

Wohnbau- landbedarfs- analyse



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

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

WOHNBAULANDBEDARFSANAYLSE FÜR DIE STADT BRILON

Auftraggeber

Stadt Brilon
Am Markt 1
59929 Brilon

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

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

Hinweis

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

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Juni 2020

	INHALT	
1	AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE	4
2	MARKTANALYSE	5
2.1	Demografieprofil	5
2.2	Arbeitsmarktpprofil	12
2.3	Wohnungsmarktpprofil	15
2.4	Preisgünstiges Wohnen	19
2.5	Wohnlagetypen	25
2.6	Marktbewertung	31
3	ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE	35
3.1	Das Bevölkerungsprognosemodell BMkom	35
3.2	Bevölkerungsprognose	38
3.3	Haushaltsprognose	44
4	ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF	47
4.1	Methodik	47
4.2	Wohnungsbedarfsprognose quantitativ	48
4.3	Wohnungsbedarfsprognose qualitativ	50
5	ANGEBOTSPOTENZIALE	51
5.1	Leerstand	51
5.2	Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	52
5.3	Innenentwicklungspotenziale	53
5.4	Rerserveflächen	58
5.5	Zusammenfassung	59
6	BILANZIERUNG UND FLÄCHENBEDARF	61
7	SCHLUSSFOLGERUNGEN	64
7.1	Zukunftsaufgaben für die Teilräume	66
7.2	Strategische Handlungsfelder	67
	ANHANG	71
	VERZEICHNISSE	78

1 AUFGABENSTELLUNG UND HER- ANGEHENSWEISE

Die Stadt Brilon hat Schulten Stadt- und Raumentwicklung damit beauftragt, eine Wohnbaulandbedarfsanalyse zu erarbeiten. Im Ergebnis soll die Wohnbaulandbedarfsanalyse folgende Untersuchungsfragen beantworten:

- Wie ist die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt zu bewerten?
- Wie wird sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln?
- Kann das vorhandene Angebot an Reserveflächen und Innenentwicklungspotenzialen den zu erwartenden Bedarf quantitativ decken?
- Sind diese Angebotspotenziale auch qualitativ ausreichend, um den Bedarf zu decken?

Um die Wohnbauflächenbedarfe für die Stadt Brilon zu ermitteln, wird zunächst eine Marktanalyse zur Einschätzung des Wohnstandortes durchgeführt. Darauf aufbauend wird eine qualifizierte Nachfrageprognose mit unterschiedlichen Varianten erstellt. In einer Bilanzierung wird diese Nachfrage den zuvor ermittelten Angebotspotenzialen (Baulücken, Leerstand, Generationenwechsel, Reserveflächen) gegenübergestellt und darauf aufbauend die qualitative und quantitative Bedarfsdeckungsqualität mit Wohnbauland bewertet.

Die Bearbeitung der Wohnbaulandbedarfsanalyse erfolgt durch die Kombination quantitativer und qualitativer Verfahren:

- Auswertung von Sekundärdaten (u. a. IT NRW; NRWBank, ...)
- Auswertung einwohnerbezogener Rohdaten aus dem Einwohnermeldewesen der Stadt Brilon
- Auswertung von Gesprächen mit lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren
- Auswertung von Primärdaten (Baulückenerhebung und Eigentümerbefragung der Stadt Brilon, Reserveflächenpotenziale, Daten zum Leerstand und zum Generationenwechsel im Bestand)
- Qualitative Einschätzung durch Ortsbegehung

2 MARKTANALYSE

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die derzeitige Wohnungsmarktsituation und eine Einordnung ausgewählter Entwicklungsindikatoren im regionalen Vergleich. Neben demografischen Kennziffern beleuchten wir die Wohnstandortqualität, die Arbeitsmarktsituation als vorgelagerten Markt des Wohnungsmarktes sowie die Nachfragesituation ausgewählter Nachfragegruppen. Auf Ebene der Ortsteile werden anhand unterschiedlicher Indikatoren Wohnlagetypen abgeleitet.

2.1 DEMOGRAFIEPROFIL

Das Demografieprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung in Brilon. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet.

Mit rd. 26.000 Einwohnern zählt Brilon zu den kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellt eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragfaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Brilon kann die Einwohnerentwicklung seit 2011 (- 1%) noch als stabil eingeordnet werden. Eine Sonderentwicklung ist im Jahr 2015 zu beobachten, in dem die Einwohnerzahl aufgrund der bundesweiten Zuwanderung aus dem Ausland – in hoher Zahl auch von Flüchtlingen – sprunghaft angestiegen ist. In den Folgejahren konnte die Einwohnerzahl wieder weitgehend stabil gehalten werden.

Ein Vergleich mit den anderen Kommunen des Kreises zeigt, dass Brilon die vergleichsweise positivste Entwicklung aufweist.

Als Ursachen der stabilen Einwohnerentwicklung in Brilon sind zwei Komponenten zu nennen:

- **Natürliche Entwicklung:** Seit mehr als zehn Jahren wird in Brilon das Geburtenniveau von dem der Sterbefälle übertroffen. Der negative Saldo führt zu einem jährlichen Einwohnerrückgang um durchschnittlich rd. 105 Personen. Der kleiner werdende Bevölkerungsanteil von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit das geringere Potenzial für Geburten) sowie der steigende Anteil alter Menschen (mit entsprechender Zunahme der Sterbefälle) lassen langfristig für Brilon keine Trendumkehr erwarten.
- **Wanderungen:** Im betrachteten Zeitraum (2011-2018 ohne die Jahre 2015 / 2016) verzeichnete die Stadt Brilon jährlich im Durchschnitt rd. 2.650 Personen als Zu- oder Abwandernde. Im Saldo schwankt das jährliche Ergebnis von leichten Einwohnergewinnen zu Verlusten. Die Verluste aus der natürlichen Entwicklung konnten somit nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert werden, so dass es zu den leichten Abnahmen, die als noch relativ stabile Entwicklung eingeordnet werden können, kam.

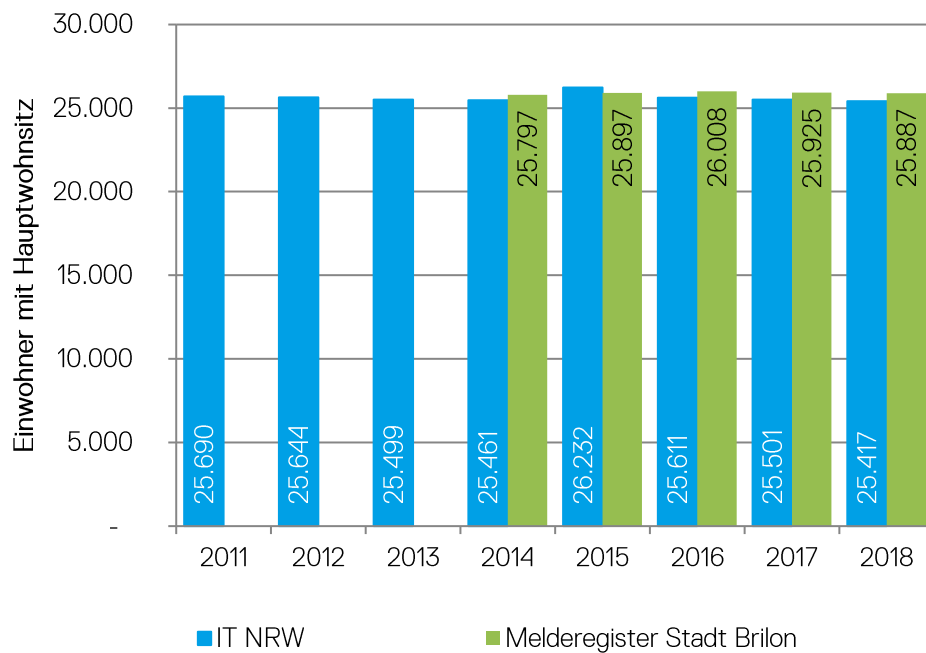


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung
Quelle: SSR 2020; IT NRW, Stadt Brilon

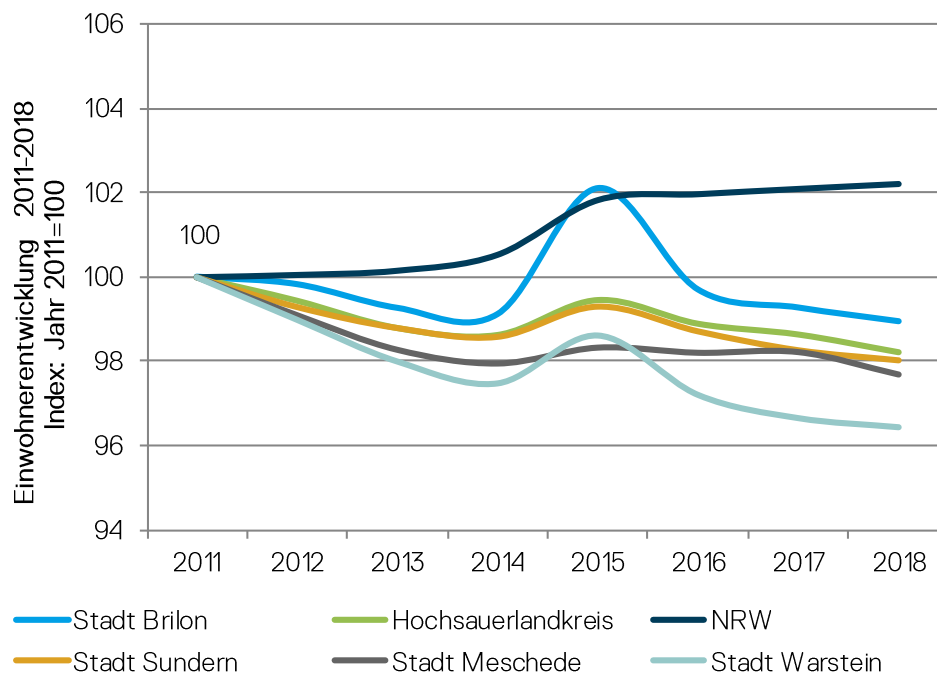


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung regionaler Vergleich
Quelle: SSR 2020; IT NRW

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, kann die Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales Handeln bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechenden zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge von Haushalten generieren bzw. Fortzüge reduzieren – insbesondere dann, wenn auch andere Standortfaktoren wie z. B. ein starker Arbeitsmarkt vorhanden sind. Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten, wird es in Zukunft deshalb darauf ankommen, zum einen „abwanderungsgefährdete“ Einwohner beispielsweise mit zielgerichteten Wohnungsangeboten in der Stadt zu halten und zum anderen potenzielle Zuwanderer aus der Region weiterhin mit den „richtigen“ Wohnprodukten zu erreichen und für einen Zuzug nach Brilon zu gewinnen.

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Briloner Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Ein Großteil dieser Wanderungen ist auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Angehörige dieser Altersgruppe wandern in die ausbildungstarken Zentren ab. Mit seiner guten wirtschaftlichen Entwicklung kann Brilon im Vergleich zur Region einen Teil dieser Gruppe am Ort halten. Insbesondere zu Studienzwecken werden aber auch in Zukunft Einwohner in dieser Altersgruppe Brilon verstärkt verlassen. Mit durchschnittlich -70 Personen sind die Wanderungsverluste in Brilon fast ausschließlich auf diese Zielgruppe zurückzuführen.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): Der Wanderungssaldo unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie die Ausbildungswanderungen, d. h. der Wohnsitz wird am Arbeitsort genommen. Brilon weist bei dieser Altersgruppe einen ausgeglichenen Saldo auf.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe bezeugen die hohe Attraktivität Brilons als Wohnstandort für Familien. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktaktivität im Segment der Einfamilienhäuser. Ebenfalls zu dieser Altersgruppe zählen Single- und Paarhaushalte, die zugleich das Mietwohnungssegment nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar. Im Schnitt gewinnt Brilon rd. 50 Personen in diesen Altersgruppen pro Jahr.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z. B. um Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie um kinderlose Paare und Singles. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff der „Best Ager“ stammt aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte hohe Ansprüche. In den zurückliegenden Jahren konnte Brilon bei dieser Altersgruppe jährlich einen leichten positiven Saldo von rd. 10 Personen erzielen. Viele Kommunen vergleichbarer Einwohnergrößenklassen weisen insbesondere bei dieser Altersgruppe Wanderungsverluste auf. Brilon kann aber mit seinem

hohen Freizeitwert, dem guten Einkaufsstandort und seiner touristischen Attraktivität bei dieser Altersgruppe leichte Wanderungsgewinne erzielen.

- Senioren (65 Jahre und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der dort umfangreicheren Infrastruktureinrichtungen in Städten stärkere Präferenzen für das Wohnen. Brilon verzeichnet in dieser Altersgruppe einen nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo. Dies entspricht einer vergleichsweise geringen Mobilitätsneigung dieser Altersgruppe. Die Wanderungsbilanz stellt sich jedoch positiver dar als im Kreisvergleich.

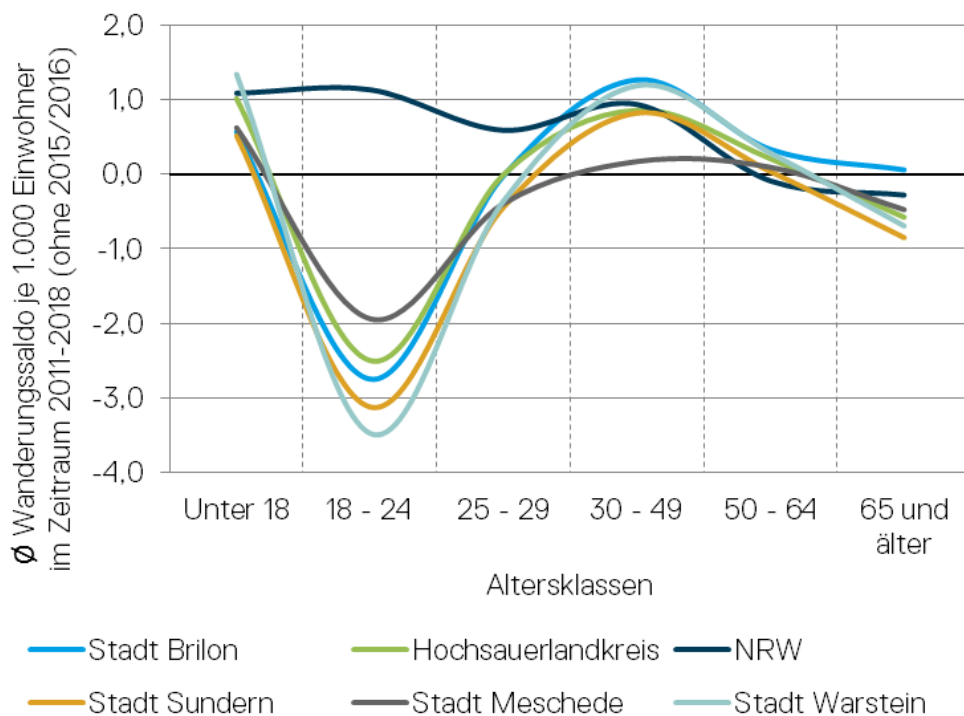


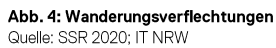
Abb. 3: Wanderungen nach Alter

Quelle: SSR 2020; IT NRW

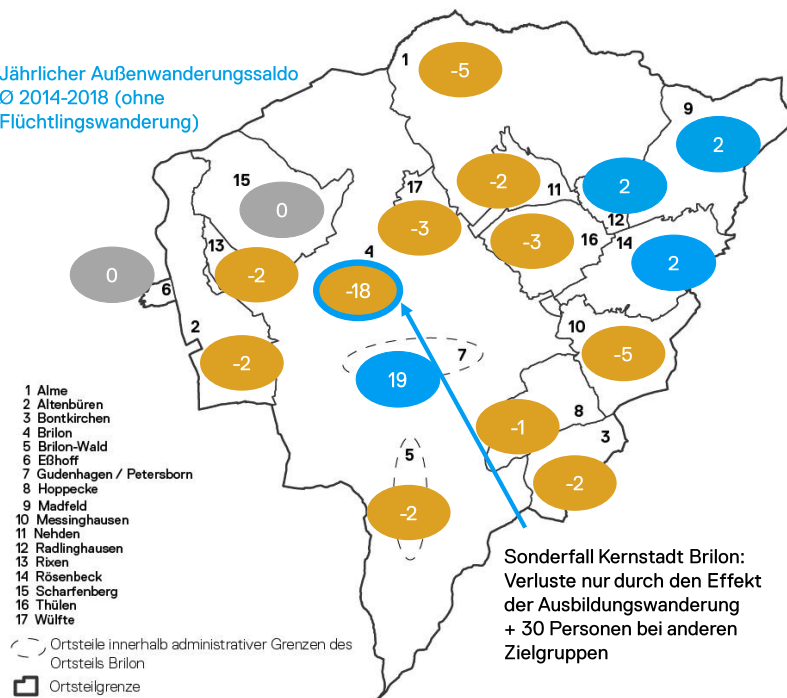
Die stärksten Austauschbeziehungen im Bereich Wohnen bzw. bei Wohnortwechseln bestehen mit dem direkten und nahen Umland. So kann Brilon aus angrenzenden Gemeinden sowie den Gemeinden aus dem Hochsauerlandkreis jährlich rd. 60 Personen gewinnen. Wanderungsverluste hingegen gehen überwiegend an größere Kommunen und Universitätsstädte wie Köln, Münster, Dortmund – dies vor allem ausbildungsbedingt in den jüngeren Zielgruppen.

Auf der Ebene der Ortsteile in Brilon sind unterschiedliche Wanderungstrends zu beobachten. Prinzipiell ist zwischen dem Wanderungsaustausch über die Stadtgrenze (Außenwanderungen) und den Wanderungsverflechtungen innerhalb des Stadtgebietes (Binnenwanderungen) zu unterscheiden. Für Brilon lassen sich folgende Trends ableiten:

- Nur wenige Ortsteile profitieren von einem positiven Wanderungssaldo über die Stadtgrenze. Im Zeitraum 2014 bis 2018 konnten die Ortsteile Gudenhagen-Petersborn, Madfeld, Radlinghausen und Rösenbeck von einem positiven Wanderungssaldo profitieren. Ein vertiefter Blick auf die Statistik zeigt für die Kernstadt eine besondere Entwicklung. Hier ist der negative Saldo deutlich auf den Effekt der Ausbildungswanderungen von Personen zwischen 18 und 24 Jahren zurückzuführen. Bei allen anderen Zielgruppen können deutliche Wanderungsgewinne in Höhe von durchschnittlich 30 Personen p. a. verzeichnet werden.
- Innerhalb der Stadt Brilon profitieren insbesondere die Kernstadt und kernstadtnahe Lagen wie Wülffe, Altenbüren oder Gudenhagen-Petersborn von innerstädtischen Wanderungsgewinnen. Auch Alme und Madfeld konnten Wanderungsgewinne verzeichnen – beide weisen eine vergleichsweise gute Anbindung an die Stadt Paderborn auf.



Jährlicher Außenwanderungssaldo
Ø 2014-2018 (ohne
Flüchtlingswanderung)



Jährlicher Binnenwanderungssaldo
Ø 2014-2018 (ohne
Flüchtlingswanderung)

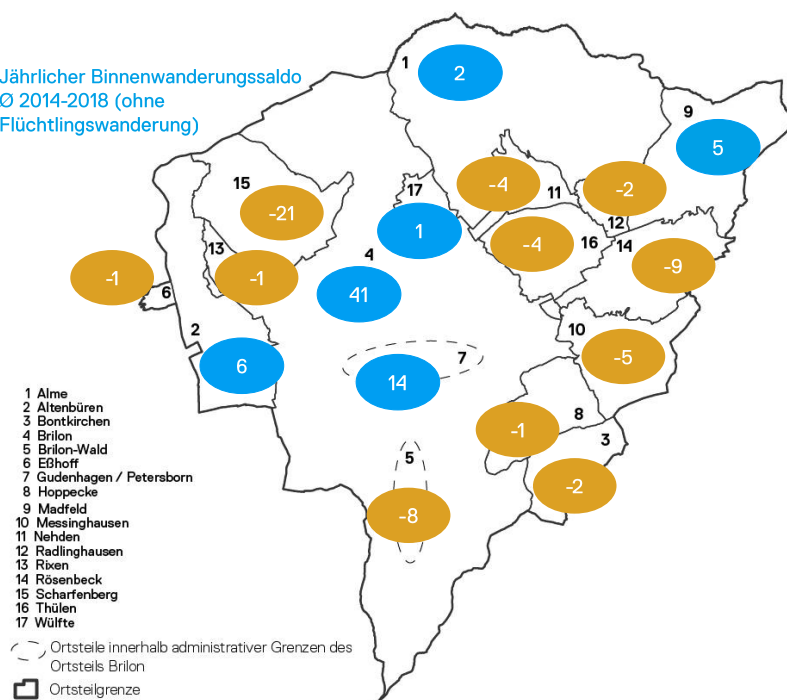


Abb. 5: Außen- und Binnenwanderungssaldo nach Ortsteilen

Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

2.2 ARBEITSMARKTPROFIL

Der Arbeitsmarkt ist eng mit dem Wohnungsmarkt verflochten. Städte mit einem prosperierenden Arbeitsmarkt haben in jüngster Vergangenheit einen deutlichen Zuwachs der Wohnungsnachfrage erlebt.

Der Briloner Arbeitsmarkt ist geprägt durch starke, familiengeführte Unternehmen. Die Unternehmen sind nicht nur im großen Gewerbe- und Industriegebiet in der Kernstadt ansässig, sondern haben ihren Sitz auch häufig in den Ortsteilen. In Brilon sind viele Ortsteile daher nicht nur reine Wohnstandorte sondern auch Orte der Arbeit.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort spiegelt die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes einer Kommune wider. In Brilon ist ihre Zahl im Zeitraum 2008 bis 2018 um 35% gestiegen. Im Vergleich zum bereits starken Regional- und Landestrend mit einem Zuwachs von 18 bis 19 %, ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort und damit auch das Arbeitsplatzangebot in Brilon deutlich überproportional gewachsen. Gleichzeitig ist die Zahl der Arbeitslosen rückläufig. Brilon ist Teil des Arbeitsmarktbezirks Olsberg – für diesen wird laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit zum Stand August 2019 eine Arbeitslosenquote von unter 3 % angegeben.

Der dynamische Trend des Arbeitsmarktes ist in Brilon jedoch noch nicht komplett am Wohnungsmarkt „angekommen“. Deutliche Einwohnergewinne sind nicht zu verzeichnen. Allerdings hat die Zahl der Berufseinpender deutlich zugenommen – im Zeitraum 2010 bis 2017 um rd. 38 %. Ein Großteil der Berufseinpender wird aus persönlichen Gründen auch weiterhin in die Stadt Brilon einpendeln. Insbesondere in der Altersklasse ab 35 Jahre ist damit zu rechnen, dass häufig bereits Wohneigentum im Umland gebildet wurde bzw. ein Wohnstandort bereits gefestigt ist. Die Pendlerstatistik zeigt aber auch, dass in den letzten Jahren gerade die Zahl der Einpendler unter 25 und zwischen 25 und 35 Jahren um 25 bzw. 31 % angestiegen ist. Hier besteht durchaus das Potenzial, einen Teil der Arbeitsnehmer mit entsprechenden Wohnungsangeboten für den Wohnstandort Brilon zu gewinnen.

