



# Standort- und Marktanalyse Die britischen Wohnsiedlungen in Detmold

Hamburg Januar 2015

# Standort- und Marktanalyse Die Britischen Wohnsiedlungen in Detmold

Hamburg Januar 2015

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20  
Telefax 040/69 71 22 20  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:  
Renate Szameitat

Santander Bank  
BLZ 500 333 00  
Konto-Nr. 1 733 922 900  
IBAN: DE93500333001733922900  
BIC: SCFBDE33XXX

Sitz der Gesellschaft:  
Hamburg  
Registergericht:  
Hamburg, HRB 12 536

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsmarkt in Detmold.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030 .....	4
2.2	Wohnungsmarktprognose bis 2030 .....	7
2.3	Miet- und Kaufpreise .....	12
2.3.1	Mietniveau .....	12
2.3.2	Preisniveau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern .....	15
2.4	Risiken und Chancen für den Detmolder Wohnungsmarkt.....	18
<b>3.</b>	<b>Standort- und Marktanalyse Britensiedlungen .....</b>	<b>20</b>
3.1	Lage und Standortqualitäten .....	20
3.2	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	24
3.3	Sanierungsaufwand nach Haustypen.....	29
3.4	Einschätzung zur Vermarktbarkeit von Wohneigentum.....	31
3.5	Analyse geplanter Bauprojekte.....	33
3.6	Risiken und Chancen für die Entwicklung der Britensiedlungen.	36
<b>4</b>	<b>Fazit und Empfehlungen.....</b>	<b>38</b>
4.1	Schlussfolgerungen aus der Wohnungsmarktbilanz.....	38
4.2	Standortbezogene Empfehlungen zur Quartiersentwicklung.....	40

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

- Dezentrale Lage** Die Stadt Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und ist rund 30 km von Bielefeld entfernt. Detmold ist mit rund 72.500 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Lippe. Über die Bundesstraßen 238 und 239 sowie über Landstraßen ist Detmold an die Bundesautobahnen A2 in Richtung Dortmund und Hannover sowie an die A33 in Richtung Bielefeld und Paderborn angebunden. Die Entfernung zur Autobahn A2 und A33 beträgt jeweils ca. 20 km.
- Historische Altstadt** Historische Altbauten, u. a. Fachwerkbauten, sowie das Detmolder Schloss und der Schlosspark prägen die Innenstadt. Im Mittelpunkt der Altstadt befindet sich der Marktplatz. Kreuzförmig treffen hier die Fußgängerzonen aufeinander. In den Nebenlagen der Einkaufsstraßen verlaufen zum Teil kleine Gassen und Fußwege mit einer sehr kleinteiligen und heterogenen Bauweise.
- Schließung des Kasernenstandortes seit 1995** Bis 1995 war die Stadt Detmold einer der größten Standorte der britischen Streitkräfte in Nordrhein-Westfalen. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden nach und nach die britischen Kasernenstandorte, darunter die Elles Barracks, Lothian Barracks und Hobart Barracks, aufgegeben und größtenteils einer zivilen Nutzung zugeführt. In Detmold wohnten jedoch weiterhin viele britische Soldaten mit ihren Familien, die in den umliegenden Kommunen stationiert waren. Bauliche Anlagen der britischen Luftwaffe wie eine Start- und Landebahn, Verwaltungsgebäude sowie Werkhallen prägen die Gebäudestruktur auf dem ehemaligen Kasernengelände im neuen Stadtteil Hohenloh. Seitens der britischen Streitkräfte ist der Truppenabzug aus Ostwestfalen-Lippe bis zum Jahr 2018 geplant, wodurch zahlreiche Kasernenstandorte und britische Wohnsiedlungen freigezogen werden. In Detmold sind davon rund 360 Wohneinheiten betroffen, die nun nicht wie geplant 2016 sondern bereits bis Ende 2014 aufgegeben werden.

**Demographische Herausforderung in Detmold**

Während das Wohnungsangebot in Detmold durch die Verfügbarkeit der zuvor von den Briten genutzten Wohnungsbestände wächst, sinkt seit einigen Jahren die Nachfrage. Von 2000 bis 2012 hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Detmold bereits um rund 1.200 Personen auf ca. 72.500 Einwohner reduziert. Die vorliegenden Einwohnerprognosen lassen auch in den kommenden Jahren einen Rückgang der Einwohnerzahlen erwarten. Neben der allgemeinen Einwohnerentwicklung ist vor allem die Veränderung der Bevölkerungsstruktur für den Wohnungsmarkt relevant. So haben sich bereits in den vergangenen Jahren Verschiebungen hinsichtlich der Altersstruktur ergeben, die sich in Zukunft fortsetzen werden. Dies wird sich auch auf die Wohnungsnachfrage und damit auf die Nachnutzung der ehemaligen Britensiedlungen auswirken.

**Fundierte Entscheidungsgrundlage**

Aktuell erstellt GEWOS ein Handlungskonzept Wohnen für den Detmolder Wohnungsmarkt. Dieses umfasst eine Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Detmold und die Identifizierung zukünftiger (Wohn-)Bedarfe auf Basis einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. In Detmold werden durch den Abzug der britischen Streitkräfte rund 360 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bis Ende 2014 frei. Für diese Wohnungen bzw. Flächenpotenziale, die sich aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befinden, sollen Nachnutzungsoptionen entwickelt werden. Folgende Fragen sollen dabei beantwortet werden:

- Welche Wohnungsnachfrage ergibt sich zukünftig für den Wohnstandort Detmold insgesamt, speziell für diesen Teilraum und das vorhandene Marktsegment?
- Ist der vorhandene Bestand nachfragegerecht bzw. welche Investitionen wären erforderlich, um eine Anpassung des Bestandes an die Nachfrage zu erreichen?

- Welche alternativen Szenarien sind denkbar (Abriss, Ersatzneubau etc.)?

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung zu den Chancen und Risiken zur Vermarktbarkeit des Wohnstandortes und zu relevanten Zielgruppen zu geben, um auf dieser Grundlage Empfehlungen für den Umgang mit dem Wohnungsbestand und eine Weiterentwicklung bzw. Neustrukturierung des Quartiers aufzuzeigen.

### **Methodik**

Zunächst erfolgt die Betrachtung des Detmolder Wohnungsmarktes und der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2030. Darauf aufbauend findet eine Bewertung des städtischen Wohnungsmarktes in Form eines Chancen-Risiken-Profiles statt. Im zweiten Abschnitt wird eine Standortanalyse zu den britischen Wohnsiedlungen durchgeführt. Die Analyse betrachtet die Lage der Wohnquartiere, verkehrliche Anbindung, Infrastrukturangebote sowie Baustruktur und -zustand der Wohneinheiten. Anschließend werden die Chancen und Risiken des Wohnstandortes sowie die Nachfragesituation für die Britensiedlungen aufgezeigt. Abschließend werden Empfehlungen zum weiteren Umgang der bestehenden Bausubstanz und zur Entwicklung der britischen Wohngebiete aufgezeigt.

## 2 Wohnungsmarkt in Detmold

### 2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

#### **Leicht sinkende Einwohnerzahlen**

Im Jahr 2012 betrug die Einwohnerzahl in Detmold laut Bevölkerungsfortschreibung des Landesstatistikamtes NRW 72.534 Personen. Zwischen 2000 und 2012 reduzierte sich die Zahl der Einwohner um ca. 1.160 Personen bzw. 1,6 % auf rund 72.500. Ursächlich für den Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre ist vor allem die - analog zu vielen anderen deutschen Städten - negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Infolge eines gesellschaftlichen Wandels (Berufstätigkeit von Frauen, Bedeutungsverlust familiärer Strukturen, Pluralisierung von Lebensstilen) ist die Geburtenentwicklung seit Jahren rückläufig. Zudem unterliegt die Entwicklung des Wanderungssaldos in Detmold von Jahr zu Jahr starken Schwankungen, jedoch nahmen die Wanderungsgewinne in den vergangenen Jahren insgesamt eher ab.

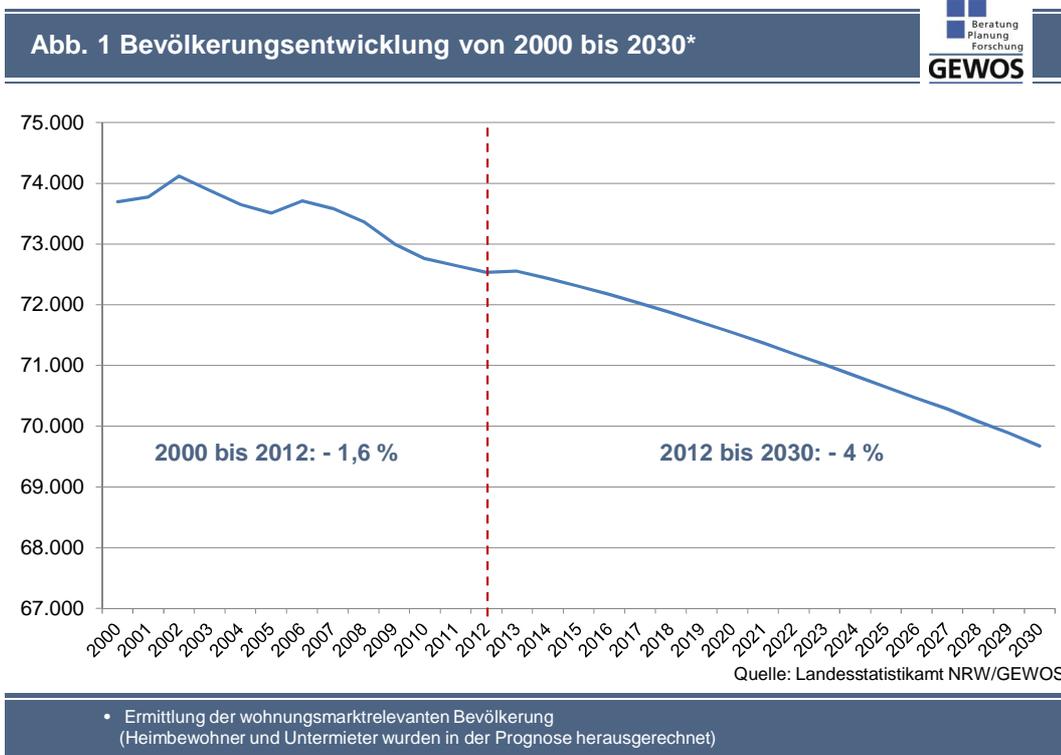
#### **Alterungstendenzen: Mehr Senioren, weniger Kinder und Jugendliche**

Neben der rein quantitativen Entwicklung der Einwohnerzahlen sind auch deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur zu beobachten. Dies betrifft insbesondere die Altersgruppen der über 65-Jährigen, die weiter wachsen wird. Parallel dazu ist die Anzahl von Kindern und Jugendlichen eher rückläufig.

