflen im gehobenen Segment, vergleichbar mit Detmold, Lemgo, Oerlinghausen und Leopoldshöhe (an Lemgo und Detmold hat man im Vergleich die meisten Einwohner beim Wanderungssaldo „verloren“).

Jedoch ist es sehr wahrscheinlich, dass aufgrund steigender Erwerbs- und Baukosten die Bautätigkeit in den nächsten Jahren abnehmen wird.

Aktuelle Bodenrichtwerte werden vom oberen Gutachterausschuss in NRW über das Onlineportal BORIS.NRW dokumentiert. In den Ausschnitten (siehe Abb. 20/21) von BORIS.NRW wird deutlich, wie unterschiedlich sich die Bodenrichtwerte in Bad Salzuflen ausprägen. Je zentraler die Gebiete liegen, desto höher werden die Quadratmeterpreise. Jedoch wird auch deutlich, dass in den Wohngebieten hauptsächlich ein Wert zwischen 120-175€/m<sup>2</sup> ausgewiesen wird. Was tatsächlich in der freien Wirtschaft gezahlt wird, weicht jedoch momentan aufgrund der Knappheit an baureifen Grundstücken und der geringen Auswahl an zu verkaufenden Immobilien häufig deutlich nach oben ab. Ein Durchblick der einschlägigen Immobilienportale bestätigt die Vermutung. Hier werden baureife Grundstücke je nach Lage zwischen 200-400€/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten, was deutlich die Bodenrichtwerte in diesen Bereichen bis hin zum doppelten übersteigt.

Abb.20:  
Bodenrichtwerte Auszug  
BORIS:NRW 2018 Bereich  
Stadt Bad Salzuflen  
(Stand 11.2018)

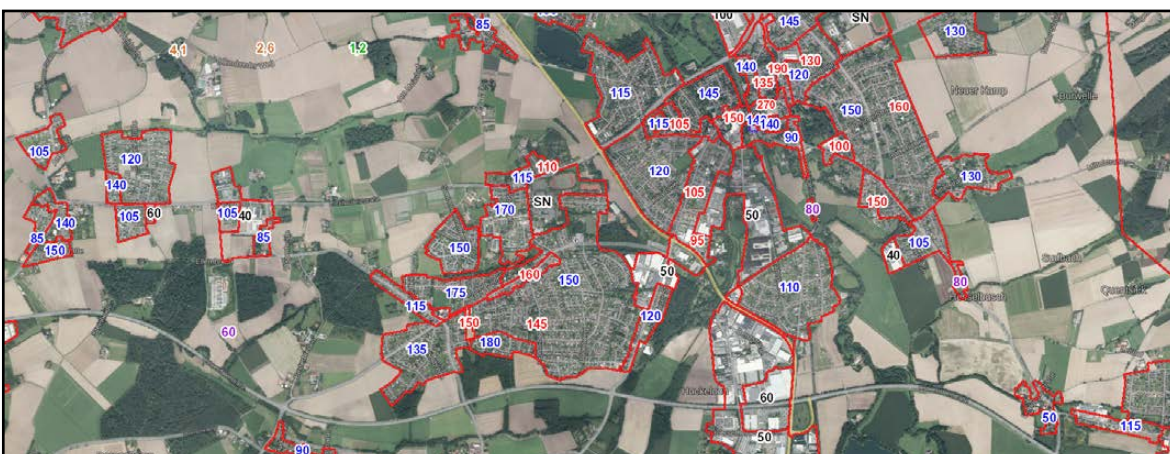
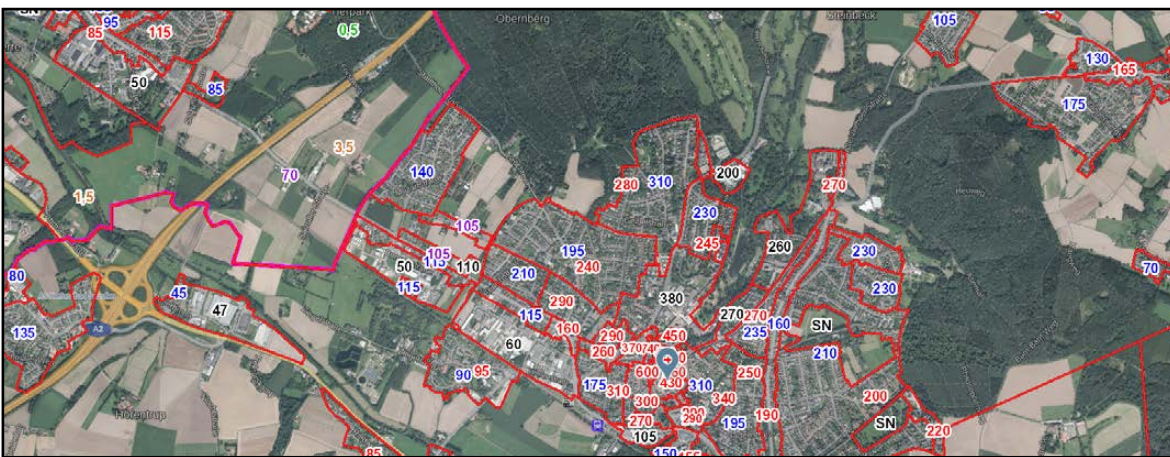


Abb.21:  
Bodenrichtwerte Auszug  
BORIS.NRW 2018 Bereich  
Stadt Bad Salzuflen  
(Stand 11.2018)

Neben den Grundstückspreisen steigen in den letzten Jahren auch die Mieten immer weiter an, sodass in Großstädten inzwischen weitgehende Maßnahmen zum Mieterschutz getroffen wurden (z.B. Mietpreisbremse). Zum Vergleich wurde der Mietspiegel der Jahre 2001-2004 sowie der aktuell gültige Mietspiegel von 2017-2019 herangezogen.



Beim Vergleich beider Mietspiegel ist die Steigerung der Mieten in Bad Salzufen als moderat zu betrachten. Die Mieten liegen jedoch leicht über den Mietspiegeln angrenzender Kommunen, wobei diese zu Teilen andere Bezugszeiträume gewählt haben, wodurch Verschiebungen entstehen (z.B. Lemgo; Lage; Herford).

Abb.22:  
Vergleich Mietspiegel Stadt Bad Salzufen 2001/2004 und 2017/2019  
Q: Stadt Bad Salzufen

2001-2004 €/m <sup>2</sup> (01.01.01-31.12.04)			2017-2019 €/m <sup>2</sup> (01.01.17-31.12.19)		
Baujahr	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Baujahr	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
Vor 1949 (modernisiert)	3,50-5,30	3,40-6,10	Vor 1949 (modernisiert)	4,30-5,60	4,30-6,00
1949-1959	3,70-5,40	4,10-5,50	1949-1959	4,40-5,80	4,40-6,30
1960-1969	3,60-5,20	4,10-5,50	1960-1969	4,40-5,80	4,40-6,40
1970-1979	3,70-5,40	4,40-5,70	1970-1979	4,50-6,00	4,70-6,30
1980-1989	4,20-6,10	4,90-5,80	1980-1989	4,80-6,50	5,50-6,70
1990-2000	4,60-6,60	5,10-6,90	1990-2000	5,00-6,50	5,50-6,70
			ab 2000	6,30-6,90	5,60-7,80

Jedoch sind vor allem die Mieten in der mittleren Wohnlage, welche preislich für eine sehr breite Bevölkerungsschicht in Frage kommen angestiegen. So zahlt man laut Mietspiegel für eine Wohnung, die zwischen 1980/89 in mittlerer Wohnlage erbaut wurde, statt 4,20-6,10€ nun um 4,80-6,50€.

An sich im ersten Augenblick kein markanter Unterschied, jedoch ist die Wohneinheit auch weiter gealtert und Nebenkosten sowie Lebenshaltungskosten deutlich gestiegen sind.

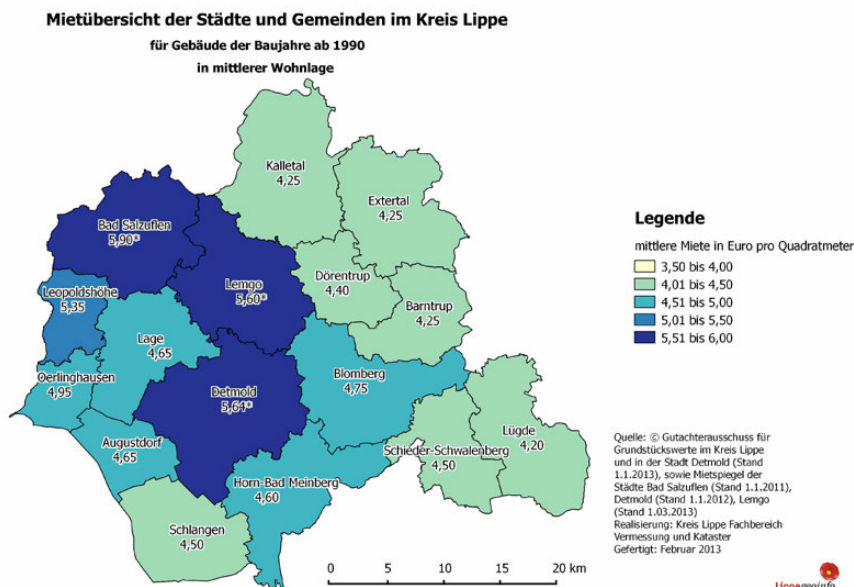


Abb.23:  
Mietübersicht der Städte und Gemeinden im Kreis Lippe - Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Stand in Karte ausgezeichnet

## 2.2 Geförderter Wohnungsbau - Wohnraumbestand

Der geförderte Mietwohnungsbau und das Wohngeldgesetz bietet auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen die Möglichkeit, eine Wohnung zu angemessenen Konditionen zu beziehen, beziehungsweise Wohngeld zu erhalten. Dem deutschlandweiten Trend zur Folge geht die Anzahl der geförderten Mietobjekte in Bad Salzuflen in den letzten Jahren weiter zurück. Waren 2011 noch über 730 Wohnungen in der Mietbindung, ist die Zahl heute um knapp 90 Wohneinheiten auf 640 gesunken. Prognostiziert wird, wenn sich kein neuer geförderter Wohnungsbau durch die Privatwirtschaft etabliert, dass bis 2027 die Zahl auf ungefähr 380 Mietobjekte sinken wird. Grund hierfür ist, dass aufgrund der günstigen Finanzlage der Unternehmen viele Wohnungen vorzeitig abgelöst werden und sich diese nur noch eine gewisse Zeit in der Nachwirkungsfrist befinden und somit zu einem früheren Zeitpunkt zu ortsüblichen Mieten dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Exkurs: 2007 hat die Stadt Bad Salzuflen ihre Wohnungsbaugenossenschaft BWB aufgelöst und die 261 städtischen Sozialwohnungen verkauft.

	Jahr	Mietobjekte insgesamt in der Bindung zum 01.01. des Jahres	davon Mietobjekt in der Nachwirkungsfrist zum 01.01. des Jahres	davon Mietobjekt in der Darlehensverwaltung zum 01.01. des Jahres	Wegfall von geförderten Mietobjekten zum 31.12. des Jahres
Rückgang der Wohnungen um 17,8%	2011	736	183	553	4
	2012	742	183	559	66
	2013	676	119	557	30
	2014	656	127	529	6
	2015	658	127	531	35
	2016	623	103	520	56
Rückgang der Wohnungen um 40,9%	2017	605	147	458	79
	2018	643	245	398	23
	2019				24
	2020				4
	2022				8
	2023				31
	2026				138
2027		(380 Prognose)		35	

Abb.24:  
Geförderter Wohnungsbau - Wohnraumbestand in Bad Salzuflen - (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres)  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Gleichzeitig ist der Neubau von geförderten Wohnung aufgrund geringerer Gewinne als im konventionellen Wohnungsbau sowie aufgrund von aufwendigen Förderanträgen für Investoren wenig attraktiv. Die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird jedoch zukünftig deutlich ansteigen, da eine Vielzahl der Einwohner aufgrund steigender Lebenshaltungskosten, sinkender Renten und der Vielzahl gering bezahlter Jobs ihren Bedarf nicht mehr auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt decken können.

Personenkreise und Haushalte, die sich aufgrund des geringen Einkommens keinen Wohnraum leisten können, können einen Wohn-

berechtigungsschein (kurz: WBS) bei der jeweiligen Kommune beantragen. Ein Wohnberechtigungsschein ist grundsätzlich ein Jahr gültig, wenn man jedoch erst einmal eine Wohnung mit einem WBS bezogen hat, kann man unbegrenzt, auch bei später steigendem Einkommen darin zu günstigen Konditionen Wohnen.

Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Unter Anderem werden alle steuerpflichtigen Einkünfte eines Haushalts ermittelt.

Abb.25:  
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Bad Salzuflen (Stand 14.09.18)  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Jahr	Gezielte WBS	Allgemeine WBS	Gesamt	Einkommensgrenzen
2011	52	6	58	<u>Alleinstehend</u>
2012	60	3	63	19.350€ / 50m <sup>2</sup>
2013	57	9	66	<u>2 Personen</u>
2014	57	7	64	23.310€ / 65m <sup>2</sup>
2015	52	11	63	<u>Jede weitere</u>
2016	116	7	123	<u>Person</u>
2017	78	6	84	+5.360€ / +15m <sup>2</sup>
2018 (14.09.)	62	16	78	
		<u>Summe</u>	<u>559</u>	

Seit 2011 wurden in Bad Salzuflen knapp 600 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, wobei ein Großteil von diesen gezielte Wohnberechtigungsscheine sind, bei denen bekannt ist, in welche Wohnung der Berechtigte zieht. Bei Betrachtung der Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist seit 2011 kein eindeutiger Trend zu verzeichnen. Die einzelnen Beantragungszahlen sind leicht angestiegen, jedoch gab es 2016 eine deutliche Spitze mit 116 ausgestellten gezielten Wohnberechtigungsscheinen aufgrund der Flüchtlingswelle in 2015. Die Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine lässt jedoch nicht auf den tatsächlichen Bedarf schließen, da nicht alle potentiell Berechtigten einen solchen beantragen.

Die Wohnraumförderbestimmungen unterteilt den begünstigten Personenkreis, der auf geförderten Wohnraum, beziehungsweise auf Sozialwohnungen zugreifen kann, in zwei unterschiedliche Gruppen.

#### **Begünstigter Personenkreis**

- A) *Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A)*
- B) *wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW um bis zu 40 v.H. übersteigt (Einkommensgruppe B)*

Q: Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2019)

Brutto-Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße,  
unterteilt in die Einkommensgruppen A und B

Haushalt	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
	Brutto-Jahreseinkommen in €	Brutto-Jahreseinkommen in €
Alleinstehend	30.300	42.000
2 Personen	42.300	56.500
3 Personen (1 Kind)	45.500	63.300
4 Personen (2 Kinder)	54.600	76.100
Alleinerziehend (1 Kind)	43.400	57.900
Alleinerziehend (2 Kinder)	46.500	64.700

Q: NRW.Bank Einkommensgruppen A oder B

Das bedeutet, dass nur Personen, die die Förderbestimmungen erfüllen, einen Wohnberechtigungsschein beantragen können und somit potentiell eine Sozialwohnung mieten können.

Der Bau dieser Sozialwohnungen wird von öffentlicher Hand gefördert (Genehmigungsbehörde Kreis Lippe Fachgebiet 630). Diese Förderhöhe ist abhängig von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietniveau) und dem Einkommen des künftigen Mieterhaushalts (Einkommensgruppe A und B). Zudem beinhaltet die Förderzusage auch die Festlegung der maximalen Miete pro Quadratmeter entsprechend der Einkommensgruppen.

Exkurs:

Mietniveau

4 = hoch

3 = überdurchschnittlich

2 = unterdurchschnittlich

1 = niedrig

Einstufung bezogen auf das durchschnittliche Mietniveau aller Wohnungen in

Nordrhein-Westfalen

Hansestadt Herford: 2

Hansestadt Lemgo: 2

Stadt Detmold: 3

Stadt Bielefeld: 4

Bad Salzuflen ist in Mietniveau 2 eingestuft. Laut Wohnraumförderbestimmungen darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine Miete festgesetzt werden (sog. Bewilligungsmiete), die für die Einkommensgruppe A im Mietniveau 2 5,35€/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) und für die Einkommensgruppe B 6,25€/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) nicht überschreitet (Stand 2019). Diese Mieten sind über die Mietpreis- und Belegungsbindung über einen bestimmten Zeitraum (häufig 20-25 Jahre) gesichert.

Neben der Förderung von Mietwohnungen, kann auch selbstgenutzter Wohnraum öffentlich gefördert werden. Auch hier gelten Obergrenzen für das Jahresbrutto-Einkommen in Euro. Die nachfolgende Tabelle zeigt die gesetzliche Einkommensgrenzen und das zur Einhaltung dieser Grenzen maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen eines Haushaltes.

Exkurs: Eine Mietensteigerung ist in Höhe von 1,5% bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich.

Q: NRW.BANK

Neben der Förderung durch die Zugänglichkeit zu vergünstigtem Wohnraum gibt es zudem noch Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Das Wohngeld, als staatlicher Wohnkostenzuschuss 1965 eingeführt, dient dazu, einkommensschwächere Haushalte bezüglich ihrer Wohnkosten zu unterstützen. Die Berechtigung auf Wohngeld hängt von drei Faktoren ab: Höhe des Einkommens der Haushaltmitglieder, Höhe der Bruttokaltmiete und der Anzahl der



Haushaltsmitglieder. Wohngeld kann auch jemand unabhängig von einem Wohnberechtigungsschein beantragen.

In Bad Salzuflen gab es 2018 239 Haushalte, die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz bezogen haben. Die Anträge auf Wohngeld waren in den letzten 5 Jahren rückläufig. Ein Fünftel der Antragssteller ist 65-Jahre und älter. Circa die Hälfte aller Antragssteller ist zwischen 30 und 50 Jahre alt (siehe auch Sozialbericht der Stadt Bad Salzuflen 2019, S. 44ff).

Abb.26:  
Einkommensgrenzen  
selbstgenutzter Wohnraum  
Wohnbauförderung  
Q: NRW Bank

Personenanzahl	Grenze 100 % Euro	Mögliches Jahresbrutto-Einkommen in Euro
Alleinstehend	19.350	30.318
2 Personen	23.310	42.379
Alleinerziehend (1 Kind)	24.010	43.439
3 Personen (1 Kind)	29.370	45.500
4 Personen (2 Kinder)	35.430	54.682
5 Personen (3 Kinder)	41.490	63.864
6 Personen (4 Kinder)	47.550	73.045

Bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums - Menschen mit Behinderungen, kann die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten werden.

Exkurs: Die Einkommensgrenzen gelten nur dann, wenn davon ausgegangen wird, dass nur eine Person im Haushalt verdient, bzw. maximal zwei Erwachsene in einem Haushalt leben. Bei Krankheiten, Renten etc. wird die Einkommensgrenze individuell berechnet. Bei selbstgenutztem Wohneigentum kann die Einkommensgrenze bis zu 40% überschritten werden.

Für Bad Salzuflen bedeutet insbesondere der Rückgang an gefördertem Wohnraum in den nächsten Jahren, dass ein vermehrter Druck in diesem Bereich entstehen wird. Gleichzeitig werden jedoch immer mehr Personen die Wohnraumförderbestimmungen erfüllen, denn die Schere zwischen Arm und Reich wird weiter auseinander gehen, sodass mehr geförderter Wohnraum benötigt wird.

Im Hinblick auf das durchschnittliche Jahreseinkommen eines privaten Haushalts je Einwohner in Bad Salzuflen (25.990€; siehe 1.8 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte), würde ein Großteil der Einwohner unter die Einkommensgruppe A fallen und somit potentiell Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

### 2.3 Typus des privaten Haushalts

Die Haushaltsgröße beschreibt die Anzahl der Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt leben. Ein Haushalt ist definiert als zusammenlebende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft.

Eine allgemein in Deutschland zu verzeichnende Entwicklung ist die Schrumpfung der Haushaltsgröße. Gründe hierfür sind unter anderem, dass immer weniger Kinder pro Frau geboren werden und es deutlich mehr alleinstehende Personen sowie Alleinerziehende gibt. Ursache hierfür ist unter anderem, dass Familien immer häufiger zwei Einkommen brauchen, um ihren Lebensstandard zu finanzieren und somit keine Kinder oder nur eine geringe Anzahl (ein bis zwei) geplant werden. Zudem steht bei Frauen immer öfter die Karriere im Vordergrund, sodass in den gebärfähigen Jahren nicht der Fokus auf Familienplanung gelegt wird. Durch die geringeren Haushaltsgrößen steigt aber die Anzahl der Haushalte und die Anforderungen an die Wohnformen verändern sich.

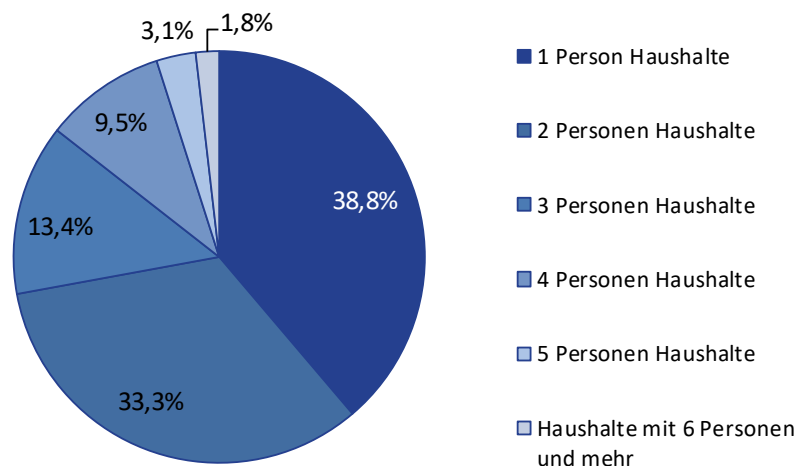


Abb.27:  
Anteil der jeweiligen Größe der Privathaushalte in Bad Salzuflen - (Stand Zensus 2011)

Laut Zensus 2011 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in NRW 2,14 Personen. Nach den Haushaltsvorausberechnungen 2017 ist die Anzahl in Nordrhein-Westfalen auf 2,03 Personen gesunken. Diese Zahl ist nicht eins zu eins auf Bad Salzuflen zu übertragen, da in Großstädten prozentual der Anteil an Einpersonenhaushalten größer ist, als in eher mittel- und kleinstädtisch geprägten Kommunen. Dennoch ist, selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl, die Anzahl der Haushalte steigend, sodass ein Mehrbedarf an Wohnraum benötigt wird. Aufgrund der Mehrzahl an Einpersonenhaushalten, sowie Paare ohne Kinder und alleinerziehende Eltern mit Kindern, werden vor allem Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern benötigt, in denen sowohl Singles, kleinere Familien, als auch Paare leben können. Laut Zensus beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte circa 39% und der Zweipersonenhaushalte circa 33%. Diese Zweidrittelmehrheit wird heute voraussichtlich et-

was deutlicher ausfallen, sodass etwa dreiviertel aller Einwohner alleine oder mit einer zweiten Person einen Haushalt bilden. Dennoch werden nicht ausschließlich hierfür passende Wohneinheiten benötigt, da der Trend auch immer mehr in Richtung von Wohn-/ Zweckgemeinschaften geht und somit ein differenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen muss.

## 2.4 Anzahl der Gebäude | Baujahr

Wenn man das Alter, die Art und Größe der Wohnungen betrachtet wird deutlich, dass der größte Teil zwischen 1950-1985 erbaut wurde. Diese Wohnungen sind somit inzwischen zwischen 30 und 70 Jahre alt. Insbesondere ältere Häuser bedürfen entweder einer Grundsanierung oder sie wurden schon saniert. Jedoch entsprechen diese Häuser oder Wohnungen kaum noch den heutigen Anforderungen in Größe und Grundriss.

Beispielsweise wünscht man sich heute vermehrt Tageslichtbäder, größere Küchen und offene Wohnbereiche. Man möchte allgemein flexibler in den Wohneinheiten sein und auf entsprechende Lebenssituationen reagieren können. Hierzu gehört unter anderem der barrierefreie Ausbau von Mehrfamilienhäusern, ebenerdige Bäder, individuelle Freiräume im Außenbereich (Gärten/Balkone) oder Fahrstühle. Vorwiegend findet man in Bad Salzflen Einfamilienhäuser, welche hauptsächlich in reinen/ allgemeinen Wohngebieten liegen und sich als Siedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre ausprägen (10.000 Einfamilienhäuser).

Neben der häufig notwendigen Sanierung befinden sich viele Gebäude im Wandel der Generationen. Entweder werden diese von den eigenen Kindern übernommen oder stehen aktuell oder in den nächsten Jahren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

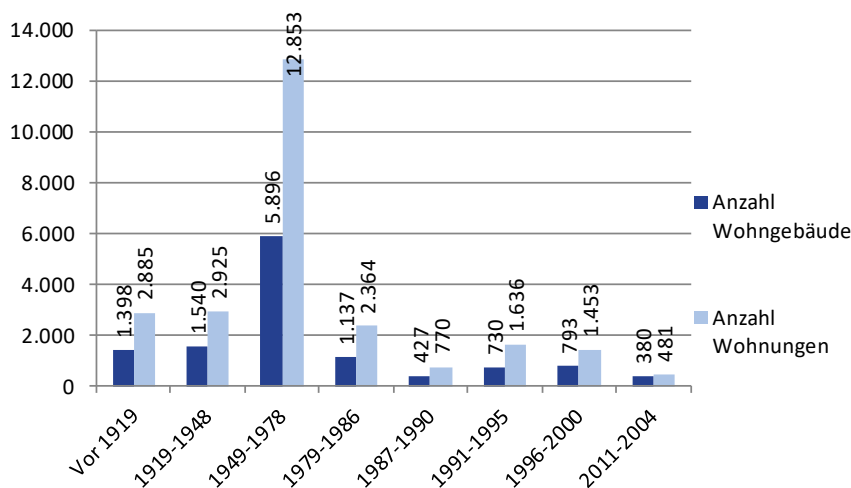


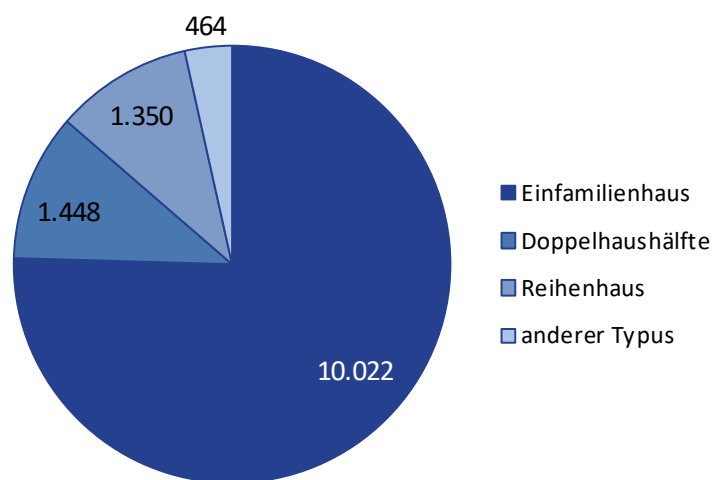
Abb.28:  
Anzahl der erstellten Wohnungen nach Jahren  
(Stand Zensus 2011)

An dieser Stelle müssen aktiv Verkäufer, die sich oftmals im hohen Alter befinden und junge, potentielle Käufer zueinander gebracht, sowie Wünsche und Vorstellungen geäußert werden.

