

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Velbert

Auftraggeberin: Stadt Velbert

Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012

Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel, Dr. Sonja Borchard, Dipl.-Ing. Janine Constant

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Teilnehmende der Lenkungsgruppe 2011/2012

Name	Vorname	Institution
Aßhoff	Markus	Sparkasse HRV
Bleibtreu	Hartmut	Sparkasse HRV
Bolz	Manfred	UPA Vors.
Brandner	Petra	Stadt Velbert
Clasen	Andre	Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH
Eigen		AG Lotz
Engelke	Julia	BCRE
Fröhlke	Ulrich	Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen
Grusemann	Dagmar	Stadt Velbert Gutachterausschuss
Grüter	Daniela	Engel-Völkers Immobilien
Herrmann	Matthias	Stadt Velbert
Hessmann	Michael	Hessmann Immobilien
Hischke	Rainer	Deutsche Bank
Hoffmann	Manfred	BGN Baugenossenschaft Niederberg eG
Hubben	Michael	Stadt Velbert, Abteilung 3.1 Umwelt und Stadtplanung
Jäger	Klaus	Spar- und Bauverein e.G.
Jeschonek	Sybille	Sahle-Wohnen
Karth	Sven	Spar- und Bauverein e.G.
Kerstan	Michael	LEG Wohnen
Kramp	Michael	MWEBWV Nordrhein-Westfalen
Lelittka	Bettina	Mieterverein Velbert e.V.
Löbbert	Wilfried	Fachbereich 3, Stadt Velbert
Maurer	Norbert	Stadt Velbert
Meyer-Hook	Ewald	Sahle-Wohnen
Möller	Heike	Stadt Velbert
Müller	Monika	Kreis Mettmann
Münchow	Volker	UPA, stellv. Vors.
Olujic	Andrija	Brack Capital Real Estate
Orzechowski	Armin	Kreis Mettmann
Radcke	Götz	National-Bank
Schmidt	Frank	Stadt Velbert, Wirtschaftsförderung
Scholze	Elfriede	Caritas
Schwandke	Wolfgang	Kreis Mettmann
Semeria	Heiderose	Sahle-Wohnen
Sichelschmidt	Gisela	Stadteilmanagement Birth/Losenburg
Starke	Werner	Diakonie Niederberg
Vollmer	Manfred	Kreis Mettmann
Wendenburg	Andres	Stadt Velbert, Dezernent Dezernat II
Wenzel	Uwe	Fa. Crone
Wördemann	Jürgen	Kreis Mettmann

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	11
1.1. Zielsetzung	11
1.2. Grundlagen der Wohnungspolitik in Velbert	13
1.3. Fortführung des wohnungspolitischen Prozesses Velbert	18
2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	23
2.1. Bevölkerungsentwicklung und -struktur	23
2.2. Wanderungsbewegungen	26
2.3. Pendlerverflechtungen	29
2.4. Sozioökonomische Rahmendaten	30
2.5. Entwicklung des Wohnungsangebotes	31
2.6. Entwicklung am Immobilienmarkt in Velbert	32
3. Prognosen	34
3.1. Bevölkerungsprognose	34
3.1.1 Die demografischen Entwicklungspotenziale der Wohnquartiere	36
3.2. Verschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen	38
3.3. Wohnungsbedarfsprognose	41
3.3.1 Vorausschätzung der Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2025	41
3.3.2 Weitere Komponenten zur Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf	42
3.3.3 Weitere Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Velbert	43
3.3.4 Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Velbert	43
3.4. Nachfragepotenziale im Eigentumssegment	45
3.5. Empfehlungen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau	48
4. Die Wohnqualitäten auf kleinräumiger Ebene	50
5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt	59
5.1. Angebot und Nachfrage auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt	59
5.2. Erneuerungsbedarfe	65
5.2.1 Handlungsempfehlungen	68
5.3. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mieteigenheime	71
5.3.1 Handlungsempfehlungen	73
6. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	74
7. Handlungsfeld Wohnen im Alter	83
7.1. Aktuelle Marktsituation	86
7.1.1 Anpassungsmaßnahmen und Bauprojekte	86
7.2. Entwicklung des altersgerechten Wohnraums ohne Betreuung	90
7.3. Entwicklung der Wohnangebote mit Betreuung (Betreutes Wohnen und erweiterte Betreuungsangebote)	95
7.4. Ausblick und Verabredungen	98
8. Handlungsfeld Wohneigentum	99
8.1. Teilmarkt Eigentumswohnungen	99

8.1.1	Handlungsempfehlungen Teilmarkt Eigentumswohnungen	102
8.2.	Teilmarkt Eigenheime	104
8.2.1	Angebot und Nachfrage in der Wohnungsmarktregion	104
8.2.2	Angebot und Nachfrage in Velbert.....	107
8.2.3	Handlungsempfehlungen	111
9.	Monitoring: Prozessfortführung.....	118
10.	Anhang	121
10.1.	Informationen zur Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank.....	121
10.2.	Zusätzliche Abbildungen	122

Abbildungen

Abbildung 1: Elemente eines Handlungskonzeptes Wohnen gemäß MBWSV NRW (ehem. MBV NRW) und BBSR (ehem. BBR).....	13
Abbildung 2: Voraussetzungen für einen Zuzug nach Velbert	16
Abbildung 3: Gründe für den Wohnungswechsel.....	17
Abbildung 4: Fortzugmotive der verschiedenen Wohnkaufkraftgruppen.....	18
Abbildung 5: Relevante Aspekte für ein attraktives Wohnen in Velbert 2020	19
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Velbert 2001 bis 2010	23
Abbildung 7: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Velbert 2001 bis 2010	24
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Prozent in den Wohnplätzen der Stadt Velbert 1999 bis 2008.....	25
Abbildung 9: Wanderungsverflechtungen der Stadt Velbert mit dem Umland 2001 bis 2010.....	27
Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge aus Heiligenhaus, Essen und Wuppertal 2001 bis 2010	28
Abbildung 11: Altersspezifische Wanderungen in Velbert 1999 bis 31.10.2011	29
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Velbert 2002 bis 2011.....	31
Abbildung 13: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden.....	32
Abbildung 14: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in Velbert 2005 bis 2010	33
Abbildung 15: Bodenpreisindex für Bauflächen in Velbert (Basisjahr 1995 = 100)	33
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen für die Stadt Velbert 1998 bis 2025	35
Abbildung 17: Die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnplätze Velberts in Relation zur Gesamtstadt	38
Abbildung 18: Absolute Veränderung der Altersgruppen in Velbert 2007 bis 2025	39
Abbildung 19: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in % - Null-Variante, Zeitraum 2007-2025.....	40
Abbildung 20: Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Velbert bis 2025.....	42
Abbildung 21: Wohnungsbedarfe der Stadt Velbert bis 2025	44
Abbildung 22: Prognose des Wohnungsüberhangs in Velbert auf Basis eines Fertigstellungsvolumens von 155 Wohneinheiten pro Jahr	45
Abbildung 23: Trendprognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung von Zuwanderungen	47
Abbildung 24: Dynamische Prognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung von Zuwanderungen.....	48
Abbildung 25: Empfehlungen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau	49
Abbildung 26: Bewertung des städtebaulichen Charakters	51
Abbildung 27: Bewertung der soziodemographischen Kriterien	52
Abbildung 28: Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur	54
Abbildung 29: Bewertung der Infrastruktur.....	55
Abbildung 30: Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen.....	56
Abbildung 31: Gesamtbewertung InWIS-QuartiersCheck.....	57
Abbildung 32: Angebot an Mietwohnungen in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24	59
Abbildung 33: Nachfrage nach Mietwohnungen in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24	60
Abbildung 34: Mietpreis-/Angebots- und Nachfrageentwicklung in Velbert nach ImmobilienScout24	61
Abbildung 35: Mietpreisniveau pro qm Wohnfläche in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24	62
Abbildung 36: Angebot an Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24	63
Abbildung 37: Nachfrage nach Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24	64
Abbildung 38: Mietpreise bei Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24	65

Abbildung 39: Nachfrage nach Mieteinfamilienhäusern, differenziert nach Wohnplätzen	71
Abbildung 40: Angebotene Mieteinfamilienhäuser, differenziert nach Wohnplätzen	72
Abbildung 41: Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGBII im Jahresdurchschnitt.....	76
Abbildung 42: Bedarfsgemeinschaften gemäß Hartz IV nach Anzahl der Personen im Haushalt 2011	76
Abbildung 43: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes.....	77
Abbildung 44: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands in Velbert im Zeitraum 2010 bis 2039	78
Abbildung 45: Sozialmietwohnungsbestand nach Größenklassen zum 01.01.2008	79
Abbildung 46: Verteilung des Sozialmietwohnungsbestandes zum 01.01.2008	80
Abbildung 47: Klimabonus der Stadt Bielefeld	82
Abbildung 48: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen	84
Abbildung 49: Wohnraumangebot für Senioren.....	86
Abbildung 50: Seniorenwohnanlage In den Birken, der Baugenossenschaft Niederberg eG	88
Abbildung 51: Neubau Spar- und Bauverein eG Langenberger Straße Velbert.....	89
Abbildung 52: Angebotene Eigentumswohnungen, differenziert nach Wohnplätzen	100
Abbildung 53: Nachfrage nach Eigentumswohnungen, differenziert nach Wohnplätzen	101
Abbildung 54: Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in der Stadt Velbert	102
Abbildung 55: Angebot an Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Velbert und Umgebung, differenziert nach PLZ-Bezirken	105
Abbildung 56: Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Velbert und Umgebung, differenziert nach PLZ-Bezirken	106
Abbildung 57: Genehmigte und Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser.....	107
Abbildung 58: Baufertigstellungen im Eigenheimbau Velbert und NRW im Vergleich	108
Abbildung 59: Angebotene Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser, differenziert nach Wohnplätzen	110
Abbildung 60: Nachfrage nach Doppelhaushälfte, Reihenhäusern und freistehende Einfamilienhäuser, differenziert nach Wohnplätzen	111
Abbildung 61: Übersichtskarte Stadt Velbert.....	122

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Verflechtungsraumes von Velbert	24
Tabelle 2: Übersicht über die intensivsten Wanderungsverflechtungen Velberts 2001 bis 2010	27
Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verflechtungsraum.....	30
Tabelle 4: Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer für Velbert und ausgewählte Kommunen	30
Tabelle 5: Maßzahl nach Billeter für die Wohnplätze Velberts.....	37
Tabelle 6: Prognose Haushaltsentwicklung in Velbert bis 2025	41
Tabelle 7: Trendprognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung ohne Berücksichtigung von Zuwanderungen.....	46
Tabelle 8: Bewertungsgewichte des InWIS-QuartiersCheck in Velbert.....	50
Tabelle 9: Entwicklung wohnungssuchender Haushalte in Velbert	74
Tabelle 10: Wohnungssuchende ältere Haushalte	75
Tabelle 11: Verteilung Einwohner über 65 Jahre in Wohnplätzen in Velbert	83
Tabelle 12: Durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	102
Tabelle 13: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich.....	104
Tabelle 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime im regionalen Vergleich	105
Tabelle 15: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime.....	108

1. Einleitung und Zielsetzung

Die Stadt Velbert ist Bestandteil des hoch verdichteten Verflechtungsraums Rhein-Ruhr mit den Metropolen Düsseldorf, Köln und dem Ruhrgebiet. Velbert gehört administrativ zu dem Kreis Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf und liegt zwischen den großen Städten Essen, Düsseldorf und Wuppertal. Auf einer Fläche von rund 74,9 km² lebten Ende 2010 rund 84.200 Einwohner in der relevanten Wohnungsmarktregion. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rund 1.122 Einwohnern pro km². Velbert ist so durch die Wohnungsmärkte in Düsseldorf, Essen und Heiligenhaus stark geprägt, aber auch durch sehr heterogenen Märkte mit Schrumpfungsentwicklungen in der Region Ruhrgebiet und Bergisches Land. Die Positionierung der Stadt in der Wohnungsmarktregion ist daher für die zukünftige Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik äußerst wichtig.

In der Stadt Velbert sind, wie in der Mehrheit der nordrhein-westfälischen Kommunen, die Auswirkungen des demografischen Wandels bereits spürbar. Während Ende der 1990er Jahre noch eine stagnierende Entwicklung zu verzeichnen war, verliert Velbert seit über zehn Jahren Einwohner. Diese Entwicklung wird durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und durch einen negativen Wanderungssaldo getragen. Und auch die zukünftigen Perspektiven deuten auf starke demographische Veränderungen hin, die Auswirkungen auf Wohnungspolitik und Stadtplanung haben werden und die es durch die Wohnungsmarktakteure, die Stadtverwaltung und die Kommunalpolitik zu gestalten gilt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs für Information und Technik NRW (2009) prognostiziert in seiner Basisvariante einen anhaltenden Rückgang der absoluten Bevölkerungszahl um -16,5 Prozent bis zum Jahr 2030. Dabei verändert sich zudem die Bevölkerungsstruktur. Während in allen jüngeren Bevölkerungsklassen Rückgänge zu verzeichnen sind, wird die Altersgruppe der 60 bis 80-jährigen bis 2030 anwachsen (+12,9 %).

Die Veränderungen in der Wohnungsnachfrage führen dazu, dass sich die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarfe nicht verringern. Im Gegenteil: Die Anpassung der Bestände an neue Nachfragestrukturen, die Entwicklung neuer, nachfragegerechter Produkte, die bedarfsgerechte Versorgung älterer Menschen und die sozialpolitischen Versorgungs- und Integrationsprobleme stellen Herausforderungen dar. Diese können kaum von einzelnen Akteuren – weder den Wohnungsunternehmen noch von der Kommune – alleine bewältigt werden, sondern erfordern koordinierte Strategien auf der lokalen Ebene.

Die Stadt Velbert initiiert bereits seit mehreren Jahren eine strategische Wohnungspolitik, die durch einen kommunikativen Prozess geprägt ist. Dieser Prozess wird seit 2008 durch ein regelmäßiges Berichtswesen begleitet und 2009 durch eine differenzierte Wohnungsmarktanalyse fachlich unterstützt. Ein regelmäßiger Austausch besteht durch den Arbeitskreis der Vertreter der Verwaltung und der großen Wohnungsunternehmen. Absicht der Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Velbert, angepasst an die lokalen Gegebenheiten, ist v.a. die Intensivierung und Ausgestaltung des kommunikativen Prozesses.

1.1. Zielsetzung

Rein quantitativ betrachtet ist der Velberter Wohnungsmarkt aus Nachfragerperspektive als entspannt zu bezeichnen, was sich in einem günstigen Mietpreisniveau und einem zunehmenden Wohnungsleerstand äußert. Betrachtet man jedoch die vorhandenen Wohnqualitäten, so reichen diese noch nicht aus, um die qualitativen Anforderungen an das Wohnen zu befriedigen. Auch aufgrund des demografischen Wandels sind in der Bevölkerung Wohnwünsche entstanden, die auf dem Velberter Wohnungsmarkt derzeit nicht in ausreichendem Maße realisiert werden können. Die Wohnungsmarktakteure in der Stadt Velbert stehen somit vor der Herausforderung, den Wohnungsbestand durch Neubau und Umbau qualitativ aufzuwerten, andererseits durch Rückbau und Zusammenlegung den Wohnungsbestand auch dem quantitativen Bedarf anzupassen, um Fehlentwicklungen wie z. B. hohe Leerstände zu vermeiden.

Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt waren ein Anlass, um im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen gemeinsam mit den maßgeblichen Akteuren des Wohnungsmarktes in den Dialog zu treten und eine strategische Vorgehensweise sowie mögliche Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes zu diskutieren. Neben dieser strategisch-konzeptionellen Bedeutung des Handlungskonzeptes ist auch von Relevanz, dass im Wohnraumförderungsprogramm 2011 die Kommunen aufgefordert sind, derartige Konzepte zu entwickeln. Das Land NRW behandelt die Kommunen, die über ein Handlungskonzept Wohnen verfügen, bei der Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln bevorzugt. Es besteht also auch eine Motivation zur Erstellung dieses Handlungskonzeptes, um weiterhin Mittel der Wohnraumförderung nach Velbert zu lenken. Dementsprechend erfolgt eine Orientierung an den Empfehlungen des Ministeriums:

Zielsetzung ist es, ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten, das

- wichtige Strategien und Maßnahmen für die zukunftsfähige Entwicklung des Velberter Wohnungsmarktes aufzeigt,
- die Grundlagen für die Vergabe von notwendigen Fördermitteln nach Velbert schafft und
- sich durch einen dialogorientierten Erarbeitungsprozess mit Beteiligten aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft auszeichnet, um den Velberter Wohnungsmarkt gemeinsam so zu entwickeln, dass er für alle Bevölkerungsgruppen attraktive Angebote bereitstellen kann und für die anstehenden gesellschaftlichen Veränderungen gewappnet ist.

Das vorliegende Konzept ist eine Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2009. Einzelne Informationen wurden aktualisiert und fortgeschrieben. Der wesentliche Aspekt ist aber die Fortführung des wohnungspolitischen Diskurses in Velbert unter Beteiligung aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt und dem Landesbauministerium. Schwerpunktmäßig wurden die Themen altersgerechtes Wohnen und innovative Wohnprojekte diskutiert. Die Ergebnisse dieses diskursiven Prozesses sind in die Berichtsergebnisse integriert. Zunächst werden im Bericht die aktualisierten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Velbert erörtert. Ebenso wurden die Prognosen geprüft. Nicht aktualisiert wurden der QuartiersCheck und die Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24. Die Aussagen der kleinräumigen Analyse haben weiterhin Bestand, eine Aktualisierung wird bei der nächsten Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse empfohlen. Die Daten der Preisdatenbank werden weiterhin genutzt. Aufgrund der Schwerpunktsetzung auf den Diskurs wird die Aktualisierung dieser Informationen ebenfalls bei der nächsten Fortschreibung empfohlen. Die Ergebnisse aus dem Handlungsfeld Wohnbaulandpolitik, die in der Wohnungsmarktanalyse 2009 erarbeitet wurden, sind in die folgende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) in Velbert eingeflossen und wurden hier berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde das Kapitel nicht mehr aktualisiert und wird im folgenden Konzept auch nicht mehr aufgeführt. Der aktuelle FNP stellt die aktuelle Grundlage dar, auf die verwiesen wird. Die Ergebnisse des diskursiven Prozesses aus den Jahren 2011/2012 sind in den einzelnen Kapiteln eingearbeitet.

Es handelt sich gemäß den Empfehlungen des Ministeriums um einen Prozess, der einem Handlungskonzept Wohnen entspricht. Die in der Wohnungsmarktanalyse formulierten Handlungsempfehlungen zu Strategien und Zielen und die gemeinsam abgestimmten Instrumente und Maßnahmen wurden in dem kommunikativen Prozess der Stadt Velbert fortgeführt und 2011/2012 in Workshops vertieft. Somit hat die Stadt Velbert mit ihrem wohnungspolitischen Diskurs die Inhalte, aber auch das empfohlene Vorgehen in einem Handlungskonzept Wohnen abgedeckt.

Abbildung 1: Elemente eines Handlungskonzeptes Wohnen gemäß MBWSV NRW (ehem. MBV NRW) und BBSR (ehem. BBR)



Quelle: eigene Darstellung nach MBV NRW (2009; 2010); BBR (2006)¹

Ziele im Prozess Handlungskonzept Wohnen gemäß MBWSV NRW und BBSR:

- Ausgangssituation bewerten– gesamtstädtisch, teilräumlich, teilmarktbezogen
- Zukünftige Entwicklung analysieren
- Handlungsbedarfe ableiten– quantitativ und qualitativ, teilräumlich und in den Teilmärkten
- Handlungsstrategien entwickeln und neue Maßnahmen ableiten
- Synergetische Verknüpfung mit bisherigen Planungen
- Abstimmung mit allen relevanten Akteuren

Die gemeinsam erarbeiteten Handlungsempfehlungen richten sich sowohl an die kommunalen Akteure als auch an die Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes. Gerade vor dem Hintergrund stagnierender bis rückläufiger Bevölkerungszahlen und leerer öffentlicher Kassen wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure hierzu gemeinsame Vorstellungen entwickeln, Aktivitäten planen und ihre Investitionen bündeln. Die Erkenntnisse aus den drei durchgeführten Workshops im Dezember 2011, März 2012 und Mai 2012 geben dazu die Handlungsorientierung vor. Sehr kontrovers konnten die Markteinschätzungen und die Handlungsoptionen diskutiert und teilweise auch gemeinsame Empfehlungen ausgesprochen werden.

1.2. Grundlagen der Wohnungspolitik in Velbert

Die Stadt Velbert hat bereits in den vergangenen Jahren mit vielfältigen Aktivitäten auf die neuen Herausforderungen am Wohnungsmarkt reagiert. Sie sind darauf ausgerichtet, durch ein abgestimmtes Vorgehen und eine zielgerichtete Entwicklung, die am Wohnungsmarkt nachgefragten Wohnungen bereitzustellen und möglichen Fehlentwicklungen entgegen wirken zu können.

Grundlage für die aktuelle wohnungspolitische Ausrichtung ist in Velbert die „Strategie Velbert 2020“, die im Jahr 2006 durch den Rat verabschiedet worden ist und im Sinne einer integrierten gesamtstädtischen Planung eine Orientierung darstellt. Die Ausgestaltung im Bereich der Wohnungspolitik erfolgt in einem Dreiklang: Fachliche Gutachten wie die Einpendlerbefragung (2008), die Wanderungsmotivuntersuchung (2009) und die Wohnungsmarktanalyse (2009) liefern eine solide Grundlage für die weiteren strategischen Planungen. Die zweite Säule, das seit 2008 regelmäßige Berichtswesen liefert verlässliche Informationen, die zeitnah Trends erkennen lassen und als präventives Frühwarnsystem fungieren und als Wohnungsmarktberichte erscheinen. Ein wichtiger Bestandteil der Marktbeobachtung ist das Wohnungsmarktbarome-

¹ MBV NRW (2010): Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ Ideen und Beispiele, Düsseldorf (http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Kommunale_Handlungskonzepte_Wohnen_Beispieler_20101.pdf); MBV NRW (2009): Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘, Düsseldorf (http://www.mbwsv.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/container/broschuere_handlungskonzepte_wohnen_21_12_2007_2.pdf); BBR (2006/Hrsg.) Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. ExWoSt-Informationen 30/1, Bonn, BBR (2006/Hrsg.): Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte – Endbericht.

ter, das durch die aktive Mitwirkung der Wohnungsmarktakeure erstellt wird. Die Wohnungsmarktbeobachtung trägt dazu bei, die aktuelle Marktsituation umfassend darzustellen und Probleme sowie Handlungsfelder zu benennen, um den Entscheidungsträgern am Wohnungsmarkt eine fundierte Bewertungsgrundlage an die Hand zu geben. Abgerundet wird der Prozess durch die dritte Säule, den Arbeitskreis der Verwaltung gemeinsam mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft. Weitere wichtige Aktivitäten der Stadt Velbert, die in Kooperation mit den vier größten Velberter Wohnungsunternehmen und der Sparkasse HRV durchgeführt werden, sind das Internetportal „Wohnen in Velbert“ sowie die Velberter Wohnungsbörse. Sie wurde im Jahr 2012 zum 4. Mal durchgeführt. Mit diesen beiden Instrumenten werden Wohnungssuchende möglichst umfassend über Wohnraumangebote in Velbert informiert.

Umfangreiche Erfahrungen im Themenkomplex Wohnen und Wohnumfeldverbesserung sind in den vergangenen Jahren auch in den Programmgebieten der Bund-/Länder-Programme „Soziale Stadt Birth / Losenburg“ und „Stadtumbau West - Nordstadt“ gemacht worden. Zum Beispiel sind im Bereich „Rosenweg / Nelkenweg“ in Birth 26 Wohngebäude mit 187 Wohnungen abgerissen und stattdessen ein Wohngebiet mit ca. 60 Wohneinheiten Eigenheimen entwickelt worden. Im Bereich „Nordpark“ erfolgt ein Rückbau von 252 Wohnungen in vier Hochhäusern. An ihrer Stelle wird ein neues Wohngebiet mit ca. 60 Wohneinheiten entwickelt.

Strategie Velbert 2020

Die „Strategie Velbert 2020“ basiert auf Veranstaltungen und Beratungen von Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung, die somit die strategische Ausrichtung auf ein breites gesellschaftliches Fundament stellen. Im Fokus steht das Thema Wohnen, das eine Schnittstelle zu mehreren Bereichen einnimmt. Zugeordnet wird das Thema in das Dezernat II und hier in die Fachbereich Stadtentwicklung. Somit wird das Thema bis heute nicht nur im Bereich Bauen und Wohnen diskutiert, sondern auch im Kontext der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung.

Die „Strategie Velbert 2020“ formuliert deutlich die Leitlinien, die im fortlaufenden Prozess berücksichtigt und bearbeitet werden. Es beinhaltet zwei übergeordnete Zielsetzungen, die durch verschiedene Handlungsfelder und Maßnahmen konkretisiert werden:

1. Durch Zuzüge einen Wanderungsgewinn realisieren sowie den Bestand der vorhandenen Bevölkerung fördern.
2. Bedarfsgerechte Angebote von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen.

In den Handlungsfeldern geht es darum, Nachfragerwünsche zu berücksichtigen, attraktive Wohnstandorte zu sichern, Fehlentwicklungen zu analysieren und den Strukturwandel zu stützen. Auch die Wohnraumversorgung einzelner Zielgruppen bleibt im Fokus der Aufgaben, sodass ausreichend preiswerter Wohnraum vorhanden sein muss.

Die Zielsetzung „Zuzüge einen Wanderungsgewinn realisieren sowie den Bestand der vorhandenen Bevölkerung fördern“ wird durch folgende Handlungsfelder konkretisiert:

- Fort- bzw. Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsbauförderung zur Eigentumsbildung
- Vermeidung sozialer Brennpunkte durch Schaffung einer guten sozialen Durchmischung. Hierzu ist der Dialog mit der Wohnungswirtschaft zu suchen.
- Offensive Vermarktung Velberts durch Herausstellung der örtlichen Potenziale (Schule, Sport, Freizeit, Naherholung, Kinderbetreuung, Nahversorgung).
- ÖPNV-Anbindung zwischen den Stadtteilen und Zugverbindung in Richtung Düsseldorf verbessern.

- Verbesserung der Angebote an Wohnraum für Senioren und Behinderte vorwiegend in den Zentren, aber auch in den Wohnquartieren.

Zu der Zielsetzung „Bedarfsgerechte Angebote von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen“ sind folgende Maßnahmenbereiche zuzuordnen:

- Veränderte Nachfragewünsche durch bezahlbare Wohnungen, mittleren und gehobenen Wohnungsbau, Wohnungen und Häuser für junge Familien, Senioren, alleinstehende Geringverdiener und kinderreiche Familien berücksichtigen.
- Weiterentwicklung des Verbundes Wohnen in Velbert mit dem Ziel der Gewinnung von Neubürgern und Vermeidung von sozialen Brennpunkten.
- Wohnungsmarktbeobachtung durch regelmäßigen Beratung der Ergebnisse, Markteinschätzungen und Ziele mit allen Akteuren des örtlichen Wohnungsmarktes durchführen.
- Bestand an preisgünstigem (bezahlbarem) Wohnraum erhalten.
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau (sozialer Wohnungsbau).
- Schaffung von guten Wohnlagen durch Nutzung von innerstädtischen Industriebrachen nach Verlagerung von Betrieben aus der Innenstadt.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit und ohne Betreuungsangebot für Senioren in nachgefragten Lagen
- Schaffung von Angeboten für die Unterstützung von Senioren mit Betreuungsbedarf, die weiterhin in ihrer Wohnung leben möchten.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit und ohne Betreuungsangebot für Behinderte in nachgefragten Lagen.
- Schaffung von Angeboten für die Unterstützung von Behinderten mit Betreuungsbedarf, die weiterhin in ihrer Wohnung leben möchten.

Befragungen

Relevant für die Wohnraumnachfrage sind solide Kenntnisse der Zielgruppen am Wohnungsmarkt. Ergänzend zur Wohnungsmarktanalyse und -beobachtung wurden aus diesem Grund eine Einpendler- und Wandlungsmotivbefragung durchgeführt. Aus diesen Ergebnissen haben sich Hinweise für die weitere Ausgestaltung der wohnungspolitischen Strategien ergeben.

Einpendlerbefragung 2008

Die Befragung der Einpendler im Jahr 2008 zeigte ein beträchtliches Potenzial für Zuzüge nach Velbert, dass jedoch bislang nicht ausreichend genutzt wird. 19 % aller Befragten äußerten, dass sich etwas ändern müsste, damit für sie Velbert als Wohnstandort infrage käme. Als Änderungswünsche wurden primär eine bessere Verkehrsanbindung an die Rhein-/Ruhrschiene, mehr kulturelle, gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten, bessere Immobilienangebote und die Steigerung der städtebaulichen Qualität z. B. durch die Aufwertung der Altbauten und der Wohngebiete genannt.

Abbildung 2: Voraussetzungen für einen Zuzug nach Velbert


Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Pendlerbefragung Velbert 2008

Bei insgesamt 3.200 Pendlern wurde ein hohes Gewinnungspotenzial für Velbert, bei 2.650 ein eher hohes Potenzial festgestellt. Die höchsten Potenziale wiesen die Einpendler aus den Nachbarstädten auf, darunter Familien- und Starterhaushalte.

In der Untersuchung wurde konstatiert, dass ein Umzug nach Velbert stark vom hiesigen Wohnungsangebot abhängig ist. Als wichtige Handlungsfelder werden u. a. genannt:

- Handlungsstrategien auf Familien auszurichten, wobei zu berücksichtigen ist, dass gerade in dieser Zielgruppe ein stark ausgeprägter Wunsch nach Wohneigentum vorhanden ist. Hierzu wurde eine Marketingstrategie „familienfreundliche Stadt Velbert“ angedenkt.
- Eine Aufwertung der Altbauten in der Altstadt,
- Die Schaffung eines attraktiven, urbanen Angebotes an Mietwohnungen für junge, kleine, solvente Haushalte, etwa moderne Wohnungen mit Dachterrasse in zentraler Lage.

Wanderungsmotivbefragung 2009

In einer repräsentativen Wanderungsmotivbefragung wurden ein Jahr später zu- und fortziehende Haushalte nach ihren Wanderungsgründen, ihrer Wohnsituation, ihren Wohnwünschen und ihren sozialstrukturellen Merkmalen befragt. Diese Ergebnisse ergänzten die vorliegenden Resultate der Pendlerbefragung.

Abbildung 3: Gründe für den Wohnungswechsel

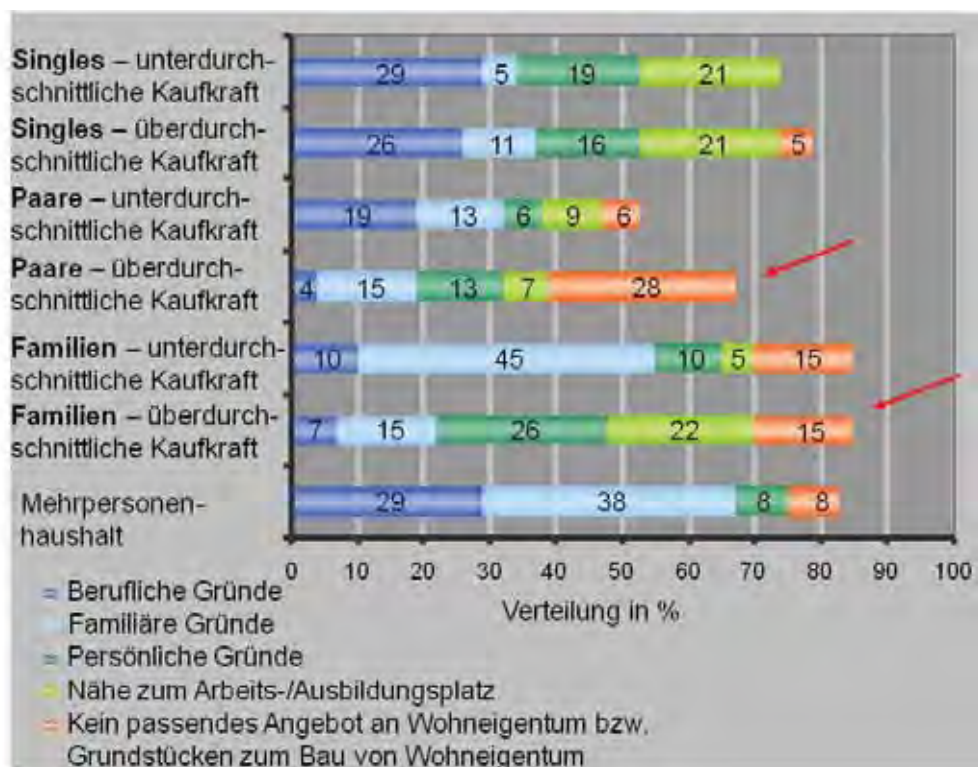
„Geben Sie bitte den wichtigsten Grund für Ihren Fortzug an.“ (generelle Gründe in Klammern)			„Geben Sie bitte den wichtigsten Grund für Ihren Zuzug an.“ (generelle Gründe in Klammern)		
Fortzug in %			Zuzug in %		
1	Berufliche Gründe	17,5 (35,0)	1	Familiäre Gründe	20,2 (44,7)
2	Familiäre Gründe	17,5 (41,4)	2	Persönliche Gründe	18,8 (42,1)
3	Persönliche Gründe	14,2 (36,8)	3	Berufliche Gründe	13,5 (34,5)
4	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	12,3 (31,8)	4	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	9,9 (36,2)
5	Kein passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum/Grundstücken	11,8 (15,5)	5	Wohnlage	5,4 (33,2)
6	Gesundheitliche Gründe	4,2 (6,8)	6	Passendes Wohnungsangebot an Mietwohnungen	4,9 (37,0)
7	Rückkehr in die Heimatstadt	2,8 (12,7)	7	Passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum bzw. Grundstücken	4,9 (11,1)
8	Kein passendes Wohnungsangebot an Mietwohnungen	2,4 (13,6)	8	Rückkehr in die Heimatstadt	4,9 (19,6)
9	Lifestyleangebote	1,9 (27,7)	9	Mietpreise	3,1 (24,3)
10	Mietpreise in Velbert waren zu hoch	1,4 (13,6)	10	Gesundheitliche Gründe	3,1 (5,5)
11	Immobilien-/Grundstücks-/Baulandpreise	1,4 (10,5)	11	Immobilien-/Grundstücks-/Baulandpreise	2,2 (12,3)
12	Wohnung/Haus/Grundstück am neuen Wohnstandort geerbt	1,4 (1,8)	12	Verkehrsinfrastrukturen	1,8 (22,6)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Wanderungsmotivbefragung Velbert 2009

Im Ergebnis zeigte sich, dass bereits an fünfter Stelle der wichtigsten Gründe für einen Fortzug „kein passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum/Grundstücken“ genannt wurde. Zwölf Prozent aller Fortzügler wiesen auf dieses Defizit hin. Das Fehlen ansprechender „Lifestyleangebote“, d. h. Angebote für Freizeit, Kultur, Unterhaltung wie z. B. Kinos, Restaurants, Biergärten, Kleinkunst usw. wurde häufig (zu 28 %) als ein genereller Umzugsgrund genannt, der jedoch keineswegs ausschlaggebend für den Umzug gewesen ist.

Hingegen wurde die attraktive „Wohnlage“ von Velbert, also die landschaftlich attraktive Umgebung bereits an fünfter Stelle der generellen Gründe für einen Zuzug nach Velbert genannt. Ausschlaggebend sind aber vor allem familiäre, persönliche sowie berufliche Gründe.

Ein Blick auf die Fortzugsmotive differenziert nach Wohnkaufkraftgruppen zeigte, dass für Singlehaushalte unabhängig von der Kaufkraft vor allem berufliche Gründe bzw. die Nähe zum Ausbildungs- und Arbeitsplatz die entscheidende Rolle spielten. Bei den Familien und den Paaren mit überdurchschnittlicher Kaufkraft spielte aber auch das mangelnde Angebot an Wohneigentum in Velbert eine wichtige Rolle für den Fortzug.

Abbildung 4: Fortzugsmotive der verschiedenen Wohnkaufkraftgruppen


Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Wanderungsmotivbefragung Velbert 2009

In der Zusammenfassung lässt sich zu der Wanderungsmotivbefragung Folgendes festhalten:

- Es wandern überproportional viele einkommensstarke Paar- und Familienhaushalte (Einkommen 4.000 bis 5.000 EUR pro Monat) aus Velbert ab, genauer gesagt rund 190 Familien und 325 Paare pro Jahr.
- Der Umzugsgrund „kein passendes Angebot zur Wohneigentumsbildung“ spielt eine sehr wichtige Rolle für die Abwanderung einkommensstarker Haushalte.
- Der bevorzugte Stadtteil für einkommensstarke Nachfrager ist Langenberg.
- Unterstützende Faktoren für einen Fortzug sind eine unzureichende Verkehrsanbindung, ein nicht hinreichendes kulturelles und gastronomisches Angebot und unzureichende Einkaufsmöglichkeiten für längerfristigen Bedarf sowie eine verbesserungswürdige optische Attraktivität des Stadtbildes.
- Die Befragung wies aufgrund der Informationen, die durch den Vergleich von vorheriger zu neuer Wohnsituation gewonnen wurden, auf zukünftige Handlungsfelder im Wohnen hin:
 - Die Schaffung neuer Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung und die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen,
 - die Errichtung großzügiger Eigenheime mit mehr als 120 m² Wohnfläche und Eigentumswohnungen für kaufkräftige Familien und Paare,
 - die Schaffung eines Angebotes an Mieteigenheimen,
 - die Bereitstellung großer Mietwohnungen mit 80 bis 100 m² Wohnfläche.

1.3. Fortführung des wohnungspolitischen Prozesses Velbert

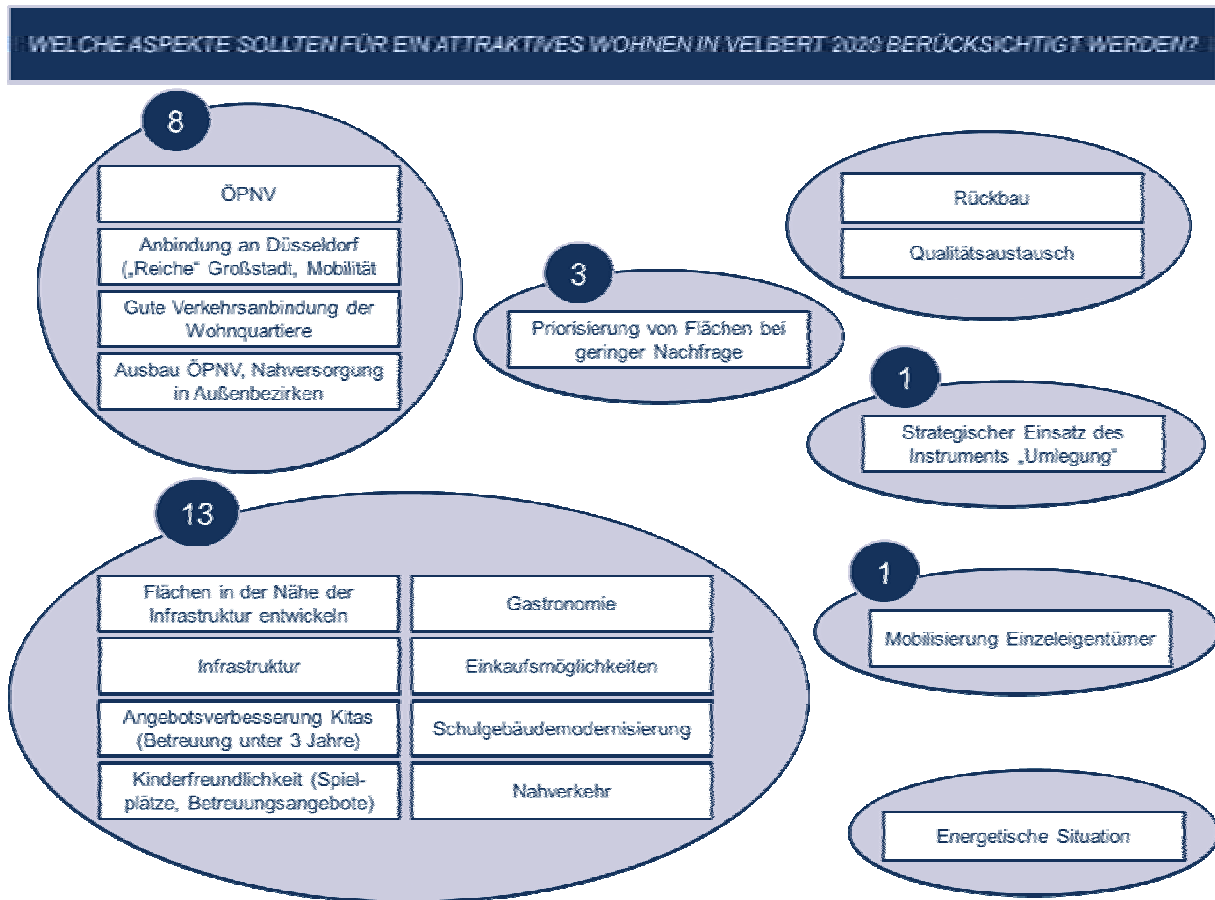
Vor dem Hintergrund der bisherigen Analysen und dem aktuellen Diskurs fand im Dezember 2011 ein Workshop mit den Wohnungsmarktakeuren in Velbert statt. Gemeinsam wurde die Ausgangslage auf Basis der Ergebnisse aus der Wohnungsmarktanalyse bewertet und daraus die Themen abgeleitet, die gemeinsam

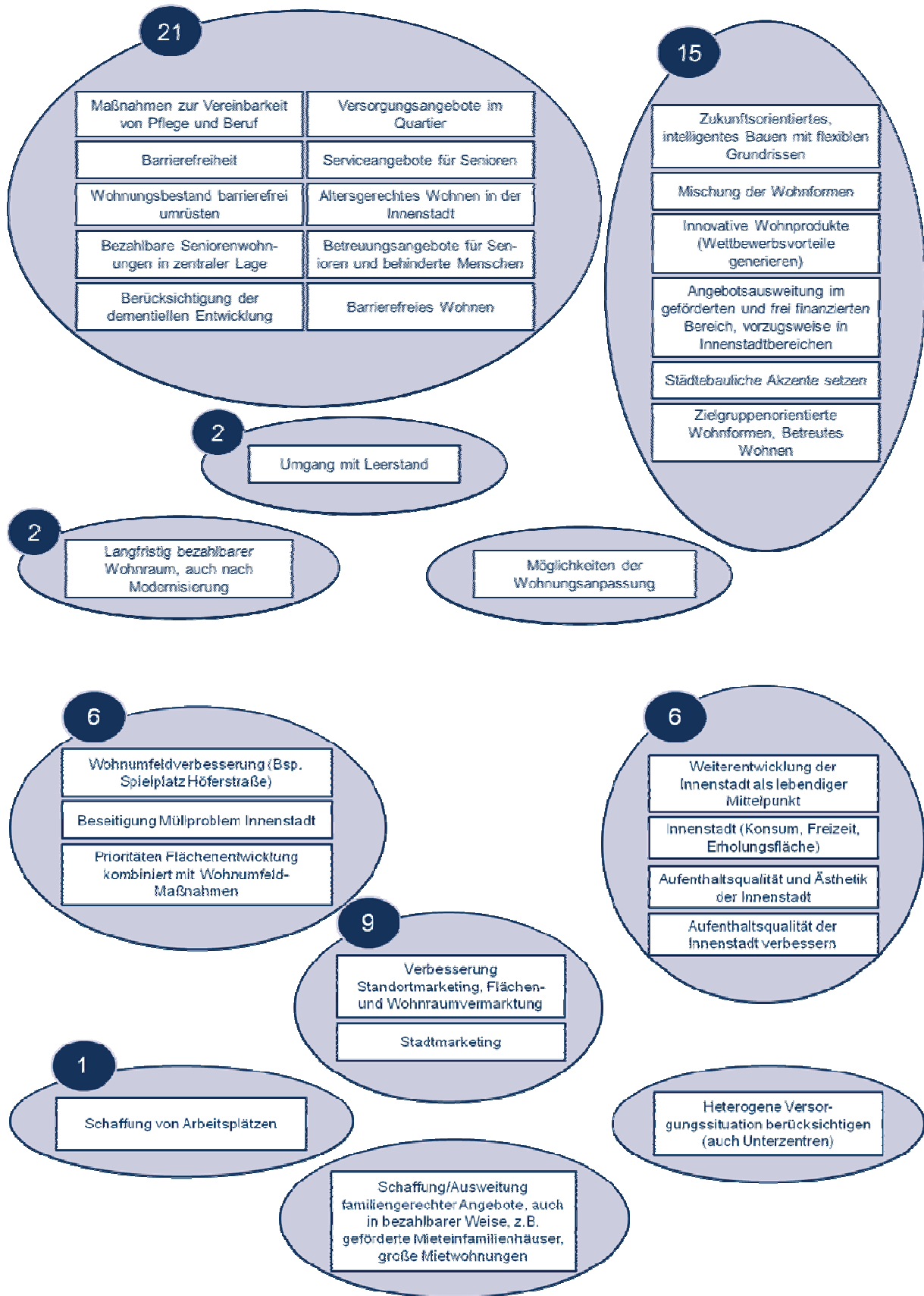
weiterentwickelt werden sollten. Ausschlaggebend war dafür die Notwendigkeit, dass besonderer Handlungsbedarf besteht und dass die Beteiligten auch zu diesem Thema handlungsfähig sind.

Aktuelle Herausforderungen am Wohnungsmarkt in Velbert

Die Diskussion mit den Wohnungsmarktakteuren in Velbert zeigt deutlich den bestehenden Handlungsbedarf auf. Die zentralen Herausforderungen liegen in den Bereichen altersgerechtes Wohnen, Bestandsmanagement und Neubaulandausweisung sowie im Angebot neuer Wohnprodukte. Mittelfristig bietet die Fertigstellung der A44 neue Chancen für die Stadt und den Wohnungsmarkt. Der 2010 begonnene Lückenschluss zwischen Velbert (B227) und dem Kreuz Ratingen-Ost (A3) schafft eine durchgängige Verbindung zwischen der Rheinschiene mit dem mittleren Ruhrgebiet. Die Fertigstellung ist bis zum Jahr 2016 geplant. Die sich daraus entwickelnden Trends sind in der nächsten Fortschreibung vertieft zu beachten.

Abbildung 5: Relevante Aspekte für ein attraktives Wohnen in Velbert 2020





Quelle: Ergebnisse Workshop Velbert 01. Dezember 2011

Wohnbauland

Die verbesserte Anbindung an den Düsseldorfer Arbeitsmarkt durch die Fertigstellung der A44 stellt aktuell die Diskussion der Gewinnung von Neubürgern wieder in den Fokus. Die Velberter Marktakteure der Lenkungsgruppe weisen darauf hin, dass die Baulandpreise im regionalen Vergleich moderat sind und auch interessante Bestandsangebote existieren. Handlungsbedarf wird jedoch gesehen, um Wohnbauflächenangebote zu schaffen. Interessante Lagen und nachgefragte Qualitäten sind erforderlich, um die Zielsetzungen zu erreichen. Gefordert wird eine strategische Neuausrichtung. Die Entwicklungen der vorhandenen, innenstadtnahen Brach- und Bauflächen, aber auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächenpotenziale, sind zunächst vorrangig zu verfolgen. Durch den Stadtumbau (Rückbau in Verbindung mit Neubau) in Innenstadtlagen kann bereits ein beträchtliches Freiflächenpotenzial gewonnen werden.

Jedoch sind diese Flächen, die bei dieser strategischen Ausrichtung beachtet werden sollen, überwiegend nicht in kommunalem Eigentum. Der Großteil der Flächen befindet sich in der Hand von Einzeleigentümern, die für die Strategie noch gewonnen werden müssen. Aktuell weisen diese Flächen ein Mobilisierungshemmnis auf. Mit Information und Kommunikation müssen diese Eigentümer von den Entwicklungsmöglichkeiten überzeugt werden.

Bestandsmanagement

Der Umgang mit dem Bestand ist in vielfältiger Hinsicht eine Herausforderung am Wohnungsmarkt in Velbert.

Generell sollte immer bedacht werden, dass auch ausreichend bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringeren Einkommen bestehen bleiben. Zudem sind Modernisierungen mit Augenmaß erforderlich. Abhängig von Lage und Objekt muss geprüft werden, welche Form der Modernisierung empfehlenswert ist. Die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen ist angesichts der stetig steigenden energetischen Standards der EnEV auch für die Wohnungsunternehmen kaum gegeben, da die Mietzahlungsbereitschaft der Mieter begrenzt ist und der Kosten-Nutzen-Effekt nicht überzeugend ist. In den Siedlungen der 1950er und 1960er Baujahre sollte man zudem an Rückbau und Qualitätsaustausch durch anschließenden Neubau denken.

In der Nordstadt sind viele Gebäude im Besitz von Einzeleigentümern. Es wird in Zukunft auch darum gehen, diese in die Entwicklung mit einzubeziehen bzw. zu aktivieren, in ihre Bestände zu investieren. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass dies ein sehr langwieriger und schwieriger Prozess ist.

Viele Einzeleigentümer werden vermutlich nicht die erforderlichen und wünschenswerten (energetischen) Sanierungsmaßnahmen vornehmen, da ihnen entweder die finanziellen Mittel dazu fehlen oder sie noch kein Bewusstsein für die notwendige qualitative Aufwertung ihres Wohnungsbestandes haben. Dass Modernisierung langfristige Vermietungsperspektiven schaffen kann, muss den Wohnungseigentümern noch verdeutlicht werden.

Es sei auch wichtig aufzuzeigen, wie die Wohnung selbst in älteren Beständen aufgewertet und modernisiert werden kann, denn die veralteten Ausstattungsstandards aus den Nachkriegsjahren werden am Markt nicht mehr abgerufen: Welche Bedarfe und Möglichkeiten gibt es bezüglich des „Innenlebens“ der Wohnung - Grundrisse, Ausstattung, Bäder/Küchen usw.

