

2 Analyse



2.1 Kurzprofil: Hansestadt Herford

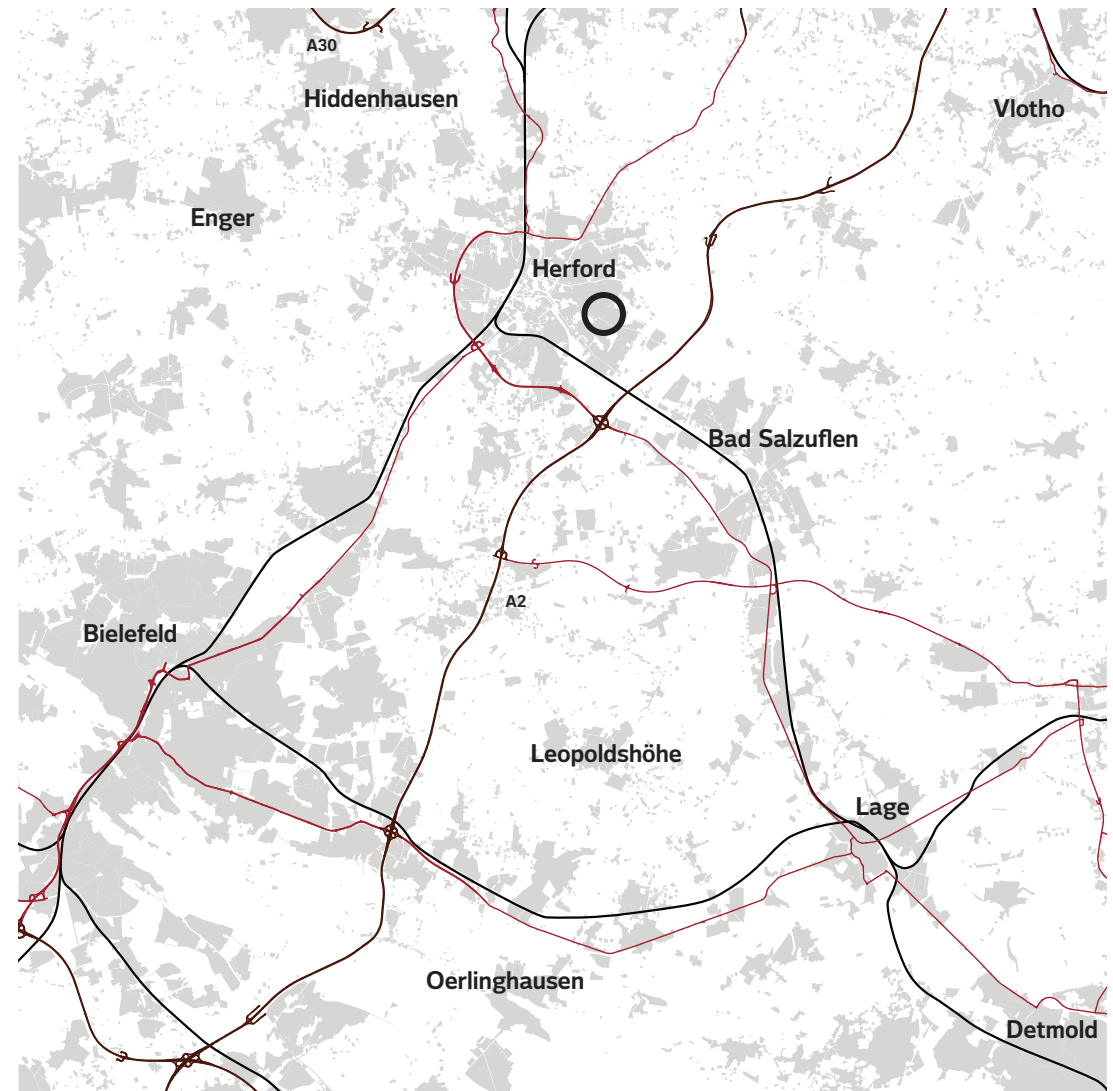
Die Hansestadt Herford liegt im gleichnamigen Kreis in Ostwestfalen-Lippe (OWL) im nordöstlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Als Mittelzentrum mit 66.521 Einwohnern (31.12.2015) ist die Stadt räumlich-funktional dem nahegelegenen Oberzentrum Bielefeld (ca. 330.000 Einwohner) zugeordnet.

Als Kreisstadt und auf Grund seiner historischen Bedeutung übernimmt Herford eine Vielzahl von Funktionen für die umliegenden Städte in den Kreisen Herford und Lippe (z. B. Klinikum Herford, Landratsamt aber auch Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote). Umgekehrt profitiert Herford von der Nähe zu anderen attraktiven Städten in der Region, insbesondere zum Oberzentrum Bielefeld (DSK 2012, S. 9 ff). Herford wird unter anderem als Sitz bekannter Unternehmen aus dem Textil- und Bekleidungssektor, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie der Nahrungsmittelbranche überregional wahrgenommen.

Die Siedlungsstruktur ist klar auf den Hauptort ausgerichtet, in dem mehr als drei Viertel der Einwohner Herfords leben. Die Bewohner der südlichen Stadtteile orientieren sich, bei insgesamt leicht positiven Pendler- und Wanderungssalden zudem auch in Richtung des Oberzentrums Bielefeld (Strukturbericht 2016 der Hansestadt Herford).