Anhand der Anzahl der Wohngebäude nach Jahren wird deutlich, dass die Bautätigkeit immer weiter abgenommen hat. Neben hohen Grundstückspreisen, ist die angespannte Situation im Baugewerbe mit steigenden Materialpreisen und Fachkräftemangel verantwortlich. Zudem hat sich die Auswahl der baureifen Grundstücke deutlich verkleinert, sodass es schwieriger geworden ist, das für sich geeignete Grundstück zu finden.

Abb.29:  
Gebäudetyp Wohnhaus  
Stadt Bad Salzuflen  
(Stand Zensus 2011)

Anteil EFH	75%
Anteil DHH	11%
Anteil RHH	10%
anderer Typus	3%



Der Anteil der Einfamilienhäuser ist mit circa 75% am größten. Unter dieser Kategorie werden auch freistehende Zweifamilienhäuser mit eingeschlossen. Jedoch ist dieser Anteil für eine Stadt wie Bad Salzuflen mit vielen kleineren und dörflich ausgeprägten Stadtteilen normal. Es verdeutlicht, wie gering der Anteil von Häusern anderen Typus ist, unter denen hauptsächlich Mehrfamilienhäuser gefasst sind. Aufgrund steigender Baulandpreise, Nachverdichtungen im Bestand und aufgrund der finanziellen Ressourcen ist ein Wachstum des Anteils von Mehrfamilienhäusern zukünftig notwendig.

## 2.5 Anzahl der bekannten Wohnungssuchenden 2018

Die Anzahl der tatsächlich Wohnungssuchenden in Bad Salzuflen kann nicht genau bestimmt werden, da dies keine Zahl ist, welche von Kommunen registriert wird. Lediglich die Personen, welche einen Wohnberechtigungsschein besitzen und aktuell eine Wohnung suchen sind der Stadt bekannt. Momentan sind es circa 70 Personen, von denen knapp ein Drittel Einzelpersonen sind.

Die restlichen zwei Drittel sind Familien zwischen zwei und sechs Personen, die auf den Wohnungsmarkt zugreifen möchten. Auch hier ist kein einheitlicher Trend zu verzeichnen. Deutlich wird nur, dass ein breit gemischtes Wohnungsangebot benötigt wird, was von Single-Wohnungen bis zu vier bis fünf Zimmer Wohnungen reicht. Tatsächlich herrscht aber ein deutlicher Druck auf dem Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen. Dies wird deutlich, wenn man z.B. die Verbleibdauer von Wohnungsanzeigen in Onlineportalen (z.B. Ebay Kleinanzeigen; immobilienScout24; immowelt; immonet) verfolgt. So sind vor allem Mietwohnungsanzeigen häufig nur wenige Stunden oder Tage online, bevor sie vermietet werden.

### 2.6 Anzahl der Neubauten nach Stadtteilen

Neben der eigentlichen Anzahl an Bauanträgen für Wohngebäude ist vor allem die Zahl der Baufertigstellungen von Bedeutung. So gab es zum Beispiel in Holzhausen im Betrachtungszeitraum von 2011 bis zum 27.09.2018 insgesamt 28 Baugenehmigung mit zusammen 36 Wohneinheiten. Im selben Betrachtungszeitraum wurden 26 Baufertigstellungen verzeichnet.

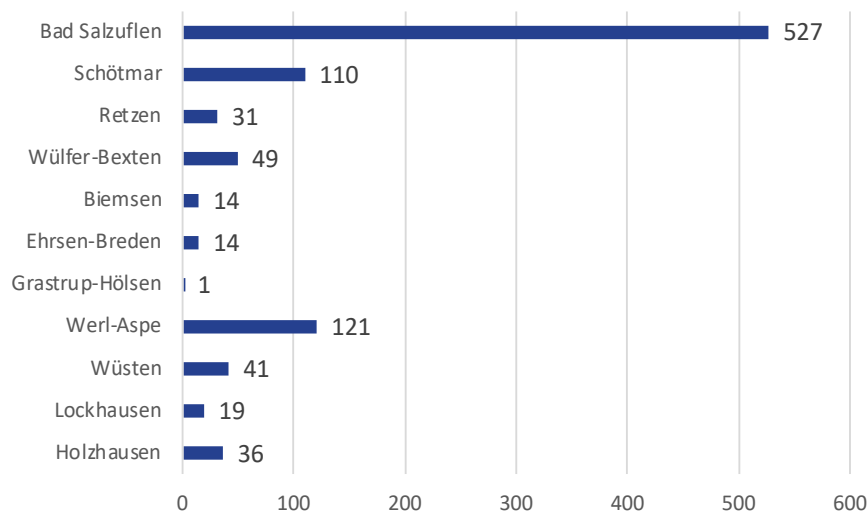


Abb.30:  
Anzahl beantragte  
Wohneinheiten 2011-  
09/2018 auf Grundlage der  
Bauanträge/ Baugenehmi-  
gungen - nach Stadtteilen  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Deutlicher fällt dieser Unterschied in Werl-Aspe aus. Hier wurden 86 Baugenehmigungen (mit 121 Wohneinheiten) ausgestellt, im gleichen Zeitraum wurden aber nur 79 Baufertigstellungen verzeichnet. In der Summe wurden insgesamt 294 Baugenehmigungen ausgesprochen, von denen im Betrachtungszeitraum nur 249 fertiggestellt wurden. Deutlich bei der Auswertung wurde auch, dass der Ortsteil Bad Salzuflen mit 527 beantragten Wohneinheiten an der Spitze steht und Werl-Aspe und Schötmar mit 121 und 110 Wohneinheiten dahinter liegen.

Gleichzeitig wird hierdurch aber auch die Konzentration auf die Kernstadt aus dem Stadtentwicklungskonzept 2020+ deutlich. Insgesamt zeigt sich, dass die beantragten Wohneinheiten fast ausschließlich im privaten Sektor zu verzeichnen sind. Im Durchschnitt wurden 1-3 Wohneinheiten pro Objekt beantragt.

Jedoch sind hier weitere Verdichtungen und Baulückenschlüsse nicht mehr im selben Ausmaß, aufgrund von mangelnden Flächen, zu erwarten.

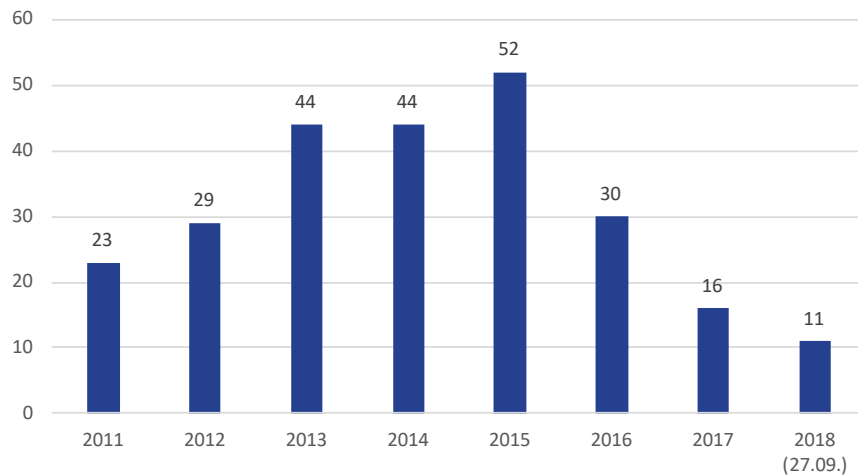


Abb.31:  
Anzahl Baufertigstellungen  
nach Jahren (Wohnen)  
Q: Stadt Bad Salzuflen

Bei Betrachtung der absoluten Zahlen wird aber auch ein Trend deutlich, dass der Bauboom stark mit Grundstücks-, Bauland- und Baupreisen bzw. Zinsmarkt zusammenhängt. So wurden zwischen 2013 und 2015 deutlich mehr Baufertigstellungen verzeichnet, als vorher beziehungsweise nachher. Heutzutage sind zwar die Zinsen deutlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre, aber Baukosten und Grundstückspreise sind erheblich gestiegen.

## 2.7 Anzahl Wohnungen nach Größe | Eigentumsverhältnisse | Leerstandsquote

Wohnungen gibt es in diversen Größen und Zuschnitten, um dem jeweiligen Bedarf des Haushalts zu entsprechen. Der Großteil der Wohnungen in Bad Salzuflen hat eine Größe von 60-79 m<sup>2</sup> (~27%) oder bis zu 99 m<sup>2</sup> (~20%), was in etwa Wohnungen mit drei bis vier Räumen entspricht, welche sowohl von Zweipersonenhaushalten sowie auch von Familien mit bis zu vier Personen ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Somit zählen diese Wohnungen auch mit zu den begehrtesten auf dem Immobilienmarkt, sodass dieses Segment den größten Druck aufgrund steigender Nachfrage erfährt.

Kleinere Wohnungen werden zum Großteil nur von Alleinstehenden oder Paaren bewohnt. Zudem zählen hierzu auch junge Menschen, welche sich noch in der Ausbildung oder im Studium befinden und finanziell unterstützt werden müssen.

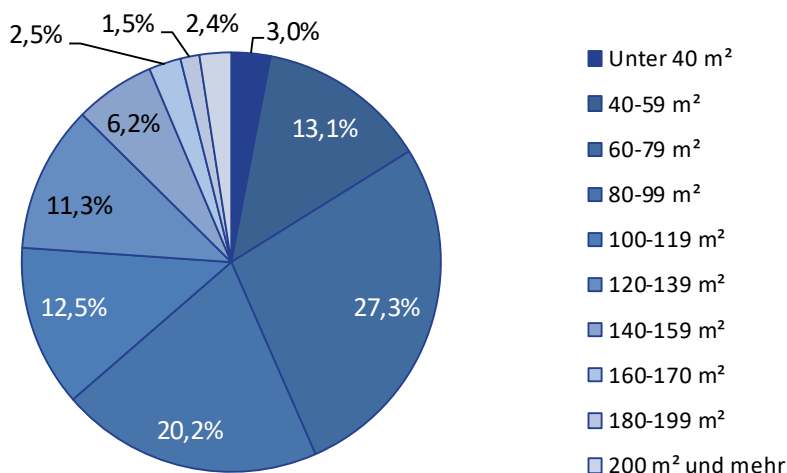


Abb.32: Anteile Größe der Wohnungen in m² Bad Salzuflen (Stand Zensus 2011)

Gleichzeitig sind aber auch immer mehr Rentner aufgrund geringer Renten auf kleinere und damit auch günstigere Wohneinheiten vermehrt angewiesen, wodurch auch hier der Bedarf zukünftig steigen wird.

Hier ist allerdings der Anteil am Wohnungsmarkt mit 3% bei den unter 40m² Wohnungen und mit 12% bei den Wohnungen zwischen 40-50% quantitativ gesehen gering.

Entspannter sieht die Lage bei Wohnungen mit 100 und mehr Quadratmetern aus, da hier das Angebot durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vergrößert wird. Jedoch stehen hier nur wenige Objekte zur Miete, die meisten sind im privaten Eigentum. In diesem Segment besteht aktuell hauptsächlich der Bedarf bei den Mietobjekten, da immer mehr Haushalte sich dazu entscheiden, nicht selbst Eigentum zu bilden, damit sie möglichst flexibel auf die momentane familiäre Situation reagieren können.

Abb.33: Anteil Anzahl Wohnungen nach Anzahl Räumen Bad Salzuflen (Stand Zensus 2011)

Anzahl der Räume		in %
1 Raum	320	1,3
2 Räume	1.414	5,8
3 Räume	5.294	21,6
4 Räume	7.367	30,1
5 Räume	4.560	18,6
6 Räume	2.774	11,3
7 Räume und mehr	2.728	11,2
Summe	24.457	100%

Der Zensus 2011 ermittelte eine Leerstandsquote in Bad Salzuflen von 4,7 %. Leerstand ist nicht unbedingt negativ zu beurteilen, sondern für einen funktionierenden Wohnungsmarkt unabdinglich.

Für einen gesunden Wohnungsmarkt ist ein gewisser Leerstand sogar notwendig, da immer Wohnraum für Umzüge binnen einer Stadt beziehungsweise für Zuzüge benötigt werden (Fluktuationsreserve sollte allein mindestens 2-3% betragen), da ansonsten keine neuen Einwohner generiert werden können. Zudem müssen Wohnungen in gewissen Abständen renoviert und saniert werden, die währenddessen nicht bewohnt werden können.

Im Schnitt liegt der Leerstand in Bad Salzuflen jedoch höher als im NRW-weiten Vergleich. Begründbar ist dies durch eine Vielzahl an Pensionen und Ferienwohnungen, da diese nicht gänzlich bei der Verschneidung von Adress- und Melderegister ausgeschlossen werden können. Dies führt auch dazu, dass seit dem Zensus 2011 keine weiteren Erhebungen unternommen wurden. Für die aktuelle Bestandssituation kann man aufgrund des spürbar steigenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt von einer geringeren Leerstandsquote ausgehen.

### 2.8 Kauffälle im Wohnungssegment

Bei Betrachtung der Kauffälle in Bad Salzuflen, welche vom Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe dokumentiert wurden, ist ein leichter Anstieg zwischen 2013 und 2016 zu verzeichnen.

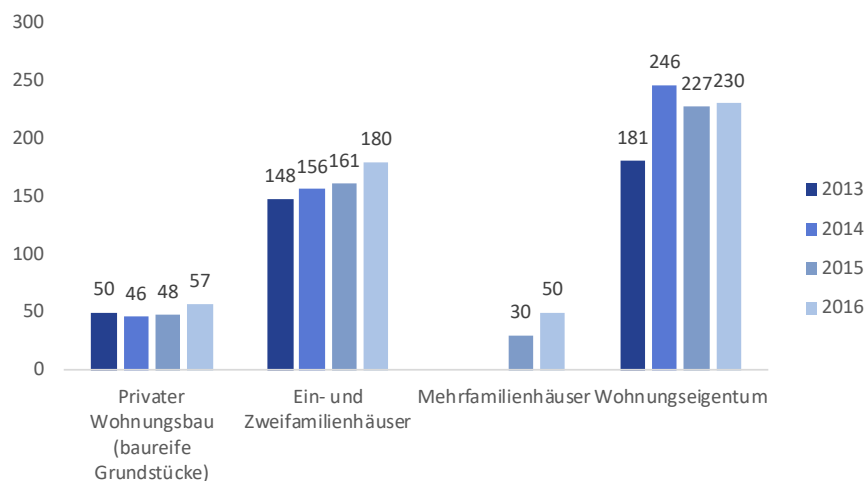


Abb.34: Kauffälle im Wohnungssegment in Bad Salzuflen - Q: Wohnungsmarktbericht Kreis Lippe (Stand 31.12. der jeweiligen Jahre)

Die stärksten Aktivitäten gab es beim Erwerb von Wohnungseigentum (zwischen 181-246 Wohneinheiten wurden jährlich verkauft). Zudem wurden, immer leicht ansteigend mit den Jahren zwischen 148 und 180 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamiliensektor verkauft. Relativ konstant sind die Zahlen beim Erwerb von baureifen Grundstücken im privaten Wohnungsbau geblieben. Pro Jahr wurden um die 50 Grundstücke verkauft.



Diese befinden sich sowohl im Bereich der Neubaugebiete, als auch im Bereich der Nachverdichtung (u.A. durch Teilung von Großen Grundstücken; Schließung von Baulücken und Bebauung in zweiter Reihe).

Vor allem die Siedlungen der 50er-70er Jahre stellen zukünftig ein hohes Potential für den Verkauf und Erwerb von Wohnungen dar, da hier oftmals ältere Personen auf vielen Quadratmeter Wohnen, die sie eigentlich nicht mehr benötigen, beziehungsweise deren persönliche Anforderungen nicht mehr durch diese Immobilie erfüllt werden.

### 2.9 Harte und weiche Standortfaktoren

Der Wohnungsmarkt wird durch diverse Standortfaktoren geprägt, die grundlegend dafür verantwortlich sind, ob Menschen nach Bad Salzuflen ziehen oder sich für eine angrenzende Kommune entscheiden. Diese Standortfaktoren sind zu unterscheiden in harte und weiche.

#### Harte Faktoren sind z.B.:

- Infrastruktur (technisch: Ver-/ Entsorgung; Breitband, etc.)
- Verkehrsinfrastruktur (MIV, ÖPNV)
- Ressourcenverfügbarkeit (Grundstücke/ Leerstand)
- Kosten (Bodenrichtwert/ Mietpreise)
- Topographie
- Wettbewerbssituation mit Nachbarkommunen
- Bevölkerungsstruktur
- Einwohner im Einzugsgebiet

#### Weiche Faktoren sind z.B.:

- Verwaltungsstrukturen
- Politische Strukturen
- Wirtschaftsklima
- Image der Kommune
- Infrastruktur (sozial, kulturell)
- Wohnqualität
- Freizeitqualität
- Einkaufsmöglichkeiten
- Nachbarschaften

Die Stadt Bad Salzuflen mit der zentralen Lage in Ostwestfalen Lippe und der Anbindung an die Bundesautobahn und verschiedene Bundesstraßen bietet viele positive harte Standortfaktoren, die für eine gute Lage essentiell sind.

Zudem gibt es durch den Stadtbus und drei Bahnhöfe eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Überdies ist die Stadt aufgrund der direkten Anbindung Richtung Bielefeld und Herford als Wohnstandort sehr interessant für Arbeitnehmer. Gleichmaßen sind zudem Grundstückspreise deutlich niedriger als in Bielefeld. Die Sonderstellung als Kurstadt macht den Standort nicht nur für ältere Personen, sondern auch für Touristen und Kururlauber interessant. Gleichzeitig hat die Stadt mit circa 56.000 Einwohnern eine übersichtliche Größe und bietet ein ausgewogenes Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen. Im Kernbereich sind städtische Strukturen, wie zum Beispiel der historische Kurbereich, der Kurpark, die Fußgängerzone oder auch das Fachmarktzentrum Anziehungspunkt. Durch die doch eher kleinteiligen Strukturen (vor allem in den Außenbereichen) sind Nachbarschaften noch persönlich und bieten dadurch eine sehr hohe Wohnqualität. Jedoch fehlt auch in Bad Salzuflen zukünftig potentiell Bauland. Bauland sowohl für Ein-/Zweifamilienhäuser als auch für den Mietwohnungsbau. Vor allem bietet diese Stadt Bad Salzuflen als Kur- und attraktiven Wohnort für alle Bevölkerungsschichten einen persönlichen, identitätsstiftenden Ort, sodass die Nachfrage weiter steigen wird.

### **Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil**

- der Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen wird neben dem historischen Bestand in der Innenstadt vor allem durch die dörflich geprägten Strukturen im Außenbereich charakterisiert
- ein Großteil der Wohnhäuser ist in den 70er und 80er Jahren entstanden, diese müssen an heutige Bedarfe angepasst werden, um potentiell für junge Menschen interessant zu werden beziehungsweise den Bedarf älterer Einwohner Rechnung zu tragen
- Druck auf dem Wohnungsmarkt ist in allen Bereichen zu spüren, vor allem bei Wohnungen mit 2-4 Zimmern
- vor allem im Bereich der barrierearmen (/freien) Wohnungen ist ein zunehmender Druck zu spüren, da dieser Wohnraum sowohl für ältere Menschen als auch Familien in Frage kommt
- die Neubautätigkeit hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen, Grund hierfür waren neben steigenden Preisen auch die geringe Verfügbarkeit an baureifen Grundstücken, Bedarf und Nachfrage besteht jedoch weiterhin
- Preise für baureife Grundstücke und Bestandsimmobilien sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen
- die Bautätigkeit ist fast ausschließlich im privaten Sektor zu verzeichnen, da aktuell keine Wohnungsbaugesellschaft Interesse bekundet
- Anzahl der preisgebundenen Wohnungen geht aufgrund der Auslaufristen und Ablösungen deutlich zurück, sodass vor allem im günstigen Preissegment ein signifikantes Defizit entsteht, das heute schon vorhanden ist
- immer mehr Haushalte sind aufgrund der Einkommensstruktur potentiell förderfähig im Sinne des geförderten Wohnungsbaus

### **Zentrale Herausforderungen**

- alter Wohnungs- und Gebäudebestand
- steigende Grundstückspreise
- Verfügbarkeit von Grundstücken
- deutlicher Rückgang der geförderten Wohnungen
- Abnahme der Bautätigkeit



### 3. Wohnungsmarktexperten/ Bürgerbeteiligung

Der Wohnungsmarkt Bad Salzuflens wird, wie in jeder anderen Stadt, durch die Wohnungsmarktexperten sowie durch die Bedarfen der Einwohner beeinflusst und gestaltet. Vor allem die Akteure spielen eine wichtige Rolle im Hinblick auf einen gesunden und ausgewogenen Wohnungsmarkt. Hierzu gehören neben den Wohnungsbaugesellschaften, größeren Investoren und Privateigentümern, auch potentielle Eigenheimbesitzer und Mieter. Diese setzen sich aus Neubürgern sowie aus Einwohnern der Stadt Bad Salzuflen zusammen, welche Eigentum bilden möchten und sich als Bauherren darstellen. Zu den weiteren Akteuren gehören grundsätzlich auch Grundstückseigentümer, vor allem diejenigen, die im Besitz großer potentieller Wohnbauflächen und Baulücken sind. Hierbei treten auch die Anwohner als Akteure in Erscheinung, welche in möglichen Bebauungsplanverfahren beteiligt werden. Ein wichtiger Baustein der Akteurskonstellation bilden auch Kreditinstitute, welche nicht nur das Kapital für Investoren und private Bauherren zur Verfügung stellen, sondern in einer Sparte auf dem Immobilienmarkt aktiv sind. So sind auch freie Makler als Beteiligte unabdingbar, da Sie oftmals den besten Überblick über den aktuellen Wohnungsmarkt verfügen und eine beratende Tätigkeit einnehmen. Zudem verfügen auch Vereine, Stiftungen und Bündnisse über den besten Überblick, insbesondere wenn es um bezahlbaren, geförderten und barrierefreien Wohnraum und die Interessen der Mieter/ Vermieter geht. Letztendlich gehören zu den weiteren Akteuren verschiedene interne Fachbereiche, städtische Tochterunternehmen und die übergeordneten Planungsämter sowie die politischen Gremien.



Abb.35:  
Akteure auf dem  
Wohnungsmarkt  
Q eigene Darstellung

### 3.1 Online-Beteiligung der Öffentlichkeit

Um nicht nur statistische Daten auszuwerten, sondern auch die subjektive Wahrnehmung der Öffentlichkeit in Bezug zur Analyse zu setzen und ein Stimmungsbild zu erstellen, wurde im Zeitraum vom 17.05.2019 bis zum 16.06.2019 eine Online-Beteiligung durchgeführt. Neben der reinen Online-Beteiligung wurde auch die Möglichkeit angeboten, den Fragebogen analog beim Fachdienst Stadtplanung und Umwelt auszufüllen.

Insgesamt haben **382 Personen** die Möglichkeit genutzt Ihre Meinung zum Salzufler Wohnungsmarkt abzugeben sowie Wünsche und Anregungen zu äußern. Die Umfrage kann als repräsentativ angesehen werden, da alle Alters- und Personengruppen ab 18 Jahren teilgenommen haben. Vor allem ist hierbei auch die Teilnahme von circa 20 Personen herauszustellen, die 65 Jahre und älter sind. Die Umfrage wurde somit von allen Alters- und Personengruppen gut angenommen, ausführlich und zielführend beantwortet.

In etwa die Hälfte der Teilnehmer **wohnt von Geburt an** in Bad Salzuflen. Ein Viertel mehr als 15 Jahre. Hauptgründe für den Zuzug waren familiäre Gründe, (Familienzuwachs, Zurückzug in die Heimat) berufliche Gründe (Ausbildung, Arbeitsplatz) oder auch aufgrund der Lage und der hohen Lebensqualität.

Insgesamt sind die befragten Personen **zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation** und möchten an dieser auch nichts verändern. Nur etwa 15 % der Befragten sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation eher unzufrieden.

Die Mehrheit dieser Personen würde somit gerne die eigene Wohnsituation in den nächsten Jahren ändern. Als **Hauptgründe für einen Umzug** dafür werden unpassender Wohnraum, das direkt angrenzende Wohnumfeld oder auch persönliche Gründe (Familienzuwachs) und Eigenheimbildung genannt. Eine eher geringere Bedeutung haben zu hohe Miet- und Nebenkosten.

Um zukünftig bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können, spielt insbesondere die Frage nach der **favorisierten Wohnform** eine essentielle Rolle. Hierbei konnten die Befragten mehrere Antworten auswählen. Vor allem das Einfamilienhaus wird von 70% der Befragten ausgewählt. Jedoch kommen auch insbesondere Doppelhaushälften für 30 % der Befragten in Frage sowie für 30% Reihenhäuser. Dennoch kann sich auch die Hälfte der Befragten eine Wohnung vorstellen, wenn diese bestimmte Bedingungen erfüllt. Hierzu gehört vor allem ein privater Freiraum und eine moderne Ausstattung.

Das Alter der Wohnung, beziehungsweise des Gebäudes spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Wohnungen saniert und renoviert sind.

Besondere Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen mit Serviceleistungen spielt anhand der quantitativen Auswertung eher eine geringere Rolle. Jedoch ist es normal, dass sich Personen über mögliche Hilfeleistungen im Alter nicht frühzeitig Gedanken machen, sondern erst zum Zeitpunkt, wenn man nicht mehr selbstständig oder ohne Betreuung den Alltag bewältigen kann. Grund hierfür ist, dass sich der Großteil der Bevölkerung das Altern in der eigenen Wohnung oder im Haus als Idealvorstellung sieht.