#### **Rückgang der Ein- wohnerzahl bis 2030**

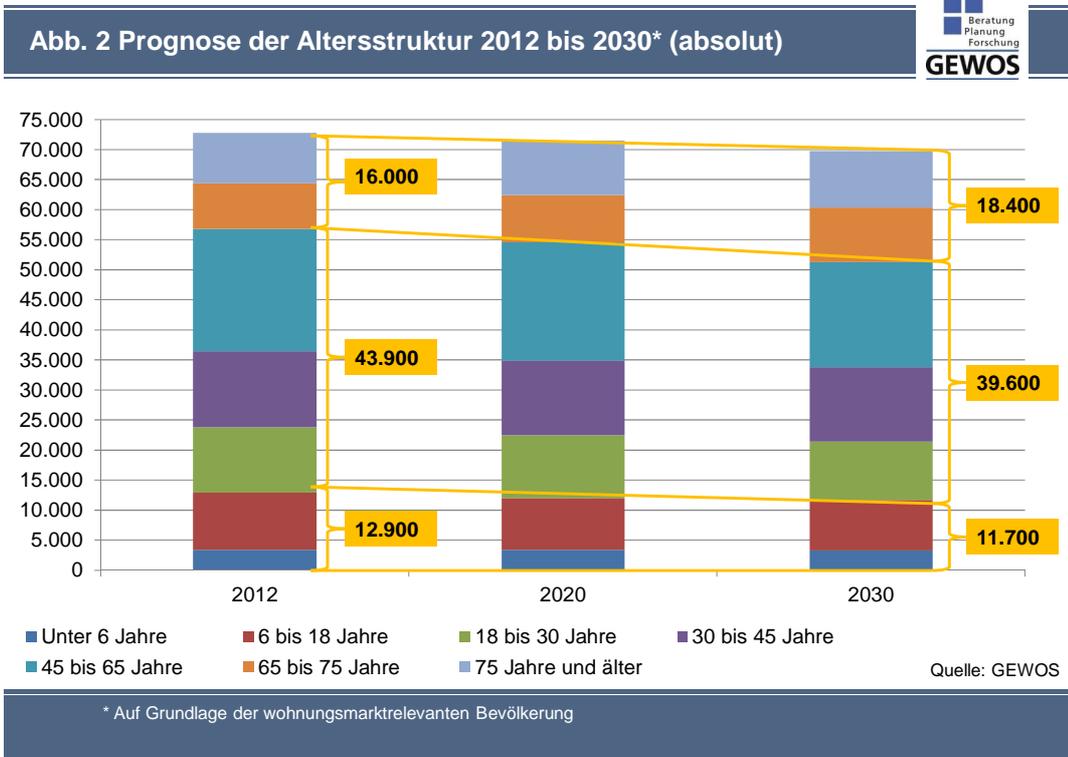
Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Detmold zu erhalten, hat GEWOS die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Ausgehend von der Entwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl Detmolds bis zum Jahr 2030 weiter zurückgehen wird (vgl. Abb. 1). Zukünftig ist auf Basis der aktuellen Einwohner- und Altersstruktur nicht mit einer Verbesserung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, da der Sterbeüberschuss größer wird. Trotz der Attraktivität Detmolds als Arbeitsort werden die Zuwanderungen nach Detmold die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren können, weshalb sich die Einwohnerzahl

von 2012 bis 2030 um rund 3.000 Personen bzw. -4 % reduzieren wird.



### Anteil der Älteren nimmt weiter zu

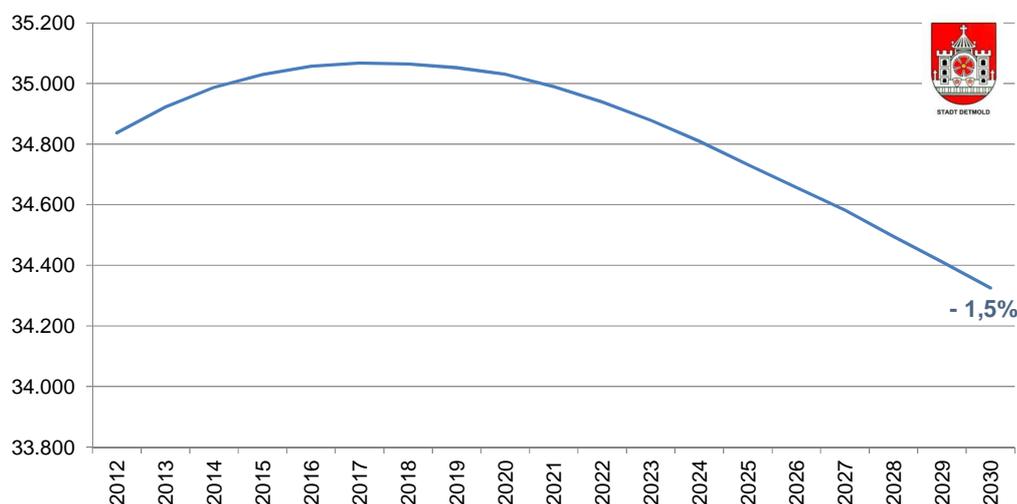
Vergleicht man die Veränderung der Anteile, die jede Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung hat, fällt auf, dass der Anteil der über 65-Jährigen um vier Prozentpunkte auf 26 % bzw. um rund 2.400 Personen zunimmt (vgl. Abb. 2). Dagegen nimmt der Anteil der Personen zwischen 30 und 65 Jahren um drei Prozentpunkte auf 57 % ab. Dies entspricht einem Einwohnerrückgang in dieser Altersgruppe von ca. 4.300 Personen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen verringert sich leicht um einen Prozentpunkt bzw. ca. 1.200 Personen auf 17 %.



**Rund 500 wohnungsmarktrelevante Haushalte weniger**

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Zahl der Einwohner, sondern die der Haushalte. GEWOS hat daher auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte durchgeführt. Danach steigt die Zahl der Haushalte zunächst bis zum Jahr 2017 um 232 auf rund 35.000 an (vgl. Abb. 3). Danach können Haushaltsverkleinerungsprozesse die negative Einwohnerentwicklung nicht mehr kompensieren. Nach 2017 sinkt auch die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 34.834 im Jahr 2012 auf 34.325 im Jahr 2025. Damit nimmt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Untersuchungszeitraum um 503 Haushalte bzw. -1,5 % ab.

Abb. 3 Haushaltsprognose 2030\* (inkl. 2 % Fluktuationsreserve)



Quelle: GEWOS

\* Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

## 2.2 Wohnungsmarktprognose bis 2030

### Entspannter Wohnungsmarkt

In der Stadt Detmold gab es im Jahr 2012 insgesamt rund 36.000 Wohnungen. Der Wohnungsbestand in Detmold ist überwiegend durch Wohnungen aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren geprägt. Insgesamt stammen 17.500 Wohnungen bzw. 49 % des Wohnungsbestandes aus diesen Baujahren. Das Verhältnis von Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum ist relativ ausgeglichen. Von den 36.000 Wohnungen sind ca. 16.200 Wohneinheiten bzw. 45 % selbstgenutztes Wohneigentum und rund 18.000 Wohneinheiten vermietet. Dies entspricht einem Mietwohnungsanteil von rund 51 %. Die Leerstandsquote betrug rund 4 %. Das bedeutet in etwa einen Leerstand von 1.400 Wohnungen. Im Allgemeinen geht man davon aus, dass mindestens 2 % des Bestandes als Fluktuationsreserve zur Verfügung stehen muss, um das Funktionieren des Marktes zu gewährleisten und den normalen Wohnungswechsel zu ermöglichen. Aufgrund dessen kann

man davon ausgehen, dass 2012 rein quantitativ ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt bestand.

**Fortschreibung  
des Bestandes**

Im vorliegenden Gutachten bilden Wohneinheiten das Angebot. Damit sind sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern gemeint. Die Zahl der Wohneinheiten basiert auf der Datengrundlage des Zensus 2011, den Baufertigstellungen bis zum Jahr 2012 und dem Wohnungsabgang. Nicht berücksichtigt werden Ferienwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen, da diese den Nachfragern auf dem klassischen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Neubauaktivitäten wurden in der Fortschreibung des Wohnungsangebotes bis 2030 nicht berücksichtigt. Die Abgangsquote wurde durchschnittlich mit 0,2 % angesetzt. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Als Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise zu nennen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver.

**Zukünftiger Abgang  
von 1.400 Wohneinheiten**

Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von gerundet 1.400 Wohneinheiten ergeben. Der Wohnungsbestand wird sich somit bis zum Jahr 2030 um -3,8 % auf ca. 35.000 Wohneinheiten reduzieren (ohne Berücksichtigung des Neubaus). Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

**2012 Angebotsüberhang**

Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Auch wenn rein

rechnerisch ein Überangebot an Wohnungen festzustellen ist, können in den einzelnen Segmenten jedoch Defizite bestehen. Im Jahr 2012 gibt es einen rechnerischen Angebotsüberhang von insgesamt ca. 800 Wohneinheiten (vgl. Abb. 4). Dieser bezieht sich insbesondere auf das Mehrfamilienhaussegment (ca. 840 Wohnungen). Im Ein- und Zweifamilienhaussegment gibt es einen leichten Nachfrageüberhang inkl. Fluktuationsreserve von ca. 40 Wohnungen.

Abb. 4 Wohnungsmarktbilanz bis 2030



	2012	2015	2020	2025	2030
<b>Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)</b>	18.340	18.440	18.430	18.300	18.120
<b>Angebot EFH</b>	18.300	18.200	18.000	17.900	17.700
<b>Neubaubedarf EFH</b>	40	240	430	400	420
<b>Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)</b>	17.200	17.290	17.310	17.140	16.910
<b>Angebot MFH</b>	18.040	17.930	17.750	17.560	17.380
<b>Neubaubedarf MFH</b>	-840	-640	-440	-420	-470
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	<b>-800</b>	<b>-400</b>	<b>-10</b>	<b>-20</b>	<b>-50</b>

Nachfrage und Angebot von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (auch in Reihenhäusern und Doppelhaushälften) sowie in Mehrfamilienhäusern

Quelle: GEWOS

### Wohnungsmarktbilanz

In der untenstehenden Tabelle wird die prognostizierte Nachfrage (Haushalte bis 2030) dem Wohnungsangebot von 2012 gegenübergestellt; die Differenz stellt den Bedarf an Wohnraum dar. Da hier kein Neubau berücksichtigt wird, verringert sich das Wohnungsangebot auf Grund von Abgängen durch Wohnungszusammenlegungen, Umnutzungen und Abrisse im Betrachtungszeitraum. Der Bedarf ergibt sich aus der Kompensation der Abgänge und der Befriedigung der zusätzlichen Nachfrageentwicklung bis 2030. Die Fluktuationsreserve stellt das darüber hinaus erforderliche Wohnungsangebot dar, das benötigt wird, damit Wohnungswechsel und Moder-

nisierungen im normalen Rahmen möglich sind.

**Prognose:  
Relativ ausgeglichener  
Wohnungsmarkt  
ab 2020**

Die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 prognostiziert einen relativ geringen Angebotsüberhang von 50 Wohneinheiten (vgl. Abb. 4). Der Neubaubedarf von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern unterscheidet sich stark voneinander. Für Detmold entsteht bis 2015 ein Neubaubedarf an 240 Einfamilienhäusern, der sich bis 2030 um weitere 180 Wohneinheiten auf 420 Wohneinheiten erhöht. In Mehrfamilienhäusern ist jedoch bis 2015 ein Angebotsüberhang von 640 Wohnungen anzunehmen. Der Überhang nimmt bis zum Jahr 2030 um 140 Wohneinheiten auf 470 Wohnungen ab.

**Bis 2020 noch  
Neubaubedarf von  
Eigenheimen**

Der künftige Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment unterteilt sich in Zusatz- und Ersatzbedarfe. Zusätzliche Neubaubedarfe entstehen durch Zugewinne von Haushalten, wohingegen Ersatzbedarfe auf Wohnungsabgängen (Abrisse, Zusammenlegungen, Zweckentfremdungen) beruhen. In Abbildung 5 wird deutlich, dass bis zum Jahr 2020 aufgrund steigender Haushaltszahlen der Neubau von insgesamt 130 Einfamilienhäusern erforderlich ist. Aufgrund von Abgängen von Eigenheimen werden bis zum Jahr 2020 ca. 300 Ersatzneubauten erforderlich. Wenn bis 2020 entsprechend viele Wohneinheiten errichtet werden, ist auch der langfristige Bedarf bis 2030 gedeckt. Es würden dann keine weiteren Eigenheime mehr benötigt. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass unabhängig vom quantitativen Bedarf auch nach 2020 Eigenheime neu entstehen. Dieser Neubau würde in nicht mehr nachfragegerechten Objekten zu Leerständen führen.

**Bedarf kurzfristig  
decken**

Da der Bedarf kurzfristig auftritt, ist es erforderlich bereits innerhalb der nächsten Jahre zusätzliche Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbestand zu errichten und das entsprechende Potenzial abzuschöpfen.