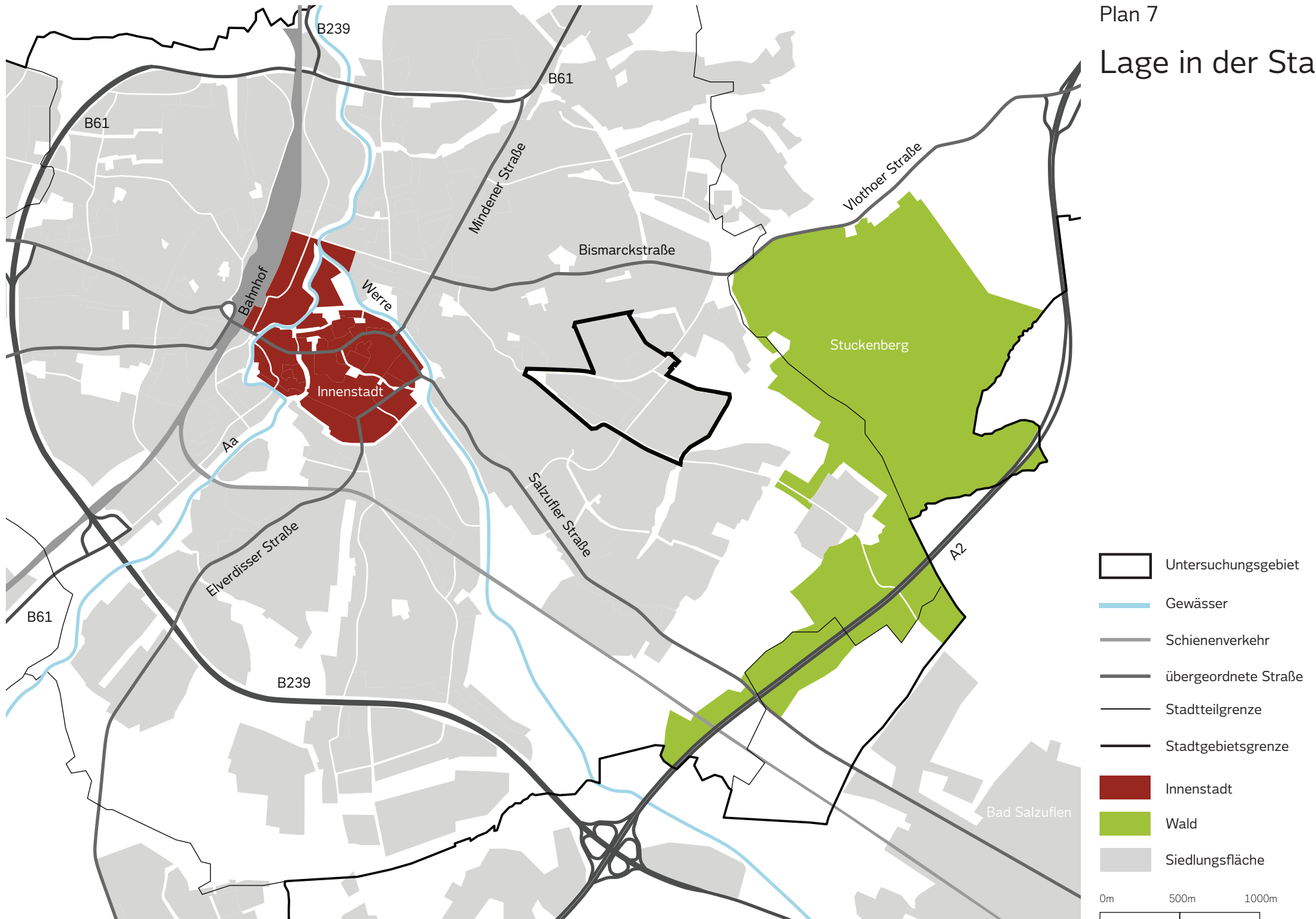
Die Siedlungsstruktur Herfords zeigt eine konzentrische Grundfigur mit einer räumlichen Differenzierung: Die westlichen Teile der Stadt sind durch die Eisenbahnstrecke Dortmund – Hannover von der Innenstadt getrennt und weisen einen relativ hohen Anteil gewerblicher Flächen auf. Der östliche Teil der Stadt legt sich als Halbring um die Innenstadt und stellt sich als relativ homogen bebaute Siedlungsstruktur mit wenig Gewerbe und vielen attraktiven Wohnlagen dar. Die Konversionsflächen auf dem Stiftberg liegen inmitten dieses Wohngürtels zwischen Innenstadt und Stuckenberg. Der östliche Teil des Untersuchungsgebiets grenzt an die offene Landschaft an und weist somit eine potentiell hohe Lagegunst für Wohnen auf (siehe Plan 7, S. 24).

Abbildung 21: Großräumige Lage des Untersuchungsgebiets



Plan 7

Lage in der Stadt



2.2 Bevölkerung und Soziales

Die Entwicklung der Konversionsflächen ist eingebettet in gesamtstädtische Prozesse der Stadtentwicklung. Hier bilden soziodemographische Kennzahlen die Veränderungen in der Herforder Bevölkerung ab, die in Wechselwirkung mit sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen stehen. In diese ordnet sich die Konversion der ehemaligen britischen Flächen aufgrund ihrer Größe und integrierten Lage in besonderem Maße ein.

Die im Folgenden vorgenommene Analyse bildet die Basis für ein integriertes, umfassendes Handlungskonzept, das den Stellenwert der Konversionsflächen für die Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt widerspiegelt. Und das neben baulichen, technischen und wirtschaftlichen Aspekten insbesondere den sozialen Zusammenhalt in den Blick nimmt – innerhalb des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus.

2.2.1 Demographie und Sozialdaten

2.2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -Prognose

Die Analysen des Strukturbericht 2016 der Hansestadt Herford zeigen, »dass die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Herford seit Erhebung des neuen Zensus von 2011 weitgehend positiv verlief (siehe Abb. 22, S. 27). Gerade im Vergleich mit dem Kreis Herford und der übergeordneten Regionen OWL und NRW schneidet die Hansestadt Herford gut ab. Verglichen mit dem Ausgangswert im Jahr 2011 hat die Bevölkerung in der Hansestadt Herford im Jahr 2015 einen klaren Zuwachs zu verzeichnen (+1,2 %), der in NRW (0,8 %) und OWL (0,4 %) deutlich geringer ist. Lediglich Deutschland (+1,5 %) zeigt eine konstant positive Entwicklung (Strukturbericht 2016 der Hansestadt Herford, S. 3 ff.).

Die aktuellen Veränderungen für die mögliche demographische Entwicklung durch die Zuwanderung von Asylsuchenden zeichnen sich generell durch große Unsicherheiten aus. Während in den Bevölkerungsprognosen der letzten Jahre für Herford eine dem allgemeinen Trend entsprechende Abnahme der Bevölkerung angenommen wurde, ist diese Tendenz nun nicht länger zutreffend. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Bleibeperspektive in Deutschland und des daraus abzuleitenden Verbleibs Anerkannter in Herford selbst ist von einer Abweichung nach oben auszugehen. Mit dieser Entwicklung könnte ebenfalls eine Verjüngung der Bevölkerung einhergehen, da das Durchschnittsalter der Flüchtlinge und Asylbegehrenden in Herford bei 24,7 Jahren liegt, der Altersdurchschnitt für die gesamte Stadt hingegen bei 43,2 Jahren (Stabsstelle Sozialplanung, Januar 2016).

2.2.1.2 Demographie

Das Untersuchungsgebiet weist eine insgesamt deutlich jüngere Altersstruktur im Verhältnis zu den Vergleichsebenen auf. Besonders die Altersgruppen unter 6, 18 - 24, 25 - 29 und 30 - 39 Jahren sind überdurchschnittlich stark vertreten. Der Anteil der unter 6-jährigen ist dort mit 10,4 % ungefähr doppelt so hoch wie auf den Vergleichsebenen und liegt auch etwa 2,5 % über dem Wert der Nordstadt, einem Stadtteil in Herford. Von einem hohen Familienanteil im Untersuchungsgebiet zeugt ebenfalls der überdurchschnittliche Anteil der Bevölkerungsgruppen der 25 - 29- sowie 30 - 39-jährigen (siehe Abb. 23, S. 27).

Im direkten Umfeld des ISEK-Gebietes dagegen sind die Altersgruppen der über 50-jährigen deutlich überrepräsentiert. Auffällig ist dabei vor allem der Anteil von 26,8 % bei den über 65-jährigen. Auf den übrigen übergeordneten Vergleichsebenen liegt dieser jeweils um 20 %, im ISEK-Gebiet selbst bei nur 11,5 %.

Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet ein Altersquotient von 82,4 im Verhältnis zur Gesamtstadt (=100) (Kommunalprofil Herford von IT.NRW). »Bei sinkender Gesamtbevölkerung in Herford wird der Anteil älterer Menschen bis 2040 außerdem weiter ansteigen (IT.NRW, 2015a).«

Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung (2004=100)

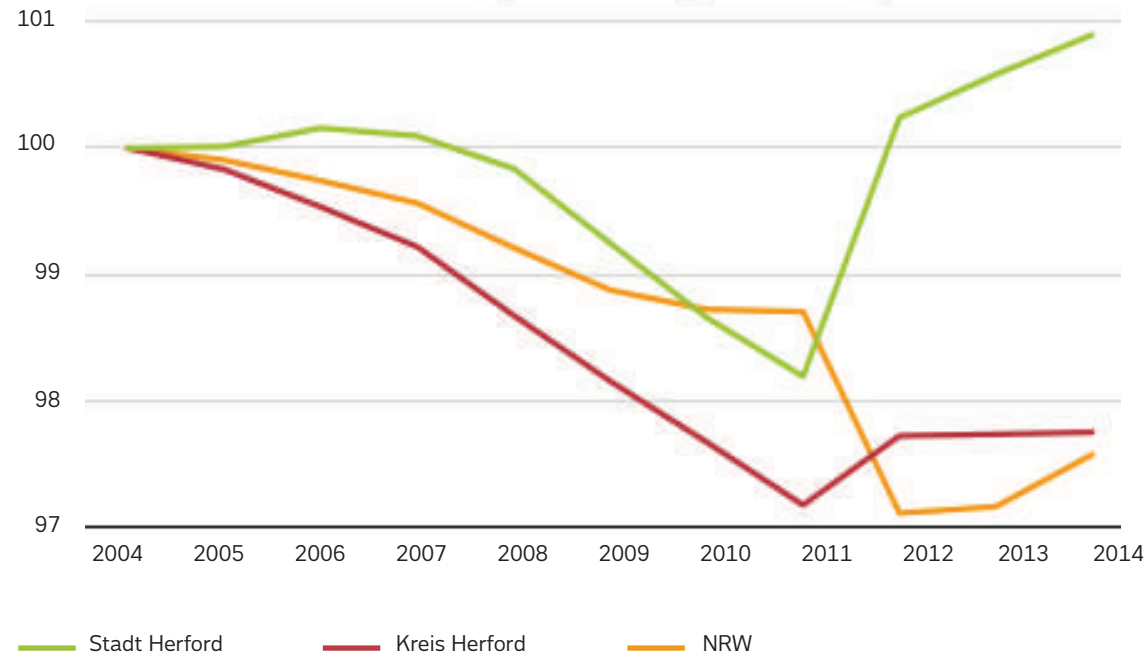
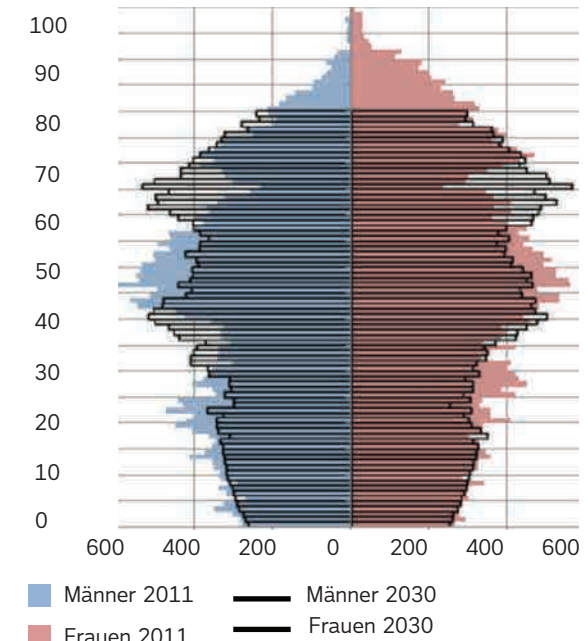


Abbildung 24: IT NRW Prognose 2011 bis 2030



Anmerkung: IT NRW weist keine Einzelaltersgruppen bei den über 80-jährigen aus

Abbildung 23: Anteile Altersgruppen

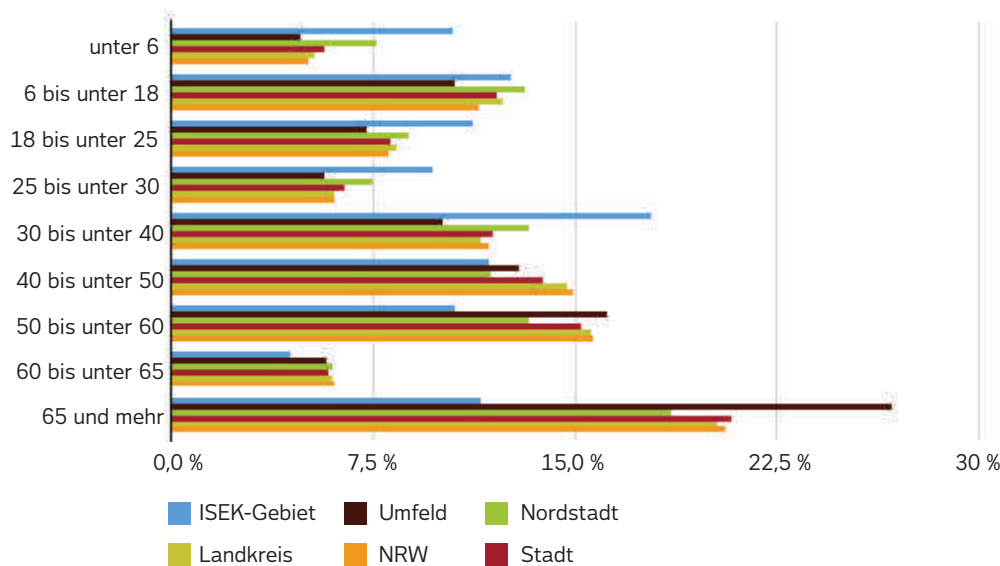
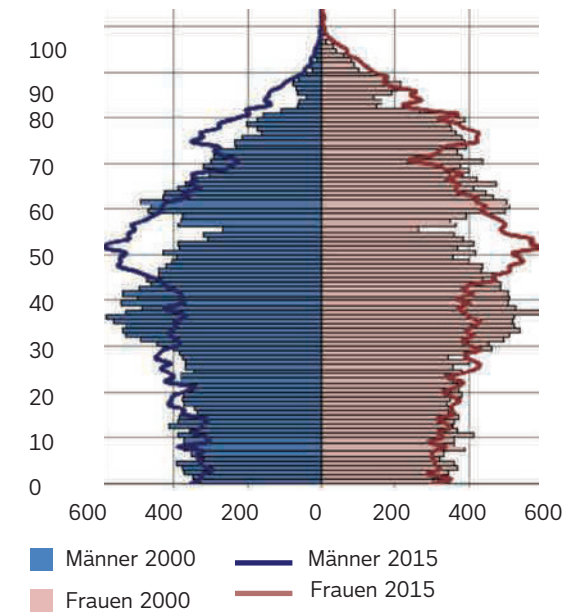


Abbildung 25: Altersaufbau der Stadt Herford 2000 und 2015 (EMA-Daten)



2.2.1.3 Sozialdaten

Die Haushalte in Herford sind insgesamt eher kleiner als im Kreis Herford oder im Regierungsbezirk Detmold, da im Stadtgebiet überdurchschnittlich viele 1-Personen-Haushalte zu finden sind (siehe Abb. 26, S. 29). Haushalte mit zwei bis vier Personen sind eher unterrepräsentiert. Herford entspricht mit seiner Verteilung der Haushaltsgrößen in weiten Teilen dem Durchschnitt des Bundeslandes (IT.NRW 2015).

Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Herford lag zum Monatsende November 2015 bei 5,5 % und damit sowohl unter dem Landesschnitt von 7,6 % als auch unter den Quoten in den Agenturbezirken Bielefeld (6,7 %) und Detmold (6,8 %) (Bundesagentur für Arbeit 2015).

Im Verhältnis zur Gesamtstadt (Quotient = 100) liegt die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet bei 166,1. Bei den unter 25-jährigen liegt der Quotient im Untersuchungsgebiet sogar bei 253,8. Dies spiegelt sich auch im Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider, dieser erreicht mit einem Quotienten von 87,7 nicht das Vergleichsniveau der Gesamtstadt (=100) (Stabsstelle Sozialplanung, Auswertung der Statistischen Bezirke).

Die detaillierte Arbeitsmarktstatistik nach Schwerpunkten lässt erkennen, dass der Anteil der jugendlichen und jungen Arbeitslosen bis 25 Jahren an allen Arbeitslosen im Stadtgebiet mit 10,93 % leicht über dem Schnitt des Kreises (10,75 %) und des Bundeslandes (9,99 %) liegt. Der Anteil der über 55-jährigen an der Gesamtzahl der Arbeitslosen liegt demgegenüber mit 18,45 % nahezu auf Landesschnitt (18,49 %). Dieser Wert liegt im Kreis Herford mit 21,21 % spürbar höher (Bundesagentur für Arbeit 2015).

Zum Jahresende 2014 gab es in Herford 9.070 Empfänger von Leistungen zur Mindestsicherung, eine Zunahme von 6,6 % gegenüber 2010. Die Zunahme im Landkreis lag mit 2,7 % noch unter dem Anstieg auf Landesebene von 5,5 % (Bundesagentur für Arbeit 2015).

Im Untersuchungsgebiet selbst lebt eine große Anzahl von Empfängern von Leistungen zur Mindestsicherung. Im Verhältnis zur Gesamtstadt (Quotient = 100) liegt der Wert hier bei 277,0 (Stabsstelle Sozialplanung, Auswertung der Statistischen Bezirke).

Von den Leistungsempfängern in Herford empfangen rund 80 % Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende). Dieser Anteil entspricht weitgehend den Anteilen auf den Vergleichsebenen Kreisgebiet (rd. 78 %) und Bundesland (rd. 81 %). Der Anteil von 13 % der Leistungsempfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß SGB XII mit rund 14 % liegt ebenfalls auf Vergleichsniveau von Kreis und Bundesland.

Dagegen liegt der Anteil der Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt außerhalb des SGB XII an allen Leistungsempfängern mit 2,68 % über dem Landesschnitt von 1,81 %. Auch der Anteil im Kreis Herford bewegt sich mit 2,83 über diesem Wert (siehe Abb. 27, S. 29).

Aus dem städtischen Quartierssteckbrief (Juni 2014) ist erkennbar, dass im Untersuchungsgebiet 5,5 % der Bevölkerung Leistungen nach dem SGB XII erhalten und damit mehr als doppelt so viele wie im Durchschnitt der Stadt. Zudem wird ein hoher Anteil an alleinerziehenden Müttern im SGB II-Bezug sowie an Beistandschaften und Empfängern von Unterhaltsvorschüssen benannt.

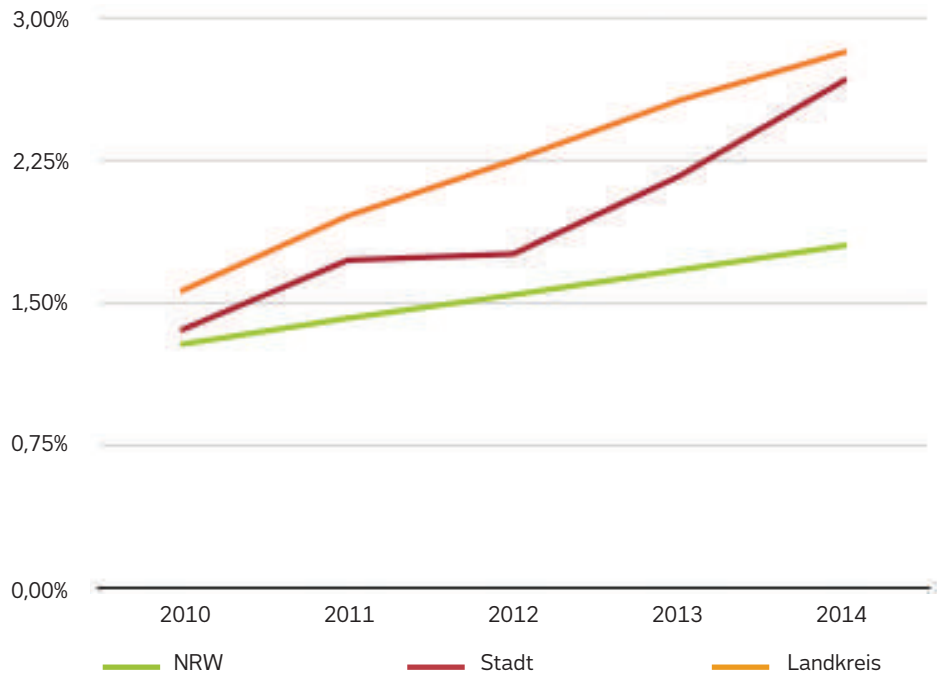
Die aktuelle Erhebung der Stabsstelle Sozialplanung zum Jahresende 2015 unterstreicht die vorgenannten Merkmale. Im Verhältnis zur Gesamtstadt (Quotient = 100) liegt die SGB II-Quote der unter 18-jährigen bei 143,9. Ein Vergleich der Familieneinkommen auf Basis der Anmeldungen bei Kindertagesstätten zeugt von der Einkommensungleichheit zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Gesamtstadt. Der Quotient für hohe Familieneinkommen weicht mit 24,4 stark vom städtischen Durchschnitt (100) ab. Entsprechend liegt der Wert für niedrige Familieneinkommen mit 166,0 deutlich über dem städtischen Durchschnitt (Stabsstelle Sozialplanung, Auswertung der Statistischen Bezirke).

Allein durch Pflegegeld werden 3.490 Pflegebedürftige unterstützt und somit allein durch ihre Angehörigen und ohne Beteiligung von professionellem Pflegepersonal versorgt. Bis zum Jahr 2030 kann mit einer Zunahme der pflegebedürftigen Bevölkerung auf bis zu 8.821 Personen gerechnet werden (Engels & Köller, 2015).

Abbildung 26: Haushalte nach Größen (in %)



Abbildung 27: Anteil Hilfe zum Lebensunterhalt



»»» Fazit Demographie und Sozialdaten

Im Untersuchungsgebiet hängt die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zunächst von den im Rahmen der Konversion entstehenden Wohnraum- und Arbeitsplatzangeboten ab. Sprechen diese überwiegend junge Menschen an, zeichnet sich eine weitere Verjüngung des ohnehin vergleichsweise jungen Stadtteils ab. Insofern erlauben die Rahmenbedingungen, dass neuen Angeboten für Ältere eine besondere Bedeutung zukommt, um im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung tätig zu werden.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet wird die Entwicklung wesentlich davon abhängen, dass es gelingt, mit einer breiten Palette von Wohnungsangeboten eine ausgeglichene Bevölkerungsmischung zu generieren und mit unterstützenden Maßnahmen eine Stabilisierung bzw. Verbesserung der Sozialstrukturen zu erreichen.