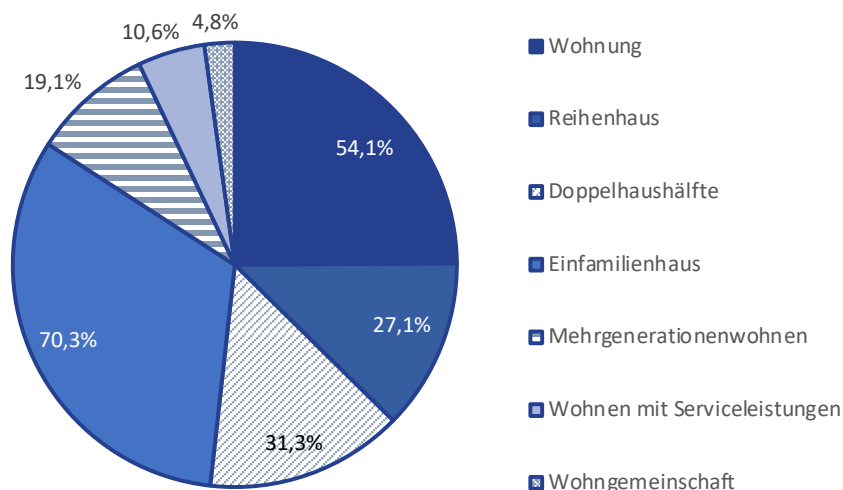


Abb.36:  
Online-Beteiligung der Öffentlichkeit  
Antworten auf die Frage:  
Welche Wohnformen kommen für Sie in Frage?  
(Mehrfachnennung)  
Q eigene Darstellung

Deutlich wird insgesamt, dass das Einfamilienhaus zwar nach wie vor von den meisten Personen favorisiert wird, jedoch auch Doppel- oder Reihenhäuser sowie gut ausgestattete und sanierte/moderne Mietwohnungen in Frage kommen. Insbesondere **junge Menschen stehen den meisten Wohnformen offen gegenüber**. Gründe hierfür sind unter anderem die günstigeren Baukosten bei Reihen- und Doppelhäusern sowie die Flexibilität bei Wohnungsangeboten. Dies wird auch bei der Nachfrage nach einer gewünschten Grundstücksgröße deutlich. Hier werden eher kleinere Grundstücke bis 500 m<sup>2</sup> (50 % der Antworten) und bis 750 m<sup>2</sup> (33% der Antworten) bevorzugt.

Die Online-Beteiligung hat zudem ergeben, dass circa zwei Drittel der Befragten **Wohneigentum** besitzen oder dies zukünftig bilden möchten. Eigentumswohnungen spielen bei jüngeren Personen jedoch eine untergeordnete Rolle. Momentan haben circa 45% der Befragten Wohneigentum. Besonders durch die günstigen Konditionen ist es im momentan attraktiv Eigentum zu erwerben.

So können sich auch teilweise Personengruppen Grundstücke und Häuser leisten, die vor wenigen Jahren keine Kredite gewährt bekommen hätten. Dies birgt jedoch gleichzeitig wieder das Risiko, dass bei steigenden Zinsen die Kosten nicht mehr getragen werden können, wenn die Konditionen nicht langfristig gesichert wurden.

Um zu vergleichen, ob das aktuelle Wohnangebot den Vorstellungen der Befragten Personen entspricht, wurde nach der momentanen **Wohnungsgröße** (unterschieden nach Eigenheim und Mietwohnung) gefragt. Quantitativ gesehen entspricht die Ist-Größe der Wohnung größtenteils der Wunsch-Größe. Dass sich jeder bei einer Wunschfrage einige Quadratmeter mehr wünscht, ist selbstverständlich. Jedoch kann man an dieser Stelle nicht einfach quantitative Betrachtung mit der qualitativen gleich setzen. Zwar entsprechen die Wohnungen auf die Größe bezogen dem Bedarf, mit Blick auf die weiteren Antworten und Wünsche wird jedoch deutlich, dass die Qualität und Ausstattung der Wohnungen nicht mehr dem Bedarf entsprechen.

Die Werte entsprechen, gemessen anhand der Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder dem durchschnittlichen Bedarf an Quadratmetern pro Person (bei den Befragten Personen leben durchschnittlich 2,6 Personen in einem Haushalt / in 40% der Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren). Deutlich wird an den Angaben, dass Wohnungen in allen Größen benötigt werden und nicht der Fokus speziell auf eine Größe gelegt werden kann.

Die Größe des Grundstücks im Hinblick auf die finanziellen Ressourcen der befragten Personen sind heute deutlich kleiner als noch vor einigen Jahrzehnten, als Grundstücke für Einfamilienhäuser gut und gerne um 1.000m<sup>2</sup> hatten. Grund hierfür sind die gestiegenen Bodenrichtwerte und Kaufpreise der Grundstücke.

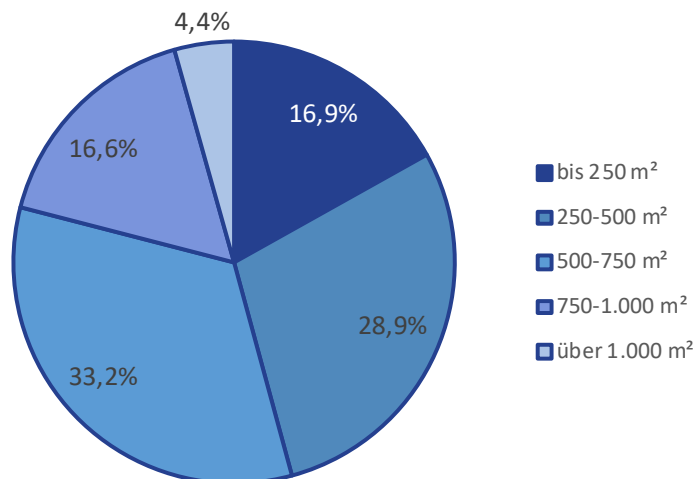


Abb.37:  
Online-Beteiligung der  
Öffentlichkeit  
Antworten auf die Frage:  
Welche Grundstücksgröße  
würden Sie bei einem Haus  
im Hinblick auf ihre finanzielle  
Situation, favorisieren?  
Q eigene Darstellung



Gleichzeitig besteht heute kaum noch Bedarf an einem großen Garten, wie in der Vergangenheit, wo viele diesen noch zur Selbstversorgung genutzt haben.

Zudem haben viele heute keine Zeit und Muße mehr sich um einen Garten zu kümmern, sodass hier eher Geld gespart wird.

Zu jeweils einem Drittel werden Grundstücks zwischen 250-500m<sup>2</sup> sowie Grundstücke mit 500-750m<sup>2</sup> favorisiert. Dies entspricht bei den kleineren Grundstücken insbesondere Reihen- und Doppelhäusern und bei den größeren freistehenden Einfamilienhäusern. Dennoch bevorzugen auch in etwa 20% der Befragten Grundstücke bis und über 1.000m<sup>2</sup>, was heutzutage in Neubaugebieten eher unüblich ist. Im Hinblick auf die befragten Personen ist deutlich geworden, dass diejenigen, die größere Grundstücke bevorzugen schon heute Wohneigentum besitzen und denen viel Wohnfläche zur Verfügung steht.

Die Personen, die an dieser Stelle „bis 250m<sup>2</sup>“ abgegeben haben, wohnen momentan eher in kleineren Wohnungen und bevorzugen auch insgesamt weniger Wohnfläche. 250m<sup>2</sup> entsprechen einer typischen Grundstücksgröße für Reihenhäuser, die in Teilen auch schon mit 160m<sup>2</sup> auskommen.

Abgefragt wurde zudem auch, welche **Kriterien** für die Personen bei der **Wohnungs- oder Haussuche** wichtig sind. Hierbei wurden Antwortvorschläge gemacht, die nach Bedarf ergänzt werden konnten. Diese sollten dann nach sehr wichtig bis hin zu unwichtig bewertet werden.

### sehr wichtig/ wichtig:

- Balkon/Terrasse
- guter Grundriss
- eigener Parkplatz/ eigene Garage/ eigenes Carport
- geringe Nebenkosten
- günstige Miete/ geringer Kaufpreis
- Tageslichtbad
- gute Energiewerte (für geringe Nebenkosten)
- Garten

### teils/teils - weniger wichtig:

- mehr als 3 Zimmer
- Keller/ Dachboden
- hochwertige Ausstattung
- Badewanne
- Barrierefreiheit
- Hauswirtschaftsraum
- Ausrichtung (Himmelsrichtung)

### eher unwichtig:

- offene Wohnküche
- Neu-/ Erstbezug

Von den befragten Personen wurden mehrfach die Punkte „Kinderfreundliche Vermieter“ (4x) und „Haustierhaltung“ (8x) hinzugefügt. Zudem finden viele Befragten es wichtig, dass Wohnungen saniert und modern (vor allem die Bäder) ausgestattet sind, schnelles Internet vorhanden ist und nicht zu viele Parteien in einem Haus leben, um ein nachbarschaftliches Verhältnis zu erhalten. Deutlich wird zudem, dass der Aspekt der Barrierefreiheit insbesondere bei den jüngeren Personen augenscheinlich kaum eine Rolle spielt. Somit konnte bei der Gesamtbetrachtung dieser Punkt nur unter „weniger wichtig“ eingestuft werden. Jedoch nimmt die Bedeutung der Barrierefreiheit ab einem Alter von circa 65 Jahren deutlich zu. Trotz dieser scheinbar geringen Bedeutung, ist die Barrierefreiheit in der Wohnung ein wichtiger Bestandteil wenn es um Wohnraum geht und vor allem im hohen Alter ein wichtiger Aspekt, der dazu führt, dass Personen so lange wie möglich selbstbestimmt wohnen können.

Ähnlicher Konsens wurde bei der Auswahl der wichtigen Kriterien für das **Wohnumfeld** deutlich. Dennoch hat sich herausgestellt, dass das Wohnumfeld insgesamt nicht die Bedeutung hat, wie die Wohnung oder ein Haus an sich. Hier wird, entsprechend der Bedeutung, wahrscheinlich eher eine Ausnahme gemacht, wenn Kriterien im Wohnumfeld nicht erfüllt werden.

### sehr wichtig:

- intakte Nachbarschaft mit persönlichen Beziehungen

### teils/teils:

- Erreichbarkeit Arbeitsplatz
- fußläufige Einkaufsmöglichkeiten
- städtischer Bereich / ländlicher Bereich
- Nähe Naherholungsbereich
- gemischte Altersstruktur
- Anbindung an den ÖPNV
- Erreichbarkeit B239/ L712/ A2
- fußläufige Kita/ Grundschule
- Familien mit Kindern in der Nähe
- fußläufige Ärzte/ Apotheken

Besonders häufig wurde für das Wohnumfeld der Wunsch nach einer gemischten Nachbarschaft geäußert, sodass keine Ghettoisierung stattfindet. Zudem wird mehrfach eine ruhige Lage aufgeführt (3x). Insgesamt kann man sagen, dass die Lage der Wohnung für den „Wohlfühlfaktor“ eine wichtige Rolle spielt. So ist die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr genauso wichtig, wie die ÖPNV Anbindung. Zudem wünschen sich die Befragten eine grundlegende Infrastruktur für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung, die möglichst fußläufig zu erreichen ist.

Die monatlichen Kosten für eine Wohnung beziehungsweise ein Haus sollten für jeweils ein Drittel der Befragten nicht 500-750€ sowie 750-1.000€ überschreiten. Circa 15% der Befragten können allerdings nur 500€ und weniger für eine Wohnung ausgeben. Genausoviel sind jedoch auch in der Lage 1.000-1.400 € pro Monat auszugeben. Entsprechend gibt es auf dem Bad Salzufler Wohnungsmarkt einen Bedarf an günstigem Wohnraum. Der größte Bedarf besteht jedoch deutlich im **mittleren Preissegment**.

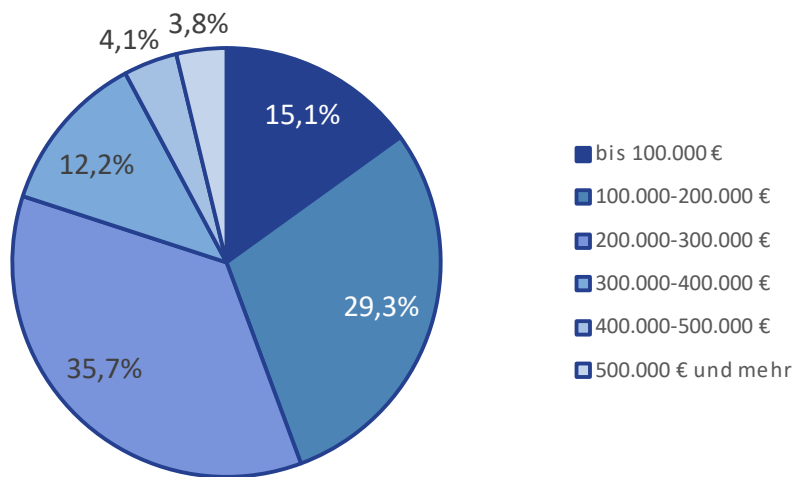


Abb.38:  
Online-Beteiligung der  
Öffentlichkeit  
Antworten auf die Frage:  
Wenn Sie eine Wohnung/  
Haus kaufen möchte,  
wieviel dürfte die Wohnung/  
das Haus kosten?  
Q eigene Darstellung

Auf die Frage, wieviel die Befragten bereit sind **für eine Wohnung oder ein Haus** auszugeben, wurde deutlich, dass Angebot und Nachfrage nicht übereinstimmen. 30% der Befragten würden 100.000-200.000 € ausgeben, 36% der Befragten 200.000-300.000€.

Selbst mit 300.000 € ist es aufgrund der gestiegenen Kosten kaum mehr möglich ein freistehendes Einfamilienhaus, wie es den meisten Wünschen der Befragten entspricht (inkl. Grundstück) zu errichten oder zu kaufen. Hier würden eher Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in Frage kommen. Nur ein geringer Anteil der Befragten ist in der Lage über 300.000 € auszugeben.

Die größten Probleme auf dem Wohnungsmarkt sehen die Befragten Personen insbesondere in den gestiegenen Nebenkosten, darin geeignete Grundstücke zu finden und den gestiegenen Baulandpreisen. Zudem fehlen laut der Teilnehmer günstige Wohnungen. Vorhandene und angebotene Wohnungen und Häuser seien sanierungsbedürftig oder entsprechen nicht mehr heutigen Standards.

Gleichzeitig wird zusätzlich das Fehlen von größeren Mietwohnungen mit 4 bis 5 Zimmern, die sich im mittleren und günstigen Preissegment befinden, angemerkt.

Zudem fehlen kleine Wohnungen, jedoch sind hiermit nicht Ein-Zimmer-Appartements gemeint, sondern kleinere Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern. Überdies werden die strikten Vorgaben in den vorhandenen Bebauungsplänen kritisiert, die beispielsweise eine Erweiterung der Wohnfläche ausschließen. Des Weiteren wird es insbesondere als Problem gesehen, dass Vermieter ungerne an junge Menschen, Familien oder Personen mit Tieren vermieten und durch die Vielzahl an potentiellen Mietern die Personen mit dem höchsten Einkommen auswählen.

Insgesamt entsprechen die Antworten durchweg den Tendenzen der statistischen Analyse. In Bad Salzuflen kann somit momentan noch von einem ausgeglichenen, jedoch in manchen Bereichen leicht angespannten Wohnungsmarkt, gesprochen werden.

Zusammenfassend kann man von einer insgesamt positiven Stimmung auf dem Wohnungsmarkt sprechen. Jedoch sind Bedarfe insbesondere bei den kleinen und besonders großen Wohnungen zu erkennen. Überdies wird deutlich, dass es einen Bedarf gibt, Eigentümer bei der Sanierung von Bestandsimmobilien oder beim Verkauf dieser zu unterstützen, da hier das fehlende Knowhow oftmals eine Barriere darstellt.

### **Zusammenfassung Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die wichtigsten Ergebnisse, Wünsche und Bedarfe, die sich aus der Online-Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben haben, lassen sich in 11 Punkten zusammenfassen:

1. Bedarf an geförderten/ günstigen Wohnungen in allen Größen (dezentral in allen Baugebieten)
2. Wohnungen im günstigen und mittleren Preissegment fördern
3. Bedarf an Wohnungen mit 4+ Zimmern
4. Bedarf an kleineren Wohnungen 40-60 m<sup>2</sup>
5. Wohngebiete mischen: EFH, DHH, RH, Mehrfamilienhäuser
6. Bad Salzufler Einwohner bei städtischer Grundstücksvergabe bevorzugen
7. Lockerung der Bebauungspläne, in Bezug auf Nachverdichtung, Anbau und Aufstockung
8. Unterstützung beim Kauf/ Verkauf von Bestandsimmobilien
9. ausreichend Infrastruktur in neuen Wohngebieten vorhalten
10. Aufwertung/ Modernisierung großer Mehrfamilienhäuser anstreben (insbesondere Problemimmobilien)
11. Sanierungsanreize für Bestandsimmobilien schaffen

### 3.2 Expertengespräch

Zu den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt gehört nicht nur die breite Öffentlichkeit, sondern auch insbesondere die Bezirksregierung Detmold, der Kreis Lippe sowie ansässige Kreditinstitute, Wohnungsbaugenossenschaften, Vereine und Bündnisse. Diese wurden am 11.07.2019 zu einem Expertengespräch in das Rathaus der Stadt Bad Salzuflen eingeladen.

Ziel des Gesprächs war es unter anderem, die Experten über den aktuellen Stand zu informieren und deren Bild des Wohnungsmarktes zu erfassen. Zudem wurden die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse und der Online-Beteiligung vorgestellt. Letztendlich wurden zwei Expertengruppen gebildet, die sich mit den Themenbereichen „Baulandbereitstellung“ sowie „Umgang mit den Wohnungsbedarfen und Bestandsimmobilien“, die sich in der Analyse und der Online-Beteiligung herauskristallisiert haben, auseinandersetzen und konkrete Maßnahmenvorschläge seitens der Experten, entwickeln sollten.

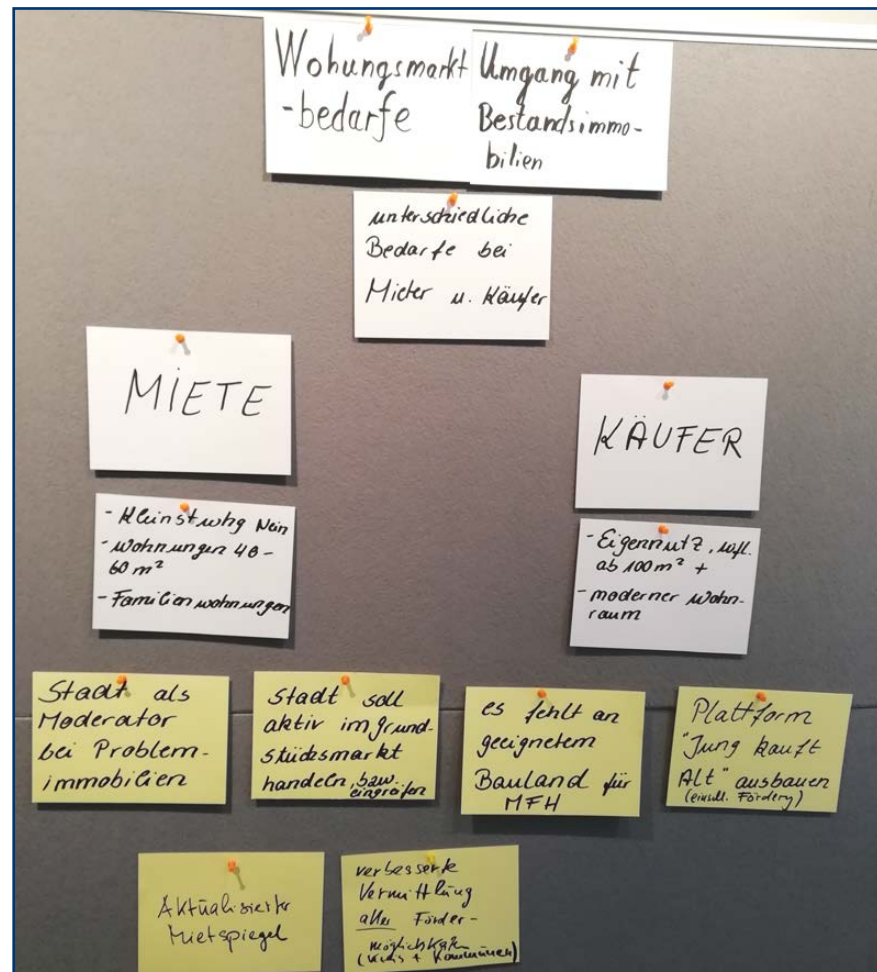


Abb. 39:  
Impression Expertengespräch am 11.07.2019  
Q: IKU Dialoggestalter



### Themenbereich Baulandbereitstellung

Wichtige Erkenntnis der Experten ist es, dass der Themenbereich Baulandbereitstellung in die Bereiche Neuausweisung von Flächen und Baulücken + Sanierungsfälle unterschieden werden muss. Es gäbe in Bad Salzuflen ein deutliches Nachverdichtungspotential, wenn man vorhandene Baulücken nutzen könnte und eine Hinterbebauung in zweiter Reihe zulässt. Zudem sehen die Experten, dass die Bestandsimmobilien aus den 60er bis 80er Jahren häufig einen Sanierungsstau aufweisen und die Vermittlung dieser schwierig ist. Bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen, sehen die Experten das größte Potential im äußeren Kernbereich, da dieser noch dicht genug an diverse Infrastrukturen grenzt, jedoch hier noch Flächenpotential gesehen wird. Wichtig hierbei ist dennoch, dass ausreichend neue Infrastruktur geschaffen wird, sodass auch fußläufig Angebote wahrgenommen werden können. Zudem sollte die Ausweisung nur auf Grundlage einer Baulandstrategie erfolgen, um nicht willkürlich neue Flächen auszuweisen.

Insbesondere der Rückfluss von Baulücken und Leerstandsgebäuden sowie von Sanierungsfällen ist laut Experten für den Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen sehr wichtig.

Abb.40:  
Impression Expertengespräch am 11.07.2019  
Q: IKU Dialoggestalter



Da sich jedoch viele der Grundstücke und Gebäude in Privatbesitz befinden, ist die Weitergabe von Kontaktdaten an Interessenten aufgrund der Datenschutzgrundverordnung untersagt. So wird empfohlen, mit den Eigentümer besagter Grundstücke in Kontakt zu treten und die Erlaubnis zur Weitergabe der Daten einzuholen. Zudem schrecken vor allem ältere Personen vor einem Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstückes zurück, da dies Aufwand bedeutet und es häufig kaum Erfahrungen gibt. Sogenannte Vermittlertreffen können den Kontakt zwischen potentiellen Verkäufer und Käufer herstellen, um eine persönliche Beziehung aufzubauen und Vertrauen zu gewinnen. Vor allem für Privatpersonen würde sich dies anbieten.

Für die Ausweisung neuer Baugebiete empfehlen die eingeladenen Experten eine Baulandstrategie, in der diverse Bedingungen verankert werden können, wie zum Beispiel ein prozentualer Anteil an Sozialwohnungen. Gleichzeitig kann hierüber auch die Vergabe der Grundstücke (z.B. Bevorzugung der Salzufler Einwohner) gesteuert werden. Ziel sollte es laut den Teilnehmern gleichermaßen auch sein, dass über eine Baulandstrategie auch die quantitative Ausweisung, in Hinblick auf Verdichtung und Flächensparnis, gesteuert wird.



### **Baulandbereitstellung**

Insgesamt wurden **sechs Vorschläge für den Wohnungsmarkt von den Experten** erarbeitet:

1. Die Stadt Bad Salzuflen sollte als vermittelnde Instanz zwischen Kaufinteressenten und verkaufsbereiten Eigentümern von Grundstücken mit Baulücken, Leerstandsgebäuden und Sanierungsfällen fungieren. Hierzu wird empfohlen Vermittlertreffen durchzuführen, welche zum Ziel haben, beide Seiten miteinander in Kontakt zu bringen. Dies soll die Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern steigern.
2. Die Stadt Bad Salzuflen sollte Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken, Leerstandsimmobilien und Sanierungsfällen kontaktieren und die Erlaubnis zur Weitergabe ihrer Kontaktdaten an Kaufinteressenten einholen.
3. Die Stadt Bad Salzuflen sollte die Erstellung eines Katasters für Leerstandsimmobilien initiieren.
4. Die Stadt Bad Salzuflen sollte potentielle neue Baugebiete in den größeren Ortsteilen außerhalb der Kernstadt sondieren und eine Flächenentwicklung anstreben.
5. Die Stadt Bad Salzuflen sollte zukünftig ausreichende Infrastruktur (insbesondere ÖPNV-Anbindung) in neuen Baugebieten berücksichtigen und sichern.
6. Der Stadt Bad Salzuflen wird empfohlen, eine interne Baulandstrategie aufzustellen, mit der sie z.B. sozialen Wohnungsbau bei Baugenehmigungen prozentual festlegt. Hiermit soll eine soziale Durchmischung in neuen Wohngebieten erreicht werden.

### Themenbereich Wohnungsmarktbedarfe und Bestandsimmobilien

Die eingeladenen Wohnungsmarktexperten haben den Themenbereich in Mietobjekte und Mietwohnungen sowie in Eigenheime und Eigentumswohnungen unterteilt, da sie hier sich deutlich voneinander unterscheidende Bedarfe sehen.

Im Bereich der Mietwohnungen wurde von allen Seiten verdeutlicht, dass zwar kleine Wohnungen benötigt werden, jedoch keine Kleinstwohnungen, sondern Kleinwohnungen zwischen 40-60 m<sup>2</sup>. Zudem wünschen sich die Experten, dass die Stadt aktiver in den Grundstücksmarkt eingreift, von Vorkaufsrechten Gebrauch macht und dadurch mehr Bewegung auf den Wohnungsmarkt kommt. Überdies sollte der Mietspiegel für die nächsten Jahre fortgeschrieben und über einen qualifizierten Mietspiegel nachgedacht werden. Im Eigentumsbereich wird der Bedarf bei Wohnungen und Wohnhäusern ab 100 m<sup>2</sup> gesehen. Jedoch sind Bestandsimmobilien häufig unsaniert und schrecken potentielle Käufer ab, die modernen Wohnraum suchen. Zudem wird ein Bedarf bei der Beratung von Investoren und Privateigentümer über Fördermöglichkeiten gesehen, da diese häufig unbekannt oder nur aufwendig zu beantragen sind.