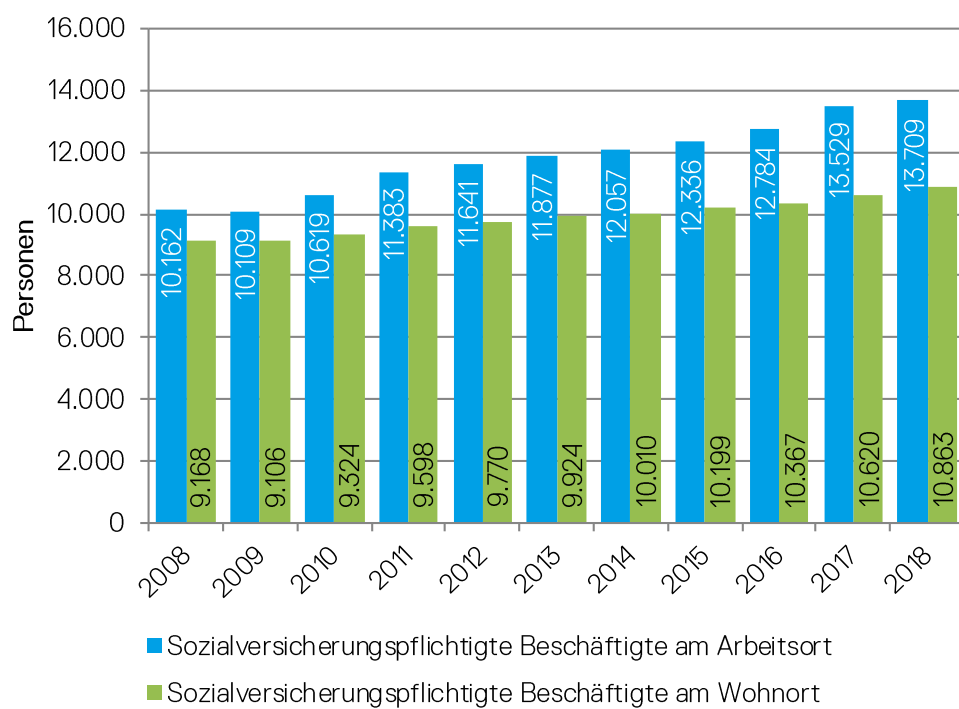


Abb. 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz
Quelle: SSR 2020; IT.NRW

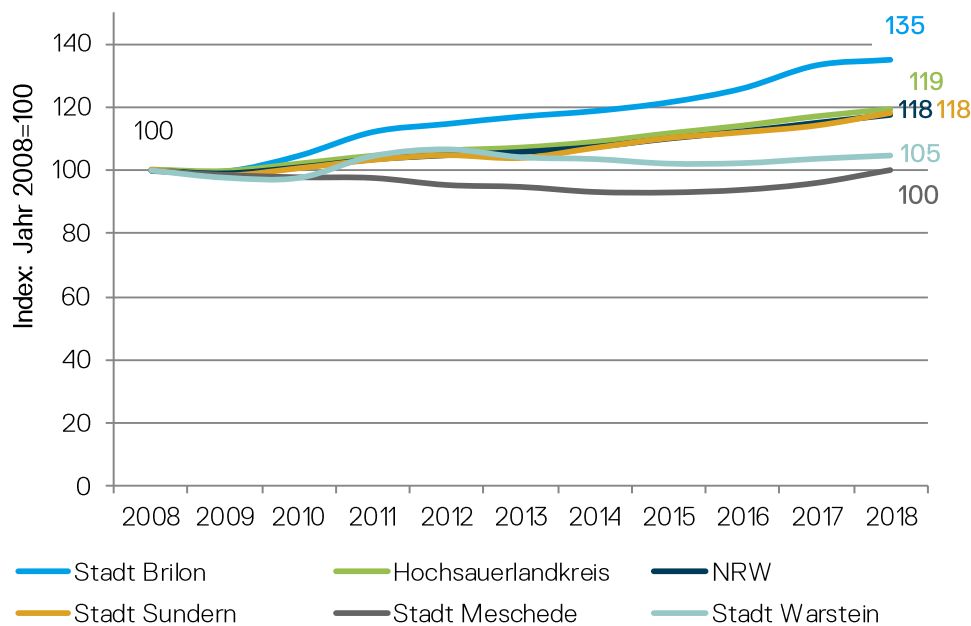
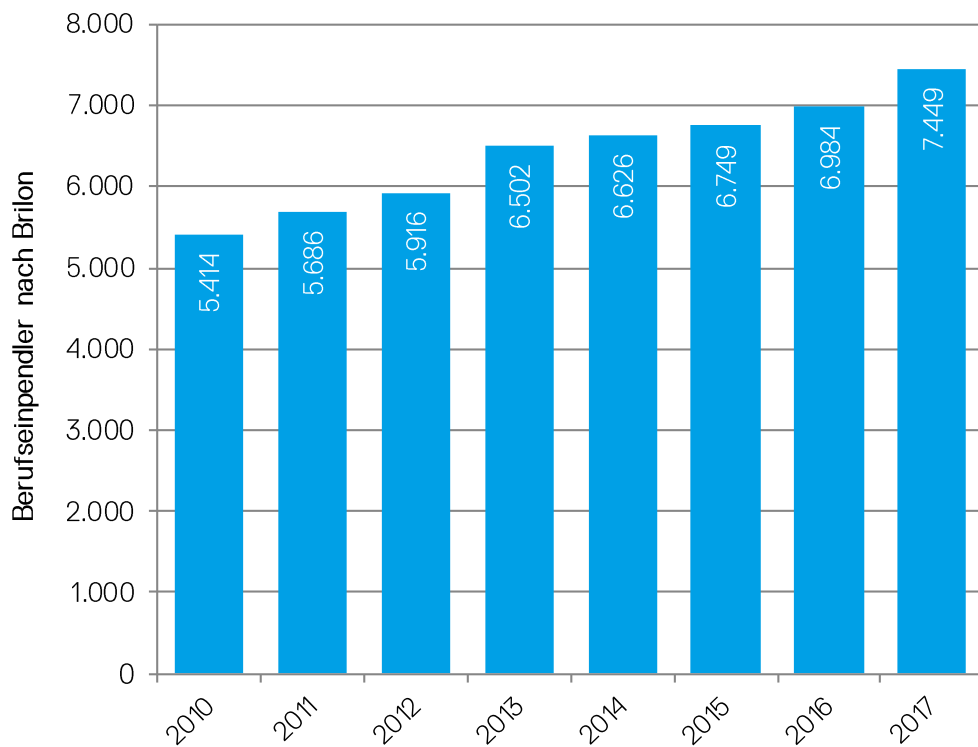


Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz regionaler Vergleich
Quelle: SSR 2020; IT.NRW


Abb. 8: Berufseinpender

Quelle: SSR 2020; IT.NRW

Alter	Anteil an allen Berufseinpendlern	Absolute Veränderung 2010 - 2017	Relative Veränderung 2010 - 2017
Unter 25 Jahre	11 %	209	25 %
25 bis unter 35 Jahre	23 %	537	31 %
35 bis unter 45 Jahre	21 %	29	2 %
45 bis unter 55 Jahre	27 %	637	31 %
55 bis unter 65 Jahre	17 %	588	48 %
65 Jahre und älter	1 %	35	56 %
insgesamt	100 %	2.035	38 %

Abb. 9: Berufseinpender nach Alter

Quelle: SSR 2020; IT.NRW

2.3 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Ende des Jahres 2018 gab es in Brilon rd. 12.900 Wohnungen. Etwa ein Drittel davon ist dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen – ein für diese Gemeindegrößenklasse typischer Wert. Der Anteil privater Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, liegt bei 54 % und ist mit dem Durchschnitt des Hochsauerlandkreises vergleichbar.

Das Bodenpreisniveau liegt in Brilon oberhalb des Niveaus des Umlands. Dennoch war die Nachfrage nach Bauland in Brilon in den letzten Jahren deutlich spürbar. Zwar sind in unterschiedlichen Baugebieten im Stadtgebiet Brilon noch Bauplätze in den vergangenen Jahren verfügbar gewesen, häufig handelt es sich jedoch um Wohnlagen, die durch die Gruppe der Nachfrager weniger stark nachgefragt werden. Die Nachfrage konzentrierte sich laut befragter Marktakteure deutlich auf die Kernstadt Brilon. Kernstadtnahe Ortsteile wie z. B. Wülfte, Gudenhagen-Petersborn oder auch Alme mit guter Anbindung an Paderborn würden auch noch akzeptiert. Dennoch gäbe es in den Ortsteilen immer einen geringen Bedarf an Bauland, um die Eigenbedarfe aus den Ortsteilen zu decken. Innerhalb des Stadtgebietes konnte die Stadtverwaltung rd. 650 Baulücken identifizieren, 250 davon in der Kernstadt. Laut befragter Marktexperten stehen diese Baulücken dem Wohnungsmarkt jedoch kaum zur Verfügung, da die Eigentümer die Grundstücke in der Regel nicht verkaufen wollen.

Letztmalig hat die Stadt Brilon im Jahr 2010 ein Baugebiet ausgewiesen, so dass sich in den letzten Jahren das Baulandangebot verknappt und die Preise in den begehrten Lagen erhöht haben. Laut Angaben befragter Marktexperten ist ein Bodenpreisniveau von 150 bis 180 EUR /m² in der Kernstadt Brilon nicht ungewöhnlich. Das knappe Baulandangebot spiegelt sich auch in der Bauintensität wider. Relativiert man dazu die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zu 1.000 Einwohnern, zeigt sich, dass die Bauintensität für Brilon in jüngster Vergangenheit mit 0,7 deutlich unterhalb der Bauintensität des Hochsauerlandkreises bzw. des Landes liegt. Während des Erstellungsprozesses der vorliegenden Studie hat die Stadt Brilon erstmalig seit 2010 wieder ein Baugebiet ausgewiesen. Zehn der elf Bauplätze im Ortsteil Alme waren sehr zügig veräußert. Das letzte Grundstück ist in privatem Besitz und soll nicht veräußert werden.

Die Nachfrage nach Wohneigentum spiegelt sich auch in der Zahl der Kauffälle wider. So hat sich die Zahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser in Brilon seit 2010 deutlich erhöht. Die Zunahme um 45 % liegt deutlich über dem Trend des Kreisdurchschnitts (ohne Stadt Arnsberg), der auf einem stabilen Niveau verblieben ist. Insbesondere in den begehrten Lagen der Kernstadt kann das Angebot die Nachfrage laut befragter Experten nicht decken. Selbst für ältere Bestandsobjekte bestehe eine gute Nachfrage bis zu einem Preisniveau von 350.000 EUR.

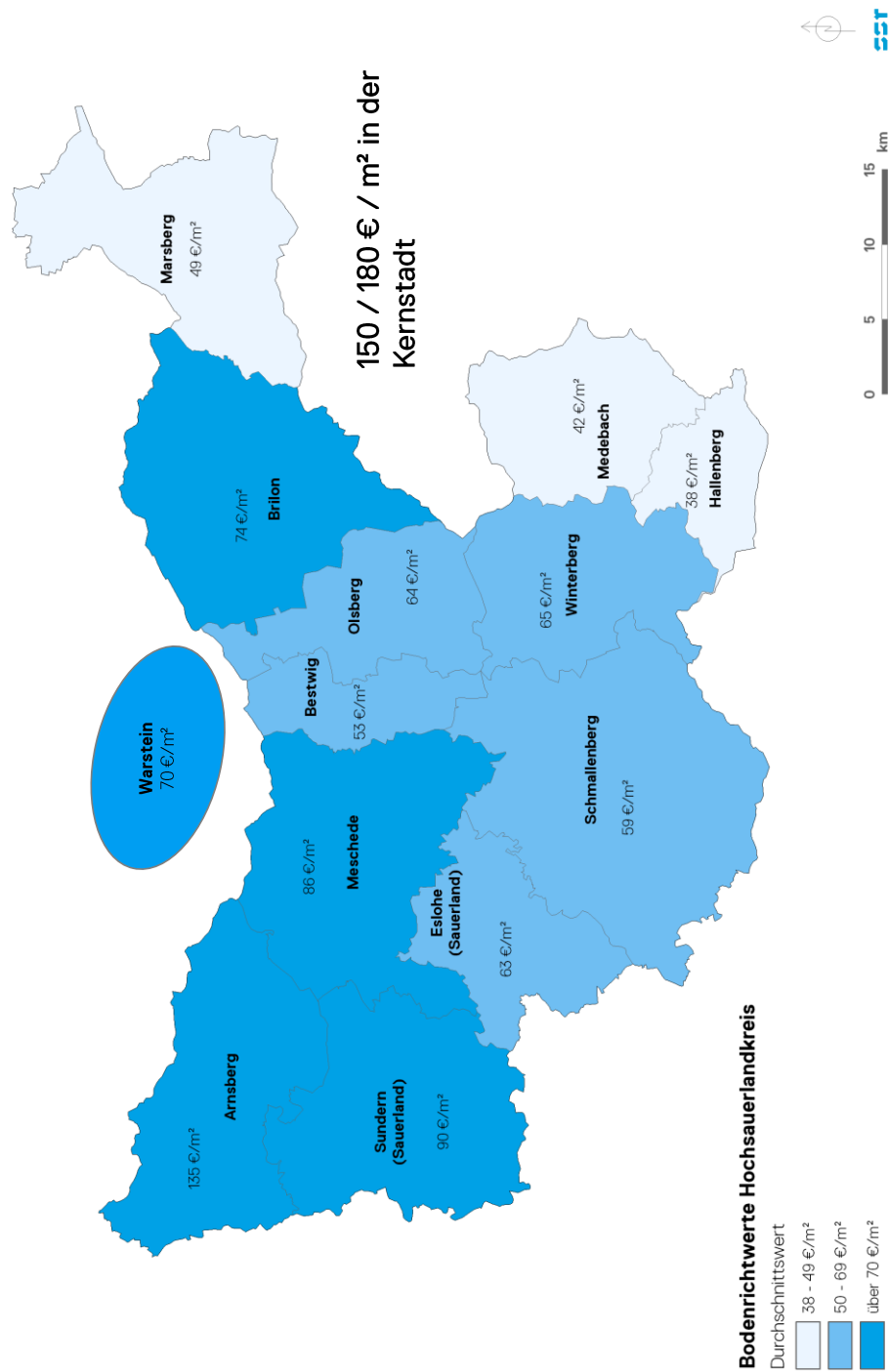


Abb. 10: Bodenrichtwerte
Quelle: SSR 2020; BORISplus.NRW

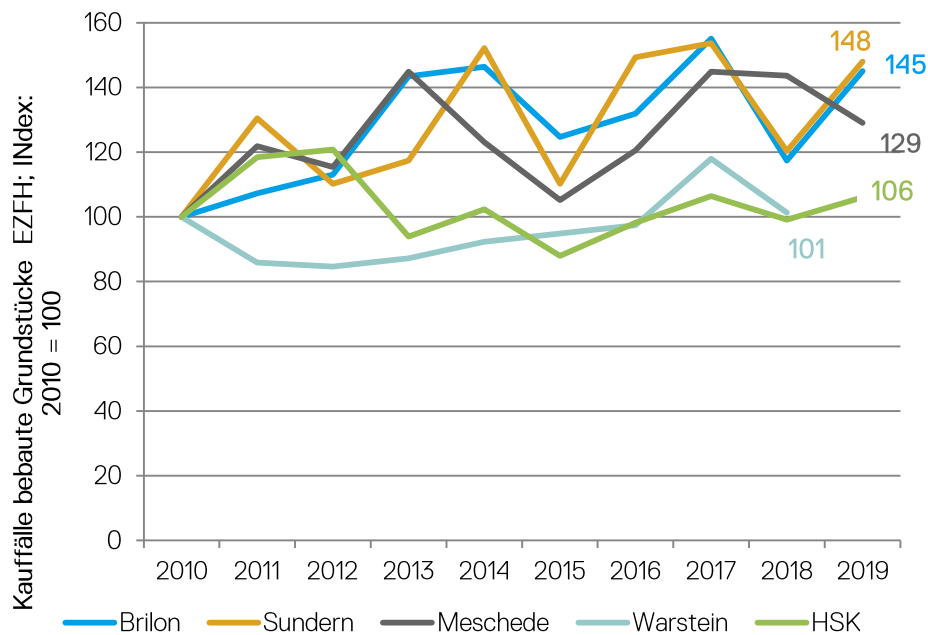


Abb. 11: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern
 Quelle: SSR 2020; BORISplus.NRW

Im Segment der Eigentumswohnungen konnte durch das gestiegene Baufertigstellungsniveau ein deutlicher Nachfrageüberhang am Markt abgebaut werden. Es wurden insbesondere altersgerechte Wohnformen im oberen Preissegment (bis zu 3.000 EUR / m²) am Markt geschaffen. Der Neubau fand häufig auf Abrissgrundstücken statt und war bereits vor Fertigstellung vermarktet. Die Bauintensität in Brilon liegt damit deutlich höher als im Hochsauerlandkreis. Befragte Marktexperten sehen derzeit zwar nicht mehr den deutlichen Nachholbedarf an Eigentumswohnungen – insbesondere im oberen Preisniveau – konstatieren aber weiterhin eine gute Nachfrage. Hinsichtlich der Vermarktung betonen Experten insbesondere die Bedeutung der Lage. Zentrale Lagen in der Kernstadt in der Nähe von Infrastrukturen erzielen eine hohe Nachfrage. Kleinere Ortschaften im Stadtgebiet sind jedoch in diesem Neubausegment weniger gut nachgefragt. Als Zielgruppe stehen Senioren wie auch jüngere Haushalte im Fokus. Befragte Marktexperten verweisen auf einen Bedarf an Eigentums- aber auch an Mietwohnungen – insbesondere im mittleren und unteren Preissegment.

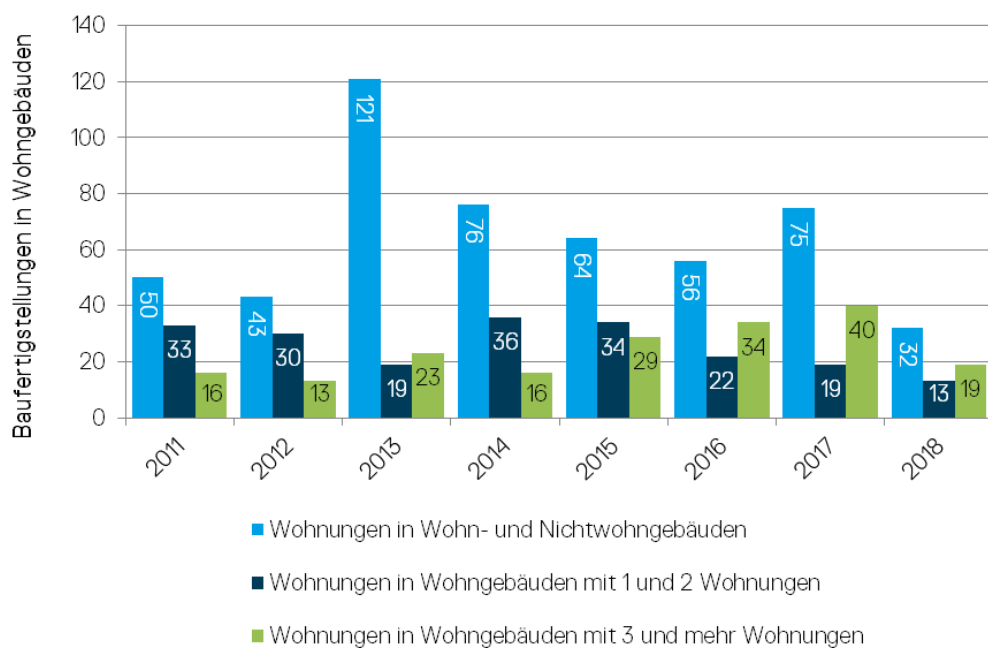


Abb. 12: Baufertigstellungen
Quelle: SSR 2020; IT.NRW

Zeitraum	Stadt Bri- lon	Hochsauer- landkreis	Stadt Sundern	Stadt Meschede	Stadt Warstein
Bauintensität: Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohnern pro Jahr					
2011 bis 2018	1,0	1,0	1,0	0,7	0,6
2016 bis 2018	0,7	1,0	0,9	0,9	0,5

Abb. 13: Bauintensität Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: SSR 2020; IT.NRW

Zeitraum	Stadt Bri- lon	Hochsauer- landkreis	Stadt Sundern	Stadt Meschede	Stadt Warstein
Bauintensität: Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohnern pro Jahr					
2011 bis 2018	0,9	0,5	0,4	0,7	0,3

Abb. 14: Bauintensität Geschosswohnungsbau
Quelle: SSR 2020; IT.NRW

2.4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Brilon mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die „breiten Schichten“ der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.612 € netto/Monat. (MHKBG NRW: 4) Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Das Angebot an preisgebundenen Wohnungen hat in den letzten Jahren abgenommen. Gleichzeitig sind die Angebotsmieten am frei finanzierten Markt gestiegen. Ein Neubau neuer preisgebundener Wohnungen hat zudem nicht stattgefunden. Damit wird sich das Angebot auch in den kommenden Jahren weiter reduzieren.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hiermit sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Brilon liegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Bestandswohnung beläuft sich für 2017 auf 5,00 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren.

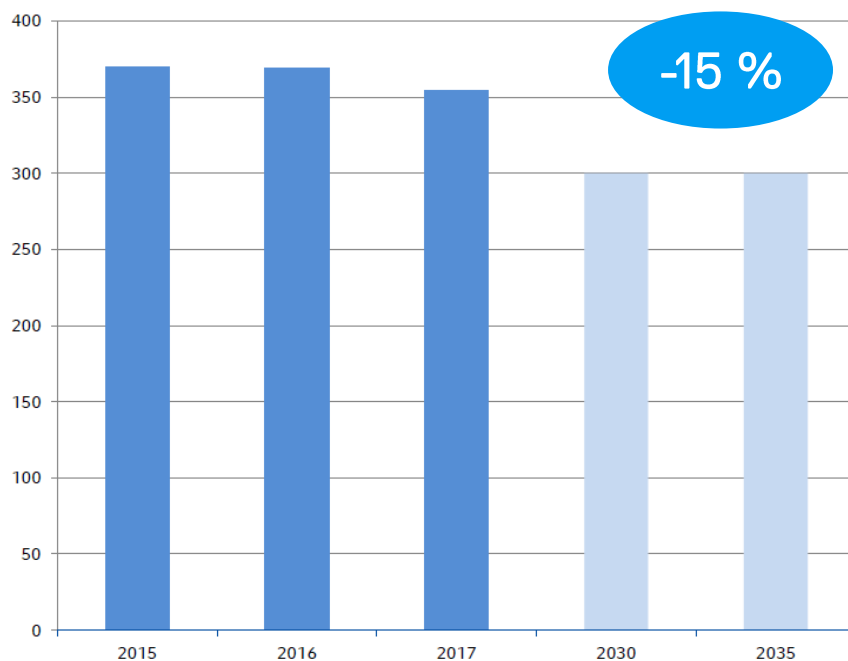
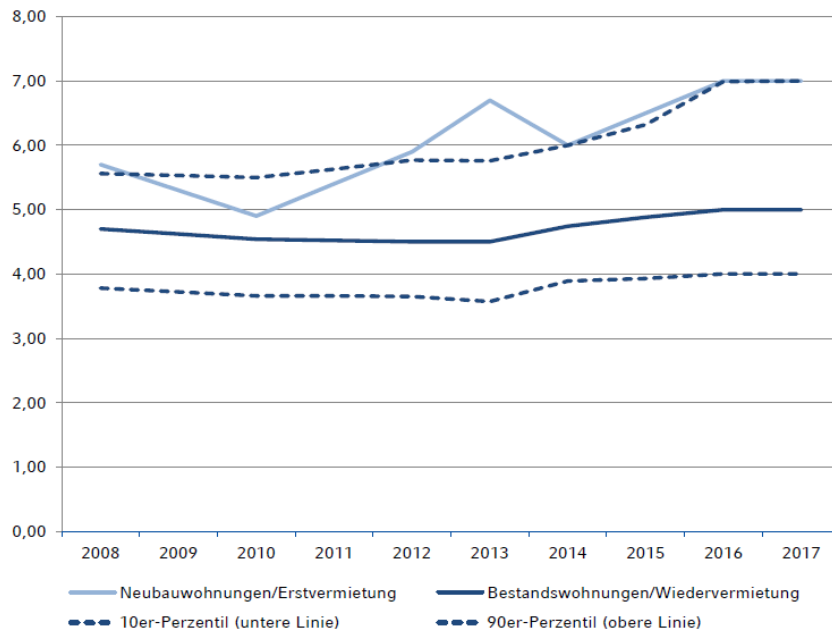


Abb. 15: Entwicklung preisgebundener Wohnraum

Quelle: NRW.BANK



Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)

Abb. 16: Mietpreisentwicklung in Brilon

Quelle: NRW.BANK

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Hochsauerlandkreis als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten. Sie betragen in Brilon für einen Singlehaushalt 4,62 €/m², für Paarhaushalte und Haushalte mit drei Personen 4,48 €/m² (nettokalt) (Hochsauerlandkreis 2018: 5).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietenstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen. Brilon ist der Mietenstufe zwei zugeordnet worden. Die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A liegt demnach bei 5,00 €/m² Wohnfläche.

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 5,00 €/m² (nettokalt). Sie liegt damit etwas höher als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger. Das genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in der Stadt Brilon verfügt noch über Wohnungsbestände zu kleinen Preisen bzw. mit Mietpreisbindung – und auch im Neubau bzw. in der Bestandentwicklung wird nach eigenen Angaben auf ein moderates Mietpreisniveau geachtet. Der frei finanzierte Wohnungsbestand privater Einzeleigentümer ist in seiner Breite zu hochpreisig für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Insbesondere wenn es um Wohnraum mit benötigten Qualitätskriterien wie z.B. Barrierefreiheit oder auch zentrale Lagen geht.
- Neu gebaute Wohnungen werden in Brilon laut Angaben befragter Marktakteure durchschnittlich für 7,00 bis 8,50 €/m² (nettokalt) am Markt angeboten. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht Barrierefreiheit. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, übersteigen die Kosten der Unterkunft und werden somit nicht übernommen.

- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt auf dem Niveau der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit auch an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden. Die Bewilligungsmiete liegt jedoch bis zu 3,50 € unterhalb des durchschnittlichen Neubauniveaus und kann das Investitionsklima trotz aktueller Förderungsbedingungen nicht befördern.