Zieht man zu der oben beschriebenen jungen Bevölkerungsstruktur weitere Sozialindikatoren hinzu, wird eine vergleichsweise starke soziale Benachteiligung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet deutlich. Nicht nur liegen die Einkommen der hiesigen Bevölkerung deutlich unter denen der Bewohner anderer Teile Herfords. Auch bezieht sie viel häufiger staatliche Hilfeleistungen (Mindestsicherung), schon in der Gruppe der unter 18-jährigen. Hinzu kommt eine hohe Arbeitslosigkeit und auch hier sind junge Menschen besonders betroffen.

Zunächst ist demnach der Ausbau sozialer und beschäftigungspolitischer Angebote von zentraler Bedeutung. Darüber hinaus ist durch die Entwicklung von entsprechenden Wohnungsangeboten und die Einrichtung integrativer, den Zusammenhalt stärkender Angebote eine Stabilisierung des sozialen Gefüges im Untersuchungsgebiet zu befördern.

2.2.2 Soziale Infrastruktur

Ein ausreichendes nachfrageorientiertes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist wesentliche Voraussetzung für eine Stabilisierung und Aufwertung der vorhandenen Strukturen und darüber hinaus auch eine Voraussetzung für eine zivile wohnbauliche, aber auch gewerbliche Entwicklung der Konversionsflächen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich derzeit keine zivile soziale Infrastruktur. Die zu Zeiten der militärischen Nutzung vorhandenen Einrichtungen Schule und Kindergarten auf dem Wentworth-Areal sind außer Betrieb gegangen und aufgrund des fehlenden Planungs- und Baurechts für eine zivile Folgenutzung auch nicht unmittelbar und ohne weiteres nachnutzungsfähig.

Im Umfeld des Untersuchungsgebiets existieren zwar vier Kindergärten und eine U3-Gruppe, die jedoch aufgrund ihrer Auslastung keine Kapazitäten aufweisen, um den absehbaren Bedarf aus der Entwicklung der Konversionsflächen aufnehmen zu können. In Abhängigkeit von der zu erwartenden, steigenden Einwohner- und Beschäftigtenzahl ist auf den Konversionsflächen zukünftig ein neues Angebot für die Kinderbetreuung zu errichten.

Mit der Grundschule Stiftberg und dem Königin-Mathilde-Gymnasium befinden sich zwei attraktive Schulen in unmittelbarer Nähe zum westlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Weiterführende Schulen im weiteren Umfeld sind die Hauptschule Meierfeld (auslaufend), die Realschulen Geschwister-Scholl-Schule und Ernst-Barlach-Schule sowie die Städtische Gesamtschule.

Im weiteren Planungsverlauf ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Einwohnerzahl der Bedarf an Kapazitäten für Grundschulen und weiterführende Schulen zu ermitteln.

Im Untersuchungsgebiet und im weiteren Umfeld sind derzeit keine Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit vorhanden. Dieses Defizit ist im Rahmen der Konversion zu beheben.

Die medizinische Versorgung wird in Herford neben einem breiten Angebot von Arztpraxen, insbesondere über das Klinikum Herford sowie das Mathilden-Hospital gesichert. Auch in Herford besteht das Problem des Hausärztemangels und der Überalterung eines Teils der Fachärzte.

Besonders Mütter bzw. Eltern in belasteten Lebenssituationen benötigen präventive Angebote zur alltagspraktischen Unterstützung um ein gesundes Aufwachsen ihrer Säuglinge und der sehr jungen Kinder zu fördern.

Einen wichtigen Beitrag leisten Familienhebammen, die eine intensive Begleitung im Übergang zwischen Schwangerschaft und der dann auszufüllenden Rolle als Eltern sicherstellen können, sofern genügend Ressourcen für diese Aufgabe flexibel zur Verfügung stehen.

An Angeboten für ältere Menschen befindet sich in der angrenzenden Umgebung neben stationären Pflegeeinrichtungen (Ernst-Louisen-Heim mit 120 Plätzen, Maria Rast mit 80 Plätzen) ein kleines kommunikatives Nachbarschaftsangebot sowie eine Wohngruppe für 16 Bewohner/innen aller Altersgruppen mit Pflegebedarf. Darüber hinaus befindet sich in der Kastanienallee ein AWO Begegnungszentrum mit Beratungs- und Begegnungsangeboten für ältere Menschen.

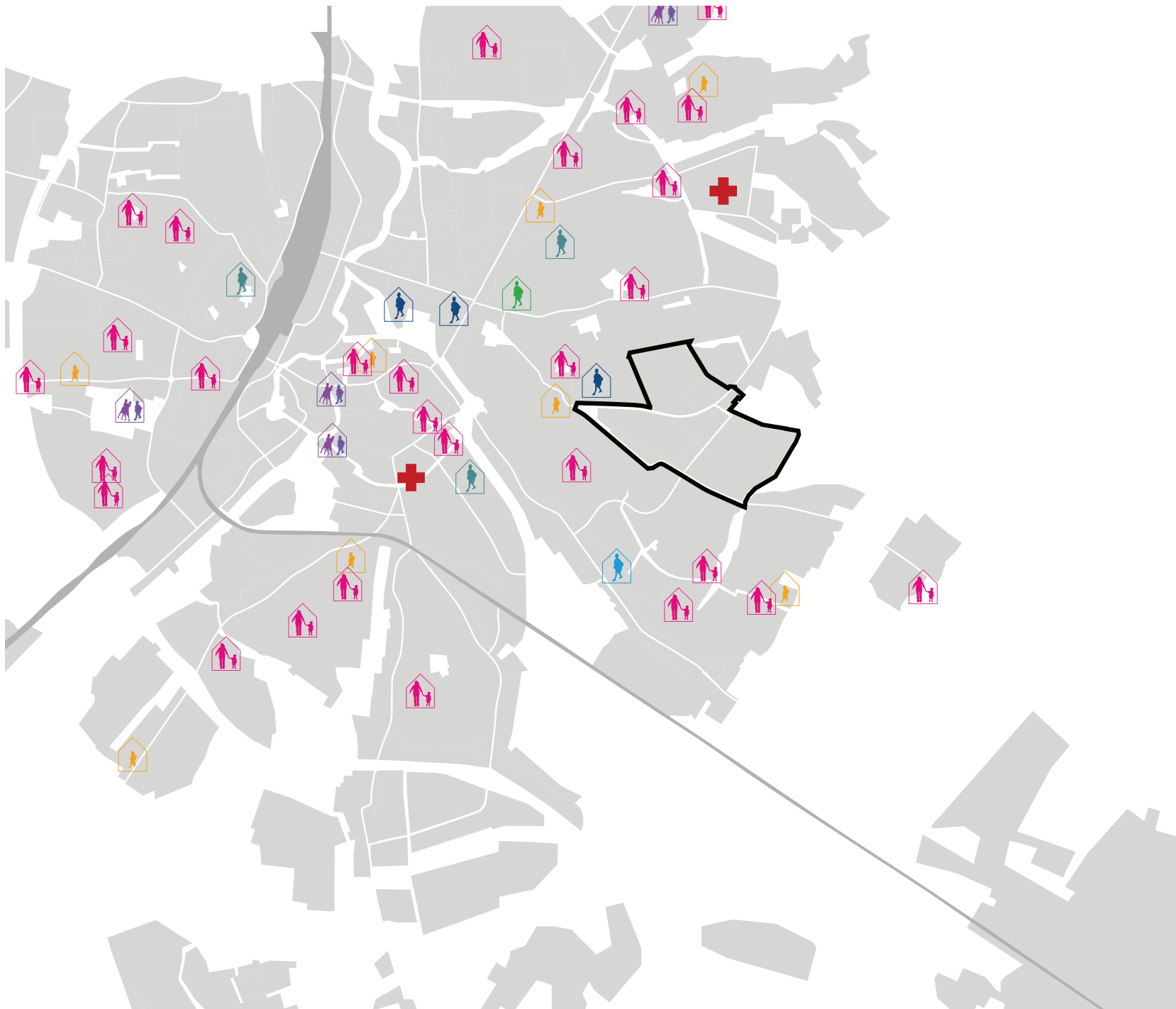
Die evangelische Kreuzkirchengemeinde, Hessestraße und die evangelische Mariengemeinde Stiftberg bieten Seniorenkreise an.