Insgesamt ergibt sich aus dem Expertengespräch, dass der Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen zwar in manchen Bereichen Nachholbedarfe aufweist, jedoch der Druck noch nicht so stark ist, wie beispielsweise in Bielefeld oder Herford. Resümierend sehen die Experten ein erhebliches Potential auf dem Salzufler Wohnungsmarkt. Sie sehen aber gleichermaßen auch die Stadt als Vermittler und eigenständigen Akteur und sehen die Aufgabe darin, aktiver den Wohnungsmarkt zu gestalten.

### **Wohnungsmarktbedarfe & Bestandsimmobilien**

Insgesamt wurden **sechs Vorschläge für den Wohnungsmarkt von den Experten** erarbeitet:

1. Die Stadt Bad Salzuflen sollte selbst aktiv in den Wohnungsmarkt eingreifen und Immobilien kaufen und entwickeln.
2. Der Stadt Bad Salzuflen wird empfohlen, einen sogenannten Fördermittelmanager einzustellen, der sowohl Investoren als auch private Bauherren bei der Fördermittelakquise informiert und unterstützt.
3. Die Stadt Bad Salzuflen sollte Kontakt zu Eigentümern von Problemimmobilien halten, die Instandhaltung anstreben oder den Verkauf der Immobilie erwirken.
4. Die Stadt Bad Salzuflen sollte die Aktualisierung des Mietspiegels und die Entwicklung eines qualifizierten Mietspiegels anstreben.
5. Die Stadt Bad Salzuflen sollte als vermittelnde Instanz zwischen jungen Kaufinteressenten und verkaufsbereiten Eigentümern von Bestandsimmobilien fungieren. Dazu sollte zum Beispiel eine Kommunikationsplattform erschaffen werden. Damit sollen junge Käufer gefördert werden, die alte Immobilien kaufen wollen.
6. Die Stadt Bad Salzuflen sollte die Ausweisung von Bauland für insbesondere Mehrfamilienhäuser anstreben.



## 4. Handlungsfelder

Momentan stehen viele Kommunen vor der Problematik, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt immer weiter steigt. Vor allem die städtischen Gebiete sind Anziehungsmagnet, sodass Wohnraum in allen Bereichen, egal ob Einfamilienhaus oder Mietwohnung, knapp ist. Letztendlich führt dies dazu, dass die Preise für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen weiter steigen. Gleichzeitig steigen aber auch die Material- und Arbeitskosten, sodass selbst der Neubau kleinerer Einfamilienhäuser und Wohnungen für Normalverdiener kaum leistbar ist. Neben der Eigentumsbildung besteht aber auch weiterhin ein deutlicher Bedarf im Bereich des Mietwohnungsbaus und vor allem im Bereich der günstigen, geförderten und mittelpreisigen Kategorien. Zudem erfüllen vakante Wohnungen häufig nicht mehr die Bedarfe, da die Wohnungen stark renovierungsbedürftig, nicht barrierefrei oder zu teuer sind.

Ziel kann es jedoch nicht sein, den maximalen Bedarf von Wohnraum zusätzlich auszuweisen. Da einerseits in Ballungsgebieten die Ressource „Boden“ verbraucht wird, wohingegen andere Kommunen im eher ländlich geprägten Raum mit Leerstand und Bevölkerungsrückgang kämpfen. So muss sich letztendlich eine Kommune entscheiden, wie zukünftig der Wohnungsmarkt ausgerichtet werden soll. Vor allem in Bezug auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte möglichst wenig neues Bauland ausgewiesen, sondern auf Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtung zurückgegriffen werden.

Insbesondere in Anbetracht auf die zukünftig schrumpfende Bevölkerung ist es wichtig, nicht maßlos Bauland auszuweisen, da die Zeit des Wachstums auch in Städten in näherer Zukunft geringer wird, sodass vermehrt ein Umgang mit Bestandsgebäuden gefunden werden muss und der Fokus auf diese zu richten ist.

### Klimaschutz und Klimafolgeanpassungen

Wichtig ist, bei der Nachverdichtung sowie bei der Ausweisung von neuem Wohnbauland, auch Aspekte des **Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung** zu berücksichtigen. Die Nachverdichtung schützt zwar die Umwelt davor, unverbrauchte Flächen zu nutzen. Demgegenüber steht jedoch, dass es bei einer Nachverdichtung mit einem erhöhten Versiegelungsgrad schwierig ist, Klimaanpassungsmaßnahmen umzusetzen (z.B. Einrichtungen zur Starkregenvorsorge). Letztendlich sollte **maßvoll nachverdichtet und maßvoll zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden**, um auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung gerecht werden zu können.

Aus der Analyse der Rahmenbedingungen heraus ergeben sich sogenannte Handlungsfelder, mit denen sich der Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen intensiv beschäftigen muss. Hierzu gehört unter anderem der Generationenwechsel im Wohnungsbestand sowie Bestandsgebäude an sich. Gleichzeitig besteht aber auch ein ersichtlicher Neubaubedarf, da der vorhandene Bestand nicht mehr die heutigen Bedürfnisse erfüllen kann. Zudem steht zukünftig vermehrt die Frage nach der sozialen Wohnraumversorgung im Raum, da die Anzahl der geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen wird.

Als Kurstadt und Anziehungspunkt für ältere Menschen muss zudem das Thema „Wohnen im Alter“ berücksichtigt werden, da dieses nicht einfach mehr mit dem Betrieb von Alten- und Wohnheimen abgetan werden kann, sondern man auf neue, bedarfsgerechte Wohnformen zurückgreifen muss.

Schwerpunkt ist zudem das Thema der Baulandbereitstellung. Hier stellen sich die Fragen, wie viel Bauland zukünftig benötigt wird, wo es benötigt wird und welche Anforderungen dies erfüllen muss. Zudem spielt hier auch der Punkt der Baulandsteuerung eine wichtige Rolle, da Bauland immer teurer wird und sich Einwohner kaum mehr Wohnungen und Häuser leisten können.

### 4.1 Baulandstrategie

Bei der Thematik der Baulandbereitstellung geht es insbesondere um die Fragen, wieviel Bauland kurz-, mittel- und langfristig benötigt wird und vor allem wo es in der Stadt benötigt wird. Gleichmaßen geht es aber auch darum, wie und wo das Bauland ausgewiesen werden soll und wie es vermarktet wird.

Für die Stadt Bad Salzuflen wird es zukünftig insbesondere von Bedeutung sein, selbst aktiv auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Ein wichtiger Baustein wird hierbei die Bodenbevorratung sowie die Veräußerung von Grundstücken an geeignete Investoren und Bauherren sein, um spezifisch den Bedarf an Wohnraum, insbesondere an geförderten und barrierefreien Wohnungen zu decken.

Die Ausweisung von Bauland wird über den Regionalplan der Bezirksregierung Detmold sowie über den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen und die Bebauungsplanung geregelt. Hiernach können Flächen aufgrund festgelegter Allgemeiner Siedlungsbereiche und Wohnbauflächen nicht unendlich ausgewiesen werden. Der Bedarf muss jeweils begründet dargestellt und gegebenenfalls Flächen getauscht werden.

Dennoch sind die Potentiale endlich, sodass zukünftig die Frage entstehen wird, wie man mit Flächen, die potentiell entwickelt werden könnten, es aber keine Entwicklungsabsicht seitens der Eigentümer gibt, umgeht und wo Schwerpunkte für den Wohnungsbau gesetzt werden sollen.



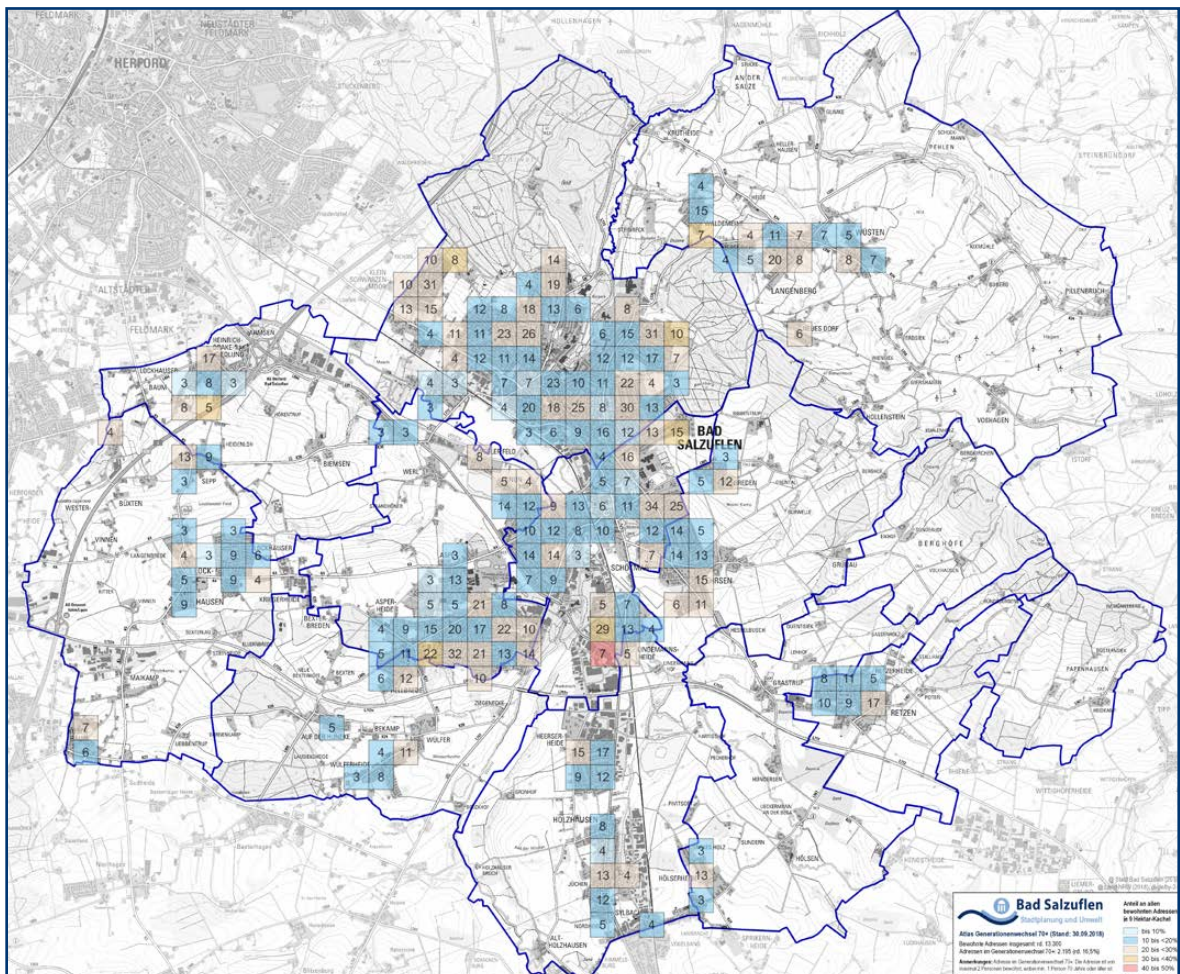
## 4.2 Umgang mit Bestandsimmobilien

Viele der in Bad Salzufen typischen Einfamilienhausgebiete sind zwischen den 1950er und 1970er Jahren entstanden. Genau diese Gebiete unterliegen momentan einem spürbaren soziodemografischen Wandel aufgrund von wachsenden Lebenserwartungen und der folgenden Überalterung der Bevölkerung. Ein Großteil der Bevölkerung in diesen Gebieten ist circa 65 Jahre und älter.

Aufgrund der Altersstruktur befinden sich diese Gebäude im Generationenwechsel. Da damals viele Häuser in kurzer Zeit erbaut wurden, gelangen nun innerhalb weniger Jahre diverse Bestandsgebäude auf den freien Wohnungsmarkt.

Diese bieten ein großes Potential, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Jedoch haben sich die Nachfragestruktur beziehungsweise die Bedarfe potentieller Käufer verändert. Je zentraler ein Wohnort ist, desto beliebter ist er. Überdies bestehen heute auch andere Anforderungen an Grundrisse, Stellplätze und Wohnungsgrößen sowie an privatem Freiraum.

Abb.41:  
 Generationenwechsel im  
 Stadtgebiet  
 Q: Stadt Bad Salzufen  
 (Stand 30.09.2018)  
 A3 siehe Anhang





Häufig bedarf es beim Generationenwechsel in den Gebäuden einer grundlegenden Sanierung, sodass aufgrund steigender Grundstücks- und Immobilienpreise noch eine zusätzliche Belastung für potentielle Käufer entsteht und der Mehrwert im Gegenzug zu einem Neubau nicht immer ersichtlich ist.

Alter	2011		2014		2015		2016
60-64	3.277	+14	3.291	+50	3.341	+78	3.419
65+	13.728	-271	13.457	+38	13.495	+96	13.591

Q: IT.NRW

Insgesamt Wohnen in Bad Salzuflen circa 14.000 Einwohner, welche 65 Jahre und älter sind. Der Großteil ist älter als 75 Jahre. Der Zensus 2011 ermittelte, dass in jedem dritten Haushalt ausschließlich Personen mit Seniorenstatus leben. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wird dieser Anteil heute noch deutlicher ausgeprägt sein, sodass eine hohe Anzahl an Wohneinheiten, sowohl im Eigentumssektor als auch im Bereich der Mietwohnungen, aufgrund des Generationenwechsels wieder auf den Wohnungsmarkt fließen werden.

Die Veränderung der Altersstrukturen wird nicht nur in den reinen Statistiken deutlich, sondern vor allem in der grafischen Aufarbeitung. Kartiert wurden hierbei die Wohnsitze, in denen maximal zwei Personen leben, von denen mindestens eine 70 Jahre und älter ist. Potenziell sind diese Wohneinheiten in den nächsten 10-15 Jahren vakant, sodass diese potentiell als neuer Wohnraum zur Verfügung stehen. Neben der reinen Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen spielt vor allem die Verteilung über das Stadtgebiet eine wichtige Rolle. Um hierbei den Datenschutz zu wahren, wurde das ganze Stadtgebiet mit einem 300 m Raster überzogen. Voraussetzungen für die Darstellung potentieller Schwerpunktgebiete war, dass im jeweiligen Raster mindestens 15 Wohneinheiten verzeichnet sein müssen, von denen wiederum drei die Kategorie „max. 2 Personen von denen mind. eine 70+ Jahre alt ist“ erfüllen müssen.

Insgesamt konnte man knapp 2.200 Wohneinheiten identifizieren, wobei hierbei nicht differenziert werden kann zwischen Eigenheim und Mietwohnung. Deutlich wird, dass die potentiellen Wohneinheiten sehr homogen über das gesamte Stadtgebiet verteilt liegen und sowohl im Bereich der Mietwohnungen als auch in Einfamilienhausgebieten verortet werden können. Vereinzelt sind punktuelle Häufungen erkennbar, welche vor allem in homogen und zeitlich gleichzeitig entstandenen Baugebieten zu verorten sind. Hierzu gehören Bereiche in Schötmar, Werl-Aspe, Wüsten und in der Grenzregion Biemsen-Ahmen Richtung Herford.

Der Wechsel der Generationen im Bestand, bei dem insbesondere Einfamilienhäuser dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, fördert vor allem den Zuzug von jungen Familien, da dadurch bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Bei der Marktbeobachtung wird zudem deutlich, dass frei werdene Bestandsgebäude sehr gut vom Wohnungsmarkt aufgenommen werden. Grund hierfür sind häufig gute Lagen und ein gewachsenes Umfeld.

### 4.3 Wohnungsmarktbedarfe

Wohnungsmarktbedarfe setzen sich sowohl aus qualitativen als auch aus quantitativen Aspekten zusammen. Qualitative Aspekte sind die sich wandelnden Lebensformen und damit verändernde Ansprüche an den Wohnraum. Der quantitative Teil beschreibt hierbei insbesondere mit Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung wieviel Wohnraum in Form welcher Wohnungstypen momentan benötigt wird oder langfristig vorgehalten werden muss.

Die Bedarfe und Ansprüche der Menschen an ihre Wohnung oder ihr Haus haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Gründe hierfür sind neben der fortschreitenden Digitalisierung, Alterung, auch die Rückbesinnung auf das eigene zu Hause aufgrund der vermehrten Unsicherheiten im Lebensumfeld. Zudem werden beispielsweise Familienangehörige kaum noch zu Hause gepflegt und die reine Zeit die man in der Wohnung ist verringert sich.

Zu den veränderten Bedarfen gehört nicht einfach nur der Mehrbedarf an Fläche, sondern auch die Lage der Wohnung, der Zuschnitt, die Ausstattung und der private Freiraum außerhalb der Wohnung. Somit entsprechen heute viele der Bestandsgebäude nicht mehr den aktuellen Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt. Dennoch können sich Bestandsgebäude auch soweit umbauen und anpassen lassen, dass auch die heutigen Anforderungen erfüllt werden können. Jedoch gibt es viele Gebäude, die aufgrund der Form und des Zuschnittes einen Umbau nicht zulassen oder dies nur unter hohen Kosten geschehen kann.

#### Heutige Ansprüche an Wohnraum:

- helle, offene Räume
- große Bäder mit Tageslicht / Fenster
- privater Freiraum: Terrasse / Balkon
- privater Stellplatz
- barrierearme Zugänge / Fahrstühle
- Hauswirtschaftsraum / Kellerraum
- moderne Ausstattung (Bäder, Küche, Bodenbelag etc.)
- ÖPNV Anbindung
- Einkaufsmöglichkeit (binnen 5 PKW Minuten)
- max. kleinere Mehrfamilienhäuser (max. ~6 Wohneinheiten)

Die Anzahl der Neubauten hat in den letzten Jahrzehnten immer weiter abgenommen. Grund hierfür sind gestiegene Baulandpreise, höhere Baukosten und gestiegene Lohnkosten. Zudem wurde der Markt durch die Wirtschaftskrise 2008 stark beeinflusst, sodass potentiellen Bauherren und Investoren die Gefahr zu groß war Geld zu verlieren. In den letzten Jahren wurde der Neubau, egal ob im privaten oder gewerblichen Sektor, aufgrund der Niedrigzinspolitik deutlich attraktiver. Beispielsweise konnten sich hierdurch viele Privatpersonen einen Neubau leisten, da Banken ein größeres Risiko eingegangen sind. Zudem wurde aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit das Bedürfnis verstärkt, in den „eigenen vier Wänden“ zu leben und Wohneigentum zu besitzen.

Immer mehr Personen sind in Zukunft auf günstige und förderfähige Wohnungen angewiesen, da unter anderem Lebenshaltungskosten steigen und Renten häufig sehr niedrig sind. Jedoch ist ein Großteil der Wohnungen in Bad Salzuflen nicht förderfähig, da Wohnungen zu teuer sind.

Gleichzeitig fallen, wie unter Punkt 2.2 beschrieben, in den nächsten Jahren immer mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung raus, sodass auch die Mieten bei diesen Wohnungen erhöht werden können. Trotz des wachsenden Bedarfs werden auch keine neuen Sozialwohnungen gebaut, da diese für Investoren vermeintlich nicht rentabel genug sind.

Zudem wird zukünftig vermehrt barrierefreier Wohnraum benötigt. Zu Teilen regelt die Landesbauordnung NRW den barrierefreien Ausbau gewisser Wohnungsklassen. Jedoch fallen nicht alle Gebäude unter die wie folgt aufgeführten Gebäudeklassen, sodass ein Bedarf darüberhinaus, besonders im Hinblick auf Wohneigentum besteht.

### Landesbauordnung NRW (LBO NRW)

- In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 (2+ WE) mit Wohnungen, müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein
- Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben

## 5. Umsetzungsstrategie

Das Handlungskonzept Wohnen für Bad Salzuflen dient neben der Analyse des Wohnungsmarktes dazu, Maßnahmen zu entwickeln, die die Defizite des Wohnungsmarktes auffangen und positive Entwicklungen verstärken. Letztendlich soll dadurch der Wohnungsmarkt zukunftsfähig aufgestellt werden. Hierbei ist es essentiell, dass die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die verschiedenen Maßnahmen können nicht alle gleichzeitig umgesetzt werden, da es bestimmte Vorbereitungen und weitere Abstimmungen bedarf. Dazu sind die Maßnahmen in verschiedene Umsetzungshorizonte unterteilt.

### Umsetzungshorizonte:

- kontinuierlich
- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig

Einige Maßnahmen sollen kontinuierlich umgesetzt werden, wie zum Beispiel der Ankauf von Flächen. Grund hierfür ist, dass entsprechend Haushaltsgelder zur Verfügung stehen und Grundstücke überhaupt zum Verkauf angeboten werden müssen. Dahingegen können manche Maßnahmen sehr kurzfristig umgesetzt werden, wie zum Beispiel die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Bad Salzuflen. Mittel- und langfristige Maßnahmen nehmen aufgrund der Arbeitsintensität einen längeren Umsetzungshorizont ein und können in Anbetracht notwendiger Vorbereitungen und Abstimmungen nicht kurzfristig umgesetzt werden.

Um jedoch die Vielzahl der Maßnahmen entsprechend umsetzen und langfristig betreuen zu können, müssen **entsprechende Organisationsstrukturen innerhalb der Verwaltung geschaffen werden**. Zudem bringt die Umsetzung der Maßnahmen einen **erheblichen Bedarf an personellen Ressourcen** mit sich, der sich nicht mit den aktuell zur Verfügung stehenden Strukturen und Personalressourcen deckt. An dieser Stelle wird empfohlen, einen Bereich innerhalb der Verwaltung, ähnlich eines Liegenschaftsamtes, zu schaffen, der sich zentral um die kommunalen Grundstücke, die Gebäude, Grundstücksan- und -verkauf sowie um den Kontakt mit Eigentümern und Investoren kümmert. Dies soll zu verbesserten Kommunikationsstrukturen und einer besseren Übersicht über Liegenschaften und Gebäuden führen. Zudem sollen dadurch nach außen klare Zuständigkeiten und Ansprechpartner kommuniziert werden.



## 6. Maßnahmensteckbriefe

Aus der Analyse, der Online-Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Wohnungsmarktexterten wurden sogenannte Maßnahmensteckbriefe entwickelt die sich in drei Themenbereiche unterteilen.

### Baulandstrategie

- 1| Stärkung der Ortsteile außerhalb der Kernstadt
- 2| Marktaktivierung von Wohnbauflächen
- 3| a) Bestandsaufnahme ungenutzter städtischer Flächen
- 3| b) Bestandsaufnahme ungenutzter privater Flächen
- 4| Priorisierung der Entwicklung von Wohnbauflächen
- 5| Entwicklung eines Baulückenkatasters
- 6| Überprüfung des Baurechts in Bebauungsplänen
- 7| Umsetzungsfristen für Bauvorhaben auf städtischen Flächen
- 8| Zwischenerwerb von Grundstücken
- 9| Aktiver Ankauf von Flächen

### Umgang mit Bestandsimmobilien

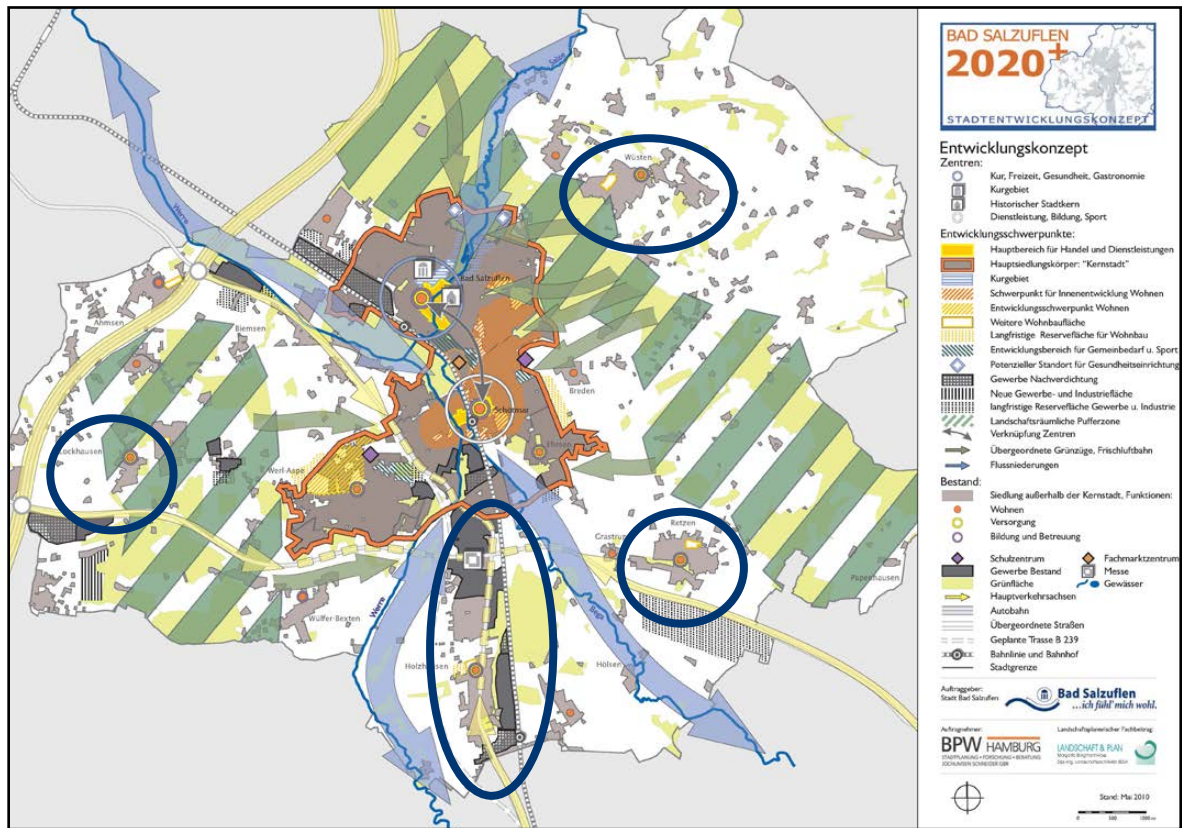
- 10| Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- 11| Aktiver Erwerb von Problemimmobilien

### Umgang mit Wohnungsmarktbedarfen

- 12| Umgang mit Investoren
- 13| Barrierefreies und altengerechtes Wohnen fördern
- 14| Geförderter Wohnungsbau
- 15| Neubaubedarfe - Mischung der Wohnformen
- 16| Förderprogramme