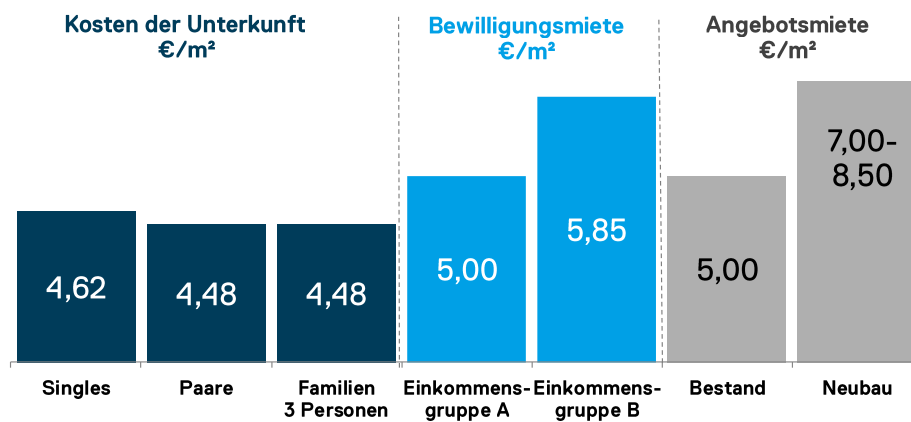


Abb. 17: Mietpreishöhen im Vergleich

Quelle: SSR 2020, NRW.Bank, HSK, Einschätzung durch Expertengespräche

Einkommensschwache Haushalte

Als einkommensschwach gelten diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbezieher*innen gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60% des Durchschnittseinkommens bemisst. In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen von rd. 1.135 €.

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten.

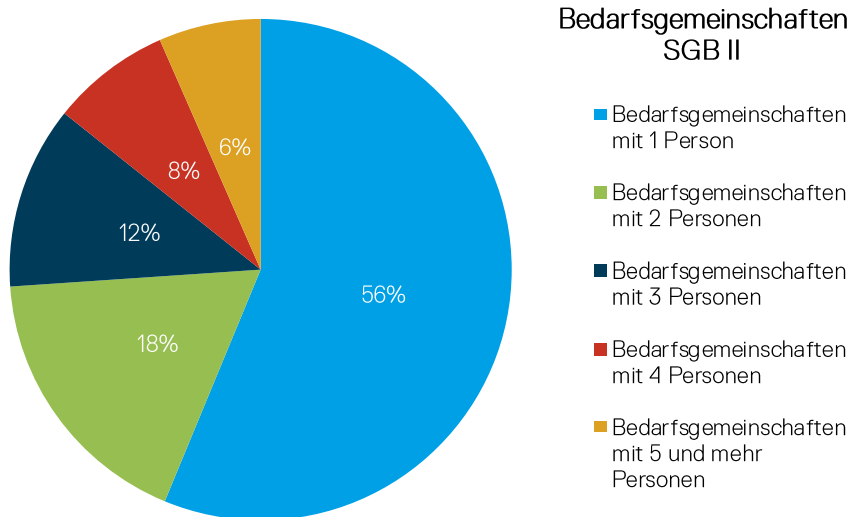


Abb. 18: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße
Quelle: SSR 2020, Bundesagentur für Arbeit – Statistik

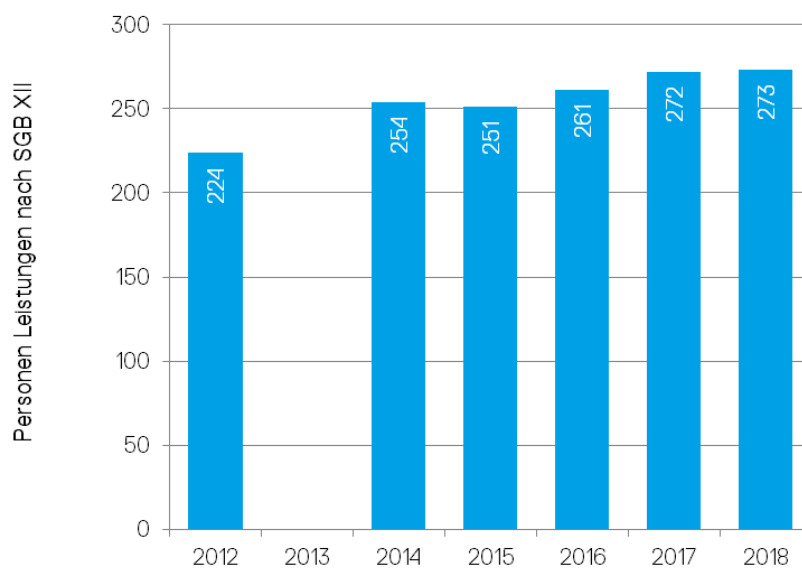


Abb. 19: Bedarfsgemeinschaften SGB XII
Quelle: SSR 2020, Stadt Brilon Anmerkung: für das Jahr 2013 lagen keine Angaben vor

Die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II hat im Zeitraum 2017 bis 2019 um rd. 13% abgenommen. Diese Entwicklung ist wahrscheinlich auf die sehr gute Entwicklung des Arbeitsmarktes in Brilon zurück zu führen. Insgesamt ist der Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften, gemessen an der Zahl der Einwohner (je 1.000), vergleichsweise gering. Sie liegt in Brilon im Jahr 2018 bei 34 Personen, in Sundern bei 45 Personen, in Meschede bei 46 Personen und im Durchschnitt des Hochsauerlandkreises bei 50 Personen. Unter den Bedarfsgemeinschaften in Brilon dominieren kleine Haushalte. Gut die Hälfte sind Singles, drei Viertel sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Sie sind vor allem auf kleinere Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche angewiesen und treffen in Brilon auf einen Wohnungsbestand, in dem diese Wohnungsgrößenklasse unterdurchschnittlich stark vertreten ist.

Auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, die in den letzten Jahren seit 2012 um rd. 20% gestiegen ist, ist zu großen Teilen auf kleine Wohnungsgrößen angewiesen. Häufig handelt es sich um Personen mit Grundsicherung im Alter, so dass auch zumindest eine Barrierearmut für eine angemessene Wohnraumversorgung vorhanden sein sollte.

2.5 WOHNLAGETYPEN

Die Wohnlagequalität ist ein wichtiger Faktor bei der Bereitstellung von Wohnungsangeboten. Je nach Zielgruppe werden unterschiedliche Ansprüche an den Wohnstandort gestellt. Lagen mit guter Wohnstandortqualität werden in der Regel durch wohnungssuchende Haushalte auch vergleichsweise gut nachgefragt. Zur Bewertung der Wohnlagequalität in Brilon werden unterschiedliche Indikatoren auf Ebene der Ortsteile untersucht und in drei vorgelagerten Typen bewertet: erstens Demografiety, zweitens Nachfragetyp und drittens Standorttyp. Damit fließen Indikatoren der demografischen Entwicklung, des Nachfrageverhaltens und der Standortqualität in die Bewertung der Wohnlagetypen ein.

Demografiety

Der Demografiety beschreibt die Einwohnerentwicklung sowie Wanderungsgewinnen und -verluste. Er wird anhand der Auswertung der Einwohnerstatistik aus dem Melderegister der Stadt Brilon abgeleitet. Für jeden Indikator wird untersucht, ob der Trend zunehmend oder abnehmend ist. Ein Indikator mit zunehmendem Trend erhält zwei Punkte, ein stabiler Trend einen Punkt. Je höher die Summe der Punkte ist, desto besser wird die Entwicklung entsprechend der ausgewählten Indikatoren in dem Ortsteil bewertet. Folgende Indikatoren wurden untersucht:

- Einwohnerentwicklung: prozentuale Entwicklung der Zahl der Einwohner im Zeitraum 2014 bis 2018;
- Natürlicher Saldo: Saldo aus Geburten- und Sterbefällen im Durchschnitt des Zeitraums 2014 bis 2018;

Wanderungssaldo Durchschnitt des Zeitraums 2014 bis 2018

- Gesamt: Wanderungssaldo insgesamt;
- Starter Binnen: innerstädtischer Wanderungssaldo von Personen von 18 bis 24 Jahre;
- Starter Außen: Wanderungssaldo über die Stadtgrenze von Personen von 18 bis 24 Jahre;
- Familien: Wanderungssaldo insgesamt von Personen unter 18 Jahre und von 24 bis 50 Jahre;
- BestAger: Wanderungssaldo insgesamt von Personen von 50 bis 64 Jahre;
- Senioren: Wanderungssaldo insgesamt von Personen über 64 Jahre.

Die Sonderentwicklungen durch Flüchtlingsbewegungen wurden herausgerechnet und somit nicht berücksichtigt.

Ortsteil	Einwohnerentwicklung	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo						Punkte
			gesamt	Starter Binnen	Starter Außen	Familien	BestAger	Senioren	
Alme	↘	↘	↘	⇒	↘	↗	⇒	↘	4
Altenbüren	⇒	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↘	11
Bontkirchen	↘	↘	↘	⇒	↘	⇒	⇒	↘	3
Brilon	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↗	↗	12
Brilon-Wald	↘	↘	↘	↘	↘	↘	⇒	⇒	2
Esshoff	↘	k.A.	↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gudenhagen-Petersborn	↘	↘	↗	↘	↘	↗	↗	↗	8
Hoppecke	↘	⇒	↘	⇒	↘	↗	↘	↘	4
Madfeld	⇒	↘	↗	↘	↘	↗	⇒	↘	6
Messinghausen	↘	↘	↘	⇒	↘	↘	⇒	↘	2
Nehden	↘	⇒	↘	⇒	⇒	⇒	↘	⇒	5
Radlinghausen	↗	k.A.	⇒	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rixen	↘	k.A.	↘	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rösenbeck	↘	⇒	↘	↘	↘	⇒	↗	↘	4
Scharfenberg	↗	⇒	↘	⇒	↘	⇒	↘	↘	5
Thülen	↘	⇒	↘	↘	↘	⇒	↘	⇒	3
Wülffe	↘	↗	↘	↘	⇒	⇒	⇒	⇒	6

Abb. 20: Demografietyt

Quelle: SSR 2020

Anmerkung: Für die Ortsteile Esshoff, Radlinghausen und Rixen konnten aufgrund der geringen Fallzahlen keine Auswertungen durchgeführt werden

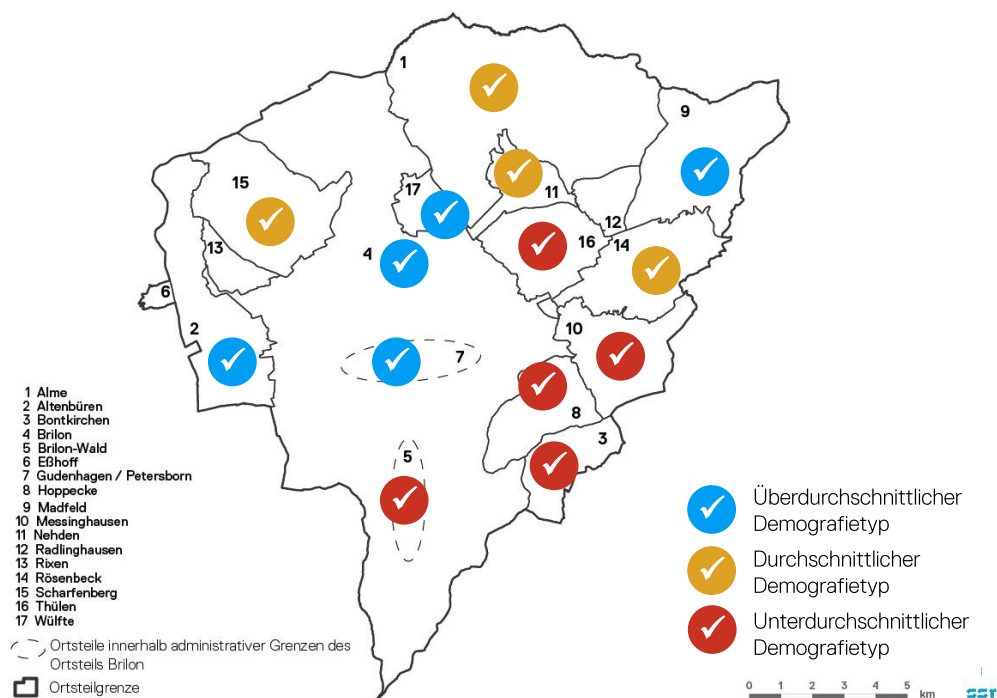


Abb. 21: Übersicht Demografietyt

Quelle: SSR 2020

Nachfragetyp

Der Nachfragetyp wird anhand der qualitativen Einschätzung der Nachfrage bzw. der bevorzugten Wohnstandorte wohnungssuchender Haushalte gebildet. Die Einschätzung basiert auf den Ergebnissen der Demografie- und Wohnungsmarktanalyse sowie den Ergebnissen der Expertengespräche. Folgende Kategorien wurden gebildet.

- Typ 1: sehr hohe Nachfrage
- Typ 2: höhere Nachfrage
- Typ 3: mittlere Nachfrage
- Typ 4: geringere Nachfrage

Entsprechend ihrer Einordnung erhalten die Typen eine Punktzahl von eins bis vier (je höher die Nachfrage desto höher die Punktzahl).

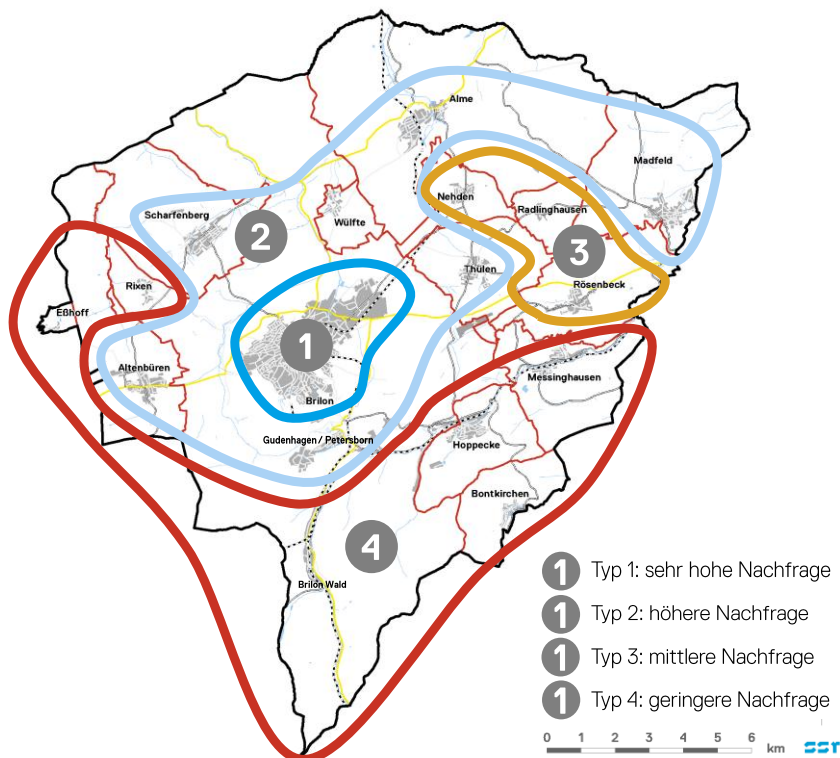


Abb. 22: Übersicht Nachfragetyp
 Quelle: SSR 2020

Standorttyp

Der Standorttyp wird anhand einer qualitativen Einschätzung aus Expertengesprächen und einer Ortsteilbefahrung zu Lagemerkmalen abgeleitet. Für jeden Indikator wird untersucht, ob der Trend zunehmend oder abnehmend ist und ob er im Vergleich zum städtischen Durchschnitt überdurchschnittlich stark vertreten ist. Jeder Indikator, für den dies zutrifft, erhält jeweils einen Punkt. Je höher die Summe der Punktzahl, desto höher wird die Wohnlagequalität (Standorttyp) bewertet. Folgende Indikatoren wurden untersucht:

- Arbeitsmarkt: überdurchschnittliches Angebot an Arbeitsplätzen aufgrund von offensichtlichen Gewerbebetrieben vor Ort;
- Nähe zu Arbeitsmarktzentren: Der Ortsteil ist max. 6 km von der Kernstadt entfernt oder es besteht eine gute Anbindung an den Arbeitsmarktstandort Paderborn;
- Bildung: mindestens eine Grundschule ist im Ortsteil vorhanden;
- Betreuung: mindestens eine KITA ist im Ortsteil vorhanden;
- Nahversorgung: es gibt ein überdurchschnittliches Angebot an Nahversorgungseinrichtungen, z. B. einen Lebensmittelladen wie in Madfeld;
- Sonstige Infrastrukturen: Es besteht ein überdurchschnittliches Angebot an sonstigen Infrastrukturen wie Friseur, Finanzierungsinstitut, Blumengeschäfte, Bäcker, Metzger, Gastronomie, Post, Tankstelle etc.

Ortsteil	Arbeitsmarkt	Nähe zur Arbeitsmarktzentrum	Bildung	Betreuung	Nahversorgung	Sonstige Infrastrukturen	Punkte
Alme		✓	✓	✓	✓	✓	5
Altenbüren	✓	✓		✓			3
Bontkirchen				✓			1
Brilon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
Brilon-Wald	✓	✓		✓			3
Esshoff							0
Gudenhagen-Petersborn		✓		✓			2
Hoppecke	✓		✓	✓			3
Madfeld	✓			✓	✓	✓	4
Messinghausen				✓			1
Nehden							0
Radlinghausen							0
Rixen							0
Rösenbeck				✓			1
Scharfenberg	✓	✓		✓			3
Thülen	✓	✓	✓	✓			4
Wülffe		✓					1

Abb. 23: Standorttyp

Quelle: SSR 2020

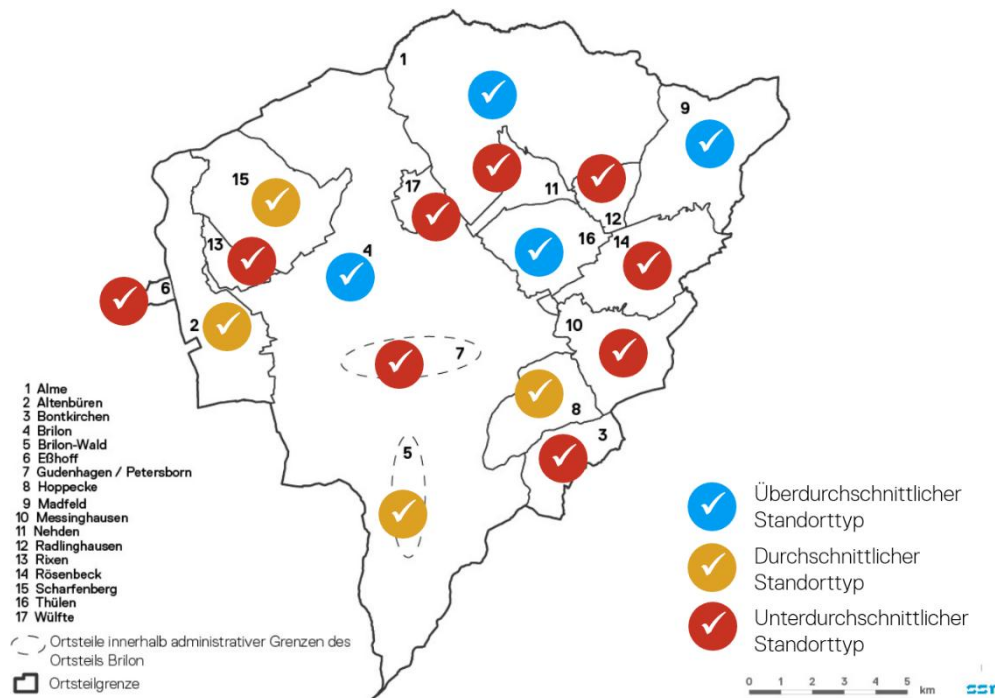


Abb. 24: Übersicht Standorttyp
Quelle: SSR 2020

Wohnlagetyp

Der Wohnlagetyp ist die Zusammenschau der vorangestellten Typen Demografie, Nachfrage und Standort. Für jede überdurchschnittliche Bewertung der beiden Typen Demografie und Standort werden drei Punkte, für eine durchschnittliche Bewertung zwei und für eine unterdurchschnittliche Bewertung ein Punkt vergeben. Für den Nachfragetyp werden entsprechend der Einordnung ein bis vier Punkte vergeben. (je höher die Nachfrage desto höher die Punktzahl). In der Summe ergibt sich die Bewertung der Wohnlage.

Die Zusammenschau zeigt, dass Brilon mehrere überdurchschnittliche Wohnlagetypen aufweist. Mit Abstand die beste Bewertung erhält dabei die Kernstadt, die mit ihrer vielfältigen Mischung aus Gewerbe / Arbeitsplatzangebot, Versorgung / Einkaufen und Bildung / Betreuung sehr gute Standortqualitäten mit der Möglichkeit eines „ruhigen“ Wohnens im Einfamilienhaus oder dem zentralen Geschosswohnungsbau verbindet.

Unterdurchschnittliche Wohnlagetypen finden sich eher in den sehr kleinen und eher abseits gelegenen Ortsteilen.

Ortsteil	Demografietyyp Punkte	Nachfragetyyp Punkte	Standorttyp Punkte	Summe
Alme	2	3	3	8
Altenbüren	3	3	2	8
Bontkirchen	1	1	1	3
Brilon	3	4	3	10
Brilon-Wald	1	1	2	4
Esshoff	0	1	1	2
Gudenhagen- Petersborn	3	3	1	7
Hoppecke	1	1	2	4
Madfeld	3	3	3	9
Messinghausen	1	1	1	3
Nehden	2	2	1	5
Radlinghausen	0	2	1	3
Rixen	0	1	1	2
Rösenbeck	2	2	1	5
Scharfenberg	2	3	2	7
Thülen	1	3	3	7
Wülfe	3	3	1	7

Abb. 25: Wohnlagetyp

Quelle: SSR 2020

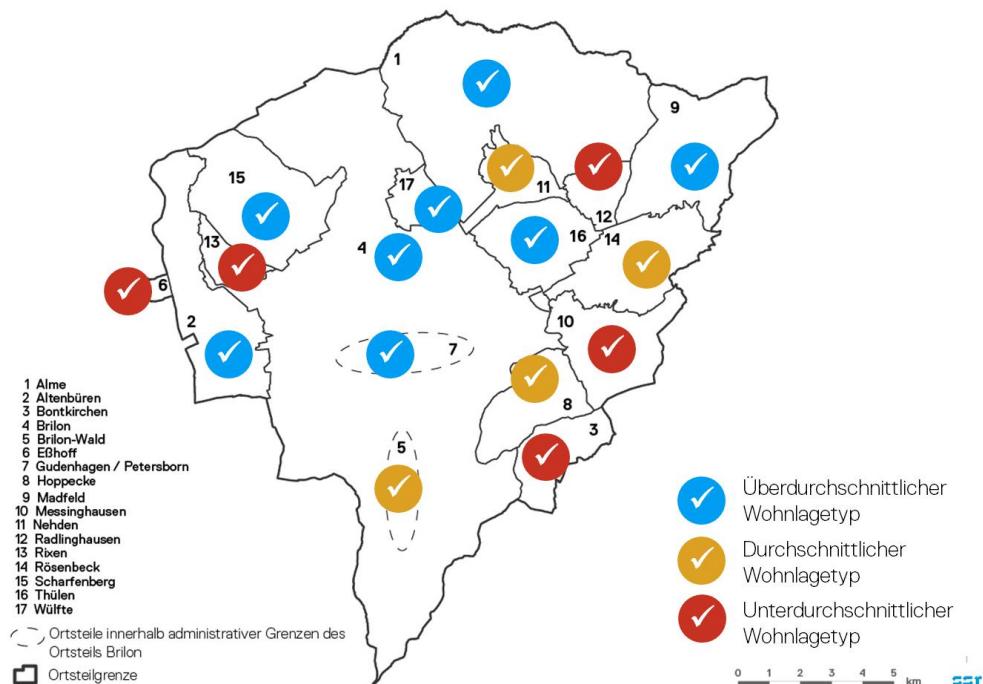


Abb. 26: Übersicht Wohnlagetyp

Quelle: SSR 2020

2.6 MARKTBEWERTUNG

Anhand der Analysen und Expertengespräche lässt sich folgende Marktbewertung für Brilon festhalten:

- Die Einwohnerentwicklung ist in den letzten Jahren mit -0,8% noch als stabil einzuordnen. Die natürliche Entwicklung führt zu Einwohnerverlusten, die mit Blick auf eine stabile Einwohnerzahl durch den Wanderungssaldo kompensiert werden müssten. Dem Wanderungsverhalten kommt damit eine wichtige Bedeutung zu. Als Stadt mit einem starken Arbeitsmarkt und den vorhandenen Infrastrukturen im Vergleich zum Umland verfügt Brilon über gute Voraussetzungen, um verstärkt Zielgruppen für eine Zuwanderung bzw. für einen Verbleib in der Stadt zu gewinnen.
- Der Wanderungssaldo der letzten Jahre zeigt eine schwankende Entwicklung mit insgesamt leicht negativem Trend. Wanderungsverluste betreffen ausschließlich die Altersgruppe der 18 bis 24-Jährigen, die überwiegend zu Ausbildungs- oder Studienzwecken Brilon in Richtung der größeren (Universitäts-) Städte verlassen.
- Mit einem Einwohnerverlust häufig verbunden ist ein größer werdendes Wohnungsangebot, das aber für Brilon kaum zutrifft, da junge Personen in der Regel den Familienverbund verlassen und somit keine Wohnung frei ziehen.
- Für andere Altersgruppen sind in Brilon Wanderungsgewinne zu verzeichnen oder ein ausgeglichener Saldo festzustellen.
- Mit der deutlichen Zuwanderung der Gruppe der Familien gewinnt die Stadt ein wichtiges demografisches Potenzial. Neben der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung familienge-rechter Versorgungsstrukturen kommt es ebenso darauf an, geeigneten Wohnraum für junge Familien zu schaffen bzw. entsprechende Baulandangebote anzubieten, um die vorhandene Nachfrage für die Stadt zu gewinnen.
- Trotz des höheren Bodenpreisniveaus sind in der für die Wohneigentumsbildung typischen Altersgruppe der 30 bis 50-jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Laut befragter Marktexperten besteht hier ein zusätzliches Potenzial, das in den letzten Jahren am Markt nicht voll ausgeschöpft werden konnte.
- Innerhalb des Stadtgebietes gibt es schrumpfende und wachsende Ortsteile. Nicht alle Wohnlagen können die Nachfrage der potenziellen Zielgruppen bedienen.
- Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Brilon ausgeglichen. In keinem Ortsteil konnten deutliche oder gar strukturelle Wohnungsleerstände identifiziert werden. Der Leerstand ist mit weniger als 3% eher als geringere Fluktuationsreserve einzustufen.
- Innerhalb des Stadtgebietes gibt es deutliche Unterschiede hinsichtlich der Wohnlagequalität und der Nachfragepräferenzen. Die Nachfrage konzentriert sich eindeutig auf die Kernstadt. Im Neubau bzw. auf dem Grundstücksmarkt werden auch Ortsteile in der Nähe der Kernstadt bzw. mit vergleichsweise gutem Infrastrukturangebot akzeptiert. Am Bestandsmarkt verteilt sich ein Teil der Nachfrager noch über das gesamte Stadtgebiet, wenngleich auch hier Nachfragekonzentrationen in den genannten zentralen Lagen bestehen.