»»» Fazit Soziale Infrastruktur

Die über Jahre im Umfeld der Konversionsflächen gewachsene Siedlungsstruktur ist mit einer ausreichenden sozialen Infrastruktur ausgestattet. Die Umnutzung der britischen Liegenschaften wird absehbar einen Bedarf erzeugen, der von den bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Daher ist – gerade vor dem Hintergrund der relativ schwachen sozialen Ausgangslage (vgl. Kap. 2.2.1) – ein frühzeitiger, bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer Ausbau der sozialen Infrastruktur im Konversionsprozess zu berücksichtigen. Hier stehen die Kinderbetreuung und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche im Fokus.

Plan 8

Soziale Infrastruktur



Quelle: GEOPortal Kreis Herford

-  Gymnasium
-  Gesamtschule
-  Realschule
-  Hauptschule
-  Grundschule
-  Kindertagesstätte
-  Jugendzentrum
-  Krankenhaus

0m 500m 1000m

2.3 Wirtschaft

Wie das vorangegangene Kapitel gezeigt hat, ist die persönliche wirtschaftliche Situation für viele Menschen im Untersuchungsgebiet gegenwärtig schwierig. Mit der Konversion der Militärfächen ist daher die Chance verbunden, das Bildungs-, Qualifizierungs- und Arbeitsplatzangebot zu verbessern. Dabei sind die vorhandenen Strukturen in der Hansestadt Herford zu berücksichtigen.

2.3.1 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz Herford lag zwischen 2008 und 2011 stets bei rund 31.000. Seitdem ist die Zahl stetig auf rund 33.000 im Juni 2015 gestiegen (Strukturbericht Herford 2016, S. 50). Herford weist mit einem positiven Pendlersaldo von über 9.200 ein hohes Arbeitsplatzangebot auf, welches nicht von der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden kann. Dagegen weisen die benachbarten Städte und Gemeinden - mit Ausnahme Bielefelds - ein negatives Pendlersaldo auf (ebenda, S. 43).

Die Hansestadt Herford weist im Vergleich mit Bund und Land einen höheren Anteil an gewerblich-industriellen sowie einen geringeren Anteil an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor auf. Das produzierende Gewerbe sichert den Arbeitsplatz von 32,3 % der Beschäftigten, während Handel/Gastgewerbe/Verkehr für 24,4% sowie sonstige Dienstleistungen für 42,7% der Arbeitsstellen sorgen. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 29,0% für das produzierende Gewerbe, die anderen beiden Wirtschaftszweige repräsentieren 22,3% bzw. 47,9% (Statistisches Bundesamt, Juni 2016). Im Landkreis Herford selbst sind rund 42% der Beschäftigten im gewerblich-industriellen Sektor beschäftigt (ISEK Innenstadt, S. 16).

Wichtige Wirtschaftszweige der Stadt sind Möbel-, Verpackungs-, Maschinenbau- und Nahrungsmittelindustrie. In Herford sind beispielsweise internatio-

nale Unternehmen wie Poggenpohl, Humana, Sulo, Ahlers, Bugatti und Brax/Leineweber ansässig. Besondere Bedeutung weist das Gesundheitswesen auf, in dem etwa 2.800 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind (Strukturbericht Herford 2016, S. 28).

Trotz des vorhandenen Branchenmixes attestiert die Industrie- und Handelskammer IHK Ostwestfalen in ihrer Strukturanalyse der Hansestadt Herford, wie vielen anderen Regionen, eine negative Entwicklung traditioneller industrieller Arbeitsplätze. Dies ist auch aus den rückläufigen Beschäftigungszahlen in diesem Sektor erkennbar. Ausnahmen sind die Ernährungs-, Textil- und Elektrotechnikbranchen. Gleichzeitig entwickelt sich die Zahl der Beschäftigten in den Dienstleistungsbranchen durchweg positiv (Strukturbericht Herford, S. 22).

Positive Entwicklungstendenzen zeichnen sich in den Bereichen Sozialwesen/Heime, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen und Ernährung ab. So hat die Anzahl der Beschäftigten in Pflegeeinrichtungen insgesamt in Herford von 2009 bis 2013 um knapp 16% zugenommen. In den ambulanten Pflegediensten sind es sogar 23 % (IT.NRW, 2015c). Dabei steht der »deutliche Trend hin zur Abnahme der Ausbildungszahlen in den Pflegeberufen (...) im Widerspruch zu der klaren Prognose der Steigerung der Pflegebedürftigen« (IT.NRW, 2015c).

Auch der Bereich Information und Kommunikation hat sich nach Rückgängen in den letzten Jahren wieder deutlich erholt (Strukturbericht Herford 2016).

2.3.2 Zentralität und Kaufkraft

Für die Hansestadt Herford wurde eine GfK-Zentralitätskennziffer von 109,2 ermittelt. Sie kann somit mehr Kaufkraft an sich binden, als ihre Einwohner zur Verfügung haben. Das bedeutet, dass die Stadt als attraktiver Einzelhandelsstandort Kunden aus dem Umland anzieht. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 100,1 verfügen die Herforder Bürger über ein durchschnittlich hohes Konsumpotential (Strukturbericht Herford 2016, S. 14).

2.3.3 Dynamik und Innovation

Der Zukunftsatlas der Prognos AG zeigt eine spürbare Abkopplung des Kreises Herford bei Schlüssellindikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung. Bei insgesamt 412 untersuchten Kreisen in Deutschland wird der Kreis Herford auf Platz 367 bei Dynamik, auf Platz 347 bei Innovation und Platz 324 beim Arbeitsmarkt eingeordnet. Dem gegenüber steht die lebhaftere Entwicklung der Hochschullandschaft in Ostwestfalen-Lippe, aus der sich ebenfalls wichtige beschäftigungspolitische Impulse für die Region entwickeln können (Antrag RegioCall, S. 7 ff).