**Abb. 5 Zusatz- und Ersatzbedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030**

	2012	2015	2020	2025	2030
Nachfrage EZFH (inkl. Fluktuationsreserve)	18.340	18.440	18.430	18.300	18.120
Angebot EZFH (inkl. Abgang ohne Neubau)	18.300	18.200	18.000	17.900	17.700
Bilanz EZFH	40	240	430	400	420
Zusatzbedarf	40	140	130	0	0
Ersatzbedarf	0	100	300	400	420

Quelle: GEWOS

**Überangebot im Mehrfamilienhaussegment bleibt bestehen**

Dem Bedarf an Einfamilienhäusern steht auch langfristig ein Überangebot im Geschosswohnungsbau gegenüber. Selbst wenn keine Wohnungen mehr in Mehrfamilienhäusern entstehen würden, würden die Wohnungsabgänge den Leerstand bis 2030 nur zu Hälfte reduzieren, aber nicht komplett abbauen. Tatsächlich werden jedoch weiterhin Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment errichtet und vermarktet, da der Bestand häufig nicht den qualitativen Anforderungen der Nachfrager entspricht. Der dargestellte Wohnungsüberhang im Mehrfamilienhaussegment vergrößert sich damit um die Zahl der neu errichteten Wohnungen.

**Wohnbauflächenpotenziale**

Nach Auskunft der Stadt stehen im Detmolder Stadtgebiet rund 700 (teil-)erschlossene Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Flächengröße der potenziellen Wohnbauflächen wird auf ca. 66 ha geschätzt. Entwicklungsfähige und potenzielle Bauflächen für Wohnnutzungen stehen damit ausreichend zur Verfügung. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Ersatzbedarfe für Einfamilienhäuser (300 WE bis 2020) zu

großen Teilen auf bereits bebauten Grundstücken gedeckt werden. Nicht mehr erhaltungsfähige Gebäude werden durch Neubauten ersetzt.

**Abzug  
britischer  
Streitkräfte  
2014/2015**

Als wesentlicher Faktor bei der Wohnungsmarktprognose stellt sich der Abzug der britischen Streitkräfte dar. Diese Entwicklung schlägt sich in der Prognose nicht in der Bevölkerungsentwicklung nieder, da Soldaten und deren Angehörige nicht statistisch erfasst werden. Zudem zählt diese Gruppe nicht zu den wohnungsmarktrelevanten Nachfragern. Auf der Nachfrageseite gibt es daher keinen unmittelbaren Einfluss. Durch den Abzug der Streitkräfte werden spätestens zum Jahr 2015 rund 360 Wohnungen für den Wohnungsmarkt freigesetzt. Diese tragen dazu bei, dass sich das Angebot weiter vergrößert. Darüber hinaus befinden sich mehrere Wohnungsbauvorhaben in Planung und Umsetzung, so dass sich das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren weiter erhöht. Da die Nachfrage nicht in gleichem Umfang steigt, sondern in absehbarer Zeit rückläufig sein wird, ist mit wachsendem Leerstand in unattraktiven Wohnungsbeständen zu rechnen.

## 2.3 Miet- und Kaufpreise

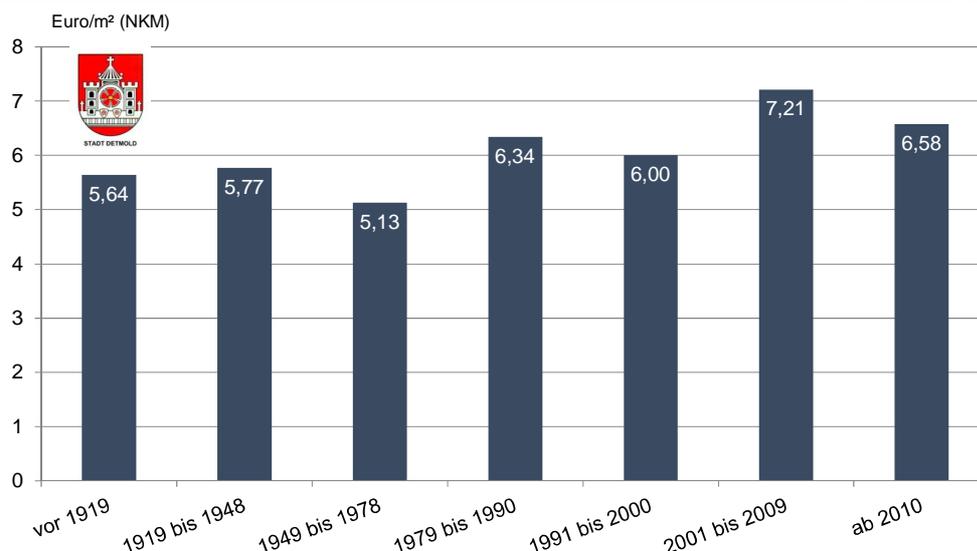
### 2.3.1 Mietniveau

**Niedrige Durchschnittsmiete**

Das Mietniveau der Angebotsmieten in Detmold ist vergleichsweise moderat. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,64 Euro/m<sup>2</sup>. Für Mietwohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, die einen hohen Anteil am Wohnungsbestand in Detmold einnehmen, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,13 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 6). Dieser Baualtersklasse entsprechen auch die Wohnungsbestände der Britensiedlungen. Bei neueren Wohnungen (ab Baujahr 2010) betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 6,58 Euro/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Auch bei attraktiven Neubauwohnungen ist die erzielbare Nettokaltmiete mit 8,00 bis 8,50 Euro/m<sup>2</sup> vergleichsweise niedrig. Geht man davon aus, dass im Wohnungsneu-

bau rentable Mieten bei mindestens 10,00 Euro/m<sup>2</sup> liegen, ist Mietwohnungsneubau in Detmold derzeit unwirtschaftlich.

Abb. 6 Mietpreise nach Baualter (Angebotsmieten)



Quelle: Inseratsauswertung

### Richtlinie der Kosten für Unterkunft

Die Miethöhe für Personen, die Arbeitslosengeld II (ALG II) beziehen, richtet sich nach der Richtlinie der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß § 22 Sozialgesetzbuch II. Zur Bewertung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die aktuell vorliegenden Mietpiegel berücksichtigt. Für Detmold beträgt die Nettokaltmiete 4,90 Euro/m<sup>2</sup>. Die genehmigungsfähige Wohnflächengröße einer Wohneinheit bemisst sich nach der Anzahl der Personen im Haushalt. Die Wohnfläche für eine Person darf höchstens 45 m<sup>2</sup> betragen; für jede weitere Person werden 15 m<sup>2</sup> hinzugerechnet. Die Wohnungen für Empfänger von ALG II werden nicht zugewiesen, sondern diese haben das Recht sich selbst die Wohnungen zu suchen und zu mieten, wenn diese hinsichtlich der Größe dem zugebilligten Bedarf entsprechen.

**Detmolder  
Mietspiegel**

Der aktuelle Detmolder Mietspiegel gibt Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete von Wohnungsbeständen und dient Mietern und Vermietern als Orientierungshilfe der Miethöhe (vgl. Tab.1). Der Mittelwert der Vergleichsmieten in den unterschiedlichen Kategorien zur Wohnlage beträgt zwischen 4,18 Euro/m<sup>2</sup> bis 7,18 Euro/m<sup>2</sup>. In mittleren Wohnlagen (vergleichbar zur Lageeinschätzung der Britensiedlung) liegt die durchschnittliche Vergleichsmiete bei 5,06 Euro/m<sup>2</sup>. Mit Hilfe einer Wohnwerttabelle zur Berücksichtigung von Infrastrukturqualitäten, Lärmbelastigungen, Gebäude- und Wohnungszustand, Baujahr und Wohnungsgrößen können die ortsüblichen Vergleichsmieten nach Wohnlagen für die individuelle Einschätzung zur Miethöhe ermittelt werden. Entsprechend der individuellen Anpassung der Miethöhe nach Wohnwertfaktoren liegt die Vergleichsmiete für die Wohnungsbestände in der Britensiedlung zwischen 4 Euro/m<sup>2</sup> bis 5 Euro/m<sup>2</sup>.

<b>Tab.1 Detmolder Mietspiegel 2014</b> (Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche)			
<b>Wohnlage</b>	<b>Untergrenze*</b>	<b>Mittelwert**</b>	<b>Obergrenze*</b>
Einfache Lage	3,02	4,18	5,46
Mittlere Lage	3,79	5,06	6,48
Gute Lage	4,56	5,93	7,84
Beste Lage	5,80	7,12	9,21

\*Untergrenze/Obergrenze: Wenn mehrere Zu- oder Abschläge zu einer Vergleichsmiete unterhalb der Untergrenze oder oberhalb der Obergrenze führen, müssen weitere Informationen über den besonderen Wohnwert dieser Wohnung eingeholt werden.  
 \*\*Mittelwert: Kaltmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat ohne besondere Vorzüge oder Belastung durch den Zustand des Gebäudes oder der Wohnung und des angetroffenen Wohnumfeldes.

© Stadt Detmold

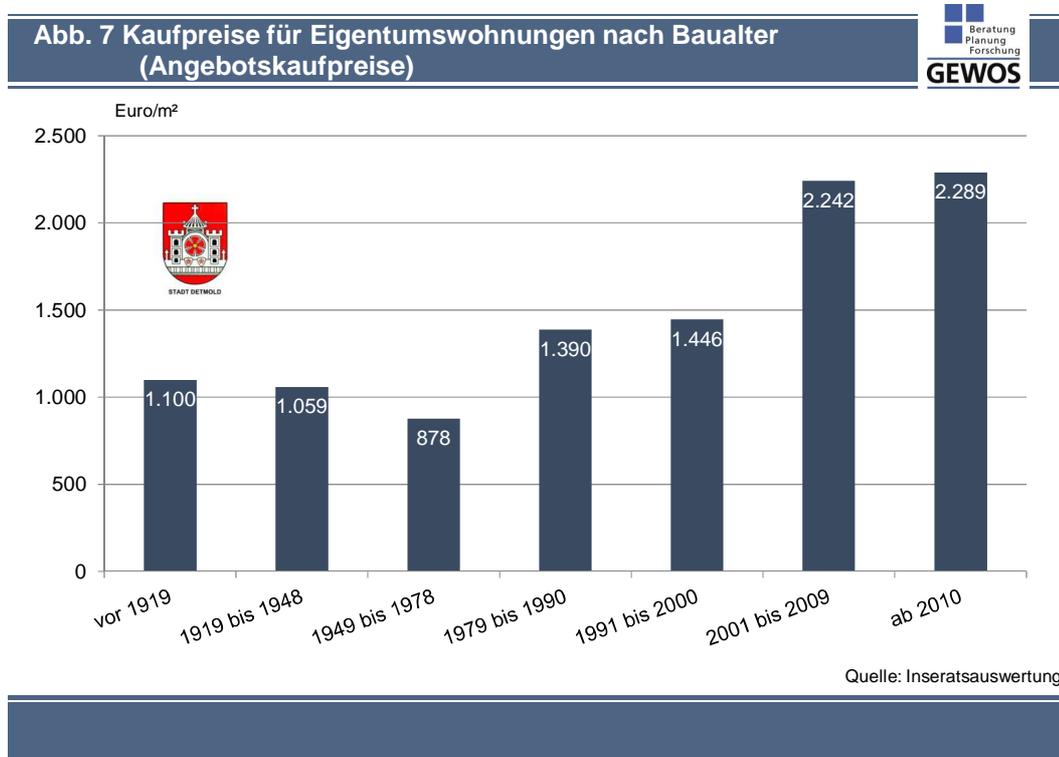
### 2.3.2 Preisniveau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

#### **Moderates Preisniveau bei Eigentumswohnungen...**

Der Mittelwert für Eigentumswohnungen in Detmold lag bei rund 1.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wie bei den Mietwohnungsangeboten ist auch das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren mit durchschnittlich 878 Euro/m<sup>2</sup> am niedrigsten (vgl. Abb. 7). Diesem Baualter entsprechen auch die Wohnungen der Britensiedlung. Der geringe durchschnittliche Kaufpreis dieser Bestände ist auf ein großes Angebot, eher unterdurchschnittliche Ausstattungsstandards und Lagedefizite zurückzuführen.

Derzeit sind in Detmold für neuere Eigentumswohnungen Kaufpreise von 2.200 bis 2.300 Euro/m<sup>2</sup> zu erzielen. In Ausnahmefällen wurden Wohnungen in sehr guter Lage oder Penthouse-Wohnungen zu Preisen bis zu 3.100 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Höhere Kaufpreise sind in absehbarer Zeit kaum durchsetzbar. Für das Gros potenzieller Nachfrager ist dieses Preisniveau jedoch zu hoch.