- Das Wohnungsangebot kann die Nachfrage in den gewünschten Lagen nicht ausreichend decken – insbesondere in der Kernstadt besteht ein Nachfrageüberhang. Dies betrifft nicht nur die Wohneigentumsbildung, sondern auch preisgünstige Wohnungsangebote im Mietwohnungssegment, insbesondere für Senioren, Auszubildende aber auch Familien.
- Die hauptsächliche Hürde der Wohnungsmarktentwicklung ist das geringe Angebot an Bauland bzw. die Verfügbarkeit von vorhandenen Baulücken in den nachgefragten / akzeptierten Lagen.
- Das geringe Wohnbaulandangebot spiegelt sich in der Neubaudynamik wider, die in Brilon in jüngster Vergangenheit unterdurchschnittlich im Vergleich zur Region war.
- Durch das knappe Angebot hat sich der Neubau in den nachgefragten Lagen auf ein hochwertiges und teures Segment orientiert. Es fehlt an mittelpreisigen und preisgünstigen Angeboten, auch im Geschosswohnungsbau.
- Insbesondere in der Kernstadt müssen bauwillige Haushalte große Anstrengungen unternehmen, um an ein Baugrundstück zu gelangen. Verkäufer erzielen Preise weit über Bodenrichtwert.
- Die tatsächlich kaum vorhandene Verfügbarkeit von theoretischen Baulandpotenzialen erhöht die Engpasssituation des Wohnungsmarktes in der Kernstadt. Dieser Engpass drückt sich aus in steigenden Preisen und einer für institutionelle aber auch für private Haushalte problematische Verfügbarkeit von Baugrundstücken.
- Der starke Arbeitsmarkt bietet Potenziale für die Nachfrageentwicklung.
- Brilon hat eine hohe Bedeutung als Ausbildungs- und Arbeitsplatzort („Vollbeschäftigung“, Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um rd. 40 % seit 2008).
- Trotz des insgesamt negativen Wanderungssaldos junger Starterhaushalte (Ausbildungswanderungen in die großen Universitätsstädte), können aus den umliegenden Kommunen Wanderungsgewinne bei der Gruppe der 18 bis 25-Jährigen verbucht werden.
- Die Zahl der Einpendler ist deutlich auf rd. 7.500 Personen gestiegen. Rund ein Drittel ist unter 35 Jahre alt und bietet damit hohes Potenzial, für den Wohnungsmarkt Brilon gewonnen werden zu können. Experten bestätigen dieses Nachfragepotenzial.
- In Brilon besteht ein hohes Potenzial zur positiven Entwicklung der Bevölkerung, wenn es gelingt, die vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. Baugrundstücken insbesondere in der Kernstadt bzw. akzeptierten Lagen zu bedienen.
- Voraussetzung hierfür ist eine Flächenaktivierung.
- Experten verweisen kurz- bis mittelfristig auf einen potenziellen Absatz von rd. 40 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser pro Jahr. Auch im Geschosswohnungsbau wird zumindest mittelfristig noch ein zusätzlicher Bedarf gesehen.

Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnlagen und Ortsteile gleichermaßen nachgefragt werden. Unterteilt man die große Gruppe der potenziellen Nachfrage nach unterschiedlichen Zielgruppen, zeigt sich Folgendes:

- Die Kernstadt mit ihrem umfangreichen Infrastrukturangebot und differenzierten Wohnstandortqualitäten wird durch alle Zielgruppen gleichermaßen stark nachgefragt – sie ist die bevorzugte Lage in Brilon.
- Für Senioren in der Haushaltsverkleinerung und ebenso für ältere Senioren mit Betreuungs- und Unterstützungsbedarf (ausgenommen Pflegeheime) kommt bei einem Umzug in der Regel nur die Kernstadt als Wohnstandort in Frage.
- Junge Erwachsene in der Ausbildungsphase akzeptieren neben der Kernstadt auch Ortsteile mit überdurchschnittlicher Wohnlagequalität. Allerdings ist die Nähe zu den zentralen Arbeitsorten von Bedeutung. Gleiches gilt für Alleinstehende und Paare in der Berufsphase.
- Junge Paare in der Familiengründungphase sowie Familien – beide mit mittleren bis oberen Einkommen – akzeptieren auch die Ortsteile mit überdurchschnittlicher Wohnlage, insbesondere wenn die Nähe zu Bildungsangeboten für die Kinder gegeben sind.
- Für Familien mit geringeren Einkommen (sowohl Schwellenhaushalte in der Wohneigentumsbildung als auch im Mietsegment) ist auch die durchschnittliche Wohnlage noch akzeptabel – die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist aber ebenso wichtig.
- Prinzipiell ist für Haushalte mit geringen Einkommen die Nähe zu Nahversorgungsangeboten wichtig oder zumindest eine gute ÖPNV-Anbindung.

Zielgruppe	Kernstadt	Wohnlagetyp Ortsteile		
		Überdurchschnittlich	Durchschnittlich	Unterdurchschnittlich
Junge Erwachsene (Berufsstarter / Auszubildende / Werksstudenten, noch geringe Einkommen)	✓	X Nähe Arbeitsort		
Alleinstehende und Paare, Berufsphase	✓	X Nähe Arbeitsort		
Junge Paare Familiengründungsphase, Familien, mittlere / hohe Einkommen	✓	X Nähe Schule		
Familien geringere Einkommen (Eigentumsbildung und Miete)	✓	X Nähe Schule	X Nähe Schule	
Junge Senioren in der Haushaltsverkleinerung	✓			
Ältere Senioren mit Betreuungs- und Unterstützungsbedarf	✓			
Haushalte geringe Einkommen	✓	X Nähe Nahversorgung / ÖPNV	X Nähe Nahversorgung / ÖPNV	

✓ = bevorzugte Lage / X = akzeptierte Lage

Abb. 27: Akzeptierte Wohnlagen nach Zielgruppen
Quelle: SSR 2020

3 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Brilon basiert auf einem komplexen Modellansatz, der sich von einfachen Trendfortschreibungen deutlich unterscheidet. Dabei erfüllt die gewählte Methodik sämtliche von der Stadt Brilon formulierten Anforderungen.

Die Bevölkerungsprognose

- erfolgt kleinräumig auf Ebene der 5 Modellzonen und bildet damit die individuellen demografischen Charakteristika dieser Gebiete ab,
- erfolgt altersscharf für jedes Prognosejahr bis zum Jahr 2035,
- basiert auf der Auswertung eines fünfjährigen Stützzeitraums und nutzt ausschließlich Kenndaten aus dem Einwohnermeldewesen,
- basiert auf belastbaren, nach Modellzone und Altersgruppe differenziert ermittelten Annahmen zu Mortalität, Fertilität, Migration, Außenzuzug, Wegzug und Umzug,
- bereinigt die Sondereffekte der internationalen Migration in den Jahren 2015 und 2016,
- umfasst eine Variante, die ein anhand der Marktanalyse definiertes Nachfragepotenzial berücksichtigt.

3.1 DAS BEVÖLKERUNGSPROGNOSEMODELL BMKOM

Zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose nutzen wir die von der TU Dortmund entwickelte Software BMkom. Sie basiert auf der sog. Komponentenmethode (Cohort-survival-Methode), bei der alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten verwendet werden. BMkom ermöglicht die Berechnung demografischer Prozesse auf Ebene von Modellzonen. Die Kennziffern werden für jede Modellzone aufbereitet, die Prognoseergebnisse lassen sich dann auf Ebene der Modellzonen ausgeben. Das Ergebnis der gesamtstädtischen Prognose ist die Summe der alters- und geschlechtsspezifischen Vorausberechnung in den einzelnen Modellzonen.

Die Kennziffern für das Prognosemodell wurden auf Basis von 5 Modellzonen aus dem kommunalen Einwohnermeldewesen berechnet. Die Modellzonen wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung festgelegt und setzten sich folgendermaßen aus den einzelnen Ortsteilen zusammen:

- Modellzone 1: Brilon Kernstadt
- Modellzone 2: Alme, Nehden, Thülen, Wülfte
- Modellzone 3: Madfeld, Radlinghausen, Rösenbeck
- Modellzone 4: Brilon-Wald, Bontkirchen, Hoppecke, Messinghausen,
- Modellzone 5: Altenbüren, Esshoff, Gudenhagen-Petersborn, Rixen, Scharfenberg.

Der Stützzeitraum für die Berechnung der Eingangsdaten umfasst die Jahre 2014 bis 2018. Die Modelleingangsdaten wurden um den Sondereffekt internationaler Migration, vor allem in den Jahren 2015 und 2016, bereinigt. Hierzu wurden Wanderungsbewegungen zu Wohnadressen herausgerechnet, an denen bekanntermaßen geflüchtete Menschen wohnen. Dies betrifft in erster Linie die Übergangseinrichtungen für Asylbewerber und Flüchtlinge im Stadtgebiet.

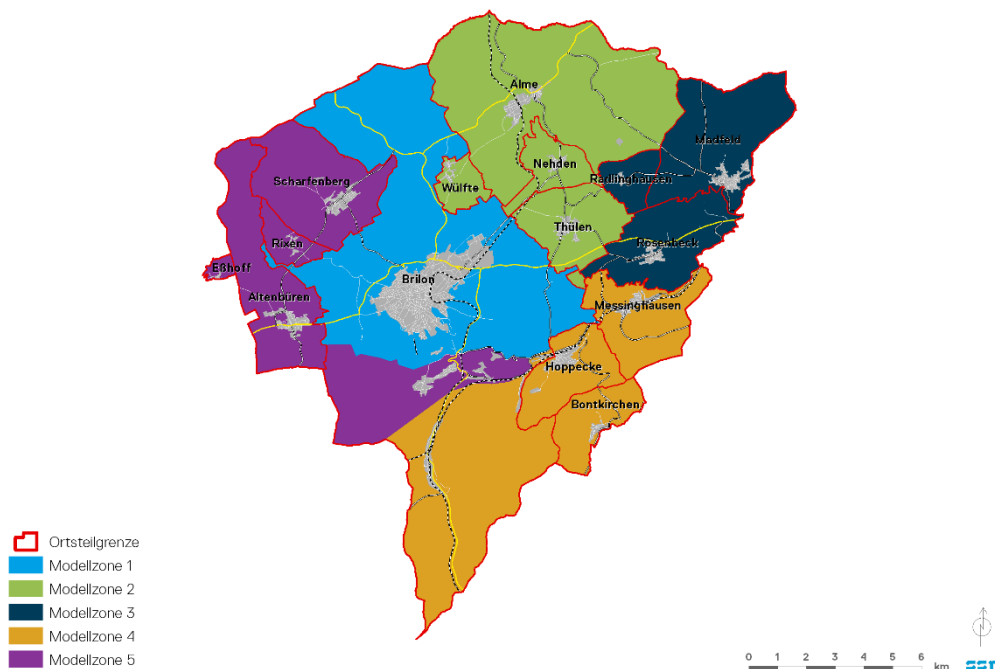


Abb. 28: Modellzonen
Quelle: SSR 2020

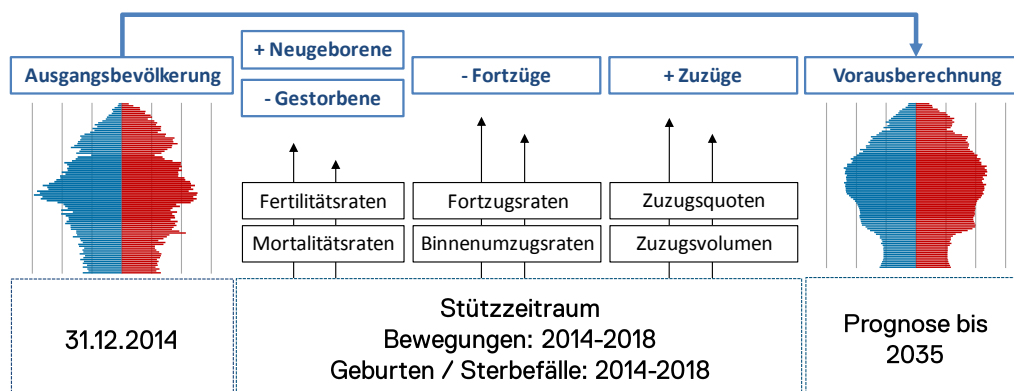


Abb. 29: Methodenübersicht Bevölkerungsprognose
Quelle: SSR 2020

Trendvariante

Die Trendvariante bildet eine Prognosevariante, die die wahrscheinliche Bevölkerungsentwicklung darstellt, wenn die Entwicklungen der letzten 5 Jahre auch in Zukunft weitergeführt werden. Entsprechend wird auch davon ausgegangen, dass der durch den Generationenwechsel, Nachverdichtungen im Bestand sowie die Ausweisung von neuen Baugebieten ausgelöste Wanderungstrend ebenso weiter stattfinden wird.

Innerhalb des Stützzeitraumes 2014 bis 2018 wurden in Brilon jedoch keine neuen Baugebiete ausgewiesen – die letzte Ausweisung fand im Jahr 2010 statt. Bei der Interpretation der Ergebnisse der Trendvariante ist daher zu berücksichtigen, dass die Prognose entsprechend des zugrunde gelegten Stützzeitraumes davon ausgeht, dass auch in Zukunft keine weiteren Baugebietsausweisungen stattfinden.

Potenzialvariante

Die Qualität der Potenzialvariante hängt maßgeblich von den Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Annahmen basieren in Brilon auf einer umfassenden Marktanalyse (vgl. Kapitel 2). Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die derzeitige Marktsituation ein zusätzliches Nachfragepotenzial aufweist. In Abstimmung mit lokalen Marktexperten sowie der Stadtverwaltung wurde daher aufbauend auf die Analyse ein potenzielles zusätzliches Wohnungsangebot definiert, das der am Markt erkannten und vorhandenen Nachfrage entspricht. Die Prognose der Potenzialvariante geht davon aus, dass Nachholbedarfe am Markt in Zukunft durch zusätzlichen Wohnraum abgebaut werden können und demnach sowohl Fortzüge aus der Stadt verringert als auch weitere Zuzüge generiert werden können.

Aufbauend auf die Trendvariante werden die demografischen Effekte durch ein zusätzliches Wohnungsangebot auf die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Je länger der Prognosezeitraum angelegt wird, desto schwieriger wird die Einordnung der potenziellen Nachfrage. Die Annahmen werden daher für unterschiedliche Zeiträume bis maximal zum Jahr 2030 getroffen. Für die Jahre 2030 bis 2035 werden dann die Wanderungswahrscheinlichkeiten der Trendprognose zugrunde gelegt.

Die Potenzialvariante umfasst zusätzlich zur Trendvariante folgende Annahmen:

- Für die Jahre 2020 bis 2023 wird ein zusätzliches Volumen von jährlich 40 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser angesetzt;
- danach wird dieses Volumen bis zum Jahr 2030 auf 20 Baugrundstücke jährlich reduziert;
- bis zum Jahr 2025 wird ein zusätzliches jährliches Volumen von 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angenommen;
- insgesamt wird somit ein zusätzliches Potenzial von 300 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angesetzt;

- Um die Effekte des zusätzlichen Wohnungsangebotes auf die demografische Entwicklung in den Modellzonen berechnen zu können, werden in Abstimmung mit der Stadt Brilon 75% dieses Potenzials für die Kernstadt Brilon (Modellzone 1) angenommen. Die übrigen 25% werden nach Zielgruppeneignung auf die Ortsteile mit überdurchschnittlicher und durchschnittlicher Wohnlage (vgl. Kapitel 2.5) verteilt. Diese Verteilung entspricht den in der Marktanalyse festgestellten Nachfrageschwerpunkten.

Variante natürliche Entwicklung

Diese Variante stellt eine reine Modellrechnung dar. Diese geht fiktiv davon aus, dass in den kommenden Jahren in Brilon keine Zu- und Abwanderungen stattfinden werden. Die Variante zeigt damit auf, wie sich die Einwohnerzahl allein aufgrund von Sterbefällen und Geburten entwickeln würde.

3.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Mit dem Bevölkerungsprognosemodell BMkom werden die Prognosevarianten berechnet. Zum Vergleich wird die von IT.NRW berechnete Gemeindemodellrechnung für die Stadt Brilon ebenfalls dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Ergebnisse:

Die **natürliche Variante** prognostiziert einen Einwohnerverlust von rd. 11% bis zum Jahr 2035. Demnach würde ein Einwohnerstand von rd. 23.140 Personen erreicht. Die Variante verdeutlicht, wie wichtig die Einflussnahme auf die Wanderungsbewegungen für die Stadt Brilon ist, damit die Einwohnerzahl in Zukunft stabil gehalten werden kann.

Die **IT.NRW-Prognose 2018** prognostiziert einen Einwohnerrückgang von 7,5% bis zum Jahr 2035. „Für die Gemeindemodellrechnung sind keine eigenen Annahmen auf der Gemeindeebene für die demografischen Komponenten festgelegt worden, d. h. es fließen ausschließlich die Annahmen der Vorausberechnung auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise in diese Modellrechnung ein“ (IT.NRW o.J.: 1). Der Vergleich vergangener Prognosen mit der tatsächlichen Entwicklung zeigt, dass die Prognosen des Statistischen Landesamtes bereits in der Vergangenheit von der tatsächlichen Entwicklung abgewichen sind – auch vor der Sonderentwicklung der Flüchtlingszuwanderung.

Weiterhin „beschränkt sich der verwendete Referenzzeitraum auf die Jahre 2012 bis 2014 sowie auf das Jahr 2017 (IT.NRW 2019: 8). Aktuelle Entwicklungen (ohne die Flüchtlingswanderungen mit zu berücksichtigen) werden in dieser Gemeindemodellrechnung daher nicht mit berücksichtigt.

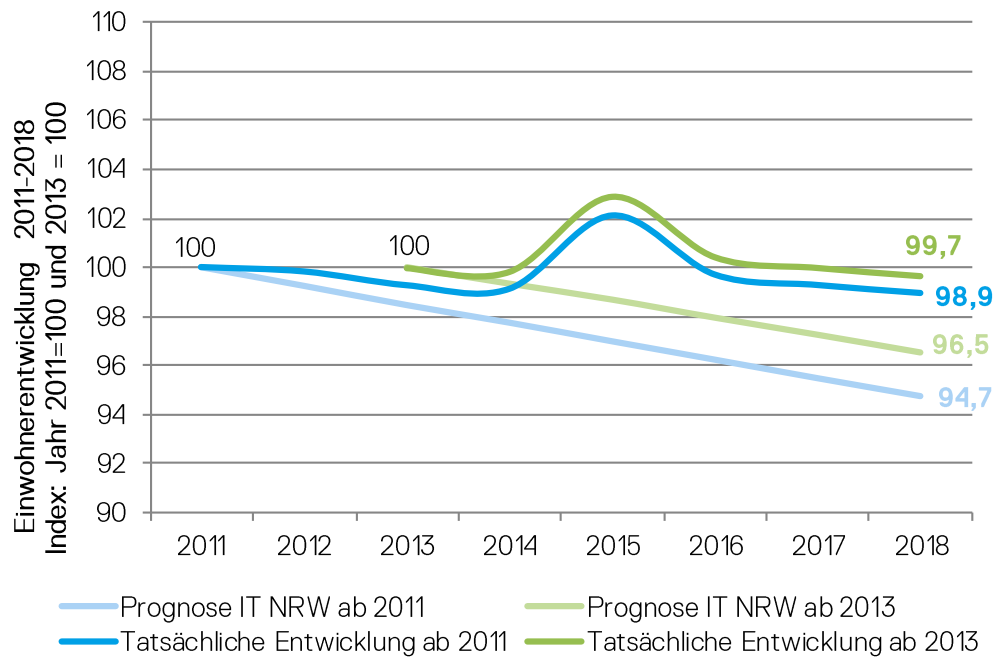


Abb. 30: Vergleich Bevölkerungsprognose IT.NRW und tatsächliche Entwicklung
Quelle: IT.NRW; eigene Darstellung

Die **Trendvariante** setzt die bisherigen Entwicklungen fort. Demnach ist bis zum Jahr 2035 mit einer noch stabilen bis leichten Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen. Die Einwohnerzahl würde voraussichtlich bei rd. 25.500 Personen und damit 1,5% unterhalb der Zahlen aus dem Basisjahr 2018 liegen. Damit zeigt sich die Entwicklung dennoch positiver als die bislang vorliegende Prognose von IT.NRW.

Die **Potenzialvariante** prognostiziert einen Einwohneranstieg um 2,5%. Sofern die getroffenen Annahmen, die der Prognose zu Grunde liegen, eintreffen, würde im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von rd. 26.550 Personen erreicht werden. Die Prognose verdeutlicht das bislang ungenutzte demografische Potenzial, das der Wohnungsmarkt in Brilon bei entsprechend nachfragegerechten Wohnungsangeboten aufweist.

Aus gutachterlicher Sicht wird einem Entwicklungskorridor zwischen der SSR-Trendvariante und der SSR-Potenzialvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen. Für weitere Auswertungen bzw. als Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose werden daher nur diese beiden Varianten weiter betrachtet.

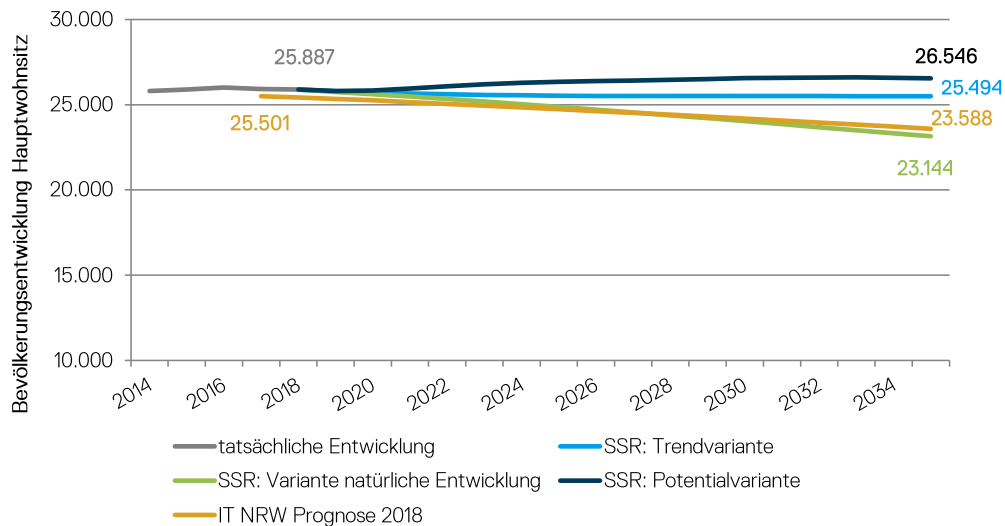


Abb. 31: Bevölkerungsprognose Brilon

Quelle: IT.NRW; SSR; eigene Darstellung. Anmerkung: Die IT.NRW-Prognose wird mit Stichtag 1.1. des jeweiligen Jahres gerechnet. Die Prognose von SSR jeweils zum 31.12. Um die Prognosen vergleichbar darzustellen, wurde das Startjahr der IT.NRW-Prognose vom 1.1.2018 auf den 31.12.2017 „verschoben“. Weiterhin weichen die Bestandsdaten der amtlichen Statistik (IT.NRW) leicht von den Daten aus dem Melderegister ab.