Zur Vernetzung der Bildungsaktivitäten und als Standort zur Sicherstellung von lebenslangem Lernen weist die Hansestadt Herford mit der zentralen Lage zwischen mehreren Hochschulstädten gewisse Potenziale auf. Im europäischen Standortwettbewerb sind die Themen Bildung und Wissen Triebfedern für wirtschaftlichen Erfolg, moderne Arbeitsplätze und langfristige Investitionen. Dabei sind vielfältige Zugänge, auch zu nicht-akademischer Bildung, eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung im Prozess der Transformation von einer Industrie- zur Wissensgesellschaft.

Exemplarisch für diese Transformation stehen die sogenannten wissensintensiven Dienstleistungen. Dazu zählen die Branchen Information und Kommunikation, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung. Insgesamt arbeiten dort 2.542 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte oder 7,7 % aller Beschäftigten Herfords. Seit 2010 sind die Beschäftigtenzahlen in der Hansestadt Herford in diesem Sektor um 32 % gestiegen und damit deutlich stärker als im Bundes- oder Landesschnitt (22 – 23 %). Auffällig ist mit einem Plus von 0,7 % im Vergleich zum Vorjahr jedoch die Verlangsamung des Wachstums der Beschäftigtenzahlen bei wissensintensiven Dienstleistungen. Auf Bundes- und Landesebene lag der Zuwachs bei etwa 3 %. Entgegen des allgemei-

nen Trends nahm auch die Anzahl der Betriebe in der Hansestadt Herford im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % ab (Strukturbericht Herford 2016, S. 29). Aus den Zahlen ist erkennbar, dass die erste Dynamik aus dem Prozess schwindet und Verstetigungsmaßnahmen ergriffen werden sollten, um die Diversifizierung des Wirtschaftsstandortes zu befördern (vgl. Strukturbericht Herford 2016, S. 29).

»»» Fazit Wirtschaft

Insgesamt zeigt sich in der Hansestadt Herford eine durchaus gute und positive wirtschaftliche Entwicklung, beispielsweise durch den Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Die Kennzahlen zu Unternehmensgründungen, Patenten, Ausbildung und wissensintensiven Dienstleistungen zeigen, dass die Anstrengungen in diesen Bereichen nicht nachlassen dürfen, um die Zukunft zu gestalten. Die Schaffung bedarfsgerechter Qualifizierungsmöglichkeiten und eines angemessenen Angebotes an Ausbildungsplätzen, eine aktive Gründungsförderung und die Verbesserung der Innovationsfähigkeit vor Ort sind hierbei zentrale Aufgaben (vgl. Strukturbericht Herford 2016, S. 83). Dabei kommt der Nachnutzung der Wentworth-Kaserne eine besondere Bedeutung zu, wie die Ausführungen zum geplanten Bildungscampus belegen (vgl. Kapitel 2.5.4).

2.4 Wohnungsmarkt

Auch aufgrund der seit der Errichtung der Kaserne in den 1930er Jahren stark wohnlastigen Entwicklung des Quartiers Stiftberg ist eine wohnverträgliche Entwicklung der Liegenschaften geboten. Mit Blick auf den städtischen Wohnungsmarkt stellt sich die Frage, welche Wohnformen nachgefragt werden und in welchem Umfang besondere, zielgruppenspezifische Angebote zu schaffen sind.

2.4.1 Wohnungsmarktanalyse

2.4.1.1 Gebäudebestand

Im Jahr 2014 bestanden in Herford insgesamt 32.683 Wohnungen, wovon mit einem Anteil von 50,8% mehr als die Hälfte in Mehrfamilienhäusern zu finden sind. 45,3% aller Herforder Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Herford liegt damit im Vergleich mit ähnlich großen Städten im Durchschnitt. Im Vergleich zu der Datenauswertung zum Handlungskonzept Wohnen hat es leichte Veränderungen gegeben (Wohnungsbestand gesamt 2011: 32.373, in Mehrfamilienhäusern 52,9 %, in Ein- oder Zweifamilienhäusern 47,1 %).

Beim Gebäudealter gab es kaum Veränderungen. Weiterhin hat Herford im Vergleich zu Städten mit ähnlichen Einwohnerzahlen und zum Landesdurchschnitt NRW eine hohe Zahl an Wohnungen, die vor 1970 erbaut wurden. Die Zahl neuer Wohnungen in Relation zu den Bestandswohnungen ist im gesamten Kreis Herford mit einem Wert unter 2,5% sehr gering. Umliegende Städte, wie Bielefeld oder Paderborn, weisen deutlich höhere Werte an Neubaubeständen auf.

Des Weiteren ist insgesamt eine rückläufige Bautätigkeit in Herford zu erkennen. Besonders bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der Baufertigstellungen zwischen den Jahren 2005 und 2014 von rund 190 auf unter 40 pro Jahr reduziert.

Die Zahl der Mehrfamilienhäuser hat dagegen seit 2009 einen Zuwachs zu verzeichnen und übersteigt 2014 erstmalig die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aktuelle Aussagen zum Wohnungsleerstand liegen nicht vor, da die Daten vom Zensus aus dem Jahr 2011 nicht fortgeschrieben werden. In Anbetracht des gestiegenen Wohnungsbestandes und der gleichzeitig gestiegenen Einwohnerzahl (siehe unten) müsste sich die Leerstandsquote auf annähernd gleichem Niveau (Leerstandsquote Zensus 2011: 4,7 %) befinden.

Auch von einem größeren Abbau von Substandards in Wohnungen (laut Zensus 3,2 % aller Wohnungen ohne Badewanne, Dusche und/oder WC) und allgemein renovierungsbedürftigen Wohnungen kann nicht ausgegangen werden, da die Mietpreise bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen kaum gestiegen sind (siehe 2.4.1.2 Mietermarkt).

2.4.1.2 Mietermarkt

Bei der Wiedervermietung von Bestandsimmobilien besteht eine durchschnittliche Nettokaltmiete von knapp über 5€ pro qm. Diese liegt annähernd auf dem Niveau von gefördertem Wohnraum. Seit 2006 gab es dabei keine großartigen Schwankungen. Insbesondere im Vergleich zu Bielefeld und zu südlichen Kreisen in der Region ist die Wiedervermietungsmiete als gering einzuschätzen.

Auffällig ist, dass jedoch die Kaltmiete in der Stadt Herford bei Neubauten seit 2011 von 6 € pro qm auf 7 € pro qm weiter anstieg (ca. 17 % Steigerung). Dies lässt auf eine Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnungen schließen. Für private Investoren haben sich damit die Randbedingungen verbessert, in den Bestand und in neue qualitativ höherwertige Mehrfamilienhäuser zu investieren. Hiermit ist auch die gestiegene Anzahl an Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich zu erklären.

2.4.1.3 Wohnungsmarktdaten

Auch die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW Bank (2015) weist für die Hansestadt Herford mit einem Anteil von 61,3 % Wohnungen mit Baujahr vor 1970 einen deutlich höheren Wert auf als das übrige Land Nordrhein-Westfalen mit 55,9 % (S. 4). Dabei liegt vor allem der Anteil von 28,9 % von Gebäuden von vor 1949 über dem Schnitt der Landes (20,9 %) (ebenda, S. 8).