Für einige Bestände ist es daher sinnvoll, Erneuerungsstrategien zu entwickeln, die die Vermietbarkeit mittelfristig sichern. Dabei kann auf eine Vollmodernisierung sowie die gesamte Bandbreite der energetischen Maßnahmen nach EnEV verzichtet werden. Es sind vielmehr Maßnahmen zu definieren, die die größten Qualitätsmängel – etwa durch eine Badmodernisierung – beheben.

Es wird noch ein Nachholbedarf in der Wohnumfeldgestaltung in Velbert gesehen. Auch kleine Maßnahmen wie z. B. die Begrünung von Straßen, könnten bereits große Qualitätseffekte erzielen.

Wohnen im Alter

Die zunehmende Alterung der Stadtbewohner ist bereits heute schon am Wohnungsmarkt spürbar. Hier müssen neue Angebote für die Velberter Bevölkerung geschaffen werden. Durch ein Angebot an attraktiven Wohnungen für die Zielgruppen der Best Ager und Senioren können zudem Zuzüge nach Velbert generiert werden. Das Wohnen im Alter müsse aber als Qualitätsmerkmal auch eine hinreichende fußläufige Infrastrukturausstattung beinhalten. Ebenso gilt es, Sonderformen und Nischenangebote zu berücksichtigen. Die Entwicklung demenziell erkrankter Personen nimmt auch in Velbert zu. Für die Zukunft sollten daher Angebote geschaffen werden, die neben der Wohnung auch eine Betreuung umfassen.

Diesem Thema wird im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik eine hohe Priorität zugeordnet. Die Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen sollen daher aktualisiert und das Thema vertiefend diskutiert werden.

Innovatives Wohnen / Neue Wohnangebote

Die Diskussion um die Ausweisung von Wohnbauland wird um die qualitative Komponente erweitert, die sich mit innovativen, neuen Wohnangeboten auseinandersetzt. Grundlegend ist diese Diskussion auf zwei Ebenen zu führen. Zum einen müssen innovative Wohnangebote identifiziert werden. Ebenso wichtig ist aber auch eine geeignete Kommunikation der bestehenden Qualitäten, die die neuen Wohnangebote ergänzen. Im Stadtmarketing werden Ansatzpunkte gesehen, die vorhandenen Wohnqualitäten Velberts besser hervorzuheben. Neben einer stärkeren Betonung der Wohnlagequalitäten könnten etliche städtebauliche Projekte eingebracht werden, die bereits umgesetzt oder in der Planung sind. Darüber hinaus könnte die Umsetzung von Pilotprojekten im Handlungsfeld der Schaffung innovativer Wohnangeboten Vorbildfunktion für Nachahmer übernehmen.

Verabredung

Die Akteure haben im Anschluss an das dokumentierte Brainstorming eine Priorisierung vorgenommen und zwei Themen für die folgenden Workshops identifiziert. Im Folgenden wird diese Schwerpunktsetzung berücksichtigt. Das Themenfeld innovatives Wohnen beleuchtet die strategischen Überlegungen der Marktakteure, um gemeinsam Maßnahmen abzustimmen. Anschließend wird das zielgruppengerechte Wohnen im Bereich des altersgerechten Wohnens thematisiert.

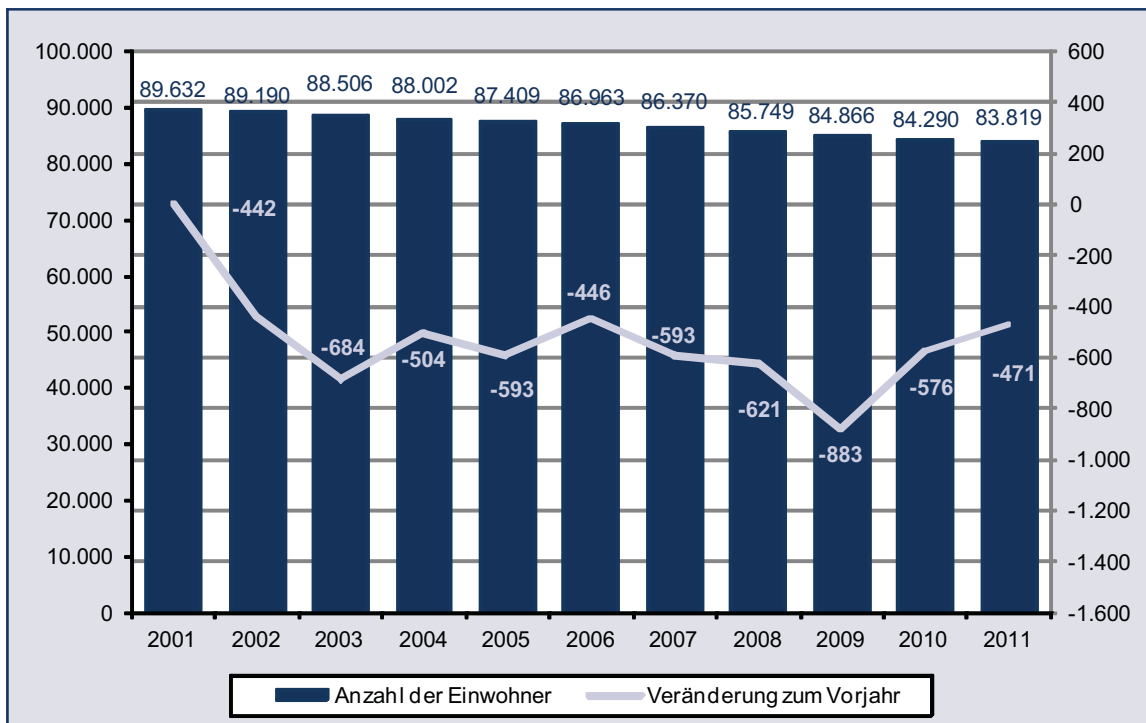
2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Fester Bestandteil eines Handlungskonzeptes Wohnen ist gemäß der Empfehlungen des BBSR und des MBWSV NRW eine Analyse der Ausgangssituation. Die folgende IST-Analyse untersucht daher die demographischen, sozialen, ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Velbert.

2.1. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

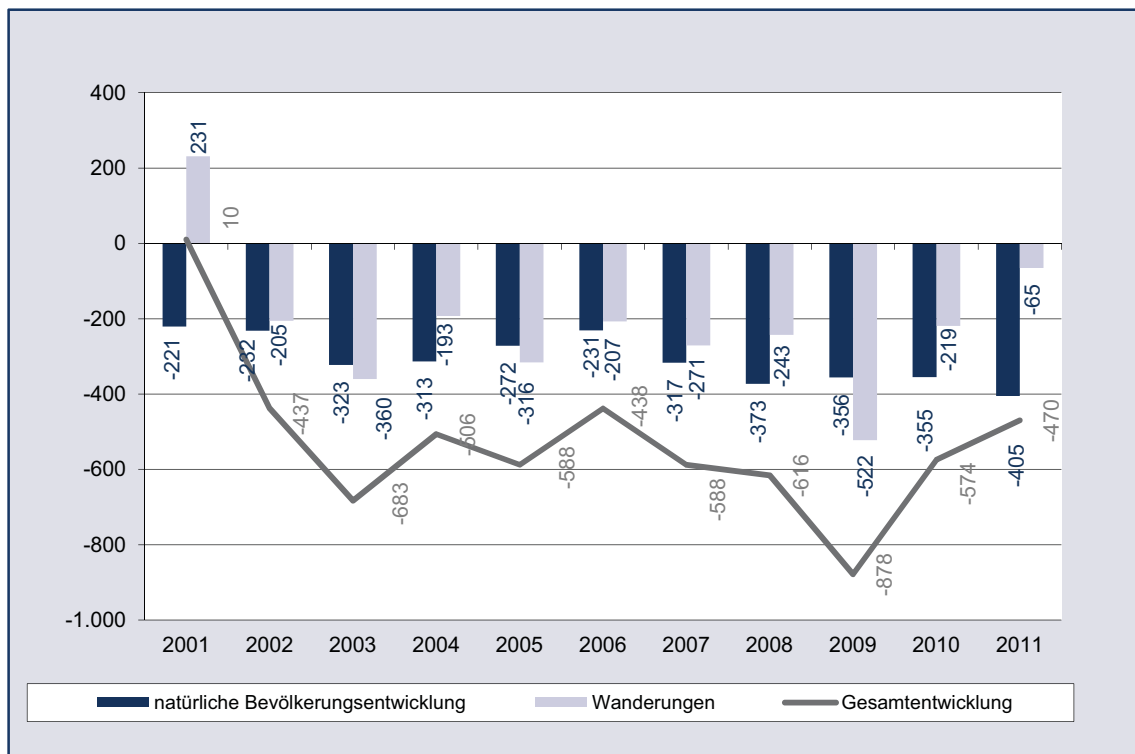
Die Stadt Velbert gehört zu der Mehrzahl der Städte in Nordrhein-Westfalen, deren Einwohnerzahl bereit seit einigen Jahren kontinuierlich abnimmt. Velbert hat in den letzten elf Jahren (2001 bis 2011) einen Bevölkerungsrückgang von 89.632 Einwohnern um 5.813 (-6,5%) Personen auf 83.819 Einwohner erfahren. Innerhalb des Verflechtungsraums nimmt Velbert somit keine Sonderrolle ein, sondern ordnet sich in die regionale Entwicklung ein.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Velbert 2001 bis 2011



Quelle: Stadt Velbert 2012, eigene Darstellung, Hauptwohnsitzbevölkerung jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres

Der Rückgang der Bevölkerung in Velbert ist wie auch in vielen anderen Städten, durch den demographischen Wandel geprägt, genauer gesagt durch eine rückläufige Geburtenentwicklung. Die Geburten können die Sterbefälle keineswegs mehr ausgleichen. Der Sterbefallüberschuss beträgt mittlerweile zwischen 220 bis etwa 370 Personen. Innerhalb des untersuchten Zeitraums von 2001 bis 2011 haben sich zusätzlich zu der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch die Wanderungssalden der Stadt verändert und damit auch zum Bevölkerungsrückgang beigetragen. Während in 2001 noch Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, haben sich in den darauf folgenden Jahren durchweg Verluste ergeben. Die Verluste bewegen sich hier innerhalb einer Spanne von 65 Einwohnern in 2011 und 522 im Jahr 2009. Bei der Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich: Mit der Umkehr der Wanderungsgewinne in Verluste verschlechterte sich die Einwohnerentwicklung rapide. Die Verluste betragen mittlerweile zwischen 437 bis 878 Personen pro Jahr.

Abbildung 7: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Velbert 2001 bis 2011


Quelle: Stadt Velbert 2012, eigene Darstellung; Anmerkung: Die Unterschiede zwischen der Bevölkerungsentwicklung in Abb. 6 und der Gesamtentwicklung in Abb. 7 sind auf unterschiedliche Datengrundlagen der Stadt Velbert zurückzuführen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Verflechtungsraumes von Velbert

Raumeinheit	Einwohner 2001	Einwohner 2005	Einwohner 2010	Veränderung 2001 bis 2010 in %	Veränderung 2005 bis 2010 in %
Bochum	390.087	385.626	374.737	-3,9	-2,8
Duisburg	512.030	501.564	489.559	-4,4	-2,4
Düsseldorf	570.765	574.514	588.735	3,1	2,5
Essen	591.889	585.430	574.635	-2,9	-1,8
Hattingen	58.023	56.979	55.510	-4,3	-2,6
Heiligenhaus	28.402	27.750	26.659	-6,1	-3,9
Mettmann	39.125	39.670	39.300	0,4	-0,9
Oberhausen	221.619	218.898	212.945	-3,9	-2,7
Ratingen	91.793	91.975	91.088	-0,8	-1,0
Sprockhövel	26.419	26.132	25.408	-3,8	-2,8
Velbert	89.632	87.409	84.290	-6,0	-3,6
Wuppertal	364.784	359.237	349.721	-4,1	-2,6
Wülfrath	22.669	22.199	21.299	-6,0	-4,1
NRW	18.052.092	18.058.105	17.845.154	-1,1	-1,2

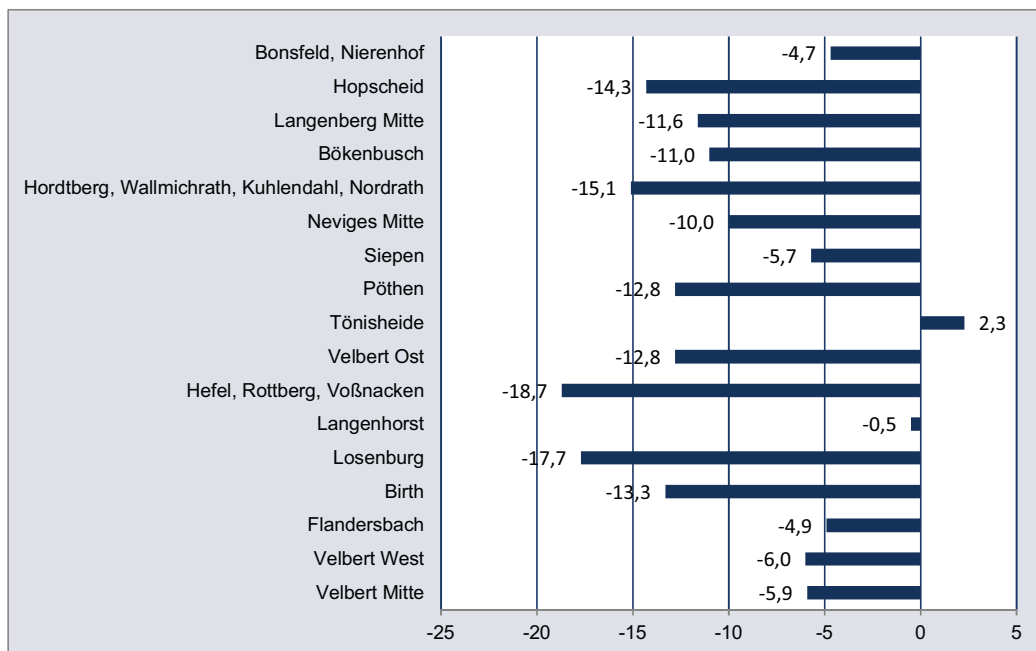
Quelle: für Velbert die Stadt Velbert, für alle anderen Kommunen IT.NRW, eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert ist im Vergleich zu allen umliegenden Kommunen des Verflechtungsraums, die im Zeitraum 2001 bis 2010 Bevölkerungsverluste aufweisen, als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wülfrath oder Heiligenhaus haben zwar ähnlich hohe bzw. größere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Im Vergleich zu Mettmann, Ratingen oder dem Landesdurchschnitt weist Velbert jedoch überdurchschnittlich hohe Verluste auf.

Für den Wohnungsmarkt ist aber nicht nur der quantitative Rückgang der Bevölkerung relevant, sondern auch die Zusammensetzung. In der Altersstruktur zeigen sich deutliche Verschiebungen: Die Senioren sind im Zeitraum 1999 bis 2008 eine stark wachsende Gruppe, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 18,3 % auf 22,2 %. Das bedeutet, dass mittlerweile fast jeder vierte Bewohner Velberts ein Senior bzw. eine Seniorin über 65 Jahren ist. In fast allen anderen unterschiedenen Altersgruppen, ausgenommen die Gruppe der 18- bis unter 25- Jährigen, verlor die Stadt Velbert zwischen 1.433 (unter 18-Jährige) und 5.632 Einwohner (25- bis unter 65-Jährige), bedingt durch den demographischen Wandel, aber auch durch Wanderungsbewegungen. Die Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen nahm um rund 533 Personen zu, allerdings nicht aufgrund von Zuwanderung, sondern durch das Älterwerden einiger geburtenstarker Jahrgänge. Die Abnahme der Bewohner im reproduktiven Alter bedeutet für Velbert aber zukünftig sinkende Geburtenzahlen.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich festhalten: Zusätzlich zum Bevölkerungsrückgang, den Velbert in den vergangenen zehn Jahren zu verzeichnen hatte und der ein Indikator für eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist (wenngleich der Zahl der Haushalte als Indikator eine wichtigere Bedeutung zukommt), hat sich auch die Struktur der Nachfrage durch den Alterungsprozess bereits spürbar verändert.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Prozent in den Wohnplätzen der Stadt Velbert 2000 bis 2011



Quelle: Stadt Velbert 2012, eigene Darstellung

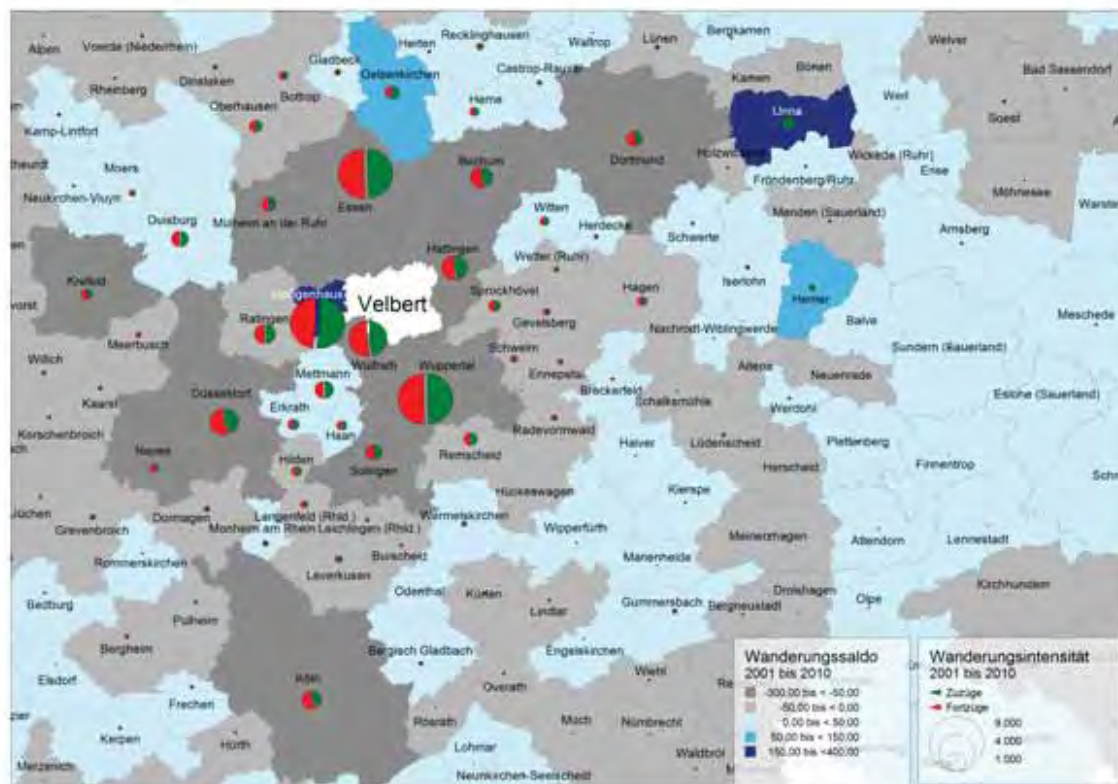
Dieser Entwicklungstrend verläuft kleinräumig jedoch sehr heterogen ab, sodass hier eine kleinräumige Betrachtung unerlässlich ist. Die Siedlungsbereiche der Stadt teilen sich in 22 Wohnplätze auf. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl einiger dieser Wohnplätze und zur Vereinfachung der Bearbeitung wurden mehrere kleine Wohnplätze zu größeren Gebieten zusammengefasst. Dies betrifft erstens die Wohnplätze Hefel, Voßnacken, Bökenbusch, zweitens Hordtberg und Nierenhof und drittens Wallmichrath, Kuhlendahl und Nordrath.

Die Tendenz zur Bevölkerungsabnahme ist in den meisten Wohnplätzen sichtbar. Der größte Bevölkerungsrückgang in den letzten elf Jahren wurde im Bereich Hefel, Rottberg und Langenberg Voßnacken mit einem Rückgang von -18,7 % verzeichnet. Es folgen die Wohnplätze Losenburg (-17,7%) und Hordtberg, Wallmichrath, Kuhlendahl und Nordrath (-15,1). Lediglich Tönisheide kann entgegen dem gesamtstädtischen Trend einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, Langenhorst immerhin eine Stagnation. Einwohnerverluste zeigen sich vor allem in Stadtteilen, die (über-) altern und in denen eine „Auffrischung“ der Bewohnerschaft durch Wohnungsneubau fehlt. In Neviges hat dagegen in den letzten Jahren viel Neubau stattgefunden, daher heben sich zum Beispiel Tönisheide oder auch Siepen positiv von den Wohnplätzen mit höheren Einwohnerverlusten ab. In Langenberg lag der Schwerpunkt auf Bestandssanierung. Daher zeigt sich beispielsweise in Langenberg Mitte, Bökenbusch, Hopscheid höhere Bevölkerungsrückgänge. Aus diesen Entwicklungen kann jedoch keine Empfehlung abgeleitet werden, dass generell Neubau zu Bevölkerungsgewinnen und Bestandsmodernisierung zu Einwohnerverlusten führen wird. Angesichts der Schrumpfungsprozesse in etlichen Wohnplätzen - vor allem in den größeren Stadtteilen Langenberg Mitte oder Losenburg - sind Auswirkungen auf die Nachfrage nach Infrastrukturen und Wohnungen unvermeidlich. Die Stadtentwicklung und die Wohnungspolitik sind daher aufgefordert, der Stärkung der Stadtteilzentren eine hohe Bedeutung beizumessen.

2.2. Wanderungsbewegungen

Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre zeigen: Velbert stellt insbesondere für die Städte Wuppertal, Heiligenhaus und Essen einen attraktiven Wohnstandort dar. Es sind die Städte, mit denen der größte Wanderungsaustausch besteht. Aus Heiligenhaus kann Velbert einen hohen Wanderungsgewinn erzielen, während die Wanderungsbeziehungen nach Essen und Wuppertal von einem negativen Saldo geprägt sind. Auch bestehen Wanderungsverluste, vermutlich arbeitsmarkt- und ausbildungsbedingt, insbesondere nach Düsseldorf und Köln. Noch vor wenigen Jahren stellten sich die Wanderungsbeziehungen in Richtung Essen und Wuppertal viel positiver dar, Velbert erzielte im Austausch mit den beiden Städten seine höchsten Wanderungsgewinne. Doch der Zuzug aus dem genannten umliegenden Städten wurde immer geringer – bei in etwa gleichbleibendem Niveau der Fortzüge. Die Wanderungsmotivbefragung 2009 benannte bereits an fünfter Stelle der wichtigsten Gründe für einen Fortzug – und dies kann auch für den ausgebliebenen Zuzug gelten –, dass kein passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum bzw. Grundstücken gefunden werden konnte. Die Ergebnisse eines verknappten Angebotes für den Eigentumserwerb drücken sich also mittlerweile in Form von vermehrten Wanderungsverlusten in die benachbarten Städte aus.

Abbildung 9: Wanderungsverflechtungen der Stadt Velbert mit dem Umland 2001 bis 2010



Quelle: IT.NRW, 2012 eigene Darstellung

Zu beachten ist die Sondersituation der Verflechtungen mit Unna: Der Wanderungsüberschuss hat seinen ursächlichen Zusammenhang mit der dortigen Landesaufnahmestelle für Aussiedler.

Tabelle 2: Übersicht über die intensivsten Wanderungsverflechtungen Velberts 2001 bis 2010

Stadt	Fortzüge	Zuzüge	Intensität (Summe aus Fort- und Zuzügen)	Wanderungssaldo	Bevölkerungsprognose 2010 bis 2030	Veränderung der 25- bis 44-jährigen
Bochum	599	467	1.066	-132	-9,3	-10,3
Duisburg	310	318	628	8	-9,4	-9,9
Düsseldorf	998	759	1.757	-239	5,6	23,2
Essen	3.237	3.159	6.396	-78	-5,1	-1,3
Gelsenkirchen	192	249	441	57	-10,4	-11,3
Köln	496	308	804	-188	9,5	9,5
Kreis Mettmann	375	378	753	3	-6,2	-16,9
Kreis Unna	22	374	396	352	-10,0	-18,9
Wuppertal	3.320	3.241	6.561	-79	-8,7	-8,7

Quelle: Wanderungsdaten: IT.NRW; Bevölkerungsprognosedaten: www.wegweiser-kommune.de, eigene Darstellung

Für die Zukunft ist für Velbert zu erwarten, dass es immer schwieriger werden wird, Einwohner aus dem näheren Umland zu gewinnen. Die Bevölkerung in diesen Städten nimmt seit einigen Jahren kontinuierlich ab – die Wohnungsmärkte sind entspannt –, sodass der Wettbewerb schärfer geworden ist.

Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge aus Heiligenhaus, Essen und Wuppertal 2001 bis 2010



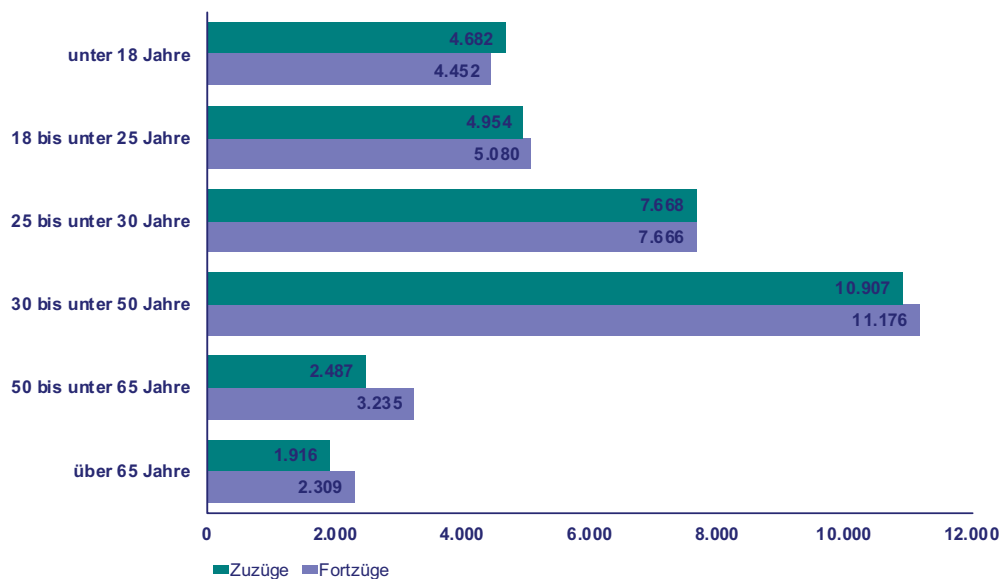
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch für die Zukunft werden spürbare Einwohnerverluste prognostiziert. Zudem wird für die Altersgruppe, die eine hohe Neigung zur Wohneigentumsbildung hat (25- bis 44-Jährig), ebenfalls ein Rückgang erwartet. Somit wird deutlich, dass die demographische Entwicklung auch zukünftig nicht mehr umdrehbar sein wird. Die Wanderungsverflechtungen zeigen, dass die Kommunen, mit denen Velbert einen intensiven Austausch aufweist, ebenfalls zukünftig Einwohnerrückgänge zu verzeichnen haben, sodass aus diesen Kommunen keine großen Gewinne mehr erzielt werden können. Eine Konzentration zur Erzielung höherer Wanderungsgewinne kann nur noch auf Düsseldorf erfolgen. Hier befindet sich Velbert in einer starken Konkurrenzsituation mit den umliegenden Kommunen. Zudem verliert Velbert aufgrund von ausbildungs- und arbeitsbedingten Fortzügen Einwohner an Düsseldorf.

Die Wanderungsbewegungen differenziert nach Altersklassen zeigen im Zeitraum von 2002 bis 2011 einige Besonderheiten, die für die zukünftige strategische Ausrichtung der Kommune wichtig sind:

- Familien weisen weiterhin einen ausgeglichenen Saldo auf. Personen im Alter zwischen 25 bis unter 50 Jahre sind in ihrem Saldo überwiegend konstant, sodass daraus zu schließen ist, dass das Angebot am Velberter Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe auch zukünftig wichtig und weiterhin zu stärken ist.
- Abwanderungen erzielt Velbert jedoch bei den so genannten jungen Alten (50 bis 65 Jahre), den Senioren und den Haushaltsgründern (18 bis 25 Jahre). In der Gruppe der 18- bis unter 25-jährigen erfolgt die Abwanderung vor allem ausbildungsbedingt. Hier bestehen kaum Beeinflussungschancen. In den Altersgruppen ab 50 Jahren bestehen dagegen Möglichkeiten, durch interessante Angebote, diese Gruppe zu beeinflussen. Abwanderungen aufgrund persönlicher Entscheidungen beispielsweise zum Familiennachzug können aber nicht beeinflusst werden.

Abbildung 11: Altersspezifische Wanderungen in Velbert 1999 bis 31.10.2011



Quelle: Stadt Velbert 2011, eigene Darstellung

Die Betrachtung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass auch in der Altersgruppe der 30 bis unter 50-jährigen keine Wanderungsgewinne mehr zu erzielen sind. Die Analyse der Wanderungsverflechtungen zeigt deutlich, dass Velbert ein attraktiver Wohnstandort im Suburbanisierungsraum des südlichen Ruhrgebietes bzw. des bergischen Raumes darstellt. Insbesondere für Haushalte aus den benachbarten Städten Essen, Wuppertal und Heiligenhaus, ist Velbert sehr beliebt bei Familien mit Kindern und Haushalten, die sich in einer Altersphase befinden, in der häufig Wohneigentum gebildet wird. Sie zeigt aber auch, dass Velbert in den Jahren ab 2002 diese Attraktivität teilweise einbüßte und seitdem spürbare Einwohnerverluste zu tragen hat. Das mögliche Potenzial an Zuwanderung von Familien und Wohneigentumserwerbern wird nicht ausgeschöpft. Befragte Marktexperten vermuten als Ursache ein zu geringes Angebot zur Wohneigentumsbildung in Velbert. Zudem haben die Nachbarstädte wie z. B. Essen in den vergangenen Jahren sehr viel neues Bauland ausgewiesen, um ihrerseits eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. Die Ausgangsposition im Verflechtungsraum in der Konkurrenz um Einwohner hat sich damit für Velbert verschlechtert.

2.3. Pendlerverflechtungen

Pendlerbewegungen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Wanderungsbewegungen. Im Umfeld von Kernstädten verlaufen die Pendlerströme in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen. In Velbert bestand vor einigen Jahren noch ein Einpendlerüberschuss, der im Jahr 2006 1.500 Personen umfasste.

Im Jahr 2010 hingegen hatte sich der Saldo zu einen Auspendlerüberschuss entwickelt, wobei die Zahl der Auspendler die Zahl der Einpendler nur geringfügig übersteigt. Insgesamt pendelten im Jahr 2010 18.335 Beschäftigte nach Velbert ein. 18.818 Beschäftigte pendelten dagegen aus Velbert in andere Städte, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen. Für die Analyse der Pendlerverflechtungen spielt jedoch nicht nur der absolut berechnete Pendlersaldo eine Rolle, sondern auch die räumlichen Bewegungsrichtungen, in die die Pendlerströme verlaufen. Besonders aus den Städten Essen, Hattingen, Bochum und Wülfrath sind Pendlerüberschüsse zu verzeichnen.

Im Gegensatz dazu steht ein negativer Pendlersaldo für die Stadt Velbert bezüglich der Städte Düsseldorf, Mettmann und Heiligenhaus. Den höchsten negativen Pendlersaldo hat Velbert zu den Städten Düsseldorf (-901 Personen) und Mettmann (-209 Personen). Der Berufspendler-Austausch zwischen Velbert und Wuppertal ist der mit Abstand Höchste, gefolgt von Essen und Heiligenhaus.

2.4. Sozioökonomische Rahmendaten

Die Wohnkaufkraft ist ein wesentlicher Indikator zur Beurteilung der Nachfrage auf Wohnungsmärkten. Grundlage für die Beschreibung sind die Indikatoren sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Kaufkraftkennziffer und Haushaltseinkommen. In der nachfolgenden Tabelle wird deutlich, dass Velbert in den vergangenen Jahren zwischen 2001 und 2010 (Stichtag jeweils 30.06. des Jahres) eine Abnahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Höhe von -11 % zu verzeichnen hatte. Dieser Verlust ist, verglichen mit dem Kreis- und Landesdurchschnitt, überdurchschnittlich, aber geringer als in den Nachbarstädten Wuppertal, Heiligenhaus, Wülfrath oder Hattingen.

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verflechtungsraum

Raumeinheit	Anzahl 2001 absolut	Anzahl 2005 absolut	Anzahl 2010 absolut	Veränderung 2001 bis 2005 in %	Veränderung 2005 bis 2010 in %	Veränderung 2001 bis 2010 in %
Bochum	135.262	123.033	121.673	-9,0	-1,1	-10,0
Düsseldorf	352.860	335.361	357.245	-5,0	6,5	1,2
Essen	222.280	202.421	216.620	-8,9	7,0	-2,5
Hattingen	13.476	11.920	11.555	-11,5	-3,1	-14,3
Heiligenhaus	11.581	9.906	8.063	-14,5	-18,6	-30,4
Mettmann	11.582	11.069	10.752	-4,4	-2,9	-7,2
Ratingen	33.220	34.868	37.202	5,0	6,7	12,0
Sprockhövel	6.538	6.254	6.094	-4,3	-2,6	-6,8
Velbert	32.165	29.445	28.615	-8,5	-2,8	-11,0
Wuppertal	110.409	112.437	110.409	-12,2	-1,8	-13,8
Wülfrath	6.577	5.678	5.437	-13,7	-4,2	-17,3
Kreis Mettmann	170.931	163.176	166.529	-4,5	2,1	-2,6
NRW	5.929.580	5.556.270	5.820.035	-6,3	4,7	-1,8

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die Kaufkraft der Stadt Velbert beträgt für das Jahr 2011 1,73 Millionen Euro. Im Vergleich zur durchschnittlichen Kaufkraft im Bundesgebiet, die gleich 100 gesetzt wird, errechnet sich für Velbert eine Kaufkraftkennziffer von 102,7. Somit liegt Velbert über dem Bundes- und Landesdurchschnitt, aber unterhalb der Kennziffer für den Kreis Mettmann.

Tabelle 4: Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer für Velbert und ausgewählte Kommunen

Raumeinheit	Kaufkraft 2011		Kaufkraftkennziffer 2011	
	Mio. €	€ je Haushalt	in Promille	je Haushalt
Bochum	7.257,2	36.418	4,507	89,8
Düsseldorf	13.898,8	43.774	7,993	108,0
Essen	11.426,8	37.241	7,097	91,9
Hattingen	1.145,6	42.785	0,711	105,5
Heiligenhaus	588,1	44.419	0,365	109,6
Mettmann	902,6	45.609	0,561	112,5
Ratingen	2.270,8	50.254	1,410	124,0

Sprockhövel	601,3	49.140	0,373	121,2
Velbert	1.725,7	41.636	1,072	102,7
Wuppertal	6.850,7	38.696	4,255	95,5
Wülfrath	456,9	46.208	0,284	114,0
Kreis Mettmann	11.236,6	46.266	6,978	114,1
NRW	356.048,8	41.559	221,121	102,5
Deutschland	1.610.200,0	40.537	1.000,000	100

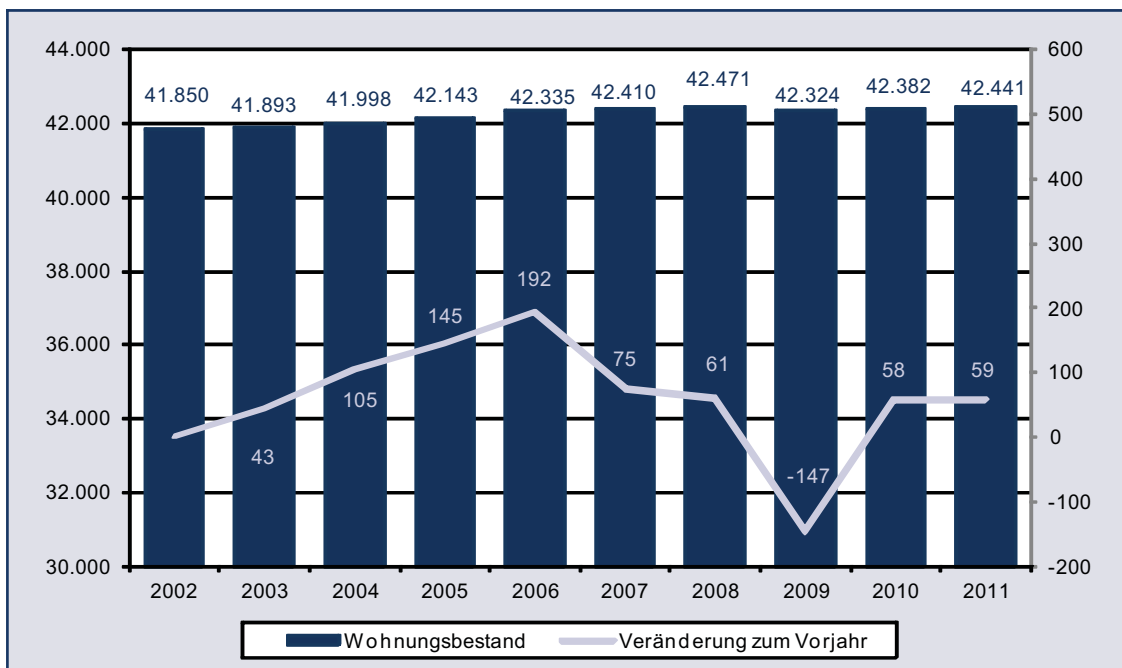
Quelle: GfK Marktforschung 2011

2.5. Entwicklung des Wohnungsangebotes

Ende des Jahres 2011 gab es in der Stadt Velbert 42.241 Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist in den vergangenen Jahren fast stetig angestiegen, der jährliche Zuwachs betrug zwischen 43 und 205 Wohneinheiten.

Das Jahr 2009 signalisiert eine Umbruchsituation am Wohnungsmarkt: Erstmals ist der Umfang des Rückbaus von Wohnungen höher als der Neubau. Im Ergebnis reduzierte sich der Bestand um 147 Wohneinheiten. Es handelte sich hierbei in erster Linie um einen langfristig geplanten Abriss nicht mehr marktfähiger Wohnungen und/oder nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz in den Programmgebieten der Bund-/Länder-Programme „Soziale Stadt Birth / Losenburg“ und „Stadtumbau West - Nordstadt“. Insgesamt werden rund 450 Wohnungen vom Markt genommen, anschließend entstehen rund 180 neue Wohnungen auf diesen Grundstücken, so der Wohnungsmarktbericht Velbert 2010 (S. 2).

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Velbert 2002 bis 2011

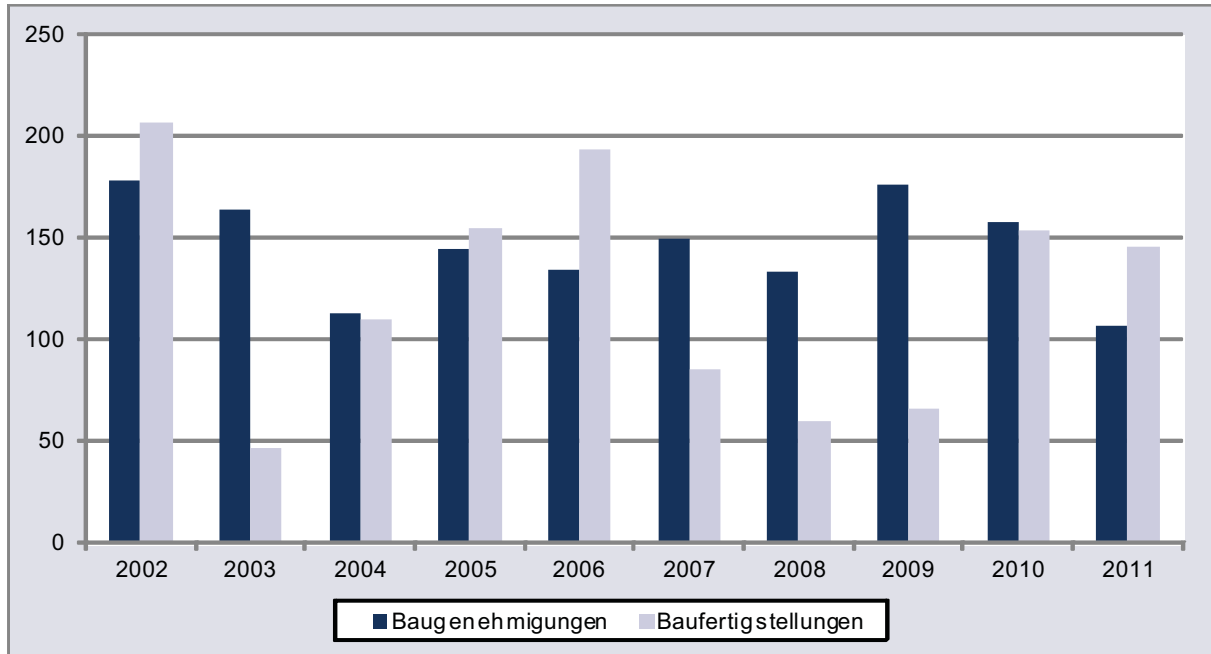


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

In der Struktur des Gebäudebestandes wird eine klare Dominanz der Einfamilienhäuser deutlich. Entgegen den Verteilungen, wie sie beispielsweise in den Großstädten des Ruhrgebietes üblich sind, machen in Vel-

bert die Einfamilienhäuser mit 47 % den größten Anteil am Gesamtbestand der Wohngebäude aus. Zusammen mit den Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Anteil von rd. 70 %. Nur rund ein Drittel des Gebäudebestandes besteht aus Mehrfamilienhäusern. Der seit etwa zehn Jahren auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Wohnungsbautätigkeit ist auch auf Velbert zu übertragen.

Abbildung 13: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden



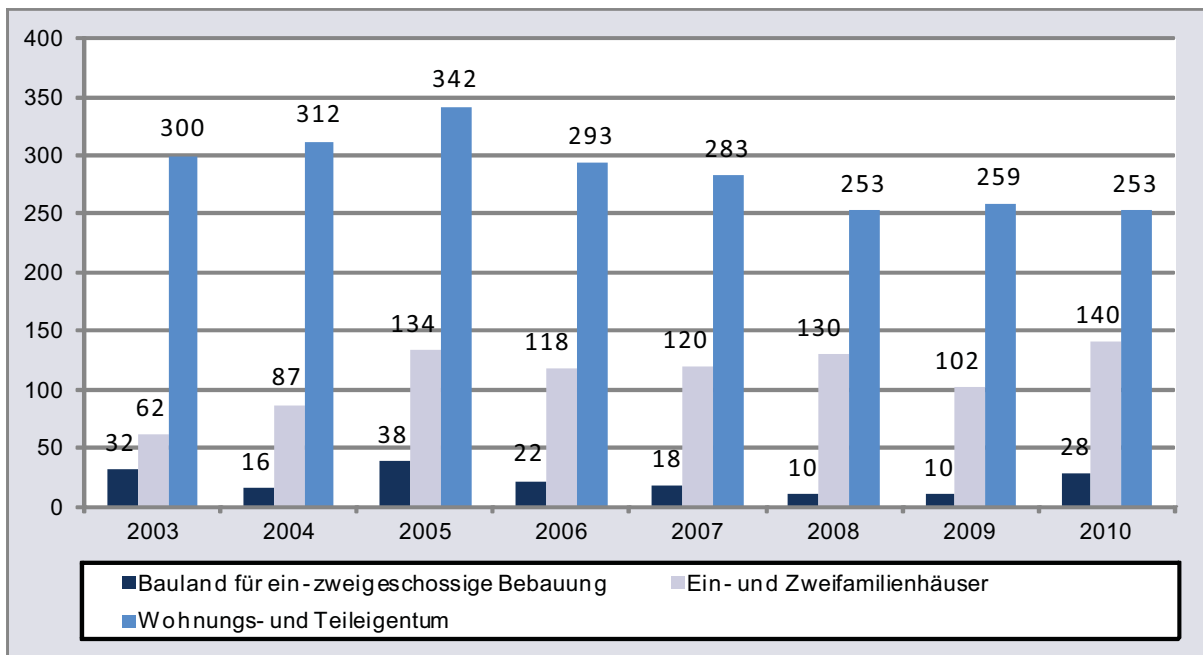
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Baugenehmigungen haben sich in den letzten Jahren auf ein niedriges Niveau in Höhe von 130 bis 150 Wohnungen eingependelt. In den Jahren 2009 und 2010 gab es mit 176 und 158 Genehmigungen einen leichten Aufwärtstrend, der seit dem Jahr 2011 mit nur noch 107 Baugenehmigungen aber wieder abgenommen hat.

2.6. Entwicklung am Immobilienmarkt in Velbert

Die hinsichtlich der Kauffälle größten Teilmärkte in Velbert sind die Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, der Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie das Wohnungs- und Teileigentum. Anhand der jährlich ausgewiesenen Zahlen zum Umfang der innerhalb eines Jahres abgeschlossenen Kaufverträge, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Velbert eingehen, ist abzulesen, dass die Aktivitäten auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Velbert in 2005 mit insgesamt 514 Kauffällen bezogen auf alle genannten Teilmärkte einen vorläufigen Höchststand erreicht haben. Seitdem haben die Kauffälle beim Wohnungs- und Teileigentum sowie bei den Baugrundstücken für den Eigenheimbau tendenziell wieder abgenommen. In 2008 wurden in Velbert lediglich 10 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft, eine insgesamt geringe Fallzahl. 2010 stieg die Zahl jedoch wieder auf 28 Kauffälle. Die Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit 2005 stabil geblieben und haben mit 140 Kauffällen in 2010 sogar einen Höchststand im zehnjährigen Betrachtungszeitraum erreicht.

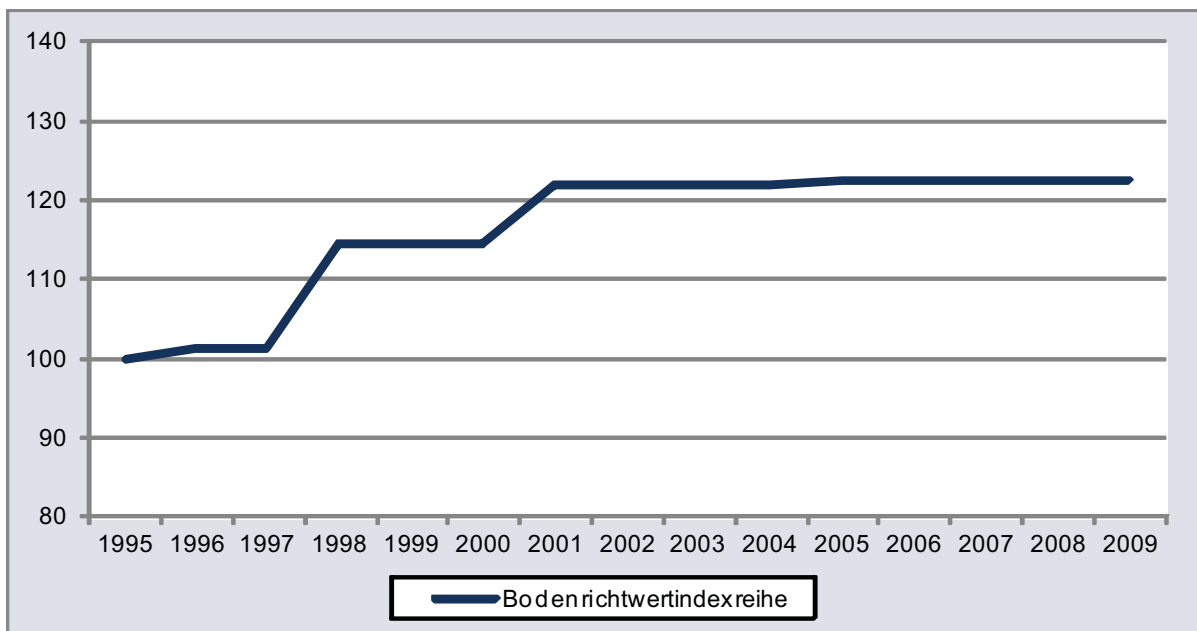
Abbildung 14: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in Velbert 2005 bis 2010



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Velbert, Grundstücksmarktberichte 2006 bis 2011, eigene Darstellung

Positiv ist die lange Preisstabilität der Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau hervorzuheben. Seit 2001 liegen die Preise auf einem stabilen Niveau von rund 200 EUR/m². Die Preisstabilität ist ein positiver Faktor für den Wohnungsbau in Velbert.

Abbildung 15: Bodenpreisindex für Bauflächen in Velbert (Basisjahr 1995 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Velbert, Grundstücksmarktbericht 2011, eigene Berechnung und Darstellung

3. Prognosen

Die in der Wohnungsmarktanalyse 2009 erstellten Vausberechnungen bis 2025 wurden im vorliegenden Handlungskonzept Wohnen geprüft. Generell wird eine Fortschreibung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose sowie der Neubaupotentialanalyse im Rahmen einer Wohnungsmarktanalyse in einem Zeitraum von fünf bis acht Jahren empfohlen. Vor diesem Hintergrund wurde keine Neuberechnung der Prognosen angestrebt. Die Bevölkerungsprognose wurde jedoch hinsichtlich ihrer Treffsicherheit in den ersten drei prognostizierten Jahren überprüft. Dabei zeigte sich, dass sie durchschnittlich um 190 Personen in der Trendprognose von der tatsächlichen Entwicklung abwich, die Velbert nicht verloren hat. Somit hat Velbert in den ersten drei Jahren der Prognose tatsächlich 1,4 Prozent Bevölkerung verloren, statt der prognostizierten 1,6 Prozent. Aufgrund dieser geringen Abweichung konnte die Prognose aufrechterhalten bleiben und somit auch die folgenden Prognosen beibehalten werden. Eine Neuberechnung aufgrund der positiven Abweichung wird für das Jahr 2014/2015 empfohlen.