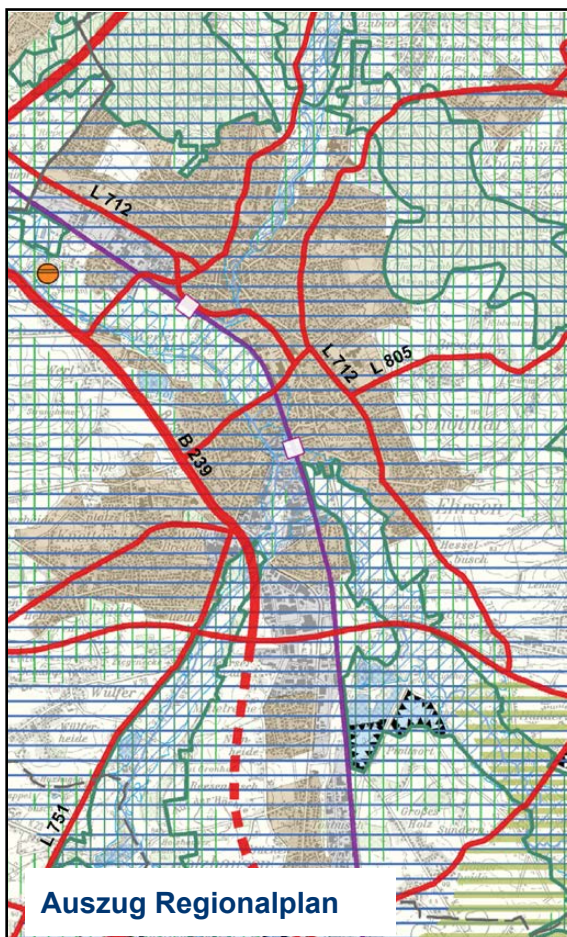
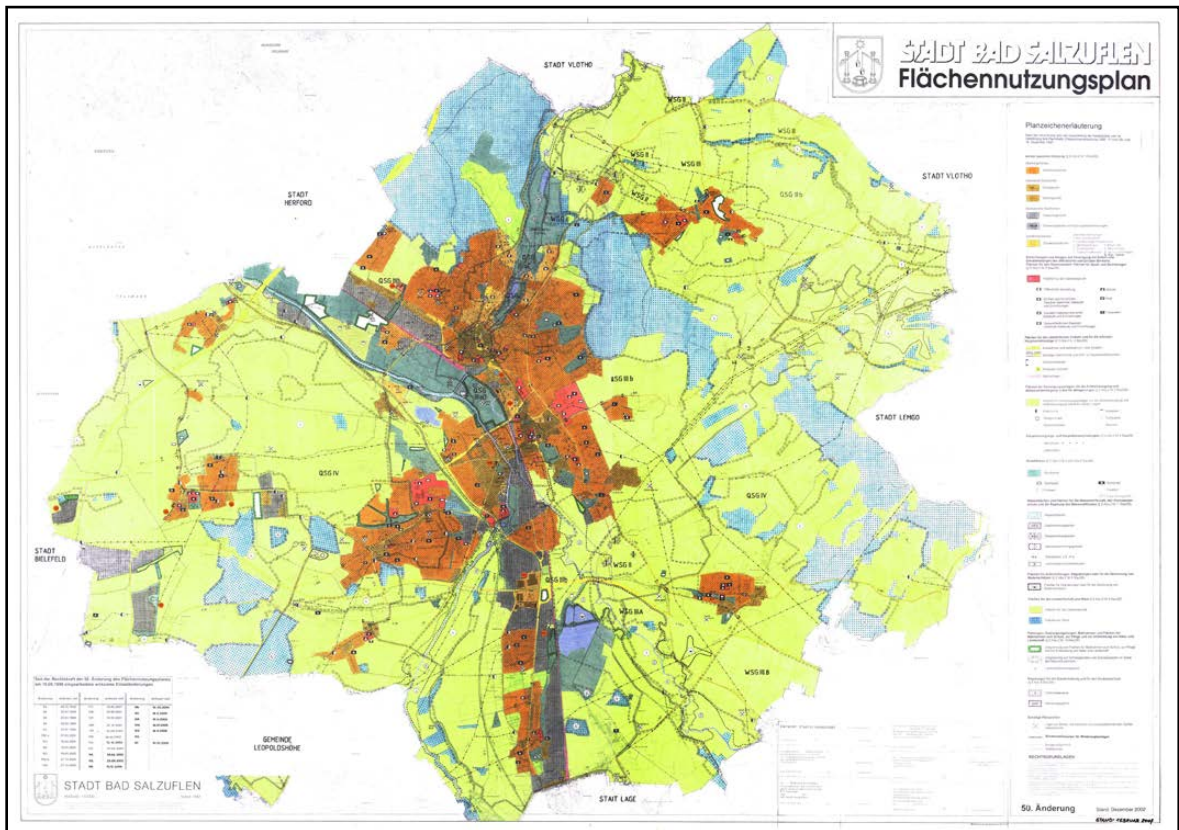
<b>Stärkung der Ortsteile außerhalb der Kernstadt</b>		1
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	größere Vororte wie zum Beispiel: Lockhausen, Holzhausen, Wüsten, Retzen	
<b>Adressaten:</b>	Einwohner, potentielle Bauherren, Investoren, Gewerbetreibende	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Mittelfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>FD 61 / FD 80 / (Stadtwerke: ÖPNV) / Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfassung aller Baulücken</li> <li>▪ Erfassung potentieller Wohnbauflächen im Zusammenhang der Ortschaft</li> <li>▪ Kartierung vorhandener Infrastruktur</li> <li>▪ Überprüfung der Anbindung (z.B. Richtung Bielefeld) und ggf. Anpassung des ÖPNV</li> <li>▪ Aktive Unterstützung durch Anpassung/ Schaffung von Planungsrecht</li> <li>▪ Investitionen in die Infrastruktur</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Konzentration auf die Innenentwicklung. Jedoch sind die Potentiale in den Stadtteilen Bad Salzuflen und Schötmar aufgrund der zentralen Lage weitestgehend ausgeschöpft, sodass man sich im nächsten Schritt mit den größeren Vororten beschäftigen muss. Momentan konzentriert man sich, entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes, insbesondere auf das Südfeld in Werl-Aspe. Hier sind in den letzten Jahren Neubausiedlungen entstanden, die zukünftig noch weiterentwickelt werden sollen. Neben Lockhausen stehen Holzhausen, Wüsten und Retzen zukünftig zusätzlich im Fokus. Hierbei geht es nicht nur um die Sicherung potentieller Wohnbauflächen, sondern vor allem um die Stärkung der Ortsteile und die Einbeziehung in den fokussierten Entwicklungsbereich. Hierzu gehört die langfristige Sicherung der Infrastruktur (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, etc.) und die Belebung/ Attraktivierung der Ortsteile. Die Ortsteile sollen zudem aktiv durch die Schaffung/ Anpassung von Planungsrecht und Investitionen in die Infrastruktur (z.B. Kita-Plätze) gestärkt werden.</p>		







<b>Marktaktivierung vorhandener Wohnbauflächen</b>		2
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchung im ganzen Stadtgebiet</li> <li>▪ Konzentration auf Ortsteile, z.B. Lockhausen, Holzhausen</li> </ul>	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Grundstückseigentümer	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Mittelfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>FD 61 / Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfassung ungenutzter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan</li> <li>▪ Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen anhand von Steckbriefen erfassen (Bebauungsplan/ §34; Lage/ Erschließung/ Versorgung)</li> <li>▪ Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern (Abfrage: Verkauf, Entwicklungsabsicht)</li> <li>▪ ggf. Rücknahme der Flächen, da keine Entwicklungsabsicht besteht, um anderweitig besser geeignete Flächen entwickeln zu können</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan von Bad Salzuflen sind in den Randbereichen der Siedlungsstrukturen einige Wohnbauflächen dargestellt, welche heute noch ungenutzt sind, beziehungsweise auf denen aktuell kein Baurecht besteht. Diese Flächen sind unter anderem in Lockhausen und Holzhausen. Zudem gibt es ungenutzte Wohnbauflächen, wo Planungsrecht besteht (Bebauungspläne und §34). Im Zuge der Entwicklung einer Baulandstrategie sollen diese ungenutzten Flächen ermittelt werden. Gleichzeitig soll bei Bedarf die Schaffung von Baurecht überprüft und Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen werden, inwieweit eine Entwicklungsabsicht besteht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erfassung und ggf. Nutzung von Potentialflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans</li> <li>2. Erfassung und ggf. Nutzung von ungenutzten Wohnbauflächen auf Ebene der Bebauungspläne</li> </ol>		



### Neuaufstellung Regionalplan OWL

Der Regionalrat Detmold hat die Regionalplanungsbehörde (RPIB) beauftragt, zeitnah einen Entwurf für einen neuen Regionalplan zu erarbeiten. Der von der RPIB erarbeitete Zeitplan sieht vor, Anfang des Jahres 2020 durch den Regionalrat das formale Erarbeitungsverfahren zu eröffnen. Bei der Umsetzung dieses Arbeitsauftrages ist es die Intention der RPIB, im Vorfeld insbesondere mit den Kommunen und Kreisen der Region über ihre weitere kommunale Entwicklung zu sprechen und damit gemeinsam an einem Regionalplan-Entwurf zu arbeiten. Gemeinsames Ziel muss es sein, OWL und seine Kommunen in allen Facetten gut für die Zukunft aufzustellen. Da kommunale Entwicklungsvorstellungen und daraus resultierende Siedlungsflächenentwicklungen oft mit anderen Flächennutzungsansprüchen konkurrieren, ist es Aufgabe der RPIB, einen Vorschlag für eine Darstellung im Regionalplan-Entwurf zu erarbeiten. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW. Q:bezreg-detmold.de

<b>Aufbau einer Datenbank für städtische Grundstücke</b>		3a
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Mittelfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / <b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung eines feststehenden Steckbriefes für Grundstücke</li> <li>▪ Erfassung der städtischen Flurstücke</li> <li>▪ ggf. Einbettung in ein GIS Format zur Verwaltung dieser Grundstücke</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>In Bad Salzuflen gibt es einige kommunale Grundstücke, die momentan ungenutzt sind. Diese Flächen werden aufgrund der Dringlichkeit immer wieder planungs- und bauordnungsrechtlich überprüft, ob und inwieweit diese bebaubar sind (z.B. Flüchtlingsunterkünfte, Kindertagesstätten). Die Stellungnahmen beziehungsweise das Hintergrundwissen werden jedoch nicht zentral abgelegt und verwaltet, sondern sind oftmals den entsprechenden Projekten zugeordnet.</p> <p>Ziel ist es, eine Bestandsaufnahme der städtischen Flächen durchzuführen, damit eine schnellere und bessere Übersicht über die Flächen entsteht und bei Bedarf kurzfristig darauf zurückgegriffen werden kann. Die Datenbank soll zukünftig unter anderem dazu dienen, strategische Grundstücksan- und -verkäufe zu steuern. In diesem Zuge sollen die Flächen auch auf diverse Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. geförderten Wohnungsbau, altengerechtes Wohnen und Kindertagesstätten überprüft werden.</p> <p>Kriterien für den Steckbrief:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Grundstücksinformationen (Flurstück, Größe, etc.)</li> <li>- Darstellung im Flächennutzungsplan</li> <li>- Planungsrecht</li> <li>- Erschließungssituation</li> <li>- ggf. Grundstücksfotos</li> </ul>		



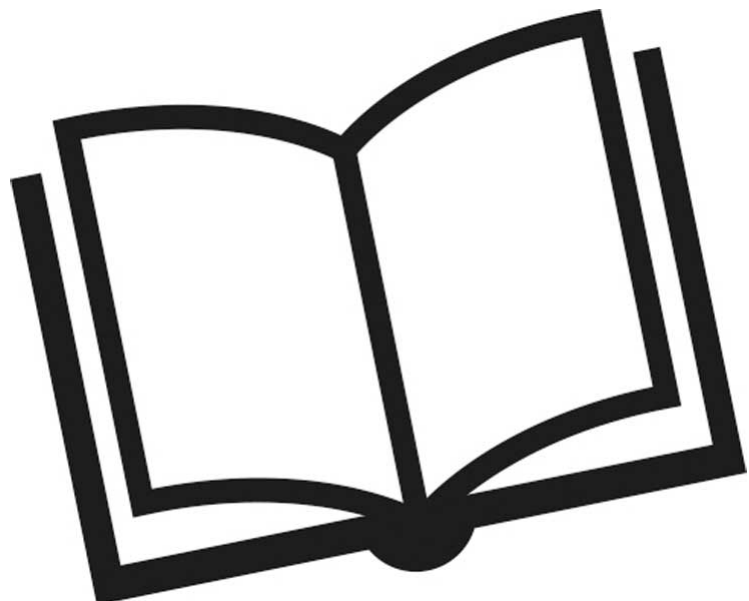
## Bestandsaufnahme ungenutzter städtischer Flächen



<b>Aufbau einer Datenbank für private Grundstücke</b>		3b
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung/ Eigentümer	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Mittelfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / <b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung eines feststehenden Steckbriefes für Grundstücke</li> <li>▪ Erfassung größerer ungenutzter Privatgrundstücke</li> <li>▪ ggf. Einbettung in ein GIS Format zur Verwaltung dieser Grundstücke</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Neben den städtischen Flächen gibt es in Bad Salzuflen größere, ungenutzte private Flächen. Diese werden zukünftig innerhalb einer Bestandsaufnahme planungs- und bauordnungsrechtlich überprüft, ob und inwieweit diese bebaubar sind (z.B. mit Flüchtlingsunterkünften, Kindertagesstätten). Hierbei geht es ausschließlich um Flächen, die sich für Wohnungsbau oder soziale Einrichtungen eignen. Ziel ist es, eine Bestandsaufnahme der privaten Flächen durchzuführen, damit eine schnellere und bessere Übersicht über die Flächen entsteht und das Hintergrundwissen über die Flächen zentral abgelegt wird. In diesem Zuge sollen die Flächen auch auf diverse Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. geförderten Wohnungsbau, altengerechtes Wohnen und Kindertagesstätten überprüft und die Eigentümer auf eine Entwicklungsabsicht angesprochen werden.</p> <p>Kriterien für den Steckbrief:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Grundstücksinformationen (Eigentümer, Flurstück, Größe, etc.)</li> <li>- Darstellung im Flächennutzungsplan</li> <li>- Planungsrecht (§34/ 35/ Bebauungsplan → Verweis auf Bebauungsplan)</li> <li>- Erschließungssituation</li> <li>- ggf. Grundstücksfotos</li> </ul>		

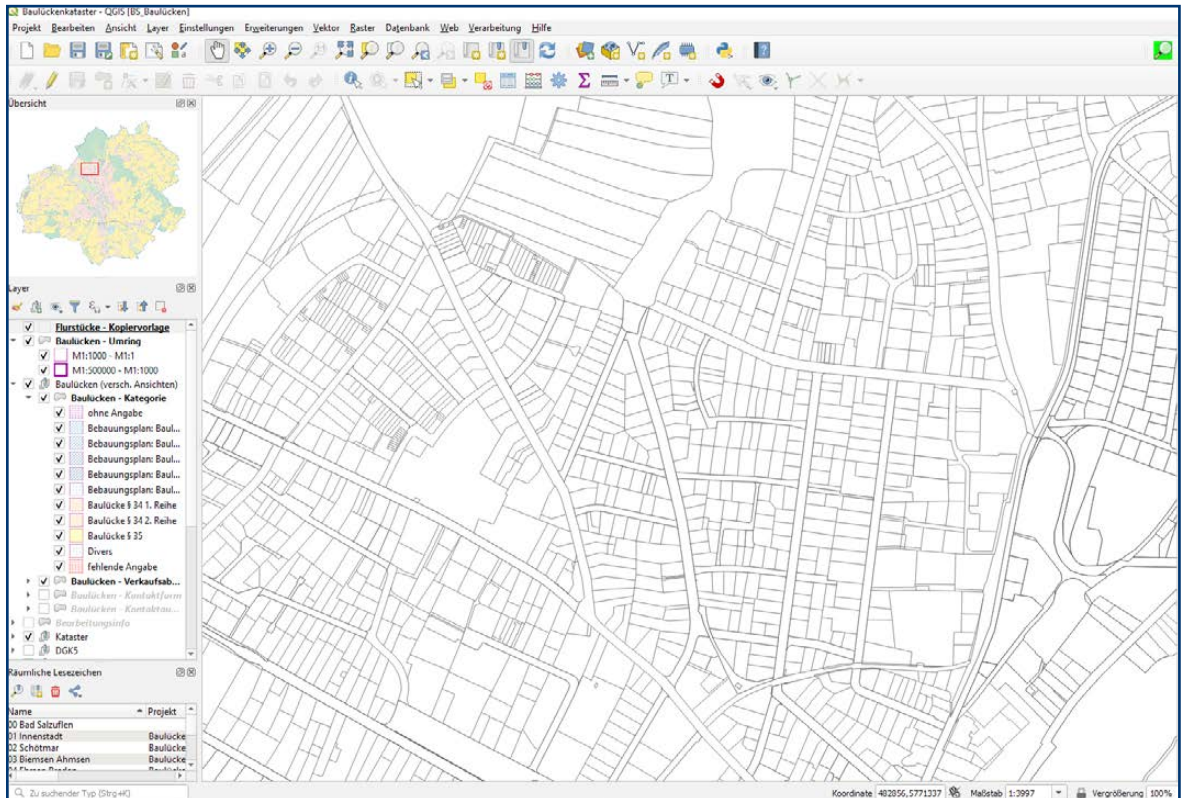
## **Steckbrief für ungenutzte private Flächen**

- 1. Eigentümer**
  - 2. Flurstücksinformationen**
  - 3. Flurstücksgröße**
  - 4. Darstellung im Flächennutzungsplan**
  - 5. Planungsrecht (§34, § 35, Bebauungsplan)  
Festsetzungen Bebauungsplan**
  - 6. Erschließungssituation / Altlasten**
  - 7. aktuelle Nutzung Grundstück**
  - 8. Warum wurde das Grundstück bisher nicht genutzt?  
ggf. Rücksprache mit dem Eigentümer**
- ggf. Grundstücksfotos**





<b>Entwicklung eines Baulückenkatasters</b>		4
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwaltung</li> <li>▪ Daten zur internen Verwendung und als Argumentationsgrundlage für Flächenausweisung</li> </ul>	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kontinuierlich	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 22 / FD 61 / Datenschutzbeauftragter / <b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfassung aller Baulücken</li> <li>▪ Kategorisierung der Baulücken nach Bebaubarkeit/ Erschließung/ Planungsrecht</li> <li>▪ Anschreiben der Eigentümer der bebaubaren Grundstücke, ob ein Verkauf gewollt ist und ob die Daten Seitens der Stadt weitergegeben/ veröffentlicht werden dürfen → separate Gespräche mit Eigentümern größerer Flächen im „offiziellen Rahmen“</li> <li>▪ Auswertung nach Anzahl der zu verkaufenden Grundstücke</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Im Stadtgebiet sind zahlreiche kleine und größere Baulücken vorhanden. Im Sinne der flächensparenden Entwicklung und Neuausweisung von Wohnbauflächen sollen prioritär vorhandene erschlossene Baulücken und unbebaute Wohnbauflächen mit Planungsrecht genutzt werden. Diese Flächen befinden sich insbesondere im privaten Besitz und sind dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Typischerweise findet man diese Baulücken in den Wohnsiedlungen der 60er, 70er und 80er Jahre. Dort haben Grundstückseigentümer oftmals zwei Flurstücke gekauft, um einen großen Garten zu haben oder diese für die eigene Familie (z.B. Kinder, Enkelkinder) vorzuhalten. Ziel eines Baulückenkatasters ist es, diese Baulücken zu erfassen, nach Bebaubarkeit zu kategorisieren und die Grundstückseigentümer anzuschreiben, um eine ggf. vorhandene Verkaufsbereitschaft und die Erlaubnis zur Weitergabe von Eigentümerdaten abzufragen. Voraussichtlich wird die Anzahl der zu verkaufenden Grundstücke gering sein, jedoch kann man allein durch die Abfrage der Baulücken eine gewisse Anstoßwirkung erzielen. Ziel ist es zudem, eine Datenbank zu erarbeiten, die zur besseren Übersichtlichkeit vorhandener Grundstücke führt, sodass die Datenerhebung ab Fertigstellung als Argumentationsgrundlage für zukünftige Planungen (z.B. Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im FNP) dienen kann.</p>		



**Baulücken - Kategorie - Objektattribute**

**Baulücke**

Bebauungsplan: 1002A

Kategorie:

Kontakt erfolgt:

Kontaktdatum:

Kontaktform:

Verkaufsabsicht:

Bemerkung: NULL

**Flurstück**

Gemarkung:

Flur:

Zähler:

Nenner:

Fläche (m²):

Bemerkung: NULL

Straße:

Hausnr.:

HsNr. Zusatz: NULL

Bemerkung: NULL

**Eigentümer**

Anrede:

Titel:

Vorname:

Nachname:

Straße:

Hausnr.:

HsNr. Zusatz: NULL

PLZ:

Ort:

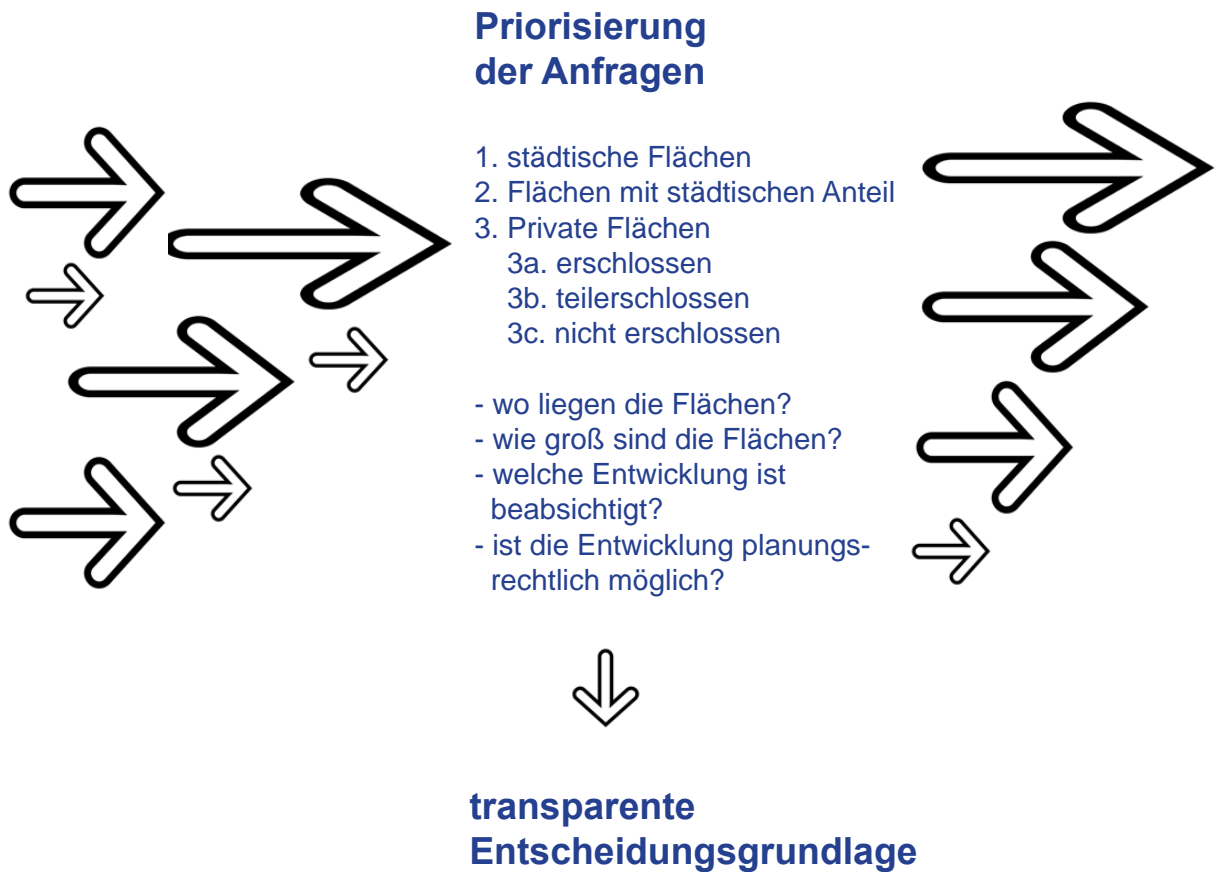
Bemerkung:

OK Abbrechen



<b>Priorisierung der Entwicklung von Wohnbauflächen</b>		<b>5</b>
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Investoren, Grundstückseigentümer	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kurzfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>FD 61</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	Entwicklung der Priorisierung mit Begründung	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>In Bad Salzuflen werden zusätzliche Wohnbauflächen benötigt und müssen planungsrechtlich entwickelt werden. Jedoch können nicht alle Flächen gleichzeitig angegangen werden, da hinter der Schaffung von Baurechten (Bebauungspläne) viele weitere Planungen (z.B. verkehrliche Erschließung, technische Infrastruktur, Umwelt) und Abstimmungen (z.B. Kreis, Bezirksregierung) erforderlich sind. Nicht nur bei der hausinternen Aufstellung von Bebauungsplänen fällt ein hoher Verwaltungsaufwand an, sondern auch bei Planungen durch externe Büros, da diese eng betreut werden müssen. Zudem bedarf es jeder Zeit einer engen Abstimmung mit diversen Fachdiensten (z.B. Umwelt, Tiefbau) und einer gesamtstädtischen Betrachtung. Um die Flächen in einer begründeten Reihenfolge zu bearbeiten, bedarf dies einer Priorisierung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. städtische Flächen</li> <li>2. Flächen mit städtischem Anteil</li> <li>3. Private Flächen             <ol style="list-style-type: none"> <li>3a. erschlossen</li> <li>3b. teilerschlossen</li> <li>3c. nicht erschlossen</li> </ol> </li> </ol> <p>Weitere Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage</li> <li>▪ Größe</li> <li>▪ Erschließungssituation</li> </ul>		