Innerhalb der Bevölkerung wird sich die Altersstruktur dahingehend verändern, dass

- die Gruppe der Senioren von 65-79 Jahren stark anwachsen wird. Sie nimmt um rd. ein Drittel bzw. 1.300 Personen zu. Es sind die sog. Best Ager im Alter von 50 bis 65 Jahren, die als eigene Gruppe stark abnehmen und in das Seniorenalter hineinwachsen, und somit die Bevölkerungszunahme in dieser Altersgruppe bewirken. Diese Entwicklung zeigt sich in beiden Prognosevarianten ähnlich.
- die Zahl der Kinder unter 10 Jahren, die Betreuungs- und Grundschulplätze benötigen aufgrund der Wanderungsgewinner bei den Familienhaushalten in der Trendvariante weitgehend konstant bleibt. In der Potenzialvariante ist ein Anstieg zu verzeichnen, der auf die Nachfragedeckung der Familienhaushalte zurückzuführen ist.
- die Zahl der älteren Kinder zunächst abnehmen wird, in der Potenzialvariante deutlicher als in der Trendvariante. Ab 2024 ist dann wieder ein leichter Anstieg und eine bis 2035 weitgehend konstante Entwicklung zu verzeichnen.
- die Gruppe der Hochaltrigen, die häufiger Unterstützung in der Alltagsbewältigung und altengerechte Wohnformen benötigen, um rd. 150 Personen bzw. 8% wachsen wird. Diese Entwicklung zeigt sich in beiden Prognosevarianten ähnlich.

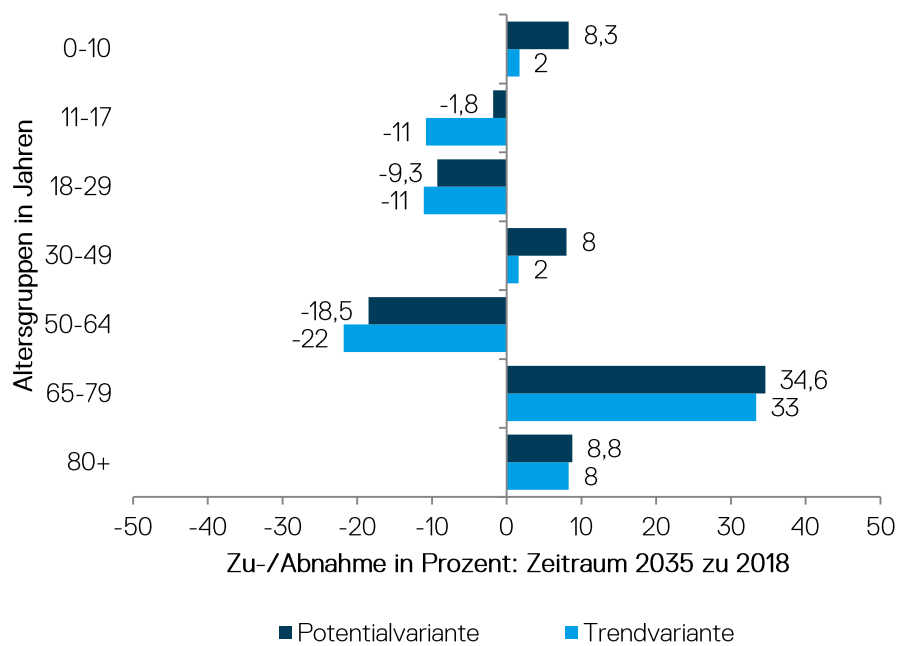


Abb. 32: Prognose Veränderung der Altersstrukturen – Altersgruppen

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

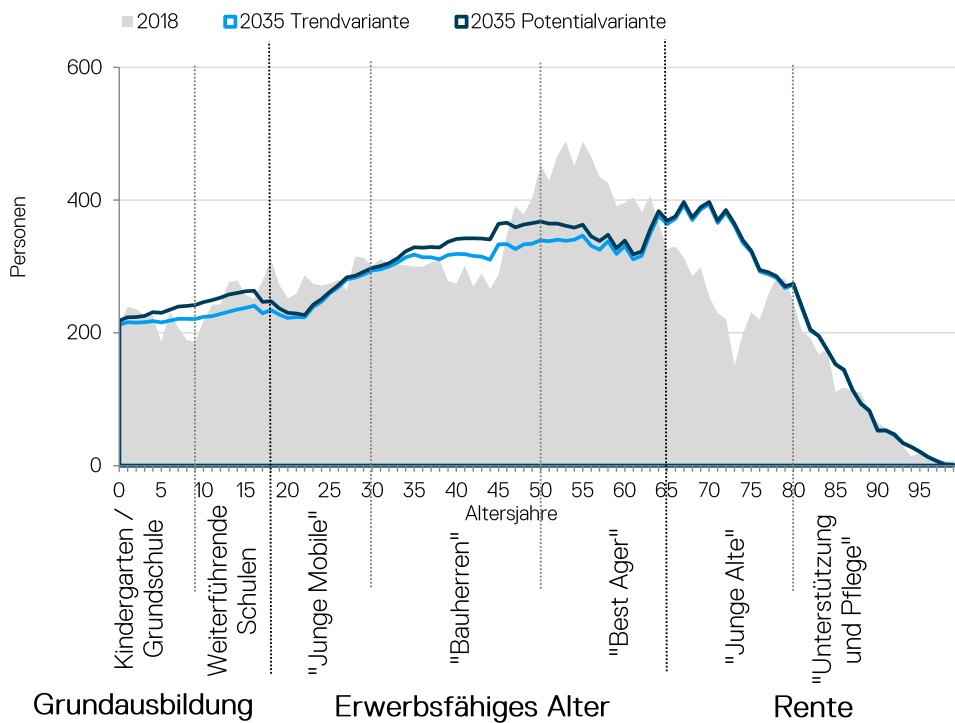


Abb. 33: Prognose Veränderung der Altersstrukturen – Einzeljahre

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

Auf kleinräumiger Ebene der Modellzonen zeigt sich eine Zunahme der Einwohnerzahl lediglich in der Kernstadt Brilon. Das Wachstum liegt hier je nach Variante zwischen 2,7-8,3%. Diese Entwicklung spiegelt auch die Erkenntnisse aus der Wohnungsmarktanalyse wider, wonach sich ein Großteil der Nachfrage auf die Kernstadt konzentriert.

Vergleichsweise positiv wird sich voraussichtlich auch Modellzone 3 entwickeln. Mit 1,2-2% bleibt die Einwohnerzahl hier voraussichtlich konstant.

Treffen die Annahmen der Potenzialvariante zu, werden sich auch die Modellzonen zwei und fünf noch relativ stabil entwickeln. Innerhalb dieser Zonen ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier Wachstum und Schrumpfung nah beieinander liegen und sich der Trend nicht gleichmäßig in allen Ortsteilen der Modellzonen zeigen wird.

Lediglich Modellzone vier wird laut beiden Varianten deutliche Einwohnerverluste verzeichnen.

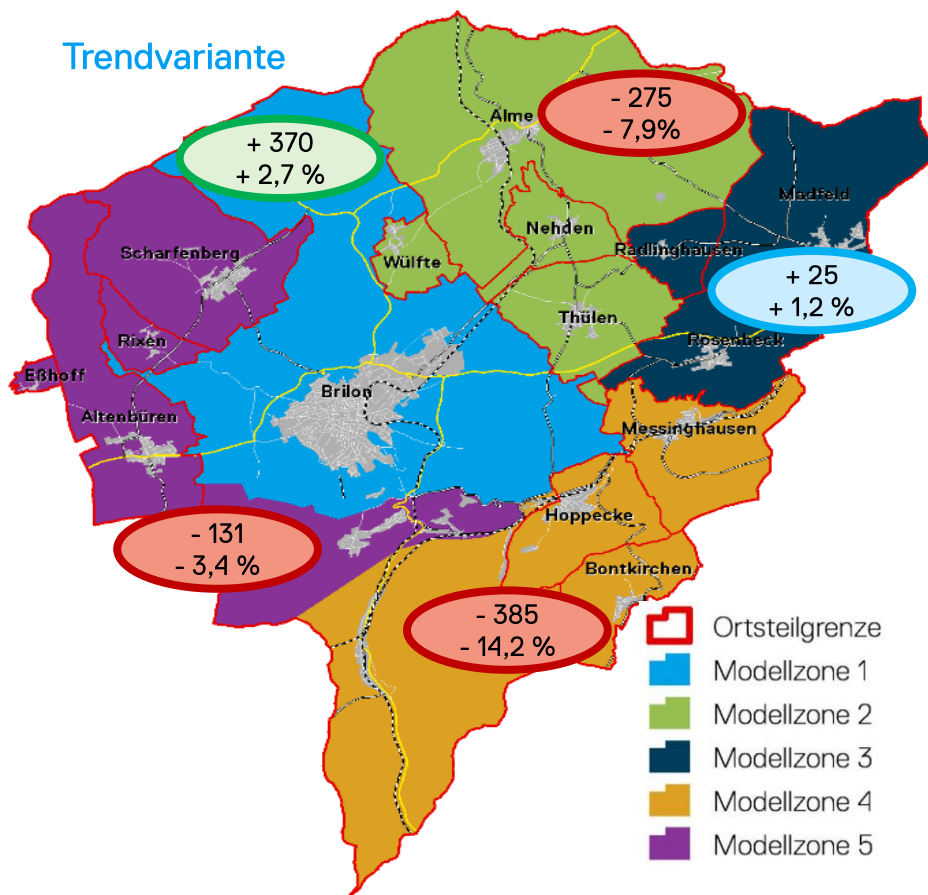


Abb. 34: Kleinräumige Bevölkerungsprognose – Trendvariante 2035 zu 2018
Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

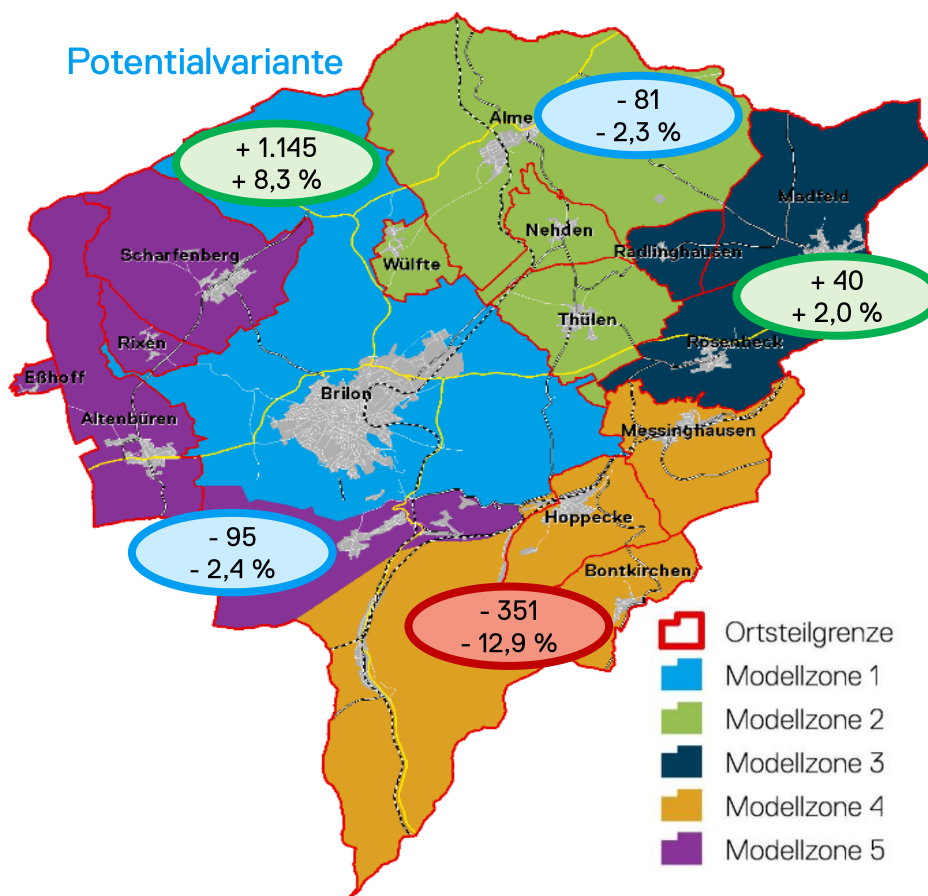


Abb. 35: Kleinräumige Bevölkerungsprognose – Potenzialvariante 2035 zu 2018
 Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

3.3 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderungen der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z. B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet.

Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Zahl der Privathaushalte wird sich zwischen 2018 und 2035 laut Trendvariante konstant entwickeln. Treffen die Annahmen der Potenzialvariante zu, ist mit einer Zunahme von bis zu 4% zu rechnen. Damit wird eine Zahl von insgesamt rd. 11.250 bis 11.650 Haushalten erreicht.
- Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Haushaltsstrukturen – hin zu mehr kleinen Haushalten. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird je nach Variante um bis zu 6% zunehmen.
- Ein Großteil der kleinen Haushalte entsteht durch den natürlichen Alterungsprozess und ist nicht direkt mit einem Wohnungswechsel bzw. Wohnungsbedarf verbunden. Wo früher z. B. eine Familie in einem Haus zusammengelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern oder ein verwitweter Ehepartner (Remanenzeffekt). Gleichzeitig steht dieses Haus nicht für einen nachrückenden Familienhaushalt zur Verfügung. Ein Zuzug von älteren Menschen aus dem Umland verstärkt den Trend der Haushaltsverkleinerung zusätzlich.
- Rein demografisch bedingt wird die Zahl der Familienhaushalte in Brilon abnehmen. Der Rückgang wird sich jedoch aufgrund des stetigen Zuzugs von Familienhaushalten abgemildert. Sofern laut Annahmen der Potenzialvariante entsprechende Wohnungsangebote geschaffen werden, kann von einer konstanten Entwicklung ausgegangen werden.
- Entsprechend der Bevölkerungsprognose wird sich auch die Zahl der Haushalte in den Modellzonen entwickeln. Eine Zunahme zwischen 5-10% wird voraussichtlich nur in der Kernstadt zu erwarten sein.

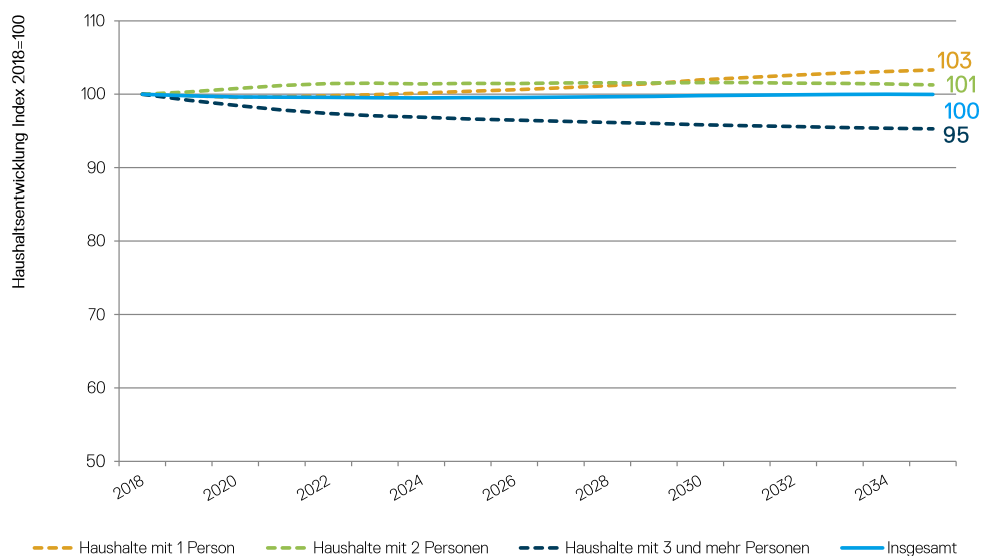


Abb. 36: Haushaltsprognose – Trendvariante

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

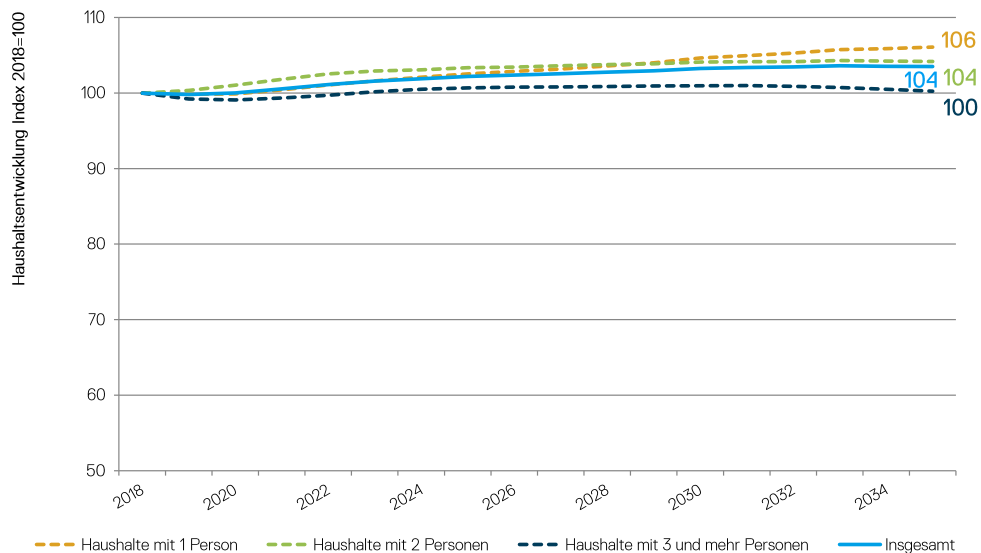


Abb. 37: Haushaltsprognose – Potenzialvariante

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

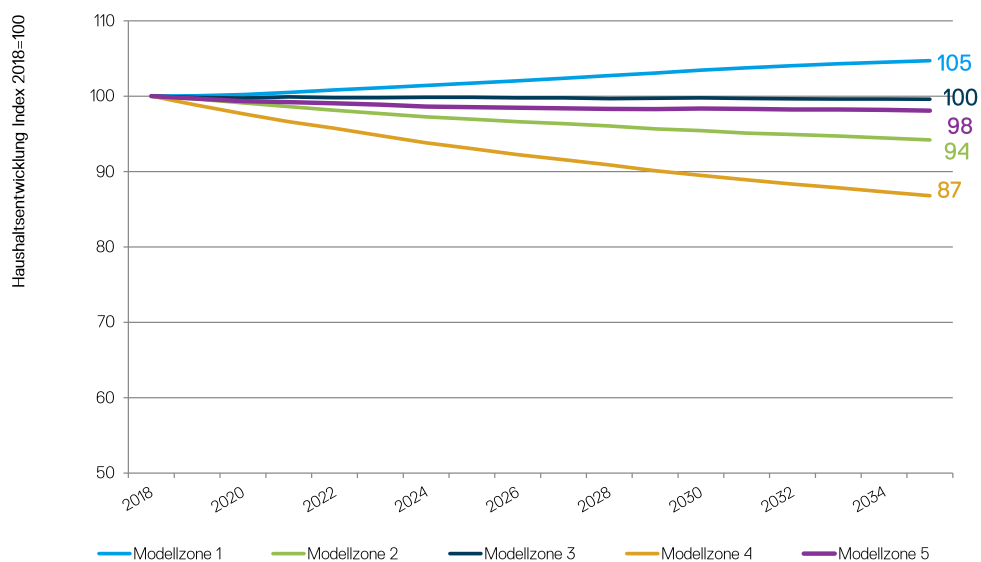


Abb. 38: Haushaltsprognose kleinräumig – Trendvariante

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

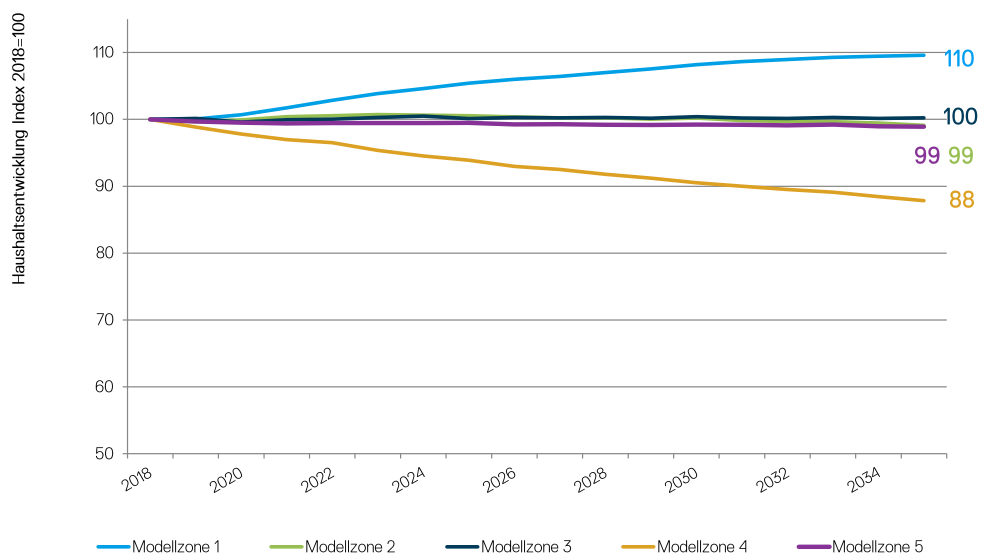


Abb. 39: Haushaltsprognose kleinräumig – Potenzialvariante

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

4 ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung und die Grundlage für die Berechnung des Flächenbedarfs für die Stadt Brilon.

4.1 METHODIK

Die Berechnung des Wohnungsbedarfs für die Stadt Brilon richtet sich nach den Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg. Gemäß der Angaben der Bezirksregierung vom 27.2.2019 zur Abschätzung von Siedlungsflächenbedarfen, setzt sich der Wohnungsbedarf aus folgenden Komponenten zusammen:

- Neubedarf: dieser ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum.
- Ersatzbedarf: Dieser umfasst jährlich 0,2% des Wohnungsbestands als Ersatz für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehende Wohnungen.
- Fluktuationsreserve: zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Um- bzw. Zuzugswillige soll eine Fluktuationsreserve in Höhe von 1-3% des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe der Komponenten.



Abb. 40: Wohnungsbedarfsprognose Methodik

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung, auf Basis von Angaben der Bezirksregierung Arnsberg

4.2 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE QUANTITATIV

In der Zusammenschau der einzelnen Komponenten ergibt sich für die Gesamtstadt folgendes Ergebnis:

- In der Trendvariante wird sich ein Wohnungsbedarf von rd. 550 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 entwickeln. Während der Neubedarf durch die Entwicklung der Haushaltszahlen konstant bleibt, speist sich der Bedarf zunehmend aus dem Ersatzbedarf.
- In der Potenzialvariante wird sich voraussichtlich ein Wohnungsbedarf von rd. 980 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 entwickeln. Auch kurzfristig entwickelt sich bereits ein Bedarf durch die Haushaltsentwicklung (Neubedarf).

	Kurzfristig* bis 2021	Mittelfristig* bis 2028	Langfristig* bis 2035
Trendvariante			
Neubedarf (N)	-50	-42	-2
Fluktuationsreserve (F)	126	126	126
Ersatzbedarf (E)	75	251	427
Wohnungsbedarf	151	335	551
Potenzialvariante			
Neubedarf (N)	68	338	430
Fluktuationsreserve (F)	126	126	126
Ersatzbedarf (E)	75	251	427
Wohnungsbedarf	269	715	983

Bezugsjahr ist das Basisjahr der Prognose (2018) – die Zeiträume dürfen nicht summiert werden

*die Zeiträume richten sich nach den Kategorien der Verfügbarkeit der Baulückenpotenziale

Abb. 41: Wohnungsbedarfsprognose Gesamtstadt

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung, auf Basis von Angaben der Bezirksregierung Arnsberg

Auf Ebene der Modellzonen zeigen sich kleinräumig deutliche Unterschiede. Der Wohnungsbedarf in der Kernstadt liegt je nach Variante bei rd. 600 bis 900 Wohneinheiten. Trotz der rückläufigen Haushaltszahlen ergeben sich aufgrund des Ersatzbedarfes auch in den anderen Modellzonen insgesamt Wohnungsbedarfe – dies verdeutlichen insbesondere auch die Ergebnisse der Potenzialvariante. Lediglich in Modellzone vier sind die Wohnungsbedarfe in beiden Varianten negativ.

	Kurzfristig* bis 2021	Mittelfristig* bis 2028	Langfristig* bis 2035
Trendvariante			
Zone 1	141	380	605
Zone 2	5	-12	-17
Zone 3	15	27	41
Zone 4	-23	-79	-113
Zone 5	16	27	50
Potenzialvariante			
Zone 1	221	658	922
Zone 2	34	55	61
Zone 3	16	33	47
Zone 4	-18	-67	-99
Zone 5	20	43	65

Bezugsjahr ist das Basisjahr der Prognose (2018) – die Zeiträume dürfen nicht summiert werden

*die Zeiträume richten sich nach den Kategorien der Verfügbarkeit der Baulückenpotenziale

Abweichungen zur gesamtstädtischen Wohnungsbedarfsprognose sind auf Rundungen durch die kleinräumigen Berechnungen zurückzuführen.