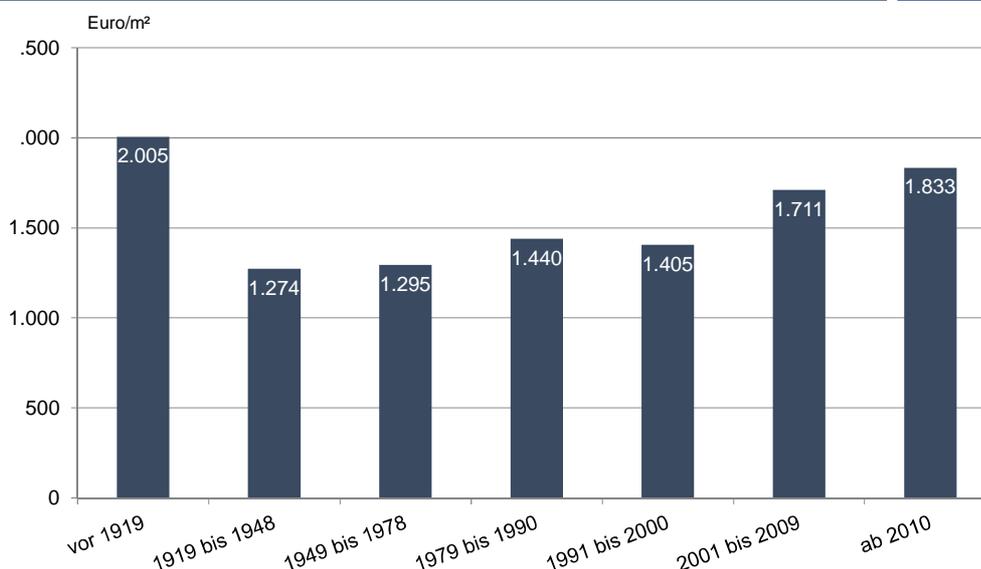
### ...und Einfamilienhäusern

Zu vergleichsweise hohen Preisen, durchschnittlich ca. 2.000 Euro/m<sup>2</sup>, wurden Einfamilienhäuser (darunter auch Doppelhaushälften) angeboten, die vor 1920 errichtet wurden (vgl. Abb. 8). Hierbei dürfte es sich überwiegend um hochwertige Wohnimmobilien in guten Lagen mit größeren Grundstücken handeln.

Eigenheime aus der Zeit von 1920 bis 1978 unterscheiden sich preislich kaum voneinander. Die Preisspanne bewegt sich durchschnittlich zwischen 1.200 Euro/m<sup>2</sup> und 1.300 Euro/m<sup>2</sup>. Auch die Einfamilienhäuser der Britensiedlung sind diesem Preisniveau zuzuordnen.

Ein geringer Preissprung ist bei Einfamilienhäusern mit dem Baualter 1979 bis 2000 festzustellen. Die Einfamilienhäuser wurden durchschnittlich zu Preisen um 1.400 Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Ein deutlicher Preisanstieg ist bei Eigenheimen aus den Baujahren ab 2000 ersichtlich. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt zwischen 1.700 Euro/m<sup>2</sup> und 1.900 Euro/m<sup>2</sup>.

Abb. 8 Kaufpreise Häuser nach Baualter (Angebotskaufpreise)



Quelle: Inseratsauswertung

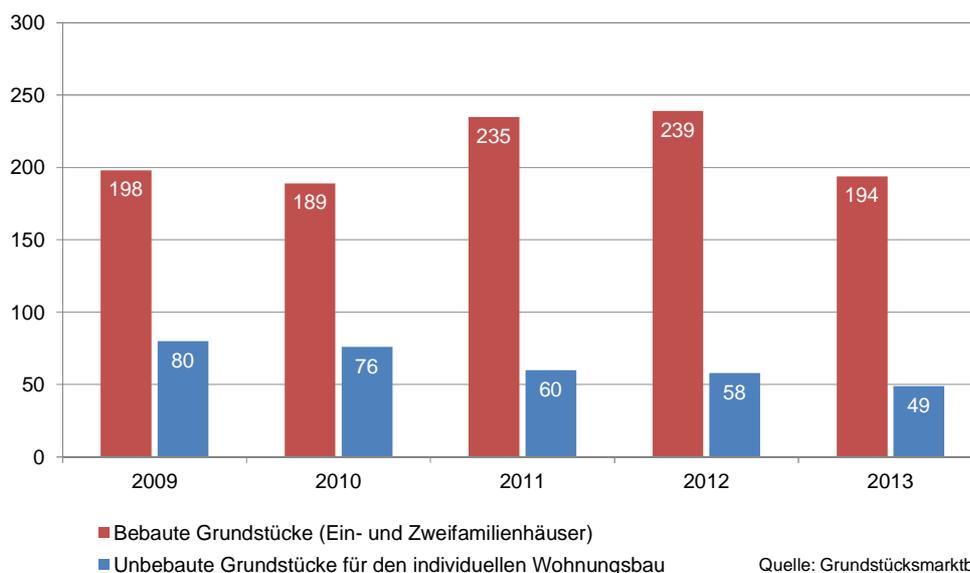
### Kauffälle von Bau- land und gebrauch- ten Eigenheimen

Im Jahr 2013 betrug die Anzahl der Kauffälle von baureifen Grundstücken im Kreis Lippe 332. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um -4 % reduziert. In Detmold wurden 49 Grundstücke im Jahr 2013 veräußert (vgl. Abb. 9). Die Anzahl an verkauften Grundstücken in Detmold hat sich im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2013 stetig von 80 auf 49 reduziert. Die durchschnittliche Anzahl von Kauffällen pro Jahr beträgt ca. 65. Im Jahr 2013 steht Detmold im Vergleich zu den Städten und Gemeinden im Kreis Lippe knapp auf dem zweiten Platz hinter Bad Salzuflen (50) und vor Lemgo (46).

Im Kreis Lippe wechselten 1.034 bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern den Eigentümer (2013). Zum Vorjahr veränderte sich die Anzahl der Kauffälle minimal um +1 %. In Detmold wurden 194 Kauffälle im Jahr 2013 festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe schwankt innerhalb des Betrachtungszeitraumes. Durchschnittlich werden pro Jahr ca. 211 bebaute Grundstücke veräußert. Im Vergleich zu den Städten und Gemeinden im Kreis Lippe weist Detmold mit Ab-

stand die höchste Anzahl an Kauffällen auf. Im Jahr 2013 wurden 148 Grundstücke in Bad Salzuflen sowie 115 Grundstücke in Lemgo verkauft.

Abb. 9 Anzahl der Kauffälle



## 2.4 Risiken und Chancen für den Detmolder Wohnungsmarkt

### Risiken:

- Leicht rückläufige Wohnungsnachfrage durch sinkende Einwohner- und Haushaltszahlen
- Alterung der Bevölkerung, mehr Senioren auch in Zukunft
- Wachsender Leerstand im Geschosswohnungsbau
- Hoher Anteil von Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren mit Modernisierungsbedarfen, u. a. energetischer und barrierefreier Umbau
- Geringes Mietniveau macht Mietwohnungsneubau unrentabel und erschwert Modernisierungen
- Angebot an kleinen, barrierearmen Wohnungen gering (Nachfrage wird zukünftig zunehmen)

### Chancen:

- Attraktive Altstadt mit guten Versorgungs- und Kulturangeboten
- Gutes Image
- Stabile Wirtschaftsstruktur
- Attraktive Flächenpotenziale (Britensiedlungen)
- Moderates Miet- und Kaufpreisniveau (entspannter Wohnungsmarkt)
- Potenzial von 420 WE im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis 2030

### 3. Standort- und Marktanalyse Britensiedlungen

#### 3.1 Lage und Standortqualitäten

**Lage im Stadtgebiet** Die rund 360 Wohneinheiten der britischen Streitkräfte verteilen sich auf drei Wohngebiete. Die drei Siedlungen sind ca. 1,5 km von der Innenstadt entfernt und liegen am nördlichen Stadtrand im Stadtteil Detmold-Nord (vgl. Abb. 10). Die Quartiere sind in die umliegende (Wohn-)Bebauung integriert.

Siedlung 1 erstreckt sich östlich der Siegfriedstraße und grenzt unmittelbar an das ehemalige Kasernengelände, den heutigen Ortsteil Hohenloh, an. Auf einer Fläche von ca. 12 ha verteilen sich 276 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus befinden sich im Siedlungsbereich ein Krankenhausgebäude und ein ehemaliger britischer Lebensmittelmarkt, auch Naafi-Shop genannt. Die Straßenzüge Zeppelinstraße, Eckenerstraße, Stresemannstraße, Wolfgang-Hirth-Straße, Adenauerstraße, Blücherstraße, Stauffenbergstraße und der östliche Bereich der Niedersachsenstraße liegen innerhalb des Wohnquartiers.

Westlich der Siegfriedstraße in unmittelbarer Nähe zur Siedlung 1 befinden sich die zusammenhängenden Siedlungsbereiche 2 und 3.

Siedlungsbereich 2 ist ca. 1,5 ha groß und umfasst 44 Wohneinheiten, davon 40 Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften. Die westlich angrenzende Siedlung 3 umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha mit 40 Wohneinheiten, davon 32 Reihenhäuser und 8 Doppelhaushälften.

Abb. 10 Lage im Stadtgebiet



**Wohnumfeld  
Siedlung 1:  
Ehemalige Kaserne  
und neuer Stadtteil  
Hohenloh...**

In der näheren Umgebung der Siedlung 1 befindet sich vorrangig Wohnbebauung. Östlich schließt das ehemals genutzte Kasernengelände an, dessen Standort im Jahr 1995 aufgegeben wurde. Die Entwicklung dieses Konversionsstandortes und neu entstandenen Stadtteils Hohenloh ist in weiten Teilen fortgeschritten. Die ehemals zum Fliegerhorst gehörenden Gebäude wie Flugzeughangars und Werkstatthallen wurden einer gewerblichen und zum Teil auch kulturellen Nachnutzung zugeführt. Zudem siedelten sich weitere gewerbliche Betriebe sowie große Fachmärkte an. Im Stadtteil Hohenloh siedelten sich weitere Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung wie bspw. ein Lebensmittelmarkt und Fachmärkte an. Zudem wurden eine Schule, ein Kindergarten und das Gemeindepsychiatrische Zentrum errichtet. Im Verlauf der Richthofenstraße stehen noch einige Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude leer. Angrenzend zur Siedlung 1 wurde ein Teil des Geländes als Wohnstandort für Eigenheime entwickelt und bereits realisiert (siehe Fotos 1 und 2). Die neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser in der sogenannten Solarsiedlung am Walter-Bröker-Ring wurden nach erhöhten energeti-

schen Anforderungen und teilweise sogar im Passivhausstandard errichtet. Weiterhin wurden im Stadtteil Hohenloh im Bereich der Robert-Kronfeld-Straße weitere Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet.



Fotos 1-2: Solarsiedlung und Neubaugebiet an der Robert-Kronfeld-Straße (Quelle: GEWOS)

**...sowie Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung**

Südlich und westlich des britischen Wohnquartiers schließen sich überwiegend Wohnbauten in Ein- und Reihenhausbauweise an. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet an. Mit der Stadtrandlage der Siedlung 1 befinden sich nördlich vom Wohnquartier Wald-, Acker- und Grünflächen.

**Wohnumfeld Siedlung 2 + 3: Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung**

An die Wohnsiedlungen 2 und 3 grenzt im Norden ein Gewerbegebiet an. Die weitere Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Diese besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie entlang der Hauptstraßen aus Mehrfamilienhäusern.