3.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Bereits im Jahr 2004 wurde vom Büro Planquadrat aus Dortmund im Rahmen der „Wohnbauflächenbedarfs-ermittlung für den Flächennutzungsplan der Stadt Velbert“ die Erstellung einer Bevölkerungsprognose in drei Varianten bei Information und Technik NRW (IT.NRW) in Auftrag gegeben.² Ausgangsjahr der Prognose war das Jahr 2004. Der Referenzzeitraum für die Prognose, also die Ausgangsdaten, bezog sich auf die Jahre 1994 bis 2003, die einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von rd. 90 Personen pro Jahr ergaben, und damit auf Jahre, in denen sich die demographische Entwicklung in Velbert deutlich positiver vollzog als in den Folgejahren. In der Folge liegen die vom Büro Planquadrat für das Jahr 2008 prognostizierten Bevölkerungszahlen bereits deutlich über dem tatsächlichen Bevölkerungsstand für Velbert.

Aus diesem Grund hat das InWIS für diese Wohnungsmarktanalyse eine eigene Bevölkerungsprognose, aufbauend auf den jüngsten demographischen Entwicklungstrends, erstellt. Sie beinhaltet zwei Varianten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung.

Sie unterscheiden sich darin, dass sie die Wanderungsbeziehungen Velberts zu den umliegenden Gemeinden in unterschiedlichem Maße berücksichtigen:

Null-Variante (Szenario 1): Die Null-Variante zeigt, wie sich die Bevölkerung in Velbert weiterentwickeln wird, wenn nur die Geburten und Sterbefälle berücksichtigt und die Wanderungsbewegungen vollständig ausgeblendet werden. Es zeigt also das endogene demographische Entwicklungspotenzial der Stadt. In dieses Szenario fließen ortsspezifische Geburten- und Sterbezahlen ein.

Trendfortschreibung (Szenario 2): Die Grundlage für dieses Szenario ist die Fortschreibung der Wanderungsbilanz in den Jahren 2002 bis 2007. In diesem Zeitraum war die Bevölkerungsentwicklung Velberts

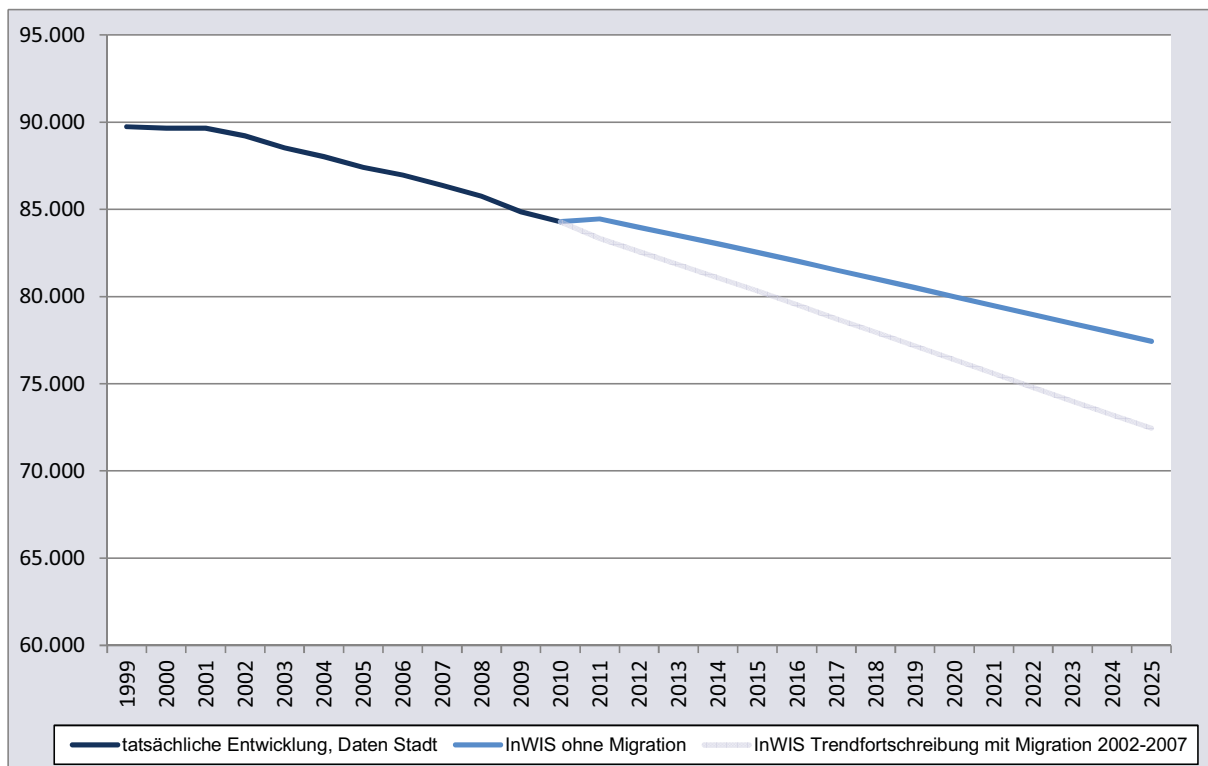
² Vgl. Planquadrat Dortmund (2005): Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan der Stadt Velbert. Dortmund.

konstant durch negative Wanderungssalden geprägt. Bleiben die Wanderungsströme auf dem Niveau der vergangenen Jahre seit 2002, ist das Eintreten dieses Szenarios als wahrscheinlich zu beurteilen.

Für beide Szenarien wurde eine zusammengefasste Geburtenziffer (TFR) von 1,43 errechnet. Für die Lebenserwartung ergibt sich für die männliche Bevölkerung in Velbert aktuell ein Alter von 75 Jahren bzw. von 82 Jahren für die weibliche Bevölkerung. Im Jahr 2025 steigt die Lebenserwartung der Männer auf 77 Jahre und die Lebenserwartung der Frauen auf 84 Jahre.

In beiden Prognosevarianten ist zukünftig von einer negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Ursächlich ist die Schrumpfung der Bevölkerung auf das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten zurückzuführen, in Verbindung mit fehlenden bzw. zu geringen Wanderungsgewinnen.

Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen für die Stadt Velbert 1999 bis 2025



Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung

In der Null-Variante zeigt sich im Zeitraum 2010 bis 2025 - ohne Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen in Velbert - ein Bevölkerungsrückgang von 8,1 %. Absolut entspricht dies einem Bevölkerungsrückgang von 6.860 Personen.

Die Trendfortschreibung, die in diesem Fall die wahrscheinlichere Variante darstellt, da zukünftig weiterhin in einem ähnlichen Maß, wie in der Zeitspanne der fünf angegebenen Jahre, mit Wanderungsbewegungen gerechnet werden muss, zeigt in demselben Zeitraum einen prognostizierten Rückgang der Bevölkerung um 14,1 % (absolut 11.845 Personen) bis 2025. Sollte auch zukünftig ein Wanderungsverlust in der Größenordnung der vergangenen Jahre erzielt werden, ist der Eintritt dieser Variante sehr wahrscheinlich.

Im Ergebnis zeigen die unterschiedlichen Varianten Bevölkerungsverluste auf. Die Auswertung der Determinanten und der Bevölkerungsstruktur zeigt, dass eine Umkehr der Entwicklung kaum möglich ist. Einfluss auf die Entwicklung hat nur noch der Faktor „Wanderungen“. Nur eine außergewöhnlich hohe Zuwanderung könnte somit den prognostizierten Trend wieder umkehren. Die aktuellen Entwicklungen geben jedoch keinen Anhaltspunkt für eine solche Trendumkehr. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Prognose im Jahr 2014/2015 neu zu berechnen und auch die Entwicklungen mit der Fertigstellung der A 44 zu beobachten.

3.1.1 Die demografischen Entwicklungspotenziale der Wohnquartiere

Da sich das Stadtgebiet Velberts aus unterschiedlichen Wohnplätzen zusammensetzt, ist es sinnvoll, diese im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung getrennt voneinander zu betrachten. Aufgrund der insgesamt hohen Anzahl und der geringen Siedlungsdichte einiger Wohnplätze wurden im Falle Velberts aneinander angrenzende Wohnplätze, die ähnliche raumstrukturelle Merkmale aufweisen, zusammengefasst. Dies betrifft die Wohnplätze:

- Hefel, Rottberg, Bökenbusch und Voßnacken,
- Hordtberg und Nierenhof sowie
- Wallmichrath, Kuhlendahl und Nordrath.

Im Hinblick auf die Darstellung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in den Wohnplätzen ist die Bevölkerungsprognose mit der Schwierigkeit konfrontiert, auf einer kleinräumigen Ebene bei geringen Fallzahlen gesicherte Aussagen über die Wanderungsbewegungen zu treffen. Um diese Schwierigkeit zu umgehen und trotzdem eindeutige Ergebnisse zu erzielen, wird statt der Bevölkerungsprognose auf die Maßzahl nach Billeter zurückgegriffen, die sich als adäquater Ersatz für kleinteilige Bevölkerungsprognosen bewährt hat.

Die Maßzahl nach Billeter zeigt die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten einer Region auf, hier entsprechend die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnplätze. Dabei betrachtet das Billeter-Maß die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 18 Jahre), die „reproduktiven“ (Alter 18 bis unter 60 Jahre) und die „nachreproduktiven“ (Alter 60 Jahre und älter) Altersgruppen einer Bevölkerung. Die jeweiligen Altersstufen werden dann in Beziehung zueinander gebracht.³ Die Abgrenzungen sind nicht willkürlich gewählt, sondern stellen gewissermaßen den Status einer Bevölkerung im Hinblick auf seine zukünftigen demografischen Entwicklungspotenziale dar. Aufgrund der in Velbert auf der kleinräumigen Ebene vorhandenen Datenlage wurden die Altersklassen angepasst: Die „vorreproduktive“ Bevölkerung umfasst die 0 bis unter 15-jährigen, die „reproduktiven“ Einwohner die 15- bis unter 50-jährigen und die „nachreproduktive“ Bevölkerung die Altersgruppen ab 50 Jahren.

Ein positiver Wert sagt aus, dass in der untersuchten Region mehr Menschen im „vorreproduktiven“ Alter als im „nachreproduktiven“ Alter leben. Hohe positive Werte des Billeter-Maßes ergeben sich durch einen hohen Überschuss der Kinder und Jugendlichen gegenüber den älteren Altersgruppen und/oder durch eine geringe Zahl der reproduktiven Altersgruppen. Letzterer Zusammenhang erklärt sich daraus, dass eine geringe Zahl von Personen im reproduktiven Alter bei gleichzeitig hoher Kinderzahl auf eine hohe Fertilitätsrate und damit auf eine hohe Geburtenrate in der Zukunft schließen lassen. Positive und hohe Zahlen deuten damit auf ein großes demographisches Entwicklungspotenzial hin. Ein negativer Wert entsteht durch einen Überhang älterer bzw. „nachreproduktiver“ Altersgruppen. Je negativer der Wert ist, desto älter ist die Bewohnerschaft.

Das errechnete Maß zeigt für alle 17 berechneten Raumeinheiten und auch für die Gesamtstadt negative Werte und somit negative demographische Entwicklungsmöglichkeiten.

³ Das Maß nach Billeter errechnet sich wie folgt:
$$\frac{\text{Bevölkerung 0 - 17 Jahre (Stadtbezirk)} - \text{Bevölkerung 60 + (Stadtbezirk)}}{\text{Bevölkerung zwischen 18 - 59 (Stadtbezirk)}}$$

Tabelle 5: Maßzahl nach Billeter für die Wohnplätze Velberts

Wohnplatz	Maßzahl nach Billeter
5 Langenberg Bökenbusch	-0,80
15 Neviges Mitte	-0,75
11 Mitte Langenhorst	-0,73
3 Hefel, Rottberg/ 9 Voßnacken	-0,70
18 Neviges Pöthen	-0,68
22 Mitte West	-0,67
21 Mitte Ost	-0,65
4 Langenberg Mitte	-0,64
7 Langenberg Hopscheid	-0,61
14 Mitte Mitte	-0,61
8 Hordtberg/ 10 Wallmichrath/ 16 Kuhlendlahl/ 17 Nordrath	-0,58
1 Mitte Birth	-0,53
12 Mitte Losenburg	-0,50
19 Neviges Siepen	-0,50
20 Neviges Tönisheide	-0,50
2 Mitte Flandersbach	-0,46
13 Nierenhof / 6 Bonsfeld	-0,42
Gesamtstadt	-0,58

Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnungen

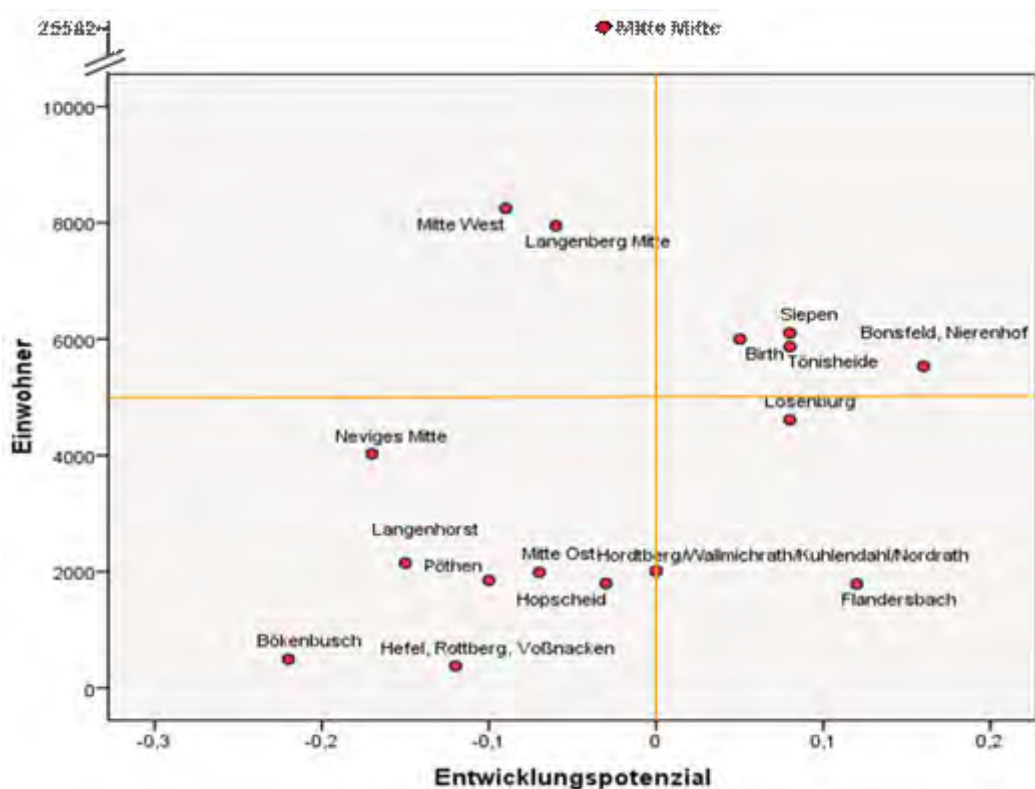
Um das gezeichnete Bild zu differenzieren, werden neben der Betrachtung der einzelnen Wohnplätze ihre Entwicklungsmöglichkeiten untereinander verglichen und in Relation zur Gesamtstadt gesetzt. Dafür wird die bereits berechnete Maßzahl nach Billeter ins Verhältnis zu den demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtstadt gesetzt. Aus dem so gebildeten Maß⁴ lässt sich ablesen, ob die untersuchte Region im Vergleich zur Gesamtstadt über- oder unterdurchschnittliche demografische Entwicklungschancen aufweist. Ist die Maßzahl positiv, so sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Bezirkes überdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt. Entsprechend sind bei negativer Maßzahl die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten des Bezirkes im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Darüber hinaus wurde auch die Größe eines Wohnplatzes, also die Zahl der Einwohner, berücksichtigt: Denn je kleiner der Wohnplatz, desto stärker kann durch Wohnungsneubau eine Veränderung herbeigeführt werden. Je größer ein Wohnplatz ist, desto größer sind – bei negativer Bevölkerungsentwicklung – auch die Herausforderungen für die Stadtentwicklung.

Im Vergleich zur Gesamtstadt verfügen 6 der 17 untersuchten Bezirke über überdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten. Es handelt sich um die vergleichsweise großen Stadtteile Losenburg, Birth, Tönisheide, Siepen. Bonsfeld und Nierenhof sind nur aufgrund der Zusammenlegung in diesem Graphikfeld eingeordnet. Aber auch in Bonsfeld, Nierenhof und Flandersbach ist – im Vergleich zu den Wohnplätzen, die unterdurchschnittlich bewertet wurden – mit abgeschwächten Wirkungen des Schrumpfens auf die Nachfrage nach Infrastrukturen und Wohnungen zu rechnen. Alle Stadtteilzentren werden im Vergleich zu den eben genannten Wohnplätzen mit etwas stärkeren Auswirkungen des demographischen Wandels rechnen müssen, besonders Neviges Mitte. Die Stadtentwicklung und die Wohnungspolitik sind daher aufgefordert, der Stärkung der Stadtzentren eine hohe Bedeutung beizumessen.

⁴ Die Verhältniszahl aus der Maßzahl nach Billeter des Stadtbezirkes in Relation zur Maßzahl nach Billeter der Gesamtstadt errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Bevölkerun g 0 - 17 Jahre (Stadtbezi rk)} - \text{Bevölkerun g 60 + (Stadtbezi rk)}}{\text{Bevölkerun g 0 - 17 Jahre (Gesamtsta dt)} - \text{Bevölkerun g 60 + (Gesamtsta dt)}} = \frac{\text{Bevölkerun g zwischen 18 - 59 (Stadtbezi rk)}}{\text{Bevölkerun g 18 - 59 (Gesamtsta dt)}}$$

Abbildung 17: Die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnplätze Velberts in Relation zur Gesamtstadt

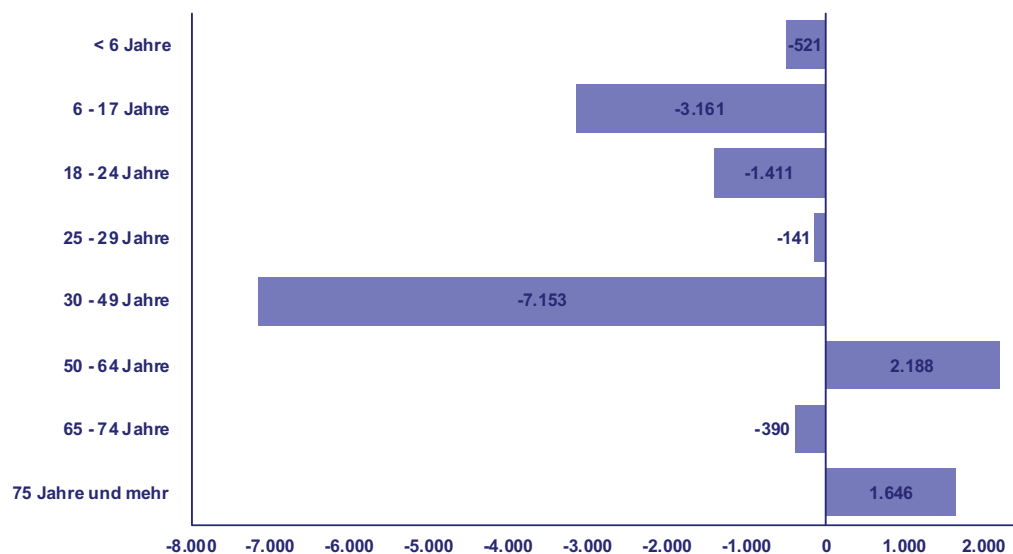


Quelle: Stadt Velbert 2008, eigene Berechnung

3.2. Verschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen

Die qualitative Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Untersuchungsaspekt, um die Entwicklung des Wohnungsmarktes einschätzen zu können. Es ist daher sinnvoll, neben der quantitativen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auch die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung zu betrachten, die sich aus dem künftigen demografischen Wandel ergeben werden. Basis hierfür ist die Bevölkerungsentwicklung der O-Variante. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur zukünftig wie in diesem Szenario, so werden starke Veränderungen deutlich.

Abbildung 18: Absolute Veränderung der Altersgruppen in Velbert 2007 bis 2025



Quelle: eigene Berechnungen 2009

Im Detail werden sich die wohnungswirtschaftlich wichtigsten Zielgruppen in Velbert bis zum Jahr 2025 wie folgt entwickeln.

Schrumpfende Altersgruppen:

- Die Gruppe der jungen Starterhaushalte im Alter zwischen 18 und 24 Jahren wird abnehmen.
- Die Familienhaushalte werden – demografisch bedingt - am stärksten abnehmen. Es betrifft vor allem Familien mit Kindern im Schulalter.
- Zudem wird durch die Verluste in der Altersgruppe zwischen 30 bis 49 Jahren sich nicht nur die Zahl der Singles und Paare in diesem Alter verringern, sondern auch das Erwerberpotenzial für Wohneigentum, das vornehmlich in dieser Altersphase gebildet wird.

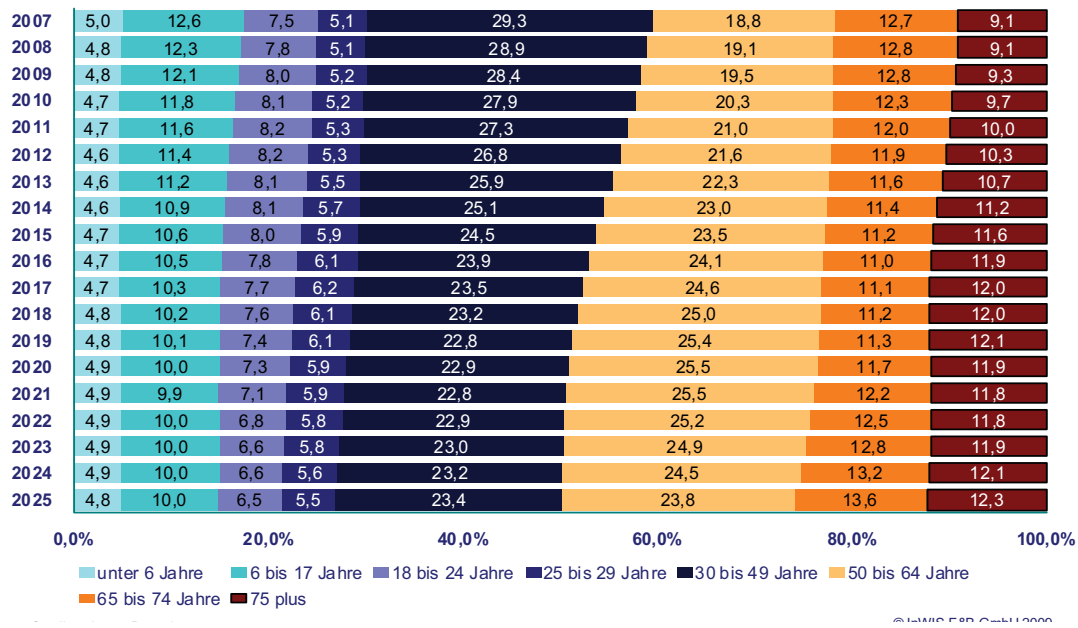
Vergleichsweise konstant bleiben zwei Altersgruppen:

- Die große Gruppe der 65 bis 74-Jährigen, bei denen eine Veränderung um -390 Personen kaum ins Gewicht fällt.
- Die Gruppe der Haushalts- und Familiengründer im Alter zwischen 25 bis 29 Jahre.

Noch an Umfang werden zwei Zielgruppen gewinnen:

- Die sogenannten Best Ager im Alter zwischen 50 und 64 Jahren.
- Die Seniorenhaushalte, die mit 75 und mehr Jahren schon ein höheres Alter erreicht haben.

Insgesamt wird es zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen, die sich in einer Abnahme in den jüngeren Altersklassen und in einer Zunahme in den älteren Haushalten zeigt. Diese qualitativen Veränderungen bedeuten für den Wohnungsmarkt auch eine veränderte Nachfrage. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird zukünftig steigen. Im gleichen Zug wird die Gruppe der potenziellen „Häuslebauer“, typische Wohneigentumsbilder im Alter zwischen 30 und 50 Jahren, abnehmen. Diese veränderte Nachfragestruktur bedeutet für die Stadt Velbert nicht nur Anpassungsbedarfe im Wohnraumangebot, sondern auch eine Umstellung auf die Nachfrageveränderung bei öffentlichen Infrastrukturen.

Abbildung 19: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in % - Null-Variante, Zeitraum 2007-2025


Quelle: eigene Berechnung

In der Konsequenz sind, bezogen auf den Velberter Wohnungsmarkt, aus den zukünftigen demografischen Veränderungen nachfolgende Empfehlungen abzuleiten:

Es gilt in zweierlei Hinsicht die Strategie des „Mithaltens“, um:

- adäquate Angebote für Zielgruppe der jungen Alten mit hohen Ansprüchen an Wohnstandort/Wohnung bereitzuhalten,
- sich auf Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, vor allem mit Service und Betreuung.
- Zudem sind auch Chancen zum „Gegensteuern“ zu ergreifen, um...
- den Trend bei der klassischen Kleinfamilie, die zukünftig nicht mehr die zentrale Rolle spielen wird, durch die Schaffung familiengerechter Wohn-/Wohnumfeldangebote zu beeinflussen,
- attraktive Angebote zur Wohneigentumsbildung zu schaffen, um potenzielle Erwerberhaushalte (30-45 Jahren) zu halten.

3.3. Wohnungsbedarfsprognose

3.3.1 Vorausschätzung der Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2025

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt. Da als Nachfrager jedoch nicht nur Einzelpersonen, sondern Haushalte auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Entwicklung der Privathaushalte vorzuschätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demographische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z.B. ländliche Regionen aufgrund des demographischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten. Durch die stetige Verkleinerung der Haushalte kann selbst bei konstanter oder auch leicht rückläufiger Bevölkerung die Anzahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf steigen.

Allerdings ist die Vorausschätzung der Haushalte mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (das Heiratsalter steigt, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate)
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Einwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgemeinden eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannter Wohnungsmarktlage werden Haushaltsgründungen aufgeschoben),
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet)

Die aktuellste Prognose der Haushaltsgrößen wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Jahr 2006 erstellt. Sie geht bis zum Jahr 2050 bis von einer Fortsetzung des langfristigen Trends zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Die Prognose wird auf der Ebene von Raumordnungsregionen die mit Ausnahme der Stadtstaaten großräumige, funktional abgegrenzte Raumeinheiten bilden, bereitgestellt. Sie wurden für die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Velbert zugrunde gelegt. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Velbert bei 2,114 (vgl. Gesellschaft für Konsumforschung für das Jahr 2008). Für das Jahr 2025 wird in Anlehnung an die zu Velbert zugehörige Raumordnungsregion angenommen, dass die Stadt Velbert durch Haushaltsverkleinerungen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,027 erreichen wird.

Tabelle 6: Prognose Haushaltsentwicklung in Velbert bis 2025

Jahr	Durchschnittliche Haushaltsgröße
2007*	2,114
2010	2,099
2015	2,074
2020	2,049
2025	2,027

Quelle: eigene Berechnungen; *GfK 2008

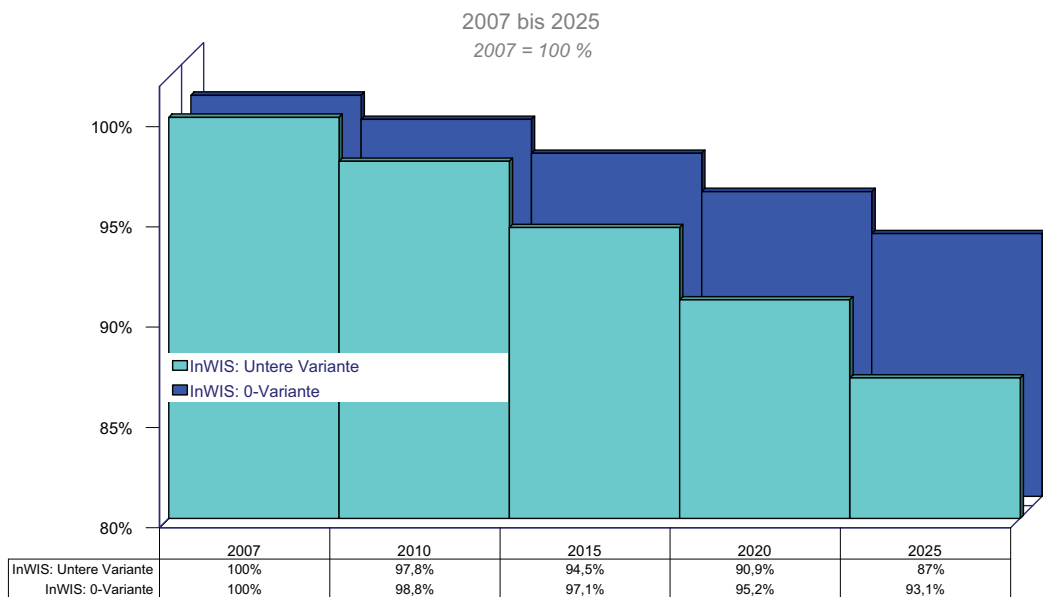
3.3.2 Weitere Komponenten zur Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2025 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die amtliche Statistik der Stadt Velbert weist hierzu 437 Personen im Jahr 2011 aus.
- Asylbegehrende: Nach Auskunft der Stadt Velbert leben in Velbert zum 01.12.2012: 199 asylbegehrende Personen.
- Untermieterverhältnisse: Die Wohnungsbedarfsprognose rechnet mit einem Wert von 2% Anteil an Untermieterverhältnissen an allen Privathaushalten. Dieser Annahme liegt eine Quote der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1987 für Velbert zugrunde. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollte Untermieterverhältnisse sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25% der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet, da sie als ungewollt eingestuft werden. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen u. ä.

Die so ermittelten Haushalte in Velbert stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf bzw. die Wohnungsbedarfsträger dar.

Abbildung 20: Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Velbert bis 2025



Quellen: eigene Berechnung, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2009

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung

Die Haushalte mit Wohnungsbedarf werden in beiden Prognosevarianten abnehmen. Die Abnahme beträgt zwischen -6,9% bzw. -2.771 Haushalte in der 0-Variante und -13% bzw. -5.196 Haushalten in der unteren Variante. Der Prozess der Haushaltsverkleinerung kann somit die Bevölkerungsabnahme nicht kompensieren.

3.3.3 Weitere Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Velbert

Um den Wohnungsbedarf vorauszuschätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potentiell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

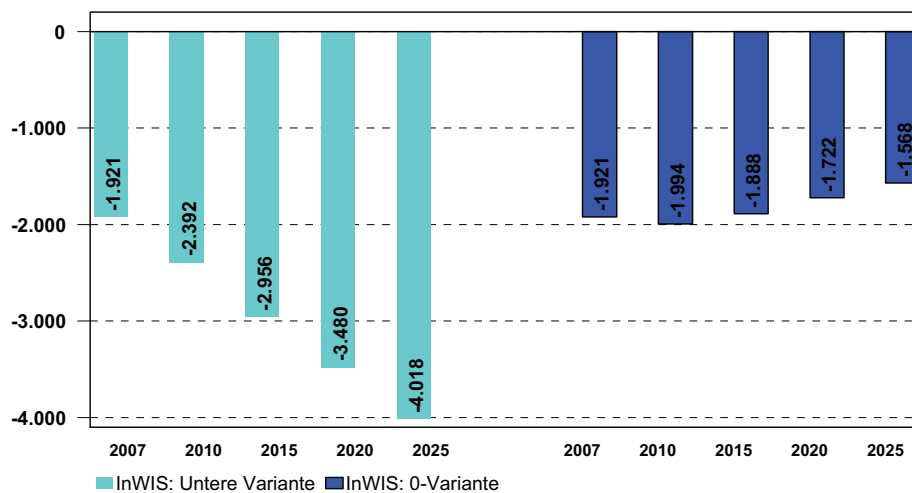
- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurde hierfür eine Quote aus der Wohnungszählung von 1987 errechnet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot.

- Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 50er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Auf Grundlage der Baualtersstruktur des Velberter Wohnungsbestandes wurden für die unterschiedlichen Baualtersklassen auch unterschiedliche Quoten für Ersatzbedarfe zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich für das Jahr 2008 ein Ersatzbedarf in Höhe von jährlich 0,32% des Wohnungsbestandes. Dieser Prozentsatz wird – bedingt durch den Alterungsprozess des derzeitigen Wohnungsbestandes – bis zum Jahr 2025 auf 0,48 % anwachsen. Er entspricht einem Wohnungsabgang von anfänglich rund 135 Wohnungen, der sich bis zum Jahr 2025 auf rund 200 Wohnungen p. a. steigern wird. Im gesamten Prognosezeitraum entspricht er einem Durchschnitt von rd. 175 Wohnungen pro Jahr.

3.3.4 Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Velbert

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2007, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie aus dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Mobilitäts-/Funktionsreserve von 1% ergibt sich dann der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Mobilitäts-/Funktionsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Abbildung 21: Wohnungsbedarfe der Stadt Velbert bis 2025


Quelle: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2009

Quelle: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

In den beiden InWIS-Prognosevarianten wird für das Jahr 2007 von einem Wohnungsüberhang in Höhe von rund 1.900 Wohnungen ausgegangen. Für das Jahr 2010 ergibt sich in der unteren Variante ein Wohnungsüberschuss von rund 2.400 Wohnungen, was einer durchschnittlichen Leerstandsquote ab der 1. Woche in Höhe von 6,4% entspricht. Auch die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Velbert ermittelte für den aktuellen Zeitraum eine Leerstandsquote von 6,4%.

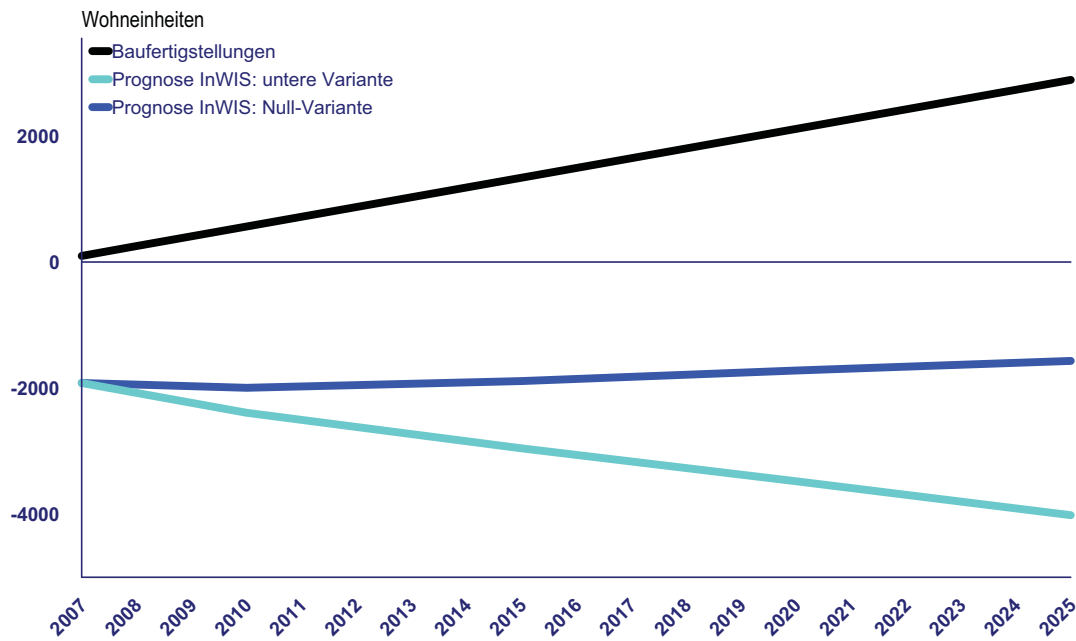
Durch den starken Nachfragerückgang wächst der Wohnungsüberhang in der unteren Variante auf 4.018 Wohnungen an. In der 0-Variante hingegen sinkt der Wohnungsüberhang auf 1.568 Wohnungen, weil der steigende Ersatzbedarf für die Wohnungsabgänge den Nachfragerückgang kompensiert. Ein Neubedarf an Wohnungen infolge der Haushaltsentwicklung besteht nicht, da die Zahl der Haushalte bis 2025 sinken wird. Der Ersatzbedarf wird daher zu einer entscheidenden Größe für den künftigen Wohnungsbedarf.

Der jährliche durchschnittliche Bedarf an Wohnungsneubau berechnet sich aus dem Gesamtbedarf verteilt auf die Prognosejahre. Bis zum Jahr 2025 ergibt sich ein negativer Bedarf von -87 Wohnungen pro Jahr bzw. -223 Wohnungen in der unteren Variante.

Die bedarfsorientierten Zahlen sind nun dem – unabhängig von der Entwicklung des Wohnungsbedarfs ständig stattfindenden – Wohnungsneubau gegenüberzustellen. Ein Vergleich des Wohnungsbedarfs mit den zu erwartenden Baufertigstellungen zeigt, inwiefern für die nächsten Jahre Wohnungsengpässe oder – überhänge am Markt zu erwarten sind. Für diesen Vergleich wird eine konstante Bautätigkeit von 155 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr angenommen, was den durchschnittlichen Fertigstellungszahlen der Jahre 2001 bis 2007 entspricht. Bei konstanter Bautätigkeit wird sich zukünftig in beiden Varianten ein zunehmendes Leerstandsrisiko abzeichnen.

Wie erwähnt, handelt es sich um quantitative Bedarfswerte, die keine Aussagen über den qualitativen Bedarf bzw. die Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten enthalten. Selbst wenn auf einem Wohnungsmarkt in quantitativer Betrachtung kein Wohnungsbedarf besteht, wird es eine Nachfrage in bestimmten Segmenten geben (z.B. nach altersgerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern). Umgekehrt wird es auch bei einem rechnerischen Wohnungsbedarf durchaus Leerstände in einzelnen Segmenten geben (z.B. bei Wohnungen in Wohnlagen mit einem sehr schlechten Image). Im weiteren Verlauf wird sich das Gutachten mit diesen qualitativen Komponenten des Wohnungsbedarfs näher auseinandersetzen.

Abbildung 22: Prognose des Wohnungsüberhangs in Velbert auf Basis eines Fertigstellungsvolumens von 155 Wohneinheiten pro Jahr



Quelle: Stadt Velbert, IT.NRW, eigene Berechnungen

3.4. Nachfragepotenziale im Eigentumssegment

Am Beginn der Analyse zum Wohneigentum steht die Ermittlung des Nachfragepotenzials für Neubauwohnungen zur Eigentumsbildung in der Stadt Velbert. Um das Nachfragepotenzial bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagenansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslagenindikatoren (Haushaltstyp, Alter, Einkommen) ließen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien mit Kindern, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien, die ein oder max. zwei Kinder haben, auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.100 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen in der Klasse ab 2.600 EUR und mehr erforderlich.

Mithilfe der amtlichen Statistik und des Mikrozensus lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region verlässlich quantifizieren, sodass anhand dieser Angaben ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann. Dabei werden folgende Arbeitsschritte vorgenommen:

- Aus der Gesamtheit der in Velbert lebenden Haushalte werden diejenigen herausgefiltert, die im Hinblick auf Alter, Haushaltstyp und Einkommen eine hohe Neigung zur Wohneigentumsbildung haben.
- Denjenigen Haushalten, die in ihrer derzeitigen oder einer späteren Lebensphase Eigentum bilden werden, werden zielgruppenspezifische Eigentumsquoten zugewiesen.
- Es werden diejenigen Haushalte herausgefiltert, die bereits über Eigentum verfügen.
- Das verbleibende Nachfragepotenzial wird unterschieden nach denjenigen, die sich für den Erwerb neuer Immobilien entscheiden, und denjenigen, die voraussichtlich eine Gebrauchtsimmobilie erwerben.

Für die Stadt Velbert resultiert aus der Anwendung dieser Systematik ein Nachfragepotenzial von rd. 750 Haushalten, die im Zeitraum 2009 bis 2020 als Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien zur Eigentumsbildung infrage kommen. Zuwanderungen nach Velbert sind hierbei noch nicht berücksichtigt, es handelt sich ausschließlich um das so genannte endogene Marktpotenzial.

Tabelle 7: Trendprognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung ohne Berücksichtigung von Zuwanderungen

Jahr	Nachfragepotenzial nach Neubaumaßnahmen		
	Insgesamt	Davon ETW	Davon EFH
2009	75	37	38
2010	68	34	35
2011	60	30	31
2012	63	31	32
2013	63	31	32
2014	61	30	31
2015	62	30	31
2016	60	29	30
2017	61	30	31
2018	59	29	30
2019	59	29	30
2020	58	28	29

Quelle: eigene Berechnungen

Ohne Berücksichtigung von Zuwanderungen geht das jährliche Marktpotenzial für den Kauf von neuen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – ausgehend von 75 Einheiten in 2009 – kontinuierlich zurück. Dieser Rückgang resultiert aus der demografischen Entwicklung. Die geburtenstarken Jahrgänge werden sich – sofern der Wunsch nach Eigentum bei den Haushalten bestanden hat – mit Wohneigentum versorgt haben. Diese Gruppen verlassen jetzt langsam das typische Erwerberalter von 30 bis 45 Jahren. In dieser Betrachtung wird allerdings ausschließlich auf die bereits in Velbert lebende Wohnbevölkerung Bezug genommen.

Unter Berücksichtigung der Zuwanderung von Haushalten, die in Velbert Eigentum nachfragen werden, ergibt sich ein insgesamt deutlich höheres Nachfragepotenzial. Legt man die Zuwanderungsraten der vergangenen Jahre zugrunde und verlängert den bisherigen Trend unverändert in die Zukunft (Trendprognose), so beläuft sich das Potenzial für den Kauf von neuen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in 2009 auf 115 Haushalte und reduziert sich ab dem Jahr 2018 auf eine jährliche Nachfrage von etwa 75 Haushalten. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum in Velbert

bilden wird, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnen und später Eigentum bilden wird.

Die bisherige Neubautätigkeit im Eigenheimbereich in Höhe von 40 bis 80 Wohnungen pro Jahr entspricht in etwa der langfristigen Nachfrageentwicklung in Höhe von zunächst 78 Wohneinheiten in 2009, die sich dann bei knapp 50 Einheiten jährlich einpendeln.

Abbildung 23: Trendprognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung von Zuwanderungen



Quelle: eigene Berechnung

In einem weiteren Schritt hat InWIS berücksichtigt, dass die Stadtverwaltung Velbert z.B. durch die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen und deren gezielte Entwicklung die Höhe der Zuwanderungen zwecks Wohneigentumsbildung (bzw. auch den Fortzug aus denselben Gründen) beeinflussen und durch entsprechende Maßnahmen mehr Haushalte zu einem Zuzug nach Velbert bzw. einem Verbleib in Velbert zwecks Wohneigentumsbildung gewinnen kann. In einer dynamischen Prognose zur Wohneigentumsnachfrage in Velbert wurde angenommen, dass aufgrund zukünftiger, gezielter Wohneigentumsangebote insbesondere für höhere Einkommensgruppen ein um 50% höheres Nachfragepotenzial aus den Wanderungen erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zuwachs von 37 Haushalten pro Jahr, der als realistischer Zielwert angesehen werden kann.

Im Ergebnis zeigt sich ein ungleich höheres Nachfragepotenzial von derzeit rund 150 Haushalten, das sich entsprechend verringern und ab dem Jahr 2018 auf ca. 110 Haushalte einpendeln wird. Die bisherige Neubautätigkeit im Eigenheimsegment wie auch im Bereich der Eigentumswohnungen reicht nicht aus, um für die Nachfrage auch ein entsprechendes Neubauangebot bereitzustellen.

Abbildung 24: Dynamische Prognose des Nachfragepotentials für Neubaumaßnahmen zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung von Zuwanderungen


Quelle: eigene Berechnung

© InWIS F&B GmbH 2009

Quelle: eigene Berechnung

3.5. Empfehlungen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Velbert entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime.

Die Zielwerte zum zielgruppenspezifischen Neubau liegen mit einem zukünftigen Nachfragepotenzial von insgesamt 2.335 Wohnungen bis 2025 (jährlich 135 WE im Zeitraum 2007 bis 2015, 117 WE im Zeitraum 2016 bis 2020, 107 WE im Zeitraum 2021 bis 2025) deutlich über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose. Diese prognostizierte einen negativen Neubaubedarf in Höhe von - 1.568 Wohnungen (Null-Variante) bis 2025, orientierte sich aber an normativ festgelegten, allgemeingültigen Bedarfsnormen, die im Teil B.3.2.4 dargestellt ist.

Diese Differenz ist jedoch kein Widerspruch und lässt sich folgendermaßen erklären: Rein rechnerisch reicht die derzeit in Velbert bestehende Anzahl an Wohnungen bis zum Jahr 2025 aus, um in Velbert jeden dort wohnenden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Nur: Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln, ebenso wenig wie sich ein Altbau aus den 50er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt. Auch unter den bereits erwähnten Kostenaspekten wird ein Investor abwägen, ob er seine Bestandsimmobilie zu Neubaukosten in ein modernes Wohnhaus umwandelt oder ob er eher an Ort und Stelle einen Neubau errichtet, um seine „Produkt-idee“ zu verwirklichen.

Abbildung 25: Empfehlungen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau

Marktsegment	Zielgruppen	WE pro Jahr			
		bis 2015	bis 2020	bis 2025	
	darunter				
Wohnungen	alle Haushalte	135	117	107	
	Eigenheime	80	67	62	
	Etagenwohnungen	55	50	45	
Eigenheime	Erwerber, Mieter	80	67	62	
	zur Wohneigentumsbildung	53	45	40	
	zur Miete	mobile einkommensstarke Paare; ggf. ältere Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen	12	12	12
		Familien mit mehreren Kindern, einkommenschwach/Schwellenhaushalt	15	10	10
Etagenwohnungen	alle Haushalte	55	50	45	
	Eigentumswohnungen	ältere Haushalte 55+, mittleres Einkommen; kaufkräftige Paare mittleren Alters	30	28	27
	Mietwohnungen, öff. gefördert	einkommenschwache Haushalte	10	10	10
	Mietwohnungen, frei finanziert	alle Haushalte	15	12	8
Etagenwohnungen	alle Haushalte	55	50	45	
	altengerechte Wohnungen	ältere Haushalte, unteres bis mittleres Einkommen	30	22	18
	betreutes Wohnen	ältere Haushalte 70-85 Jahre, mit geringen bis mittleren Einkommen	15	12	10
Sozialmietwohnungen	einkommenschwache Haushalte	25	20	20	
	Mieteigenheime	Familien mit mehreren Kindern, einkommenschwach/Schwellenhaushalt	15	10	10
	Geschosswohnungen	einkommenschwache Haushalte	10	10	10

Quelle: eigene Berechnungen

Es kann also resümiert werden: In Velbert sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Wohnungsneubau zu realisieren, auch durch einen Neubau, der dazu führen kann, dass der Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand und damit das Leerstandsrisiko wächst.

Um dieses Dilemma zu überbrücken, zeigen sich für den Velberter Wohnungsmarkt zwei Wege, die parallel zu begehen sind:

- Ein verstärkter Rückbau von Wohnraum, um an dessen Stelle qualitätsvollen Neubau zu schaffen,
- die umfassende Modernisierung im Bestand, um dem Neubau ähnliche Qualitäten zu schaffen.

Wie diese Wege zu begehen sind, zeigen die nachfolgenden Kapitel fünf bis acht zu den unterschiedlichen Teilmärkten auf.

4. Die Wohnqualitäten auf kleinräumiger Ebene

Die Erhebung der kleinräumigen Qualitäten mit dem InWIS-QuartiersCheck weist seit der Erhebung für den Bericht 2009 keine großen Veränderungen auf. Es wird empfohlen, den InWIS-QuartiersCheck in einem Zeitraum von ca. fünf bis acht Jahren zu wiederholen und fortzuschreiben. An dieser Stelle werden daher die Ergebnisse aus dem Jahr 2009 beibehalten. Eine neue Erhebung wird –bei Bedarf– im Rahmen der nächsten Fortschreibung empfohlen.

InWIS-QuartiersCheck

Der InWIS-QuartiersCheck dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes in einen regionalen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der gewählten regionalen Gliederungseinheit anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht.

Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren. Vielmehr offenbaren die Ergebnisse den handelnden Akteuren Handlungsfelder innerhalb der Stadtentwicklungspolitik und ermöglichen, einzelne Maßnahmen zielgenau durchzuführen.

Für die standardisierte Bewertung werden die Hauptkategorien anhand der Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Jede Hauptkategorie wird systematisch in weitere Unterkriterien ausdifferenziert. Haupt- und Unterkriterien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

Tabelle 8: Bewertungsgewichte des InWIS-QuartiersCheck in Velbert

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewichte
Städtebauliche Charakterisierung	0,3
Soziodemografische Kriterien	0,25
Verkehrliche Anbindung	0,1
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,1
Summe der Bewertungsgewichte	1,0

Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik oder durch Auswertungen anderer Sekundärquellen erhoben.

Als räumliche Grundlage für das Bewertungsverfahren wurde die Gliederungsebene der Wohnplätze gewählt. Diese Betrachtungsebene stellt in der kommunalen Statistik Velberts die kleinräumigste Betrachtungsebene dar und gewährleistet so eine detaillierte Analyse des gesamten Stadtgebietes. Allerdings wurden auch hier einige Wohnplätze für die Betrachtung zusammengefasst (vgl. Kapitel 3.1.1). Nach dieser Neuaufteilung gliedert sich Velbert in 17 Wohnplätze (ursprünglich 22).