## Kriterien zur Entscheidung für die Priorisierung der Entwicklung von Wohnbauflächen



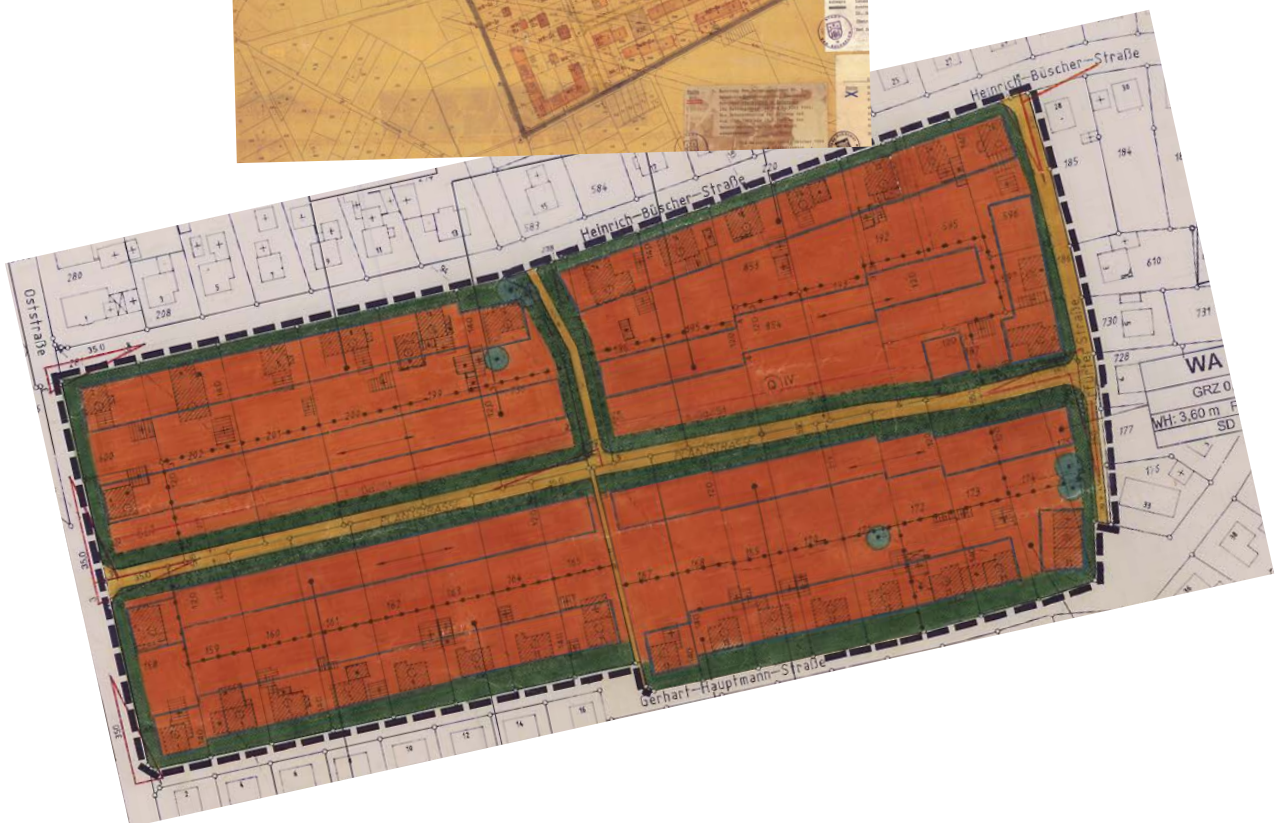
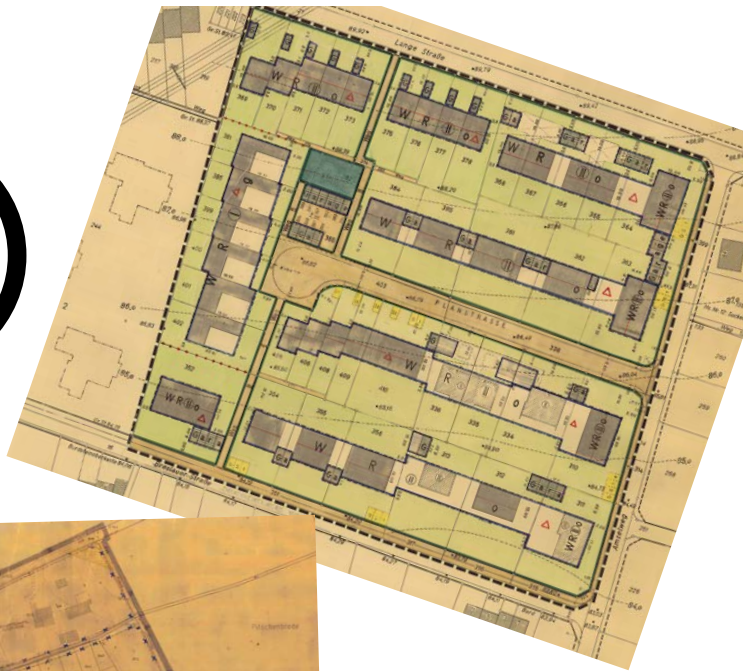
unten - C: Jan Voth



<b>Überprüfung des Baurechts in Bebauungsplänen</b>		6
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet, Bebauungspläne mit Wohnen	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Grundstückseigentümer, Investoren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Langfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>FD 61</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auflistung aller zu überprüfenden Bebauungspläne (mit Wohnen)</li> <li>▪ Hierarchisierung nach Anzahl/ Größe der Potentiale</li> <li>▪ Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern</li> <li>▪ Änderung der Bebauungspläne</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>In großen Teilen des Stadtgebietes, insbesondere in den zentralen Lagen, wird das Baurecht über Bebauungspläne gesichert und geregelt. Eine Vielzahl der Pläne ist inzwischen aufgrund des Alters nicht mehr Bedarfsgerecht, da diese Bebauungspläne wurden unter anderen Zielsetzungen im Hinblick auf den Wohnungsbau entwickelt wurden (insbesondere Bebauungspläne der 70er, 80er). Beispielsweise war es damals üblich, dass Grundstücke sehr groß und tief waren, eine Bebauung jedoch nur in erster Reihe zur Straße möglich war. Heute sind die Grundstücke aufgrund der Größe Käufers oftmals zu teuer oder es besteht kein Bedarf, einen mehrere 100 m<sup>2</sup> großen Garten zu bewirtschaften und zu pflegen. Die Bebauungspläne, die Wohnbauflächen ausweisen, sollen langfristig auf eine mögliche Nachverdichtung überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Nachverdichtung kann sowohl eine Bebauung in zweiter Reihe, als auch eine Anhebung der zulässigen Wohneinheiten oder Lockerung der Festsetzungen für Anbauten sein.</p>		



## Auswahl beispielhafter Bebauungspläne



<b>Umsetzungsfristen für Bauvorhaben auf städtischen Flächen</b>		7
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Investoren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kurzfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / FD 66 (Recht) / FB 2 / <b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufnahme von Umsetzungsfristen beim Verkauf städtischer Flächen, auf denen eine Bauabsicht besteht</li> <li>▪ Erarbeitung eines rechtssicheren Passus</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Das Grundstücke aufgrund steigender Preise immer wieder als Spekulationsobjekte mit der Hoffnung auf mehr Profit missbraucht werden, ist heute keine Seltenheit mehr. Da Seitens der Stadt ein Eingriff in den öffentlichen Grundstücksmarkt kaum möglich ist, sollen wenigstens städtische Grundstücke, die veräußert werden, davor geschützt werden. Eine solche Umsetzungsfrist kann beispielsweise aussagen, dass nach Kaufabschluss innerhalb von einer festgesetzten Anzahl an Monaten und Jahren ein Bauvorhaben begonnen oder abgeschlossen werden muss. Gleichzeitig muss aber auch eine Strafzahlung oder eine Rückabwicklung des Kaufvertrags vereinbart werden.</p>		

## Sicherung von Umsetzungsfristen

z.B.

2 Jahre → 3 Jahre → 5 Jahre



<b>Zwischenerwerb von Grundstücken</b>		8
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Grundstückseigentümer	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kontinuierlich	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / FD 63 / <b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellung von Haushaltsgeldern für den Erwerb</li> <li>▪ Erstellung eines Kriterienkataloges für den Erwerb (z.B. Mindestgrundstücksgröße) Zusammenarbeit FD 61 / Liegenschaften</li> <li>▪ Offene Kommunikation über Ankauf von Grundstücken (ggf. auch Ankauf von weniger geeigneten Grundstücken, um Signalwirkung zu erzielen)</li> <li>▪ Beurteilung der Flächen durch FD 61 / 63</li> <li>▪ Erwerb durch Liegenschaften</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Um den Grundstücksmarkt besser steuern zu können, sollen zukünftig vermehrt Grundstücke seitens der Stadt angekauft werden (Zwischenerwerb), um diese dann letztendlich an einen geeigneten Käufer/ Investor weiterzuverkaufen. Durch den Zwischenerwerb kann die Stadt die zukünftige Grundstücksnutzung steuern. Hierbei geht es nicht um ein einzelnes Einfamilienhausgrundstück in einem Wohngebiet, sondern um größere Grundstücke, die beispielsweise für sozialen, geförderten oder barrierefreien Wohnungsbau geeignet sind. Ziel ist es unter anderem, dadurch den Bedarf an barrierefreien und auch an geförderten und preisgünstigen Wohnungen zu decken. Durch den Zwischenerwerb sollen so Grundstücke an geeignete Investoren mit einem zukunftsfähigen Konzept verkauft werden. Gleichzeitig soll dadurch der Verkauf von Grundstücken an Investoren vermieden werden, die diese als Spekulationsobjekt nutzen bzw. ausschließlich profitorientiert handeln.</p>		



## Ablauf Zwischenerwerb von Grundstücken

z.B.

1. Grundstück steht zum Verkauf
2. Kommune prüft das Grundstück auf festgelegte Kriterien
3. wenn Kriterien erfüllt sind, kauft die Stadt das Grundstück



4. Stadt überlegt sich eine Nutzung
5. Potentielle Käufer legen Konzepte entsprechend der angedachten Nutzung vor
6. Grundstück wird an geeigneten Käufer veräußert



FORUM  
Bauland Management

**Baulandbereitstellung:  
Der Zwischenerwerb als Weg  
des Baulandmanagements**

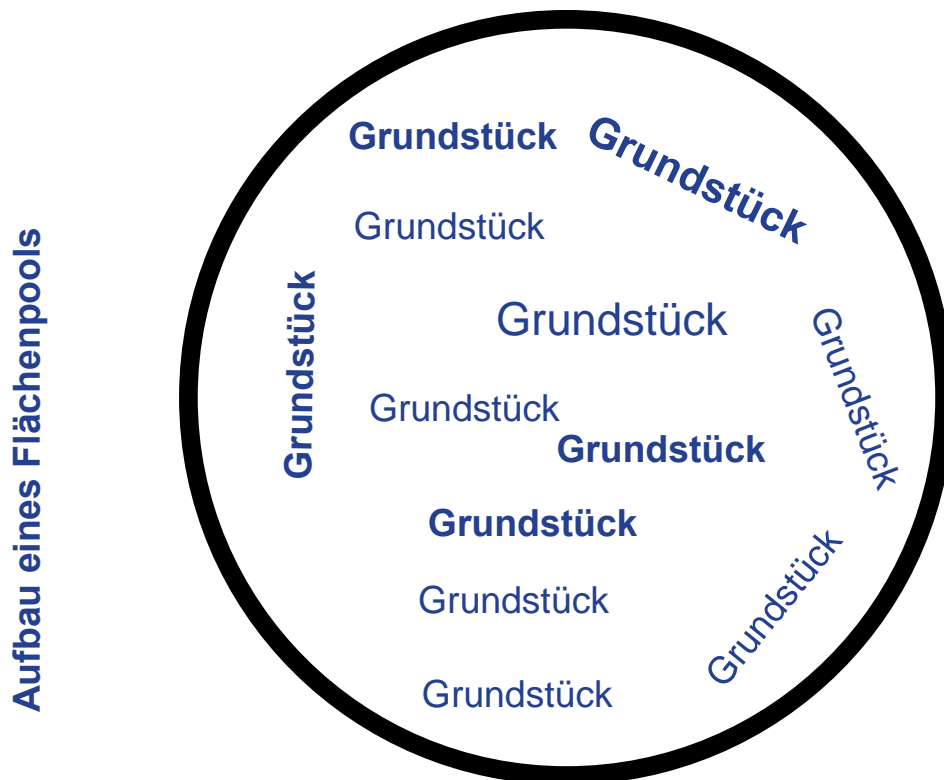
Arbeitshilfe

<b>Aktiver Ankauf von Flächen</b>		9
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Mittelfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellung von Haushaltsmitteln</li> <li>▪ Aktiver Erwerb von Flächen</li> <li>▪ stetiger Kontakt mit Grundstückseigentümern/ Landwirten</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Neben dem Ankauf von Wohnbauflächen ist es wichtig, sogenannte Tauschflächen zu kaufen. Potentielle Wohnbauflächen liegen oftmals an den Siedlungsrändern und werden landwirtschaftlich genutzt. Landwirte möchten oftmals für diese Flächen Tauschflächen haben, die in etwa der Größe und Bodenqualität der vorhandenen Fläche entsprechen. Hierfür wird jedoch ein ausreichender Vorrat an Flächen in städtischer Hand benötigt, um entsprechend in Tauschverhandlungen mit den Eigentümern treten zu können.</p>		

## Aktiver Ankauf von Flächen - Aufbau Flächenpool

### Ankauf von diversen Grundstücken nach bestimmten Kriterien

(landwirtschaftliche Flächen, innerstädtische Grundstücke)



### Nutzung der städtischen Grundstücke

z.B.

- als Tauschflächen
- als Ausgleichsflächen
- Einfluss auf die zukünftige Nutzung der Grundstücke bei Verkauf
- Vergabe von Grundstücken z.B. in Erbbaurecht / Konzeptvergabe

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels		10
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Investoren, Vermieter, Mieter	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Aktuell in Umsetzung	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>Liegenschaften</b> (aktuell FD 80)	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels alle 2 Jahre; Neuaufstellung nach 4 Jahren	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Im Gegensatz zu einem einfachen Mietspiegel wird ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und förmlich beschlossen. Zudem ist dieser alle zwei Jahre zu aktualisieren bzw. alle vier Jahre gänzlich neu aufzustellen. Momentan erstellt die Stadt Bad Salzuflen einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 zur Verfügung stehen.</p> <p>Der <b><u>einfache Mietspiegel</u></b> ist eine öffentlich einsichtige Qualifizierung der Miete innerhalb der Gemeinde. Es wird eine Liste mit Vergleichsmieten aufgestellt, nach denen sich vor allem Mieterhöhungen richten können. Zur Aufstellung des Mietspiegels werden die wesentliche Kriterien einer Wohnung berücksichtigt, so z.B. Lage, Baujahr, Größe. Der einfache Mietspiegel hat nur eine Wirkung als Beweismittel und kann vom Gericht jeweils bewertet und bei Bedarf auch angezweifelt werden.</p> <p>Ein <b><u>qualifizierter Mietspiegel</u></b> wird in Zusammenarbeit der Gemeinde mit Interessensvertretern der Vermieter und Mieter erstellt. Er wird durch Sachverständige wissenschaftlich erarbeitet und muss alle zwei Jahre aktualisiert und alle vier Jahre neu aufgestellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel hat eine größere Rechtswirkung als ein einfacher Mietspiegel. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, dann wird die Richtigkeit von diesem vermutet, er kann also problemlos als Berechnungsgrundlage einer Mieterhöhung herangezogen werden und ist rechtssicher.</p>		

## Einfacher Mietspiegel bis 31.12.2019

### Was ist der Mietspiegel?

Der Bad Salzufler Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt. Er dient als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter und ermöglicht den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Ortsüblich ist die Miete, die in Bad Salzuflen für Wohnungen gleicher Größe, Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Bad Salzuflen, nicht jedoch für Sozialwohnungen.

Die Tabelle unten zeigt Spannen, in denen sich der ortsübliche Mietzins widerspiegelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen) sind die angegebenen Mieten nur bedingt anwendbar, sie können aber als Basis zugrunde gelegt werden.

Baujahr	Wohnlage	
	Mittlere Euro pro m <sup>2</sup>	Gute Euro pro m <sup>2</sup>
vor 1949, modernisiert	4,30-5,60	4,30-6,00
1949 – 1959	4,40-5,80	4,40-6,30
1960 – 1969	4,40-5,80	4,40-6,40
1970 – 1979	4,50-6,00	4,70-6,30
1980 – 1989	4,80-6,50	5,50-6,70
1990 – 1999	5,00-6,50	5,50-6,70
ab 2000	6,30-6,90	5,60-7,80

### Kriterien für Mietvereinbarungen

#### Was beinhaltet die Miete?

Die Tabelle bezeichnet die Kaltmiete ohne die Betriebskosten (sogenannte Mietnebenkosten) für nicht möblierten Wohnraum. Betriebskosten sind zum Beispiel Wassergeld, Kanalbenutzungsgebühren (für Schmutz- und Niederschlagswasser), Haus- und Flurbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne. Die Berechnung dieser Kosten wird durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter geregelt.

#### Wann ist umfassend modernisiert?

Eine Wohnung wird dann als umfassend modernisiert bezeichnet, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer Neubauwohnung entsprechen. Der Wohnwert wird bei einer umfassenden Modernisierung durch Heizungseinbau und erneuerte sanitäre Ausstattung verbessert, dazu kommen der Einbau von Fenstern mit Doppel- oder Isolierverglasung, Wärmedämmung und Schallschutz, Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

#### Wie wird die Wohnungsgröße berechnet?

Die Größe der Wohnung wird nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume berechnet. Zusatzräume wie Keller, Bodenraum, Waschküche oder Garage werden nicht einbezogen.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch bis zur Hälfte anzurechnen.

### Merkmale von Wohnungen:

**Wohnlage (1), Bauweise (2), Ausstattung (3) und Beschaffenheit (4)** können in besonderen Fällen zu Veränderungen der Eckwerte führen.

#### 1. Wohnlage

- Bei einfacher Wohnlage kann sich die Miete des Tabellenwertes um 15 Prozent verringern.
- Bei bester Wohnlage sind Zuschläge von 20 Prozent auf die Tabellenwerte der guten Wohnlage möglich.

#### Einfache Wohnlage

Kriterien für solche Wohnungen sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelastigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

#### Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet liegen in mittleren Wohnlagen, diese Normalwohnlage ist ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohnlagen sind in den meisten Fällen dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.


#### Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an den Straßen oder in den Vorgärten, Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten, ohne Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

#### Beste Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheimen, ruhige Wohngegend und Wohnungen in Kurparknähe, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## Internetseite Stadt Bad Salzuflen



A-Z

Dienstleistungen

Menü

Startseite ▶ Mietspiegel

## MIETSPIEGEL

Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen


Der Bad Salzufler Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt. Er dient als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter und ermöglicht den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Ortsüblich ist die Miete, die in Bad Salzuflen für Wohnungen gleicher Größe, Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Bad Salzuflen, nicht jedoch für Sozialwohnungen.


Der Bad Salzufler Mietspiegel wurde nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), § 558 ff. von der Stadt Bad Salzuflen erstellt. Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bad Salzuflen e.V. wirkten dabei mit. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel im Unterschied zum qualifizierten Mietspiegel, der weitgehende rechtliche Aussagen trifft.

**GEBÜHREN**  
Diese Dienstleistung ist gebührenfrei.

**UNTERLAGEN**  
keine

**BEARBEITUNGSZEIT**  
Keine Bearbeitungsfrist

**DOWNLOAD**  
 [Mietspiegel Bad Salzuflen als PDF](#)



### MIETSPIEGEL

Mietspiegel

→

<b>Aktiver Erwerb von Problemimmobilien</b>		11
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet, insbesondere zentrale Bereiche	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Öffentlichkeit	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kontinuierlich	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / <b>FD 65</b> / Liegenschaften	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellung von Haushaltsgeldern</li> <li>▪ Erstellung eines Kriterienkatalogs</li> <li>▪ Klärung eindeutiger Zuständigkeiten</li> <li>▪ Teilnahme bei Versteigerungen</li> <li>▪ ggf. Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>In Bad Salzuflen gibt es vereinzelt sogenannte Problemimmobilien. Diese, vorwiegend zum Wohnen genutzte Immobilien, sind häufig stark sanierungsbedürftig. Es gibt jedoch auch leerstehende oder fehlerhaft bewirtschaftete Gebäude. Diese Immobilien sollen, wenn möglich, seitens der Stadt gekauft, instandgesetzt, aufgewertet oder das Grundstück wieder nutzbar gemacht werden. In Bezug auf das Handlungskonzept Wohnen geht es vor allem um Wohngebäude oder Grundstücke, die besonders für günstigen und geförderten Wohnungsbau geeignet sind. Zudem geht es darum, Immobilien bei Versteigerungen zu erwerben, die potentiell von Personen oder Kreisen gekauft werden, die aus den Häusern Kapital ziehen wollen, diese verfallen lassen oder übervermieten.</p> <p>Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 04.12.2019 (zu den DS 350/2019 und 374/2019), sollen zukünftig vermehrt Problemimmobilien erworben werden. Da die Stadt aber nicht grundsätzlich jede Immobilie erwerben oder ersteigern kann, muss eine Strategie mit Kriterienkatalog entwickelt werden, die die Voraussetzungen für einen Erwerb durch die Stadt definiert. Hierbei geht es nicht darum, dass die Stadt langfristig Immobilien und Grundstücke verwaltet, sondern diese an vertrauenswürdigen Investoren und Käufern mit einem geeigneten Konzept und seriösen Hintergrund weiterveräußert.</p> <p>Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/ oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder</li> <li>▪ den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder</li> <li>▪ städtebaulichen Entwicklungszielen, bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.</li> </ul> <p><i>Q: Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen – Leitfaden – mhkbg.nrw</i></p>		



Q: mhkgb.de



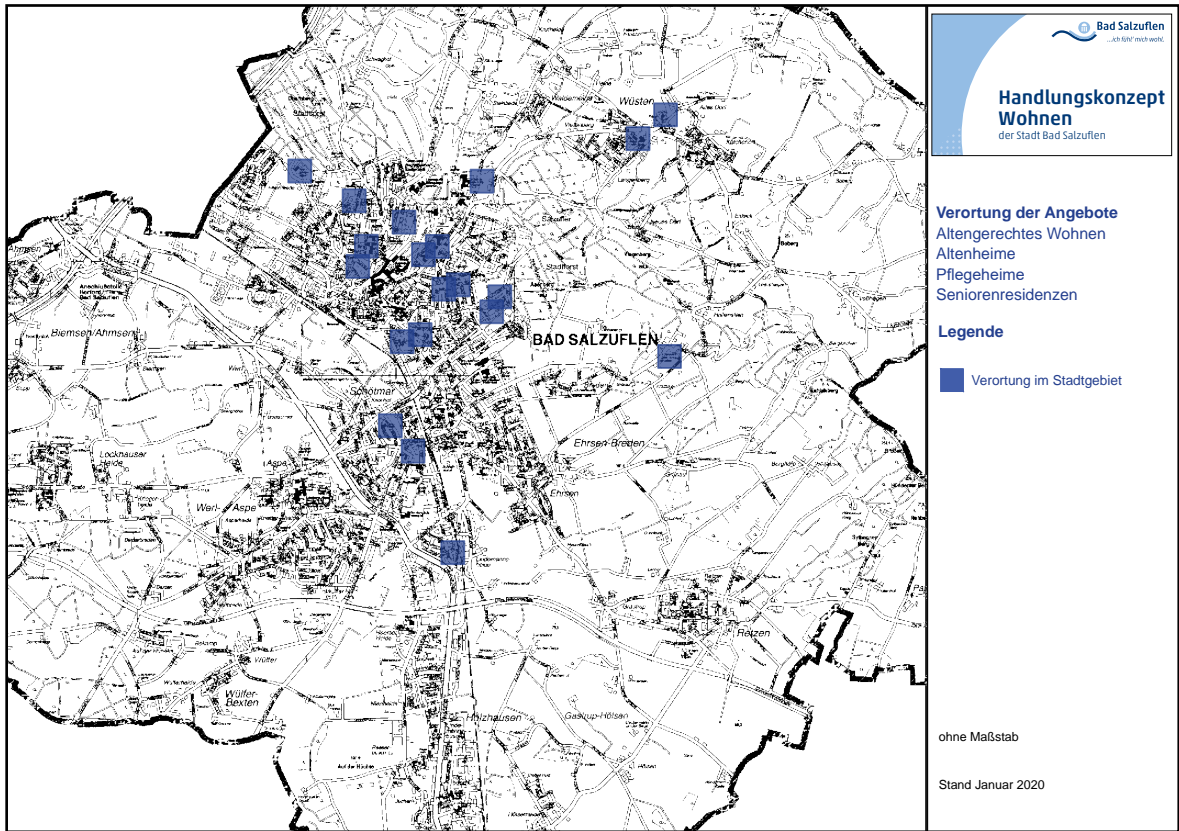
Beispiel rechts:  
Q: stadtbaukultur-nrw.de

Beispiel unten:  
Q: bbr.r.bund.de





Barrierefreies und altengerechtes Wohnen fördern		12
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Investoren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Langfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	<b>FD 61 / FB 4</b>	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	Auflistung, Verortung und Differenzierung vorhandener Angebote	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Die dezentrale, altengerechte Entwicklung von Wohnraum in den einzelnen Ortsteilen wird zukünftig immer wichtiger. Der Wunsch im Alter in den „eigenen vier Wänden“ zu leben, ist nicht immer erfüllbar. Vielen Menschen ist es jedoch wichtig, den gesellschaftlichen Anschluss zu bewahren und in dem Quartier, indem sie zu Hause sind und sich zurechtfinden, leben zu können.</p> <p>Gleichzeitig erfüllen viele Bestandsgebäude im Alter nicht mehr die benötigten Voraussetzungen (z.B. Treppen, enge Türen und Flure). Auf ein Alten- und Pflegeheim kann und möchte nicht jeder, der es nicht zwingend benötigt zurückgreifen. Inzwischen gibt es von verschiedenen Anbietern (Genossenschaften, Gesellschaften, Investoren) attraktive Modelle, wie barrierefreier Wohnraum im Alter geschaffen werden kann (z.B. „Lemgoer Modell“, „Bielefelder Modell“). Diese verschiedenen Wohnformen („barrierefreies Servicewohnen“) sollen zukünftig so verteilt liegen, dass ein quartiersnahes Angebot in den Ortsteilen zur Verfügung steht. Ziel ist es, in den Ortsteilen, die einen Bedarf an barrierefreien und altengerechten Wohnraum aufweisen, diesen langfristig zu etablieren und entsprechende Grundlagen zu schaffen (z.B. Planungsrecht).</p> <p>Um einen Überblick über die verschiedenen vorhandenen Angeboten zu erlangen, sollen diese in einer Karte verortet werden. So sollen Defizite in einzelnen Ortsteilen sichtbar gemacht werden, um eventuelle „Versorgungslücken“ zu schließen. Die vorhandenen Angebote sollen zudem differenziert werden nach z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflegeheimen</li> <li>- Altenheimen</li> <li>- barrierefreies Wohnen</li> <li>- Servicewohnen im Alter</li> </ul> <p><i>Verweis:</i>  <i>Maßnahme – Interne Bestandsaufnahme ungenutzter Flächen</i></p>		