**Verkehrliche Anbindung**

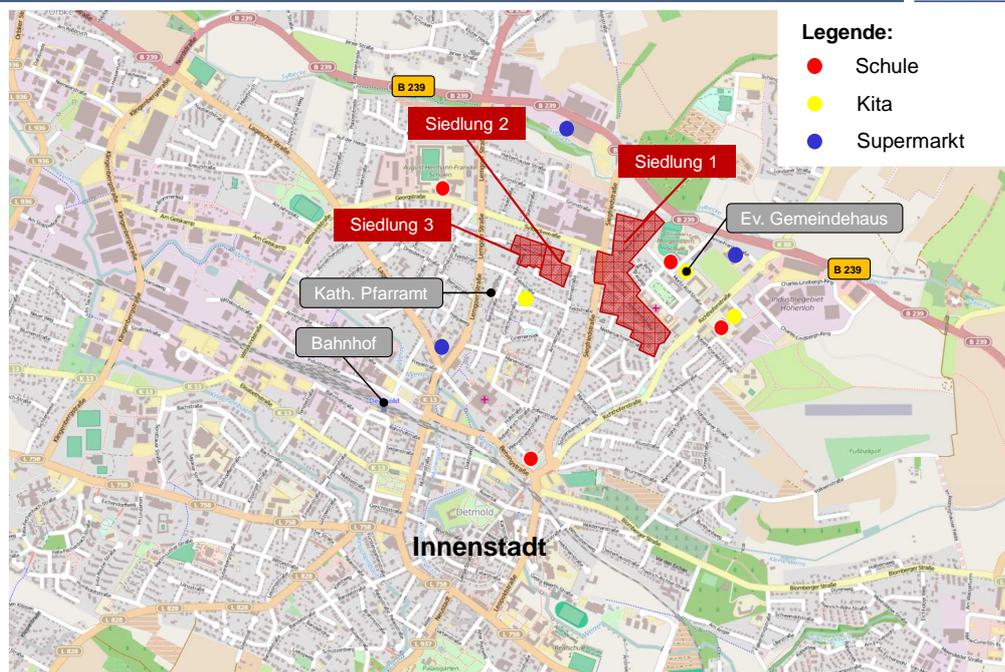
Von den britischen Wohnsiedlungen ist die Innenstadt in 20 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Siedlungen sind an die Hauptverkehrsstraße Siegfriedstraße und Lemgoer Straße (B238) angebunden. Die Fahrzeit mit dem Bus oder privaten Pkw in die Innenstadt oder zum Bahnhof beträgt etwa 5 bis 10 Minuten. In unmittelbarer Nähe zur Siedlung 1 befinden sich zwei Bushaltestellen der Linien 911 (Haltestelle Siegfriedstraße; Taktung alle 60 Minuten) und 708 (Haltestelle Boelckestraße, Taktung alle 60 Minuten). Siedlungen 2 und 3 sind ebenfalls über die Haltestelle Siegfriedstraße an die Buslinie 911 sowie mit den Haltestellen Feldstraße, Katholische Kirche, Lemgoer Straße und Irmgardstraße an die Buslinie

703 angebunden (Taktung alle 30 bzw. 60 Minuten).

### Infrastrukturangebot im Umfeld

Im direkten Umfeld der britischen Siedlungen befindet sich ein Lebensmittelmarkt im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Entfernung ca. 400 m) sowie ein Lebensmittel-Discounter im Stadtteil Hohenloh (Entfernung ca. 600 m). Ein umfangreiches Nahversorgungsangebot steht in der Detmolder Innenstadt zur Verfügung sowie weitere Gewerbe- und Fachhandelsbetriebe und ein Supermarkt südlich der Bundesstraße 239. Kindergärten, Schulen und kirchliche Einrichtungen liegen in der direkten Umgebung. Im Stadtteil Hohenloh ist eine Erweiterung des sozialen Infrastrukturangebotes mit einem Kindergarten und einer Grundschule in Planung.

Abb. 11 Infrastrukturangebote (Radius bis ca. 600 m)



### Fazit

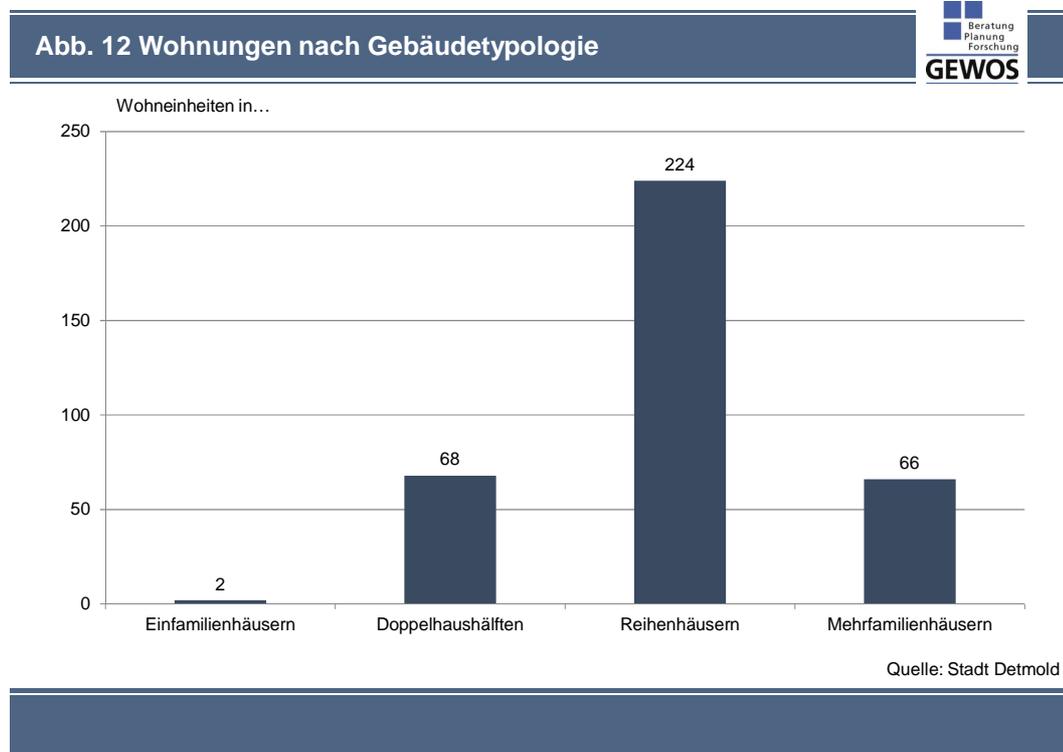
Die Standortqualitäten der Wohngebiete beruhen im Wesentlichen auf einer integrierten und ruhigen Wohnlage sowie der Nähe zur Detmolder Innenstadt. Die ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt ist als gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den

Wohngebieten. Insbesondere profitiert die Siedlung 1 von dem Entwicklungsprozess im angrenzenden neuen Stadtteil Hohenloh.

### 3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

#### 62 % des Wohnungsbestandes in Reihenhäusern

Die britischen Wohnsiedlungen sind zwischen 1950 und 1964 errichtet worden. Von insgesamt 360 Wohnungen befinden sich 66 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 68 Wohneinheiten in Doppelhaushälften, 224 Wohneinheiten in Reihenhäusern und lediglich zwei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (vgl. Abb. 12). Der Anteil der Wohnungen in Reihenhäusern beträgt 62 % und nimmt damit über die Hälfte des Wohnungsbestandes in den Britensiedlungen ein. Der Anteil der Wohneinheiten in Doppelhaushälften beträgt 19 %. Rund 18 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.



**Eigentümerstruktur** Die Wohnungsbestände der Siedlung 1 und 2 (320 Wohneinheiten, davon 66 Wohneinheiten im Geschoss-

wohnungsbau, 192 Reihenhäuser, 60 Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäuser) befinden sich im Eigentum der BlmA. Ein Großteil der britischen Soldaten und Familien ist bereits aus den Wohnungen ausgezogen. Bis Ende 2014 sind die Wohnungen frei geräumt worden. In Privatbesitz befinden sich die 32 Reihenhäuser und 8 Doppelhaushälften der Siedlung 3. Die Wohngebäude sind bereits komplett leer gezogen.

**Siedlung 1:  
Mehrfamilienhaus-  
bestand...**

Die Wohngebäude in der Siedlung 1 wurden zwischen 1955 und 1960 errichtet. Ausschließlich in dieser Siedlung wurden Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise errichtet. 66 Etagenwohnungen verteilen sich auf elf Mehrfamilienhäuser. Die dreigeschossigen Zeilenbauten konzentrieren sich im westlichen Bereich der Adenauerstraße und Wolfgang-Hirth-Straße. Die Wohnflächengröße der Geschosswohnungen beträgt ca. 76 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 4 Zimmer.



Fotos 3-4: Mehrfamilienhäuser in der Siedlung 1 (Quelle: GEWOS)

**...als Flüchtlingsunterkunft**

Seit Oktober 2014 sind in den Mehrfamilienhäusern ca. 360 Flüchtlinge provisorisch untergebracht. In eigens errichteten Zelten an der nahegelegenen Adenauerstraße werden die Flüchtlinge medizinisch und mit Essen versorgt. Derzeit ist nicht absehbar, wie lange die Gebäude als Flüchtlingsunterkünfte benötigt werden.

**Doppelhäuser im Norden...**

Im nördlichen Teil der Siedlung 1 befinden sich 2 Einfamilienhäuser und 56 Wohneinheiten in Doppelhaushälften bzw. 28 Gebäudekörper. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur äußert sich in einer guten städtebaulichen Qualität. Die Wohnflächengrößen der Wohngebäude betragen zwischen 98 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten

verfügen über 4 Zimmer. Die zweigeschossigen Gebäudkörper sind unterkellert und verfügen über einen Gartenanteil auf der Gebäuderückseite.



Fotos 5-6: Doppelhaushälften im nördlichen Teil der Siedlung 1 (Quelle: GEWOS)

### **...und Reihenhäuser im Süden**

Der südliche und östliche Teil der Siedlung ist ausschließlich durch Reihenhausbauung (152 Wohneinheiten) geprägt. Die Reihenhäuser gliedern sich in zwei Vollgeschosse und sind unterkellert. Die Wohnflächen betragen rund 64 m<sup>2</sup> und verteilen sich auf 3 Zimmer.



Fotos 7-8: Reihenhausbauung im Süden und Osten der Siedlung 1 (Quelle: GEWOS)

### **Siedlung 2**

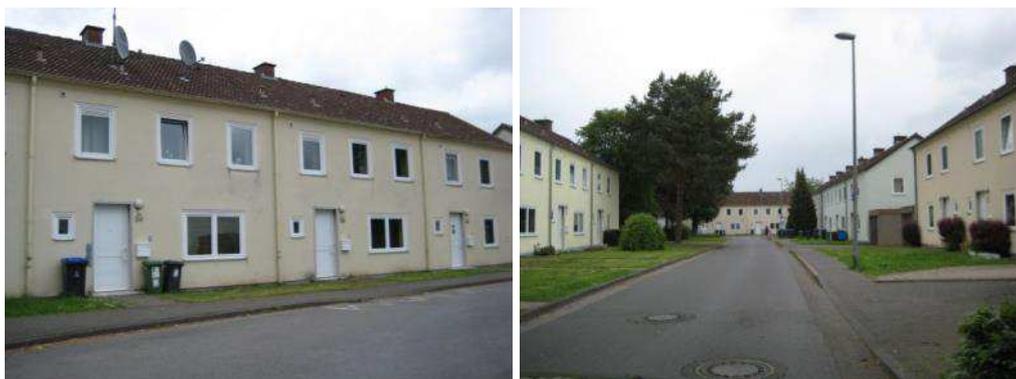
Die Siedlung 2 ist fast ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. 40 Wohneinheiten wurden als Reihenhäuser und lediglich 4 Wohneinheiten bzw. 2 Wohngebäude im Doppelhausstil errichtet. Die zum Teil langen und gegenüberliegenden Zeilen an Reihenhäusern ergeben eine dichtere Bauungsstruktur. Die Gebäude wurden zwischen 1951 und 1964 errichtet. Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3,5 Zimmer in zwei Etagen. Die Gebäude sind jeweils unterkellert.



Fotos 9-10: Reihen- und Doppelhausbebauung in Siedlung 2 (Quelle: GEWOS)

### Siedlung 3

Die Siedlung 3 wurde 1950 erbaut und ist damit als Erste der drei Wohnquartiere fertiggestellt worden. Auch in diesem Wohnquartier sind überwiegend Reihenhäuser vorzufinden. Von den insgesamt 40 Wohneinheiten in der Siedlung 3 befinden sich 32 Wohnungen in Reihenhäusern und die restlichen 8 Wohnungen in Doppelhäusern. Aussagen zur Größe der Wohnflächen bzw. Zimmeranzahl können leider nicht getroffen werden, da sich die Gebäude in Privatbesitz eines institutionellen Eigentümers befinden und hierzu keine Unterlagen bzw. weiteren Informationen vorliegen.