Abb. 42: Wohnungsbedarfsprognose Modellzonen

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung, auf Basis von Angaben der Bezirksregierung Arnberg

4.3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE QUALITATIV

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

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit jährlich rd. 305 bis 608 Wohnungen bis zum Jahr 2035 ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die bisherige Bautätigkeit im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2016-2018) in von 18 Wohneinheiten kann der Trendvariante folgend langfristig konstant bleiben. Ist eine Entwicklung der Potenzialvariante nach zu erwarten, müsste das Fertigstellungsniveau von Einfamilienhäusern gesteigert werden. In beiden Varianten betrifft dies insbesondere den kurzfristigen Entwicklungshorizont, in dem auch der in den letzten Jahren entstandene Nachholbedarf in der Kernstadt abgebaut werden sollte.
- Auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser entfällt ein Bedarf von rd. 235 bis 375 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Durchschnittlich wären dies 14 bis 22 Wohneinheiten pro Jahr. Die bisherige Bautätigkeit im Durchschnitt der Jahre 2016-2018 in Höhe von 31 WE pro Jahr kann sukzessive auf ein niedriges Niveau gesenkt werden – so wie es sich bereits in den Jahren 2011 bis 2014 gezeigt hat. Wenn in ca. zehn Jahren die heute große Gruppe der Best Ager entschieden hat, im Alter verstärkt das Einfamilienhaus gegen eine altersgerechte Wohnung zu tauschen, kann sich der Bedarf in diesem Teilsegment nochmals erhöhen.

	Kurzfristig* bis 2021	Mittelfristig* bis 2028	Langfristig* bis 2035
Trendvariante			
Wohnungsbedarf in EFH	91	193	315
Wohnungsbedarf in MFH	60	142	236
Wohnungsbedarf insgesamt	151	335	551
Potenzialvariante			
Wohnungsbedarf in EFH	172	452	608
Wohnungsbedarf in MFH	97	263	375
Wohnungsbedarf insgesamt	269	715	983

Abb. 43: Wohnungsbedarfsprognose nach Teilsegmenten

Quelle: SSR 2020;

*die Zeiträume richten sich nach den Kategorien der Verfügbarkeit der Baulückenpotenziale; Bezugsjahr ist jeweils das erste Jahr (2019) der Prognose; EFH = Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser, MFH = Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

5 ANGEBOTSPOTENZIALE

Die ermittelte Nachfrage nach Wohnraum ist nicht direkt mit einem zusätzlichen Flächenbedarf gleichzusetzen. Ein Teil des Bedarfs könnte ggf. im freien Wohnungsbestand oder in neu zu errichtenden Wohngebäuden auf vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen oder vorhandenen Reserveflächen gedeckt werden. Daher werden in diesem Kapitel die unterschiedlichen Indikatoren der Angebotsseite näher beleuchtet.



Abb. 44: Indikatoren Angebotspotenziale
Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

5.1 LEERSTAND

„Ein gewisser Leerstand wird für die Sicherstellung effizienter Märkte als notwendig angesehen, zum Beispiel um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder einfach nur um ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten“ (BBSR 2017: 6). Dieser Leerstand wird als Fluktuationsreserve bezeichnet.

In Brilon gibt es insgesamt 7.219 Wohngebäude. Am Wohnungsbestand gemessen errechnet sich mit Hilfe des Leerstandskatasters der Stadt Brilon, das 200 Wohnadressen mit vollständigem Leerstand führt, für Ende 2017 eine wohngebäudebezogene Leerstandsquote von 2,77%. Im Zeitraum 2014 bis 2017 hat sich diese Quote leicht reduziert (ehemals 3,0%).

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 betrug der Wohnungsleerstand in Brilon 5,2% (642 WE). Im Vergleich zur Region weist Brilon damit keinen ungewöhnlich hohen Leerstand auf (Stadt Meschede 5,0%, Stadt Warstein 4,9%, HSK 4,9%). In dieser Quote ist aber auch der fluktuationsbedingte Leerstand enthalten. Laut Angaben des BBSR liegt eine optimale Fluktuationsreserve in der Regel zwischen 2-5%. (BBSR 2017: 6)

Für Brilon lässt sich kein besonders großes Leerstandspotenzial ableiten. Auch die befragten Marktexperten verweisen auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt und können keine relevanten Leerstände im Stadtgebiet benennen. Nicht nur im Kernort Brilon, sondern auch in den Ortsteilen sind keine größeren Leerstände bekannt. Der Leerstand bietet in Brilon daher keine relevanten Potenziale, um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

5.2 GENERATIONENWECHSEL IM EINFAMILIENHAUSBESTAND

Brilons Wohnungsangebot wird überwiegend (64%) durch den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Nachfrager nach Eigenheimen suchen, je nach Präferenz, entweder Bestandsimmobilien oder aber Neubauobjekte. Dem Angebot an Bestandsimmobilien werden – durch den Generationenwechsel im Bestand älterer Eigenheime hervorgerufen – beständig „neue“ Verkaufsimmobilen zugeführt. Denn im Zuge der Alterung von Bewohnern und Gebäuden werden Generationenwechsel ausgelöst, in deren Folge zumeist ältere Bestandseigenheime neu an den Markt kommen und Wohnraumpotenziale für nachziehende jüngere Haushalte oder Familien bilden. Dieser Generationenwechsel bringt erfahrungsgemäß deutliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur hervor, weil häufig familiengerechte Wohnungen wieder von Haushalten mit Kindern bezogen werden. Dabei kann sich an diesen Adressen die Einwohnerzahl nahezu verdoppeln.

Die Untersuchung zum Generationenwechsel in Brilon betrachtet alle Adressen im Stadtgebiet, in denen nur zwei Personen wohnen, die zudem über 70 Jahre alt sind, oder die nur von einer Person bewohnt werden, die älter als 75 Jahre ist. In Brilon konnten Ende des Jahres 2017 insgesamt 643 solcher Adressen identifiziert werden. Davon wurden 308 Adressen von nur einer Person über 75 Jahre bewohnt.

Zuvor wurde im Jahr 2014 diese Erhebung in Brilon bereits einmal durchgeführt. Damals umfasste der identifizierte Bestand insgesamt 681 Immobilien. Das potenzielle Angebot an Häusern im Generationenwechsel hat sich demnach leicht reduziert.

Somit ist mit keinem überdurchschnittlichen Volumen an Bestandsimmobilien bei kurz- bis mittelfristigem Markteintritt zu rechnen. Der Generationenwechsel bietet daher voraussichtlich keine über den bisherigen Trend hinausgehenden Wohnraumpotenziale, um die zukünftige Nachfrage über die bisherigen Entwicklungstrends hinaus zu decken.

Auch bei einer kleinräumigen Betrachtung der Ergebnisse zeigen sich in keinem Ortsteil überdurchschnittliche Angebotspotenziale.

5.3 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurden durch die Stadt Brilon Baulücken im Stadtgebiet identifiziert. In einem weiteren Schritt wurden diese Baulücken im Rahmen einer Eigentümerbefragung auf die voraussichtliche Aktivierbarkeit untersucht und so das tatsächliche Baulückenpotenzial ermittelt. In einem dritten Schritt wurden diejenigen Baulücken ermittelt, die in der Kernstadt sowie in Ortsteilen mit überdurchschnittlicher und durchschnittlicher Wohnlagequalität als anrechenbares Baulückenpotenzial in die Berechnung des Flächenbedarfs mit einfließen sollen.

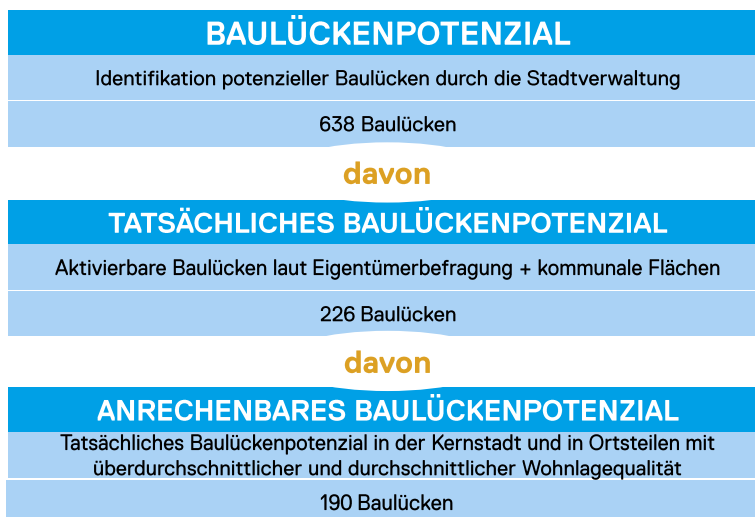


Abb. 45: Schema Baulückenpotenziale

Quelle: SSR 2020; eigene Darstellung

Baulückenpotenzial

Auf den ersten Blick zeigt sich in Brilon ein deutliches Innenentwicklungspotenzial. In Zusammenhang mit Bebauungsplänen, Satzungen und dem Flächennutzungsplan wurden durch die Stadtverwaltung Luftbilder (Stand 2018) ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden die sichtbaren baulichen Nutzungen von innerörtlichen Grundstücken beurteilt. Insgesamt konnten im Stadtgebiet so 638 Baulücken identifiziert werden. Dabei handelt es sich um Flächen, für die entweder ein bestehender rechtskräftiger B-Plan vorliegt oder die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Die Baulücken sind zwischen rd. 300 m² und 3.300 m² groß (Ø 780 m²). Insgesamt umfassen sie rd. 50 Hektar Fläche.

Fast 40% der Baulücken befinden sich in der Kernstadt Brilon. In jedem Ortsteil Brilons konnten Baulücken identifiziert werden. Laut Erfahrungen der Stadtverwaltung und der befragten Marktexperten, steht jedoch nur ein kleiner Teil dieser Baulücken auch dem Markt

zur Verfügung. Rd. 50 Baulücken befinden sich in kommunalem Eigentum und können daher kurzfristig bis mittelfristig zur Verfügung gestellt werden. Mehr als 90% aller Baulücken befindenden sich im privaten Besitz.

Um das tatsächliche Potenzial dieser privaten Baulücken abschätzen zu können, hat die Stadt Brilon Anfang des Jahres 2020 eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Allen Eigentümern einer Baulücke wurde schriftlich ein Fragebogen übermittelt. Mit der Befragung wurden unterschiedliche Ziele verfolgt:

- Identifikation der angedachten Nutzung und Verfügbarkeit der Baulücke;
- Identifikation von Gründen, die eine bisherige Entwicklung der Fläche behindert haben;
- Aktivierung der Eigentümer zum Verkauf bzw. zur Entwicklung;
- Aufnahme der Baulücke in das geplante Baulückenkataster der Stadt Brilon.

Mit Stand zum 13.2.2020 konnte ein Rücklauf von 372 Fragebögen erzielt werden. Die Rücklaufquote liegt damit bei 63%. Der Rücklauf verteilt sich dabei auf alle Ortsteile.

Ortsteil	Baulücken insgesamt	Baulücken privater Besitz	Rücklauf Befragung	Rücklaufquote in %
Alme	27	27	16	59
Altenbüren	37	36	21	58
Bontkirchen	16	16	8	50
Brilon	253	248	160	65
Brilon-Wald	12	11	6	54
Esshoff	7	7	6	86
Gudenhagen-Petersborn	13	12	8	67
Hoppecke	50	40	16	40
Madfeld	41	26	18	69
Messinghausen	37	30	24	80
Nehden	14	14	8	57
Radlinghausen	3	3	3	100
Rixen	5	5	3	60
Rösenbeck	24	21	9	42
Scharfenberg	42	39	32	82
Thülen	32	32	19	59
Wülfte	25	20	15	75
Gesamtstadt	638	587	372	63

Abb. 46: Baulücken und Rücklaufquote nach Ortsteilen
Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

Größenklasse in m²	Anzahl Baulücken	ha insgesamt
270 -< 400	15	0,5
400 -< 600	152	7,8
600 -< 800	230	15,7
800 -< 1.000	126	11,1
1.000 - 1.500	99	11,4
> 1.500	16	3,1
Gesamt	638	49,6

Abb. 47: Baulücken nach Größenkategorien
Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

Tatsächliches Baulückenpotenzial

Als tatsächliches Baulückenpotenzial, das bei der Flächenbedarfsberechnung berücksichtigt werden sollte, werden die privaten Baulücken gewertet, zu denen es einen Rücklauf gab und deren Eigentümer zudem den Verkauf des Grundstücks oder eine Bebauung geplant haben bzw. sich vorstellen könnten. Insgesamt entsprechen 175 Baulücken diesen Kriterien. Somit kann in die Berechnung des Flächenbedarfs von den insgesamt 587 identifizierten privaten Baulücken nur ein tatsächliches Baulückenpotenzial von 30% (175 Baulücken) berücksichtigt werden.

Die übrigen Baulücken sind zwar theoretisch im Stadtgebiet vorhanden, werden dem Markt durch die Eigentümer jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Laut Eigentümerbefragung werden insbesondere folgende Gründe genannt:

- Bevorratung: Das Grundstück wird für die Nachfahren bevorratet.
- Finanzielle Gründe: Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation werden Grundstücke als Geldanlage nicht veräußert.
- Nutzung: Das Grundstück wird bereits anderweitig genutzt, z. B. als Grünland oder Garten.
- Bebauung: Das Grundstück wurde bereits verkauft bzw. bebaut (dies trifft nur für einen kleinen Teil der Baulücken zu).

Die Eigentümer wurden weiterhin nach dem Entwicklungshorizont der Baulücken befragt. So wird für 30% des tatsächlichen Baulückenpotenzials eine zügige Aktivierung (Verkauf / Bebauung) innerhalb von zwei Jahren angestrebt. In der Kernstadt, die derzeit den stärksten Nachfrageüberhang aufweist, sollen jedoch nur 17% des tatsächlichen Baulückenpotenzials kurzfristig entwickelt werden. Eine Entspannung der Marktsituation in der Kernstadt ist damit kaum zu erwarten. In einem Zeitrahmen von drei bis sieben Jahren sollten 33%

des tatsächlichen Baulückenpotenzials aktiviert werden und das restliche Potenzial erst in acht Jahren oder später.

Ergänzend zu den privaten Baulücken bilden die Baulücken in kommunalem Besitz auch ein tatsächliches Potenzial. 40 der 51 kommunalen Baulücken liegen innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans und könnten ohne größere Hemmnisse kurzfristig entwickelt werden. Die restlichen 11 Baulücken liegen im unbeplanten Innenbereich oder verfügen zwar über Bebauungsrecht, werden aber noch anderweitig genutzt oder es bestehen Hemmnisse z. B. in Form von Geruchsbelastungen. Für diese Flächen wird eine mittelfristige Aktivierbarkeit angenommen.

Insgesamt ergibt sich damit ein tatsächliches Baulückenpotenzial aus privaten und kommunalen Flächen in Höhe von 226 Grundstücken.

Ortsteil	kurzfristig (innerhalb 2 Jahre)		mittelfristig (3-7 Jahre)		langfristig (8 Jahre oder später)	Insgesamt
	privat	kommunal	privat	kommunal	privat	
Alme	2		0		5	7
Altenbüren	3		4	1	3	11
Bontkirchen	4		1		1	6
Brilon	11	1	23	4	30	69
Brilon-Wald	2		3	1	1	7
Esshoff	4		0		0	4
Gudenhagen-Petersborn	1	1	0		2	4
Hoppecke	4	10	2		4	20
Madfeld	3	15	0		3	21
Messinghausen	6	7	3		0	16
Nehden	1		0		2	2
Radlinghausen	2		0		0	1
Rixen	0		1		1	2
Rösenbeck	2	3	1		2	8
Scharfenberg	5	3	5		5	18
Thülen	3		6		4	13
Wülfte	2		9	5	1	17
Gesamtstadt	53	40	58	11	64	226

Abb. 48: Tatsächliches Baulückenpotenzial nach Aktivierungshorizont und Ortsteil
Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

Anrechenbare Baulückenpotenziale

Laut Wohnungsmarktanalyse konzentriert sich die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken insbesondere auf die Kernstadt Brilon. Akzeptiert werden aber auch Lagen mit überdurchschnittlicher bzw. durchschnittlicher Wohnlagequalität (vgl. dazu Kapitel 2.5). Tatsächliche Baulückenpotenziale mit unterdurchschnittlichem Wohnlagetyp werden nicht als anrechenbare Baulückenpotenziale in der Flächenbedarfsberechnung berücksichtigt, da es für sie kaum eine vorhandene Nachfrage gibt. Für die Modellzonen der Prognose zusammengefasst ergibt sich somit ein anrechenbares Baulückenpotenzial von 190 Grundstücken, die in der Flächenbedarfsberechnung berücksichtigt werden.

Sehr große Grundstücke, auf denen mehrere Wohneinheiten realisierbar wären, wurden bereits für das Kataster geteilt bzw. einzeln angegeben. Bei den größeren Grundstücken handelt es sich z. B. um besonders „tiefe“ Grundstücke, deren rückwärtiger Bereich nicht bebaut werden kann. Je Baulücke kann laut der Stadt Brilon im Durchschnitt ein Potenzial von 1,5 Wohneinheiten angesetzt werden. Damit ergibt sich ein Baulückenpotenzial von 288 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.

Modellzone	Anrechenbares Baulückenpotenzial in Wohneinheiten (1,5 WE / Baulücke)			insgesamt
	Kurzfristig 2020-2021	Mittelfristig 2022-2028	Langfristig 2029 bis 2035 oder später	
1	18	41	45	104
2	11	30	18	59
3	35	2	8	45
4	21	3	6	30
5	20	15	15	50
Gesamt	105	91	92	288

Abb. 49: Anrechenbares Baulückenpotenzial nach Modellzonen in akzeptierter Lage
Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

5.4 RESERVEFLÄCHEN

Reserveflächen enthalten

- alle im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Reserveflächen;
- Flächenpotenziale in bestehenden B-Plänen, die aufgrund der noch ausstehenden Realisierung einer Erschließung noch nicht „marktfähig“ sind.

Insgesamt bestehen im Stadtgebiet Brilon Reserveflächen für insgesamt 224 Wohneinheiten. In der Regel werden auf den Reserveflächen Einfamilienhäuser errichtet.

Entsprechend der Nachfrageanalyse werden für die Flächenbedarfsberechnung nur die Reserveflächen als anrechenbares Potenzial gewertet, die sich in der Kernstadt Brilon oder in Ortsteilen mit überdurchschnittlicher oder durchschnittlicher Wohnlagequalität befinden. Demnach kann ein Potenzial von 198 Wohneinheiten angerechnet werden.

Eine zeitliche Einteilung der Flächenpotenziale liegt nicht vor, daher werden die Potenzialflächen gleichmäßig auf den Prognosezeitraum verteilt.

Ortsteil	Mögliche Wohneinheiten auf Reserveflächen
Alme	0
Altenbüren	24
Bontkirchen	19
Brilon	83
Brilon-Wald	5
Esshoff	0
Gudenhagen-Petersborn	0
Hoppecke	32
Madfeld	0
Messinghausen	0
Nehden	18
Radlinghausen	0
Rixen	2
Rösenbeck	8
Scharfenberg	17
Thülen	3
Wülfte	13

Gesamtstadt	224
-------------	-----

Abb. 50: Reserveflächenpotenzial

Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

Wohnlagetyp	Anrechenbares Reserveflächenpotenzial in Wohneinheiten			
	Kurzfristig 2020-2021	Mittelfristig 2022-2028	Langfristig 2029 bis 2035 oder später	insgesamt
Überdurchschnittlich	18	61	61	140
Durchschnittlich	7	26	25	58
Unterdurchschnittlich	3	11	11	26
Anrechenbares Reserveflächenpotenzial	25	87	86	198

Abb. 51: Anrechenbares Reserveflächenpotenzial

Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

5.5 ZUSAMMENFASSUNG

Die Angebotspotenziale, die auf vorhandenen Flächen oder im Bestand entwickelt werden können, umfassen bis zum Jahr 2035 insgesamt 486 Wohneinheiten. Nur rd. 27% können kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Durch den Leerstand bzw. den Generationenwechsel im Bestand entstehen keine Angebotspotenziale am Markt, die über die in der Prognose bereits berücksichtigte Trendentwicklung hinaus gehen. In der in Kapitel 6 folgenden Bilanzierung werden diese Potenzialtypen nicht weiter aufgeführt.

Angebots- potenzial	Anrechenbares Potenzial in Wohneinheiten			
	Kurzfristig 2020-2021	Mittelfristig 2022-2028	Langfristig 2029 bis 2035 oder später	insgesamt
Leerstand	0	0	0	0
Generationenwechsel	0	0	0	0
Baulücken	105	91	92	288
Reserveflächen	25	87	86	198

Anrechenbares Angebotspo- tenzial insge- samt	130	178	178	486
--	-----	-----	-----	-----

Abb. 52: Übersicht anrechenbares Angebotspotenzial
Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

6 BILANZIERUNG UND FLÄCHENBEDARF

Die Gegenüberstellung der Nachfrage (Wohnungsbedarfsprognose) und des potenziellen Angebotes ergibt den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Stadt Brilon. Die Bilanzierung wird sowohl für die Trendvariante als auch die Potenzialvariante des zukünftigen Wohnungsbedarfs dargestellt.

Der zukünftige Flächenbedarf ergibt sich darauf aufbauend in Anlehnung an die Methodik der Bezirksregierung Arnsberg. Die Umrechnung des Wohnungsbedarfs in Flächenbedarfe wird daher anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten vorgenommen.

Bezogen auf die besiedelte Fläche (Siedlungs- und Verkehrsfläche) ergibt sich laut Angaben von IT.NRW für Brilon eine Dichte von 974,4 Einwohnern/km². Brilon zählt damit zu den gering verdichteten Siedlungsstrukturtypen.

Laut Angaben der Bezirksregierung Arnsberg kann für diesen Siedlungsstrukturtyp eine Dichte von 20 Wohneinheiten je Hektar für den Flächenbedarf angesetzt werden (Bezirksregierung Arnsberg 2019: 4f.).



Abb. 53: Übersicht Flächenbedarfsberechnung
Quelle: SSR 2020

Bei der Flächenbedarfsberechnung gehen wir davon aus, dass alle angerechneten Reserveflächen sowie alle Baulücken, deren Eigentümer ein Verkaufs- bzw. Entwicklungsinteresse angegeben haben, auch in den entsprechenden Zeiträumen entwickelt werden. Sollten sich aufgrund von planerischen oder sonstigen Hemmnissen (z. B. überzogener Kaufpreisvorstellungen von Baulücken) nicht alle angerechneten Angebotspotenziale entwickeln lassen, bestehen zusätzliche Flächenbedarfe, um die voraussichtliche Nachfrage zu bedienen.

Somit ergibt sich aus der vorliegenden Nachfrageprognose trotz bestehender Angebotspotenziale in Höhe von rd. 490 Wohneinheiten ein zusätzlicher gesamtstädtischer Flächenbedarf zwischen 3 und 25 Hektar bis zum Jahr 2035 (je nach Prognosevariante).

Aktuell ist in der Stadt Brilon der Beschluss zur Ausweisung von Baugebieten in Nehden (9 Bauplätze) und Thülen (12 Bauplätze) gefasst. Da diese beiden Planvorhaben noch nicht rechtskräftig sind, wurden sie bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Sollten die beiden genannten Baugebiete beschlossen werden, sind die insgesamt 21 Bauplätze (entsprechend 21 Wohneinheiten bzw. 1 Hektar Fläche) vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.

	Kurzfristig bis 2021*	mittelfristig bis 2028*	langfristig bis 2035*
Nachfrage in Wohneinheiten			
Wohnungsbedarf Trendvariante	151	335	551
Wohnungsbedarf Potenzialvariante	269	715	983
Angebot in Wohneinheiten			
Anrechenbares Baulückenpotenzial	105	196	288
Reserveflächen	23	116	198
Bedarf in Wohneinheiten			
Bedarf nach Trendvariante	23	22	65
Bedarf nach Potenzialvariante	141	402	497
Flächenbedarf in Hektar (Dichte: 20 Wohneinheiten je Hektar)			
Flächenbedarf nach Trendvariante	1,1	1,1	3,3
Flächenbedarf nach Potenzialvariante	7,0	20,1	24,9

Abb. 54: Bilanzierung und Flächenbedarf bis 2035

Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon *Bezugsjahr ist jeweils das Startjahr der Prognose – die Zeiträume dürfen nicht summiert werden

Für eine kleinräumige Einordnung der Flächenbedarfe wurde die Bilanzierung auch auf Ebene der Modellzonen berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auch innerhalb einer Modellzone unterschiedliche Situationen in den Ortsteilen zeigen können. So weist z. B. die Modellzone 2 insgesamt einen Flächenüberhang auf. Im Ortsteil Alme, der laut Analyse einen überdurchschnittlichen Wohnlagetyp aufweist, sind neben sieben anrechenbaren Baulücken keine weiteren Reserveflächen vorhanden, während die anderen Ortsteile dieser Modelzone sowohl Reserveflächen als auch anrechenbare Baulücken aufweisen. Die

kleinräumige Bilanzierung bzw. Flächenbedarfsberechnung soll daher nur einen groben Überblick geben, in welchen Lagen zukünftig noch Flächenbedarfe und wo derzeit noch ausreichend Angebotspotenziale bestehen, die zunächst aktiviert werden sollten.