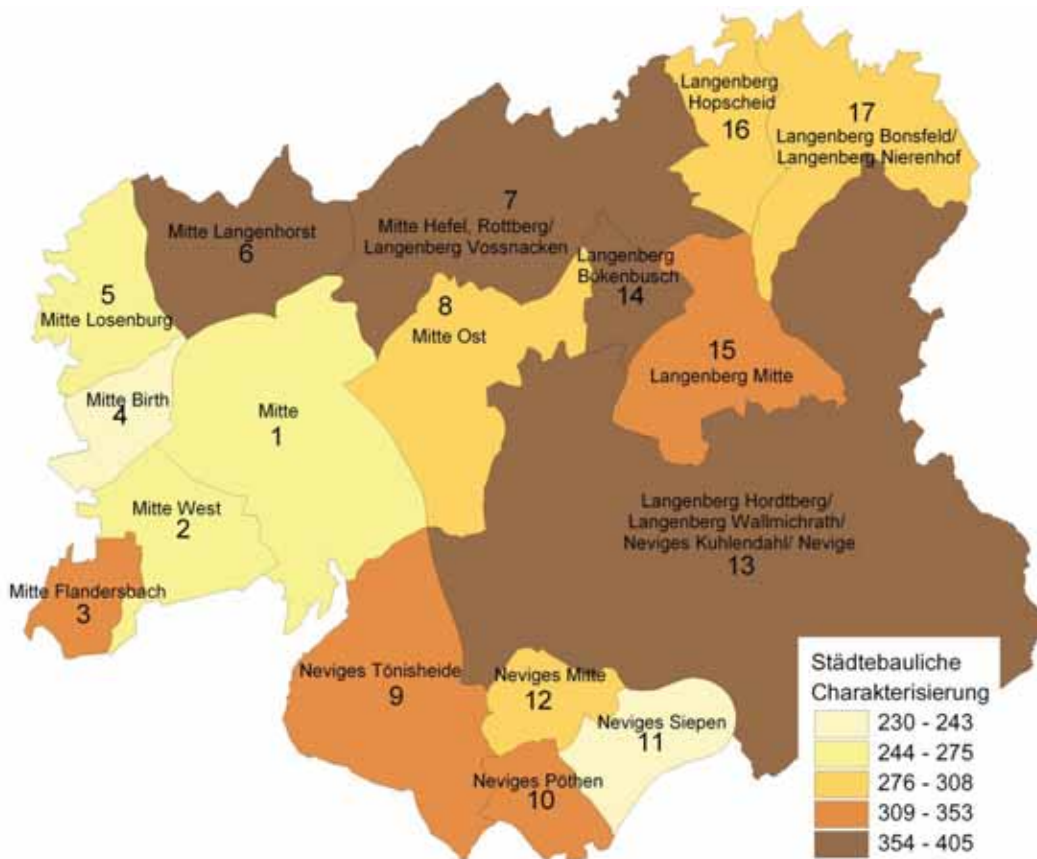
Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien verwandt. Mit Hilfe standardisierter Bewertungskriterien in allen Kate-

gorien wird eine Vergleichbarkeit der zugeteilten Punktwerte zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gewährleistet. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, sodass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. In einem zweiten Schritt wird jede der fünf Hauptkategorien mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt (erfahrungsbasierter Ansatz), gewichtet, sodass sich für jeden statistischen Bezirk ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 Punkten ergibt.

Bewertung städtebauliche Charakterisierung

Für die Bewertung des städtebaulichen Charakters wurden Daten bezüglich der Bebauungs- und Siedlungsdichte, der Geschossigkeit und der Beschaffenheit der Wohnbebauung durch Begehungen vor Ort erhoben. In die Bewertung einbezogen wurden hier außerdem städtebaulichen Dominanten, der Sicherheitseindruck sowie die landschaftliche Lage des Gebietes entsprechend des Freizeit- und Erholungswertes.

Abbildung 26: Bewertung des städtebaulichen Charakters



Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

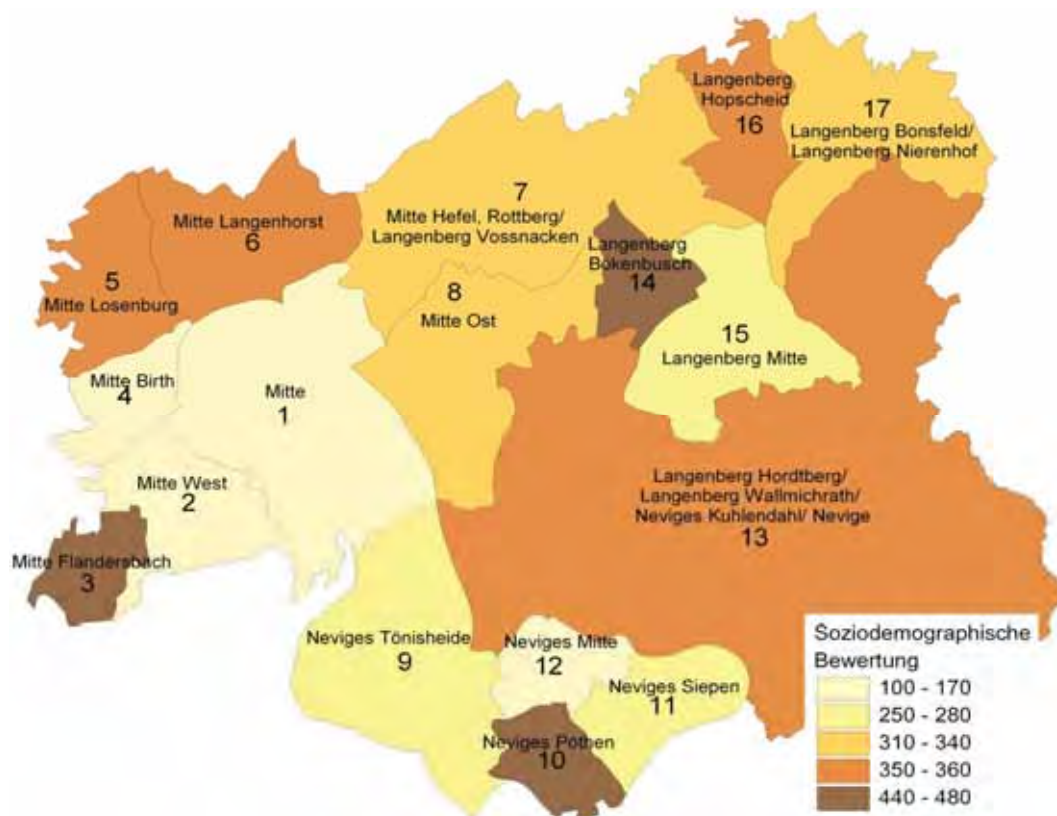
Bezüglich der städtebaulichen Charakterisierung wird deutlich, dass insbesondere die schwach besiedelten und dadurch sehr aufgelockerten Siedlungsbereiche in den ländlichen Gebieten mit ihren hohen landschaftlichen Reizen sehr positive Bewertungen erhalten. Im Vergleich dazu weisen Quartiere mit einem geringeren Anteil an Eigenheimbebauung, einer höheren Siedlungsdichte und damit auch weniger Frei- und Erholungsflächen eine weniger gute Bewertung auf. Im Quartier Mitte Birkh führt zudem der hohe Anteil an großen Wohnanlagen, Hochhäusern und Zeilenbauten in Verbindung mit einigen sichtbaren Erneuerungsbedarfen zu einer nur unterdurchschnittlichen Bewertung der städtebaulichen Wohnqualität. In den benachbarten Quartieren Mitte, Mitte Losenburg und Mitte West können aufgrund von dichterem Bebauung in Verbindung mit einer eher einfachen bis durchschnittlichen Bausubstanz und geringem bis durchschnittlichem

Modernisierungsgrad der Altbau- und Nachkriegsbebauung nur unterdurchschnittliche Bewertungen vergeben werden.

Bewertung der soziodemografischen Kriterien

Die Bewertung der soziodemografischen Kriterien erfolgte durch die Untersuchung der Einkommensstruktur, der Altersstruktur und der sozialen Dynamik. Für die Abbildung der Einkommensstruktur wurde der Indikator Summe der positiven Einkünfte (aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung usw.) gebildet.⁵ Im Zusammenhang mit der Altersstruktur wurde das Maß nach Billeter errechnet, ein Indikator zur Abschätzung der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten einer regionalen Einheit (vgl. hierzu auch Kap. 3.1.1). In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Maßzahl für eine Bewertung der demografischen Potenziale sehr gut geeignet ist. Der Faktor soziale Dynamik wird angesichts fehlender aktueller Zeitreihen für das Einkommen und fehlender kleinräumiger Daten zur Arbeitslosigkeit und zur Zahl der SGBII-Empfänger (als zwei weitere Indikatoren zur sozioökonomischen Lage) hilfsweise über den verfügbaren Indikator Ausländeranteil im Jahr 2008 im Vergleich zu Ausländeranteil im Jahr 2000 abgebildet. Dieser Indikator ist aber nicht hinreichend valide und nur mit Vorsicht zu interpretieren. Er geht davon aus, dass besonders Personen ausländischer Nationalität Zugangsschwierigkeiten zum Arbeitsmarkt haben und vergleichsweise häufiger von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Bundesdeutsche Statistiken können diesen Zusammenhang belegen. Allerdings gibt es für die Velberter Wohnquartiere keinen entsprechenden Beweis eines solchen Zusammenhangs.

Abbildung 27: Bewertung der soziodemographischen Kriterien



Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

⁵ Als Quelle dienen Daten der Stadt Velbert auf Basis der Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2004 des IT.NRW. Die Summe der positiven Einkünfte bezeichnet die Summe über die Einkünfte unter Ausschluss negativer Einzelpositionen z.B. Einkünfte aus (un-)selbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung u. ä. Die positiven Einkünfte werden als Jahreseinkünfte pro Lohn- oder Einkommenssteuerpflichtigem ausgewiesen.

Hinsichtlich der soziodemographischen Kriterien zeigt sich in Velbert eine clusterförmige Qualität der Wohnplätze. Während die eher ländlichen aufgelockerten Quartiere eine durchschnittliche bis gute Sozialstruktur aufweisen können, zeigt sich in den innerstädtischen Kerngebieten (jeweilige Bezeichnung Mitte) eine für Stadtzentren typische, eher unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Sozialstruktur. Dies äußert sich in einem höheren Anteil an gering verdienenden Haushalten, einem höheren Ausländeranteil sowie einem höheren Anteil älterer Menschen.

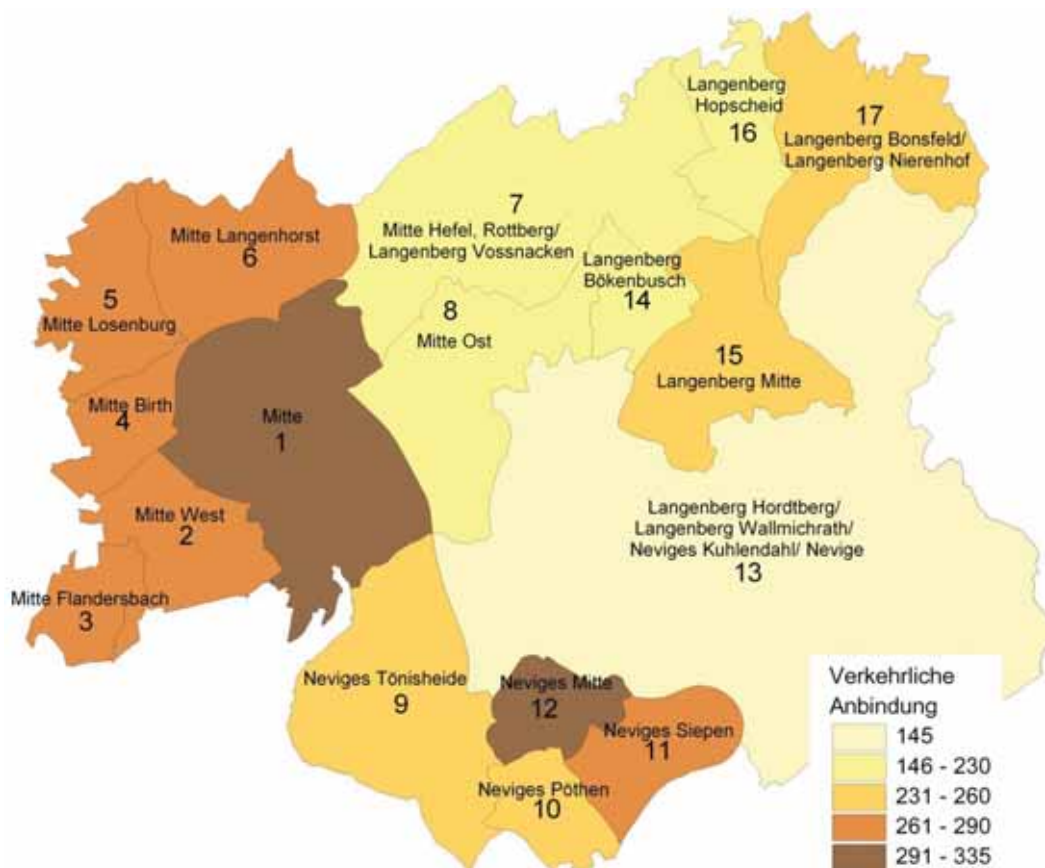
Die Langenberger Wohnplätze schneiden im Vergleich zu denen in Velbert Mitte deutlich besser ab. In Mitte Birth oder Mitte West sind es die Sozialstrukturen der zahlreichen Mietwohnungsbestände der Nachkriegsjahre und 1970er Baujahre, die ehemals sozial gefördert und häufiger mit Haushalten mit einem geringen Einkommen bzw. ausländischer Nationalität belegt sind, die hier zu einer geringeren Bewertungszahl führen.

Durchschnittliche Bewertungen konzentrieren sich im nördlichen Bereich Velberts in den Wohnplätzen Mitte Hefel, Rottberg/Langenberg Vossnacken, Mitte Ost und Langenberg Bonsfeld/Langenberg Nierenhof. Die Wohnplätze Lagenberg Hopscheid, Mitte Langenhorst, Mitte Losenburg und Langenberg Hordtberg/Wallmichrath Kuhlendahl/Nordrath weisen sich insgesamt durch einen durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen sozialen Status aus. Unter soziodemographischen Kriterien sind die Wohnplätze Neviges Pöthen, Mitte Flandersbach und Langenberg Bökenbusch am besten zu bewerten. Sie schneiden sowohl hinsichtlich des sozialen Status als auch der Nationalität bzw. des Ausländeranteils deutlich überdurchschnittlich ab. Die Altersstruktur betreffend erlangen Mitte Flandersbach und Neviges Pöthen mit der Höchstpunktzahl deutlich bessere Werte, als Langenberg Bökenbusch, der hier aufgrund eines sehr hohen Anteils älterer Menschen nur eine durchschnittliche Bewertung bekommen konnte.

Langenberg Bonsfeld/Nierenhof präsentiert sich mit einem recht niedrigen unterdurchschnittlichen sozialen Status und geringer sozialer Dynamik. Positiv hervorzuheben ist hier aber die junge Altersstruktur, weshalb dieser Wohnplatz in der Gesamtbewertung als durchschnittlich eingestuft wird. Ein umgekehrtes Bild hierzu zeichnet sich in Mitte Langenhorst ab. Hier herrscht ein sehr ungünstiges Verhältnis zwischen älteren und jüngeren Einwohnern vor, was in Zukunft zu einem erheblichen Sterbeüberschuss führen wird. Zu einer überdurchschnittlichen Bewertung führen hier jedoch die Einkommensverhältnisse sowie die sehr gute Bewertung hinsichtlich der Entwicklung des Ausländeranteils.

Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur

Um eine Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur vornehmen zu können, wurden der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Personennahverkehr berücksichtigt. Dazu wurde die Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes für den Individualverkehr und die Anbindung an den innerstädtischen sowie den überregionalen ÖPNV anhand von Fahrplänen und Karten untersucht.

Abbildung 28: Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur


Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

Für die Stadt Velbert kann insgesamt festgehalten werden, dass die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an das überregionale Verkehrsnetz nur unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bewerten ist. Die überdurchschnittlichen Bewertungen in den westlichen Wohnplätzen resultieren aus der Anbindung an die A44. Die stark überdurchschnittliche Beurteilung in Mitte ist auf die innerstädtische ÖPNV-Anbindung zurückzuführen. Im Bereich des überregionalen ÖPNV bewegen sich alle genannten Wohnplätze im westlichen Teil der Stadt auf unterdurchschnittlichem Niveau, wobei Mitte noch am besten abschneidet.

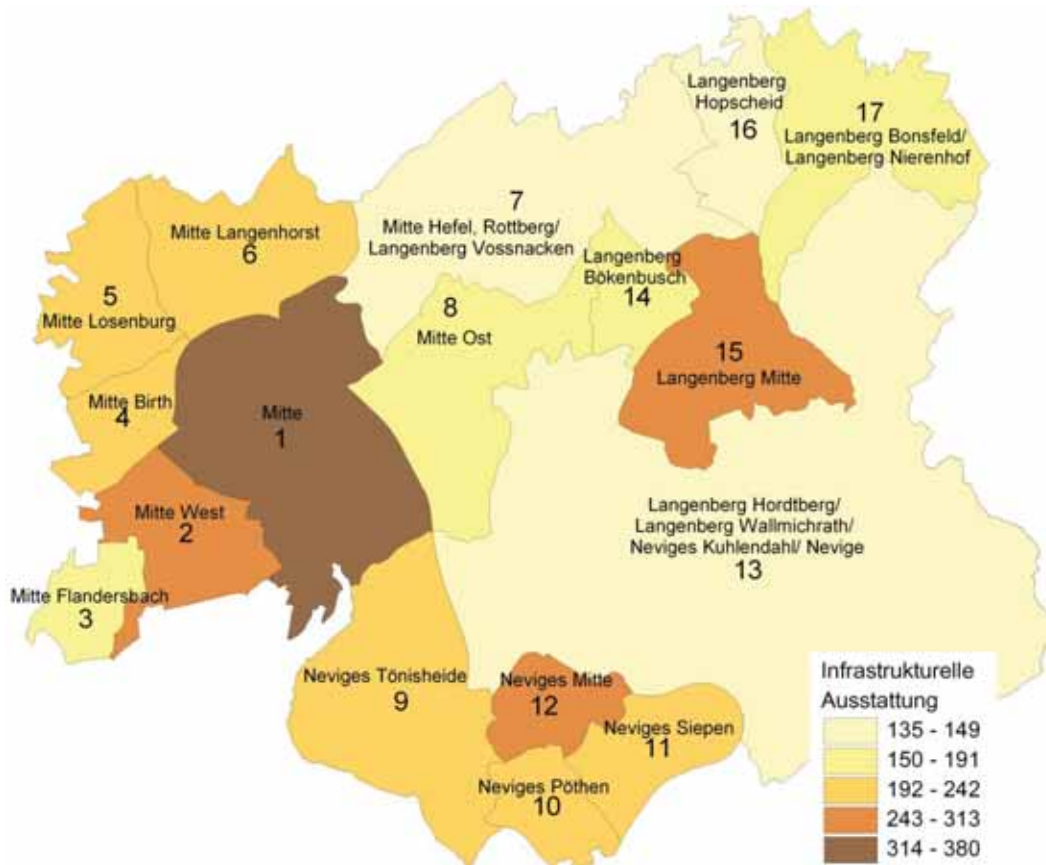
Die verkehrliche Ausstattung in den östlichen Teilgebieten der Stadt zeigt sich hingegen deutlich schlechter. Eine Ausnahme bilden hier die beiden Wohnplätze Nevigés Mitte und Siepen. Während Nevigés Mitte sich bezüglich des überregionalen Verkehrsnetzes sowie dem innerstädtischen ÖPNV durchschnittlich bis überdurchschnittlich präsentiert, erlangt Siepen hinsichtlich des Anschlusses an das überregionale Individualverkehrsnetz nur eine unterdurchschnittliche Bewertung. Das innerstädtische ÖPNV-Netz kann jedoch als leicht überdurchschnittlich bezeichnet werden. Der überregionale Anschluss an das ÖPNV-Netz ist in beiden Bereichen leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Insgesamt gesehen ist das ÖPNV-Angebot innerhalb Velberts relativ gering ausgeprägt. Es gibt keinen Hauptbahnhof, wodurch auch ein direkter ICE-Anschluss sowie ein Anschluss an den Regionalverkehr ausgeschlossen sind. Der einzige Zugverkehr, der von den Bahnhöfen in Velbert-Langenberg und Rosenhügel ausgeht, ist der der Linie S9, die in 20-minütiger Taktung wochentags und 30-minütiger Taktung samstags zwischen Haltern am See und Wuppertal verkehrt. Innerhalb des Stadtgebietes verkehren ansonsten nur Busse, wobei hier jedoch ein relativ differenziertes Angebot aus Bürger-, Schnell-, Ortsbussen und Nachtexpressen besteht.

Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung

Von hoher Bedeutung für die infrastrukturelle Ausstattung der Wohnplätze sind die Möglichkeiten der Nahversorgung sowie die öffentliche und halböffentliche Infrastruktur, d. h. besonders die Nähe zu Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und Gemeinde- bzw. Jugendzentren. Als weitere Bewertungskriterien gingen Faktoren wie die medizinische, die kulturelle sowie die sport- und freizeitorientierte Infrastruktur in die Analyse ein. Die Einschätzungen resultieren auch hier aus Begehungen der Standorte und Auswertungen des Schulentwicklungsplanes, thematischen Karten und des Stadtplanes.

Abbildung 29: Bewertung der Infrastruktur



Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

Für das Bewertungskriterium der infrastrukturellen Ausstattung sticht das Zentrum der Stadt Velbert klar als Versorgungsschwerpunkt hervor. Hier finden die Bewohner ein sehr differenziertes Freizeit-, Kultur- und Einzelhandelsangebot sowie eine gute medizinische und Nahversorgung vor.

Auch die Bereiche Mitte West, Neviges Mitte und Langenberg Mitte erlangen in dieser Kategorie eine positive Bewertung. Mitte West erhält aufgrund zwei Grundschulen und einer Hauptschule sowie der Schulen im angrenzenden Wohnplatz Mitte eine überdurchschnittliche Bewertung. Des Weiteren sind in West mehrere Kindergärten angesiedelt. Kirchen sind ebenfalls im angrenzenden Zentrum Velberts zu finden und beeinflussen die Bewertung positiv. In Losenburg gibt es selbst keine schulischen Einrichtungen. Die Schulen in BIRTH versorgen den Wohnplatz mit. Vorhanden sind hier jedoch mehrere Kindergärten sowie eine evangelische Kirche. Langenberg Mitte besitzt von den drei genannten Wohnplätzen die beste Ausstattung bezüglich der öffentlichen und halböffentlichen Infrastruktur. Es gibt hier ein differenziertes Angebot an Kindergärten, Schulen und Kirchen.

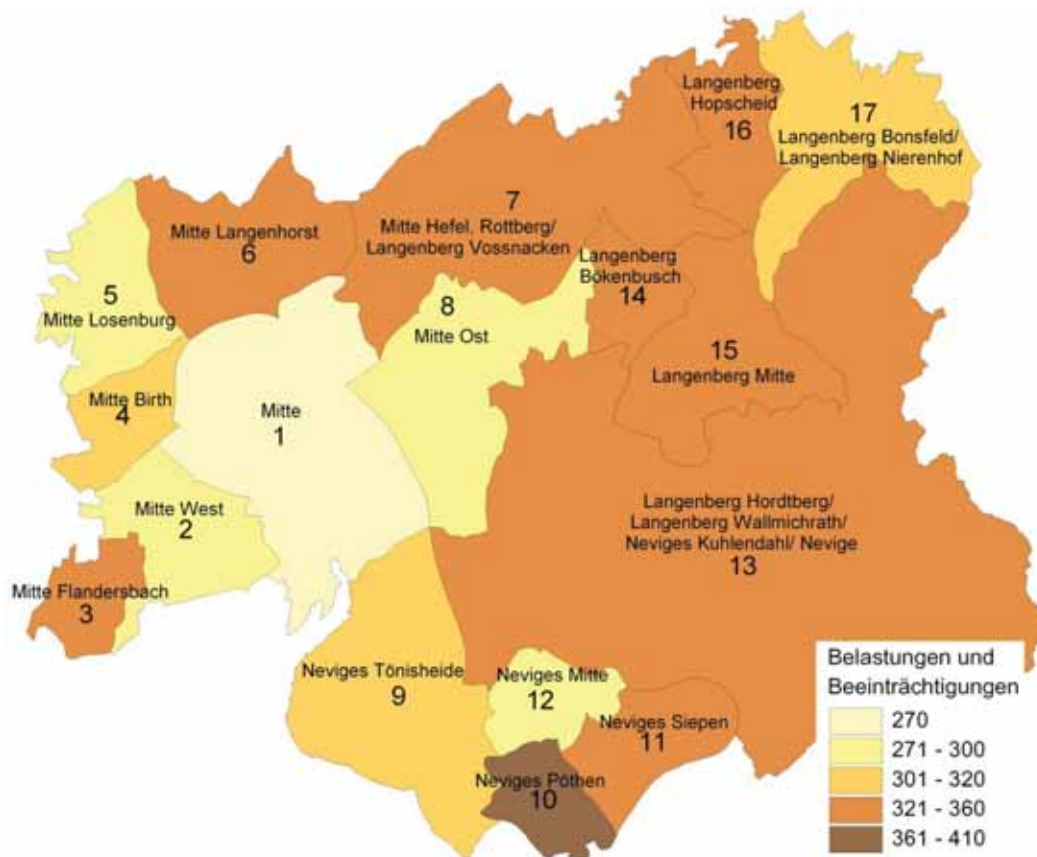
Hinsichtlich der medizinischen Infrastruktur, der Nahversorgung sowie der kulturellen und sport- und freizeitorientierten Infrastruktur weist Neviges Mitte durch eine Bücherei, sowie ein Museum und ein Theater

im Schloss, zahlreiche Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten eine bessere Qualität auf, als die beiden anderen Wohnplätze. Daraus resultiert die zweithöchste Gesamtbewertung hinsichtlich der Infrastruktur nach dem Wohnplatz Mitte.

Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen

Die Beurteilung von Belastungen und Beeinträchtigungen geht aus Ermittlungen zu optischen Beeinträchtigungen vor Ort sowie zusätzlich aus der Interpretation von Lärmkarten für Informationen zu Lärmimmissionen zurück.

Abbildung 30: Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen



Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

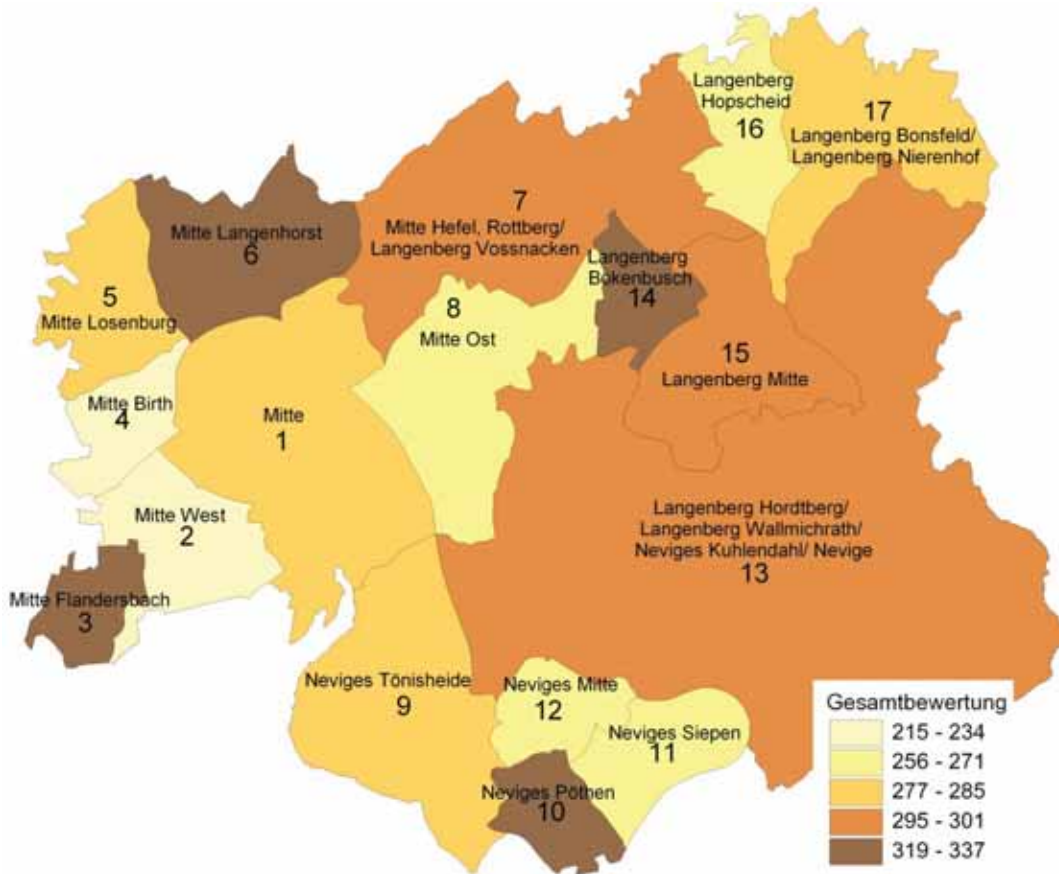
Hinsichtlich der Belastungen und Beeinträchtigungen besteht in Velbert eine Art Ost-West-Gefälle. Die unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Bewertungen in Mitte Mitte und einigen umliegenden Wohnplätzen resultieren aus mehreren Faktoren. Einmal ist hier der Innenstadtverkehr zu nennen, der in jeden der Wohnplätze für ein, wenn auch nur am Rande erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgt. In Mitte Langenhorst und Mitte sorgt die Autobahn A44 für zusätzliche Lärmbelastungen. Der Wohnbereich in Losenburg wird zusätzlich durch den Betrieb eines Krankenhauses sowie der Feuerwache negativ beeinflusst. In Mitte Ost liegt zusätzlich zu den genannten Störfaktoren ein Gewerbegebiet, das sich beeinträchtigend auswirkt. Zudem wirken hochgeschossige Gebäude in verdichteter Bauweise in allen Bereichen beeinträchtigend.

Die beste Bewertung erhält der Wohnplatz Neviges Pöthen. Er ist der einzige Bereich in der Stadt, der nicht durch Lärmbelastungen beeinträchtigt wird. Auch optische Beeinträchtigungen finden hier keine Dominanz, woraus insgesamt die sehr positive Bewertung resultiert.

Gesamtbewertung

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der fünf Hauptkategorien entsprechend der Bewertungsgewichte aggregiert, sodass eine Gesamtbetrachtung der Wohnqualitäten auf der Ebene der Wohnplätze für Velbert ermöglicht wird.

Abbildung 31: Gesamtbewertung InWIS-QuartiersCheck



Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung aller relevanten Bewertungskriterien ergibt sich in der abschließenden Gesamtschau ein sehr differenziertes Bild der bewerteten Wohnplätze untereinander.

Bereiche mit überdurchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Bewertungen sind über das ganze Stadtgebiet gestreut. Es besteht jedoch eine erkennbare Konzentration der stark unterdurchschnittlichen Beurteilungen im Bereich, der westlich an die Velberter Innenstadt grenzt, in den Wohnplätzen Mitte Birth und Mitte West. Die Verteilung der stark überdurchschnittlichen Bewertungen äußert sich nicht in einer Konzentration in einem bestimmten Stadtgebiet. Das betrifft die Wohnplätze Mitte Flandersbach, Mitte Langenhorst, Neviges Pöthen und Langenberg Bökenbusch.

Doch auch stark unterdurchschnittlich bewertete Wohnplätze weisen positive Aspekte auf. So handelt es sich bei dem Wohnplatz Mitte West um ein insgesamt ruhiges Wohngebiet. Im mittleren Bereich ist es charakterisiert durch eine recht aufgelockerte Siedlungsstruktur aus Zeilenbauten, aber auch Reihen- und Einfamilienhäusern in 1,5 bis drei-geschossiger Bauweise. Hier herrscht auch ein insgesamt guter Sicherheits-eindruck vor.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich für den Innenstadtbereich Velberts insgesamt eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Bewertung heraus. Positiv zu bewerten sind hier zwar die für innerstädtische

Bereiche typische infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung, diese Kriterien werden jedoch von den negativen Bewertungen im Bereich der Belastungen und Beeinträchtigungen, den sozio-demographischen Kriterien, sowie der städtebaulichen Charakterisierung überlagert. Im Ergebnis zeigt sich in der Gesamtbetrachtung ein eher durchschnittliches Bild für den Kernbereich der Stadt. Ausreißer bilden hier die beiden dem Bereich „Mitte“ zugehörigen, jedoch am Stadtrand gelegenen Wohnplätze Langenhorst und Flandersbach. Diese Bewertung ergibt sich aus fast durchgängig positiven Bewertungen in den untersuchten Kategorien. Das einzige Kriterium, das bei beiden zu einer unterdurchschnittlichen Bewertung geführt hat, ist die infrastrukturelle Ausstattung, was sich in beiden Fällen aus der Stadtrandlage ergibt.

5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

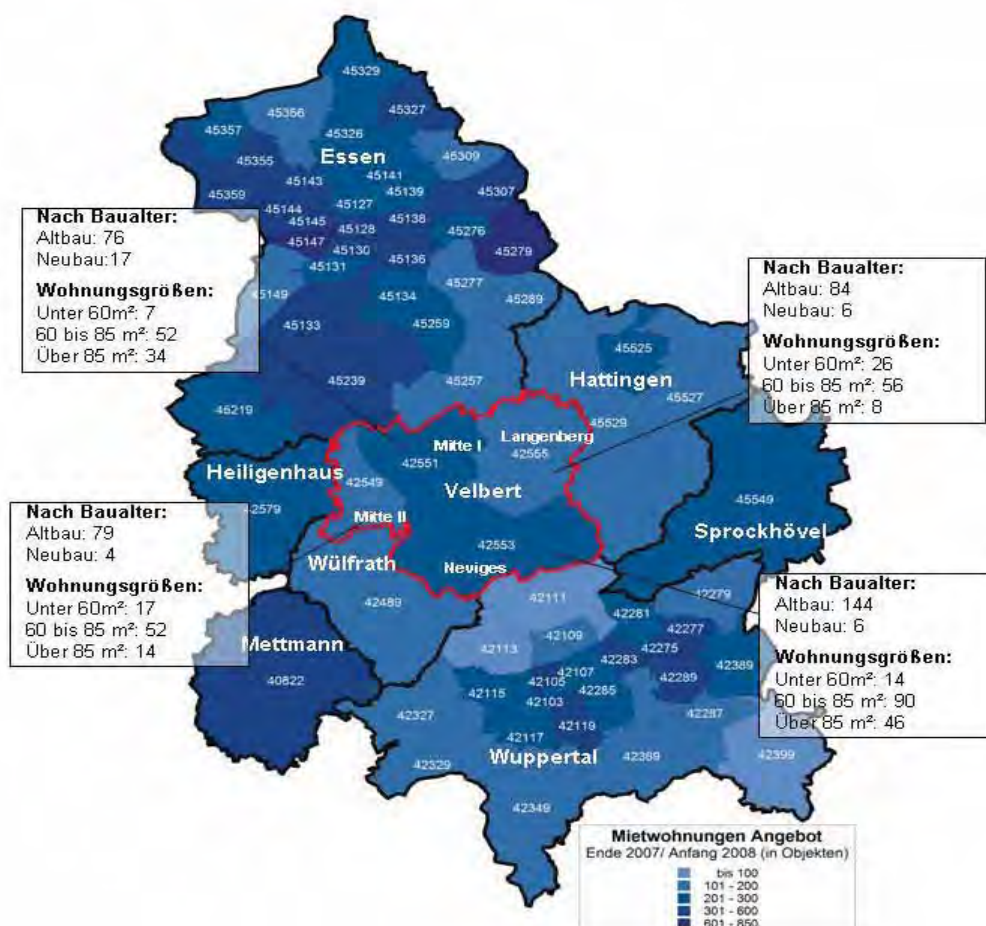
Der Wohnungsbestand ist sowohl für das Stadtbild als auch für das Wohnungsangebot einer Stadt prägend. In Velbert nimmt neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Versorgungsrolle ein. Rund 68 Prozent der 42.241 Wohnungen (Stand 2011) befinden sich im Mehrfamilienhausbestand und werden dort überwiegend vermietet. Wie eingangs erläutert wird auf die Auswertungen der Immobilienpreisdatenbank 2009 zurückgegriffen, einzelne Informationen wurden jedoch aktualisiert. Aktualisiert wurden die Handlungsempfehlungen, die gemeinsam in den Workshops diskutiert worden sind.

5.1. Angebot und Nachfrage auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt

Die folgende Analyse von Angebot und Nachfrage auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt basiert auf der Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank. Nähere Angaben zu der Datengrundlage, der Methodik und der Frage, wie Nachfrage- und Angebotskennziffern generell zu interpretieren sind, finden Sie im Anhang.

In einem ersten Schritt wurden die Daten für das Angebot und die Nachfrage im Mietwohnungssegment auf der Ebene der Postleitzahlgebiete in Velbert und dem regionalen Umfeld ausgewertet.

Abbildung 32: Angebot an Mietwohnungen in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Das Angebot an Mietwohnungen im Einzugsbereich von Velbert konzentriert sich hauptsächlich auf das Essener Stadtgebiet, auf die Stadt Mettmann und auf ausgewählte Innenstadtbezirke Wuppertals.

In Velbert wurden im betrachteten Zeitraum in Mitte I und Neviges die meisten Mietwohnungen angeboten. Gegenüber den Nachbarstädten Wülfrath und Hattingen weist Velbert hohe Angebotsintensitäten im Mietwohnungsmarkt auf.

Abbildung 33: Nachfrage nach Mietwohnungen in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen (gemessen an den Hits pro Wohnung und Monat) konzentriert sich auf die hochwertigen Wohnlagen im Essener Süden und Südwesten. Demgegenüber stellt sich in Essen die Nachfrage in den Stadtteilen Kray, Fresenbruch, Katernberg, Karnap und Bergeborbeck weniger intensiv dar.

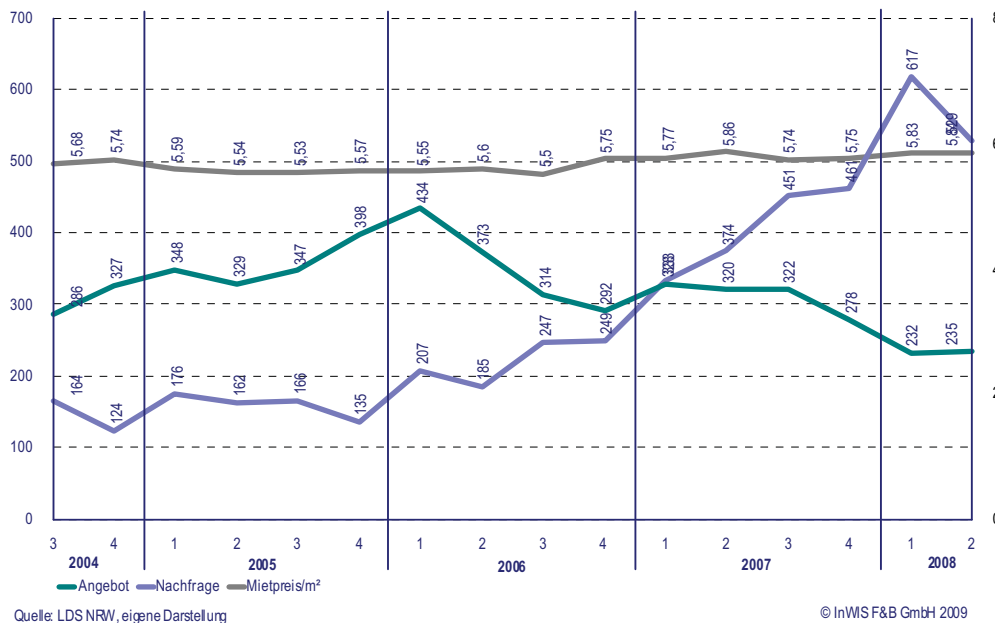
Innerhalb des Velberter Stadtgebietes sind in 2007 und 2008 im Postleitzahlbezirk Neviges die niedrigsten Nachfragekennziffern für Mietwohnungen zu messen. Im Unterschied dazu weist der PLZ-Bezirk Velbert Mitte II eine hohe Nachfrage auf, die mit den Nachfragewerten im benachbarten Hattingen, Sprockhövel und Mettmann korrespondiert.

In Wuppertal zieht sich ein Band mit durchschnittlicher Nachfrage von Norden nach Süden; der Osten und der Westen sind weniger nachgefragt.

Differenziert man die Nachfragekennziffern in Velbert nach Wohnungsgrößen, so zeigt sich fast flächendeckend, dass größere Wohnungen ab 85 qm Wohnfläche höhere Nachfragewerte als kleinere Wohnungen aufweisen. Im Hinblick auf das Baualter sind die Nachfragekennziffern indifferent: Mal trifft der Neubau auf eine höhere Nachfrage als der Altbau, mal verhält es sich umgekehrt. Zu berücksichtigen sind die sehr geringen Fallzahlen im Neubauangebot, sodass über die Auswertung des ImmobilienScout24 keine zuverlässigen

sigen Aussagen über die generelle Attraktivität des Neubauangebotes bei Mietwohnungen getroffen werden können.

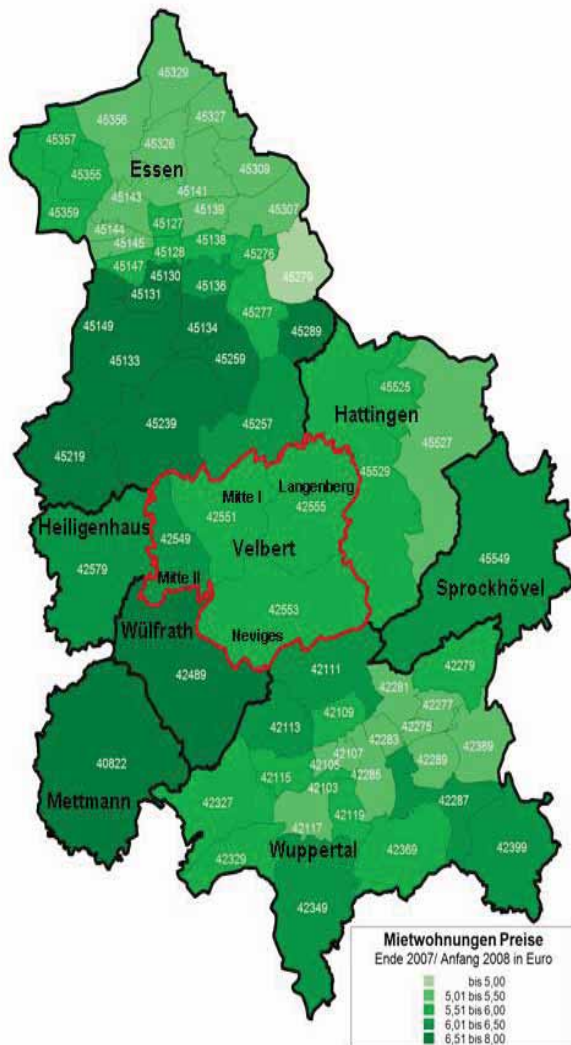
Abbildung 34: Mietpreis-/Angebots- und Nachfrageentwicklung in Velbert nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

In der Zeitreihenbetrachtung zeigt sich, dass seit 2007 und sich fortsetzend in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2008 weniger Mietobjekte in Velbert angeboten werden. Die meisten Objekte wurden Anfang 2006 angeboten, seitdem ist ein moderater Rückgang zu verzeichnen, der auch das Ausgangsniveau von 2004 leicht unterschreitet.

Die Mietwohnungsnachfrage ist hingegen deutlich gewachsen (+ 365 Hits/Wohnung/Monat). Das Maximum wurde Anfang 2008 erreicht (617 Hits/Wohnung). Auch für das zweite Halbjahr 2008 mag angesichts der eingetretenen Weltwirtschaftskrise gelten, was bereits im zweiten Quartal 2008 eintrat: ein spürbares Absinken der Nachfrage. Der Mietpreis pro qm Wohnfläche (Achtung: es handelt sich um einen Angebotspreis für Neu- und Altbauobjekte in Form der Nettokaltmiete) ist über den betrachteten Zeitraum hinweg recht konstant geblieben. Im dritten Quartal 2006 erreichte er mit 5,50 EUR/qm WFL einen Minimumwert, Anfang 2008 lag er mit 5,84 EUR/qm WFL knapp unter dem Maximalwert des Vorjahres.

Abbildung 35: Mietpreisniveau pro qm Wohnfläche in Velbert und Umgebung nach ImmobilienScout24


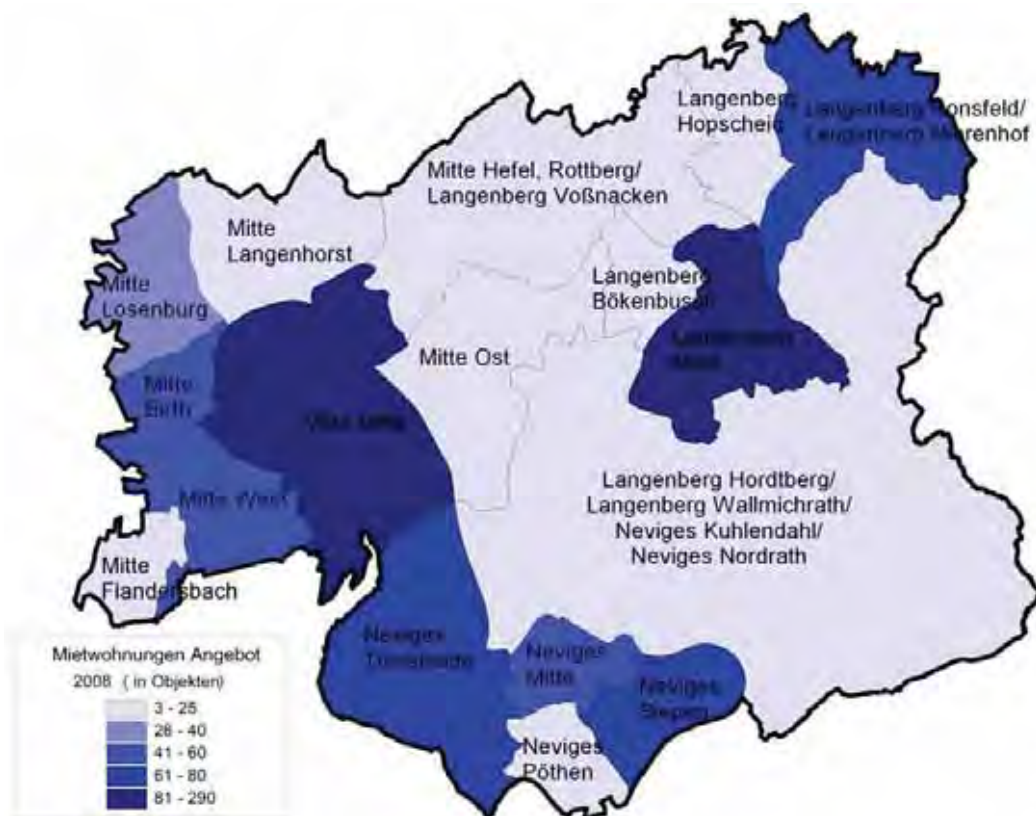
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Die vorstehende Karte zeigt, dass Velbert im regionalen Umfeld ein größtenteils durchschnittlich einzustufendes Mietpreisniveau mit Angebotsmieten von 5,51 bis 6,00 EUR/qm WFL aufweist. Die Stadt bietet damit einen günstigen Mietwohnungsmarkt für Wohnungssuchende in der betrachteten Region. Innerhalb des Stadtgebietes ist das Preisniveau in Mitte II vergleichsweise höher als in den übrigen Velberter Postleitzahlbezirken.

In einem zweiten Schritt wurden die Daten für das Angebot und die Nachfrage im Mietwohnungssegment auf der Ebene unterschiedlicher Wohnquartiere in Velbert ausgewertet.

Die ausgewerteten Mietwohnungsangebote bilden schätzungsweise 30% aller im ersten Quartal 2008 in Velbert auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen ab, weisen damit eine durchschnittliche Marktabdeckung auf und liefern damit erste Informationen über Nachfrage und Angebot auf dem Velberter Mietwohnungsmarkt.

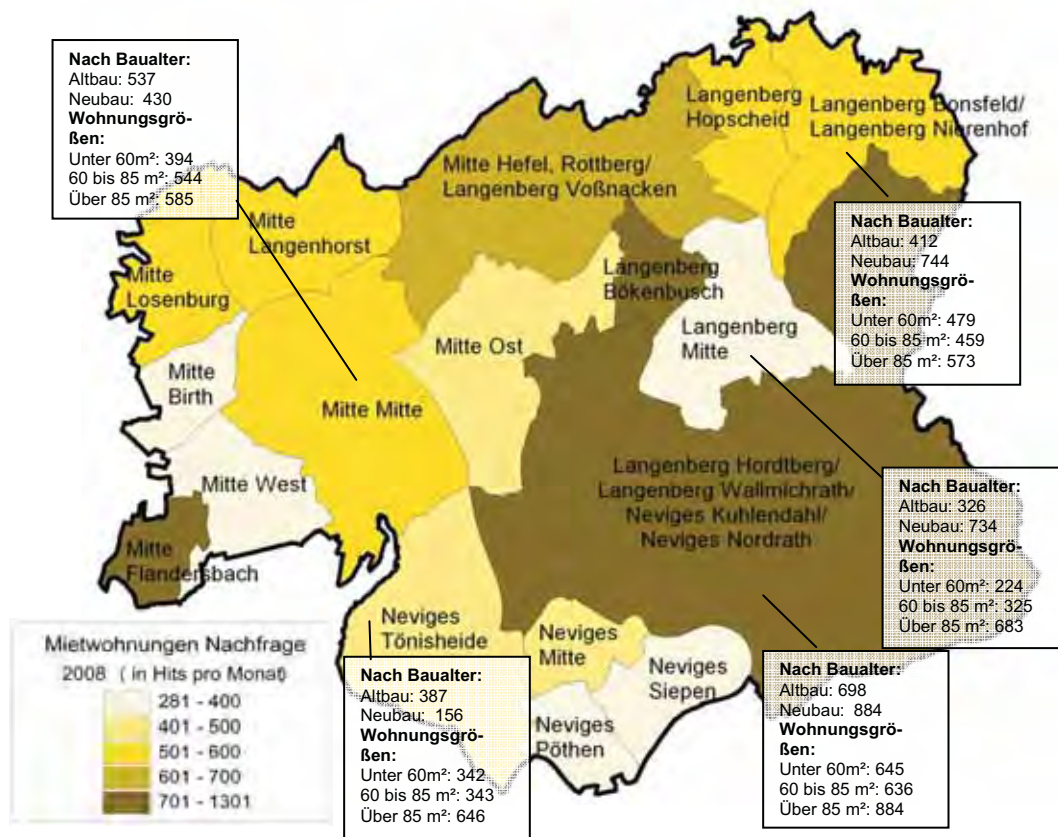
Abbildung 36: Angebot an Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Die räumlich unterschiedliche Angebotsintensität am Mietwohnungsmarkt hängt unmittelbar mit dem Umfang des vorhandenen Wohnungsbestandes zusammen. Die höchste Angebotsintensität mit bis zu 290 angebotenen Wohnungen weisen die Stadtquartiere Mitte Mitte und Langenberg Mitte auf; des Weiteren finden sich auch vergleichsweise häufiger in Langenberg Bonsfeld/Nierenhof, in Birth, Losenburg und Mitte West Mietwohnungsangebote. Ein noch nennenswertes Angebot besteht auch in Tönisheide, Neviges Mitte und Siepen. In den ländlich strukturierten Stadtquartieren ist mit unter 25 Wohnungen pro Quartier die niedrigste Angebotsintensität zu finden.