Auch der Anteil von Sozialwohnungen liegt mit 16,8 % klar über dem Landesdurchschnitt von 10,2 %. Dagegen entsprechen die Kennwerte Wohnfläche je Wohnung und Person (90,7 qm bzw. 45,3 qm) dem Landesdurchschnitt. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (45,3 %) und Mehrfamilienhäuser (50,8 %) ist vergleichbar mit anderen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern (ebenda, S. 4). Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt (ebenda, S. 24).

Die Zahl der Baufertigstellungen war zwischen 2005 und 2014 insgesamt stark rückläufig. Von insgesamt rund 270 Baufertigstellungen 2005 sank die Zahl nahezu in jedem Jahr bis auf etwa 70 im Jahr 2014. Dies liegt insbesondere in den ausbleibenden Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern begründet (2005: knapp 200, 2014: rund 20, vgl. Baulandstrategie Herford, Vorlage BA/24/2016). Dagegen wurden 2005 und 2014 mit knapp 50 Mehrfamilienhäusern gleich viele Mehrfamilienhäuser fertig gestellt. Zwischen 2007 und 2010 waren allerdings äußerst wenige Baufertigstellungen in diesem Sektor festzustellen (NRW Bank, S. 14).

Die Kaufpreise für unbebautes Land lagen 2014 mit bis zu 150 €/qm über den Werten für das Umland (bis 100 €). Ausnahme ist die Stadt Bielefeld, wo Preise bis zu 250 € erzielt werden. (NRW Bank, S. 28). Die mittlere Miete im Bestand in der Hansestadt Herford betrug im Jahr 2014 5,14 €/qm, ein Zuwachs von 2,2 % im Vergleich zu 2012 (ebenda, S. 4).

Insgesamt schwankt dieser Wert aber nur geringfügig und lag seit 2006 stets etwa bei 5,00 € für Bestandswohnungen. Im Umland der Hansestadt werden nur in Bielefeld (5,50 – 6,00 €) höhere Bestandsmieten erzielt. Im übrigen Umland liegt dieser Wert nicht höher als 5,50 €, in Vlotho beispielsweise unter 4,50 €. Allein die mittlere Angebotsmiete von Neubauwohnungen zeigt in Herford eine seit 2008 klar steigende Linie. Die Nettokaltmiete stieg von 5,20 € im Jahr 2008 auf 7,00 € im Jahr 2014 (ebenda, S. 30 ff). Dies entspricht einem Zuwachs von über 34 %.

Insgesamt sind in fast allen Teilsegmenten gestiegenen Preisen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere den Neubaubereich und das Mehrfamilienhaussegment zum Kauf und zur Miete. Dem gegenüber stehen die Steigerungsraten im Bereich der Baukosten, während die Bodenpreisentwicklung weniger ins Gewicht fällt.

Insofern trifft die Konversion auf ein zwar verbessertes Investitionsklima, was jedoch in Hinblick auf Sanierungs- und Neubaukosten und zu erzielende Mieten und Verkaufspreise einen immer noch engen Investitionsrahmen darstellt. Dem gegenüber stehen weiterhin höhere Preise am Wohnungsmarkt im regionalen Umfeld z.B. in Bielefeld in allen Segmenten.

2.4.2 Wohnungsbedarf

Auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel 2.2.1.1) wird von einem leichten Rückgang bei der Wohnraumnachfrage in Herford ausgegangen. Das Handlungskonzept Wohnen 2030 geht vor dem Hintergrund des Wohnungsbestandes davon aus, dass die Qualität des Wohnungsbestandes verstärkt an Bedeutung gewinnt und für die Marktgängigkeit relevant sein wird. Dies verstärkte sich zusätzlich durch die Singularisierung der Haushalte und die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen außerhalb der klassischen Einfamilienhäuser im Grünen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des kommunalen Handlungskonzeptes im Februar 2014 konnten jedoch die Einflüsse der Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auf den Wohnungsmarkt noch nicht betrachtet werden.

Der Wohnungsmarktbedarf wurde 2014 wie folgt dargestellt: Da die Hansestadt Herford bei 30.749 wohnungsnachfragenden Privathaushalten über einen verfügbaren Wohnungsbestand von 31.179 Einheiten verfügt, weist die Stadt keinen Nachholbedarf an Wohnungen auf. Vom Überangebot wurden 50% berücksichtigt, da ungefähr die Hälfte des leer stehenden Wohnraums durch Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit genutzt werden kann. Ein Auflockerungsbedarf durch steigende Wohnflächenansprüche pro Person besteht wegen der bereits überdurchschnittlichen Wohnflächengrößen nicht. Ein Bedarf nach neuen Wohnflächen wird sich durch die demographische Entwicklung (Stand 2014) ebenfalls nicht ergeben. Ausschließlich der (qualitative) Ersatzbedarf führt zu einem Bedarf an Wohneinheiten. Dazu muss der Bestand teilweise zurückgebaut und modernen Anforderungen entsprechend ersetzt werden.

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungen wurde vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Modellrechnung zur Bevölkerungsprognose erarbeitet. Sie soll die regionale Wohnungsneubaunachfrage und den Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demographischen Entwicklung bis 2020 aufzeigen.

Es wird prognostiziert, dass auf »Landesebene rund 80.000 Wohnungen aus dem aktuellen strukturellen Leerstand und weitere rund 10.000 durch Schrumpfung frei werdende Wohnungen genutzt werden können. Um die Flüchtlingshaushalte in den regionalen Wohnungsmärkten unterbringen zu können, müssen in NRW rund 120.000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden. Die regionale demografische Entwicklung verursacht bis 2020 eine

Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen. Insgesamt entsteht damit in Nordrhein-Westfalen eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen.«

Die Wohnungsmärkte werden sich jedoch regional extrem heterogen entwickeln. »Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung um über 2 % und einem Wachstum von 11 % in den nächsten 5 Jahren.«

Die Hansestadt Herford rechnet aufgrund erster Einschätzungen in Anbetracht der neuen Bevölkerungsprognose des IT.NRW, des Flüchtlingszustroms und aufgrund der eher unteren Schätzung des Landes NRW mit einem Neubedarf (kein reiner Ersatzbedarf auf bereits bebauten Flächen) von ca. 1.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 (Baulandstrategie 2016).

»»» Fazit Wohnungsmarkt

Die aktuelle Baulandstrategie geht aufgrund der in fast allen Teilsegmenten steigenden Nachfrage von einer leicht gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere im Neubaubereich im Mehrfamilienhaussegment zum Kauf und zur Miete, aus. Zusätzlich werden Nachfragepotentiale aufgrund des im Kontrast zu Bielefeld weiterhin niedrigen Preisniveaus am Wohnungsmarkt gesehen. Es besteht laut Baulandstrategie 2016 auch eine verstärkte Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen und generell nach barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen durch zunehmende Inklusion. Die Nachfrage aus Wanderungsgewinnen richtet sich nach familiengerechtem Wohnraum. Von einer zunehmenden Nachfrage nach adäquaten Seniorenwohnungen wird ausgegangen.

Generell wird die Notwendigkeit einer nachfragegerechten Qualifizierung des Wohnraums insbesondere im Bestand gesehen. Dies sollte auch als Vorgabe für die ehemals militärischen Wohnungsbestände und die Neubaupotentiale gelten.