Fotos 11-12: Reihenhausbauung in Siedlung 3 (Quelle: GEWOS)

### Öffentlicher Raum und Außenanlagen

Die Bebauungsstruktur in den Wohnquartieren ist aufgelockert und durch einen hohen Anteil an öffentlichen Flächen und privaten Grünflächen geprägt. In den britischen Wohnsiedlungen befinden sich insgesamt fünf Spielplatzanlagen, davon vier in der Siedlung 1 und eine in der Siedlung 2. Die verkehrlichen Anlagen wie Straßen und Gehwege befinden sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Die innere Erschließung in der Siedlung 1 ist als gut zu bewerten. So ist das nördliche

Wohngebiet der Siedlung 1 (Eckener Straße) nicht an das Straßennetz des südlichen Teils des Wohnquartiers (Adenauerstraße) angebunden, wodurch Schleichverkehre verhindert werden.



Fotos 13-14: Spielplatzanlagen in Siedlung 1 (Quelle: GEWOS)

### Fazit

Der mehrheitliche Wohnungsbestand der Britensiedlung (320 Wohneinheiten) befindet sich im Besitz der BlmA. Die Veräußerung der Siedlungen 2 und 3 wird derzeit durch die BlmA geprüft. Die unmittelbare Einflussnahme der Kommune bei der Entwicklung der Siedlung 3 ist eher eingeschränkt, da sich das Wohnquartier im Besitz eines institutionellen Eigentümers befindet.

Der Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau befindet sich ausschließlich in der Siedlung 1 im südlichen Bereich des Quartiers. Die Geschosswohnungen nehmen einen Anteil am gesamten britischen Wohnungsbestand von ca. 46 % ein.

Die Wohnquartiere weisen eine mittlere bis gute städtebauliche Qualität durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Grünflächen auf. Dies gilt insbesondere für die Doppelhausbebauung im nördlichen Bereich der Siedlung 1. Der Gebäudebestand befindet sich größtenteils in einem gepflegten Zustand. Der energetische und bauliche Zustand (Wärmedämmung, Schallschutz, Barrierefreiheit) entspricht nicht mehr den heutigen Standards und birgt die Gefahr der Schimmelbildung an Außenwänden. Die Grundrisse sind generell sehr kompakt gehalten und weisen Wohnflächengrößen zwischen 64 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup> mit drei bis fünf Räumen auf.

### 3.3 Sanierungsaufwand nach Haustypen

**Baulicher und energetischer Zustand** Der bauliche Zustand der Wohngebäude in den Siedlungen 1 bis 3 ist nach Aussage des Gutachtens von NRW.URBAN<sup>1</sup> insgesamt als befriedigend bis ausreichend einzustufen. Die Bausubstanz der untersuchten Gebäudetypen ist gepflegt gealtert. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist baualterstypisch und befindet sich in einem ausreichenden Zustand. Der Schallschutz ist nach heutigen Maßstäben ungenügend. Auch der energetische Zustand der Wohngebäude entspricht nicht den aktuellen Standards und wird vor NRW.URBAN als ungenügend bewertet. Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) wurden nicht vorgenommen. Die Heizanlagen stammen überwiegend aus den 1990er Jahren.

**Abschätzung des Sanierungsaufwands** Von der Stadt Detmold wurde der durchschnittliche Sanierungsaufwand für die verschiedenen Gebäudetypen überschlägig ermittelt. Die abgeschätzten Kosten beinhalten hauptsächlich energetische Modernisierungsmaßnahmen und teilweise bauliche Maßnahmen der Wohnausstattung. Darüber hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt und können ausschließlich in einem gebäudebezogenen Gutachten bestimmt werden.

---

<sup>1</sup> Gutachten zur „Analyse der britischen Wohnungsbestände und deren Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt in Detmold“ von NRW.URBAN im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2014)

Folgende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in die Grobkostenschätzung mit eingeflossen:

- Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke und Kellerdecke
- Fensteraustausch
- Erneuerung der Sanitäranlagen, einfache Ausführung (Bad, WC)
- Austausch Haus- und Kellertür
- Brandschutz

<b>Gebäudetyp</b>	<b>Kosten je m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtkosten</b>
Mehrfamilienhaus	630 bis 680 Euro/m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche	293.000 bis 303.000 Euro
Reihenhaus	520 bis 700 Euro/m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche	47.000 bis 65.000 Euro
Doppelhaus	400 bis 600 Euro/m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche	63.000 bis 84.000 Euro
Einfamilienhaus	550 - 620 Euro/m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche	76.000 - 85.000 Euro m <sup>2</sup>

© Stadt Detmold

**Sanierungskosten für Reihenhäuser am Höchsten**

Die seitens der Stadt ermittelten Sanierungskosten betragen für den Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Britensiedlungen zwischen 400 bis 700 Euro/m<sup>2</sup> der Brutto-Nutzfläche. Der Sanierungsaufwand des Mehrfamilienbestandes in der Siedlung 1 wird zwischen 630 bis 680 Euro/m<sup>2</sup> geschätzt. Im Vergleich der jeweiligen Gebäudetypen ist die Preisspanne der Sanierungskosten für Reihenhäuser mit 520 bis 700 Euro/m<sup>2</sup> am höchsten. Für den Haustyp der Einfamilienhäuser liegt die Grobschätzung zu den Sanierungskosten

ten zwischen 550 bis 620 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kostenspanne des Sanierungsaufwandes für die Haustypen der Doppelhäuser ist am niedrigsten. Die Sanierungskosten betragen zwischen 400 bis 600 Euro/m<sup>2</sup>.

#### **Zusätzliche Kosten durch Realteilung**

Zur Herstellung von Wohneigentum sind bauliche Maßnahmen für eine Realteilung der Reihen- und Doppelhäuser durchzuführen und eine entsprechende Nutzungsänderung erforderlich. Eine Realteilung der Gebäudebestände ist insbesondere hinsichtlich des Brand-schutzes, der Gebäudeakustik und Stellplatzzuordnung problematisch. Die Genehmigungsfähigkeit zur Nutzungsänderung setzt eine Verbesserung der genannten Maßnahmen voraus. Zudem muss jede Hauseinheit einzeln an die städtische Entwässerungsleitung angeschlossen werden und jeweils einen eigenen Kontrollschacht erhalten. Insofern entstehen im Rahmen der Realteilung zusätzliche, nicht unerhebliche Baukosten.

### **3.4 Einschätzung zur Vermarktbarkeit von Wohneigentum**

#### **Kein Standort für Eigentumswohnungen**

Die Befragung der lokalen Wohnungsmarktakeure zeigt, dass in Detmold derzeit eine begrenzte Nachfrage nach qualitativ guten (barrierearmen) Eigentumswohnungen in innerstädtischen Lagen besteht. Nicht jede neu errichtete Wohnung entspricht der Nachfrage, was sich in längeren Vermarktungszeiten bemerkbar macht. Insbesondere hochpreisige Eigentumswohnungen weisen derzeit Vermarktungszeiten von über 6 Monaten auf. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Neubauvorhaben von hochpreisigen Eigentumswohnungen wird die Nachfrage in diesem Segment ausgeschöpft sein, so die Einschätzung der Wohnungsmarktextperten. Ohnehin entsprechen die Standorte der Britensiedlungen nicht den Laganforderungen der Nachfrager für Eigentumswohnungen. Vor diesem Hintergrund, so die Wohnungsmarktextperten, ist eine Entwicklung der Britensiedlung mit neu zu errichtenden Eigentumswohnungen auszuschließen.

**Einschätzung zur Vermarktbarkeit in Siedlung 1 erschwert**

Durch die Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen in den Mehrfamilienhausbeständen besteht eine besondere Situation in der Siedlung 1. In diesem Zusammenhang ist nicht einzuschätzen, wie der künftige Planungs- und Zeithorizont aussieht und inwiefern die Wohnungsbestände für eine langfristige Nachnutzung zur Verfügung stehen. Die aktuelle Zwischennutzung der Mehrfamilienhäuser durch Flüchtlinge lässt eine erschwerte Vermarktung erwarten, weil die Gefahr der sozialen Stigmatisierung der Siedlung besteht.

**Expertenmeinung zur Vermarktbarkeit**

Nach Expertenmeinung werden die Wohnungsbestände in den Mehrfamilienhäusern als nicht marktfähig angesehen. Grundrissgestaltung und Wohnungsausstattung sind als befriedigend zu bewerten, während Bauweise und baulicher Zustand qualitativ schlecht und veraltet sind. Ein Rückbau der Mehrfamilienhausbestände wird als sinnvoll erachtet. Auch die Marktgängigkeit der Reihenhausbauung zur Wohneigentumsnutzung wie auch zur Vermietung wird überwiegend kritisch betrachtet, da die Nachfrage als zu gering eingeschätzt wird. Auf den zurückgebauten Flächen könnten neue Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, deren Vermarktbarkeit von den Experten aufgrund der sehr stabilen Nachfrage nach Wohneigentum positiv bewertet wird. Bei der Entwicklung des Angebots sollte auf eine ausgewogene und mittlere Preisgestaltung des potenziellen Baulands geachtet werden.

**Große Nachfrage für Baugrundstücke und Einfamilienhäuser in integrierten Lagen**

Das Angebot an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (im Alt- wie Neubau) wird aktuell als zu gering eingeschätzt. Zum Teil führen Makler Wartelisten von Kaufinteressenten, die in der Kernstadt von Detmold nach bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Bauland suchen. Die Vermarktungsdauer beträgt in guten und integrierten Wohnlagen selten mehr als einige Wochen. Hochpreisige Immobilien sind jedoch auch in zentralen Lagen schwer zu vermarkten.

**Entwicklungsdauer von zwei Einfamilienhausgebieten in Hohenloh**

Als Anhaltspunkte der Entwicklungs- und Vermarktungszeiträume für Neubauf Flächen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Britensiedlungen können zwei realisierte Wohnbauprojekte im direkten Umfeld dienen. Dies sind

die beiden Einfamilienhausgebiete am Walter-Bröker-Ring (sogenannte Solarsiedlung) und an der Robert-Kronfeld-Straße im Stadtteil Hohenloh. Die Erschließung der Grundstücke in der Solarsiedlung wurde teilweise nachträglich hergestellt. Die Baulandflächen in der Solarsiedlung wurden von der Stadt einzeln vermarktet. Der Entwicklungs- und Vermarktungsprozess zog sich über zehn Jahre hin (von 2003 bis 2014). Nach Auskunft des Projektentwicklers des Wohngebietes der Robert-Kronfeld-Straße wurde ein Vermarktungszeitraum von ca. sechs Jahren benötigt. Die Grundstücksgrößen für rund 100 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise betragen jeweils zwischen ca. 350 bis 650 m<sup>2</sup>.

**Vermarktung  
von gebrauchten  
Eigenheimen in  
Herberhausen**

Die Offizierssiedlung in Herberhausen ist ebenfalls eine ehemals von Soldaten genutzte Wohnanlage. Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte Mitte der 1990er Jahre musste eine Nachnutzung für die Bestände gefunden werden. Die in den 1960er Jahren errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser in der ehemaligen Offizierssiedlung am südlichen unteren Siedlungsrand von Herberhausen wurden im unsanierten Zustand seitens des Bundes einzeln vermarktet und veräußert. Es wurden Kaufpreise zwischen rund 76.000 Euro bis 109.000 Euro erzielt. Die Vermarktungs- und Verkaufsbemühungen dauerten weniger als ein Jahr an. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Detmold in den 1990er Jahren aufgrund von Zuwanderungen weitaus größere Wohnbedarfe bestanden als heute.

**Fazit**

Nach überwiegender Expertenmeinung ist der Mehrfamilienhausbestand in Siedlung 1 nicht erhaltungswürdig und nachfragegerecht. Auch für die Reihenhäuser der übrigen Siedlungsbereiche wird keine ausreichende Nachfrage gesehen, wohl aber für Grundstücke für den Einfamilienhausbau.