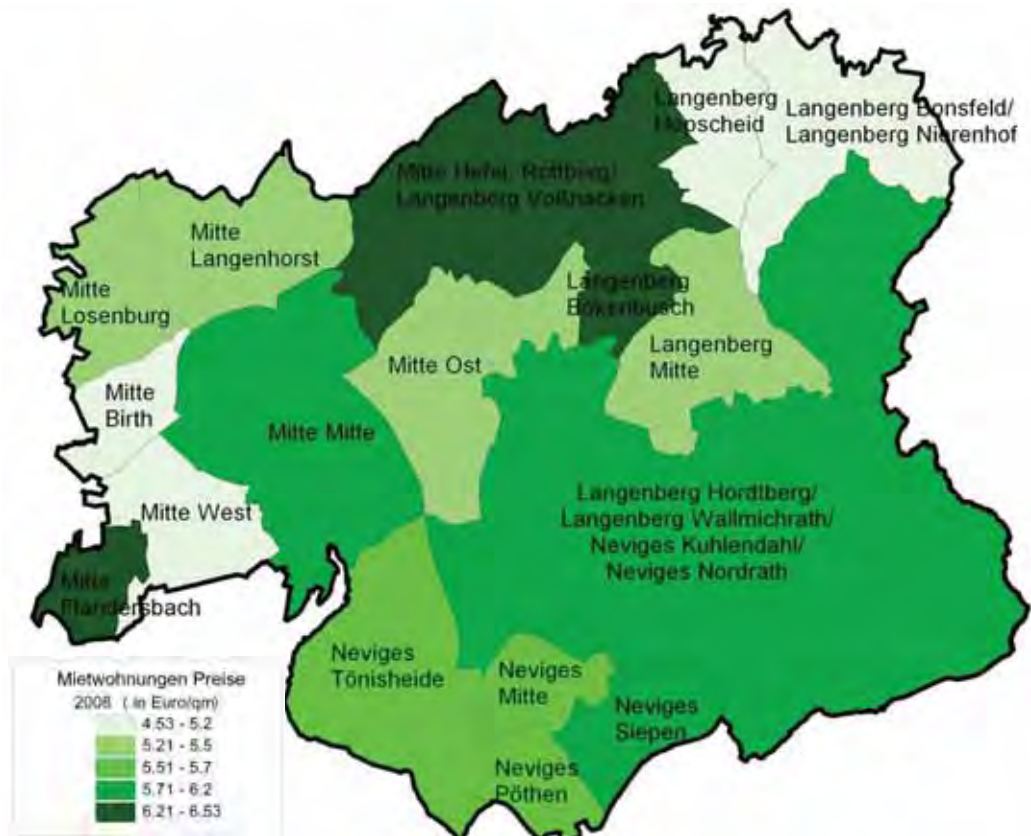
Abbildung 37: Nachfrage nach Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Dem Angebot an Mietwohnungen steht eine Nachfrage gegenüber, die für das gesamte Stadtgebiet als vergleichsweise stabil und solide bezeichnet werden kann. Der Velberter Wohnungsmarkt ist damit für Wohnungssuchende, wie auch für Anbieter, als zufriedenstellend zu bewerten. Die höchste Wohnungsnachfrage ist in den ländlich strukturierten Stadtquartieren Velberts vorhanden, ein Ergebnis, das im engen Zusammenhang mit dem dortigen geringen Mietwohnungsangebot zu sehen ist. Würde sich dort ein größeres Angebot entwickeln, würden aller Voraussicht nach auch die Nachfragewerte zurückgehen. Die schwächste Wohnungsnachfrage wird mit 281 Hits pro Wohnung und Monat im Quartier Birth gemessen.

Abbildung 38: Mietpreise bei Mietwohnungen in Velbert nach ImmobilienScout24



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Innerhalb des Stadtgebietes differieren die durchschnittlichen Angebotsmietpreise mit einem Preisunterschied von rund 2,- EUR/qm Wohnfläche. Die niedrigste Angebotsmiete wurde mit durchschnittlich 4,53 EUR/qm WFL in Birth ermittelt, die höchste Miete mit durchschnittlich 6,53 EUR/qm WFL in Flandersbach. Der Preisunterschied spiegelt damit auch Unterschiede in den Wohnlagequalitäten wieder. Die Mietpreisdifferenzierung im Velberter Stadtgebiet spiegelt die vielen Lageunterschiede jedoch (noch) nicht eindeutig wieder: Weitere Faktoren wie die Ausstattungsqualität und das Baualter der angebotenen Wohnungen, aber auch Ausreißer aufgrund einer kleinräumig noch zu kleinen Datenbasis spielen eine Rolle.

Die Zeitungsanalyse der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Velbert aus dem Jahr 2004 nennt eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 5,85 EUR/qm WFL (Median). Die Analyse aus dem Jahr 2009 zeigt davon kaum abweichende Ergebnisse mit 5,83 EUR/qm in Velbert-Mitte, 5,84 EUR/qm in Velbert-Neviges und 5,51 EUR/qm in Velbert-Langenberg.

5.2. Erneuerungsbedarfe

Die Marktlage am Mietwohnungsmarkt in Velbert wird lt. örtlicher Experteneinschätzungen im Wohnungsmarktbarometer 2010 der Wohnungsmarktbeobachtung Velbert je nach Preissegment unterschiedlich bewertet:

- Im oberen Preissegment (ab 6,50 EUR/qm WFL) wird sie entspannt bis ausgewogen bewertet. Unterschiedliche Erfahrungen mit der Vermietbarkeit z.B. von Modernisierungs- und Neubauprojekten fließen hierbei ein. Die Nachfrage ist sehr qualitätssensibel, bereits kleine Nachteile in der Ausstattungs- oder Lagequalität können sich ungünstig auf die Vermietungssituation auswirken.
- Das mittlere Preissegment (zwischen 5,30 bis 6,50 EUR/qm WFL) wird relativ einheitlich als ausgewogen bis entspannt bewertet.
- Das untere Preissegment bis ca. 5,30 EUR/qm WFL sowie das öffentlich geförderte Segment weisen in Richtung Anspannung. Vor dem Hintergrund des deutlich abgenommenen und weiterhin abnehmenden öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes und einer anhaltenden Anzahl wohnungssuchender Haushalte kann diese Bewertung nachvollzogen werden.

Darüber hinaus bestehen lt. Experteneinschätzungen bei folgenden Wohnungsangeboten vermehrt Vermietungsschwierigkeiten:

- Zweiraumwohnungen mit rd. 65 qm mit Qualitätsdefiziten, z.B. auch in Hochhäusern gelegen; diese Wohnungsgröße wird am Velberter Mietwohnungsmarkt – auch im unteren Preissegment – sehr häufig angeboten, sodass sich Defizite in der Wohnqualität vermietungshemmend auswirken.
- Wohnungen mit hohen Nebenkosten bzw. hohen energetischen Erneuerungsbedarfen (Fassade, Heizung etc.).
- Wohnungen mit veralteten Wohnungszuschnitten, z.B. kleinen Küchen und Bädern, selbst bei modernisierten Wohnungen.
- Wohnungen, die aufgrund des Mietpreises pro qm WFL auf einkommensschwache Haushalte ausgerichtet sind, jedoch hinsichtlich der Wohnungsgrößen (z.B. 2 Zimmer, 75 qm WFL) nicht mehr innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen.
- Wohnungen ohne einen Freisitz.
- Die Wohnform Hochhaus/Großwohnsiedlung wirkt darüber hinaus ebenfalls als Qualitätsnachteil.

Keine Vermietungsprobleme werden bei modernisierten Wohnungen gemeldet, die in mittleren bis guten Lagen gelegen sind. Zentrumsnahe Wohnlagen sind ebenfalls begehrt und können gut vermietet werden.

Der Wohnungsleerstand im Bestand institutioneller Anbieter wird von den Velberter Wohnungsunternehmen mit unter 2,0 % angegeben. Er liegt innerhalb der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen in NRW, die in der GdW RW-Jahresstatistik für 2012 mit 1,9% beziffert wird (Leerstandsquote aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten. Die Leerstandsquote gesamt liegt bei 3,8 %). Aber diese Tatsache darf nicht über folgende Effekte hinwegtäuschen:

- Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnstandards haben mittel- bis langfristig keine Zukunftsperspektiven am Wohnungsmarkt.
- Derzeitige Leerstände konzentrieren sich auf bestimmte Standorte, erzeugen dort aber negative externe Effekte – auf das Image, auf Vermarktungschancen, auf Segregationstendenzen – im näheren Umfeld.
- Private Einzelvermieter sind im Vermietungsgeschäft i.d.R. weitaus weniger professionell, sodass sich dort – erfahrungsgemäß und nach Augenschein - höhere Leerstandsdaten wieder finden.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Velbert weist mittels Stromzählermethode daher für den Gesamtbestand an Wohnungen eine Leerstandsquote in Höhe von 7,48 % (2008: 6,4%) aus. Dies schließt einen Leerstand ab der 1. Woche ein, also auch die sogenannte Mobilitätsreserve, d. h. den für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes notwendigen kurzfristigen Leerstand. Er wurde vom InWIS mit rund 1% beziffert, sodass der strukturelle Leerstand in Velbert mit 6,4% angesetzt werden kann, ein Wert, der auch der InWIS-Wohnungsbedarfsprognose zugrunde liegt. Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass Leerstandskonzentrationen an Standorten mit Imageproblemen oder Lärmbelastung sowie im Bestand mit Modernisierungsbedarf bestehen.

Selbst untere Einkommensgruppen haben also entsprechende Auswahlmöglichkeiten am Velberter Wohnungsmarkt und suchen Wohnkomfort. Vermieter sind daher gefordert, laufend zu modernisieren, um die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zu sichern. Tun sie es nicht, wird ein Modernisierungstau zum Leerstandsrisiko, das dann zum Leerstand führt, wenn der Altmietler die Wohnung aufgibt.

Aus diesem Grund wird nach Angaben der institutionellen Anbieter in durchschnittlichen bis guten Wohnlagen nach Beendigung eines langjährigen Mietverhältnisses häufig eine Modernisierung durchgeführt. Je nach Strategie und Finanzkraft des Unternehmens werden die Wohnungsmodernisierungen zusätzlich mit einer Veränderung ungünstiger Wohnungszuschnitte verknüpft oder im Nachgang einer Modernisierung der Gebäudehülle/Gemeinschaftsflächen (Fassade, Balkon, Eingangsbereich, Treppenhaus) durchgeführt.

Diese Modernisierungsprozesse vollziehen sich weder flächendeckend noch schnell, sondern punktuell und langfristig. Die Mieterhöhungen auf 6,- bis 7,50 EUR/qm WFL, die mit den Modernisierungen einhergehen, führen daher auch nicht zu einer Verknappung im Angebot preisgünstiger Wohnungen in Velbert.

Energetische bzw. Energie einsparende Maßnahmen sind in den Mittelpunkt der Modernisierungsaktivitäten der institutionellen Anbieter gerückt, da sie Markt- bzw. Vermietungsvorteile durch geringere Nebenkosten oder aber Mieterhöhungsspielräume schaffen.

Die genannten Erneuerungsaktivitäten dürfen nicht darüber hinweg täuschen, dass hier nur ein Ausschnitt aus dem Mietwohnungsmarkt betrachtet wird. Denn die Bestände der institutionellen Anbieter nehmen mit rd. 7.200 WE nur einen Anteil von 25% des gesamten Mietwohnungsbestandes in Velbert ein, das Gros des Mietwohnungsbestandes liegt in den Händen der weniger professionell agierenden Kleineigentümer und kleineren Firmen.

Expertenaussagen und eigene Begehungen weisen nach wie vor auf spürbare Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand hin. Sie betreffen zwei verschiedene Baualtersklassen:

1) Die Nachkriegsbestände der 50er und 60er Jahre. Die Modernisierungsbedarfe umfassen in der Regel:

- Den Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnungen, der vor allem dann veraltet ist, wenn die Wohnungen noch von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden,
- Den Anbau von Freisitzen,
- Die Wärmeisolierung der Gebäude,
- Die zum Teil sehr kleinen Wohnungsgrößen von unter 40 m², die die Zielgruppeneignung sehr stark auf einkommensschwache kleine Haushalte einschränken (rd. 5% aller Mietwohnungsangebote in 2008 in Velbert bezogen sich lt. ImmobilienScout24 auf Wohnungen unter 40 qm WFL),
- Die Beheizung der Wohnungen mit Heizungsanlagen, die nicht den energiesparenden neueren Normen entsprechen,
- Das äußere Erscheinungsbild der Häuser, z.B. die Hauseingangssituationen (Haustüren, Briefkastenanlage, Vordächer).

2) Vereinzelt weisen manche mehrgeschossige Wohngebäude der 1970er Jahre deutliche Modernisierungsdefizite auf. Die Defizite beziehen sich auf:

- Die energetischen Handlungsbedarfe (Fassade, Fenster, Heizungsanlage u.ä.),
- Die Erneuerung der Hausflure, Aufzüge und Eingangsbereiche,
- Die Fassadengestaltung,
- Fehlende Barrierefreiheit und Nutzbarkeit von Nebenflächen (Kellerräume, Gemeinschaftsräume),
- Die Umsetzung eines Sicherheitskonzeptes im Wohnhaus.

Vorhandene Erneuerungsaktivitäten sind daher dringend fortzusetzen und – angesichts der bestehenden Modernisierungsbedarfe – zu beschleunigen. Dies betrifft auch den Abbau der energetischen Handlungsbe-

darfe; allein „Am Kostenberg“ werden die energetischen Bedarfe seitens der Wohnungswirtschaft auf einen Umfang von rd. 240 WE geschätzt.

Angesichts des bestehenden Wohnungsüberhangs in Velbert, der sich den Vorausberechnungen des InWIS zufolge auch bis zum Jahr 2025 nicht gänzlich abbauen wird, sind die seitens der institutionellen Wohnungswirtschaft benannten Denk- und Handlungsansätze für einen Wohnungsrückbau zu begrüßen.

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde ein Ersatzbedarf in Höhe von 0,3% bis 0,6% pro Jahr des vorhandenen Wohnungsbestandes als realistisch angesehen. Das bedeutet eine Reduzierung des Altbaubestandes durch Abriss oder Wohnungszusammenlegung in Höhe von jährlich 150 bis 200 Wohneinheiten.

Die Neubautätigkeit in Velbert ist im Städtevergleich als gering zu betrachten, das gilt auch für den Mietwohnungsbereich. Neubau ist aber für die kontinuierliche Erneuerung des Bestandes zwingend notwendig, da er moderne Ausstattungsqualitäten (z.B. durch Barrierefreiheit, Niedrigenergiestandard, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Architekturformen, Baumaterialien) schaffen und Haushalte mit mittlerem und hohem Einkommen halten kann. Der Wohnungsneubau sollte sich wie auch die Jahre zuvor auf diese Bevölkerungsgruppen ausrichten. Im besonderen Fokus sollten folgende Zielgruppen stehen, die auch einen nennenswerten Teil der Nachfrage am Mietwohnungsmarkt stellen: junge Familien, Paare mittleren Alters und ältere Menschen. Bei einkommensstarken Paaren mittleren Alters hat die Wanderungsmotivbefragung eine Abwanderungsneigung identifiziert, die sich u.a. in einem zu wenig attraktiven Mietwohnungsangebot in Velbert für diese Zielgruppe gründet.

Für ältere Menschen ab 75 Jahren ist eine barrierearme oder -freie Wohnung für eine möglichst lange eigenständige Lebensführung wichtig. Expertenmeinungen zufolge sind den Umbaumöglichkeiten im Bestand, zumindest in Hinsicht auf Barrierefreiheit, Grenzen gesetzt, da viele Wohngebäude mit Hochparterre gebaut worden sind; daher ist hier der Wohnungsneubau von großer Bedeutung.

5.2.1 Handlungsempfehlungen

Aus den Analysen von Angebot und Nachfrage des ImmobilienScout24 sowie den Erfahrungen örtlicher Makler, Finanzierungsinstitute und Wohnungsunternehmen, u.a. auf dem Workshop „Innovatives Bauen und Wohnen in Velbert“ 2012 lassen sich sowohl für die Bestandsentwicklung als auch den Neubau im freifinanzierten Mietwohnungssegment folgende Handlungsempfehlungen ableiten.

Wohnungsneubau

Angesichts der Wohnungsüberhänge am Mietwohnungsmarkt ist ein Neubau von zunächst 15 freifinanzierten Wohnungen pro Jahr auf knapp 10 Wohnungen ab 2020 bei gleichzeitiger Steigerung der Modernisierungsaktivitäten im Bestand zu empfehlen. Nur auf diesem Wege können besondere Ausstattungsqualitäten geschaffen werden, die am Markt gefragt sind.

In die Investorenpflege und -beratung ist einzubinden, dass die Hauptzielgruppen im Neubau junge Familien, Paare mittleren Alters und ältere Haushalte sind. Im Hinblick auf diese Zielgruppen sind folgende besondere Schwerpunkte im Neubau zu setzen:

- Für Senioren kommen altengerechte Wohnungen mit oder ohne Serviceangebote in unterschiedlichen Wohnungsgrößen infrage.
- Für mittlere bis höhere Einkommensgruppen ist im Neubau eine Konzentration auf große Wohnungen ab ca. 75 qm bis in Einzelfällen auch über 100 qm Wohnfläche anzuraten, da für sie ein gesteigertes Interesse festzustellen ist. Der Umfang der Nachfrage ist eher schmal bemessen. Werden exklusive Ausstattungsqualitäten und vglw. hohe Mietpreise im Neubau (ab 7,50 EUR/qm) angestrebt, sind auch sehr gute Standortqualitäten erforderlich – etwa durch eine herausragende landschaftliche Lage mit durchaus urbanen Infrastrukturen, oder aber eine ruhige, durchgrünte und sehr zentrale Wohnlage. Insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu Düsseldorf und dem begonnenen Ausbau der A 44, kommt diesem Segment in Velbert mittelfristig eine Bedeutung zu. Ziel sollte es sein, auch ein attraktives hochwertiges Wohnungsangebot bereitzuhalten, um einkommensstärkere Haushalte in der Stadt zu halten bzw. für die Stadt zu gewinnen.
- Für junge Familien ist der Neubau von Mieteigenheimen anzuraten, der im nächsten Kapitel vertieft wird.

Ausbau im Bestand

Das Angebot an großen Mietwohnungen ab 75 qm Wohnfläche ist nicht nur durch Neubau, sondern vorzugsweise durch Ausbau im Bestand zu vergrößern. Hierfür eignet sich besonders der Dachgeschossausbau mit reizvollem Ausblick auf die Velberter Siedlungs- und Grünbereiche, der durch Einbau von Loggien oder im Penthousestil einen besonderen Reiz gewinnt (Vorsicht: ab der 3. Etage wird i.d.R. ein Personenaufzug erwartet).

Als Standorte für qualitativ hochwertigen Wohnungsneubau oder -ausbau kommen besonders Flandersbach, Langenberg Mitte, Pöthen, Langenhorst in Betracht, da sie über herausragende Wohnstandortqualitäten verfügen und zugleich auch hohe Nachfragekennwerte bei großen Wohnungen und Neubauwohnungen zeigen.

Erneuerung des Wohnungsbestandes

Angesichts der quantitativen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der erheblichen Modernisierungsbedarfe ist der Erneuerung und Modernisierung des Bestandes eine hohe Priorität im Rahmen der künftigen Wohnungspolitik, aber auch der Stadtentwicklung beizumessen. Denn von nicht mehr nachfragegerechten und zunehmend leer stehenden Wohnungen gehen Gefahren für die soziale Stabilität in diesen Quartieren aus.

Die Wohnungsmodernisierung erfordert bei einem soliden, aber nicht generell starken Markt für die Eigentümer in Velbert wirtschaftliche Anstrengungen. Sie sind im besonderen Maße beim Zugang zu öffentlichen Mitteln der Modernisierungsförderung zu unterstützen. Ein guter Ansatz ist hier das kommunale Angebot des „Förderberaters“, das noch weiter ausgebaut werden sollte. Insbesondere für stadtbildprägende Gebäude sollten (auch finanzielle) Anreize für Eigentümer geschaffen werden, um beispielsweise Fassaden zu erhalten (u.a. Fassadenprogramm Stadtumbau West). Neben den professionellen Bestandshaltern sind auch die privaten Einzeleigentümer eine sehr wichtige Akteursgruppe am Wohnungsmarkt. Sie sind in besonderem Maße zu informieren, zu sensibilisieren, zu aktivieren und ggf. auch zu beraten. Eine Vernetzung mit der NRW Initiative IdEE-Innovationen EinzelEigentümer wird durch das MBWSV NRW empfohlen.

Gute Marktoraussetzungen für Aufwertungen im Bestand bestehen in Velbert Mitte, ein Stadtteil mit einem großen Angebot an Mietwohnungen und solider Nachfrage. Hier ist es besonders lohnenswert, private Investitionen in den Bestand anzuregen, gleichzeitig aber auch Schwachstellen im öffentlichen Raum zu beseitigen, um Lagequalitäten zu verbessern.

Insbesondere in der Velberter Innenstadt befinden sich einige attraktive Wohnungsbestände (den Baustil betreffend, z.B. Gründerzeit) mit oft gut erhaltener Bausubstanz. Diese Bestände bergen ein hohes Nachfragepotenzial, werden aber am Markt noch nicht ausreichend wahrgenommen. Für die Zukunft sollte es daher

Ziel sein, diese Bestände z.B. durch eine gezielte Werbung stärker in den Fokus der Nachfrager zu rücken. Positiv anzumerken ist, dass bei einem Großteil bereits sanierter Gebäude die ursprüngliche Gestaltung der Fassaden beibehalten wurde. Die Erhaltung des Baustils wirkt sich positiv auf die Attraktivität des Quartiers aus, daher sollte auch zukünftig auf die Erhaltung dieser historischen Bausubstanz geachtet werden.

Insgesamt ist auf eine gesunde Mischung aus Neubau und Bestandssanierung zu achten, z.B. können bestehende Gebäude durch innovativen Neubau ergänzt werden, um so attraktive Ensembles zu bilden. Aber auch kleine Maßnahme, wie z.B. ein Fassadenanstrich können die Stadtteilqualitäten steigern und erfordern zudem nur ein geringinvestives finanzielles Volumen.

Von den Marktexperten wird zunehmend ein Bedarf im Segment „Junges Wohnen“ wahrgenommen, der vermutlich auch in Verbindung mit dem Hochschulstandort Heiligenhaus/Velbert besteht. Um nachfragegerechte Wohnungsangebote zu schaffen, wird es in einem ersten Schritt darum gehen, die Zielgruppe genauer zu analysieren, um zu definieren, welche Wohnwünsche betreffend der Wohnungsstruktur, der Ausstattung aber auch betreffend der Lage bestehen. Dieser Bedarf wird sich vor allem im Bestand in zentralen Lagen darstellen. Insgesamt trägt diese Situation dazu bei, dass es zunehmend Bedarfe für kleine bezahlbare Wohnungen gibt.

Durch Mieterfluktuation und zunehmende Marktentspannung wird das Leerstandsrisiko in Velbert und - ohne Gegensteuerung - auch die Leerstandsraten weiter steigen. Ein wichtiges Instrument der Gegensteuerung stellt der Stadtumbau dar. Der notwendige Umbau muss jeweils vor dem Hintergrund der konkreten Stärken und Schwächen der Bestände und der Stadtteile, in denen sie liegen, erfolgen. Die institutionellen Wohnungsanbieter haben die Notwendigkeit des Stadtumbaus längst erkannt und entsprechende Planungen entworfen. Insbesondere altersgerechte und energetische Maßnahmen stehen hier im Fokus (vgl. Ausführungen und konkrete Projekte zum altersgerechten Wohnen in Kapitel sieben). Auch die Stadt Velbert sieht entsprechende Handlungsbedarfe. Es ist an der Stadt und den betroffenen Unternehmen, aber auch an der Politik, einen derartigen Prozess in den von Strukturveränderungen betroffenen Stadtteilen fortzusetzen. Eine detaillierte Analyse weiterer einzelner Standorte soll und kann an dieser Stelle nicht geleistet werden, da dies eine detaillierte Auswertung einzelner Wirtschaftseinheiten voraussetzt.

Der Wohnungsrückbau

Der Rückbau an Wohnungen ist – wenn er wirtschaftlich sinnvoll erscheint und städtebauliche Qualitäten bzw. innerstädtische Neubaupotenziale für nachgefragte neue Nutzungen schaffen kann - seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern. Wünschenswert ist ein Rückbau, der die Marge von 150 bis 200 Wohneinheiten pro Jahr erreicht und durchaus auch übersteigt. Um die Anstrengungen, die damit verbunden sind, zu reduzieren, ist seitens der Kommunalverwaltung und -politik der Zugang zu öffentlichen Fördermitteln der Städtebauförderung und entsprechendem Baurecht zu erleichtern.

Mit dem Rückbau sind qualitative Ziele zu verbinden, damit er in der Bürgerschaft als positive Strategie wahrgenommen wird. Es eignen sich drei Zielsetzungen, die vorteilhaft miteinander verbunden werden können bzw. sollten:

- Die Marktberreinigung.
- Die Schaffung städtebaulicher Qualitäten, indem z.B. statt der Wohnbebauung ein Stadtteilpark entsteht.
- Die Nutzung der Flächen für den Neubau von ergänzenden Wohnangeboten, die es bisher am Markt nicht in hinreichendem Umfang gibt.

Zu bedenken ist bei jedem Rückbau: Ein Abriss von maroden Wohnungen und gleichzeitiger Neubau von Wohngebäuden können der Quartiersentwicklung einen neuen Schub geben!

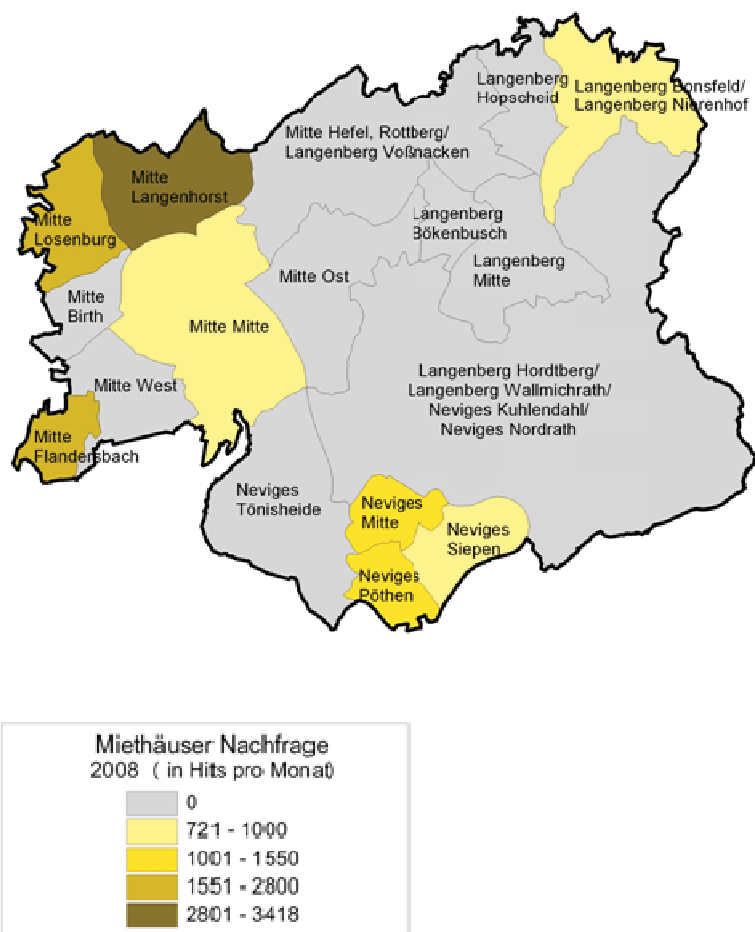
Das Wohnungsangebot betreffend befinden sich die Wohnungsmarktakeure in Velbert bereits auf einem richtigen Weg – es werden zielgruppengerechte Angebote geschaffen. Die Außenwahrnehmung Velberts als

Wohnstandort ist jedoch noch verbesserungswürdig. Für die Zukunft wird es daher von großer Bedeutung sein, gemeinsam das Image der Stadt zu stärken und potenzielle Nachfrager auf diesem Weg anzusprechen. Die durch die Stadt initiierten Maßnahmen wie die Plattform Wohnen in Velbert sind hier der richtige Weg.

5.3. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mieteigenheime

Vor allem die Auswertung der Immoscout24-Datenbank, aber auch ein Teil der befragten Marktexperten wies darauf hin, dass im Bereich der Mieteigenheime Angebotsengpässe in Velbert bestehen. Mit zumeist 1.000 bis 3.400 Hits pro Monat in Langenhorst ist die Nachfrage als exorbitant hoch zu bezeichnen. Seit 2009 ist die Nachfrage weiterhin gestiegen, wie die Marktexperten im Workshop 2012 konstatieren.

Abbildung 39: Nachfrage nach Mieteinfamilienhäusern, differenziert nach Wohnplätzen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Nachgefragt werden diese Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragergruppen:

- Die größte Gruppe dürften Familien mit mehreren Kindern darstellen, die am Markt kein ausreichendes Angebot an großen Wohnungen finden, kein Wohneigentum erwerben wollen oder können, und daher auch Mieteigenheime suchen. Die Gruppe selbst ist heterogen: Es handelt sich vor allem um Haushalte mit einem Berufstätigen, ohne Migrationshintergrund, mit zwei und mehr Kindern, die eine Wohnung mit 4 bis 5 Zimmern suchen. Sie suchen ein kleineres Mieteigenheim,

Die in 2008 in Velbert angebotenen Mieteigenheime verfügen in der Regel über 90 bis 140 m² Wohnfläche und etwas über 200 qm Grundfläche. Der angebotene Mietpreis liegt bei durchschnittlich rund 7,50 EUR Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche und Monat.

5.3.1 Handlungsempfehlungen

Für den Markt der Mieteigenheime können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Für Familien mit Kindern, die als einkommensschwach oder als Schwellenhaushalte bezeichnet werden können, ist für die kommenden Jahre ein Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen, vorzugsweise in der Bauform von Reiheneigenheimen, in einem Umfang von zunächst rd. 15 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Dabei ist die Soziale Wohnraumförderung sowohl im 1. als auch im 2. Förderweg zu nutzen. Sinkt das Interesse an dieser Wohnform, ist ein Neubau auf geringerem Niveau anzuraten. Vorteilhafte Wohnlagen für diese Mieteigenheime sind neue Baugebiete in eher unterdurchschnittlichen, aber nicht stigmatisierten Wohnquartieren, aber auch durch Rückbau frei gewordene Flächen sowie Baulückenreserven in infrastrukturell gut ausgestatteten Quartieren.
- Für einkommensstarke Zweipersonenhaushalte oder junge Familien ist ein kleines Angebot an Mieteinfamilienhäusern bereitzustellen. Aktuell bzw. für die kommenden Jahre ist anzuraten, das Angebotsdefizit durch den Neubau von durchschnittlich dimensionierten Eigenheimen (100 bis 130 m² Wohnfläche) mit geringen Grundstücksgrößen (250 bis 350 m² Grundstücksfläche) in einer Größenordnung von schätzungsweise rund 6 Eigenheimen pro Jahr in guten bis sehr guten Wohnlagen abzubauen.
- Für ältere Haushalte 55+ sind vor allem barrierearme oder barrierefreie Mieteigenheime in guten Wohnlagen mit guter Infrastruktur zu schaffen. Hierzu zählen Mikrostandortlagen in Velbert Mitte und Neviges Mitte, der gesamte Bereich von Langenberg Mitte, sowie die infrastrukturell gut besetzten Nebenzentren von z.B. Langenhorst, Tönisheide und Pöthen. Auch ist zu prüfen, ob durch Nachverdichtung von gewachsenen Siedlungen ein Neubau möglich wäre. Anzuraten ist, pro Jahr rund 6 barrierearme Mieteigenheime zu schaffen. Genauere Angaben zur Dimensionierung und Ausstattung dieser Mieteigenheime befinden sich im Kapitel „Handlungsfeld Wohnen im Alter“.

6. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

Der sozial gebundene Wohnungsbestand wird als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleiben. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Für sie ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, die Sozialhilfe und die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unterhalb der Armutrisikogrenze befindet⁶. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende.

Für Velbert wird in den kommenden Abschnitten aufgezeigt, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand für bestimmte Haushaltstypen ein hinreichendes Wohnungsangebot fehlt und ein zielgruppenspezifisches, hohes Bedarfsniveau vorhanden ist.

Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Velbert

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

Tabelle 9: Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte in Velbert (Jährliche Neuanmeldungen)

Jahr	Insgesamt	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
2007	709	672	37
2008	619	583	36
2009	603	542	61
2010	244	238	6
2011	221	176	12

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2007-2010, Stadt Velbert 2011

Die Methodik zur Erhebung der Wohnungssuchenden wurde im Jahr 2007 vollständig umgestellt, sodass keine Vergleichbarkeit zu den Vorjahren gegeben ist. Während vor 2007 diejenigen Haushalte ermittelt wurden, denen keine Wohnung vermittelt werden konnte, handelt es sich seit 2007 um die Wohnungssuchenden, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Bei Erteilung eines Wohnberechtigungsschein werden die betreffenden Haushalte als Neuanmeldung vermerkt. Aufgrund der unterschiedlichen Erfas-

⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

sungsmethodik wurde nur der Zeitraum 2007 bis 2011 betrachtet. Demnach ist eine starke Abnahme der wohnungssuchenden Haushalte (jährliche Neuanmeldungen) zu verzeichnen. Aus diesen Daten lässt sich außerdem ableiten, dass ca. 70 % der Vermietungen (Stand 2009) von Wohnungsunternehmen erfolgten, was die Bedeutung der Wohnungsunternehmen für dieses Segment erkennen lässt.

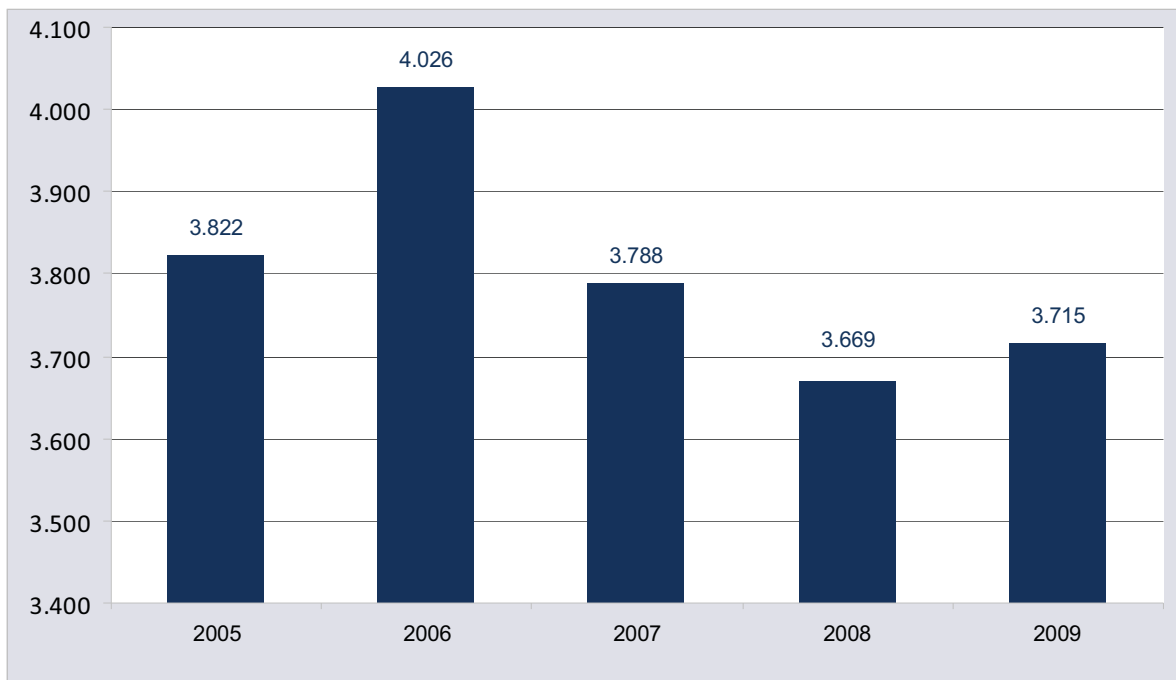
Die nähere Betrachtung der jährlichen Neuanmeldungen zeigt, dass sich die Struktur der wohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren verändert. Fast zwei Drittel der Haushalte bzw. Neuanmeldungen bestehen aus ein oder zwei Personen (Stadt Velbert, 2009). Bei einem Großteil davon handelt es sich um ältere Haushalte. Dieser Anteil (jährliche Neuanmeldung) ist seit 2007 stark angestiegen und macht mittlerweile fast 60 Prozent aus. Die Bedeutung preisgünstigen altersgerechten Wohnraums gewinnt daher immer mehr an Bedeutung.

Tabelle 10: Wohnungssuchende ältere Haushalte (jährliche Neuanmeldung)

Jahr	Wohnungssuchende ältere Haushalte	Anteil an wohnungssuchenden 1- und 2 Personen Haushalten
2007	35	32,7
2008	63	17,1
2009	70	47,0
2010	65	40,0
2011	79	57,7

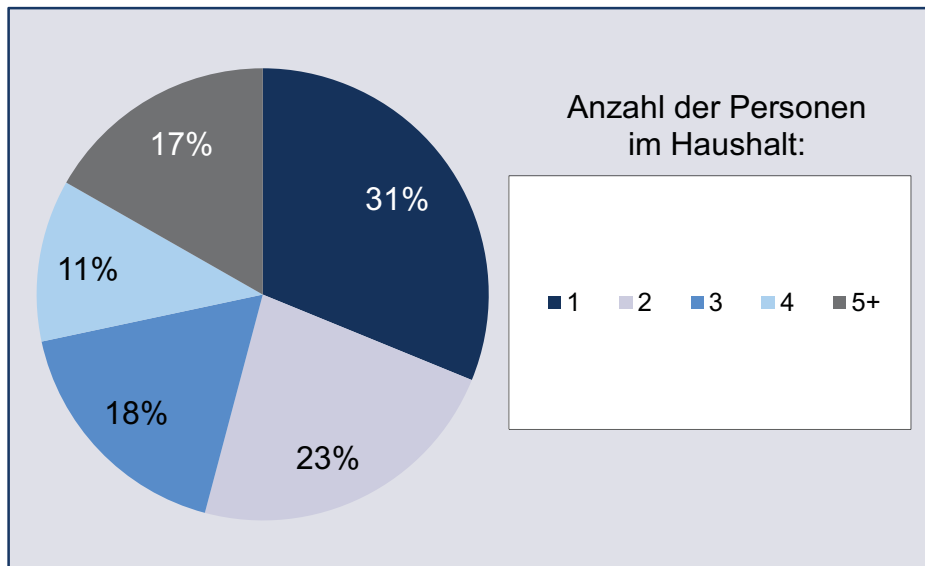
Quelle: Stadt Velbert 2007 bis 2011

Ein weiterer relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften. Bedarfsgemeinschaften sind Alleinlebende oder Mehrpersonenhaushalte. Sie sind laut § 7 Absatz 3 SGB II Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II. Insgesamt gab es Ende des Jahres 2009 in Velbert 3.715 Bedarfsgemeinschaften. Die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II hat im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2009 relativ konstant. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung in Velbert ein Teil der Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtskreis des SGB II heraus "gealtert" ist und daher diese Leistungen nicht mehr in Anspruch nimmt. Es ist aber davon auszugehen, dass der Großteil dieser Haushalte nun im Rahmen des SGB XII Grundsicherung im Alter erhält und damit weiterhin auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. Dieser Anteil ist den dargestellten SGB II somit noch zuzurechnen.

Abbildung 41: Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGBII im Jahresdurchschnitt


Quelle: Stadt Velbert, Wohnungsmarktbericht 2010

Unterteilt nach Haushaltsgröße zeigt sich, dass die größten Gruppen der Bedarfsgemeinschaften die 1- und 2-Personen-Haushalte sind und sich damit die Wohnungsnachfrage auf kleinere Wohnungen in den angemessenen Größenklassen bis ca. 60 m² konzentriert. Aber auch der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen ist mit 28 % hoch, sodass dieser Bedarf gedeckt werden muss. Hier sind fast ausschließlich Familien betroffen.

Abbildung 42: Bedarfsgemeinschaften gemäß Hartz IV nach Anzahl der Personen im Haushalt 2011


Quelle: Jobcenter

Im Ergebnis lässt sich für Velbert feststellen, dass die absolute Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nicht so hoch ist, wie in den Kommunen in NRW, die große Probleme aufweisen. Dennoch besteht hier die Notwendigkeit der Versorgung v.a. in qualitativer Hinsicht. Die dargestellten Indikatoren haben im Zeitverlauf bis

zum Jahr 2010 bzw. 2011 gezeigt, dass der Umfang einkommensschwacher Haushalte mit Nachfrage eher rückläufig ist und sich insgesamt der Bedarf in der sozialen Wohnraumversorgung vermindert hat.

Dennoch wird die folgende Gegenüberstellung von Bedarfsniveaus und Angebot an preisgünstigen Wohnungen aufzeigen, dass Velbert bei der Versorgung bestimmter einkommensschwacher Zielgruppen mit adäquatem Wohnraum ein hohes Bedarfsniveau aufweist.

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

In der Stadt Velbert gab es im Jahr 2011 insgesamt 4.302 Sozialwohnungen, welche sich in selbst genutztes Wohneigentum (507 WE) und in Sozialmietwohnungen (3.795 WE) unterteilen lassen. Gemessen an den stadtweit 43.298 Wohnungen entspricht dies etwa 10 Prozent des gesamten Bestandes. Im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Anteil von etwa 7,6 Prozent kann diese Quote als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Der Vergleich mit weiteren nordrhein-westfälischen Städten zeigt, dass Velbert damit die Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden widerspiegelt: In 53 Prozent der Städte beträgt der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 5 bis 10 Prozent⁷. Zu den Sozialwohnungen zählen sowohl die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen als auch solche, die zwar nicht öffentlich gefördert sind, aber sozialen Bindungen unterliegen. Um Familien den Bau oder Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, wurde im Jahr 2006 in Velbert ein kommunales Förderprogramm beschlossen, welches ein zinsloses Darlehen bietet und damit insbesondere Schwellenhaushalten den Zugang erleichtern soll. Die wenigsten Förderanträge (zehn Prozent) entfielen auf die Unterstützung eines Neubauvorhabens, was auf ein fehlendes Angebot an Neubaumaßnahmen oder auf eine fehlende Preisdifferenz im Vergleich von Neubaumarkt und Gebrauchtwohnungsmarkt schließen lässt.

Insgesamt ist der geförderte Wohnungsbestand jedoch rückläufig, wie in gesamt Nordrhein-Westfalen. In den letzten Jahren hat sich der Bestand um ca. 45 Prozent auf 3.795 (2011) öffentlich geförderte Mietwohneinheiten verringert. Und auch zukünftig wird der Bestand weiter abnehmen.

Abbildung 43: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

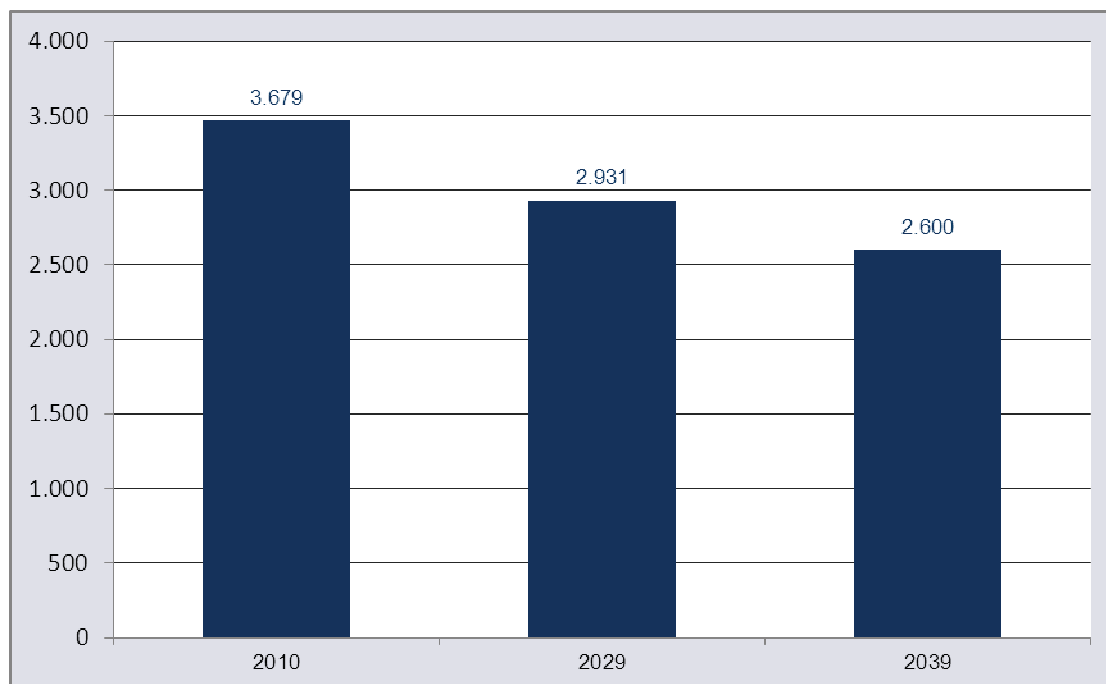


Quelle: NRW.BANK 2012

⁷ Eigene Auswertung auf Grundlage einer Datei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA).

Bis 2039 wird sich der Bestand an Sozialmietwohnungen – verglichen mit dem Ausgangswert 2010 – um 29,3 % reduzieren. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass zu Beginn des Jahres 2039 1.079 Wohneinheiten mit Belegungsbindung weniger vorhanden sein werden als noch im Jahr 2010.

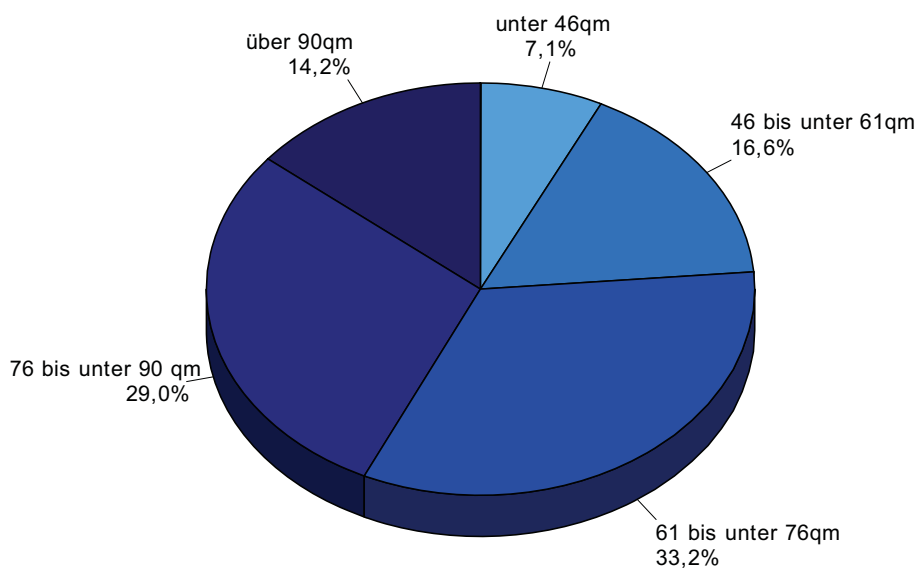
Abbildung 44: Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands in Velbert im Zeitraum 2010 bis 2039



Quelle: NRW.BANK 2012

Vor dem Hintergrund, dass der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand jedoch bereits deutlich abgenommen hat und auch weiterhin abnehmen wird, bezeichnen die Experten im Wohnungsmarktbericht 2010 das untere und das preisgebundene Segment als angespannt. Auch wenn der Umfang neu geförderter Wohnungen in Velbert in den vergangenen zehn Jahren bei durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr lag und so die Bindungsverluste ab dem Jahr 2012 nahezu kompensiert werden können, besteht dennoch erheblicher Bedarf in speziellen Segmenten und Qualitäten.

Um das bestehende Bedarfsniveau im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu konkretisieren, ist in einem weiteren Arbeitsschritt die Verteilung der Wohnungsgrößenklassen zu bewerten.