Nach der Methodik der Bezirksregierung Arnsberg zur Berechnung des Flächenbedarfs darf der Gesamtbedarf einer Gemeinde nicht niedriger sein als der in der Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Ersatzbedarf, damit ein gewisser Handlungsspielraum gewahrt bleibt (Bezirksregierung Arnsberg 2019: 3). Diese Vorgabe übertragen wir auch auf die Berechnung der Flächenbedarfe für die Ortsteile bzw. die Modellzonen. In den Modellzonen zwei und vier wird daher statt der berechneten negativen Wohnungsbedarfe jeweils 50% des Ersatzbedarfs als Nachfrage angesetzt.

Somit ergibt sich folgendes Ergebnis:

	Modell- zone 1	Modell- zone 2	Modell- zone 3	Modell- zone 4	Modell- zone 5
Nachfrage in Wohneinheiten					
Wohnungsbedarf Trendvariante	605	-17 (30)	41	-113 (24)	50
Wohnungsbedarf Potenzialvariante	922	61	47	-99 (24)	65
Angebot in Wohneinheiten					
Anrechenbares Baulückenpotenzial	104	59	45	30	50
Reserveflächen	83	34	8	32	41
Bedarf in Wohneinheiten					
Bedarf nach Trendvariante	418	-63	-12	-38	-41
Bedarf nach Potenzialvariante	735	-32	-6	-38	-26
Flächenbedarf in Hektar (Dichte: 20 WE/Ha)					
Flächenbedarf nach Trendvariante	20,9	FÜ	FÜ	FÜ	FÜ
Flächenbedarf nach Potenzialvariante	36,8	FÜ	FÜ	FÜ	FÜ

Abb. 55: Bilanzierung und Flächenbedarf bis 2035 nach Modellzonen

Quelle: SSR 2020; Stadt Brilon

Bei negativem Wohnungsbedarf verbleibt laut Bezirksregierung Arnsberg ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfes. Dieses Vorgehen wird für die Modellzonen übertragen. Für den Flächenbedarf wird daher der Wert in der Klammer (50% der Ersatzbedarfes) verwendet.

FÜ = Flächenüberhang

7 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Mit Blick auf die Untersuchungsfragen der vorliegenden Wohnbauflächenbedarfsanalyse lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Brilon ist attraktiv in der Region. Wichtige dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Faktoren wirken stärkend auf das Wohnen. Dazu gehört eine gute Infrastruktur, eine attraktive Innenstadt und ein wachsendes Arbeitsplatzangebot.
- Der Arbeitsmarkt ist überproportional gewachsen. Gleichzeitig ist die Zahl der Berufseinpender gestiegen. Hier liegen noch Potenziale für zusätzliche Einwohnergewinne.
- Brilon verzeichnet ausgeglichene bis positive Wanderungssalden bei allen Altersgruppen mit Ausnahme der Personen zwischen 18 und 25 Jahren, die in der Regel zu Ausbildungszwecken die Stadt verlassen. Insbesondere bei der Gruppe der Familien kann Brilon deutliche Einwohnergewinne verzeichnen. Experten verweisen auf einen Teil der Nachfrage dieser Zielgruppe, die in den letzten Jahren am Wohnungsmarkt nicht bedient werden konnte.
- Insgesamt ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen. Engpässe zeigen sich aber insbesondere in der Kernstadt. Besonders sichtbar wird dies für das Angebot an Einfamilienhäusern bzw. Baugrundstücken.
- Im Geschosswohnungsbau ist der Zugang zu Wohnraum vor allem für Einkommensschwache (darunter auch Auszubildende) deutlich erschwert.
- Der Wohnungsneubau im Geschosswohnungssegment hat an Dynamik zugenommen. Zusätzliche Angebote konzentrieren sich jedoch auf ein oberes Preisniveau.
- Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat aufgrund zu geringer Baulandbereitstellungen abgenommen. Die potenzielle Nachfrage von Familienhaushalten nach einem Baugrundstück konnte nicht gedeckt werden, gleichzeitig sind Kauf- und Bodenpreise in der Kernstadt deutlich gestiegen.
- Gelingt es nicht, den Angebotsengpass in der Kernstadt abzubauen, werden die Preise auf der einen Seite weiter steigen und zwingt dies die Nachfrage auf der anderen Seite zum Ausweichen. Ein Ausweichen in das Umland würde einen deutlichen Substanzverlust bei jüngeren Altersgruppen in Brilon befördern.
- Entwickelt sich die Bevölkerung entsprechend der bisherigen Trends - zu berücksichtigen ist, dass während des Stützzeitraums der Prognose kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wurde - ergibt sich ein leichter Rückgang und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Die Zahl der Haushalte bliebe konstant. Die Zahl der kleinen Haushalte würde zunehmen, während die Zahl der Familienhaushalte (3 und mehr Personen) leicht rückläufig wäre. Dieser Rückgang ist jedoch nicht gleichzusetzen mit einer rückläufigen Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die aktuell hohe Zahl an Familienhaushalten wird durch die Alterung aus dieser Gruppe herauswachsen. Durch den anhaltenden Remanenzeffekt werden jedoch ursprünglich von Familien bewohnte Einfamilienhäuser

durch Seniorenhaushalte „blockiert“ und stehen nachrückenden Familienhaushalten somit nicht zur Verfügung.

- Entwickelt sich die Bevölkerung entsprechend der Potenzialvariante, die ein zusätzliches Nachfragepotenzial berücksichtigt, wäre eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl und eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte zu erwarten. Neben der wachsenden Zahl der kleinen Haushalte würde sich die Zahl der Familienhaushalte stabil entwickeln.
- Um den Wohnungsbedarf zu ermitteln werden Neubaubedarf durch die Haushaltsentwicklung, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve summiert. Bereits für die Trendvariante ergibt sich ein Bedarf von rd. 550 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Geht man von der Möglichkeit aus, durch eine Wohnungsangebotsentwicklung die Nachfrage aus der Region stärker zu bedienen, ergäbe sich ein Wohnungsbedarf von rd. 980 Wohneinheiten.
- Ein über den Trend hinausgehender Generationenwechsel, der ein zusätzliches Angebot an Einfamilienhäusern an den Markt bringen würde, ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Auch sind keine übermäßigen Wohnungsleerstände am Markt erkennbar, die zur Deckung des Bedarfs genutzt werden könnten.
- Die zusätzliche Nachfrage (in Trend- und Potenzialvariante) ist daher durch Neubau zu bedienen. Dazu kann das vorhandene Potenzial an Baulücken in Brilon genutzt werden. Die Eigentümerbefragung ergab jedoch, dass nur ein Teil der Baulücken auch tatsächlich verfügbar ist. Mehr als Zwei Drittel der identifizierten Baulücken steht der Nachfrage daher nicht zur Verfügung. Weiterhin befindet sich ein Teil der Baulücken in unterdurchschnittlichen Wohnlagen und ist demnach aus qualitativer Sicht weniger geeignet, die Nachfragepotenziale zu bedienen.
- Setzt man für Brilon eine siedlungsstrukturtypische Dichte von 20 Wohnungen je Hektar an, ergibt sich laut Trendvariante ein zusätzlicher gesamtstädtischer Flächenbedarf von rd. 3 Hektar (25 Hektar laut Potenzialvariante). Der Schwerpunkt des Wohnungsbedarfs liegt auf der Kernstadt. Für die Kernstadt ergeben sich jedoch nur eingeschränkt aktivierbare Flächenpotenziale. Entsprechend der Bilanzierung liegt der Bedarf in der Kernstadt deutlich über dem Gesamtstädtischen Bedarf.
- Aus gutachterlicher Sicht liegt der Flächenbedarf innerhalb dieses Korridors mit einer Tendenz hin zur Potenzialvariante.

7.1 ZUKUNFTSAUFGABEN FÜR DIE TEILRÄUME

Für dieses Gutachten wurden Teilräume anhand der qualitativen Einschätzung der Nachfrage bzw. der bevorzugten Wohnstandorte wohnungssuchender Haushalte gebildet. Die Einschätzung basiert auf den Ergebnissen der Demografie- und Wohnungsmarktanalyse sowie den Ergebnissen der Expertengespräche (vgl. S. 27, Abb. 22). Auf Basis dieser Raumeinteilung, die auch aus Sicht der Ortsteilpolitik sowohl die Nachfrage als auch vorhandene Verflechtungen widerspiegelt, wurden folgende Zukunftsaufgaben im Sinne einer Fokussierung teilräumlicher Angebotsstrategien formuliert.

- **Nachfragetyp 1 (Kernstadt):** Die Kernstadt bietet städtische Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten. Die wird als Hauptentwicklungsstandort v. a. für verdichtete, städtische Wohnformen gesehen. Zentrale Herausforderungen bilden das Wachstumsmanagement unter Berücksichtigung der Infrastrukturauslastung sowie ein Baulandmanagement zur Aktivierung erforderlicher Grundstücksangebote. Aufgrund der derzeit erkennbaren Nachfrage, sich rasch verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und bestehender Projektentwicklungsideen wird die Erarbeitung einer städtebaulichen Zukunftsperspektive empfohlen.
- **TYP 2 (Madfeld, Alme, Thülen, Wülft, Scharfenberg, Altenbüren, Gudenhagen / Petersborn...):** Dieser Bereich wird aufgrund seiner Infrastrukturausstattung, der Lagegunst und bzw. oder der Nähe zur Kernstadt als ergänzender Entwicklungsbereich definiert. Die Hauptnachfrage besteht in familienorientierten Angeboten. Zentrale Herausforderung ist das Management der Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung der Ortsidentität und der Tragfähigkeit der Infrastruktur. Es wird empfohlen, vorhandene Nachfrage vorrangig auf den Wohnungsbestand und die verfügbaren Baulücken in Ortskernnähe zu lenken.
- **TYP 3 (Nehden, Radlinghausen, Rösenbeck):** In diesem Teilraum besitzen die Aufgaben zur Qualitätssicherung und -ergänzung eine besondere Rolle. Hier gilt es, vorhandene Infrastrukturen durch eine kluge Ansiedlungsstrategie zu sichern. Entsprechend sollte auch hier die Nachfrage auf verfügbare Baulücken und Bestandsangebote in integrierte Lagen gelenkt werden. Neben quantitativen Zielwerten sollten auch weiche Faktoren wie Ortsidentität eine wichtige Rolle spielen.
- **TYP 4 (Bontkirchen, Brilon-Wald, Hoppecke, Messinghausen, Rixen, Eshoff):** Für diesen Teilraum sollte der Fokus auf dem Bestandsmanagement liegen. Die Prognosedaten deuten auf einen starken Rückgang der Haushaltszahlen hin. Dies kann auf eine zunehmende Gefahr von strukturellen Leerständen hindeuten. Die Entwicklung sollte in diesem Raum laufend beobachtet werden. Im Fokus sollte die Qualitäts- und Infrastruktursicherung liegen. Bestehende Nachfrage muss zunächst auf vorhandenen Bestand gelenkt werden. Der Wohnungsbestand sollte qualitativ behutsam um neue Wohnkonzepte ergänzt werden.

7.2 STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER

Aus der im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführten Marktanalyse und Flächenbedarfsprognose ergeben sich drei zentrale Handlungsfelder:

- Aktive Förderung der Innenentwicklung
- Gezielte Ausweisung von zusätzlichen Flächen
- Bedarfsgerechte, zielgruppenorientierte Schaffung von neuen Wohnangeboten

Aktive Förderung der Innenentwicklung

Für die Schaffung ergänzender Wohnangebote stehen der Stadt Brilon grundsätzlich zwei Wege offen. Die Entwicklung von Neubauflächen und die Aktivierung von Baulücken. In der weiteren Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Der Neubaubedarf sollte daher vorrangig auf Baulücken gelenkt werden und die Aktivierung gezielt unterstützt werden. Eine systematische Erfassung der vorhandenen Baulücken hat die Stadt Brilon bereits durchgeführt – ebenso eine Eigentümerbefragung zu Aktivierungsoptionen dieser Baulücken. Nun sollte der Aufbau eines qualifizierten Katasters erfolgen (der durch die Stadt bereits geplant ist). Damit die erfassten Potenziale auch einer Bebauung zugeführt werden können, bietet sich die Veröffentlichung in Form einer Flächenbörse an. Die Flächenbörse kann in Form aussagekräftiger Steckbriefe neben der Lage des Grundstücks Auskunft z.B. über das bestehende Planungsrecht oder die Erreichbarkeit der Fläche zu Versorgungseinrichtungen oder sonstigen Infrastrukturen angeben. Ein koordinierender Ansprechpartner in der Verwaltung könnte zwischen Eigentümern und Grundstückssuchenden vermitteln. Zahlreiche positive Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass mit der Veröffentlichung und der regelmäßigen Pflege einer solchen Flächenbörse die Innenentwicklung vorangetrieben werden kann.

Gegenwärtig besitzt die Stadt Brilon nur wenig eigene Bauflächen, um entscheidend Einfluss auf den Boden- und Wohnungsmarkt nehmen zu können. Deswegen könnte eine stärkere Bodenbevorratung bzw. ein kommunaler Zwischenerwerb betrieben werden, um geeignete Grundstücke (auch in einzelnen Baulücken) frühzeitig anzukaufen. So können Preise beeinflusst, Flächen aktiviert und ggf. eigene Projekte entwickelt werden.

Weitere Steuerungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen in einer intensiven Überprüfung bestehender Bebauungspläne. Viele Pläne sind planungsrechtlich auf dem Stand, in denen auch die Siedlungen entstanden sind. Zur Anpassung der Bestände an die heutigen Anforderungen wird eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Satzung (nicht nur im Einzelfall) empfohlen.

Gezielte Ausweisung von zusätzlichen Flächen

Die Wohnungsbedarfsprognose ergibt je nach Variante einen Neubaubedarf von 550 bis 980 Wohneinheiten. Die Analyse hat gezeigt, dass die vorhandenen aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichen werden, um die voraussichtliche Nachfrage zu decken. Ergänzend ist daher auch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen zu empfehlen. Der Neubau dient nicht nur dazu, die quantitativen Bedarfe zu decken, sondern erschafft auch neue Qualitäten am Wohnungsmarkt.

Der Fokus der Siedlungsentwicklung sollte vorwiegend auf der Kernstadt liegen. Hier bestehen trotz der zu berücksichtigenden Baulücken- und vorhandener Reserveflächenpotenziale deutliche Flächenbedarfe.

In den anderen Modellzonen bestehen derzeit noch ausreichend Angebotspotenzialflächen, um die berechnete Nachfrage zu decken – dies setzt aber voraus, dass die noch vorhandenen Reserveflächen auch tatsächlich entwickelt und die berücksichtigten Baulücken auch aktiviert werden können. Der Fokus ist daher auf die Aktivierung dieser Flächen z.B. durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit z.B. im Rahmen des Baulückenkatasters zu richten. Trotz der ausreichenden Angebotspotenziale in den Modellzonen kann es aber auf Ortsteilebene in Zukunft zu kleineren Flächenbedarfen kommen. So sind im Ortsteil Alme kurzfristig nur 2 Baulücken verfügbar und gleichzeitig gibt es keine weiteren Reserveflächen. Wichtig ist, dass in allen Ortsteilen zumindest eine adäquate Siedlungsentwicklung stattfinden kann, um die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Kleinere Flächenausweisungen sollten daher gezielt und gut überlegt möglich sein.

Bei der Baulandausweisung sollte zudem berücksichtigt werden, dass ein Neubaugebiet auch ein Konkurrenzangebot für den Bestand sein kann. Eine Ausweisung im nahen Umfeld von Quartieren im Generationenwechsel mit eher „schleppendem“ Eigentümerwechsel sollte gut konzeptioniert (ergänzendes, differenziertes Angebot zur Bestandsergänzung) und ggf. durch flankierende Maßnahmen für das Bestandsquartier (z. B. Aufwertung des öffentlichen Raums, Anpassung von B-Plänen) ergänzt werden. Ziel dabei ist es, die Nachfrage an dieser Stelle nicht aus dem Bestand in den Neubau zu lenken sondern mit dem Neubau eine qualitätsvolle Ergänzung zum Bestand zu schaffen.

Bevorzugt sollten die Flächenausweisungen in den integrierten Lagen stattfinden. In der Kernstadt ergibt sich dies fast von selbst, wenngleich es auch hier mehr- oder weniger gut angebundene Lagen gibt. Insbesondere in den zentralen Lagen ist eine Nutzungsmischung der Bauformen anzustreben, um möglichst viele Zielgruppen anzusprechen.

Bedarfsgerechte zielgruppenorientierte Schaffung von neuen Wohnangeboten

Welche Zielgruppe wird mit der Flächenentwicklung angesprochen? Diese Entscheidung hat u.a. Einfluss auf die Zahl der Einwohner, die durch die Flächenaktivierung gebunden oder zu einem Zuzug bewegt werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass am Wohnungsmarkt in Brilon Bedarfe für unterschiedliche Zielgruppen vorhanden sind, die bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und Erstellung von konkreten Bebauungskonzepten zu berücksichtigen sind. Vorteilhaft sind in jedem Fall Bebauungskonzepte, die einen breiten Mix unterschiedlicher Zielgruppen ansprechen.

Um zum einen das vorhandene Nachfragepotenzial abzuschöpfen und zum anderen die Zielgruppen am Markt mit Wohnraum zu versorgen, die derzeit kaum angemessenen Wohnraum am Markt in Brilon finden, sollten folgende Zielgruppen in den Fokus der kommunalen Baulandstrategie gerückt werden.

Junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Familien. Diese Zielgruppe sucht verstärkt Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sollten nicht zu groß sein (ca. 400 bis 600 m²) im oberen Preissegment, das aber wesentlich geringer nachgefragt wird, auch größer. Um einen Großteil der Zielgruppe zu erreichen, sollten die Baulandpreise bei ca. 100 bis 125 EUR /m² liegen. Bevorzugt wird die Kernstadt aber auch Ortsteile mit überdurchschnittlicher Wohnlage werden akzeptiert. Insbesondere können durch eine gezielte Ausweisung die Ortsteile gestärkt werden, die neben der Kernstadt noch über Bildungsinfrastrukturen verfügen.

Auch Familien, deren Kaufkraft nicht für die Eigentumsbildung ausreicht, wünschen sich die Vorzüge und Qualitäten eines Einfamilienhauses. Sinnvoll ist daher der Neubau kleinerer geförderter Einfamilienhäuser zur Miete (z.B. kleine Einheiten an Reihenhäusern) oder auch familiengerechter Mietwohnungen. Wichtig ist, dass diese Wohnungen die für Familien wichtigen Kriterien erfüllen z.B. ausreichend Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. sowie Aufenthaltsbereiche oder wohnungsbezogene Gärten. Wichtig für die Akzeptanz nicht nur durch die Bewohner, sondern auch durch die Nachbarschaft ist eine qualitativ hochwertige Gestaltqualität bzw. gute Baukultur.

Starterhaushalte < 25 Jahre: Zu den Starterhaushalten zählen insbesondere Personen, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung beziehen, die eine Ausbildung in Brilon beginnen oder auch als Werksstudent in den Unternehmen temporär in Brilon wohnen (wollen). Entscheidend ist der Mietpreis, der für diese Zielgruppe eher günstig sein sollte (ca. 5.00 EUR / m²). Nachgefragte Lagen sind insbesondere die integrierten Wohnquartiere der Kernstadt, es werden aber auch Lagen in der Nähe der Ausbildungsorte akzeptiert. Starterhaushalte bevorzugen kleine Wohnungen. Denkbar ist auch das Angebot eines „Wohnheims“ bzw. eines Angebots kleiner teilmöblierter Microappartements mit Internetangebot und Gemeinschaftseinrichtungen. Befragte Experten sehen einen Bedarf von ca. 30 Wohnungen.

Für junge Paare wird zudem ein Bedarf an kleineren bis mittelgroßen Mietwohnungen nicht nur in der Kernstadt sondern auch in den Ortsteilen gesehen.

Haushalte mit geringen Einkommen: Die Stadt Brilon sollte die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen. Dieses gesellschaftspolitische Ziel führt dazu, dass Erhaltung und Ausbau des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum zu den zentralen Aufgaben der Wohnungspolitik zählen. Nicht nur die quantitative Lücke – es fehlen insbesondere kleine preisgünstige Wohnungen für Singles – sondern auch die qualitative Lücke – es werden Wohnungen in zentraler Lage und mit Blick auf Senioren auch zumindest barrierearm benötigt – muss geschlossen werden. Dazu sollten insbesondere die Angebote der Wohnraumförderung des Landes NRW in Anspruch genommen werden. Es ist davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt bestehen aber z.B. über den bereits benannten Zwischenerwerb von Flächen und den Weiterverkauf auf Grundlage von Konzeptvergaben, die Schaffung von Baurecht nur gegen Schaffung preisgünstigen Wohnraums (eine Quersubventionierung der geringeren Renditen sollte für die Investoren aber möglich sein) oder ggf. auch die Einführung einer Quote für preisgebundenen Wohnraum.

Senioren > 65 Jahre: Für die Gruppe der Senioren sind in den letzten Jahren verstärkt Angebote geschaffen worden – hauptsächlich als Eigentums- oder Mietwohnung im oberen Preissegment. Die Zahl älterer Menschen wird aufgrund des demografischen Wandels auch in Brilon wachsen und daher an Bedeutung zunehmen. Von zunehmender Wichtigkeit sind Wohnungsangebote in zentraler Lage, um auch die wohnungsnah Versorgung zu gewährleisten. Der Neubau sollte sich daher insbesondere auf die Kernstadt – und hier auf die zentralen, infrastrukturnahen Lagen konzentrieren. Im Fokus für barrierefreien Neubau sollten Angebote im Geschosswohnungsbau stehen, wie er flächensparend in integrierten Lagen möglich ist – auch zur Realisierung neuartiger Wohnformen, zur Ermöglichung intensiver Nachbarschaften und damit für Unterstützungs- und Kontaktmöglichkeiten am neuen Wohnstandort. Dies schließt nicht aus, dass vereinzelt auch der Bau barrierefreier Bungalows ermöglicht wird, mit denen der gewohnte Charakter des Einfamilienhauses bewahrt werden kann.

Stadtentwicklungsplanung bedeutet auch in Zukunft das Arbeiten mit knappen Ressourcen. Hierzu bedarf es Effizienz und Kooperation in der Planung und Umsetzung. Grundlage ist eine regelmäßige Überprüfung der Rahmenbedingungen und der Flächenentwicklung bzw. -bedarfe im Sinne einer regelmäßigen Marktbeobachtung und -bewertung unter Einbindung der handelnden Akteure. Insbesondere innovative und allgemein akzeptierte Lösungen lassen sich weniger aus bestehenden Konzepten entwickeln, sondern werden beim Austausch von Ideen gewonnen.