### 3.5 Analyse geplanter Bauprojekte

**Sieben Bauprojekte  
im Stadtgebiet**

Zur Analyse der Wettbewerbssituation wurden aktuelle Neubauprojekte im Detmolder Stadtgebiet untersucht. In

Detmold sind derzeit sieben Neubauvorhaben in der Planung und Umsetzung. Dabei handelt es sich sowohl um kleinere als auch größere Projekte zwischen 16 bis 180 Wohneinheiten.

**Berücksichtigung  
der Neubautätigkeit**

Die kurzfristig realisierten und geplanten Neubauvorhaben im Detmolder Stadtgebiet sind im weiteren Umgang mit den britischen Wohnsiedlungen entscheidende Einflussgrößen. Die zukünftig absehbare Neubautätigkeit wirkt sich quantitativ auf die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose aus. Zudem wird qualitativer Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten und Preislagen geschaffen, der auf entsprechende Nachfragegruppen abzielt.

**Aktuell größtes  
Wohnbauprojekt  
„Werreterrassen“**

Das Neubauvorhaben „Werreterrassen“ liegt im Osten des Stadtteils Detmold-Nord. Das Projektgebiet ist ca. 600 m von der Innenstadt entfernt. Im Rahmen eines Bieterverfahrens durch die BlmA im Jahr 2013 erhielt die Firma Wortmann Immobilien Projekt GmbH & Co. KG den Kaufzuschlag. Auf der Fläche des ehemaligen Facharztzentrums der Deutschen Bundeswehr sind nach dem Bebauungsplan rund 100 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau möglich. Zudem kann auf der Projektfläche eine Senioren- und Pflegeeinrichtung mit ca. 50 Plätzen realisiert werden.

**Wohnbauprojekt  
„Schlesierhöhe“**

Das Wohnbauprojekt liegt ca. 1 km nordwestlich von der Innenstadt entfernt im Stadtteil Detmold-Nord. Auf dem Grundstück entstehen 79 barrierefreie Mietwohnungen in sieben Mehrfamilienhäusern. Die Wohnflächengrößen betragen zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 116 m<sup>2</sup>. Zum jetzigen Zeitpunkt sind fünf Wohngebäude fertig gestellt und größtenteils vermietet. Im Gebäude 5 sind 11 von 18 Wohneinheiten bis zu einem Mietzins von 7,60 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Die Realisierung des Bauvorhabens bzw. der letzten beiden Mehrfamilienhäuser (rund 36 Wohneinheiten) ist bis Mitte 2016 geplant.

**Wohnbauprojekt  
„Südholzschule“**

Auf dem ehemaligen Schulgelände der Südholzschule weiter nordwestlich vom Neubauvorhaben „Schlesierhöhe“ sollen an der Lagesche Straße hochwertige Ein- und

Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungen entstehen. Das Bauprojekt liegt ungefähr 1,4 km von der Detmolder Altstadt entfernt. Insgesamt sollen ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden. Der Kaufpreis beträgt voraussichtlich zwischen 1.800 Euro/m<sup>2</sup> bis 2.300 Euro/m<sup>2</sup>.

**Wohnbauprojekt  
„Sylbeckestraße“**

Nordöstlich der Britensiedlung 2 und 3 sollen Mietwohnungen auf einer ehemaligen Stellplatzanlage entstehen. Die Projektfläche befindet sich zwischen der Sylbecke- und Immelmannstraße auf Höhe des Gewerbegebiets. Die Planungen gehen von ca. 36 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus.

**Wohnbauprojekt  
„Klimaschutzsiedlung“**

Das Projektgebiet der geplanten Klimaschutzsiedlung liegt ca. 2,5 km südwestlich der Innenstadt im Ortsteil Hiddesen. In dem Plangebiet der Klimaschutzsiedlung sind ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen. Etwa 20 Wohnungen entstehen in zwei Mehrfamilienhäusern mit dem Leitbild des Mehrgenerationenwohnens. Die restlichen 20 Wohneinheiten werden als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Die Gebäude werden mindestens den Dreiliter-Standard erfüllen und mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

**Wohnbauprojekt  
„Arminstraße“**

Die etwa 2,4 ha große Gewerbefläche wurde als Produktions- und Lagerstandort der sogenannten „Omnia-Werke“ genutzt. Das Gelände befindet sich nördlich vom Bahnhof und liegt ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Auf der brachliegenden Gewerbefläche wurde ein Lebensmittelmarkt angesiedelt und die kanalisierte Werre freigelegt und renaturiert. Auf der Gewerbebrache sollen ca. 32 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Auf der Fläche werden zukünftig weitere Wohngebäude errichtet. Über die Bauweise und Anzahl der Wohnungen liegen keine weiteren Informationen vor.

**Bauvorhaben  
„Ernst-Klasing-Weg“**

In Randlage der Detmolder Kernstadt, ca. 2 km von der Altstadt entfernt, entstehen drei Gebäude im Ernst-Klasing-Weg. Die Bauphase zum Bauvorhaben hat bereits begonnen. Es werden zwei Wohngebäude und ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. In den beiden Wohngebäuden sollen insgesamt ca. 12 Eigentumswoh-

nungen entstehen. In dem Wohn- und Geschäftshaus soll das Erdgeschoss mit einer Büro- oder Gewerbeinheit genutzt werden. Darüber befinden sich in einem weiteren Voll- sowie Dachgeschoss 4 Mietwohnungen.

#### **Fazit**

In den nächsten Jahren findet eine erhöhte Neubautätigkeit statt. Insgesamt konnten Neubauvorhaben mit rund 360 Wohneinheiten ermittelt werden, die sich überwiegend im Stadtteil Detmold-Nord und damit in innenstadtnaher Lage befinden. Voraussichtlich werden ca. 150 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ca. 210 Geschosswohnungen errichtet. Die Neubauvorhaben weisen häufig einen hohen baulichen und energetischen Standard auf.

### **3.6 Risiken und Chancen für die Entwicklung der Britensiedlungen**

#### **Risiken:**

- Baulicher Zustand und Ausstattung nicht zeitgemäß (Ausstattung und Grundrisse)
- Realteilung der Doppel- und Reihenhausbestände baulich problematisch
- Kostenintensive Modernisierung und bauliche Anpassungen der britischen Wohnungsbestände
- Vermarktbarkeit der Wohnungen durch provisorische Flüchtlingsunterbringung erschwert
- Gefahr der Erhöhung des Leerstandes in anderen Stadtgebieten

#### **Chancen:**

- Nähe zur Innenstadt und gute ÖPNV-Anbindung
- Attraktive und gewachsene Wohnlage
- Stabiles Wohnumfeld und gutes Versorgungsangebot
- Nachfrage von jungen Familien nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Nachfrage von Senioren nach barrierefreiem Wohnraum
- Stabiles Nachfragepotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser

(nach Wohnungsmarktprognose) gegeben

- Schaffung eines Wohnungsangebots für Schwellenhaushalte durch teilweisen Bestandserhalt
- Schaffung eines qualitativen Wohnraumangebotes durch Neubauten, hierunter barrierefreier und preisgünstiger (Miet-)Wohnungsbau
- Kommunale Steuerung der Quartiersentwicklung durch Zwischenerwerb (ausgenommen Siedlung 3)
- Einbindung des Quartiers in das städtische Gefüge bei Neustrukturierung (ausgenommen Siedlung 3)

## **4 Fazit und Empfehlungen**

### **4.1 Schlussfolgerungen aus der Wohnungsmarktbilanz**

**Gesamtstädtische Wohnungsmarktbilanz** Die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage zeigt, dass es aus heutiger Sicht insgesamt keinen quantitativen Neubaubedarf gibt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang von 800 Wohneinheiten ist bereits im Jahr 2012 festzustellen. Es bleibt jedoch zu beachten, dass der Wohnungsbestand zum Teil nicht dazu geeignet ist, die qualitativen Anforderungen an das Wohnen von heute und im Jahr 2030 zu erfüllen. So kommt es aufgrund der sich zunehmend ausdifferenzierenden Märkte oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage. Dementsprechend ergibt sich auch bei einer sinkenden Nachfrage ein qualitativer Neubaubedarf, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt.

**Differenzierung nach Segmenten** Bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsmarktanalyse zeigt sich jedoch, dass bereits im Jahr 2012 ein leichter Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von 40 Wohneinheiten erkennbar ist, dagegen aber ein Überhang an Wohnungsangeboten im Geschosswohnungsbau von 840 Wohneinheiten festzustellen ist. Bis zum Jahr 2020 ist im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein Neubaubedarf von 430 Wohneinheiten zu erwarten, der sich in einem zusätzlichen Bedarf von ca. 130 Wohneinheiten und einem Ersatzbedarf von 300 Wohneinheiten differenziert. Die Analyse zu geplanten Bauprojekten in Detmold mit einer voraussichtlichen Realisierung bis zum Jahr 2020 zeigt, dass bis dahin rund 150 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden sollen. Der zusätzliche Bedarf an Eigenheimen in Höhe von 130 Wohneinheiten wäre durch die künftige Bautätigkeit gedeckt. Übrig bliebe der Ersatzbedarf von 300 Wohneinheiten für abgehende Gebäude. Im Geschosswohnungsbau ist ohne Berücksichtigung des zukünftigen Neubaus ein Rückgang des Angebotsüberhangs auf 470 Wohneinheiten zu erwarten. Tatsächlich wird das Angebot kurzfristig durch realisierte und in Planung befindliche Bauvorhaben zunehmen und im Wettbewerb mit den Wohnungsbeständen der Briten-

siedlungen stehen. In einem Zeitraum bis 2020 ist davon auszugehen, dass mindestens 150 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ca. 210 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau das quantitative und qualitative Angebot erweitern werden.

**Gefahr von zunehmenden Leerstand**

Vor dem Hintergrund eines neuen und qualitativ hochwertigen Wohnraumangebotes innerhalb der nächsten Jahre sind sogenannte „Sickereffekte“ auf dem städtischen Wohnungsmarkt in Detmold zu erwarten. Qualitativ hochwertiger Wohnraum, der durch Neubauprojekte entsteht, findet überwiegend eine lokale Nachfrage. Infolge veränderter Wohnungsansprüche und Lebensphasen ziehen finanzstärkere Haushalte aus ihren Wohnungen aus, um größere und besser ausgestattete Wohnungen zu beziehen. Die frei werdenden Wohnungen werden von finanziell schwächer gestellten Haushalten bezogen, wodurch sich Umzugsketten ergeben. Insofern führt der Neubau im Geschosswohnungsbau dazu, dass nicht mehr marktgerechte Wohnungen vermehrt leer stehen werden.

**Günstiger Wohnraum ausreichend vorhanden**

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt, dass insbesondere günstiger Wohnraum im Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre ausreichend vorhanden ist. Dieser Bestand hat eine hohe Bedeutung aufgrund des vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus. Bei einem Erhalt der nicht mehr zeitgemäßen Britenwohnungen im Geschosswohnungsbau wird sich die zukünftige Leerstandsituation im Geschosswohnungsbau weiter verschärfen. Die Marktfähigkeit der Etagenwohnungen im unmodernisierten Zustand könnte ausschließlich durch ein niedriges Mietenniveau (Einschätzung 4 bis 5 Euro/m<sup>2</sup> netto/kalt) erreicht werden.

## 4.2 Standortbezogene Empfehlungen zur Quartiersentwicklung

### **Bauliche Qualität der Wohnungsbestände**

Die Anpassung und Modernisierung der Wohnungsbestände in der Britensiedlung wird seitens des Gutachtens von NRW.URBAN als unwirtschaftlich bewertet. Die Bestände entsprechen größtenteils nicht mehr den heutigen qualitativen Anforderungen an das Wohnen (Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik), weshalb für das Gros des Bestands bzw. der Flächen eine neue Nutzungsperspektive benötigt wird. Die Verbesserung der Marktgängigkeit der britischen Wohnungen kann zwar mit finanziellen und technischen Aufwand hergestellt werden, jedoch Neubaustandards nicht erreichen.