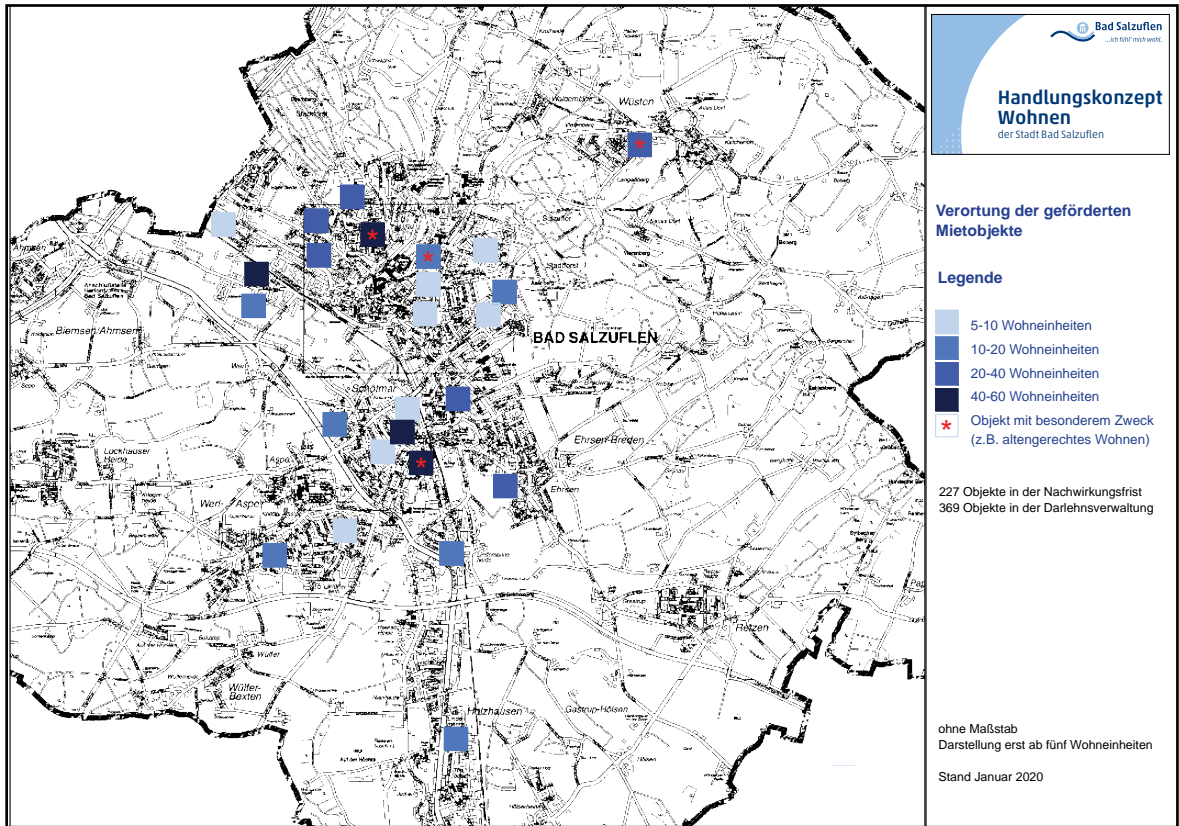


Beispiel unten:  
 Barrierefrei Bauen  
 Q:braun-baiersbronn.de



<b>Geförderter Wohnungsbau</b>		<b>13</b>
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Politik, Investoren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kontinuierlich	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / FD 50	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auflistung vorhandener Wohnungen mit Bindungsfristen</li> <li>▪ Verortung vorhandener Wohnungen</li> <li>▪ Aktualisierung</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau ist aktuell sehr gefragt. Viele Einwohner können einen Anspruch geltend machen und auf geförderten Sozialwohnungsbau zurückgreifen. Jedoch sinkt die Anzahl der Wohnungen seit Jahren, da aufgrund steigender Preise und undurchsichtiger Fördermöglichkeiten kaum oder gar kein geförderter Wohnungsbau mehr entsteht. Zudem laufen die Mietpreisbindungen vorhandener Wohnungen aus, sodass der Bestand in den nächsten Jahren drastisch sinken wird.</p> <p>Um langfristig den Bedarf an geförderten Wohnungen zu decken, sollen städtische Flächen geprüft und eine Veräußerung an geeignete Investoren überprüft werden. Die Erstellung von geförderten Wohnungsbau von kommunaler Seite ist nicht beabsichtigt.</p> <p><i>Verweis: Maßnahme – Bestandsaufnahme ungenutzter städtischer Flächen</i></p>		



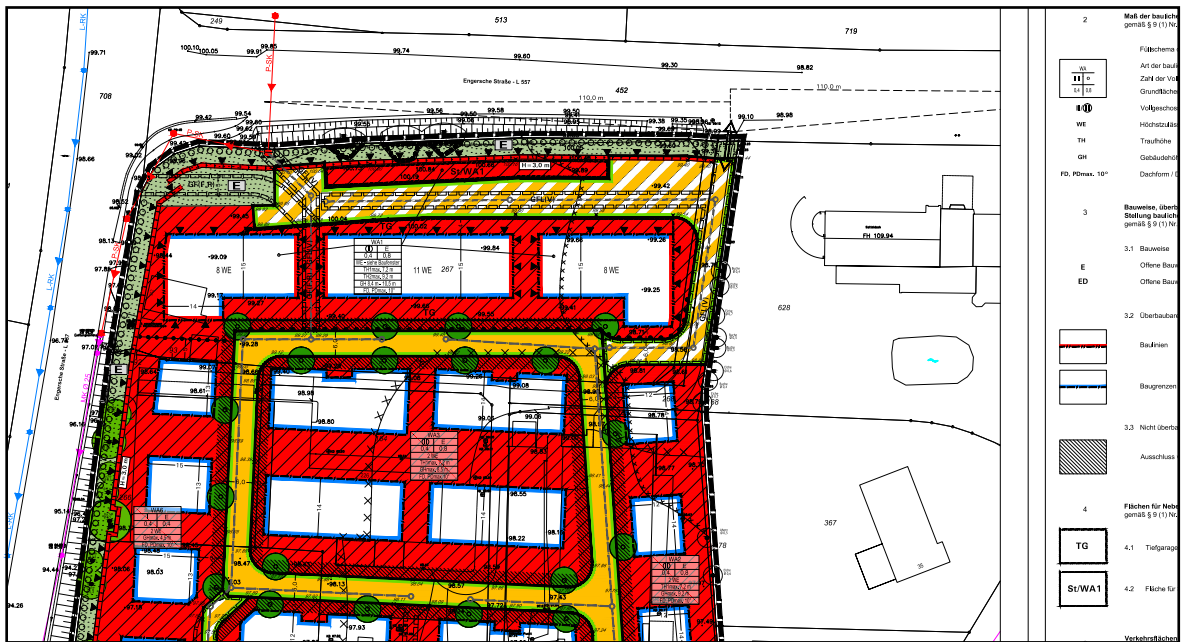


Beispiel unten:  
Geförderter Wohnungsbau  
Q:pv-muenchen.de



Beispiel oben:  
Geförderter Wohnungsbau  
Q:mhkgb.de

Neubaubedarfe – Mischung der Wohnformen		14
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	Ganzes Stadtgebiet	
<b>Adressaten:</b>	Verwaltung, Investoren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kontinuierlich	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	-	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Um bedarfsgerechtes Wohnen zu ermöglichen ist es in Zukunft unerlässlich, eine Vielzahl an verschiedenen Wohnformen in neu ausgewiesenen Wohngebieten zu ermöglichen, denn aufgrund weiter steigender Preise und Kosten ist das Bild des Einfamilienhausgebietes überholt. Zudem soll Wohnraum für die breite Masse geschaffen werden, was impliziert, dass Wohngebiete verschiedenen Wohnformen Platz bieten müssen. Gleichzeitig unterstützt eine Mischung ausgewogene Nachbarschaften und wirkt der Entstehung von Brennpunkten entgegen.</p> <p>Um diese ausgewogene Mischung und somit ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen zu erhalten, sollen zukünftig die entsprechenden Voraussetzungen in Bebauungsplänen geschaffen werden. Hierbei geht es jedoch nicht um kleinteilige Änderungen von Bestandsplänen, sondern um eine Berücksichtigung bei Neuausweisung von größeren Wohngebieten, in denen ausreichend Fläche für eine solche Mischung vorhanden ist (z.B. im Südfeld). Bei den städtischen Grundstücken kann die Verwaltung direkt Einfluss auf die beabsichtigte Mischung der Wohnformen nehmen. Bei privaten Entwicklungen, kann die Stadt den hohen Stellenwert einer Mischung nur verdeutlichen und unterstützen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhaus/ Reihenhaus/ Doppelhaushälfte</li> <li>- Mietwohnungsbau</li> <li>- Eigentumswohnungen</li> <li>- barrierefreie Wohnungen</li> <li>- preisgünstiger/ geförderter Wohnungsbau</li> </ul>		



Beispiel oben:  
Q:Stadt Bielefeld



Beispiel rechts:  
Q:Praml Bau



Beispiel links:  
Q: VISTA Reihenhaus

<b>Förderprogramme</b>		<b>15</b>
<b>Verortung im Stadtgebiet:</b>	-	
<b>Adressaten:</b>	Investoren, Immobilieneigentümer, potentielle Immobilienkäufer/ Bauherren	
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Kurzfristig	
<b>Interne Zuständigkeit:</b>	FD 61 / Liegenschaften	
<b>Wichtige Teilmaßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auflistung möglicher Förderprogramme</li> <li>▪ Verlinkung auf der Internetseite der Stadt</li> </ul>	
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme:</b>		
<p>Eine Förderung für private Immobilienbesitzer ist seitens der Stadt nicht möglich und würde auch nicht zielbringend den kommunalen Wohnungsmarkt unterstützen. Zudem gibt es momentan eine Vielzahl an verschiedenen Förderprogrammen, die Privatpersonen zur Verfügung stehen. Um auf diese aufmerksam zu machen, sollen die Förderprogramme mit Verlinkungen und Informationen auf der städtischen Internetseite bereitgestellt werden. Aufgrund der vielen Veränderungen, Aktualisierungen und Neuerscheinungen von Förderprogrammen kann diese Auflistung jedoch nicht abschließend sein, sondern nur eine Anstoßwirkung erzielen.</p> <p>In Bad Salzuflen werden in den nächsten Jahren vermehrt Bestandsimmobilien aufgrund des Generationenwechsels auf den Wohnungsmarkt zurückfließen. Jedoch entsprechen die Bestandsimmobilien (sowohl Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Häuser) häufig nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter/ Käufer. Durch Umbauten könnten diese Defizite gegebenenfalls ausgeglichen werden, sodass von bedarfsgerechtem und qualitativem Wohnraum gesprochen werden kann. Zudem bestehen erhebliche Förderpotentiale im Bereich der energetischen Sanierung. Jedoch ist es seitens der Stadt Bad Salzuflen kaum möglich, in den privaten Wohnungsmarkt eingreifen zu können, um die besagten Potentiale zu nutzen. Speziell für die Anpassung von Wohnraum gibt es für barrierefreie Umbaumaßnahmen sowie energetische Sanierungen diverse Fördermittel, die von den Eigentümern in Anspruch genommen werden können. Diese Fördermittel sollen seitens der Stadt aktiver beworben werden. Eine Beratung kann die Stadt Bad Salzuflen aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht übernehmen.</p> <p>z.B.</p> <p><b>Mietwohnraumförderung – NRW Bank</b>  <a href="https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html">https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html</a></p> <p><b>Wohnraumförderung – Kreis Lippe</b>  <a href="https://www.kreis-lippe.de/Dienstleistungen/Bauen-Grundst%C3%BCck-Wohnen/Bauen/index.php?La=1&amp;object=tx,2001.2487.1&amp;kat=&amp;kuo=2&amp;sub=0">https://www.kreis-lippe.de/Dienstleistungen/Bauen-Grundst%C3%BCck-Wohnen/Bauen/index.php?La=1&amp;object=tx,2001.2487.1&amp;kat=&amp;kuo=2&amp;sub=0</a></p> <p><b>Wohnungsbauförderung – Bezirksregierung Detmold</b>  <a href="https://www.bezreg-detmold.nrw.de/400_WirUeberUns/030_Die_Behoerde/040_Organisation/030_Abteilung_3/050_Dezerntat_35/Baudarlehen/index.php">https://www.bezreg-detmold.nrw.de/400_WirUeberUns/030_Die_Behoerde/040_Organisation/030_Abteilung_3/050_Dezerntat_35/Baudarlehen/index.php</a></p> <p><b>Mieten und Eigentum –</b>  <b>Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen</b>  <a href="https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum">https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum</a></p> <p><b>Unser Förderangebot für Privatpersonen - KfW</b>  <a href="https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html">https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html</a></p>		





Navigation: BAUBERATUNG | FINANZIEREN + FÖRDERMITTEL | RECHT + VERTRÄGE | RATGEBER | SERVICE | ÜBER UNS

Startseite > Finanzieren + Fördermittel > Fördermittelrecherche

### Was haben Sie vor?

alles zurücksetzen

**Vorhaben** ▲  
- Alle -

**Förderart** ▲  
- Alle -

**Region** ▲  
Bundesweit

**Rubriken** ▲ - Mehrfachauswahl möglich -

- Altersgerecht Umbauen
- Balkon
- barrierefrei
- Dach
- Denkmalschutz
- Einbruchschutz
- Energieberatung
- Entwässerung und Trinkwasser
- Erneuerbare Energien
- Fenster
- Heizung
- KfW Effizienzhäuser
- Lüftung
- Wohnklimafor
- Wohnungseigentümergeinschaften

**16 Fördermittel gefunden**

Name	Fördersumme
<b>KfW-Förderung 124: Wohneigentumsprogramm für Neubau &amp; Kauf (Kredit für Eigennutzer)</b> 100.000 EUR Bau und Kauf von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen Förderart: Kredit Förderumfang: Erhöhung des max. Kreditbetrages von 50.000 EUR auf 100.000 EUR ab 01.10.2019 Anspruchspartner: KfW <a href="#">Förderprogramm im Detail</a>	100.000 EUR
<b>Kombinierbar mit folgenden Fördermitteln:</b>	
• KfW-Förderung 153: Energieeffizient Bauen für Neubau & Kauf (Kredit)	100.000 EUR
• KfW-Förderung 151/152: Gebäude energieeffizient Sanieren (Kredit)	100.000 EUR
• KfW-Förderung 187: Heizung Sanieren, Erneuerbare Energien (Kredit)	50.000 EUR
• KfW-Förderung 159: Altersgerecht barrierefrei Umbauen und Einbruchschutz (Kredit)	50.000 EUR
• KfW-Förderung 430: Häuser & Wohnungen energieeffizient sanieren (Zuschuss)	30.000 EUR
• KfW-Förderung 445: Altersgerecht Umbauen & Einbruchschutz (Zuschuss)	8.250 EUR
• KfW-Förderung 431: Baubegleitung - Zuschuss energieeffizient Bauen & Sanieren	4.000 EUR
<b>KfW-Förderung 153: Energieeffizient Bauen für Neubau &amp; Kauf (Kredit)</b> 100.000 EUR Bau oder Kauf von neuen Häusern und Eigentumswohnungen mit KfW Effizienzhaus-Standard Förderart: Kredit, Tilgungszuschuss Förderumfang: Bis zu 100.000 EUR Anspruchspartner: KfW <a href="#">Förderprogramm im Detail</a>	100.000 EUR
<b>Kombinierbar mit folgenden Fördermitteln:</b>	
• KfW-Förderung 124: Wohneigentumsprogramm für Neubau & Kauf (Kredit für Eigennutzer)	100.000 EUR
• KfW-Förderung 431: Baubegleitung - Zuschuss energieeffizient Bauen & Sanieren	4.000 EUR
• BAFA-Förderung: Zuschuss für Energieberatung Vor-Ort	1.100 EUR
<b>KfW-Förderung 151/152: Gebäude energieeffizient Sanieren (Kredit)</b> 100.000 EUR Energietischen Sanierung von Wohngebäuden Förderart: Kredit, Tilgungszuschuss	100.000 EUR

Beispiel unten:  
Q:NRW.Bank

Beispiel oben:  
Q: bauförderer.de



## 7. Verfahren mit weiteren Anregungen aus der Beteiligung

Einige der angesprochenen Anregungen und Wünsche aus den Beteiligungsverfahren können aus verschiedenen Gründen jedoch nicht in dieser Form umgesetzt werden. Bei einigen Anregungen ist der Bedarf in Bad Salzuflen nicht ersichtlich, bei anderen ist der resultierende Mehrwert nicht gegeben.

### **Mindestanteil an geförderten Wohnungsbau**

Einen Mindestanteil an geförderten Wohnungen für Bauvorhaben (einzelner Gebäude oder Baugebiete) festzulegen, ist in Bad Salzuflen schwierig zu begründen und nur ab einer bestimmten Größenordnung umsetzbar. Viele Bauvorhaben gehen auf Privatpersonen und selbstgenutztes Wohneigentum zurück, sodass kein Mindestanteil vorgeschrieben werden kann. Zudem gibt es viele kleine Grundstücksstrukturen und Bauvorhaben mit nur wenigen Wohnungen, sodass eine Forderung nach einem bestimmten Anteil aufgrund der Größe nicht umgesetzt werden kann. Gleichzeitig würde die Forderung bei kleinen Bauvorhaben dazu führen, dass ggf. auf Wohnungen verzichtet wird, um eine gesetzte Grenze zu unterschreiten. Es ist wahrscheinlich, dass auch einzelne Bauvorhaben nicht umgesetzt werden, da ein Mindestanteil zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen würde. In Bad Salzuflen sind kaum Flächen verfügbar, die groß genug sind, um Mindestanteile an geförderten Wohnraum fordern zu können. Auf städtischen Flächen kann die Stadt auch ohne eine solche Festsetzung Einfluss auf die Errichtung von geförderten Wohnraum nehmen, sodass ein separater Beschluss keinen ersichtlichen Mehrwert bringen würde.

### **Maximale Größe von Grundstücken nach Kategorien festsetzen**

Die Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen, je nach Gebäudekategorie ist nicht sinnvoll. Steigende Grundstückspreise und hohe Baukosten regeln den Wohnungsmarkt insoweit selbst, dass die Grundstücksgrößen aufgrund der Kosten in den letzten Jahren deutlich gesunken sind. Zudem würde die Festsetzung dazu führen, dass aufgrund von schwierigen Grundstückszuschnitten Ausnahmen aufwendig geprüft werden müssten, was seitens der Verwaltung zu einem deutlichen Mehraufwand führt, ohne dass durch die Festsetzung ein Mehrwert gewonnen werden würde.

### **Maximale Verkaufspreise für m<sup>2</sup> Bauland festsetzen**

Die Deckelung der Verkaufspreise für Bauland kann seitens der Stadt nur auf den eigenen Grundstücken gesteuert werden. Eine Festsetzung ist somit nicht notwendig. Zudem bietet die Stadt Bad Salzuflen schon jetzt auf dem Markt entwickeltes Bauland deutlich günstiger an, als Investoren oder andere Grundstückseigentümer (z.B. im Südfeld). Zudem müsste bei der Festsetzung der Verkaufs-

preise zwischen verschiedenen Lagen, Zuschnitten und Voraussetzungen unterschieden werden, sodass ein Mehrwert durch eine Festsetzung maximaler Verkaufspreise nicht erreicht werden würde.

### **Städtische Förderung von geförderten und altengerechten Wohnungen**

Eine Förderung für altengerechten oder geförderten Wohnungsbau seitens der Stadt Bad Salzuflen ist nicht möglich. Jedoch wird die Stadt die eigenen Grundstücke auf die Bebaubarkeit und Nutzung durch geförderten Wohnungsbau oder die Entwicklung von altengerechten Wohnungen prüfen und bei Bedarf entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen. Es fehlt momentan nicht an Investoren, sondern insbesondere an der Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken.

### **Förderprogramm „Jung kauft Alt“**

Das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ beabsichtigt den Kauf von Bestandsgebäuden durch jüngere Einwohner und Familien. Hintergrund des Programmes ist, dass einige Kommunen hohe Leerstandsquote bei Bestandsgebäuden aufweisen. Mit der Förderung soll die Erwerbsabsicht dieser Gebäude finanziell unterstützt werden, um Leerstände zu minimieren, den Bestand zu nutzen und Neubauten abzuwenden. Dieses Förderprogramm ist demnach nur in Kommunen sinnvoll, die Probleme bei der Veräußerung von Bestandsgebäuden haben. In Bad Salzuflen sind jedoch kaum Leerstände zu verzeichnen. Werden Wohngebäude, insbesondere ältere Einfamilienhäuser verkauft, so finden sich in kurzer Zeit viele potentielle Käufer. So ist der Bedarf, ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ zu initiieren, nicht ersichtlich.

Jedoch besteht in Bad Salzuflen ein beachtliches Potential durch Immobilien, die durch ältere Menschen genutzt werden, denen diese aber zu groß sind. Sinnvoll ist es, die älteren Personen zu motivieren, nochmals die Wohnform zu ändern und auf bedarfsgerechte Angebote zurückzugreifen. Durch finanzielle Anreize und gleichzeitiger Schaffung von dezentralen altengerechten Wohnangeboten in den Ortsteilen soll bezweckt werden, dass Immobilien veräußert werden und als Wohnraum für Familien zur Verfügung stehen (siehe Maßnahme 13). Ziel ist es, den vorhandenen Wohnraum zukünftig effektiver zu nutzen und gemischte Nachbarschaften zu schaffen.

### **Veröffentlichung eines Baulückenkataster**

Mit der Veröffentlichung eines Baulückenkataster beabsichtigt eine Kommune die Mobilisierung von Wohnbauflächen, die planungsrechtlich bebaut werden dürfen. Die Stadt Bad Salzuflen hat sich jedoch dazu entschieden, ein internes Baulückenkataster zu erstellen und mit Eigentümern der Flächen Kontakt aufzunehmen und eine Bebaubarkeit abzufragen. Mit Eigentümern größerer Flächen soll separat Kontakt aufgenommen und über Entwicklungsmöglichkeiten gesprochen werden (siehe Maßnahme 5).

## 8. Fortschreibung und Evaluation

Neben der reinen Aufstellung eines solchen Handlungskonzeptes, in dem Maßnahmen aufgestellt werden, ist eine regelmäßige Fortschreibung und Überprüfung unabdingbar. Vor allem in Bezug auf den sich stetig ändernden Wohnungsmarkt, die alternde Bevölkerung sowie den instabilen Finanzmarkt sind diese Überprüfungen der Ausgangssituation notwendig. Zudem zeigen die Statistiken, dass sich Veränderungen gleichmäßig auf mehrere Jahre verteilen, aber sich auch abrupte Entwicklungen durch, zum Beispiel politische Entscheidungen (z.B. Flüchtlingswellen, Einführung Baukindergeld etc.), ergeben können. Überdies sind einige Daten, vor allem bezogen auf den Zensus 2011, zwar als Trend zu bezeichnen, stellen aber in Teilen nicht mehr den aktuellen Stand dar. Hier wäre im Zuge des Zensus 2021 eine Fortschreibung des Handlungskonzeptes notwendig, um die Aktualität der Daten zu gewährleisten. Ebenso muss die Umsetzung der entwickelten Maßnahmen evaluiert werden, sodass bei ggf. ausbleibendem Erfolg nachgesteuert werden kann.

Letztendlich wird eine Fortschreibung mit Überprüfung und Anpassung des Handlungskonzeptes alle drei bis fünf Jahre empfohlen, um auf die aktuellen Bedürfnisse des Wohnungsmarktes kurzfristig reagieren zu können. Gleichzeitig können in der Fortschreibung langfristige Handlungsmaßnahmen gezielter gesteuert und konkreter ausgearbeitet werden. Zudem sollten Erfolge, die dem Einzelnen nicht sofort sichtbar erscheinen, verdeutlicht und bei Bedarf beworben werden.

## 9. Zusammenfassung

Die Versorgung mit ausreichend und gleichzeitig bedarfsgerechtem Wohnraum stellt ein zentrales Element in der Stadtentwicklung dar. Nicht nur in Großstädten, sondern auch in Bad Salzuflen wird von der Öffentlichkeit zunehmend ein gewisser Druck auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen. Um die Angebots- und Nachfragesituation für den kommunalen Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen zu untersuchen und Bedarfe, Potentiale und Schwachstellen aufzudecken sowie den Wohnungsmarkt zukunftsfähig aufzustellen und strategisch zu steuern, soll das hier vorliegende Handlungskonzept Wohnen als Grundlage dienen.

Als zentrales Steuerungsinstrument untersucht das Handlungskonzept die Ausgangssituation in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und Struktur sowie den Wohnungsmarkt selbst. Überdies wurde sowohl die Öffentlichkeit, als auch speziell die kommunalen Wohnungsmarktextperten beteiligt. Sowohl die Online-Beteiligung der Öffentlichkeit, als auch das Expertengespräch wurden mit großem Interesse angenommen. Insbesondere von den Wohnungsmarktextperten wurde die Beteiligung sehr positiv begrüßt.

Als grundlegende Erkenntnis hat sich gezeigt, dass der Druck auf dem kommunalen Wohnungsmarkt in Bad Salzuflen insgesamt deutlich geringer ist, als angenommen. So weist Bad Salzuflen in vielen Marktsegmenten einen funktionierenden Wohnungsmarkt auf und ist als Wohnstandort innerhalb der Region sehr beliebt. Vor allem im höherpreisigen und hochpreisigen Segment ist aufgrund diverser Neubauvorhaben der Bedarf ausreichend gedeckt. Zudem sind die Grundstückspreise und Mieten im Vergleich zu angrenzenden Kommunen noch als moderat und marktgerecht zu bezeichnen, trotz der Steigerungen in den letzten Jahren.

Ein nennenswerter Bedarf ist in den Bereichen der geförderten und/oder altengerechten Wohnungen spürbar. Der Bedarf wird in den nächsten Jahren weiter steigen, da geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen und die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen wird wachsen.