ANHANG

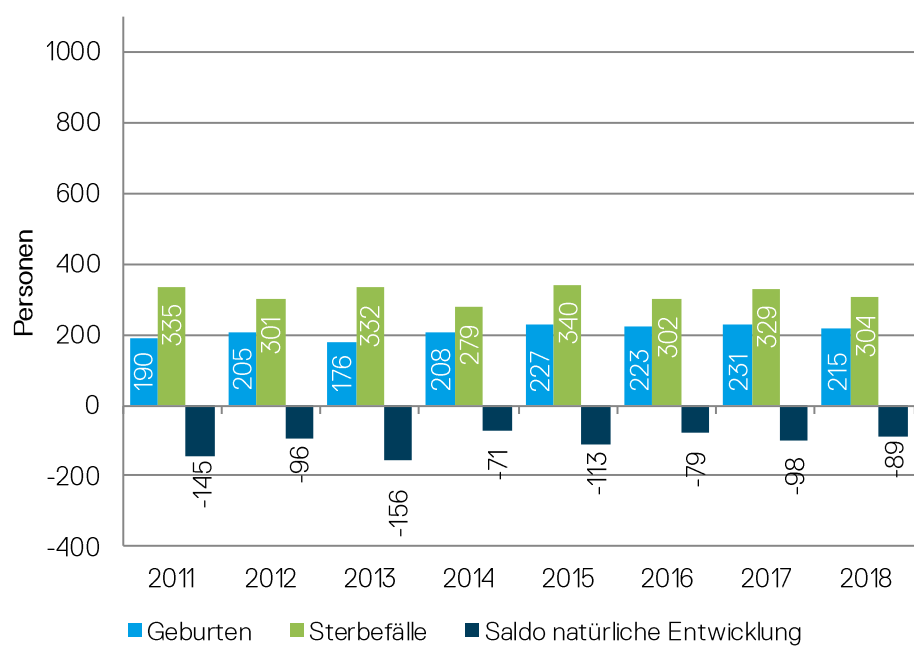


Abb. 56: Natürliche Entwicklung

Quelle: SSR 2020: IT.NRW

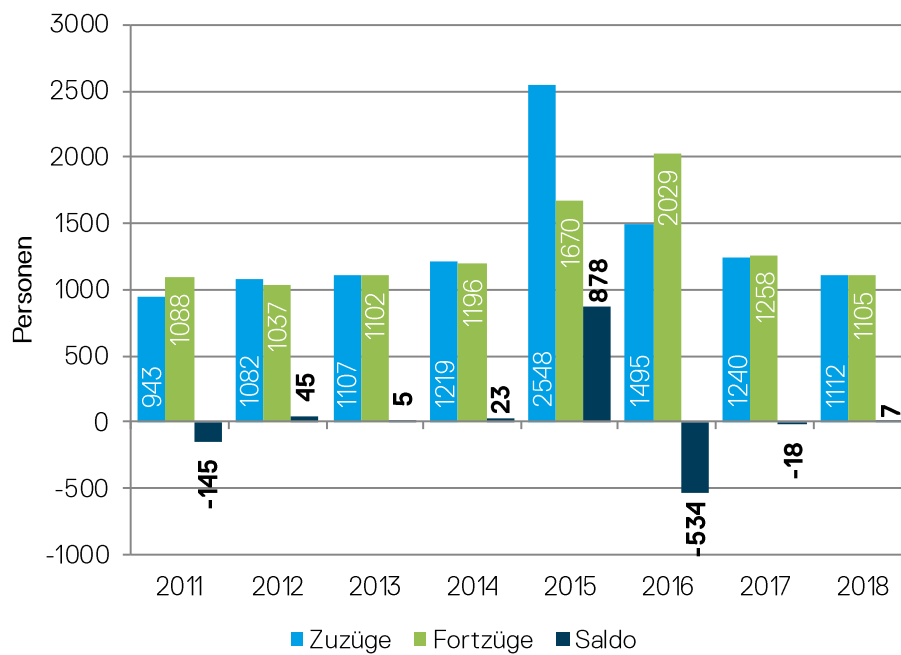


Abb. 57: Wanderungen
Quelle: SSR 2020: IT.NRW

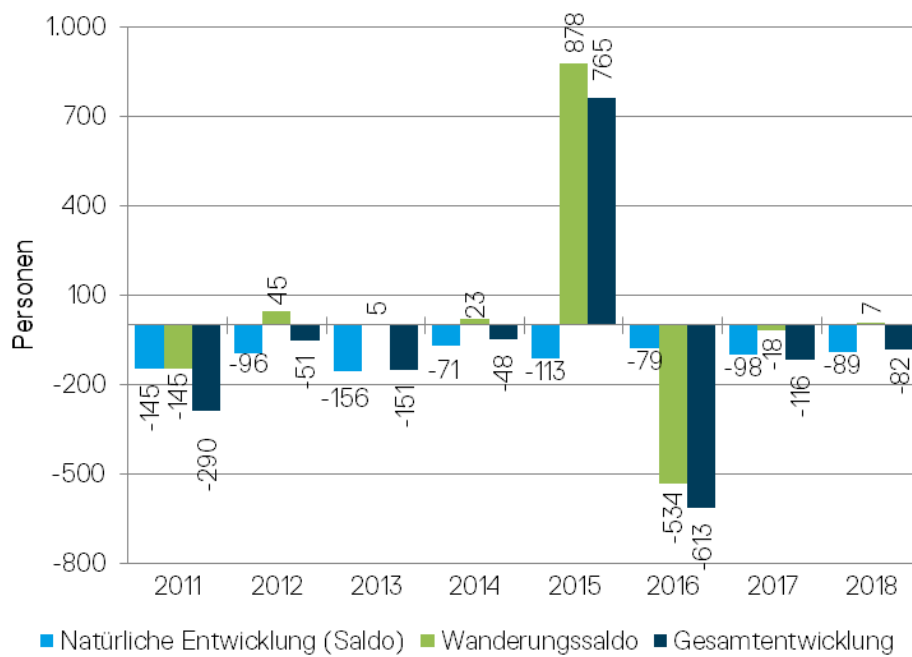


Abb. 58: Determinanten der Einwohnerentwicklung
Quelle: SSR 2020: IT.NRW

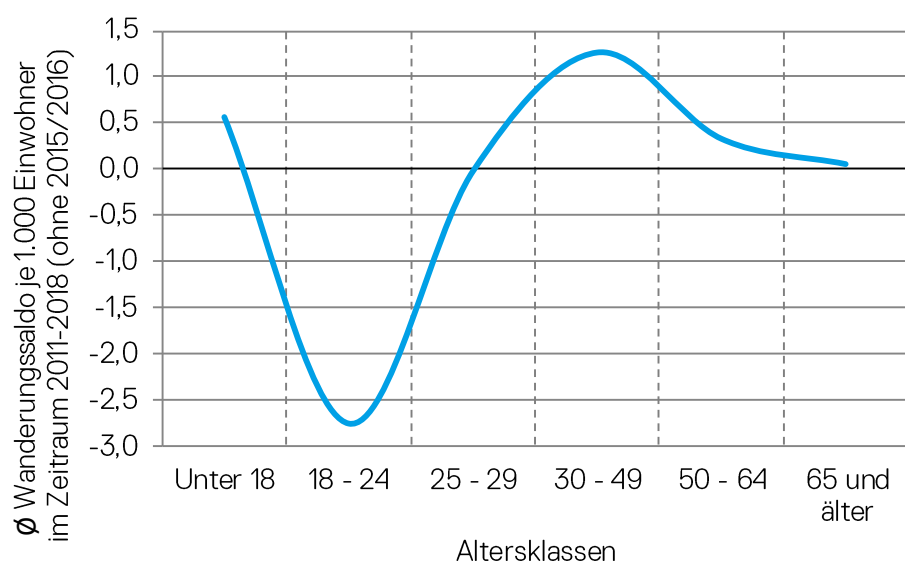


Abb. 59: Wanderungen nach Altersklassen in Brilon

Quelle: SSR 2020; IT.NRR

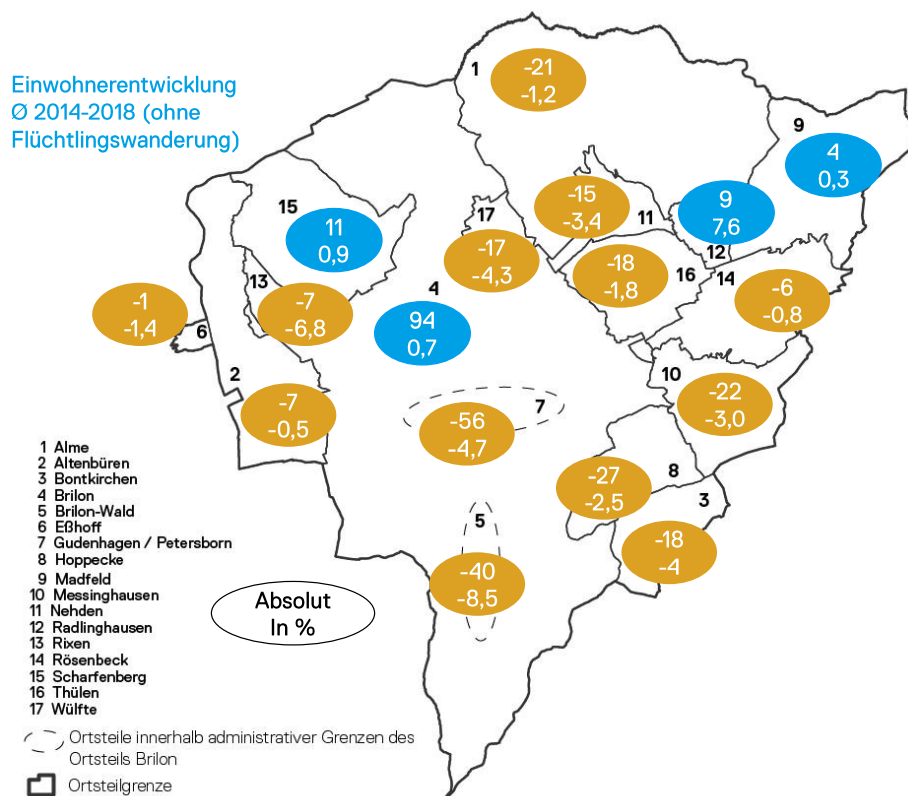


Abb. 60: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen

Quelle: SSR 2020; IT.NRW

	Stadt Brilon	HSK	NRW	Stadt Sundern	Stadt Meschede	Stadt Warstein
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2018)	12.872	131.338	9.014.363	13.426	14.856	12.831
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2018)	32%	35%	56%	30%	34%	24%
Eigentumsquote (Stand 2011)	59 %	57 %	43 %	61 %	56 %	63 %
Wohnungsleerstand (Stand 2011)	5,2 %	4,8 %	3,6 %	4,6 %	4,9 %	4,7 %
Wohnungsleerstand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Stand 2011)	7,6 %	7,2 %	4,4 %	8,3%	6,8%	6,7%

Abb. 61: Wohnungsmarktbestandsindikatoren

Quelle: SSR 2020: IT.NRR, ZENSUS 2011

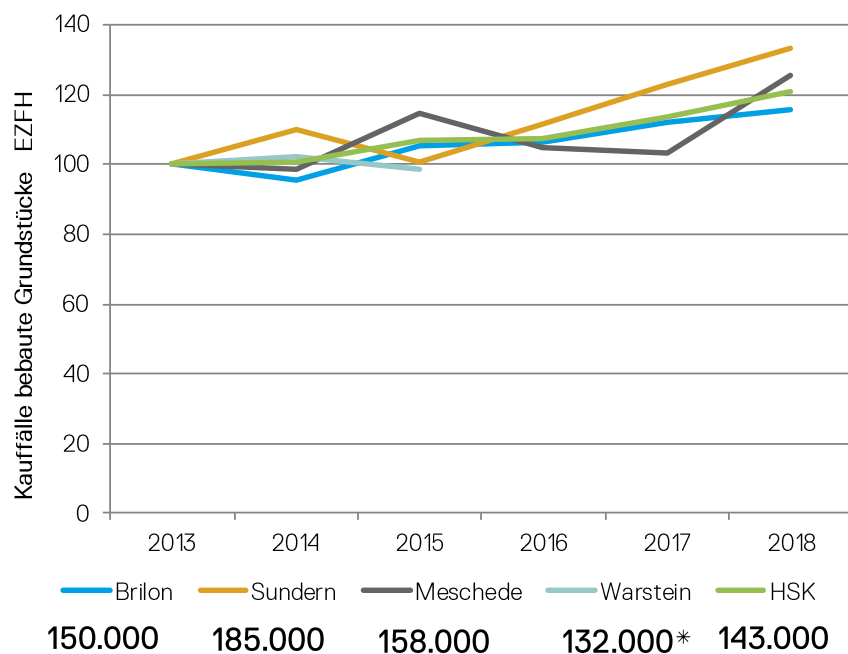


Abb. 62: Kaufpreisentwicklung bebaute Grundstücke Ein-/Zweifamilienhäuser

Quelle: SSR 2020: Grundstücksmarktbericht, *Angabe von 2015 – aktuelle Werte liegen nicht vor

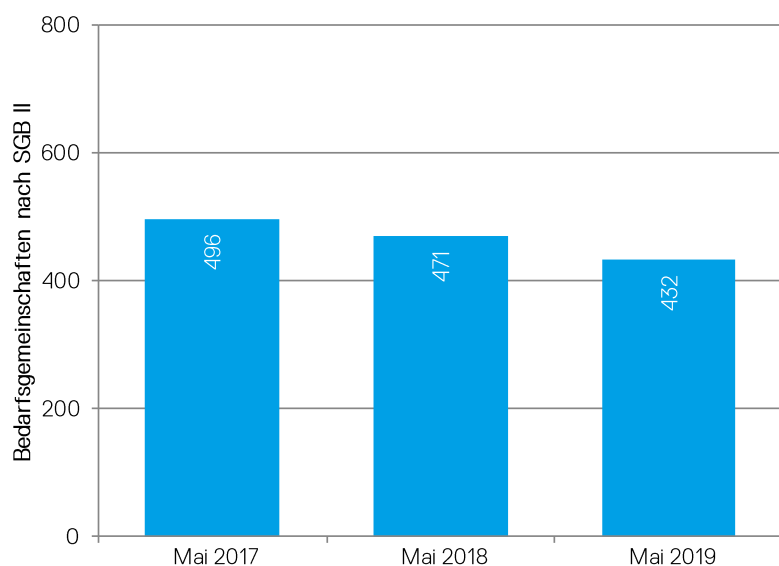


Abb. 63: Entwicklung Bedarfsgemeinschaften SGB II

Quelle: SSR 2020: Bundesagentur für Arbeit – Statistik

	BG je 1.000 Einwohner 2018	Personen in BG nach SGB II je 1.000 Einwohner 2018
Brilon	17	34
Sundern	22	45
Meschede	23	46
HSK	25	50

Abb. 64: Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner

Quelle: SSR 2020: Bundesagentur für Arbeit – Statistik

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Mietkategorie II Bestwig, Stadt Brilon, Eslohe (Sauerland), Stadt Hallenberg, Stadt Marsberg, Stadt Medebach, Stadt Olsberg									
Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltniete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltniete¹ in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,62	4,44	1,57	1,51	6,19	5,95	309,50	297,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,48	4,30	1,53	1,47	6,01	5,77	390,65	375,05
> 65 bis ≤ 80	3	4,48	4,30	1,37	1,32	5,85	5,62	468,00	449,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,44	4,27	1,41	1,35	5,85	5,62	555,75	533,90
> 95 bis ≤ 110	5	4,16	4,00	1,31	1,26	5,47	5,26	601,70	578,60

¹ Summe: Netto-Kaltniete plus kalte Betriebskosten.
Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018
Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE KONZEPTE

Abb. 65: Kosten der Unterkunft

Quelle: HSK 2018

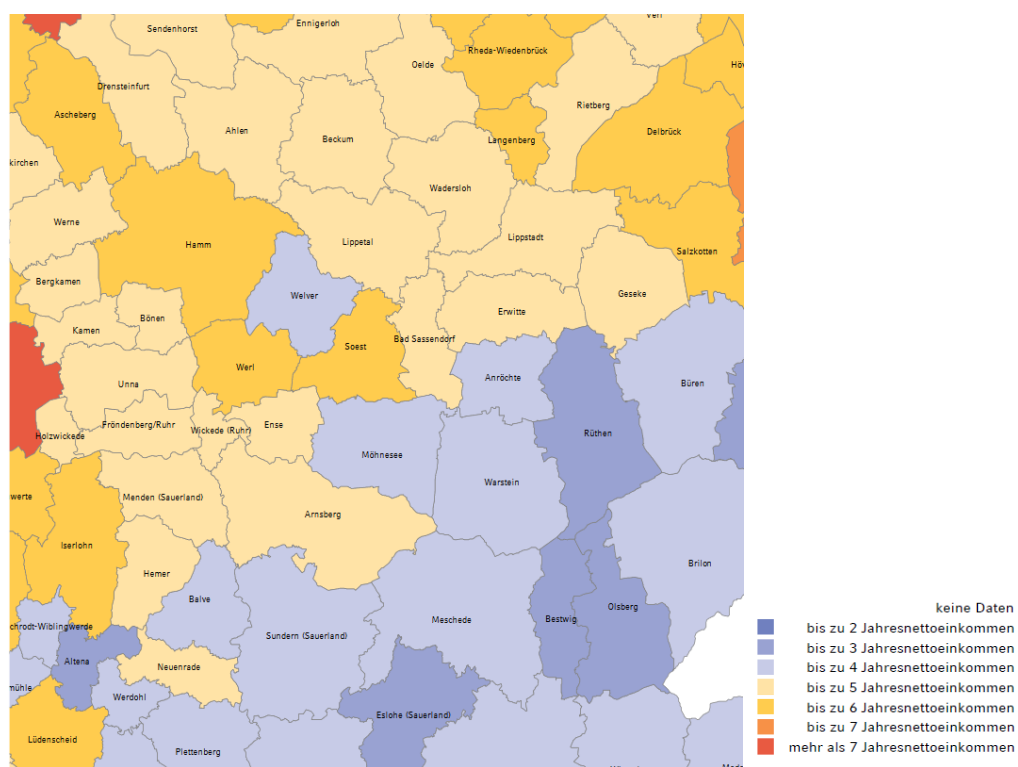


Abb. 66: Eigenheimerschwänglichkeit

Quelle: SSR 2012; NRW BANK / GfK

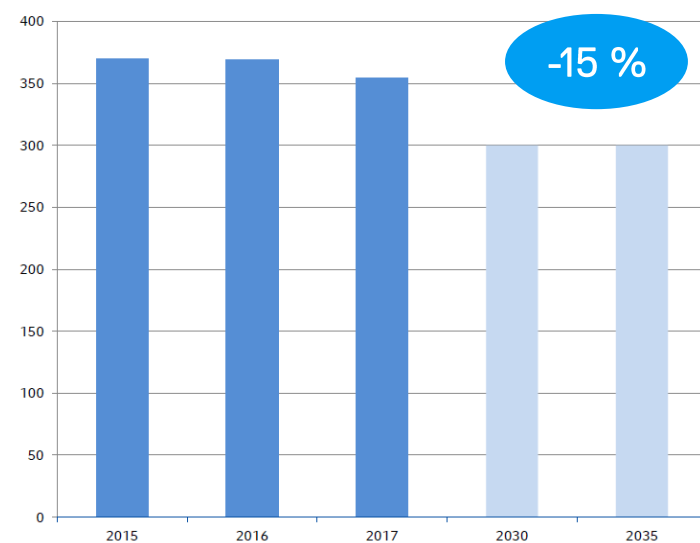


Abb. 67: Preisgebundener Wohnraum

Quelle: SSR 2020; NRW BANK

	2018	Kurzfristig* (bis 2021)	Mittelfristig* (bis 2028)	Langfristig* (bis 2035)
TRENDVARIANTE				
	Personen			
ZONE 1	13.738	13.730	13.924	14.111
ZONE 2	3.497	3.421	3.296	3.222
ZONE 3	2.035	2.035	2.049	2.060
ZONE 4	2.720	2.622	2.450	2.335
ZONE 5	3.897	3.849	3.792	3.766
GESAMTSTADT	25.887	25.658	25.511	25.494
POTENTIALVARIANTE				
	Personen			
ZONE 1	13.738	13.927	14.617	14.883
ZONE 2	3.497	3.497	3.471	3.416
ZONE 3	2.035	2.037	2.062	2.075
ZONE 4	2.720	2.635	2.482	2.369
ZONE 5	3.897	3.857	3.830	3.802
GESAMTSTADT	25.887	25.952	26.461	26.546

Abb. 68: Bevölkerungsprognose Übersicht

Quelle: SSR 2020

*die Zeiträume richten sich nach den Kategorien der Verfügbarkeit der Baulückenpotenziale; Bezugsjahr ist das Jahr der Prognose, die Zeiträume dürfen nicht summiert werden

	2018	Kurzfristig* (bis 2021)	Mittelfristig* (bis 2028)	Langfristig* (bis 2035)
TRENDVARIANTE				
	Haushalte			
ZONE 1	5.962	5.992	6.123	6.242
ZONE 2	1.505	1.484	1.445	1.417
ZONE 3	894	893	891	890
ZONE 4	1.199	1.159	1.090	1.041
ZONE 5	1.688	1.674	1.659	1.656
GESAMTSTADT	11.248	11.202	11.209	11.246
POTENTIALVARIANTE				
	Haushalte			
ZONE 1	5.962	6.065	6.378	6.533
ZONE 2	1.505	1.511	1.508	1.491
ZONE 3	894	894	897	896
ZONE 4	1.199	1.163	1.101	1.053
ZONE 5	1.688	1.678	1.674	1.670
GESAMTSTADT	11.248	11.310	11.558	11.643

Abb. 69: Haushaltsprognose Übersicht

Quelle: SSR 2020

*die Zeiträume richten sich nach den Kategorien der Verfügbarkeit der Baulückenpotenziale; Bezugsjahr ist das Jahr der Prognose, die Zeiträume dürfen nicht summiert werden

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung	6
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung regionaler Vergleich	6
Abb. 3: Wanderungen nach Alter.....	8
Abb. 4: Wanderungsverflechtungen.....	10
Abb. 5: Außen- und Binnenwanderungssaldo nach Ortsteilen.....	11
Abb. 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	13
Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort regionaler Vergleich	13
Abb. 8: Berufseinpendler	14
Abb. 9: Berufseinpendler nach Alter.....	14
Abb. 10: Bodenrichtwerte.....	16
Abb. 11: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	17
Abb. 12: Baufertigstellungen	18
Abb. 13: Bauintensität Ein- und Zweifamilienhäuser.....	18
Abb. 14: Bauintensität Geschosswohnungsbau	18
Abb. 15: Entwicklung preisgebundener Wohnraum	20
Abb. 16: Mietpreisentwicklung in Brilon.....	20
Abb. 17: Mietpreishöhen im Vergleich	22
Abb. 18: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße	23
Abb. 19: Bedarfsgemeinschaften SGB XII	23
Abb. 20: Demografietyt	26
Abb. 21: Übersicht Demografietyt	26
Abb. 22: Übersicht Nachfragetyt.....	27
Abb. 23: Standorttyp.....	28
Abb. 24: Übersicht Standorttyp	29
Abb. 25: Wohnlagetyt.....	30
Abb. 26: Übersicht Wohnlagetyt	30

Abb. 27: Akzeptierte Wohnlagen nach Zielgruppen.....	34
Abb. 28: Modellzonen.....	36
Abb. 29: Methodenübersicht Bevölkerungsprognose.....	36
Abb. 30: Vergleich Bevölkerungsprognose IT.NRW und tatsächliche Entwicklung	39
Abb. 31: Bevölkerungsprognose Brilon	40
Abb. 32: Prognose Veränderung der Altersstrukturen – Altersgruppen.....	41
Abb. 33: Prognose Veränderung der Altersstrukturen - Einzeljahre.....	41
Abb. 34: Kleinräumige Bevölkerungsprognose – Trendvariante 2035 zu 2018.....	42
Abb. 35: Kleinräumige Bevölkerungsprognose – Potenzialvariante 2035 zu 2018	43
Abb. 36: Haushaltsprognose – Trendvariante	45
Abb. 37: Haushaltsprognose – Potenzialvariante.....	45
Abb. 38: Haushaltsprognose kleinräumig – Trendvariante	46
Abb. 39: Haushaltsprognose kleinräumig – Potenzialvariante.....	46
Abb. 40: Wohnungsbedarfsprognose Methodik	47
Abb. 41: Wohnungsbedarfsprognose Gesamtstadt	48
Abb. 42: Wohnungsbedarfsprognose Modellzonen	49
Abb. 43: Wohnungsbedarfsprognose nach Teilsegmenten.....	50
Abb. 44: Indikatoren Angebotspotenziale.....	51
Abb. 45: Schema Baulückenpotenziale	53
Abb. 46: Baulücken und Rücklaufquote nach Ortsteilen	54
Abb. 47: Baulücken nach Größenkategorien	55
Abb. 48: Tatsächliches Baulückenpotenzial nach Aktivierungshorizont und Ortsteil	57
Abb. 49: Anrechenbares Baulückenpotenzial nach Modellzonen in akzeptierter Lage	57
Abb. 50: Reserveflächenpotenzial.....	59
Abb. 51: Anrechenbares Reserveflächenpotenzial.....	59
Abb. 52: Übersicht anrechenbares Angebotspotenzial	60
Abb. 53: Übersicht Flächenbedarfsberechnung	61
Abb. 54: Bilanzierung und Flächenbedarf bis 2035	62
Abb. 55: Bilanzierung und Flächenbedarf bis 2035 nach Modellzonen	63

Abb. 56: Natürliche Entwicklung.....	71
Abb. 57: Wanderungen.....	72
Abb. 58: Determinanten der Einwohnerentwicklung.....	72
Abb. 59: Wanderungen nach Altersklassen in Brilon	73
Abb. 60: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen.....	73
Abb. 61: Wohnungsmarktbestandsindikatoren	74
Abb. 62: Kaufpreisentwicklung bebaute Grundstücke Ein-/Zweifamilienhäuser.....	74
Abb. 63: Entwicklung Bedarfsgemeinschaften SGB II.....	75
Abb. 64: Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner	75
Abb. 65: Kosten der Unterkunft.....	75
Abb. 66: Eigenheimerschwinglichkeit.....	76
Abb. 67: Preisgebundener Wohnraum.....	76
Abb. 68: Bevölkerungsprognose Übersicht	77
Abb. 69: Haushaltsprognose Übersicht.....	77

LITERATURVERZEICHNIS:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR Berichte KOMPAKT. Bonn.

Bezirksregierung Arnsberg (2019): Methoden zur Abschätzung von Siedlungsflächen im Planungsraum Arnsberg. Stand 27.2.2019
https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/internet_methoden_bedarfsberechnung.pdf (letzter Zugriff: 7.5.2020)

Hochsauerlandkreis (2018): Fortschreibung 2018 des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016.

IT.NRW; Statistisches Landesamt; Referat 511 (o.J.): Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040. Düsseldorf.
<https://www.it.nrw/itnrw-legt-fuer-alle-staedte-und-gemeinden-des-landes-neue-ergebnisse-zur-zukuenftigen-entwicklung> (letzter Zugriff 6.5.2020)

IT.NRW; Statistisches Landesamt (Hrsg.) (2019): NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060. Düsseldorf.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW)(2019): Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019). Zuletzt geändert durch RdErl. Vom 15.2.2019.

https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumfoerderungsbestimmungen_2018_22_2019_03_14_on.pdf (letzter Zugriff 15.2.2020)

Rink, D., Wolff, M., 2015: Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311–325.

https://www.researchgate.net/publication/282426047_Wohnungsleerstand_in_Deutschland_Zur_Konzeptualisierung_der_Leerstandsquote_als_Schlüsselindikator_der_Wohnungsmarktbeobachtung_anhand_der_GWZ_2011 (letzter Zugriff: 7.5.2020)

Vielen Dank