### **Preispanne von 1.200 Euro/m<sup>2</sup> bis 1.300 Euro/m<sup>2</sup>.**

Die ermittelten Sanierungskosten von der Stadt Detmold für die unterschiedlichen Gebäudetypen liegen zwischen 400 Euro/m<sup>2</sup> bis 700 Euro/m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Erfordernisse im Rahmen der Realteilung entstehen zusätzliche Kosten aufgrund der geforderten Verbesserung des Brandschutzes und der Gebäudeakustik sowie der Schaffung gebäudebezogener Entwässerungsanschlüsse. Das realisierbare Kaufpreisniveau für die Ein- und Zweifamilienhausbestände in den Britensiedlungen liegt im Bereich der Kaufpreisangebote für Gebrauchtimmobilien aus den Baujahren der 1950er bis 1970er Jahre. Die Preise liegen in Detmold durchschnittlich zwischen 1.200 Euro/m<sup>2</sup> und 1.300 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Weitere Differenzierung nicht möglich**

Eine weitere Differenzierung der realisierbaren Kaufpreise für einzelne Gebäude(teile) der Britensiedlungen ist anhand der Marktbeobachtung vorab nicht möglich. Die später realisierbaren Kaufpreise sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren Wirkungen sich quantifizieren lassen. Dies sind zum einen objektbezogene Faktoren wie Grundstücksausrichtung, Grundrisszuschnitt, baulicher Zustand, Ensemblegröße von Reihenhäusern oder Lärmschutz. Aber auch der Zeitpunkt der Vermarktung kann Einfluss auf den realisierbaren Kaufpreis haben.

Werden die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergleichbaren Baualtersklasse der 1950er bis 1970er Jahre in Höhe von 1.200 bis

1.300 Euro/m<sup>2</sup> (inkl. Grundstück) als Ausgangsbasis angesetzt und addiert man die Kosten für den ermittelten Sanierungsaufwand in Höhe von mindestens 400 Euro/m<sup>2</sup> bis 700 Euro/m<sup>2</sup> zuzüglich Realteilungskosten hinzu, liegen die Gesamtkosten je nach Gebäudetyp mindestens zwischen 1.600 Euro/m<sup>2</sup> bis 2.000 Euro/m<sup>2</sup>. Hier stellt sich die Frage, ob derartige Kaufpreise für Gebrauchtimmobilien noch marktgerecht wären.

Die aktuellen Baukosten für eine neu zu errichtende Doppelhaushälfte liegen je nach Anbieter bei ca. 1.400 Euro/m<sup>2</sup> und für ein Reihenmittelhaus bei ca. 1.600 Euro/m<sup>2</sup> zuzüglich Grundstückserwerb. Der Erhalt und die bauliche Ertüchtigung der Gebäude würden wirtschaftlich nur Sinn machen, wenn die erforderlichen Baumaßnahmen beim Abverkauf durch den derzeitigen Eigentümer preislich berücksichtigt würden.

**Rückbau der  
Mehrfamilienhäuser**

Aus wohnungswirtschaftlicher Sichtweise sind der Erhalt und die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser nicht wirtschaftlich. Der Modernisierungsbedarf bei den Mehrfamilienhäusern steht in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Mieten. Die Vermietung der Wohnungsbestände im jetzigen Zustand ist nur bedingt marktfähig, da ausreichend preisgünstiger (Miet-)Wohnraum auf dem Detmolder Wohnungsmarkt zu Verfügung steht. Beim Erwerb durch opportunistische Bestandshalter besteht die Gefahr des Mietdumpings und der sozialen Segregation.

**Erhalt und/oder Mo-  
dernisierung der  
Einfamilienhäuser**

Gerade für junge Familien mit geringerem Einkommen müssen preisgünstigere Alternativen geboten werden. Grundsätzlich ist preisgünstiges Wohnen für Bezieher am ehesten im Bestand zu realisieren. Die Einzelvermarktung von Bestandsgebäuden im nicht sanierten Zustand wird auf eine gewisse Nachfrage bei jungen Familien und Starterhaushalten bzw. Schwellenhaushalten treffen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Ein- und Zweifamilienhäusern (auch Reihenhäusern) sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur im Fall der Einzelvermarktung durch die Käufer in Eigenregie umsetzbar.

Hierfür bietet sich der Einfamilienhausbestand im nördlichen Teil der Siedlung 1 sowie die Reihenhausbestände in Siedlung 2 an. Diese Bestände sind derzeit im unteren Preissegment zu vermarkten. Das Kaufpreisniveau für die Doppel- und Reihenhäuser sollte 1.200 Euro/m<sup>2</sup> nicht übersteigen, da der Verkaufspreis andernfalls kaum noch marktgerecht wäre.

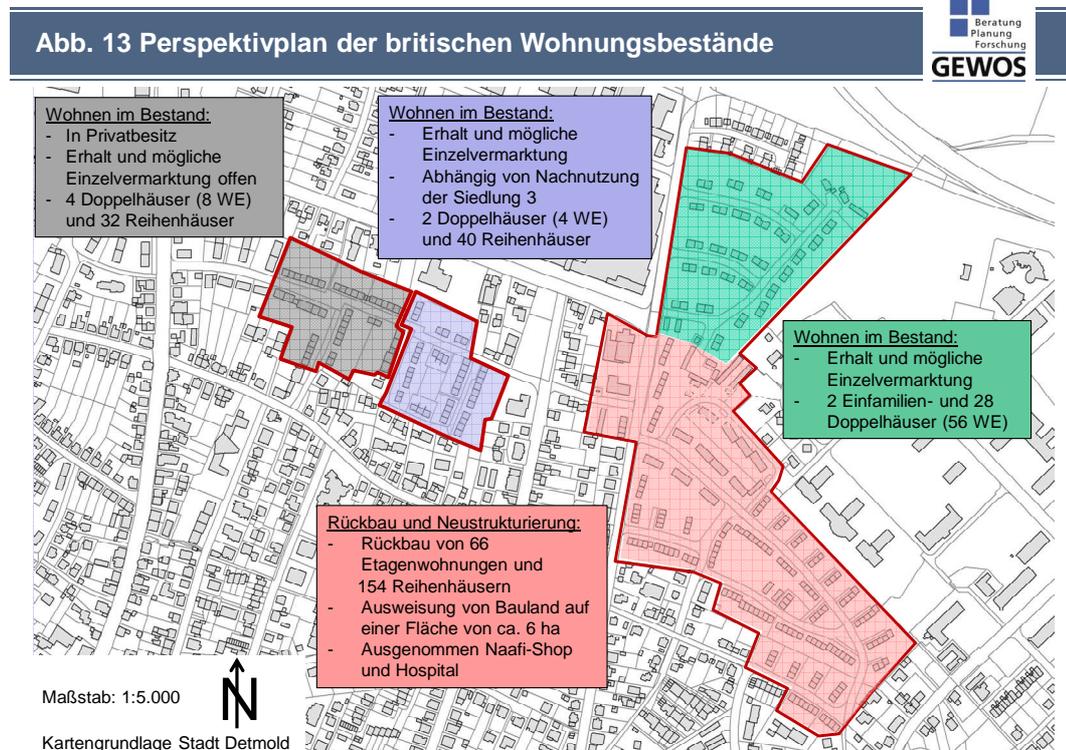
**Gefahr einer problematischen Sozialstruktur und Entleerung anderer Wohnungsbestände im Stadtgebiet**

Der Erhalt und die Einzelvermarktung des Mehrfamilienhausbestands bergen die Gefahr der sozialen Segregation in den Quartieren. Die Preisgestaltung und Marktfähigkeit der unsanierten Wohnungen im unteren Preissegment zieht einkommensschwache Haushalte und Schwellenhaushalte an. Die Bereitstellung des Mehrfamilienhausbestandes für Empfänger von ALG II verstärkt die Konzentration einer einkommensschwachen Sozial- und Bevölkerungsstruktur in den Quartieren. Eine vergleichbare Entwicklung wie im Stadtteil Herberhausen mit einem erhöhten Leerstand und einer problematischen Sozialstruktur der Bewohner sollte jedoch vermieden werden. Die Stadt Detmold hat soziale Unterstützungsstrukturen im Stadtteil Herberhausen aufgebaut, um den sozialstrukturellen Problemen entgegenzuwirken. Es ist nicht im Sinne der Stadtentwicklung die Entleerung des Stadtteils Herberhausen zu fördern oder einen ähnlichen Entwicklungsprozess in den ehemaligen Britensiedlungen zu forcieren.

**Bauland für den Einfamilienhausbau**

Die Wohnungsmarktbilanz verdeutlicht, dass die benötigten Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbestand innerhalb der nächsten Jahre errichtet werden müssen, um der prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden. Um die Nachfragepotenziale abzuschöpfen sind Flächen für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Insofern bietet sich der Teilbereich der Reihenhäuser für einen Rückbau und die Neustrukturierung für freie Bauflächen im Ein- und Zweifamilienhausbau an. Neben klassischen Neubaumaßnahmen könnten kleinere barrierefreie Wohnungen bzw. Bungalows errichtet werden.

- Baugemeinschaften berücksichtigen** In den letzten Jahren haben sich Baugemeinschaften von Bürgern bewährt, die ein Gebäude nach ihren Bedürfnissen gemeinsam errichten und als Eigentümer oder Genossenschaftsmitglieder bewohnen. Für diese Baugemeinschaften könnte ein Quartiersbereich zur Verfügung gestellt werden, jedoch wird die Nachfrage nur für ein oder zwei Neubauvorhaben ausreichen.
- Genossenschaftsmodell** Bei den Reihenhausbeständen stellen die rechtlichen Erfordernisse der Realteilung ein nicht unerhebliches Kosten- und Vermarktungsrisiko dar. Hier besteht die Möglichkeit, einzelne Häuserreihen genossenschaftlich bewirtschaften zu lassen. Die Nutzer wären dann nicht Eigentümer der Gebäudeeinheiten, sondern genossenschaftliche Mieter.
- Perspektivischer Umgang mit den Britenwohnungen** Zusammengefasst wird empfohlen, den Geschosswohnungsbau zurückzubauen, um das Überangebot von Etagenwohnungen und den Wohnungsleerstand zu reduzieren. Für den Zweifamilienhausbestand im Bereich der Eckenerstraße, Stresemannstraße und Zeppelinstraße werden Erhaltungsperspektiven auf Grund der hohen städtebaulichen Qualität und nachfragegerechten Bestandsstruktur gesehen. Haushalte mit geringeren Budgets wie Starterhaushalten und jungen Familien ist damit ein preisgünstiges Angebot vorzuhalten. Vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage nach Reihenhäuser, hohen Modernisierungsbedarfen und zusätzlichen Kosten im Zuge der Umwandlung in Wohneigentum bietet es sich an den Reihenhausbestand in der Siedlung 1 zurückzubauen und die Flächen für eine Neubebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzusehen.



**Nachnutzung der Siedlung 3 nicht klar - Erhalt oder Rückbau**

Es gilt zu beachten, dass die Einschätzung zur Nutzungsperspektive seitens des privaten Eigentümers für die Bestände der Siedlung 3 nicht transparent ist. Die Siedlung 3 (Eigentum eines niederländischen Investors) ist mit ihren 40 Wohneinheiten außerhalb jeglicher Einflussnahme. Sollte die Einzelvermarktung der Reihenhäuser vom Investor angestrebt werden, sind mögliche Nachfragepotenziale bei Schwellenhaushalten ggf. bereits ausgeschöpft, was bei der Nachnutzung der Bestände in Siedlung 2 berücksichtigt werden sollte.

**Steuerung der Entwicklung**

Die Flächenentwicklung und Neustrukturierung der britischen Siedlungen sollte aus einer Hand erfolgen. Die überwiegende Einzelvermarktung und Aufteilung der Bestände an verschiedene institutionelle Kaufinteressenten lassen eine Steuerung im Umgang mit den Beständen nur bedingt zu. Bei einem Zwischenerwerb durch die Stadt besteht die Möglichkeit, zielgerichtet den Erhalt der Bestände und dessen Einzelvermarktung sowie Abbruch und Neubebauung zu steuern, um eine sozialverträgliche und nachfragegerechte Entwicklung sicherzu-

stellen. Der Zwischenerwerb ist jedoch mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden.

**Vermarktungsmodelle sind zu prüfen**

Bei einem möglichen städtischen Zwischenerwerb der Bestände oder von Teilbeständen sind unterschiedliche Vermarktungsansätze denkbar. In diesem Zusammenhang kann eine Einzelvermarktung der Grundstücke erfolgen oder aber Vermarktungsmodelle zu Genossenschaften, Vereinen oder Stiftungen angedacht werden.