Abbildung 45: Sozialmietwohnungsbestand nach Größenklassen zum 01.01.2008

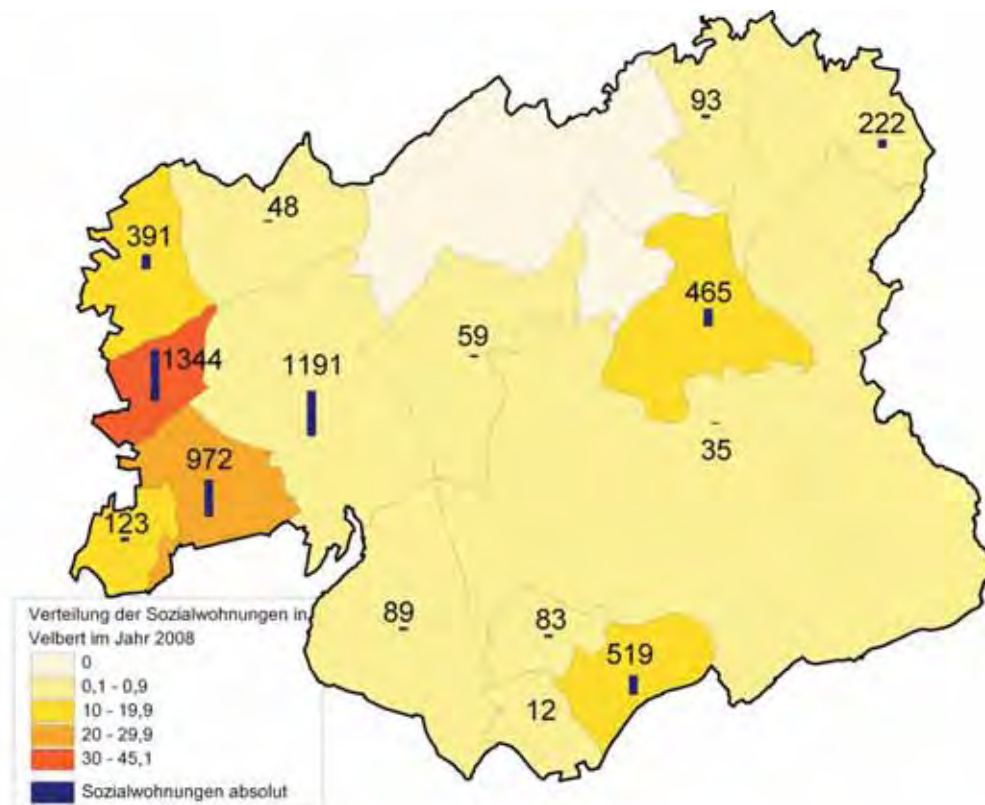
Quelle: Stadt Velbert, eigene Darstellung

Derzeit (Stand 2008/2009) sind schwerpunktmäßig Sozialmietwohnungen mittlerer Größe vorhanden, über 60 % der Wohnungen sind zwischen 61 und 90 m² groß und somit für Haushalte mit drei bzw. vier Personen geeignet sind. Kleinere Wohnungen mit einer Flächengröße bis 61 m², die auf zwei Personen ausgelegt sind sowie große Wohnungen mit mehr als 90 m² machen rund 30 % des Wohnungsbestandes aus. Auffallend ist, dass es mit ca. sieben Prozent vergleichsweise wenige Sozialwohnungen gibt, die kleiner als 46 m² und dadurch für einkommensschwache Singlehaushalte geeignet sind.

Bis zum Jahr 2019 verschiebt sich die Verteilung der Wohnungsgrößenklassen in geringem Maße. Der Anteil der Wohnungen mit 61 bis 76 m² wird sich bis 2019 um acht Prozent auf ein knappes Viertel verringern. Der Anteil der Wohnungen mit weniger als 46 m² bleibt bis 2019 zwar konstant, absolut sinkt die Zahl der verfügbaren Wohnungen dieser Größenklasse jedoch um 136 Wohnungen. Aktuell gibt es ca. 415 Wohneinheiten Altenwohnungen, welche für Personen ab 60 Jahren geplant wurden aber meist nicht mehr den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit entsprechen. In 2012 werden ca. 39 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Aber auch wenn die Schwerpunkte des Neubaus auf altersgerechte Wohnungen gelegt und somit verstärkt auch kleinere Wohneinheiten gebaut werden, ist der Bedarf noch spürbar vorhanden.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Sozialwohnungsbestandes auf die Wohnplätze Velberts zeigen sich deutliche Ungleichheiten. In den folgenden Ausführungen wird auf die Ergebnisse der Analyse des Wohnungsmarktberichts 2009 zurückgegriffen.

Abbildung 46: Verteilung des Sozialmietwohnungsbestandes zum 01.01.2008



Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

Die Differenzierung nach Wohnplätzen zeigt, dass sich die Sozialwohnungsbestände in erster Linie auf den Stadtteil Mitte und damit die westlichen Bereiche Velberts konzentrieren. Die größten Bestände sind in Birth, Mitte und Mitte West vorhanden: Zusammengenommen machen diese 62 % des gesamten Sozialwohnungsbestands aus. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in den Wohnplätzen finden sich die höchsten Sozialwohnungsanteile ebenfalls in Birth und Mitte West; sie machen dort rund 45 bzw. 22 % des Gesamtwohnungsbestandes aus. Der Großteil der Wohnplätze weist jedoch lediglich einen Anteil an Sozialwohnungen von bis zu zehn Prozent am Wohnungsbestand auf. Die Wohnplätze Hefel/Rottberg sowie Voßnacken und Bökenbusch verfügen als einzige Gebiete nicht über Sozialwohnungsbestände.

Bis zum Jahr 2019 wird sich die Struktur jedoch stark ändern: In den Wohnplätzen Birth und Mitte West werden im Jahr 2019 über 50 % bzw. sogar knapp 80 % weniger Sozialwohnungen existieren als 2008. Hier sind bereits in 2009 zahlreiche Sozialwohnungen aus der Sozialbindung entfallen.

Der Wohnplatz Mitte verliert im gleichen Zeitraum hingegen kaum Wohneinheiten mit Belegungsbindung. Generell weisen im Jahr 2019 nur noch drei Wohnplätze Sozialwohnungsbestände auf, die gemessen am gesamten Wohnungsbestand einen Anteil von über zehn Prozent erzielen.

Versorgungschancen am frei finanzierten Markt

Die Versorgungschancen am frei finanzierten Markt werden durch die Auswertung von Wohnungsannoncen der Velberter Tageszeitungen, die die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadtverwaltung Velbert durchführt (Stand 2009), bewertet. Gemessen an der Mietobergrenze von 5,40 EUR/m² Wohnfläche für SGB II- und XII-Empfänger und im Vergleich mit anderen Regionen in NRW kann festgestellt werden, dass der Anteil angemessener Wohnungen recht hoch ist. Er sinkt allerdings mit steigender Haushaltsgröße.

Zudem werden die meisten Sozialwohnungen auch nach dem Bindungsauslauf mittel- bis langfristig im unteren Preissegment zur Verfügung stehen und für SGB-II-Empfänger zugänglich sein:

- Aufgrund von Standortdefiziten wie z. B. in Birth,
- aufgrund von Qualitätsdefiziten durch Modernisierungstau und energetische Mängel,
- weil das Investitions- bzw. Kreditvolumen für die große Menge der aktuell ausgelaufenen Sozialbindungen viel zu hoch ist, als dass es realistischerweise von den betreffenden Eigentümern aufgebracht werden kann.
- weil auch nach Auslaufen der Bindungen Einflussmöglichkeiten auf den Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH (WoBau) bestehen und sich dieser durch ein geringes durchschnittliches Mietniveau auszeichnet.
- Mit dem Wegfall der Mietpries- und Belegungsbindungen werden sich die Mieten wegen der gesetzlichen Beschränkungen zunächst nur moderat erhöhen und die Marktexperten weisen darauf hin, dass generell nur ein geringer Handlungsspielraum in der Erhöhung gegeben ist, sodass keine großen Steigerungen zu erwarten sind.

Allerdings besteht mittel- bis langfristig die Gefahr, dass eine steigende so genannte 2. Miete, insbesondere durch sich erhöhende Energiekosten, die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt.

Zudem sind Ungleichgewichte innerhalb des Marktes in folgenden Bereichen zu erkennen:

- Ein noch zu geringes Angebot für Familien mit mehreren Kindern, darunter auch berufstätige Familien ohne Migrationshintergrund,
- fehlende Barrierefreiheit oder Barrierearmut.

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die in 2008 entstandene Wirtschaftskrise hat nicht zu einer Erhöhung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der Stadt Velbert geführt. Befürchtete, drastische Auswirkungen auf die Wohnkaufkraft haben sich somit nicht eingestellt. Dennoch besteht in Teilen des preiswerten Wohnungsangebots eine Knappheit.

Der nennenswerte Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in der Stadt Velbert garantiert nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte gleichermaßen Versorgungschancen: Insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte, aber auch größere Familien werden immer wieder auf Versorgungsengpässe treffen. Die Versorgungsengpässe für Singlehaushalte werden sich tendenziell erhöhen, zumal aufgrund des demografischen Wandels die kleinen Haushalte noch weiter zunehmen werden.

Gleichzeitig sind von den künftigen Bindungsverlusten insbesondere die kleinen Single-Wohnungen und Wohnungen mit drei Zimmern betroffen, sodass aus heutiger Sicht davon auszugehen ist, dass sich der bestehende Versorgungsengpass bei den einkommensschwachen Singles noch erhöhen wird. Aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Entwicklung in der Altersvorsorge wird voraussichtlich ein zusätzlicher Engpass bei den Wohnungen für Ein- und Zweipersonen-Haushalten entstehen.

Auch wenn im Sozialen Wohnungsteilmarkt der Stadt kein allgemeiner Versorgungsengpass besteht, so ist in den Angebotssegmenten für einkommensschwache Familien und für Singles ein hohes Bedarfsniveau zu konstatieren.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und der Gefahr zu hoher Unterkunftskosten durch steigende Energiekosten ist zu empfehlen, im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen im Bestand Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen sowie energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung zu unterstützen. Insbesondere der energetischen Erneuerung wird - spätestens bei weiter steigenden Energiepreisen - künftig erhebliche Bedeutung zukommen. Eine solche Erneuerung ist jedoch nur in den seltensten Fällen kostendeckend für den Eigentümer. Daher ist an dieser Stelle die Anregung, die energetische Erneuerung gezielt zu fördern und diese Förderung als Beitrag zur CO₂-Minderung bzw. als Klimaschutz in Velbert zu verstehen, indem ein sogenannter Klimabonus eingeführt wird. Das Prinzip des Klimabonus ist einfach. Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines fest gelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und XII-Empfängern von der Stadt bzw. dem JobCenter getra-

gen wird, um einen gewissen Betrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält er einen Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, sodass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Der maximale Energieverbrauch wird durch einen Energieausweis nachgewiesen. Die Stadt Bielefeld hat als eine der ersten bundesdeutschen Städte einen solchen Klimabonus eingeführt. Folgende Tabelle verdeutlicht die dortigen Unterschiede zwischen der Netto-Kaltmiete im Rahmen der Kosten der Unterkunft bei entsprechenden Energieverbräuchen. Eine ergänzende Maßnahme stellt die Ausweisung eines qualifizierten Mietspiegels dar, der diese Elemente mit berücksichtigt.

Abbildung 47: Klimabonus der Stadt Bielefeld

Klimabonus bei KdU Grenzwerten für Hartz IV-Haushalte			
Klimabonus	Nettokaltmiete	max. Energieverbrauch	
		inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
pro m ²	pro m ²		
-	4,64 €	-	-
0,35 €	4,99 €	175 kWh/m ² a	160 kWh/m ² a
0,50 €	5,14 €	125 kWh/m ² a	110 kWh/m ² a
0,65 €	5,29 €	75 kWh/m ² a	60 kWh/m ² a

Die Unterschreitung der Grenzwerte ist durch einen Energieausweis nachzuweisen.

Stadt Bielefeld, Bauamt

Quelle: http://www.kommen.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Vortrag_Birgit_Reher.pdf

Auch künftig ist bei der Zahl der genehmigten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau mit Niveauschwankungen zu rechnen. Vor dem Hintergrund des Leerstands sollte sich der geförderte Wohnungsbau ausschließlich auf die qualitative Nachfrage wie z. B. barrierefreier Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderungen aber auch auf Wohnungen für große Familien konzentrieren. Im Neubau ist auf eine stadträumliche Verteilung der geförderten Gebäude zu achten. Empfehlenswert ist ein gezielter, qualitätsvoller Neubau von rund 20 bis 25 Wohnungen pro Jahr, der als nachfragegerecht erachtet werden kann. Insbesondere sollte versucht werden, hierfür Investoren für innovative und nachgefragte Produkte zu gewinnen, die zur positiven Imagebildung im Quartier beitragen.

Dies betrifft zum einen den Neubau von öffentlich geförderten Miet-Reihenhäusern für Familien mit Kindern, mit zwei bis drei Kinderzimmern auf 100 bis 120 m² Wohnfläche, in einem Umfang von rd. 10 bis 15 Wohnungen pro Jahr.

Zum anderen sind Wohnungen mit Schwerpunkt Singlehaushalte, vornehmlich für Nachfrager im mittleren Alter und Senioren, nachgefragt. Sie sollten ausschließlich in infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen auch außerhalb von Velbert Mitte in einem Umfang von ca. 8 bis 12 Wohnungen pro Jahr errichtet werden.

Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit fragwürdiger Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen ist der Rückbau als guter Weg zur Marktberreinigung und als Potenzial für die Quartiersneugestaltung zu betrachten, vorausgesetzt, es kann adäquater Ersatzwohnraum angeboten werden.

7. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Das Thema altersgerechtes Wohnen ist für Velbert seit mehreren Jahren von großer Relevanz und wird in mehreren Bereichen bearbeitet. Doch auch wenn viele Anstrengungen in den letzten Jahren unternommen worden sind, zeigt sich, dass dies nicht ausreichend ist, um den Bedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu decken.

Ausgangslage

Der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung wird sich aufgrund des demographischen Wandels zukünftig weiter erhöhen. Ende 2010 gehörten in Velbert 19.182 Personen zu der Gruppe der Senioren und Seniorinnen, die das 65igste Lebensjahr erreicht oder überschritten hatten. Ihre Anzahl wird bis zum Jahr 2025 um mehr als 864 Personen zunehmen und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf insgesamt 26 Prozent ansteigen. Innerhalb dieser Altersgruppe zeigen sich deutliche Unterschiede: Während die Zahl der Senioren im Alter von 65 bis 74 Jahren nahezu stagniert bzw. nur leicht zunimmt (+132 Personen), nimmt die Zahl der Menschen ab 75 Jahren umso stärker zu (+732 Personen).

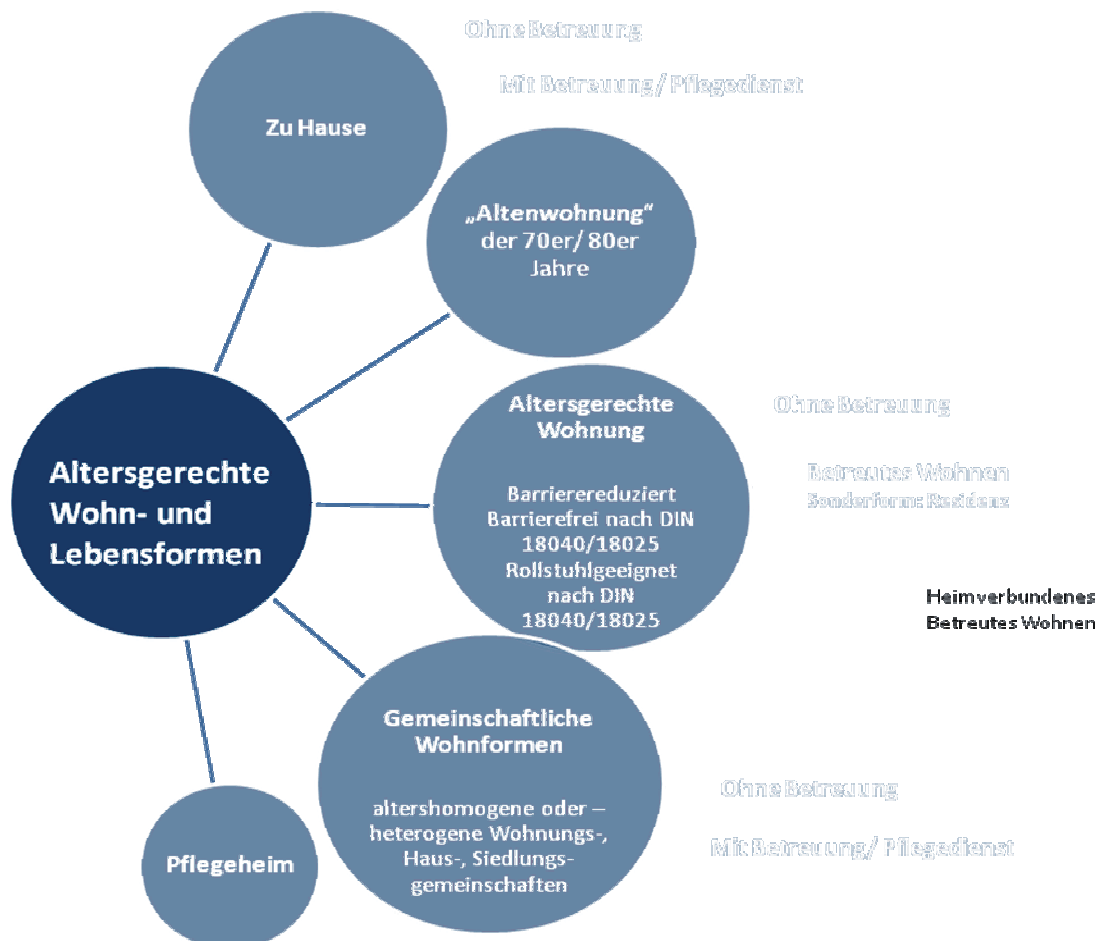
Tabelle 11: Verteilung Einwohner über 65 Jahre in Wohnplätzen in Velbert

Wohnplätze	Einwohner über 65 J.	Anteil an Gesamtbevölk.
Birth	1.323	22%
Losenburg	601	13%
Flandersbach	294	16%
Langenhorst	511	24%
Velbert Mitte	5.519	22%
Mitte Ost	433	22%
Mitte West	2.066	25%
Neviges Mitte	964	24%
Neviges Pöthen	348	19%
Neviges Siepen	1.181	19%
Neviges Tönisheide	1.050	18%
Hefel, Rottberg, Langenberg, Voßnacken	81	21%
Langenberg Mitte	1.690	21%
Bökenbusch	118	24%
Bonsfeld, Nierenhof	900	16%
Hopscheid	325	18%
Hordtberg, Wallmichrath, Kuhlendahl, Nordrath	429	21%
Stadtdurchschnitt	17.833	21%
Infrastrukturelle Ausstattung		
	stark überdurchschnittlich	
	überdurchschnittlich	
	durchschnittlich	
	unterdurchschnittlich	
	stark unterdurchschnittlich	

Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnung

Aber nicht nur die quantitative Dimension führt zu neuen Bedarfslagen. Ebenso relevant ist die Veränderung von Lebensformen und eine Ausdifferenzierung von Lebensstilgruppen innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren. Dies spiegelt sich auch in einem Wandel der Wohnsituation wider. Die Wohnwünsche und Bedarfe differenzieren sich immer mehr aus. Gefragt werden unterschiedliche Wohnformen, Wohnungstypen und Ausstattungsvarianten sowie technische Features. Daher ist es erforderlich, dass neben Altbewährtem auch neue Nischen mit unterschiedlichsten Konzepten weiterentwickelt und in ihrer Verbreitung vorangetrieben werden. Aber auch räumlich stellt sich die Situation sehr heterogen dar. Innerhalb einer Kommune gibt es Quartiere, die stärker altern als andere. Die Auswertungen 2008/2009 haben hier auf Wohnplatz-Ebene ein deutliches Ergebnis gezeigt. Quantitativ betrachtet leben die meisten Älteren über 65 Jahre in Velbert, Mitte, Mitte West, Siepen, Tönisheide und Langenberg Mitte. In diesen Quartieren ist eine durchschnittliche bis stark überdurchschnittliche Infrastruktur vorhanden. Die höchsten Anteile an der Gesamtbewohnerschaft sind in den Wohnplätzen Mitte West (25 %), Neviges Mitte (24 %), Bökenbusch (24 %) und Langenhorst (24 %) zu verzeichnen. Insbesondere in Bökenbusch kann sich hier mittelfristig Handlungsbedarf ergeben, dass es sich um ein Quartier mit unterdurchschnittlicher infrastruktureller Ausstattung handelt, das somit einen erschwerten Zugang zu Nahversorgung und medizinischer Versorgung gewährt.

Abbildung 48: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die obenstehende Grafik gibt einen –verallgemeinerten– Überblick. Die klassischen **Alten- und Pflegewohnheime** nehmen hierunter weiterhin eine bedeutende Rolle ein, wobei der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pfl-

geversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen, die Relevanz der Pflegeheime bleibt jedoch bestehen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 70er/80er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem neue altersgerechte Wohnungen, die nach der aktuellen DIN 18040 barrierefrei sind. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Beginenhöfe etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch zu Hause und möchte auch zukünftig zu Hause wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbauebedarf.

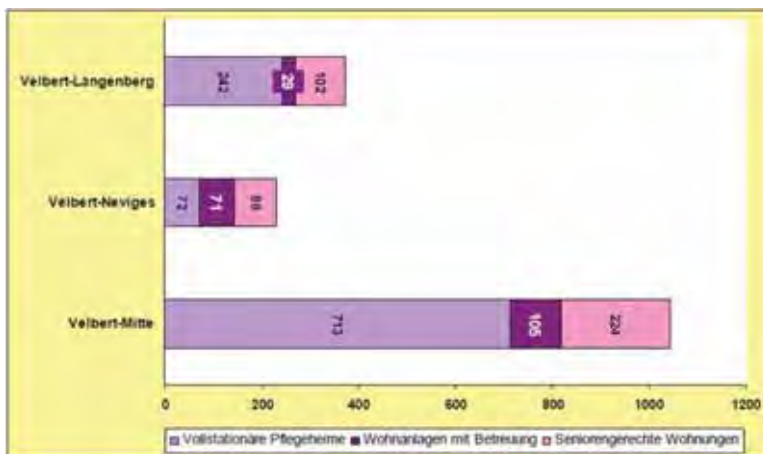
Besonders herauszustellen sind in diesem Zusammenhang die Angebote des **betreuten Wohnens** bzw. des Service Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Angebot des betreuten Wohnens unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen, und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören meist ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betreuenden Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazugebucht" werden

Die Ausdifferenzierung der Angebote macht deutlich, dass die Zielsetzung der Selbständigkeit und die Möglichkeit lange aktiv zu bleiben, bei den Nachfragern relevant sind. Wohnliche Konzepte unterhalb des stationären Angebots werden daher weiter an Bedeutung gewinnen.

7.1. Aktuelle Marktsituation

Nach Expertenaussagen ist die Nachfrage nach **altersgerechten Wohnungen** sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungssegment in Velbert deutlich spürbar. Der Markt ist angespannt, trotz neuer Entwicklungen in den letzten Jahren. Es sind mehrere erfolgreiche Projekte im Neubau altersgerechter Eigentumswohnungen entstanden. Zugleich werden vor allem im Bestand der institutionellen Anbieter altersgerechte Nachrüstungen vorgenommen. Die Versorgungslücke ist jedoch weiterhin nicht vom Markt gedeckt worden. Dies zeigt sich bereits in der aktuellen Marktlage. Es wird davon ausgegangen, dass es in den nächsten Jahren zu einer Verschärfung der Nachfrage kommen wird. Einen genauen Überblick über die Wohnangebote für Senioren einschließlich der Pflegeheime gibt nachfolgende Grafik:

Abbildung 49: Wohnraumangebot für Senioren



Quelle: Stadt Velbert, Wohnungsmarktbericht 2010

Rund acht Prozent aller öffentlich geförderten Wohnungen weist eine Zweckbindung für Senioren auf, jedoch nur 0,2 % bzw. 13 Wohnungen sind behindertengerecht. Zahlen, die die Aussagen der Experten auf dem Workshop „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 ausdrücklich bestätigen. Sie sehen auch in diesem Segment einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Besonders attraktiv und gut nachgefragt sind in Velbert Neubauwohnungen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen wie den Ortszentren. Nachteilig für eine Vermarktung im mittleren oder oberen Preissegment (ab 6,50 EUR/m²) sind Lagemerkmale wie schwierige Topografie, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und keine fußläufig erreichbaren Aufenthalts-/Erholungsflächen (Marktplatz, Grünfläche).

Die Marktexperten verweisen auf aktuelle Projekte und Erfahrungen, die sowohl im Bestand als auch im Neubau die aktuelle Situation genauer beleuchten. Deutlich wird, dass die Akteure in der Regel ihre Maßnahmen umfassend beachten und neben altersgerechten Anpassungen auch energetische Maßnahmen umsetzen. Der Bestandsumbau erfolgt zudem mit Augenmaß, um die bisherige Preisstruktur nicht nachhaltig zu verändern. Abgewogen wird immer auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

7.1.1 Anpassungsmaßnahmen und Bauprojekte

Die Unternehmen in Velbert stehen bereits seit Längerem vor der Herausforderung, in ihren Beständen den älter werdenden Mietern angepassten Wohnraum anzubieten. Dabei haben die einzelnen vor Ort tätigen Unternehmen bereits verschiedene Umbaumaßnahmen erfolgreich durchgeführt und nachfragegerechte Neubauvorhaben in Velbert platziert. Insgesamt bestehen verschiedenen Bestrebungen im Bestand als auch im Neubau, um die aktuelle Marktsituation im Hinblick auf Erfordernisse einer alternden Zielgruppe anzupassen:

Die **Spar- und Bauverein eG** ist beispielsweise am Standort „Am Berg“ in der Jahnstraße und im Papenfeld bereits tätig geworden und konnte durch den Umbau sofort positive Nachfrageeffekte verzeichnen. Die bisherigen Wohnungen haben kaum noch Nachfrage verzeichnet, da sie sehr klein waren und die Gebäudetechnik Modernisierungsbedarf aufgewiesen hat. Aus diesem Grund erfolgte eine Komplettsanierung, die Wohnungszusammenlegungen (aus sechs Wohnungen je 40 qm wurden drei Wohnungen mit je 80 qm) und Modernisierungen am Gebäude umfassten. Daneben hat der Pflegedienst Lange am genannten Standort "Am Berg" 2008 seine neue Geschäftsstelle bezogen. Hierdurch eröffnet sich den Bewohnern des Quartiers ein weiteres Beratungsangebot durch die Mitarbeiter des Pflegedienstes, z.B. Beratung im Hinblick auf allgemeine Wohnbelange, Unterstützungsmöglichkeiten sowie allgemeine Informationen.

Die **Baugenossenschaft Niederberg eG** modernisiert ihren Bestand laufend und berücksichtigt dabei immer auch den Bedarf für den Rückbau von Barrieren. Beispielsweise werden auch die Altenwohnungen aus den 1970er Jahren in Langenberg modernisiert.

Sahle-Wohnen hat im Projekt „Rosenhügel“ in Velbert-Neviges bereits gute Erfahrungen mit dem altersgerechten Wohnen gesammelt. Es handelt sich um ein Bestandsobjekt, das sich entwickelt hat und somit ein „natürliches Mehr-Generationen-Wohnen“ bietet. Das Konzept spricht daher mehrere Zielgruppen in unterschiedlichem Alter und heterogener Herkunft an. Im Angebot sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zwischen 50 bis 100 qm. Die Wohnungen sind gut nachgefragt. Die Nachbarschaft gewinnt vor allem dadurch an Attraktivität, dass sie die Schlüsselgewalt besitzt.

Im Neubausegment plant die **Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH (WOBAU)** gemeinsam mit der ev. Kirche 40-50 Wohneinheiten in der Innenstadt in der Kurze Straße. Angeboten werden soll eine Kombination aus seniorengerechtem Wohnen und „Demenzwohnen“. Im Komponistenviertel gehen in 2012 noch 14 altersgerechte Wohnungen in der Wagnerstraße in den Markt. Am Danziger Platz wurden bereits acht Wohneinheiten für Senioren errichtet, die Ende 2011 bezogen worden sind.

Die **Spar- und Bauverein eG** hat aktuell ihr alternatives Wohnprojekt am Standort Lortzingerstraße realisiert. Es handelt sich um ein Neubauprojekt mit sechs barrierearmen Zweizimmer-Wohnungen im Erdgeschoss (50 qm Wohnfläche mit Terrasse) und sechs Maisonette-Wohnungen mit drei Zimmern (80 qm Wohnfläche) mit energetischen Maßnahmen gekoppelt. Die Beheizung erfolgt mit einer Geothermie-Heizanlage, die zusätzliche Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten vermeidet.

Auch die **Baugenossenschaft Niederberg eG** verfolgt mittelfristig Neubauplanungen für unterschiedliche Zielgruppen, darunter auch Projekte zum altersgerechten Wohnen. Mittelfristig liegen außerdem weitere Planungen der anderen Akteure im Neubau vor, die jedoch noch nicht konkret benannt werden können.

Betreute Wohnprojekte sowie weiterführende Angebote

Als ein besonders nachgefragtes Segment hat sich in der vergangenen Jahren und Jahrzehnten das betreute Wohnen herausgestellt und die Akteure der Stadt Velbert halten verschiedene Angebote aus diesem Segment vor. So existieren, den Angaben der Stadtverwaltung Velbert zufolge, im Stadtgebiet insgesamt 250 Wohnungen des betreuten Wohnens, darunter gut die Hälfte in Velbert Mitte, 35 % in Neviges und nur rund 10 % in Langenberg. Örtliche Expertenaussagen bestätigen die hohe Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment. Dies betrifft in Velbert zum einen das Angebot an mittelgroßen Zweiraumwohnungen bis 65 m² Wohnfläche im preiswerten Segment für ältere Paare oder Singles, bei denen nach Bedarf Wohnserviceangebote durch das DRK zuschaltbar sind. An einem infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnstandort geschaffen, existieren Wartelisten für diese Wohnungen. Das weitere Angebot an betreuten Wohnprojekten sowie weiterführenden Angeboten umfasst verschiedene Projekte mit unterschiedlichen Ansätzen:

Mit Rückgriff auf vorhandene Strukturen im Quartier bietet die **Baugenossenschaft Niederberg eG** ihren Mitgliedern in der Seniorenwohnanlage "In den Birken" seit 2006 barrierefreies Wohnen an. Die Besonderheit ist, dass die Mitglieder in den zwanzig Wohneinheiten keine Betreuungspauschale entrichten müssen, sondern alle Dienstleistungen als Wahlleistungen durch den Kooperationspartner Deutsches Rotes Kreuz

erbracht werden. Der „Wohnservice 65 plus“ wurde gemeinsam von der Genossenschaft mit dem DRK entwickelt. Das Projekt an der Heidestraße zeichnet sich durch eine integrierte Lage aus. Fußläufig sind unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Dienstleister erreichbar. Gut nachgefragt werden die unterschiedlichen Wohnangebote vom Einzimmer-Appartement (42 qm) über die Zweizimmer-Wohnung mit 65 qm bis zur Dreizimmer-Wohnung mit 87 qm. Die Wohnungen sind rollstuhlgeeignet gebaut. Die Verbindung in das Quartier ist durch das auswärtige Angebot des DRK in ihrer Sozialstation gegeben. Auf Wunsch der Mitglieder wurde kein eigener Gemeinschaftsraum gebaut, sondern das Angebot im Quartier in der Sozialstation sowie durch die zwei Seniorentreffs genutzt. Das Angebot gehört zu den Best-Practice-Beispielen betreuter Wohnprojekte in Nordrhein-Westfalen, die im Zusammenhang mit einer Studie des Kuratoriums Qualitätssiegel betreutes Wohnen NRW und des Vereins Wohnen in Genossenschaften mit Förderung des MGEPA NRW evaluiert wurden.

Abbildung 50: Seniorenwohnanlage In den Birken, der Baugenossenschaft Niederberg eG



Quelle: Baugenossenschaft Niederberg eG 2012

Die **Spar- und Bauverein Velbert eG** realisiert in zentraler Lage ein Neubauprojekt auf einer Bestandsfläche. Da das bisherige Gebäude den neuen Anforderungen nicht mehr entspricht, wurde ein Abriss und Neubau einer Modernisierung vorgezogen. Auf dem Grundstück „Langenberger Straße 91 – 95a“ entsteht ab Ende 2012 ein neues Angebot zum altersgerechten Wohnen, das mehrere Zielgruppen anspricht und unterschiedliche Bedarfe abdecken soll.

Das Projektgebiet „Langenberger Straße 91-95a“ liegt im Stadtteil Mitte und befindet sich in ca. zwei Kilometer Entfernung zur Innenstadt. Die zentrale Lage und die infrastrukturelle Ausstattung sowie die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV sind für die angesprochene Zielgruppe besonders positiv.

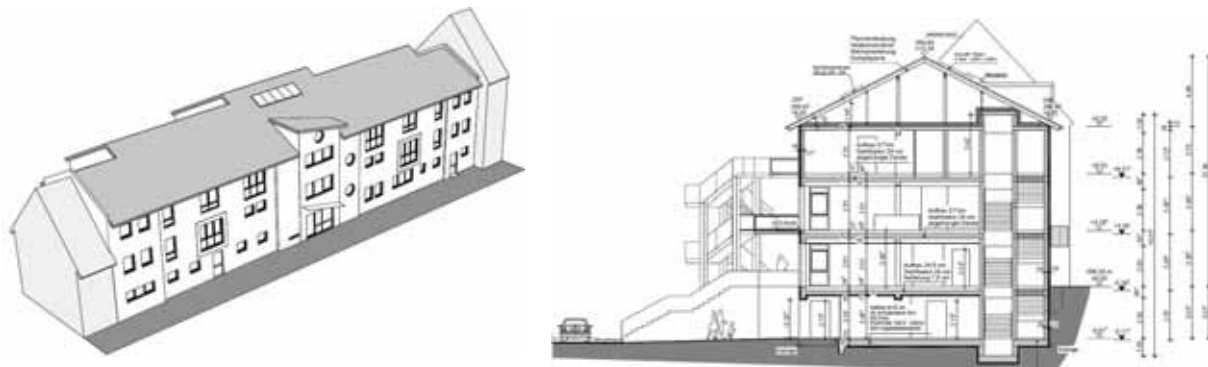
Das Ziel des Projektes, das den Entwürfen des Geschäftsführers Klaus Jaeger und des technischen Leiters bzw. Architekten Ulrich Leschhorn zugrunde liegt, ist es verschiedene alternative Wohnangebote unter einem Dach zu bündeln. Die Besonderheit dabei ist die Gliederung in ein Drei-Säulen-Modell welches die Wohnbereiche folgendermaßen unterteilt:

- 1 – Bereich der Tagespflege im EG mit den entsprechenden Gemeinschafts-, Pflege-, Therapie- und Ruheräumen und einer Gemeinschaftsküche. Zusätzlich wird ein Gästeapartment für Besucher mit einer Wohnfläche von 34,5 m² eingerichtet. Die Wohn- bzw. Nutzfläche soll insgesamt 410 m² betragen.
- 2 - Das erste OG umfasst zwei Wohngruppen für insgesamt acht demenziell oder somatisch erkrankte Bewohner mit den entsprechenden gemeinschaftlichen Flächen (Küche mit Ess- und Aufenthaltsbereich) sowie einem Pflegebad. Die acht Apartments werden mit eigenen Sanitärräumen ausgestattet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 456 m² mit einem 16 m² großen Gemeinschaftsbalkon.
- 3 – Im zweiten OG entstehen fünf 2-Raum-Wohnungen des betreuten Wohnens mit Wohnflächen von 64 m² bis 81 m². Jede Wohnung verfügt über einen 6,4 m² großen Balkon. Insgesamt stehen 373,5 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Tagespflege stellt die pflegerische Betreuung sowie die Haushaltsdienstleistungen sicher. Ein Wechsel innerhalb des Hauses ist möglich und konzeptionell gewollt: Z. B. von der Tagespflege in eine Wohngruppe oder von einer Wohnung in eine Wohngruppe. Das gesamte Objekt ist rollstuhlgerecht nach DIN 18040 geplant. Eine große Außenanlage wird als „Erlebnis- und Aktivitätsgarten“ gestaltet.

Kooperationspartner des Bauprojektes ist der Pflegedienst Lange. Bereits im Vorfeld, sowie auch während der Umsetzungsphase findet, eine intensive Beratung durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KdA) statt, die sich vor allem auf die Bereiche der Tagespflege und der Wohngruppen bezieht. Im Zusammenhang mit den fünf Wohnungen des Betreutes Wohnens erfolgt eine Beratung durch das Kuratorium betreutes Wohnen NRW, da die Wohnungen auch mit dem Qualitätssiegel betreutes Wohnen zertifiziert werden sollen. Die Kosten belaufen sich nach ersten Schätzungen auf 2,65 Mio. EUR. Es werden keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen. Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel sowie KfW- und Bankdarlehen.

Abbildung 51: Neubau Spar- und Bauverein eG Langenberger Straße Velbert



Quelle: Spar- und Bauverein eG

Ebenso verfolgen auch die anderen Marktakteure mehrere Projekte im betreuten Wohnen bzw. weiterführende Angebote, die den aktuellen Nachfragerwünschen entsprechen:

In Velbert Mitte setzt die **WOB**AU am Hardenberger Hof (im Bereich Kostenberg/Am Berg) gemeinsam mit der Diakonie Niederberg 2012 ein Neubauprojekt um. Dieses richtet sich an Senioren im Allgemeinen sowie an demenzerkrankte Menschen, die nicht mehr in der eigenen Wohnung leben können, die aber einen Umzug in ein Pflegeheim vermeiden möchten. Stattdessen wird ein familienähnliches Wohnen und Leben bevorzugt. Neben 39 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren ist eine betreute Gruppe für Demenzerkrankte geplant. Die Gruppe soll acht eigene Wohnungen umfassen. Zwei weitere Demenz-Wohngruppen anderer Anbieter, darunter eine für Transferleistungsbezieher, ergänzen dieses Angebot für Personen mit einem nochmals höheren Betreuungsaufwand in Velbert.

Die **Wohlfahrtsträger und Pflegedienste** sind in Velbert insbesondere durch unterschiedliche Dienstleistungen im Service Wohnen vertreten. Kooperationen mit den Wohnraumbietern, wie die oben skizzierten Kooperationen zwischen der Spar- und Bauverein eG und dem Pflegedienst Lange oder der Baugenossenschaft Niederberg eG mit dem DRK werden zunehmend in Anspruch genommen. Aber auch davon losgelöst haben die Wohlfahrtsträger ihr Angebot stark spezialisiert. Der Caritasverband bietet beispielsweise eine breite Palette von Angeboten und Diensten im Bereich der „Sozialen Dienste für Senioren“. Die Abteilung gliedert sich in die zwei Fachteams „offene soziale Altenarbeit“ und „Wohnen und Beraten“ mit dem Service-Wohnen. Dieses Angebot ist in Velbert „Am alten Bürgermeisterhaus“ sowie an der „Alten Feuerwache“ vertreten. Hier werden bedürfnisorientierte Serviceangebote im Rahmen von Grund- und Wahlleistungen individuell bereitgestellt und organisiert und erreichen so beispielsweise die Selbstnutzer in Eigentumswohnungen.

7.2. Entwicklung des altersgerechten Wohnraums ohne Betreuung

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in unserer Definition vom Service-Wohnen bzw. Betreuten Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist und das Angebot sehr vielfältig ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet. Grenzen zu Normalwohnungen sind nicht immer deutlich, sodass eine genaue Zuordnung zu den verschiedenen Formen mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Wie oben gezeigt, verläuft das Angebot zudem fließend, sodass in einem Projekt durchaus Angebote zum altersgerechten und betreuten Wohnen vertreten sein können.

Grundsätzlich können altersgerechte Wohnungen nach drei Typen unterschieden werden:

- Eine Wohnung, die die Minimalanforderungen an altersgerechte Wohnungen erfüllt. Dies sind Wohnungen, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwendige Modifikationen wie Verringerung von Stufen und Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit eignen.
- Barrierefrei nachrüstbare und barrierefreie altersgerechte Wohnungen. Dies sind Wohnungen, die die Möglichkeit bieten, sich mit vertretbarem Aufwand barrierefrei nachrüsten zu lassen (durch nachträglichen Einbau von Rampen, Handläufen etc.), oder die bereits barrierefrei und daher auch für Personen mit erheblichen Einschränkungen der Gehfähigkeit und Beweglichkeit entsprechend der DIN 18040 (ehem. 18025, Teil 2), geeignet sind. Haltegriffe und Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge, schwellenlos begehbare Dusche mit Sitz oder Badewanne mit Einstiegshilfe, Toiletten mit mindestens 42 cm Sitzhöhe, große, beleuchtete Lichtschalter, extra laute Türklingel, gut handhabbare Sicherheitseinrichtungen, ausreichende und automatisch gesteuerte Beleuchtung von Treppenhaus, Eingang und Außenbereich und ähnliche Ausstattungsdetails sind Mindeststandard für barrierefreie altersgerechte Wohnungen. Automatische Motor-Türöffner, Fernbedienungen für Türen und Beleuchtung, mit niedrigen Brüstungen versehene oder "französische" Fenster, Wahlmöglichkeit Wanne/Dusche im Bad und Ähnliches können als Komfortstandard hinzukommen.
- Behindertengerechte altersgerechte Wohnungen, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind und z.B. zusätzlich durch breitere Türen, größere Bewegungsräume, Stufenlosigkeit durch Rampen oder Aufzüge usw. der DIN 18040 (ehem. 18025, Teil 1), entsprechen.

Nachfragepotenziale im altersgerechten Wohnen

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, die die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter von 60 bis 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen zwischen 60 und 80 Jahre beträgt in Velbert laut der O-Variante der Bevölkerungsprognose im Jahr 2025 rund 21.500 Personen.
- Anhand der Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“, wird für Velbert ein Durchschnitt von 1,3 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rund 16.560 Haushalten.
- Im Projekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen“ wurden vom InWIS im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen zwischen 65 und 80 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte detailliert untersucht. Demnach äußerten 30 % der Haushalte im Alter zwischen 65 und 80 Jahren eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren. Überträgt man die Ergebnisse auf die Velberter Haushalte und berücksichtigt, dass nur für die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht gilt, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 3.930 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen infrage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotenzial zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von zwei wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altersgerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret. Immerhin noch 27 % erwarten, dass ihnen Umzugshilfen geboten werden.
- Die Befragung ergab zudem, dass 40 % der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Velbert, so erhält man ein Potenzial von 1.570 Haushalten.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen (415 WE) sowie die 53 WE, welche aus den beiden Bauprojekten in der Wagnerstraße und am Hardenberger Hof im Jahr 2012 entstehen werden, gegenüber, ergibt sich für das Jahr 2025 für die barrierearme, altersgerechte Wohnung (als dem Idealbild einer Normalwohnung) ein **Nachfragepotenzial von rund 1.100 Wohnungen oder 84 WE pro Jahr.**⁸
- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichgesetzt werden. Die Entwicklung seit 2009 zeigt zudem, dass in Velbert die Schaffung altersgerechten Wohnraums sowohl im Neubau als auch im Bestand sowie durch Wohnraumberatung gut aufgestellt ist, dennoch ist das Nachfragepotenzial angestiegen. Dies wird auch auf dem Wohnungsmarkt deutlich, wo altersgerechte Wohnungen in guter, integrierte Lage, stark nachgefragt sind.

Handlungsempfehlungen

Der Zusatzbedarf von 84 Wohnungen pro Jahr im altersgerechten Wohnen ohne integrierte Serviceangebote ist angesichts der erforderlichen Quantitäten vornehmlich durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand und erst in zweiter Linie durch Neubau zu decken. Diese Empfehlung wurde durch die Teilnehmer des Workshops „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 deutlich betont. Im Neubau ist das Thema Schaffung von Barrierearmut und -freiheit weniger relevant, da dies aufgrund der bestehenden Bauvorschriften obligatorisch ist. Zudem ist dabei auch die große Gruppe älterer Menschen berücksichtigt, die im Eigentum wohnt und hierbei auch Erleichterungen und Hilfen für die Alltagsbewältigung benötigt.

⁸ Das hier ermittelte Nachfragepotenzial bezieht sich auf den Wohnungsbestand und den Neubau. Das nur auf den Neubau gerichtete Potenzial wird in den folgenden Abschnitten dimensioniert und ist dann auch in der Abb. 25 "Empfehlungen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau" aufgeführt.

Die Velberter Topografie ist in dem einen oder anderen Fall durchaus als Herausforderung zu sehen, sollte aber kein genereller Hinderungsgrund für die Schaffung von Barrierefreiheit oder -armut in den Hauseingangsbereichen sein. Im Neubau ist darauf zu achten möglichst zentrale bzw. integrierte Lagen für altersgerechtes Wohnen zu schaffen.

Als Hilfe für Hauseigentümer kann eine kleine Dokumentation gelungener barrierefreier Eingänge helfen, die seitens der Stadtverwaltung, z. B. in Kooperation mit den Velberter Wohnungsunternehmen, erstellt und z. B. im Internet verfügbar gemacht wird. Hilfestellung in der Umsetzung leistet das KfW Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“, das bis zu 50.000 EURO Darlehen mit einem Zins über 1 % für den Umbau im Bestand gewährt. Zur Orientierung wird die Broschüre des BMVBS „Altersgerecht Umbauen im Bestand. Viel Komfort-Wenig Barrieren“ empfohlen, die Hinweise zu den erreichbaren Qualitäten, aber auch im Planungsprozess gibt.

Vor allem der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums sollten somit mehr in den Fokus gerückt werden. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z. B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen. So entstehen stabile und gemischte Nachbarschaften und jeder Bewohner profitiert von einem Zuwachs an Wohnqualität für Senioren. Ein Prinzip sollte bei dem Umbau von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden: Besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere schaffen, wenn deren Abbau (baulich, wirtschaftlich) nicht möglich ist, als die Barriere bestehen zu lassen. So ist es einfacher, zwei bis drei Stufen zur Wohnung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es für einen älteren Menschen leichter eine Stufe zu einem Balkon zu überwinden, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen, sondern z. B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär-/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z. B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z. B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz).

Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld

- Nach Einschätzung befragter Marktexperten fehlt in Velbert vor allem ein attraktives Angebot mit verschiedenen Ausstattungsstandards im öffentlich geförderten Segment, für untere Einkommensgruppen bis zu 5,30 EUR/m² Wohnfläche und für mittlere Einkommensgruppen bis 6,50 EUR/m² Wohnfläche.
- Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens 2,5 Zimmer – kleine Küche (evtl. auch Kochnische), Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer – betragen. Für einen Einpersonenhaushalt sind mindestens 46 m², für Zweipersonenhaushalte mindestens 60 bis 70 m² Wohnfläche nachfragegerecht, wobei es aber eher auf eine altersgerechte Grundrissgestaltung (mit ausreichenden Bewegungsflächen) als auf die absolute Wohnfläche ankommt. Für einkommensstärkere Haushalte ist ein breiterer Wohnungsmix zu planen, der auch Wohnungen mit Größenordnungen von über 100 m² Wohnfläche beinhaltet.
- Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. zehn bis 30 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere

Wohnanlagen zur Beförderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Die Wohnungen des hochpreisigen Niveaus sollten sich auf ausgewählte vorteilhafte innerstädtische Lagen konzentrieren.

- Bei den Planungen muss darauf geachtet werden, dass keine homogenen Quartiere angestrebt werden. Für die Zukunft sollte mehr Wert auf eine natürliche Durchmischung der Quartiere gelegt werden, um lebendige funktionierende Quartiere zu schaffen, die sowohl jüngere aber auch ältere Zielgruppen ansprechen (siehe dazu auch: Masterplan Quartier, MGEPA NRW).
- Der Fokus sollte nicht nur auf die Senioren gerichtet werden. Wichtiger ist es, Quartiere bzw. Wohnraum zu schaffen, der unterschiedliche Zielgruppen anspricht, um eine „natürliche Nachbarschaft“ zu stärken. Es gilt, lebendige, urbane Quartiere zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Funktionierende Quartiere sind „Pullfaktoren“ für Gleichgesinnte.
- Eine nicht befriedigte Nachfrage nach behindertengerechten Wohnungen ist bei der Investorenberatung bei Neubauvorhaben einzubringen.
- Vor allem unter Kostengesichtspunkten sollten Umbaumaßnahmen zu einer alters- und/oder behindertengerechten Wohnung mit ohnehin notwendigen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verknüpft werden. So lassen sich die Kosten begrenzen und es lässt sich vermeiden, dass z. B. im Rahmen von Modernisierungen Grundrissveränderungen durchgeführt werden, die letztlich unzureichende Bewegungsspielräume und zu kleine Zimmergrößen für eine nachträgliche Wohnungsanpassung nach DIN-Norm schaffen.
- Bei Modernisierungen in älteren Mietwohnungsbeständen sollte darauf geachtet werden, diese zukünftig altengerecht zu gestalten, um auch für diejenigen älteren Mieter die Alltagsbewältigung zu erleichtern, deren Wohnungen (noch) nicht altersgerecht umgebaut werden. Bei der Modernisierung von Mietwohnungen sollte vor allem darauf geachtet werden, dass neue Balkontüren schwellenfrei sind, die neuen Fenster niedrig angebrachte Griffe aufweisen, die Fensterbrüstungen nicht höher und die Balkone nicht verkleinert werden.
- Bei der Modernisierung muss die Marktgängigkeit des Bestandes geprüft werden. An einzelnen Standorten haben beispielsweise Wohnungen in Hochhäusern einen Nachfragerückgang zu verzeichnen. Aufgrund ihrer allgemeinen Erschließung eignen sie sich oftmals sehr gut für einen altersgerechten Umbau, dennoch treffen nicht alle Angebote auf Nachfrage. An einzelnen Standorten ist daher ein Qualitätsaustausch anzustreben, ältere Bestandswohnungen sind zurückzubauen und neue moderne Wohnungen als Ersatz zu schaffen.
- Aus der Bindung gelaufene Bestände sind auch in altersgerechter Hinsicht zu modernisieren. Mietsteigerungen werden, wenn Lage und Bestand generell in Ordnung sind, aufgrund der neuen Qualität akzeptiert und nachgefragt. Die Mietsteigerungen sind jedoch moderat entsprechend der Möglichkeiten der bisherigen Mieter durchzuführen.
- Die eingerichtete Wohnungsbörse kann speziell für altersgerechtes Wohnen weiterentwickelt werden. Hier könnten altersgerechte Angebote gesondert ausgewiesen werden und sowohl Nachfrager als auch Anbieter gezielt sensibilisiert werden, diese Angebote entsprechend auszuweisen. Zudem könnte eine Verlinkung zur Wohnraumberatung sowie zu Anbietern gestellt werden. Denkbar ist außerdem eine Infoplattform, die über Projekte in Planung berichtet. Dieses Vorgehen würde auch der Empfehlung aus dem Workshop „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 entsprechen, die frühzeitige Information der Quartiersbewohner über Umbaumaßnahmen und -möglichkeiten, bevor Handlungsbedarf eingetreten ist, fordert, ebenso wie frühzeitige Informationen über neue Planungen.
- Verstärkung des Angebotes an Leistungen der Wohnberatung der Pflege- und Wohnberatung der Stadtverwaltung Velbert. Die Pflege- und Wohnberatung ist mittlerweile in den Stadtteilzentren verortet. Das ist ein wichtiger Schritt und der richtige Weg, um die Anwohner in Zukunft zu erreichen. Viele Einwohner haben sich aber mit der Thematik „Wohnen im Alter“ noch nicht auseinandergesetzt. Derartigen Beratungsangeboten wird eine verstärkte Wichtigkeit zukommen. Ältere Menschen, die ihre Wohnungen den Anforderungen an das Alter anpassen lassen wollen, benötigen eine Wohnungsanpassungsberatung, die Hausbesuche durchführt und Ältere hinsichtlich des Anpassungsbedarfs in der Wohnung, der Organisation von Handwerkern, der Finanzierung der

Maßnahmen usw. berät. Die Nachfrage nach Unterstützung vor Ort, sei es bei Maßnahmen der Wohnraumanpassung oder der Wohnraumvermittlung, wird aufgrund des demographischen Wandels deutlich zunehmen. Die Marktexperten und Teilnehmer des Workshops „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 weisen zudem darauf hin, dass oftmals Unwissenheit über vorhandene Angebote herrscht und ein Teil der Zielgruppe auch bei organisatorischen Angelegenheiten sowie Formalitäten oftmals Unterstützung benötigt.