Abb.42:  
Bausteine Handlungskonzept  
Q: Eigene Darstellung



Da diesbezüglich aber sowohl geeignete Grundstücke, als auch Investoren fehlen, muss die Stadt Bad Salzuflen über die Schaffung von Planungsrecht, Grundstücksankauf und -entwicklung die Voraussetzungen schaffen, um geförderte, preisgünstige und/ oder altengerechte Wohnformen zu etablieren.

Die Herausforderungen bestehen darüber hinaus darin, den Spagat zwischen Neubau und Nutzung von Bestandsgebäuden, deren Sanierungen und Wohnraumanpassungen, zu schaffen, ohne die Balance zwischen Neuausweisung und Nachverdichtung zu verlieren. Zudem ist künftig, auch wenn momentan die Bevölkerung noch leicht steigt, mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, mit dem eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur sowie eine Veränderung der Wohnbedarfe einhergeht.

Auf Grundlage der Analyse- und Beteiligungsergebnisse wurden 16 verschiedene Maßnahmen entwickelt, welche sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken sollen. Diese Maßnahmen wurden in verschiedene Umsetzungshorizonte eingestuft, in denen diese umgesetzt werden.

Insgesamt bietet das Handlungskonzept Wohnen die Chance, die positiven Voraussetzungen des Wohnungsmarktes in Bad Salzuflen zu schützen und langfristig aufzustellen. Die Herausforderung besteht nun darin, die entwickelten Maßnahmen fortwährend umzusetzen, um zielgruppenspezifische Wohnangebote zu schaffen.



### Zentrale Erkenntnisse

- Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist in Bad Salzuflen nicht so stark, wie vermutet. Nachholbedarf besteht hauptsächlich in den Bereichen geförderter und/ oder altengerechtes Wohnen. Insbesondere Angebote für altengerechtes Wohnen müssen dezentral in den Ortsteilen etabliert werden.
- Der Bestand an geförderten Wohnungen wird in den nächsten Jahren deutlich sinken. Der Bedarf wird gleichzeitig jedoch zunehmen.
- Im Vergleich zu den Umlandgemeinden sind die Preissteigerungen sowohl im Eigentumsmarkt, als auch im Mietwohnungsmarkt eher als moderat zu bezeichnen.
- Der Bedarf an höherwertigen und hochwertigen Immobilien und Wohnungen ist ausreichend gedeckt.
- Bad Salzuflen hat ein erhebliches Nachverdichtungspotential in der Kernstadt. Nicht nur Baulücken, sondern auch Möglichkeiten der Bebauung in zweiter Reihe und Anbaupotentiale können für Wohnungsbau effektiver genutzt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.
- Es müssen Voraussetzungen für den Bau verschiedener, gemischter Wohnformen geschaffen werden (z.B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen).
- Es werden zukünftig aufgrund des Generationenwechsels im ganzen Stadtgebiet vermehrt Bestandsimmobilien dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sodass ein nennenswerter Bedarf an Wohnungen über diesen gedeckt wird. Die Bedeutung des Immobilienbestands wird deutlich zunehmen.
- Aufgrund des Generationenwechsels und der Nachverdichtungsmöglichkeiten ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen weniger stark ausgeprägt, als allgemein angenommen.
- Bad Salzuflen generiert aufgrund der, in Vergleich zu Bielefeld, moderaten Preise und der verkehrlichen Anbindung, Einwohner aus dem Umland.
- Bad Salzuflen ist nicht nur für ältere Menschen attraktiv, sondern insbesondere auch für junge Familien.
- Organisationsstrukturen zur zentralen Verwaltung von Liegenschaften und Gebäuden fehlen.

## Abbildungsverzeichnis

- Abb.1| Aufbau Handlungskonzept Q: Eigene Darstellung
- Abb.2| STEK 2020+ Entwicklungskonzept (Stand 05/2010)
- Abb.3| Stadtteile in Bad Salzuflen
- Abb.4| Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen – Gesamtstadt Q: IT NRW  
(Stand jeweils zum 31.12.)
- Abb.5| Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen Q: IT NRW  
(Stand jeweils der 31.12.)
- Abb.6| Bevölkerungssaldo Zu-/ Fortzug in Bad Salzuflen Q: IT NRW  
(Stand jeweils der 31.12.)
- Abb.7| Entwicklung der Einwohner in den Ortsteilen (Stand jeweils der 31.12.)
- Abb.8| Zu-/ Abwanderungen 2015/ 2016 nach Gemeinden (Stand jeweils 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018
- Abb.9| Wanderung über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt nach Altersgruppen  
(2012-2016) - (Stand jeweils 31.12.) Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018
- Abb.10| Bevölkerung nach Altersgruppen (2011-2016) - (Stand jeweils 31.12.)  
Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018
- Abb.11| Durchschnittliche Lebenserwartung nach Geburtsjahr (Stand 2018) Q: statista
- Abb.12| Bevölkerungsanteile nach Altersstufen je Stadtteil - Stand 12.06.2018  
(Einwohner mit Hauptsitz) Q: krz
- Abb.13| Status auszugsberechtigter Flüchtlinge (Stand 31.06.2018) Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.14| Familiengrößen auszugsberechtigter Flüchtlinge (Stand 31.08.2018)  
Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.15| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Bad Salzuflen -  
Angabe Monat des jeweiligen Jahres Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.16| Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte in € je EW 2011-2015 -  
(Stand jeweils der 31.12.) Q: Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen 2018
- Abb.17| Faktencheck Wohnungsmarkt - Zahlen Zensus 2011 /  
Wohnungsmarktbericht 2018 / Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe 2018
- Abb.18| Entwicklung €/m<sup>2</sup> nach Wohnlage - Privater Wohnungsbau - Stand der jeweiligen  
Jahre im Durchschnitt Q: Grundstücksmarkt-Bericht Kreis Lippe
- Abb.19| Entwicklung €/m<sup>2</sup> nach Wohnlage - Mehrfamilienhäuser - Stand der jeweiligen  
Jahre im Durchschnitt Q: Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe
- Abb.20| Bodenrichtwerte Auszug BORIS.NRW 2018 Bereich Stadt Bad Salzuflen  
(Stand 11.2018)
- Abb.21| Bodenrichtwerte Auszug BORIS.NRW 2018 Bereich Stadt Bad Salzuflen  
(Stand 11.2018)
- Abb.22| Vergleich Mietspiegel Stadt Bad Salzuflen 2001/ 2004 und 2017/ 2019  
Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.23| Mietübersicht der Städte und Gemeinden im Kreis Lippe - Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte - Stand in Karte ausgezeichnet
- Abb.24| Geförderter Wohnungsbau - Wohnraumbestand in Bad Salzuflen -  
(Stand 31.12. des jeweiligen Jahres) Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.25| Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Bad Salzuflen (Stand 14.09.18)  
Q: Stadt Bad Salzuflen
- Abb.26| Einkommensgrenzen Wohnbauförderung Q: NRW Bank

- Abb.27| Anteil der jeweiligen Größe der Privathaushalte in Bad Salzufen -  
(Stand Zensus 2011)
- Abb.28| Anzahl der erstellten Wohnungen nach Jahren (Stand Zensus 2011)
- Abb.29| Gebäudetyp Wohnhaus Stadt Bad Salzufen (Stand Zensus 2011)
- Abb.30| Anzahl beantragte Wohneinheiten 2011-09/ 2018 auf Grundlage der Bauanträge/  
Baugenehmigungen - nach Stadtteilen Q: Stadt Bad Salzufen
- Abb.31| Anzahl Baufertigstellungen nach Jahren (Wohnen) Q: Stadt Bad Salzufen
- Abb.32| Anteile Größe der Wohnungen in m<sup>2</sup> Bad Salzufen (Stand Zensus 2011)
- Abb.33| Anteil Anzahl Wohnungen nach Anzahl Räumen Bad Salzufen  
(Stand Zensus 2011)
- Abb.34| Kauffälle im Wohnungsmarktsegment in Bad Salzufen -  
Q: Wohnungsmarktbericht Kreis Lippe (Stand 31.12. der jeweiligen Jahre)
- Abb.35| Akteure auf dem Wohnungsmarkt Q: eigene Darstellung
- Abb.36| Online-Beteiligung der Öffentlichkeit Antworten auf die Frage: Welche  
Wohnformen kommen für Sie in Frage? (Mehrfachnennung) Q eigene Darstellung
- Abb.37| Online-Beteiligung der Öffentlichkeit Antworten auf die Frage: Welche  
Grundstücksgröße würden Sie bei einem Haus im Hinblick auf ihre finanzielle  
Situation, favorisieren? Q: eigene Darstellung
- Abb.38| Online-Beteiligung der Öffentlichkeit Antworten auf die Frage: Wenn Sie eine  
Wohnung/ Haus kaufen möchte, wieviel dürfte die Wohnung/ das Haus kosten?  
Q: eigene Darstellung
- Abb.39| Impression Expertengespräch am 11.07.2019 Q: IKU Dialoggestalter
- Abb.40| Impression Expertengespräch am 11.07.2019 Q: IKU Dialoggestalter
- Abb.41| Generationenwechsel im Stadtgebiet Q: Stadt Bad Salzufen (Stand 30.09.2018)
- Abb.42| Aufbau Handlungskonzept Q: Eigene Darstellung

## Literaturverzeichnis

- Baulandkommission** (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“; Berlin (07/2019).
- Becker Büttner Held Rechtsanwälte Consulting/ Bayrischer Gemeindetag** (2018): DStGB Dokumentation No 147 - Bezahlbaren Wohnraum schaffen; Berlin (2018).
- BertelsmannStiftung** (2015): Bevölkerungsprognose - In den kommenden 15 Jahren schrumpft Ostwestfalen-Lippe; Gütersloh (2015).
- Bundesgesetzblatt** (2019): Bundesgesetzblatt Nr.44/2019 Gesetz zur Änderung des grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; Bonn (08/2015).
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold** (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für den Kreis Lippe; Detmold (2016).
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold** (2017): Grundstücksmarktbericht 2017 für den Kreis Lippe; Detmold (2017).
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold** (2018): Grundstücksmarktbericht 2018 für den Kreis Lippe; Detmold (2018).
- empirica** (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt - Endbericht; Berlin (08/2017).
- Lippe Service - Kreis Lippe** (2009): Barrierefreies Bauen in Lippe - Hinweise und Informationen zum barrierefreien Bauen im Kreis Lippe; Detmold (01/2009).

**Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2016):**

Handlungskonzept Wohnen - vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln - Leitfaden für Kommunen; in Kooperation mit der NRW.BANK; Düsseldorf (2016).

**NRW.BANK (2017):** Wohnungsmarktbericht NRW 2017; Münster/ Düsseldorf (12/2017).

**NRW.BANK (2018):** Soziale Wohnraumförderung 2017; Münster/ Düsseldorf (03/2018).

**NRW.BANK (2019):** Bericht Wohnraumförderung 2018; Münster/ Düsseldorf (11/2019).

**NRW.BANK (2019):** Trends der regionalen Wohnungsmarktentwicklung - Eine Wohnungspolitik für die Region Bielefeld?; Bad Salzuflen/ Münster/ Düsseldorf (2019).

**NRW.BANK (2019):** Wohnungsmarktbericht NRW 2018; Münster/ Düsseldorf (02/2019).

**Quaestio Forschung & Beratung (2019):** Regionalen Ausgleich stärken - die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat - Teilprojekt OWL/ Bielefeld Workshop am 11/09/2019 in Bad Salzuflen.

**Statistisches Landesamt - Information und Technik**

**Nordrhein-Westfalen (2014):** Zensus 2011 - Bevölkerung und Haushalte Gemeinde Bad Salzuflen; Düsseldorf (2014).

**Statistisches Landesamt - Information und Technik**

**Nordrhein-Westfalen (2014):** Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte Gemeinde Bad Salzuflen; Düsseldorf (2014).

**Statistisches Landesamt - Information und Technik**

**Nordrhein-Westfalen (2018):** Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen (Stand 29.08.2018); Düsseldorf (2018).

**Statistisches Landesamt - Information und Technik**

**Nordrhein-Westfalen (2019):** Kommunalprofil Stadt Bad Salzuflen (Stand 24.04.2019); Düsseldorf (2019).

**Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (2009):** Wegweiser Neue Wohnformen - Merkmale, Checklisten und Angebote im Kreis Lippe; Düsseldorf (02/2009).

## **Anhang**

**Stadtentwicklungskonzept STEK 2020+ -  
Karte Entwicklungskonzept**

**Verortung der geförderten Mietobjekte**

**Verortung der Angebote**

Altengerechtes Wohnen  
Altenheime  
Pflegeheime  
Seniorenresidenzen

**Atlas Generationenwechsel**





**Entwicklungskonzept**

Zentren:

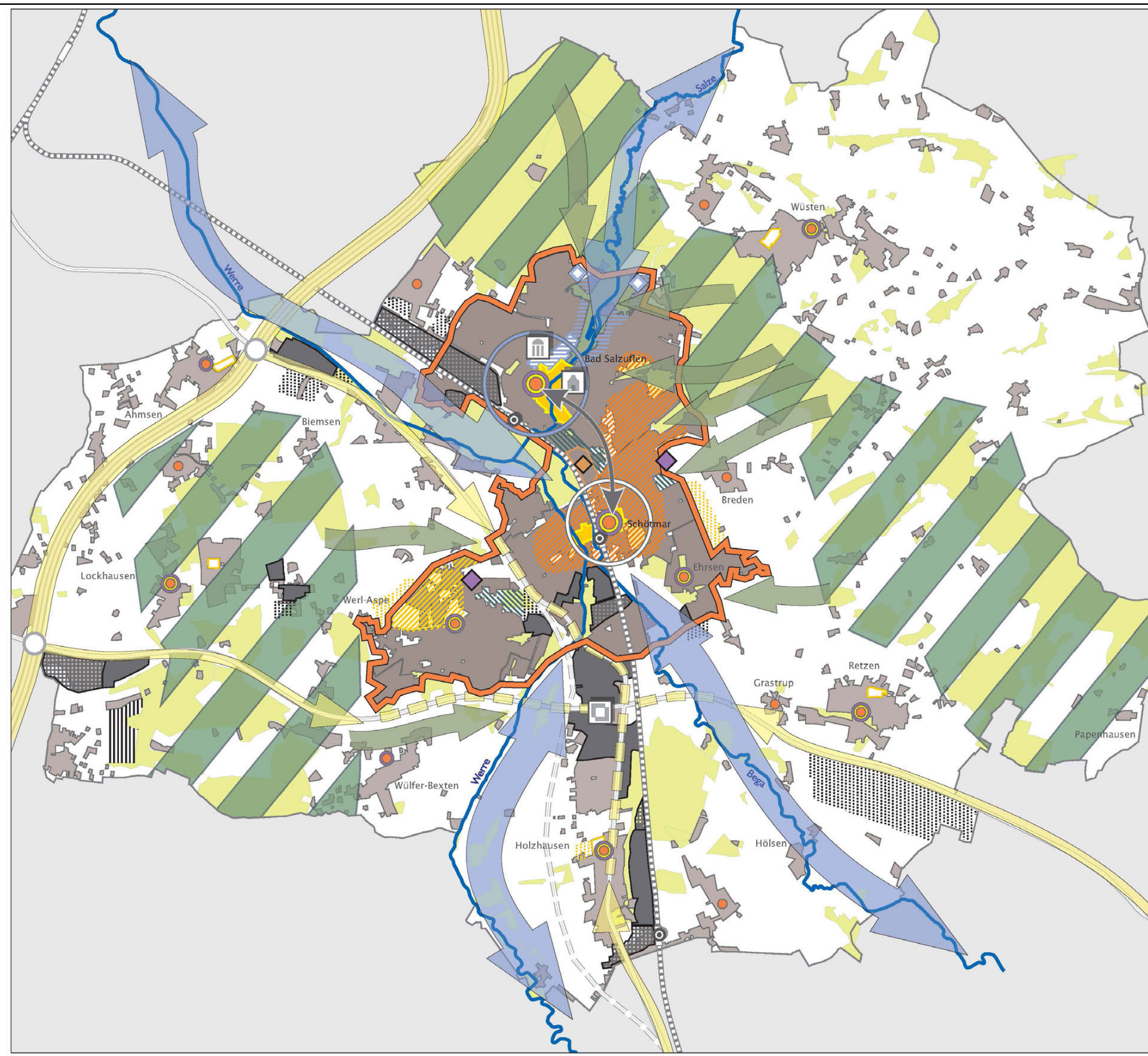
- Kur, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie
- Kurgebiet
- Historischer Stadtkern
- Dienstleistung, Bildung, Sport

Entwicklungsschwerpunkte:

- Hauptbereich für Handel und Dienstleistungen
- Hauptsiedlungskörper: "Kernstadt"
- Kurgebiet
- Schwerpunkt für Innenentwicklung Wohnen
- Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
- Weitere Wohnbaufläche
- Langfristige Reservefläche für Wohnbau
- Entwicklungsbereich für Gemeinbedarf u. Sport
- Potenzieller Standort für Gesundheitseinrichtung
- Gewerbe Nachverdichtung
- Neue Gewerbe- und Industriefläche
- langfristige Reservefläche Gewerbe u. Industrie
- Landschaftsräumliche Pufferzone
- Verknüpfung Zentren
- Übergeordnete Grünzüge, Frischluftbahn
- Flussniederungen

Bestand:

- Siedlung außerhalb der Kernstadt, Funktionen:
- Wohnen
- Versorgung
- Bildung und Betreuung
- Schulzentrum
- Gewerbe Bestand
- Grünfläche
- Hauptverkehrsachsen
- Autobahn
- Übergeordnete Straßen
- Geplante Trasse B 239
- Bahnlinie und Bahnhof
- Stadtgrenze
- Fachmarktzentrum
- Messe
- Gewässer



Auftraggeber:  
 Stadt Bad Salzuflen  **Bad Salzuflen**  
*...ich fühl' mich wohl.*

Auftragnehmer: **BPW HAMBURG**   
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
 JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:  
**LANDSCHAFT & PLAN**   
 Magalita Bogner-Hilke  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA



Stand: Mai 2010  
 0 500 1000 m



# Handlungskonzept Wohnen

der Stadt Bad Salzuflen

## Verortung der geförderten Mietobjekte

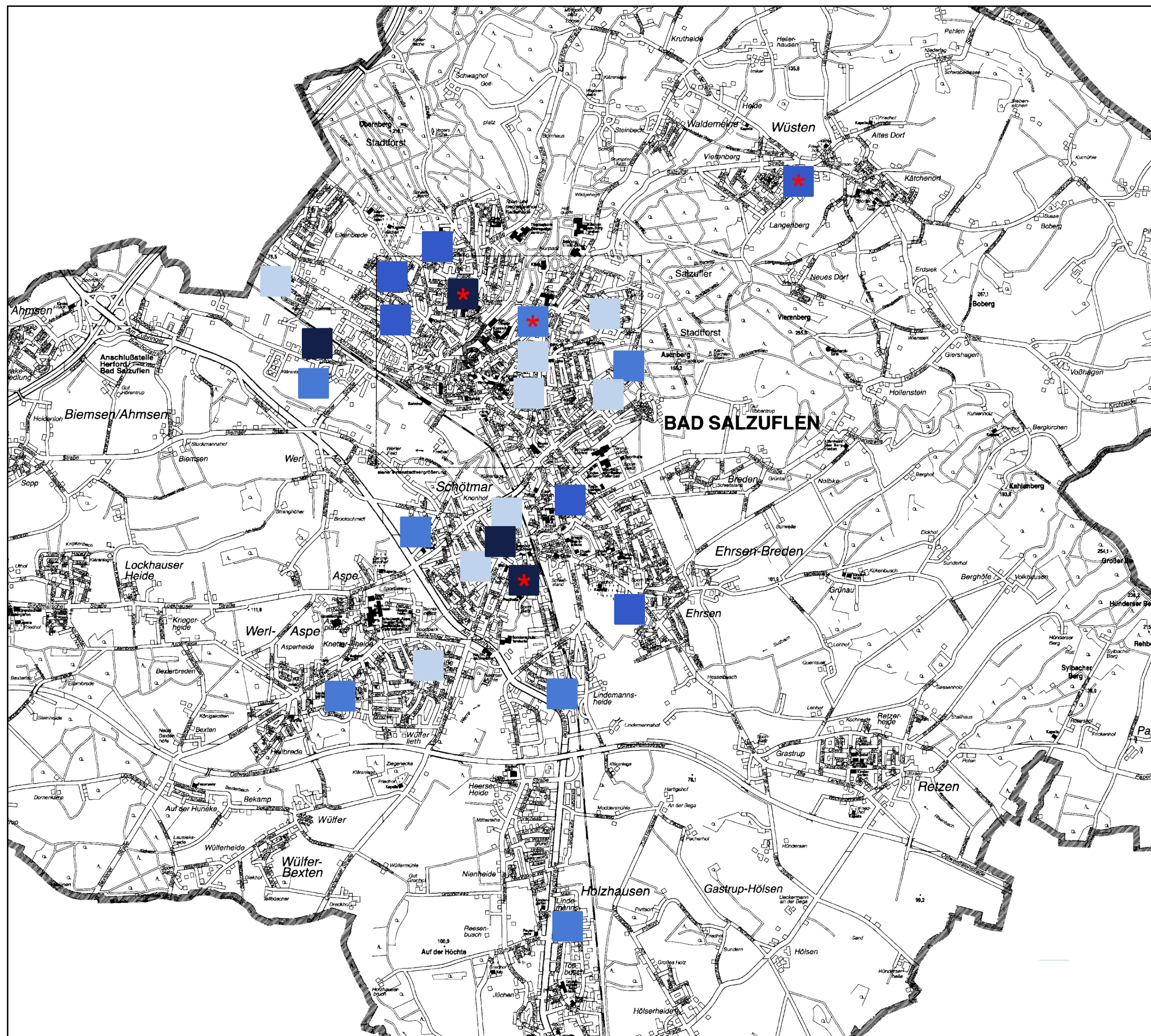
### Legende

- 5-10 Wohneinheiten
- 10-20 Wohneinheiten
- 20-40 Wohneinheiten
- 40-60 Wohneinheiten
- \* Objekt mit besonderem Zweck  
(z.B. altengerechtes Wohnen)

227 Objekte in der Nachwirkungsfrist  
369 Objekte in der Darlehnsverwaltung

ohne Maßstab  
Darstellung erst ab fünf Wohneinheiten

Stand Januar 2020






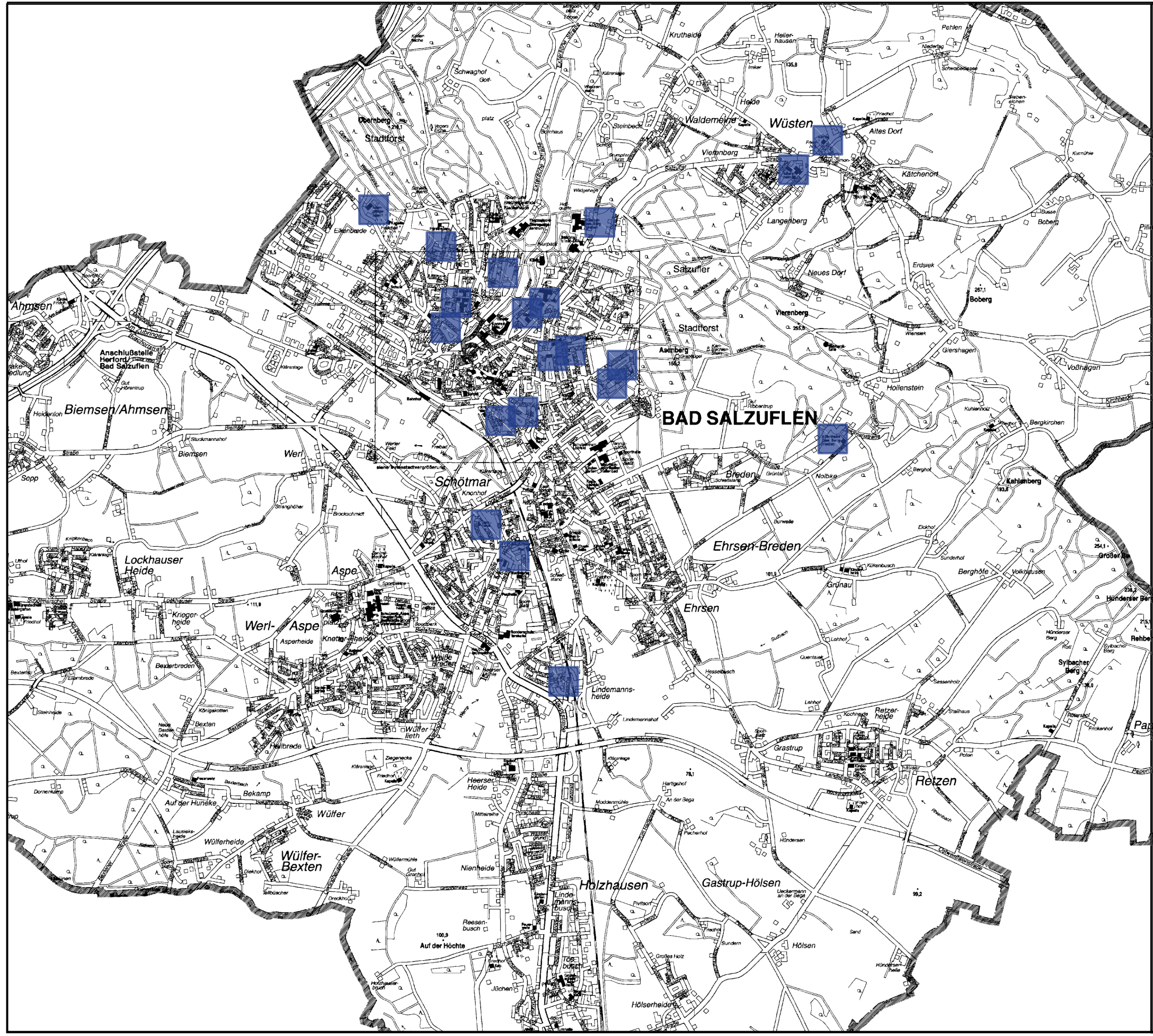
# Handlungskonzept Wohnen

der Stadt Bad Salzflufen

- Verortung der Angebote
- Altengerechtes Wohnen
- Altenheime
- Pflegeheime
- Seniorenresidenzen

## Legende

 Verortung im Stadtgebiet



ohne Maßstab

Stand Januar 2020



# Handlungskonzept Wohnen

der Stadt Bad Salzflufen

## Atlas Generationenwechsel