- Die Bewohner privater Eigenheimquartiere sind stärker zu mobilisieren und zu beraten. Ohne ein passendes Angebot an altersgerechten Wohnungen wird jedoch kein Wechsel in den Quartieren stattfinden. Die Zielgruppe hat hohe Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld, fragt sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen nach, gerne ab 80 - 100 m² mit drei Zimmern. Bislang sind jedoch Angebote noch nicht ausreichend am Markt vorhanden.
- Die Bedarfe sollten quartiersspezifisch erfasst werden und kleinteilige Quartiersstrategien entwickelt werden. Dabei sollte ein „natürliches Mehrgenerationenwohnen“, das heißt eine lebendige Nachbarschaft unterschiedlicher Generationen angestrebt werden.
- Der Rückzug der Infrastruktur aus der Peripherie des Stadtgebietes wird spürbar. Das betrifft nicht nur die Nahversorgung, sondern insbesondere auch die medizinische Versorgung. Für die Zukunft ist daher zu überlegen, mobile Strukturen zu schaffen, die in Bestandsquartieren die notwendige Versorgung gewährleisten.
- Im Quartier Losenburg macht sich der Wegfall der Infrastrukturen bereits bemerkbar. Ein kleiner Supermarkt ist zwar noch vorhanden, aber das Einkaufszentrum ist durch Leerstände gekennzeichnet.
- Sinnvoll wäre es, in den Quartieren „Treffmöglichkeiten“ für die Bewohner zu schaffen. In Losenburg ist ein Stadtteiltreff bereits im Gespräch. Die Teilnehmer des Workshops „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 zeigen sich an einer Problemlösung interessiert.

Handlungsempfehlung zur Angebotsausweitung:

- Im Bereich der altersgerechten Mietwohnungen ohne integriertes Serviceangebot werden für die kommenden Jahre eine Neubautätigkeit im Umfang von zunächst jährlich 20 Mietwohnungen sowie eine Zielmarke von 15 Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 als nachfragegerecht bewertet und angeraten. Im Bereich der Eigentumswohnungen beträgt die empfohlene Zielmarke zunächst 10 Wohneinheiten pro Jahr, bis zum Jahr 2020 dann 7 Wohneinheiten.
- Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch diejenige Nachfrage älterer Menschen zu bedienen, die vom großzügigen Eigenheim in die „handliche“ Eigentumswohnung wechseln möchte.
- Neben den klassischen Angebotsformen altersgerechter Wohnungen gewinnen im Zuge des demographischen Wandels auch Nischenprodukte an Bedeutung: Alten-Wohngemeinschaften, Jung-und-Alt-Hausgemeinschaften etc. In Velbert ist noch kein derartiges Projekt in Planung, aber es sind Erfahrungen mit Baugemeinschaften vorhanden, die sehr hilfreich sein können. Auch wenn die Anzahl solcher Projekte im Vergleich zu anderen Wohnformen gering sein wird, sind sie im Sinne eines ausdifferenzierten Angebotes an Wohnformen im Alter doch wichtig und zu unterstützen. Diese Förderung besteht städtischerseits darin, kompetenter Ansprechpartner für Interessenten und Projektentwickler zu sein und bei der Organisation notwendiger Ressourcen (Wohnbauflächen, Planungsrecht, Kontakte zu Bauträgern und Immobilienbesitzern) maßgeblich mitzuwirken. Auch bestehen Chancen für Planer und Architekten, derartige Projekte anzuregen, und für Wohnungsunternehmen und anderen Anbietern, den sich konstituierenden Wohngruppen passende Gebrauchsgüter zur Verfügung zu stellen. Beratungen bieten hier beispielsweise die vom Land NRW bzw. dem MGEPA NRW unterstützte Beratungsstelle Wohnbund e.V. (bzw. NWIA für das Rheinland), das bundesweit tätige "Forum gemeinschaftliches Wohnen" oder das „Zentrum für Initiativen“.

- Die Bedarfe sollten quartiersspezifisch erfasst und kleinteilige Quartiersstrategien entwickelt werden. Dabei sollte ein „natürliches Mehrgenerationenwohnen“, das heißt eine lebendige Nachbarschaft unterschiedlicher Generationen angestrebt werden. Orientierung bietet dazu der Masterplan Quartier des MGEPA NRW mit seinem Landesbüro altengerechte Quartiere. Das Ziel heißt: „Weg von stationären Großeinrichtungen hin zu individuellen Wohn- und Pflegearrangements mit Versorgungssicherheit“.

7.3. Entwicklung der Wohnangebote mit Betreuung (Betreutes Wohnen und erweiterte Betreuungsangebote)

Wie bereits kurz dargelegt wird unter dem Begriff „**Betreutes Wohnen**“ ein breites Spektrum verschiedener Wohnkonzepte zusammengefasst. Einigkeit besteht darüber, dass unter dem Konzept eine Wohnform zu verstehen ist, die über das einfache Bereitstellen von Wohnraum hinausgeht. Neben der Wohnung als „Hardware“ wird zusätzlich eine „Software“ angeboten, die sich dadurch auszeichnet, dass ein Grundservice an Betreuung angeboten wird. Ziel soll es sein, einerseits eine eigenständige Haushaltsführung zu gewährleisten, andererseits aber auch ein bestimmtes Maß an Sicherheit anzubieten. Sowohl das betreute Wohnen als auch die Service- und die heimnahen Wohnungen verfügen neben einer besonderen baulichen Ausstattung (Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume...) über ein integriertes, aber gesondert abrufbares Dienstleistungsangebot. Unterschiede zwischen den Wohnformen bestehen darin, dass es sich zum einen um Wohnungen handeln kann, die lediglich ein niederschwelliges Betreuungsangebot aufweisen. Zum anderen kann es sich auch um Komfortwohnungen mit aktivierendem Dienstleistungsangebot handeln, das gegebenenfalls auch Wellness- und Fitness-Angebote beinhaltet. Das heimnahe Wohnen kennzeichnet sich dagegen durch Altenwohnungen, die als selbständige Wohnform in unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim errichtet wurden, über das dann auch unterschiedliche Serviceangebote in Anspruch genommen werden können. Darüber hinaus haben die Wohnungsinhaber die Sicherheit, für den Fall einer Pflegebedürftigkeit in diesem Heim versorgt zu werden.

Neben dem klassischen betreuten Wohnen, das als solches für eine spezielle Form des altersgerechten Wohnens steht, bestehen mittlerweile **weitere Angebote mit einem nochmals höheren Betreuungsangebot**. Diese richten sich zum Beispiel speziell an Personen mit spezifischen Krankheitsbildern und dadurch bedingten höheren Betreuungsbedarfen, wie etwa Wohngemeinschaften für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung, die eine 24-Stunden-Betreuung benötigen. Doch auch diese Angebote sind dem Wohnen zuzurechnen, da die Bewohner eigenständige Mieter sind und Betreuungsleistungen in unterschiedlichen Intensitäten ergänzend hinzu gebucht werden. Die bei der Wohnform des betreuten Wohnens so wichtige selbstständige Haushaltsführung und Selbstständigkeit ist bei entsprechenden Projekten aufgrund der vorliegenden Krankheitsbilder in der Regel jedoch nicht zu gewährleisten. Dennoch steht auch bei diesen Angeboten eine gewisse Selbstständigkeit der Bewohner im Vordergrund - vor allem auch im Kontrast zu den vorgehenden Strukturen eines Pflegeheimes.

Die folgenden Ausführungen bzw. Nachfragepotenziale beziehen sich auf die klassische Wohnform des betreuten Wohnens, ergänzend werden im Anschluss jedoch auch kurz Hinweise im Zusammenhang mit weiterführenden Angeboten mit einem erhöhten Betreuungsangebot gegeben.

Nachfragepotenziale im Betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für Service-Wohnanlagen und für betreute Wohnungen mit niedrighem Betreuungsangebot für die Stadt Velbert berechnet.

- Diese Wohnform richtet sich an ältere Haushalte ohne Hilfebedarf und an solche mit leichten Hilfebedarfen bzw. ambulant Pflegebedürftige. Anhand der Prävalenzraten nach Altersgruppen des Bundesministeriums für Gesundheit und dem Verband der privaten Krankenkassen leben nach der O-Variante der Bevölkerungsprognose im Jahr 2025 rund 1.800 ambulant/teilstationär pflegebedürftige Personen ab 60 Jahre in Velbert.
- Die Zahl der ambulant Pflegebedürftigen, die aufgrund ihres hohen Alters oftmals alleinstehend sind, entspricht bei einer Haushaltsgröße von 1,2 einer Haushaltszahl von 1.490 Haushalten in Velbert.
- Für diese Wohnform entscheiden sich rd. 35 % der älteren Haushalte. Für das Jahr 2025 ergibt sich daraus ein Potenzial von rund 520 betreuten Wohnungen.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen Wohnungen im betreuten Wohnen (263 WE) gegenüber, ergibt sich für das Jahr 2025 ein zusätzliches **Nachfragepotenzial von rund 260 Wohnungen oder 20 WE pro Jahr.**

Bei dieser Vorgehensweise werden Mieter- und Eigentümerhaushalte gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Handlungsempfehlungen

Der Markt für betreute Wohnungen ist bereits heute von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet, wie auch die Marktexperten im Workshop „Wohnen im Alter in Velbert“ 2012 bestätigen. Zukünftig wird die Nachfrage noch ansteigen, daher sind in allen Preissegmenten in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen. Zusätzliche betreute Wohnungen sollten sowohl durch Neubau aber auch durch Umbau in mehreren Wohnanlagen geschaffen werden. Der Vergleich des vorhandenen mit dem voraussichtlichen Nachfragepotenzial in 2025 (520 Haushalte) offenbart, dass sich der Bestand an betreuten Wohnungen in den kommenden 25 Jahren verdoppeln sollte, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu bieten. Insgesamt sind bis 2025 260 weitere Wohnungen in mehreren, in den verschiedenen Stadtteilzentren gelegenen Wohnanlagen zu schaffen, was einem jährlichen Neubau oder Umbau in Höhe von zunächst 18 Wohneinheiten, dann 13 Einheiten pro Jahr entspricht. Um diesen Bedarf decken zu können, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Es sind in allen Preissegmenten in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen. Der größte Nachholbedarf besteht im unteren bis mittleren Preissegment, was die heutigen Wartelisten bestätigen. Für die Schaffung von betreutem Wohnraum im unteren Preissegment ist aufgrund der Mietpreisbildung eher eine preiswertere Umnutzung eines bedarfsgerechten Gebäudes zum Zwecke des betreuten Wohnens als ein Neubau zu empfehlen.
- Um die Produktion von Unter- und Überkapazitäten bei der Errichtung von Betreuten Wohnanlagen zu vermeiden und eine bedarfsgerechte Planung zu realisieren, ist eine Marktbeobachtung notwendig, die in Velbert entsprechend erweitert werden muss.
- Für Seniorenhaushalte mit sehr geringem Monatseinkommen von unter 650 EUR bei einem Einpersonenhaushalt und unter 1.000 EUR bei einem Zweipersonenhaushalt wird es sehr schwierig, ein bezahlbares Angebot an betreuten Wohnungen zu schaffen. Die entsprechenden Wohnungsangebote dürfen in diesen Fällen die Grenze von 4,- EUR pro m² Wohnfläche und einer Betreuungspauschale von rund 15 EUR pro Monat nicht überschreiten. Eine dazu passende preiswerte, wengleich vom Leistungsumfang her beschränkten Service im Sinne einer Minimalversorgung können nur soziale Anbieter leisten, die für ein geringes monatliches Entgelt eine telefonische Erreichbarkeit in Bedarfsfällen und die Organisation professioneller Altenhilfe sicherstellen, notfalls auch kleinere unentgeltliche Leistungen erbringen.
- Ein wohnungsbegleitendes Dienstleistungsangebot ist zur Unterstützung älterer Menschen in Velbert bereits vorhanden, die Dienstleister am freien Markt spezialisieren sich jedoch meist auf den Bereich Pflege. Eine umfassende Betreuungsleistung, die auch Angebote wie Verpflegung, Unterhaltung, Alltagshilfe und Kultur umfassen, wird allerdings durch die Wohlfahrtsverbände (z. B. DRK, Diakonie Niederberg) angeboten.

- Die betreuten Wohnanlagen sollten in klein dimensionierten Gebäuden angeboten werden. Empfohlen wird eine Größenordnung von 30 Wohnungen, bei multifunktionalen Anlagen mit integriertem Freizeitangebot, z. B. in Form eines Cafés, eines Schwimmbades, eines Kultur- und Freizeitangebotes, auch bis zu 80 Wohnungen. Überdimensionierte, funktionsleere Gemeinschaftseinrichtungen (so genannte offene Kommunikationsbereiche) sind zu vermeiden. Bei kleineren Wohnanlagen bieten sich anstatt großer Gemeinschaftsräume z. B. offene Eingangsbereiche an, die Gelegenheit zum Aufenthalt bieten.
- Die Wohnungen sollten zwei bis drei Zimmer mit einer Wohnfläche von bis zu 75 m² Wohnfläche im mittleren, bis 65 m² Wohnfläche im unteren Preissegment für Paarhaushalte und Singles nicht überschreiten.
- Der Wohnstandort für eine Wohnanlage im Service-Wohnen sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung sind neue Wohnanlagen, die medizinische und/oder Nahversorgungsangebote im Gebäude mit integrieren. Standorte auf der „grünen Wiese“ sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sollten in fußläufiger Entfernung vorhanden sein (Bankinstitut, Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Arzt usw.).
- Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren: (1) ein differenziertes Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können; (2) höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z. B. bei Krankenpflege, beim Mahlzeitservice, bei Reinigungsdiensten usw.).
- Nachfragegerecht ist es stets, unterschiedliche Betreuungsleistungen anzubieten: Dazu gehören ein Grundservice, zumeist ein Notrufsystem und eine Kontaktperson vor Ort für einen Preis von ca. 30 EUR/m² Wohnfläche) und ein Wahlservice, der auch temporäre Nutzungen ermöglicht.
- Bei größeren Wohnanlagen sollte letztendlich eine Mikrostandortanalyse Sicherheit über die Attraktivität und Marktgängigkeit eines Standortes geben: Durch Expertengespräche, Begehung und Wanderungsanalyse lässt sich klären, ob ein Standort über genügend Ausstrahlungskraft auf andere Stadtteile verfügt bzw. vor Ort ein Nachfragepotenzial vorhanden ist. Zu vorteilhaften Mikrostandortfaktoren gehören: Gute Anbindung an das Stadtzentrum, ansprechendes äußeres Erscheinungsbild des Wohnquartiers, sichere fußläufige Anbindung an Versorgungseinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs (Nähe 500 m usw.), Nähe zu Erholungs- und/oder Freizeiteinrichtungen (Cafés, Parks, Plätze usw.), durchschnittliche bis gute Sozialstruktur des Wohnquartiers, keine oder geringe Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe, Verkehr, u. a.
- Der Ausdifferenzierung der Lebensstile bei Senioren sollte entsprechend ein erweitertes Angebot an Wohnformen mit Betreuung geschaffen werden. Dazu gehören auch gemeinschaftliche Wohnformen, wie z. B. die bereits existierenden Demenz-Wohngemeinschaften. Aber auch Senioren-Wohngemeinschaften jenseits der Demenzerkrankung entsprechend dem Wohntrend und werden in Velbert ihre Marktnische finden. Die erfahrene Diakonie Niederberg hat in diese Richtung Interesse signalisiert.
- Für Demenzkranke sind zunächst ein bis zwei Angebote an ambulant betreuten Wohngemeinschaften zu schaffen sowie Erfahrungen in den aktuellen o.g. Projekten auszuwerten. Sie benötigen große Wohnungen ab 200 m² Wohnfläche. Eine Bewohnerzahl von acht bis zwölf Personen bildet in der Regel eine Wohngemeinschaft. Die Betreuung wird 24 Stunden am Tag durch einen ambulanten Pflegedienst sichergestellt. Sofern keine rechtliche Verbundenheit zwischen den Anbietern des Wohnraums und den Anbietern der Pflege besteht – der Mietvertrag ist also nicht abhängig von der Abnahme pflegerischer Betreuungsleistungen und die Mieter sind frei in der Wahl des Pflegedienstes – handelt es sich nicht um eine Betreuungseinrichtung nach dem Wohn- und Teilhabegesetz. Erfahrungen zeigen aber, dass sich die Nachfrager in der Regel für den angebotenen Betreuungsdienst entscheiden. Jedem Bewohner sollte ein Zimmer mit Bad zur Verfügung stehen. Gemeinschaftliche Räume wie Küche und Aufenthaltsraum ergänzen das Angebot.

7.4. Ausblick und Verabredungen

Die Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure in Velbert wird von den Teilnehmenden sehr gut bewertet. Es gibt bereits regelmäßige Zusammentreffen unter Moderation der Stadtverwaltung, an denen sich die Wohnungsmarktakeure austauschen. Weitere Initiativen und Treffangebote ausschließlich zum „Wohnen im Alter“ werden seitens der Akteure als nicht notwendig erachtet und würden das bestehende Netzwerk so vergrößern, dass die Anzahl der Termine nicht mehr für alle Akteure wahrnehmbar wäre.

Die nicht-öffentlichen Akteure sind aber an einer weiteren Diskussion des Themas „altersgerechtes Wohnen“ und möglicher Zusammenarbeit interessiert. Für die Zukunft wäre zu überlegen, weitere Akteure in den Prozess mit einzubinden. Insbesondere für die Wohlfahrtsverbände spielt das Thema Wohnen im Alter auch eine wichtige Rolle, daher besteht hier ein hohes Austauschpotenzial.

Im Quartier Birth/Losenburg und im Einkaufszentrum Birther Kreisel wird ein gemeinsames Handeln zum Thema altersgerechtes Wohnen angestrebt. Hierzu fand bereits im April 2012 unter Federführung des Stadtteilmanagements die erste Auftaktveranstaltung zum Thema altersgerechtes Wohnen im Quartier statt. Denkbar wäre eine Vergrößerung dieses Kreises. Relevante Akteure wären dann die Wohnungsunternehmen mit Bestand vor Ort, die Wohlfahrtsträger, ggf. Finanzierungsinstitute sowie die Stadtverwaltung und das Stadtteilmanagement. Die Fortführung der Aktivitäten sollte abgestimmt und bei Bedarf auch Förderanträge, basierend auf dem Handlungskonzept Wohnen, beim MBWSV NRW eingereicht werden. Dabei muss deutlich werden, dass es sich um eine integrierte Planung, basierend auf dem Handlungskonzept Wohnen handelt, die einen Quartiersansatz verfolgt.

8. Handlungsfeld Wohneigentum

Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Frage, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohneigentum in Velbert entwickeln wird und welches Wohnungsangebot zu schaffen ist, damit diese Wohnwünsche im Stadtgebiet realisiert werden können. Wie eingangs erläutert wird auf die Auswertungen der Immobilienpreisdatenbank 2009 zurückgegriffen, einzelne Informationen wurden jedoch aktualisiert. Aktualisiert wurden die Handlungsempfehlungen, die gemeinsam in den Workshops diskutiert worden sind.

8.1. Teilmarkt Eigentumswohnungen

Das im Abschnitt zuvor ermittelte Nachfragepotenzial nach neu errichteten Eigentumswohnungen in Velbert wurde in den letzten Jahren nicht ausgeschöpft. Nach Angaben des Gutachterausschusses Velbert belief sich der jährliche Zuwachs an Eigentumswohnungen auf 25 bis 30 Wohneinheiten, während das Nachfragepotenzial einen Neubau von rd. 50 Wohnungen ermöglicht hätte. Für die Zukunft ist eine Steigerung des Wohnungsneubaus auf durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr nachfragegerecht, um auch nach Velbert zugewanderten Haushalten und denen, die schon Bürger der Stadt sind und eine Eigentumswohnung suchen, ein adäquates Angebot bereitzustellen.

Die zukünftige Marktentwicklung wird von den örtlichen Marktexperten zurückhaltender betrachtet. Sie sehen in Zukunft vor allem bei den altersgerechten Eigentumswohnungen noch einen guten Absatz. Die einkommensstarken Haushalte, die sich aus der Wanderungsmotivbefragung als eine noch nicht hinreichend am Markt bediente Gruppe für die Wohneigentumsbildung herauskristallisierte, wird von den Marktexperten als eine Gruppe betrachtet, die am Markt kaum sichtbar wird. Doch statt den Marktexperten zu folgen, wonach die einkommensstarken Haushalte in Velbert nicht in einem hinreichenden Umfang vertreten sind, sind die Gutachter der Auffassung, dass sich die Nachfrage bisher vor allem deshalb nur verhalten am Markt zeigte, weil sich ihr Anspruchsniveau hinsichtlich der Qualitätsmerkmale – bezogen auf den Mikrostandort, das Grundstück, das Gebäude und die Wohnung – nicht hinreichend im Neubau abbildet. Im Rahmen der Handlungsempfehlungen wird später noch auf diesen Aspekt eingegangen.

Es muss jedoch auch betont werden, dass die Akzeptanz der Eigentumswohnung weitgehend auf städtische Märkte und dort auf urbane zentrumsnahe Lagen begrenzt. So verfügt in der Wohnungsmarktregion Ruhrgebiet lediglich die Stadt Essen in den zentralen Stadtteilen über einen aufnahmefähigen Markt für gebrauchte und neue Eigentumswohnungen. In Velbert ist daher die Nachfrage im Neubau- und Altbaubereich als schwach zu bezeichnen.

In allen anderen Städten, so auch in Velbert, sind Eigentumswohnungen insgesamt eher schwierig zu vermarkten. Gleichwohl treffen exponierte Mikrolagen in integrierten Standorten auf eine hohe Nachfrage treffen. In Velbert gehört beispielsweise das Gebiet zwischen dem Offerbusch und der Fußgängerzone dazu. Es handelt sich um eine Wohnlage, die man als „mittendrin und dennoch ruhig gelegen“ bezeichnen kann und die eine der Zielgruppe entsprechende Nachbarschaft vorweisen kann.

Laut Wohnungsmarktbarometer 2010 der Wohnungsmarktbeobachtung Velbert wird die Marktlage bei den Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Teilmärkten wie den Eigenheimen oder den Mietwohnungen derzeit am entspanntesten beurteilt. Das aktuelle Investitionsklima, insbesondere bei den Eigentumswohnungen wird eher schlecht eingeschätzt. Auch zukünftig gehen die Wohnungsmarktexperten nicht von einer wesentlichen Belebung der Nachfrage aus.

Innerhalb des Marktsegmentes sind Differenzierungen hinsichtlich der Marktfähigkeit der Eigentumswohnungen vorzunehmen:

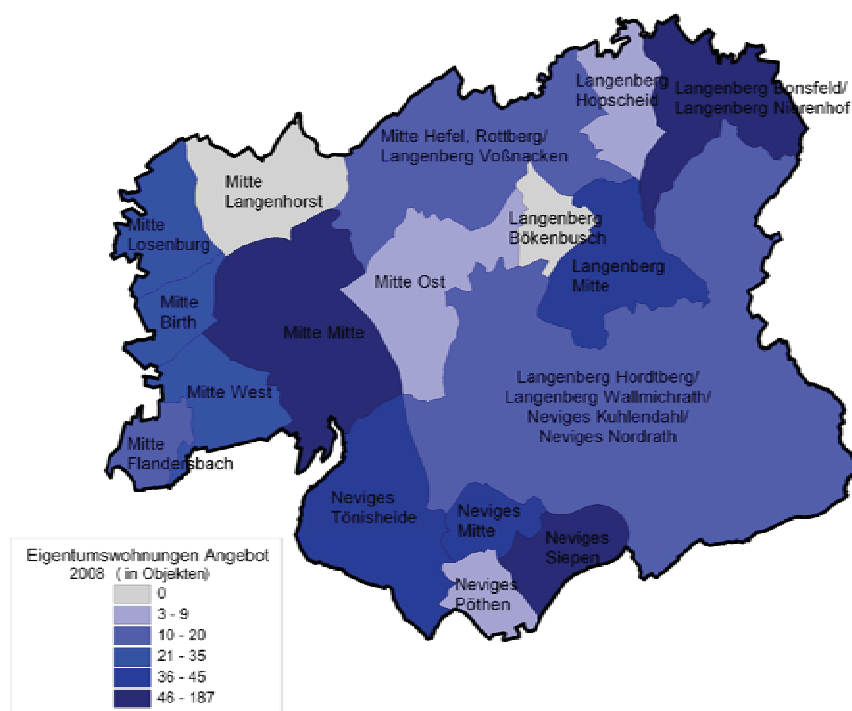
- Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen werden kleine Wohnungen mit weniger als drei Zimmern kaum nachgefragt, dagegen sind drei und mehr Raumwohnungen wesentlich besser zu vermarkten.
- Im Hinblick auf die Ausstattungsqualitäten sind bei großen Neubauwohnungen gewisse Standards obligatorisch: Dazu gehören ein Personenaufzug ab dem 2. OG wie auch der Pkw-Stellplatz und der Balkon bzw. die Terrasse.
- In isolierten Wohnlagen müssen entsprechende Abstriche vom erzielbaren Verkaufspreis vorgenommen werden, damit auch dort der Verkauf vorangeht.
- Eine Marktlücke wird bei altersgerechten Eigentumswohnungen in Velbert gesehen.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist in Velbert über das gesamte Stadtgebiet gestreut und nicht nur in sehr guten Wohnlagen zu finden, zudem wird es von Altbauwohnungen dominiert.

Expertengesprächen zufolge ist bei Eigentumswohnungen die Wohnlagequalität von herausragender Bedeutung. In der Makrostandortlage sind die jeweiligen Ortszentren Mitte, Langenberg, Neviges oder weniger dichte, landschaftlich attraktive Lagen wie z.B. in Tönisheide bevorzugt. Im Mikrostandort sind ruhige Wohnlagen mit Nähe zu Versorgungszentren wie auch Frei- und Grünflächen gefordert, so z.B. zwischen dem Offerbusch und der Fußgängerzone in Velbert Mitte. Bei den vorteilhaften Wohnlagen gilt: Vom unmittelbaren Wohnumfeld dürfen keine negativen Einflüsse, etwa durch Verkehrslärm, auf das Wohnobjekt ausgehen, sonst wird auch hier die Vermarktung langwierig. Die Hauptnachfragegruppe für Eigentumswohnungen sind Paare mit mittlerem bis hohem Einkommen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Angebot an Eigentumswohnungen in Velbert im Jahr 2008, räumlich differenziert nach Stadtteilen und auf Basis von 693 Angeboten des Internetanbieters ImmobilienScout24. Es ist ersichtlich, dass die Angebote an Eigentumswohnungen breit über das Stadtgebiet verteilt sind, wobei in den Siedlungsschwerpunkten auch die Zahl der Angebote höher ist als in ländlichen Bereichen. Das größte Angebot ist in Velbert Mitte mit 187 Angeboten, das zweitstärkste in Siepen mit 135 Angeboten zu zählen. In Hordtberg/Wallmichrath ist lediglich deshalb ein nennenswertes Angebot an Eigentumswohnungen vorzufinden, weil das Gebiet so groß ist.

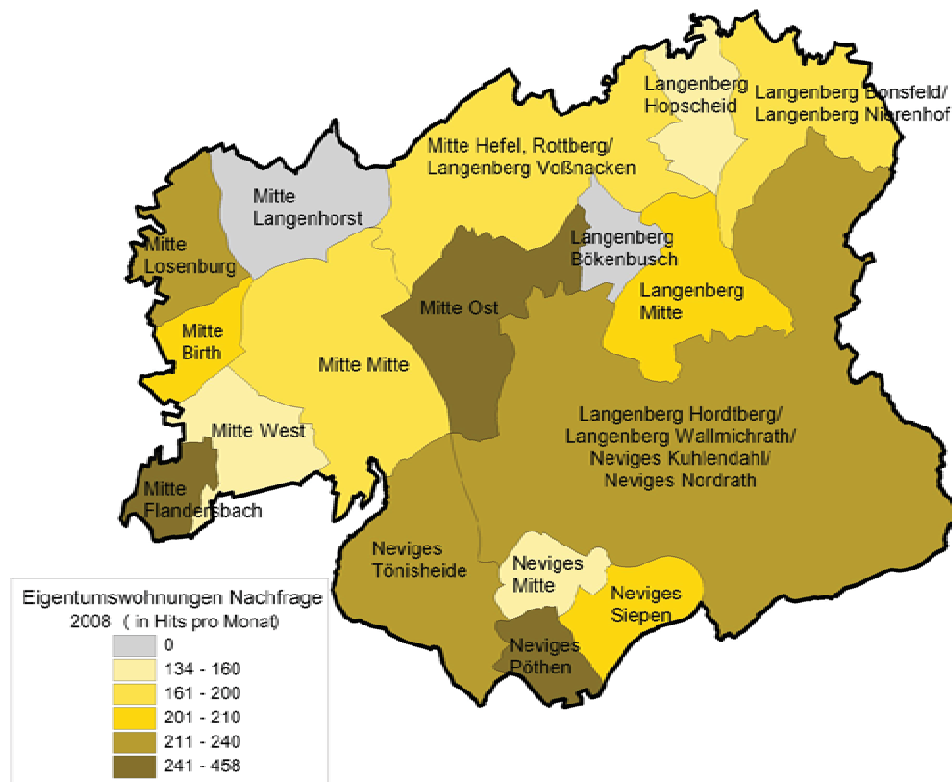
Abbildung 52: Angebotene Eigentumswohnungen, differenziert nach Wohnplätzen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Die nächste Abbildung zeigt die unterschiedliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2008, die über den bereits vorgestellten Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat dargestellt ist.

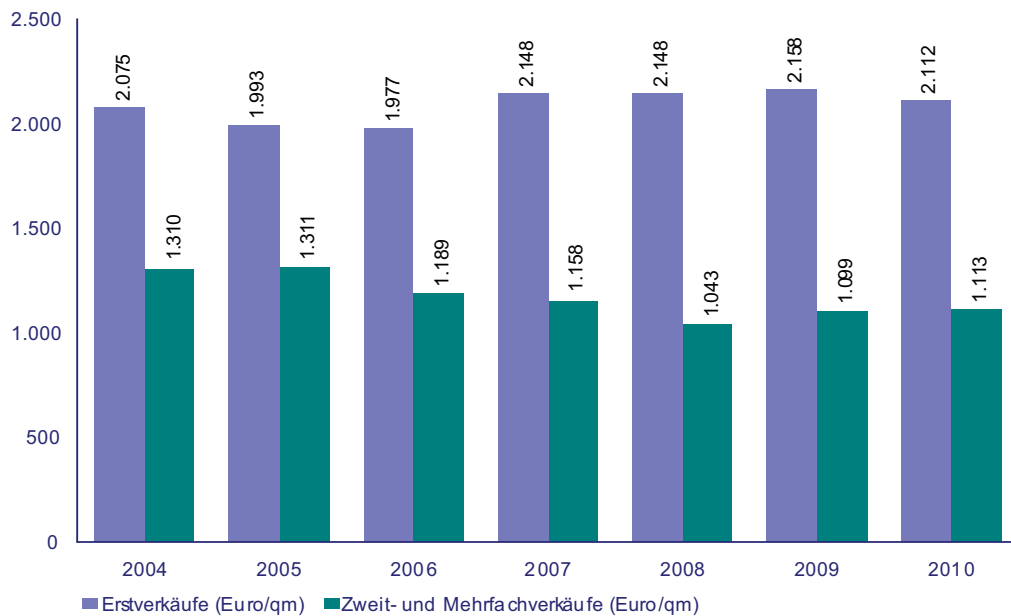
Abbildung 53: Nachfrage nach Eigentumswohnungen, differenziert nach Wohnplätzen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Im gesamtstädtischen Durchschnitt zeigt sich eine insgesamt schwache Nachfrage von durchschnittlich 195 Hits pro Wohnung und Monat. Dort, wo kein Angebot vorhanden war, in Langenhorst und Bökenbusch, können auch keine Nachfragewerte ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass hinter manchen Nachfragekennziffern ein nur geringes Angebot steht – hier können Verfälschungen entstehen. Ein Blick auf die vorangegangene Karte der Angebote gibt hierzu aber schnell einen Überblick. Berücksichtigt man nur die höheren Fallzahlen, so ist in folgenden Stadtteilen eine höhere Nachfrage nach Eigentumswohnungen festzustellen: Losenburg, Tönisheide, Siepen sowie Langenberg Mitte. In Velbert Mitte trifft ein großes Angebot auf eine unterdurchschnittliche Nachfrage: Hier ist guter Mikrostandort umso wichtiger für die Vermarktung. Die stärkste Nachfrage nach Eigentumswohnungen kann in Pöthen mit 458 Hits pro Monat gemessen werden, ein Stadtteil, der überdurchschnittlich gute Wohnlagen aufweist.

Die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen macht deutlich, dass Neubauten und Bestandswohnungen unterschiedlichen Trends unterlagen. Während die Preise pro m² Wohnfläche im Zeitraum von 2004 bis 2010 bei den Erstverkäufen konstant geblieben sind, ergab sich bei den Zweit- und Mehrverkäufen eine kontinuierliche Abnahme um insgesamt 17,7%. Aufgrund dessen hat sich der Preisunterschied zwischen Erst- und Wiederverkäufen vergrößert und liegt nun bereits bei ca. 1000 EUR pro m² Wohnfläche, wobei die sich Spanne in den letzten zwei Jahren leicht verkleinert hat. Die Preisstabilität bei neu errichteten Eigentumswohnungen ist positiv im Sinne einer Werthaltigkeit zu bewerten.

Abbildung 54: Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in der Stadt Velbert


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert, GMB 2005 bis 2011, eigene Darstellung

Für einen regionalen Vergleich des Preisniveaus beim Eigentumserwerb wird auf die verfügbaren Durchschnittspreise des LBS (GMB Velbert 2011) zurückgegriffen. Es zeigt sich, dass neu errichtete Eigentumswohnungen in Velbert zu einem vergleichsweise günstigen Preis verkauft werden, Velbert also ein attraktives Preisniveau bieten kann.

Tabelle 12: Durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

Stadt	Kaufpreis Bestand in €/m ²	Kaufpreis Neubau in €/m ²
Velbert	1.150	1.800
Mettmann	1.200	2.000
Essen	1.250	2.000
Ratingen	1.750	2.100
Wuppertal	900	2.200

Quelle: LBS 2012, nach Grundstücksmarktbericht Stadt Velbert 2011

Der Erwerb von selbst genutzten Eigentumswohnungen wird von der Stadt Velbert im Rahmen der kommunalen Wohnungsbauförderung gefördert. Die Förderbestimmungen sind in der so genannten „Finanzhilfe der Stadt Velbert für den Bau und Erwerb von Wohneigentum“ dargelegt. Gefördert werden Haushalte, die die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung um nicht mehr als 60% überschreiten und somit als Schwellenhaushalte zu bezeichnen sind. Die Förderung erfolgt über ein zinsfreies Zinszuschussdarlehn und ist auf eine langfristige Wohneigentumsfinanzierung ausgerichtet. Innerhalb der Gruppe der Velberter Makler ist das kommunale Förderprogramm mit seinen Förderkonditionen allerdings wenig bekannt.

8.1.1 Handlungsempfehlungen Teilmarkt Eigentumswohnungen

Um das Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen in Velbert auszuschöpfen, ist ein jährliches Niveau von 30 Neubauwohnungen zu erreichen. Damit ein Angebot geschaffen wird, das den Wohnwünschen der

Nachfrager entspricht, sind gezielte, zielgruppenspezifische Angebote am Velberter Markt zu schaffen. Gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung eine breite Zielgruppenansprache am wirtschaftlichsten ist, sind derzeit und auch zukünftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig sind und zudem noch an Umfang zunehmen werden:

- Best Ager ab dem Alter von 50 Jahren,
- Seniorenhaushalte 65+.

Gezielte Angebote für Best Ager

Es handelt sich hierbei – im Vergleich zu anderen Altersgruppen - häufig um gut situierte Singles und Paare mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen nur ausgewählte Wohnlagen nach, quasi „zwischen Park und Fußgängerzone“, also mittendrin in Kultur, Freizeit, Konsum, aber dennoch so weit entfernt, dass ein ruhiges, gehobenes Wohnen möglich ist.

Nachgefragt werden Eigentumswohnungen mit 80 bis 120 qm Wohnfläche, in überschaubaren Wohngebäuden mit sechs bis acht Wohneinheiten, z.B. im Charakter von Stadtvillen errichtet. Die Nachfrage ist recht anspruchsvoll – eine hochwertige Wohnungsausstattung, ein großes Badezimmer mit Tageslicht, ein großzügiger Freisitz, ein Lift ab dem 3. Geschoss sowie ein Stellplatz sind ein Muss. Dachterrasse, Tiefgarage und Barrierefreiheit im Eingangsbereich bieten ebenfalls einen Mehrwert.

Ein nennenswerter Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Das InWIS schätzt, dass im Velberter Umland rund 240.000 EUR ein durchschnittlicher Preis für ein älteres Eigenheim sein dürfte, sodass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um marktgerecht zu sein. Die Gutachter gehen davon aus, dass jährlich rund 12 neu errichtete Eigentumswohnungen der beschriebenen Art am Markt absetzbar sind.

Gezielte Angebote für Seniorenhaushalte 65+

Ein auch aus Sicht der örtlichen Marktexperten vorhandenes und noch unterschätztes Nachfragepotenzial besteht für die Zielgruppe der Seniorenhaushalte. Da diese Nachfragegruppe hinsichtlich ihrer Wohnwünsche – auch abhängig vom Alter – sehr heterogen ist, sollten hier auch unterschiedliche Angebote geschaffen werden.

- Schaffung von seniorenrechten Wohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen, z.B. im Rahmen von Nachverdichtung oder Baulückenschließung, im mittleren Preissegment mit einer Wohnfläche von 60 bis 85 qm Wohnfläche für Velberter Seniorinnen und Senioren, vorzugsweise aus demselben Stadtteil stammend. Im Neubau sind 1.900 bis 2.200 EUR/qm, im Bestandsumbau 1.200 bis 1.600 EUR/qm Wohnfläche marktgerecht.
- Neubauobjekte im höherpreisigen Segment ab 2.200 EUR/qm Wohnfläche und Wohnungsgrößen zwischen 60 und 120 qm, dazu eine hochwertige Architektur und Wohnungsausstattung. Obligatorisch ist bei allen Planungen eine großzügige Terrasse oder Balkon, eine verkehrssarme, aber zentrale Wohnlage in einem guten Wohnumfeld, mit fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen und Anschluss an den ÖPNV sowie ein (Tief-)Garageeinstellplatz. Die Größe der Objekte sollte 3 bis 4 Geschosse nicht übersteigen.

Vorteilhaft ist, wenn zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau integriert werden können. Dazu gehören vor allem Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke, Ärzte. Hilfreich ist auch die Nachbarschaft zu einem Pflege- oder Seniorenheim, dessen Dienstleistungen bei Bedarf gegen entsprechendes Entgelt in Anspruch genommen werden können, oder aber ein freiwilliges Beratungs-/Betreuungsangebot durch einen namhaften Träger der örtlichen Altenpflege.

Bei aller Zielgruppenorientierung dürfen aber andere, jüngere Zielgruppen nicht vergessen werden, sondern sind in der Konzeption mit einzuplanen.

Das Wohnbauflächenpotenzial ist hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauflächen für den Neubau altersgerechter Wohnungen in bestehenden Siedlungsbereichen zu überprüfen. In Kontakt mit Investoren sind entsprechende Vorhaben seitens der Stadtverwaltung planungsrechtlich zu unterstützen.

Generelle Empfehlungen bei der Konzeption von Eigentumswohnungen

Im Hinblick auch auf jüngere kaufkräftige Paare, Singles und junge Familien besteht noch ein schmales Nachfragepotenzial für qualitativ hochwertige (und somit eher hochpreisige) Eigentumswohnungen in urbaner und überdurchschnittlich guter Wohnlage.

Insbesondere neue Wohnformen werden auf eine gute Nachfrage treffen:

- Penthousewohnungen mit großer Dachterrasse und schönen Ausblick auf die Velberter Topografie.
- Stadtvillen, die ihren repräsentativen Charakter durch den frei stehenden Bebauungstyp, einen großzügigen Eingangsbereich und individuelle Gestaltungselemente an der Fassade erhalten. Freisitze und Terrassen bzw. private Gärten im Erdgeschoss sind obligatorisch.
- Neue Wohnhäuser in modernisierter Blockrandbebauung mit durchgrünten Innenhöfen, wobei die Architektur modernen Gestaltungs- und Ausstattungsqualitäten folgt: große Fensterflächen und Balkone, Verwendung von Holz, Glas und Metall als Bau- und Gestaltungsmaterial, großzügige Bäder, offene Grundrisse usw.

Von einem Neubau von Eigentumswohnungen zum Erwerb an Eigennutzer im unteren Preissegment ist klar abzuraten. Die Neigung zur Eigentumsbildung ist bei den - für diese Eigentumswohnungen infrage kommenden - Zielgruppen per se gering ausgeprägt. Die aktuelle ökonomische Entwicklung Deutschlands trägt nicht dazu bei, dass diese Gruppen – trotz niedriger Zinssätze – ein gesteigertes Interesse an Eigentumswohnungen aufweisen.

8.2. Teilmarkt Eigenheime

Im Folgenden wird der Eigenheimsektor in der Stadt Velbert in den Segmenten frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser betrachtet.

8.2.1 Angebot und Nachfrage in der Wohnungsmarktregion

Velbert ist hinsichtlich des Bodenpreisniveaus ein attraktiver Suburbanisierungsstandort. Mit 260,- EUR/qm in guter Wohnlage liegt das Preisniveau für den individuellen Wohnungsbau in Velbert zum Teil deutlich unter dem Niveau derjenigen Städte, zu denen starke Wanderungsbeziehungen bestehen: Essen, Wuppertal, Ratingen, Mettmann.

Tabelle 13: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich

Stadt	Jahr 2011 mittlere Lage (€/m ²)	Jahr 2011 gute Lage (€/m ²)	Jahr 2012 mittlere Lage (€/m ²)	Jahr 2012 gute Lage (€/m ²)
Velbert	220	260	220	260
Mettmann	265	305	265	305
Essen	300	390	300	390
Ratingen	315	365	315	365
Wuppertal	240	320	240	320

Quelle: Immobilienpreisübersicht boris.nrw 2011-2012

Velbert stellt im regionalen Vergleich einen preisgünstigen Markt für Eigenheime dar, bedingt auch durch das attraktive Bodenpreisniveau. Sowohl bei den frei stehenden Eigenheimen (Bestandsimmobilien) als auch bei den Reihemittelhäusern ist der Preisvorteil von Velbert in Relation zu den Vergleichsstädten ersichtlich. Velbert ist somit als insgesamt preislich interessanter Markt für Eigenheiminteressenten einzustufen.

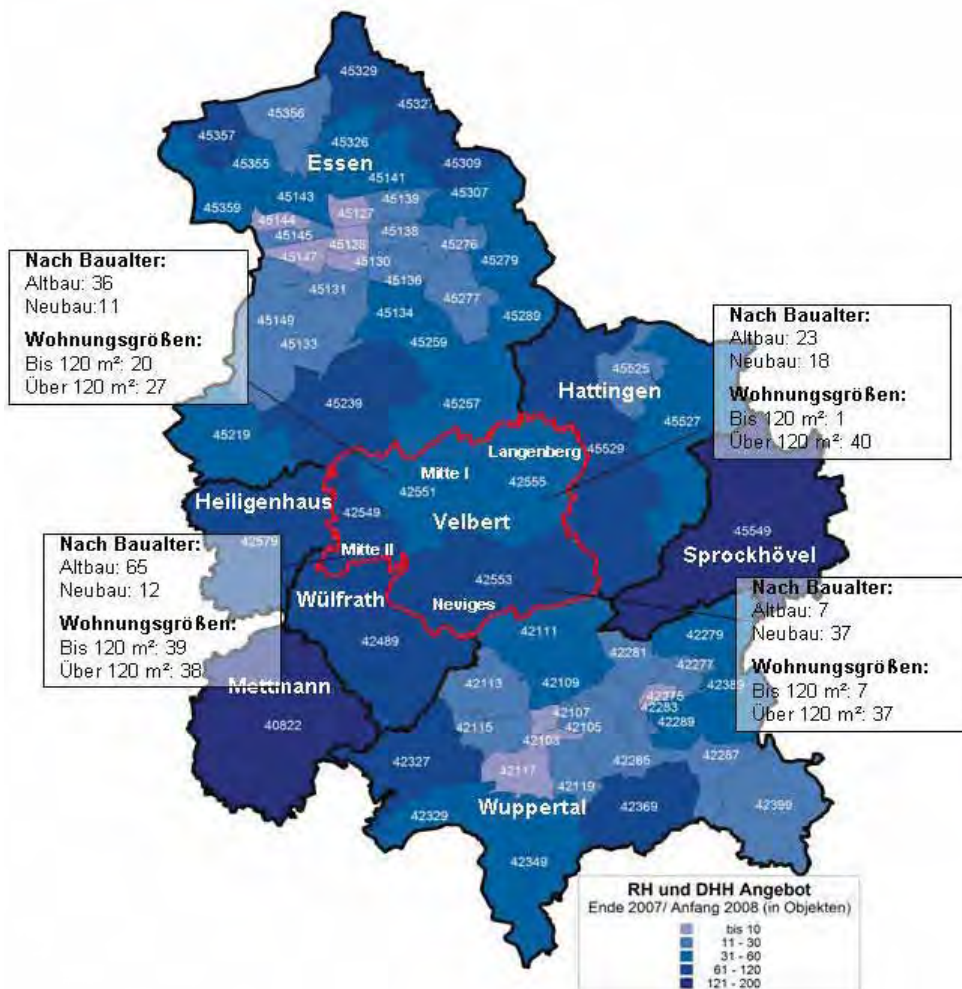
Tabelle 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime im regionalen Vergleich

Stadt	Kaufpreis Bestand in €	Kaufpreis Neubau in €
Velbert	337.856	314.886
Mettmann	431.935	392.843
Essen	413.337	418.660
Ratingen	468.414	432.122
Wuppertal	303.447	298.176

Quelle: Evonik Atlas Wohnen 2010 (Daten: ImmobilienScout24 2009)

Um einen weiteren regionalen Überblick über Angebot und Nachfrage im Eigenheimsektor zu erhalten, wurden stellvertretend für den Teilmarkt die Angebots- und Nachfragewerte der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet, die im Jahr 2008 im Internetanbieter ImmobilienScout24 inseriert wurden.

Abbildung 55: Angebot an Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Velbert und Umgebung, differenziert nach PLZ-Bezirken



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden innerhalb der betrachteten Region am meisten in Sprockhövel und Mettmann angeboten. In Velbert bewegt sich das Angebot im Mittelfeld: Dabei werden in Neviges und Mitte II mehr Doppelhaushälften und Reihenhäuser angeboten als in Mitte I und Langenberg. Das Angebot in Neviges oder Mitte II entspricht in etwa dem Angebotsniveau im benachbarten Heiligenhaus, Wülfrath oder Hattingen. Das Angebot im Umland steht damit vom Umfang her deutlich in Konkurrenz zum Velberter Eigenheimmarkt. Innerhalb Velberts lässt sich erkennen, dass die angebotenen Wohnflächen umso größer werden, je geringer sich die Siedlungsdichte darstellt.

Abbildung 56: Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Velbert und Umgebung, differenziert nach PLZ-Bezirken



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Die stärkste Nachfrage nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist im Essener Süden vorhanden. Sie erreicht Nachfragewerte über 1.000 Hits pro Wohnung und Monat. Die Nachfragewerte in Velbert sind mit mehr als 400 bis 700 Hits pro Wohnung und Monat als solide zu betrachten, sie korrelieren daher auch mit der Einschätzung der Marktexperten im Wohnungsmarktbarometer. Die Nachfrage in Velbert ist im regionalen Vergleich betrachtet höher als in Wülfrath und Sprockhövel, hier besteht für Velbert ein Marktvorteil.

Die Bestandseinfamilienhäuser (in den oben dargestellten Kästen als „Altbau“ bezeichnet, d. h. mit Baujahr vor 2000) besitzen in Velbert höhere Nachfragewerte als das Neubausegment, was ursächlich in den günstigeren Angebotspreisen für Bestandsimmobilien begründet ist.

8.2.2 Angebot und Nachfrage in Velbert

Das Niveau der Baugenehmigungen im Eigenheimsegment ist seit der Jahrtausendwende deutlich zurückgegangen auf ein durchschnittliches Niveau von 77 Wohneinheiten pro Jahr. In 2007 wurde mit nur 34 Baugenehmigungen ein erstmaliger Tiefstand erzielt. In 2008 konnte jedoch wieder ein Anstieg auf das durchschnittliche Niveau verzeichnet werden. Zuletzt lag die Anzahl der Baugenehmigungen 2011 bei 61. Der Entwicklungstrend der erteilten Baugenehmigungen lässt für die Zukunft eine gemäßigte, jedoch stabile Bautätigkeit erwarten.

Die Baufertigstellungen spiegeln die Entwicklung der Baugenehmigungen wider. Der Eigenheimbau erreichte zur Jahrtausendwende Spitzenwerte von z.B. 175 Neubauwohnungen in 2000, die aus den zuvor hohen Baugenehmigungen im Eigenheimbau resultierten. Danach setzte ein starker Rückgang in den Baufertigstellungen ein, das Niveau pendelte sich – mit Schwankungen in den einzelnen Jahren – auf durchschnittlich 57 Wohneinheiten ein. In 2010 ist ein vermutlich vorübergehender Tiefstand von nur 34 Neubauwohnungen zu verzeichnen, 2011 waren es wieder 51.

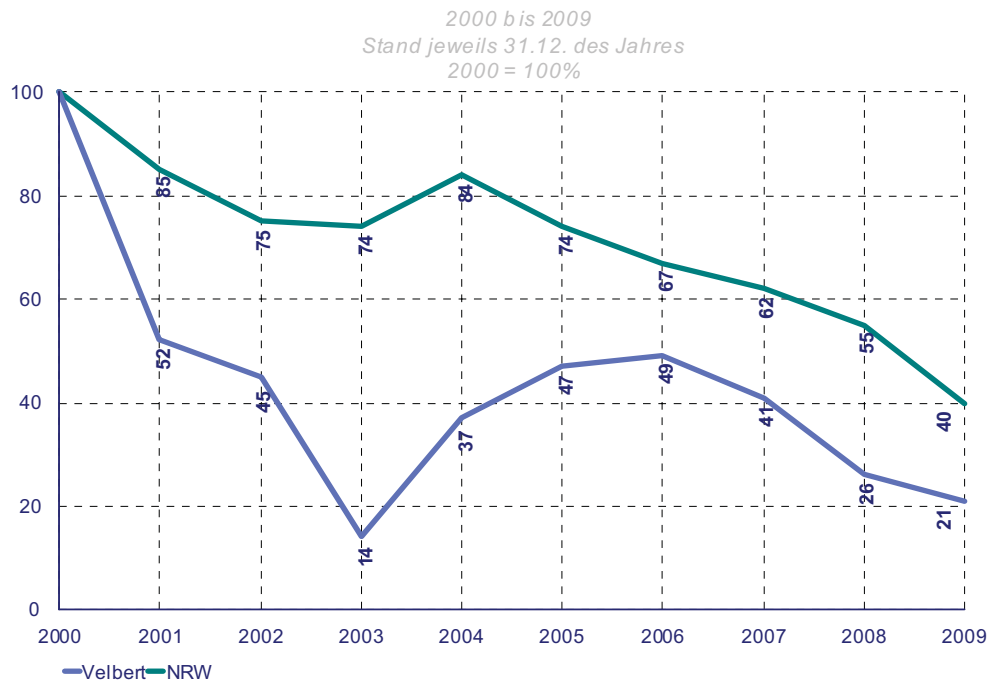
Abbildung 57: Genehmigte und Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Neubau der vergangenen Jahre schöpfte das Nachfragepotenzial nicht aus. In der Folge ist der Eigenheimneubau in Velbert deutlich stärker als in relevanten Vergleichsregionen zurückgegangen: Während der Rückgang in Velbert im Zeitraum 2000 bis 2009 79% betrug, erreichte er im Landesdurchschnitt lediglich 60%. In der Nachbarstadt Essen wurde der Neubau sogar - als Folge einer offensiven Baulandpolitik angesichts des drastischen Bevölkerungsrückgangs in der Ruhrmetropole - um 234% gesteigert.

Um der Abwanderung Velberts in benachbarte Regionen entgegenzuwirken, ist der Eigenheimneubau in Zukunft auszuweiten. Wie in den nachfolgenden Analysen deutlich wird, umfassen die maßgeblichen Nachfragegruppen sowohl einkommensstarke als auch einkommenschwächere Paare und Familien. Die Einwerbung von Fördermitteln der Wohnungsbauförderung zur Unterstützung des Eigentumserwerbs von Schwellenhaushalten in Velbert ist gutachterlicherseits zu empfehlen.

Abbildung 58: Baufertigstellungen im Eigenheimbau Velbert und NRW im Vergleich


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Nicht nur das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Velbert, auch die Nachfragekennziffern des ImmobilienScout24 zeigen für Velbert eine ausgewogene und solide Marktlage, in der sich – unabhängig von der Betrachtung einzelner Eigenheimsegmente - Angebot und Nachfrage die Waage halten.

Nach Erfahrungen der befragten Marktexperten ist in Velbert ab 400.000 EUR Kaufpreis kaum noch eine Nachfrage vorhanden. Das hochpreisige Marktsegment beginnt bei ca. 300.000 EUR, in dem eine eng umrissene, sehr qualitätssensible Nachfrage herrscht. Mängel in der Lagequalität der Grundstücke oder in der Ausstattungs- und Gestaltungsqualität spiegeln sich laut Expertenaussagen sofort in einer schwierigen Vermarktung wider. Die Nachfrage konzentriert sich auf das mittlere bis untere Preissegment, wobei das mittlere Marktsegment zwischen ca. 200.000 bis 300.000 EUR verortet werden kann, während das untere Preissegment mit rund 200.000 EUR für ein Reiheneigenheim angegeben wird.

Der Velberter Grundstücksmarktbericht weist 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Kaufpreis von rd. 225.000 EUR aus, nur im Neubau von 280.000 EUR.

Tabelle 15: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime

Art der Immobilie	2009-2011 Gesamt EUR (€ / m ² Wohnfläche)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)	k.A.
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Neubau)	247.667 (1.732)
Reihenmittelhäuser (Neubau)*	248.500 (1.685)

Quelle: boris.nrw, eigene Berechnung; Anmerkung: * für das Jahr 2010 weniger als 3 Kauffälle dokumentiert, daher nur Durchschnittswert von 2009 und 2011 berechnet

Nach Einschätzung der Marktexperten stammt die Nachfrage nach Eigenheimen aus Velbert und den angrenzenden Städten, wobei explizit Essen, Wuppertal und Heiligenhaus zu nennen sind. Innerhalb Velberts besteht eine stark stadtteilbezogene Nachfrage. Wichtige Gründe für einen Zuzug nach Velbert sind aus Maklersicht ein erschwingliches Eigenheimangebot und eine reizvolle landschaftliche Umgebung. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in der Wanderungsmotivbefragung des InWIS aus dem Jahr 2009 wider: Demnach steht die Antwort „Wohnlage“ (gemeint ist die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen) auf Platz 5 und die Antwort „Passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum bzw. Grundstücken“ auf Platz 7 der wichtigsten Zuzugsmotive.

Ergebnis der Expertengespräche und des Wohnungsmarktbarometers ist, dass in Velbert zweierlei Nachteile bzw. Hemmnisse in der Wohneigentumsbildung bestehen:

- Zum einen die unvorteilhafte Anbindung Velberts an die Düsseldorfer Arbeitsmarktregion. Durch den Weiterbau der A44 Richtung Düsseldorf, der 2016 zur Umsetzungsreife gelangen wird, wird nach Meinung der Marktexperten die Nachfrage am Velberter Wohnungsmarkt steigen.
- Zum anderen die unzureichende Verfügbarkeit an Wohnbauland. So fehlt es nach Expertenmeinung an attraktiven Grundstücken für kaufkräftige Haushalte wie auch an preisgünstigem Bauland für junge Familien.

Begünstigend wirken:

- Die vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für den Wohneigentumserwerb.
- Die Wohnungspolitik bzw. die öffentliche Förderung.

Trotz der angespannten kommunalen Finanzen unterstützt die kommunale Wohnungsbauförderung hierbei das Ziel, den Eigenheimerwerb für Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen zu fördern. Sie besteht aus zwei Elementen:

- Dem Darlehensprogramm für Familien mit mindestens einem Kind und einem geringen bis mittleren Einkommen, die die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 60% überschreiten. Es besteht aus einem Zinszuschussdarlehen in Höhe von 12.500 EUR, das zinsfrei gewährt wird und die Wohnkosten in den ersten Jahren des Eigentumserwerbs reduzieren soll. Für Familien mit drei und mehr Kindern erhöht sich die Förderung auf bis zu 30.000 Euro. Erst ab dem 16. Jahr der Darlehensgewährung beginnt der Zeitpunkt der Darlehenstilgung.
- Dem gezielten Ankauf von Flächen durch die Velberter Wirtschaftsförderung und die Entwicklung dieser Flächen als Wohnbauland.

Neben dem Neubau von Eigenheimen gibt es in Velbert zudem auch ein großes Angebot an gebrauchten Immobilien, die auf eine solide Nachfragesituation treffen. Mittlerweile erzeugt der Generationswechsel in älteren Eigenheimen ein Angebot an gebrauchten Eigenheimen. Die älteren Eigenheime befinden sich nicht selten in vorteilhaften Wohnlagen und weisen größere Grundstücke auf, haben aber auch öfters einen starken Sanierungsstau. Die verkaufswilligen Eigentümer unterliegen dabei häufig einer Fehleinschätzung hinsichtlich des Umfangs notwendiger Sanierungsarbeiten und im Hinblick auf den Marktwert ihrer Immobilie. Den Marktexperten zufolge sind die meisten Gebrauchtimmobilien nicht als Konkurrenz zum Wohnungsneubau zu betrachten, weil die Nachfrager bei annähernd gleichen Kosten für Neubau oder Sanierung zu einem Neubau tendieren. Die Nachfrage auf dem Gebraucht- und dem Neubaumarkt hat daher nur eine kleine Schnittmenge.

Hinsichtlich der Wohnwünsche der potenziellen Eigenheimnachfrager ergeben Haushaltsbefragungen in der Regel, dass der überwiegende Teil das freistehende Eigenheim wünscht. Diese Präferenz wird dabei auch von den Haushalten geäußert, bei denen das ökonomische Potenzial nicht ausreicht, diesen Wunsch Wirklichkeit werden zu lassen. Erst mit Abstand, an zweiter und dritter Stelle auf der Präferenzskala der Haushalte, folgen die Doppelhaushälfte und das Reiheneigenheim.

Ein Blick in die Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Velbert zeigt, dass es nicht die freistehenden Eigenheime, sondern die Doppelhaushälften sind, die am meisten angeboten bzw. erworben werden (Kauffälle für Neubau und Bestand in den Jahren 2005-2007):

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 143 Kauffällen,
- Reihemittelhäuser mit 87 Fällen,
- freistehende Eigenheime mit 91 Fällen.

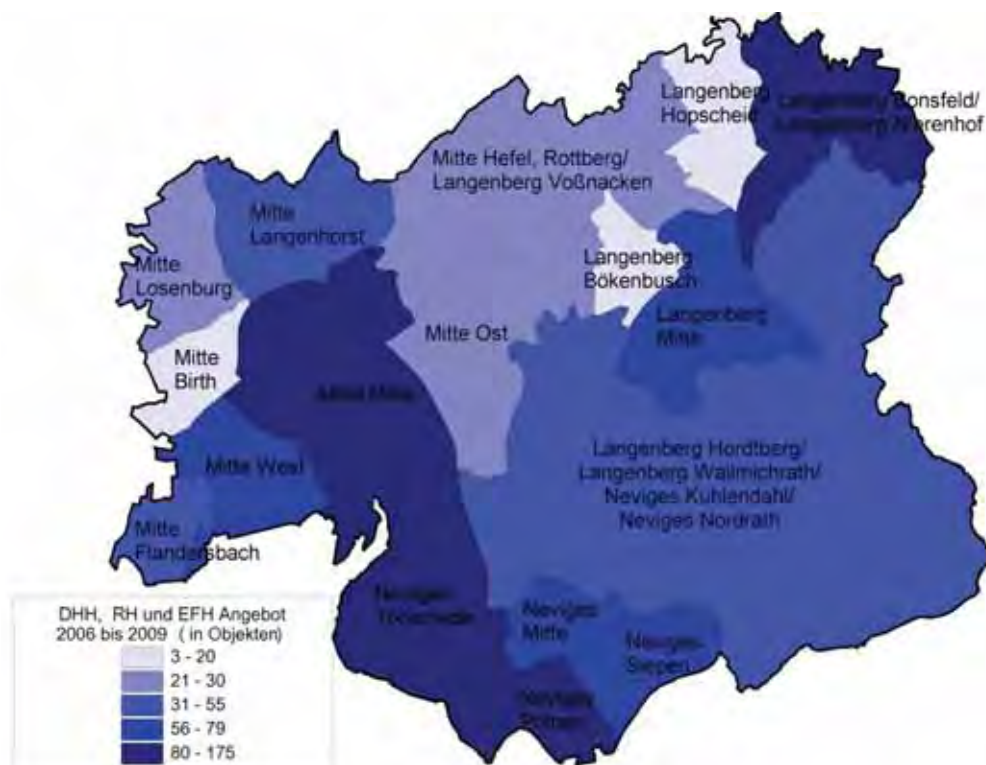
Die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 aus dem Jahr 2008 bestätigt den Befund:

- Doppelhaushälften mit 133 Angeboten,
- Reihenhäuser mit 73 Angeboten,
- freistehende Eigenheime mit 34 Angeboten.

Um kleinräumige Unterschiede in Velbert in Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen abbilden und hierbei noch auf nennenswerte Fallzahlen zurückgreifen zu können, wurden die Eigenheimangebote der Datenbank des ImmobilienScout24 aus den Jahren 2006 bis Mitte 2009 zusammengefasst.

Bei den Eigenheimangeboten (Neubau und Bestand) zeigt sich eine Angebotskonzentration in den Ortszentren Langenberg-Mitte, Neviges-Mitte und Mitte-Mitte, die neben Doppelhaushälften auch ältere Stadtvillen und Fachwerkhäuser umfasst. Neviges als typischer Wohneigentumsstandort kennzeichnet sich durch ein insgesamt hohes Angebot an Eigenheimen. Das nennenswerte Angebot in Hordtberg/Wallmichrath/Kuhlendahl und Nordrath ist der relativ großen Fläche des Gebietes geschuldet. Insgesamt zeigt die stadträumliche Verteilung ein höheres Eigenheimangebot im Süden Velberts. In Hopscheid, Bökenbusch und Birth ist im Analysezeitraum nur ein sehr geringes Angebot zu verzeichnen.

Abbildung 59: Angebotene Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser, differenziert nach Wohnplätzen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

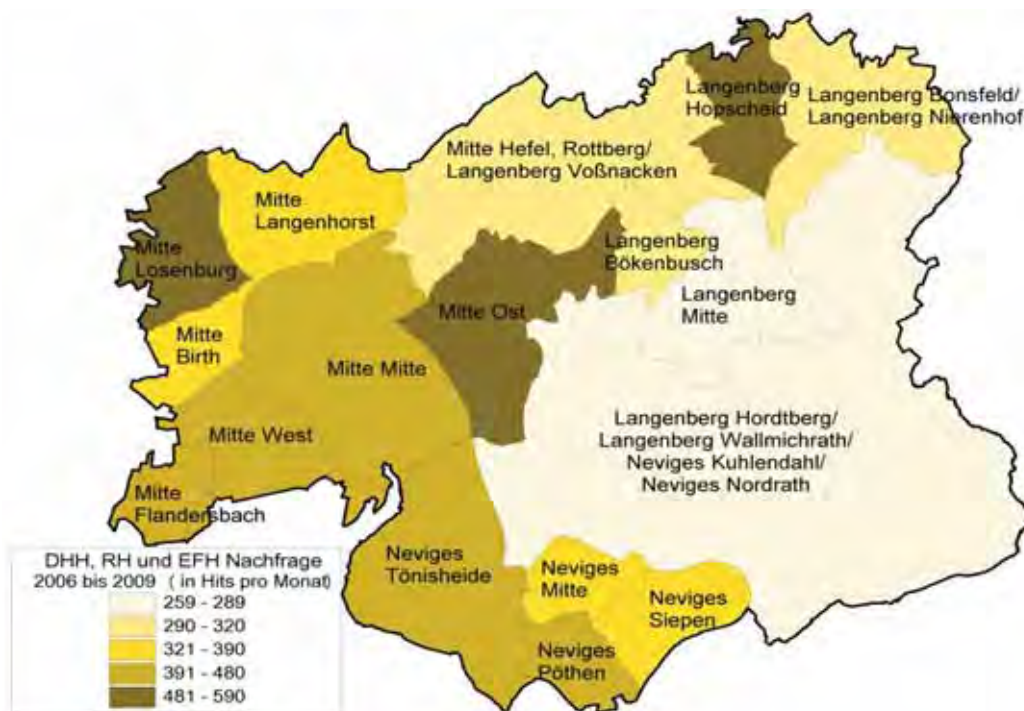
Die Nachfragekennziffer Hits pro Wohnung und Monat des ImmobilienScout24 zeigt für Velbert-Mitte und Neviges eine gute bis sehr gute Nachfrage. In Losenburg sind es die mittleren bis einfachen Wohnlagen, in

denen häufig eher preisgünstige Eigenheime angeboten werden, die am Markt eine gute Nachfragesituation aufweisen. Losenburg und Mitte Ost bieten bei einem eher geringen Eigenheimangebot und hoher Nachfrage sehr gute Markt Voraussetzungen für die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch preiswerten Eigenheimneubau. Aber auch Birth erzielt bei einem schmalen Angebot eine solide Nachfrage.

Am Beispiel von Hopscheid wird deutlich, dass auch Langenberg ein attraktiver Eigenheimstandort sein kann, denn ein kleines exklusives Eigenheimangebot kann hier eine sehr hohe Nachfrage erzeugen. Generell können für Langenberg und infrastrukturell gering ausgestattete Wohnlagen mittlere Nachfragewerte konstatiert werden.

Neviges und Velbert sich durch eine gute infrastrukturelle Ausstattung insgesamt attraktive Eigenheimstandorte für die breite Nachfrage. Langenberg ist ein bezüglich der Wohnlage sehr gefragter Wohnstandort, so die Ergebnisse der InWIS-Wanderungsmotivbefragung, vor allem für individuelle Angebote.

Abbildung 60: Nachfrage nach Doppelhaushälfte, Reihenhäusern und freistehende Einfamilienhäuser, differenziert nach Wohnplätzen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

8.2.3 Handlungsempfehlungen

Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Velbert zu befriedigen, der Abwanderung von einkommensstarken Haushalten aus Velbert entgegenzuwirken und die Baufertigstellungen im Eigenheimbau wieder auf ein Niveau anzuheben, das dem Nachfragepotenzial entspricht, ist der Eigenheimneubau zu steigern. Zunächst ist ein jährliches Niveau von rund 90 bis 100 Wohnungen zu erreichen, das dann (ca. ab dem Jahr 2014) auf ca. 70 bis 80 Wohneinheiten angeglichen werden kann, ein Niveau, das die derzeitige Bautätigkeit immer noch übersteigt.

Hierzu ist es notwendig, bestehende Instrumente in der Wohneigentumsförderung beizubehalten bzw. zu optimieren und gezielte, zielgruppenspezifische Angebote am Velberter Markt zu schaffen. Die Zielgruppen, die über das bisherige Maß hinaus am örtlichen Markt zu „bedienen“ sind, sind:

- Einkommensstarke Paare und Familien,
- Einkommenschwächere Paare und Familien,
- Seniorenhaushalte 65+.

Gezielte Angebote für einkommensstärkere Paare und Familien

Für diese anspruchsvolle Zielgruppe sind kleine, attraktive Baugebiete auf dreierlei Art und Weise zu entwickeln:

1) Neubau auf kleinen B-Plan-Gebieten

- Einkommensstärkere Haushalte suchen keine Bauflächen in großen Neubaugebieten und auch nicht in Gebieten auf der so genannten grünen Wiese. Vorteilhaft sind vielmehr kleine Baugebiete mit zehn bis zwanzig Wohneinheiten, vornehmlich am Rand von intakten Wohnquartieren, gerne in der Nähe zu charaktervollen Altbauvierteln, die Velbert an mehreren Standorten zu bieten hat.
- Vorteilhaft sind auch Baugebiete mit interessanter Reliefstruktur bzw. Blickbeziehungen zu attraktiven Landmarken sowie Hanggrundstücke mit Weitblick. Wichtig ist in jedem Fall eine verkehrsarme Mikrolage. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen individuelle Häuser, die von Architekten oder Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden. Die Hochwertigkeit lässt sich z.B. durch ein Wettbewerbsverfahren absichern.
- Zu empfehlen ist zudem, über eine Imagebildung und ein gutes Marketing eine Prestigeträchtigkeit zu schaffen. Hierfür gibt es zahlreiche Vorbilder. Zu nennen ist z.B. das „Vitalisviertel“ in Köln-Widdersdorf, bei dem Bildung und Erholung die herausragenden Imagefaktoren darstellen, die sich in der näheren Wohnumgebung widerspiegeln, oder z.B. das „skandinavische Viertel“, das sich durch Baumaterialien (Holzelemente) und Farbgebung der skandinavischen Länder auszeichnet.
- Vor allem die Zielgruppe der einkommensstärkeren Paare und der jungen Familien legt einen gesteigerten Wert auf die Verwendung natürlicher Materialien, eine nachhaltige Bauweise sowie eine energieeffiziente Nutzung des Wohneigentums.

2) Neubau auf Nachverdichtungs- und ehemaligen Gewerbeflächen

- In Velbert sind an verschiedenen Standorten derartige Flächenpotenziale zu finden, auf denen kleine exklusive Bauvorhaben von max. ca. vier bis zehn Wohneinheiten errichtet werden sollten. Hinsichtlich der Mikrowohnlage sind im Hinblick auf die anvisierte Zielgruppe Flächen zwischen älteren Eigenheimquartieren und charaktervollem Altbau vorteilhaft. Die Stadt übernimmt bei diesen Flächenreserven die Rolle des „Bauflächen-Mobilmachers“.

3) Entwicklung eines themenbezogenen Angebotes mit Exklusivität

- Velbert bietet attraktive Angebote in den derzeitigen Trendsportarten Reiten und Golf. Der Golfclub Velbert – Gut Kuhlendahl ist als hochwertige Sportanlage überregional bekannt. Ebenso ist das „Reitgut Thünershof“ ein attraktives Freizeitangebot. Das themenbezogene Wohnangebot ist – vorbehaltlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit – in direkter räumlicher Nähe und inhaltlicher Verknüpfung mit den Sportanlagen zu entwickeln. Es entsteht ein Wohnungsangebot, bei dem die Zielgruppe Hobby und Wohnen auf eine besondere Art miteinander verbinden kann. Die inhaltliche Verknüpfung kann beispielsweise über die im Kaufpreis inbegriffene Clubmitgliedschaft hergestellt werden.

Darüber hinaus lassen sich für die Zielgruppe drei nachfragegerechte Wohnformen formulieren:

Merkmale	Doppelhaushälfte
Bauform	Klassische Form, mit Satteldach, eher konservative Ausführung, große Terrasse
Größe	Großes Grundstück mit mindestens 250 bis 300 qm, 130 bis 150 qm Wohnfläche
Preis	290.000 bis 330.000 EUR, um mit knapp über 300.000 EUR noch unterhalb des Preisniveaus der günstigen Lagen in Düsseldorf zu bleiben.

Merkmale	Stadthaus für anspruchsvolle Paare
Bauform	In urbaner, gehobener Wohnlage, giebelständig im modernen oder historisierenden Baustil, als Maisonette-Wohnungen, ggf. mit vermietbarer Einliegerwohnung, Freisitze im Form von Terrasse und Garten im Erdgeschoss und Dachterrasse im Obergeschoss besonders wichtig
Größe	Ca. 160 qm Wohnfläche auf drei Etagen auf ca. 150 qm Grundstück
Preis	Bis 330.000 EUR

Merkmale	Exklusives, freistehendes Eigenheim
Bauform	Nur in Top-Lagen realisieren, mit interessanten Grundrissen (z.B. L-Form)
Größe	Großes Grundstück mit mindestens 350 bis 400 qm, 140 qm Wohnfläche als Minimum
Preis	bis 350.000 EUR

Es ist anzuraten, die drei Neubauprodukte in einem Umfang von ca. 25 Wohneinheiten pro Jahr zu erstellen. Im Hinblick auf eine räumliche Verteilung ist zu empfehlen, den folgendermaßen zu konzipieren: 50% Neubau in herausragenden Wohnlagen in Langenberg, 25% in anderen ausgewählten Wohnlagen im Stadtgebiet, 25% im Themenwohnen.

Darüber hinaus ist für hochmobile einkommensstarke Paare am Velberter Immobilienmarkt ein gewisses Angebot an Mieteigenheimen anzubieten. Es handelt sich hierbei um eine Zielgruppe, die z.B. als Ärzte in den Velberter Krankenhäusern nur mit einem Zeitvertrag tätig ist, sich daher nicht in Form der Wohneigentumsbildung an einen Wohnstandort binden, aber alle Vorteile eines Eigenheimes genießen möchte. Das Angebot zumeist älteren und renovierungsbedürftigen Eigenheimen aus dem Bestand bietet keine hinrei-

chende Attraktivität für diese Gruppe. Nachfragegerecht ist ein Angebot von jährlich ca. fünf neu errichteten Eigenheimen mit gehobener Ausstattung.

Gezielte Angebote für einkommensschwächere Paare und Familien

Die erfolgreichen Anstrengungen der Stadt Velbert, Haushalten mit mittleren bis unteren Einkommen den Marktzugang zu erleichtern, sollten weiter fortgesetzt werden, zumal über die Wohneigentumsbildung auch die Bindung von Bewohnern an ihre Stadt befördert wird. Die Anstrengungen betreffen sowohl die gezielte Förderung von Schwellenhaushalten beim Eigentumserwerb als auch den Ankauf und die gezielte Entwicklung von Wohnbauflächen. Die kommunale Baulandmobilisierung trägt nicht nur zur Preisstabilität bei den Bodenpreisen bei, sondern fördert auch ein im regionalen Umfeld preislich attraktives Grundstücksangebot. Für die Förderung des Eigentumserwerbs von Schwellenhaushalten ist der Stadt Velbert die Einwerbung von Mitteln aus der Wohnungsbauförderung zu empfehlen.

Darüber hinaus ist insbesondere für einkommensschwächere Familien durch gezielte Investorenansprache ein bisher noch nicht am Velberter Markt existierendes, aber bereits in Vergleichsstädten überaus nachgefragtes Angebot an öffentlich geförderten Mieteigenheimen innerhalb der regulären Fördersystematik (nicht gemeint ist die Förderung für kinderreiche Familien) zu schaffen. Zu empfehlen ist ein kontinuierliches kleines Neubauangebot im Umfang von ca. 15 Reiheneigenheimen pro Jahr. Beispiele aus Gladbeck, Hamm, Kamen und anderen Orten belegen eine dauerhaft hohe Nachfrage nach dieser überaus attraktiven und zugleich preiswerten Wohnform. Die Reiheneigenheime sollten zwischen 95 bis 110 qm Wohnfläche mit zwei bis drei Kinderzimmern auf einem kleinen Grundstück errichtet werden.

Im Hinblick auf das Bedarfsniveau im Eigentumsmarkt ist Velbert gemäß dem Wohnraumförderungsprogramm 2013 (WoFP 2013) in ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau eingeordnet worden. Diese Einordnung ist aus Sicht der Analysen des vorliegenden Handlungskonzeptes nicht ganz nachvollziehbar. Es drängt sich eher der Eindruck auf, dass mit der Bedarfszuordnung ein Status-Quo fortgeschrieben wird, der durch ein quantitativ unzureichendes Baulandangebot gekennzeichnet war. Empirische Analysen wie die Wanderungsmotivbefragung, auch zahlreiche Expertengespräche und das Wohnungsmarktbarometer in Velbert zeigen, dass in Velbert Handlungsbedarf in der Ausweisung von geeigneten Flächen für den individuellen Wohnungsbau besteht, um den Nachfrageüberhang abzubauen. Zudem enden Suchprozesse von potenziellen Wohneigentumserwerbern nicht automatisch an Stadtgrenzen. So ist der Velberter Norden und vor allem der Stadtteil Langenberg ein bevorzugter Wohnstandort für Essener Bürger, die eine Immobilie suchen und im Essener Süden kein Angebot finden. Essen ist laut WoFP 2013 in ein hohes Bedarfsniveau, die weiteren an Velbert angrenzenden Städte Wuppertal und Heiligenhaus in ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau eingestuft worden. In diese Kategorie würden wir gutachterlicherseits auch Velbert einordnen und eine entsprechende Wohnraumförderung im Eigentumssektor empfehlen – ansonsten würden lediglich die bestehenden Angebotsengpässe in die Zukunft fortgeschrieben, statt ein den Wohnwünschen adäquates Angebot zur Wohneigentumsbildung zu schaffen.

Gezielte Angebote für Senioren

Auch im Alter wollen so manche Senioren, die lange Jahre in einem Eigenheim gelebt haben, nicht auf ihren Garten verzichten, wohl aber auf das „Zuviel“ an Wohn- und Grundstücksfläche, das im zunehmenden Alter nicht mehr bewältigt werden kann. Am Velberter Markt ist diese Nachfragegruppe sehr wohl zu spüren. Sie verkaufen ihr zu groß gewordenes Eigenheim in ländlicher Umgebung und lassen sich so stadtnah wie möglich in einer Wohnlage mit guter infrastruktureller Ausstattung wieder nieder.

Für die Zielgruppe fehlt aber ein Angebot an barrierefreien kleinen Eigenheimen zum Kauf oder zur Miete für ältere Menschen (Alter 55+). In der Bauausführung sollten die Objekte einstöckig ausgelegt sein, über einen kleinen Garten (ca. 100 m²) und über einen barrierefreien Zugang verfügen. Hauptzielgruppe sind ältere Paare ohne Kinder im Alter von 50 bis etwa 65 Jahren, die z. T. bereits Eigentümer eines Eigenheims sind, sich aber nach dem Auszug der Kinder wohnlich verkleinern und in zentraler Lage (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, gute verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV) leben wollen. In einer Größenordnung von

ca. 5 Eigenheimen pro Jahr ist hierbei eher eine Reihenhausbauung zu präferieren, die das Knüpfen von nachbarschaftlichen Beziehungen unter Gleichgesinnten erleichtert.

Generelle Empfehlungen im Eigenheimsegment

Darüber hinaus sind folgende nicht zielgruppenspezifische Anregungen für das Wohnen in Velbert darzulegen:

- Im Wohnungsneubau sind selbst bei Reiheneigenheimen stadtgestalterische Qualitäten zu schaffen, die sich positiv auf das Prestige und das Image von Quartieren auswirken. Solche Qualitäten können durch eine Variation von Typenhäusern statt sich ständig wiederholender Bautypen zuzüglich einer Aufteilung des Straßenraumes durch Pflasterung, Möblierungselemente und Vorgärten geschaffen werden und bewirken ein abwechslungsreiches Quartiersbild. Bei Reihenhäusern ist eine Bebauung in „kurzen Reihen“ vorzuziehen, da sie auf eine deutlich höhere Akzeptanz bei der Nachfrage stoßen.
- In Losenburg, Mitte Ost und Birth hat die Marktanalyse ein Käuferpotenzial für ein preiswertes Angebot an Reiheneigenheimen oder Doppelhaushälften identifiziert. In Losenburg und Mitte Ost bestehen somit Möglichkeiten, die Quartiersentwicklung durch die Ausweisung von kleinen Neubaulflächen zu unterstützen, während in Birth auch Chancen bestehen, eventuell durch Rückbau von nicht mehr zukunftsfähigen Wohngebäuden frei werdende Flächen für den Neubau preiswerter Eigenheime zu nutzen.
- In Langenberg zeigen die Erfahrungen, dass besonders die Entwicklung kleiner, individueller Eigenheimangebote angeraten ist, um eine gute Vermarktungssituation zu erzielen.
- Der Gruppe der Immobilienmakler sollte ein Informationsangebot zu den kommunalen Fördermöglichkeiten in der Wohneigentumsbildung unterbreitet werden, um den Kenntnisstand zu diesem Angebot zu erhöhen.

Gezielt sollte zudem auf besondere Nischenprodukte gesetzt werden, die die Vielfältigkeit des Wohnungsmarktes unterstreichen:

Aktuell entstehen in vielen Kommunen sogenannte Ökosiedlungen, die sich vor allem durch eine gesonderte Lösung zur Versorgung mit Energie auszeichnen. Sie sprechen damit sowohl Nachfrager an, die aufgrund ihres Lebensstils auch im Wohnen auf besondere ökologische Aspekte Wert legen, als auch kostenbewusste Nachfrager, die die steigenden Energiekosten im Blick haben. Auch in Velbert werden gute Marktchancen für eine gut geplante Ökosiedlung gesehen und die Umsetzung eines solchen Vorhabens empfohlen. Der Standort sollte eine gute infrastrukturelle Anbindung (Nahversorgung, ÖPNV) aufweisen.

Marktnischen sind durch Baugemeinschaften zu bedienen: Im Eigenheimbau sollten angesichts der Pluralisierung der Lebensformen Chancen ergriffen werden, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form von Baugemeinschaften auf den Weg zu bringen. Baugemeinschaften können genutzt werden, um die Renaissance der Städte zu fördern, Impulse für innovative Lebensweisen zu geben und experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen. In einigen Städten in Nordrhein-Westfalen ist die Entwicklung von Baugemeinschaften bereits so weit fortgeschritten, dass sie neben den Bauträgern als zweiter Weg zur Erhöhung der Wohneigentumsquote beitragen und damit als Förderung der Eigentumsbildung gesehen werden. Negative Auswirkungen, die von Baugemeinschaften ausgehen, sind bisher nicht bekannt. Ausgehend von ihren Potenzialen ist es daher empfehlenswert, ihre Bildung kommunal zu unterstützen. Das Bauen in Baugemeinschaften stellt insbesondere für Haushalte, die sich experimentell an der Wohneigentumsbildung beteiligen möchten, ein wichtiges Angebot dar. Erfahrungen aus anderen Kommunen belegen, dass mindestens ein Prozent aller Haushalte sich für Baugemeinschaften interessiert. Um das Bauen in Baugemeinschaften in Velbert zu fördern, werden folgende Empfehlungen formuliert, die sich auch im Handbuch für Kommunen des Ministeriums wiederfinden lassen:

- Politisches Signal geben: Zur Unterstützung von Baugemeinschaften müssen zahlreiche Akteure mobilisiert werden, die Interessenten unterstützen und Rahmenbedingungen schaffen, damit dieses Angebot überhaupt erst ermöglicht werden kann. Dazu ist eine breite Steuerung notwendig, die auch im politischen Raum durch eine entsprechende Positionierung verankert sein muss.
- Netzwerk schaffen: Um Akteure und Interessierte zusammenzubringen, sowie potenzielle Unterstützer einzubinden, ist es notwendig, dass ein niedrighschwelliges Netzwerk durch die Verwaltung aufgebaut wird.
- Zentrale Koordination: Zur Realisierung der Ziele und der verstärkten Förderung von Baugemeinschaften wird der Aufbau einer zentralen Koordinierungsstelle empfohlen, die sich um alle übergeordneten Fragen kümmert. Diese Stelle muss vor allem dadurch geprägt sein, dass sie eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichen Stellen in der Verwaltung, aber auch zu den Marktakteuren und Vereinen gewährleistet. Es wird empfohlen, diese Stelle neutral bei der Verwaltung einzurichten.
- Grundstücke: Es müssen unterschiedliche Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sein könnten, identifiziert und bereitgestellt werden. Hierfür bieten sich insbesondere die Nachverdichtungspotenziale in der Stadt Emsdetten, darunter zum Beispiel Baulücken, an. Bedacht werden sollte darüber hinaus, dass auch bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte Potenzial bieten und für Baugemeinschaften relevant sein können.

Baugemeinschaften können sowohl in guten als auch in mittleren Wohnlagen realisiert werden, da durchaus positive Impulse durch Baugemeinschaften erzielt werden, die sich in Quartieren befinden, die durch eine Umbruchsituation gekennzeichnet sind. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung einer Baugemeinschaft ist die gute Basisstruktur, die auch die Unterstützung (z.B. durch einen externen Moderator der Planungs- und Umsetzungsphase) umfasst.

Geplante Neuausweisungen von Wohnbaugebieten mit Schwerpunkt individueller Wohnungsbau

Für die kommenden Jahre plant die Stadt Velbert die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete mit einem Schwerpunkt auf den individuellen Wohnungsbau (Ausnahme: in Herzogstraße und Christuskirche sind vor allem Eigentumswohnungen anvisiert), um die vorhandenen Nachfragewünsche zu berücksichtigen, die vorhandenen Angebots- und Flächenengpässe zu beseitigen und somit Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum zur Wohneigentumsbildung für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen.

Zudem kann über die Flächenausweisungen auch die kommunale Wohnungsbauförderung zur Eigentumsbildung weiterentwickelt und für die bisher am Velberter Wohnungsmarkt noch nicht hinreichend versorgte Zielgruppe der Schwellenhaushalte (Familien mit Kind und Paare ohne Kind) ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen werden. Die Neuausweisungen können hinsichtlich ihres Realisierungszeitraumes in kurz- bis mittelfristige Planungen unterteilt werden, wobei kurzfristig den Umsetzungszeitraum 2013/2014 und mittelfristig den Zeitraum 2015 und später beschreibt.

Folgende Baugebiete sollen kurzfristig in 2013/2014 realisiert werden:

Baugebiete in Velbert-Langenberg...

- Am Hahn
- Eickeshagen
- Sambeck
- Wilhelmshöher Straße

Baugebiete in Velbert-Neviges...

- Hügelstraße
- Jahnsportplatz
- Wimmersberger Straße

Baugebiete in Velbert-Mitte...

- Rosenweg / Nelkenweg
- Nordpark
- Sontumer Straße
- Von-Behring-Straße
- Herzogstraße (Schwerpunkt Eigentumswohnungen)
- Martastr. / Elisabehtstr.
- Alte Ziegelei

Folgende Baugebiete sollen mittelfristig in 2015 oder Folgejahre realisiert werden:

Baugebiete in Velbert-Langenberg...

- Fellershof
- Benderstraße

Baugebiete in Velbert-Mitte...

- Christuskirche (Schwerpunkt Eigentumswohnungen)
- Nordstraße
- Kastanienallee
- Sonnenblume

9. Monitoring: Prozessfortführung

Im Sinne des MBWSV NRW sowie der Erkenntnisse des BBSR stellt die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen nur den Auftakt eines Prozesses dar. Für eine effiziente Nutzung dieses Handlungskonzeptes für die kommunale Wohnungspolitik ist daher eine **Fortführung in einem Prozess unerlässlich**. Die in Velbert bereits aufgebauten Strukturen entsprechen diesem Vorgehen und sollten daher verstetigt werden. Insbesondere eine formale Beauftragung durch die Politik zur Fortführung in drei Säulen wird empfohlen. Dies erhöht die Verlässlichkeit, die durch die Wohnungsmarktakteure gewünscht wird. Außerdem sorgt es für Verbindlichkeit, die insbesondere bei der Akquise von Wohnraumfördermitteln relevant ist. Daher wird außerdem empfohlen, die Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen, die in einem kooperativen Prozess entwickelt worden sind, durch entsprechende politische Beschlüsse zu sichern.

Fester Bestandteil der aktuellen und zukünftigen Wohnungspolitik in Velbert sind:

- **Der zwei-jährliche Wohnungsmarktbericht,**
- **Der jährliche Austausch mit allen Wohnungsmarktakteuren unter kommunaler Moderation,**
- **Schwerpunktanalysen auf lokaler und regionaler Ebene,**
- **jährliche Überprüfung des Fortschritts in der Umsetzung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen.**

Das **regelmäßige Berichtswesen** ist eine wesentliche Voraussetzung zur strategischen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik. Fester Bestandteil sollte weiterhin die **zwei-jährliche** Analyse der Ausgangslage im **Wohnungsmarktbericht** sein. Diese beinhaltet eine Analyse der demographischen (Bevölkerungsentwicklung, Altersstrukturen, Wanderungen), sozialen (Kaufkraft, Einkommen, Transfereinkommen) und Wohnungsmarktkennziffern (Baufertigstellungen, Kauffälle und -preise, Mietenentwicklung, Leerstandsanalyse). Diese Analysen sind in unterschiedlichen Zeitdimensionen (z.B. Drei-Jahreszeitraum und Zehn-Jahreszeitraum) sowie auf verschiedenen räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, Quartiersentwicklungen und regionale Einordnung) vorzunehmen. Ergänzt wird die Beobachtung durch die Einbindung der Expertenmeinungen in Form des **Wohnungsmarktbarometers**. Die Analyse in Form des Wohnungsmarktberichts ist der zentrale Baustein im Steuerungskreislauf für den Gesamtprozess. Diese Analyse enthält idealerweise neben einer analytischen Betrachtung auch strategische Elemente zur Wohnungspolitik.

Die Ergebnisse aus dem Berichtswesen sowie der aktuellen Diskussion sollten regelmäßig mit den Marktakteuren rückgekoppelt und diskutiert werden. In **jährlichen Treffen** sollten die zentralen Marktakteure (Wohnungswirtschaft, Makler, Finanzierer, Vertreter der Verbände) zu gemeinsamen Runden mit unterschiedlichen Vertretern der Verwaltung und Politik eingeladen werden. Die Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure in Velbert wird von den Teilnehmenden sehr gut bewertet. Es gibt bereits regelmäßige Zusammenkünfte unter Moderation der Stadtverwaltung, an denen sich die Wohnungsmarktakteure austauschen. Besonders wichtig ist den Akteuren die Initiative **„Wohnen in Velbert“**, die durch die Stadt, die WOBAU Velbert, Sahle-Wohnen, den Spar- und Bauverein Velbert eG, die Baugemeinschaft Niederberg eG und die Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert getragen wird. Diese Informationsplattform kann ggf. mit speziellen Informationen zu altersgerechten Angeboten ergänzt werden. Neben dem kostenlosen Portal für Wohnungssuchende wird zudem eine besondere Kooperation angeboten, die sich für den Wohnungsmarkt engagiert und austauscht. Ebenso ist die **Wohnungsmarktbörse** fortzuführen, ggf. kann eine Verbindung mit der Seniorenmesse erzielt werden. Ergänzt wird das Angebot durch fachliche Beratung durch den **Förderberater** der Stadt Velbert. Weitere Initiativen und Treffangebote werden seitens aller Akteure als nicht notwendig erachtet. Grundsätzlich soll das bisherige kooperative und kommunikative Vorgehen in Velbert beibehalten werden. Ergänzend empfehlen die Akteure bedarfsweise vertiefende Treffen zu einzelnen Schwerpunktthemen. Weitere regelmäßige Treffen werden nicht empfohlen, da dies durch die Akteure zeitlich nicht leistbar wäre. Die Kommune wird zukünftig weiterhin eine koordinierende Rolle übernehmen. Aber auch kleinräumig sollten anvisierte Projekte gemeinsam angegangen werden, wie die im Workshop „Wohnen im Alter in

Velbert“ 2012 formulierten Absichten eines gemeinsamen Handelns im Quartier Birth/Losenburg (s. Kapitel sieben). Ebenso gilt es, die Anstrengungen im Quartier Rosenhügel zu unterstützen.

Exkurs: Bislang wurde aber noch kein Weg gefunden, um die zahlreichen privaten Einzeleigentümer gut in den Prozess einzubinden. Diese Zielsetzung sollte in den nächsten Jahren vertieft werden, um auch diese Akteure nachhaltig einzubinden. Auch kleinere Anbieter von Wohnraum und private Einzeleigentümer sollen motiviert werden, in ihre Bestände zu investieren und nachfragerechten Wohnraum zu schaffen. Um diese zu aktivieren, ist es erforderlich, Chancen und Potenziale zu verdeutlichen. Dazu zählen neben der Aufbereitung von Best-Practice-Beispielen ebenso das Aufzeigen von Kosten und Nutzen und der Einsatz von Experten wie z.B. Energieberater und Architekten. Auch eine Kooperation mit Haus und Grund ist anzustreben, um die privaten Eigentümer „mit ins Boot“ zu holen. Hier kann an Aktivitäten des Landes NRW angeknüpft werden. Um auch die große Gruppe der privaten Einzeleigentümer am Markt zu aktivieren, hat das Land vor zwei Jahren ein Beratungsnetzwerk mit mehreren Partnern (u.a. Haus und Grund) initiiert (IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer). Das IdEE Netzwerk verfolgt das Ziel, auf der Ebene von Quartieren die Gruppe der Eigentümer zusammenzuführen, zu sensibilisieren, zu mobilisieren und gemeinsam Maßnahmen für das Quartier zu entwickeln. Ein wichtiger Aspekt ist, dass die Eigentümer freiwillig agieren und nicht zu Investitionen gezwungen werden. Eine Informationsbroschüre kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/container/ideebroschuere.pdf>

Ergänzend zum Berichtswesen und zur Diskussionsrunde sind zudem **vertiefende Analysen** zu Spezialthemen (Aufstellung und Pflege Baulückenkataster, Quartiersanalysen, Möglichkeit zur Einbindung der privaten Einzeleigentümer in die kommunale Wohnungspolitik etc.) durchzuführen. Zudem könnten jährliche Strategieworkshops innerhalb der Verwaltung und ggf. mit externen Marktakteuren zu diesen vertiefenden Analysen, beispielsweise zum Quartier Birth/Losenburg neuen Erkenntniswert bringen. Dies muss aber einzelfallbezogen entwickelt werden.

Monitoring und Überprüfung

Die Einbettung des wohnungspolitischen Handelns in die „Strategie Velbert 2020“ ist im Sinne einer integrierten Entwicklungsplanung weiterhin sehr zu begrüßen. Generell sollte nach spätestens zehn Jahren eine Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen erfolgen (ca. 2022). Im Fokus sollte die Aktualisierung der Prognosen (Einwohner, Haushalte, Neubaupotenziale, Wohnungsbedarf), der Immobilienpreisdaten und ggf. auch der kleinräumigen Analysen stehen.

In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten und die Analyseergebnisse mit den Zielsetzungen des Handlungskonzeptes abzugleichen sowie den Fortschritt in der Umsetzung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen zu dokumentieren und zu überprüfen. Wichtige Instrumente eines Monitoring werden in Velbert bereits umgesetzt und sind zu Beginn des Kapitels bereits benannt worden. Im Zentrum steht die laufende Wohnungsmarktbeobachtung einschließlich des Barometers, die durch qualitative Einschätzungen von und Diskussion mit den Wohnungsmarktakteuren – in institutionalisierter Form als Arbeitskreis Verwaltung und Wohnungswirtschaft - angereichert wird. Sie zeigt auf, wie sich wesentliche Bereiche des Wohnungsmarktes – die Nachfrager am Markt, die Preisniveaus, der Wohnungsbestand, die Bautätigkeit usw. im Zeitverlauf entwickeln und ob diese Entwicklungen noch konform gehen mit den Entwicklungskorridoren, die den Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen zu Grunde gelegt wurden. Das Monitoring ist noch zu ergänzen um eine Dokumentation der Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern und Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen. In Form einer Matrix umfasst die Dokumentation das Zielsystem des Handlungskonzeptes, die den Zielen zugeordneten Maßnahmen und Mengengerüsten in den Neubaubedarfen sowie den Umsetzungsstand der Maßnahmen in den jeweiligen Berichtsjahren. Die Matrix ist in Form einer gut zu bearbeitenden Excel-Datei erarbeitet worden, daher auch nicht Bestandteil dieses Berichtes und wird fortlaufend gepflegt.

Ausblick

Die weitere Zusammenarbeit und Abstimmung der Akteure in Velbert wird auch für den zukünftigen Prozess von zentraler Bedeutung sein. Die Akteure sind sich einig, dass die Initiative „Wohnen in Velbert“ diesbezüglich ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung ist. Ebenso stellen aber auch das Handlungskonzept Wohnen und der regelmäßige Wohnungsmarktbericht eine wichtige Informationsgrundlage für das weitere Agieren am Markt. Zielgruppenorientierung und bedarfsorientierte Angebote werden sich auf das Bewerberaufkommen immer stärker auswirken, insbesondere nehmen aber auch weiche Faktoren wie das Image der Stadt eine zentrale Rolle ein.

Ziel sollte es sein, Velbert als positiven attraktiven Wohnstandort zu vermarkten. Dabei ist es wichtig, das Image über Standortvorteile und bestimmte Produkte, die am Markt wahrnehmbar sind, zu stärken und nicht beliebige bzw. allgemeingültige Faktoren in den Vordergrund zu rücken. Die Plattform „Wohnen in Velbert“ ist ein erster Baustein, um das Image gemeinsam zu ändern. Es wäre zu prüfen, inwiefern weitere Ideen und Projekte über eine solche Plattform der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnten.

Die derzeitigen, drei zentralen Leitthemen in Velbert sind das „altersgerechte Wohnen“, die „Bestandsentwicklung älterer Quartiere“ und die „Schaffung neuer Qualitäten mit zielgruppenspezifischen Angeboten (Nischen und innovative Bauprojekte)“.

Die nicht-öffentlichen Akteure sind vor allem an einer weiteren Diskussion des Themas „altersgerechtes Wohnen“ und möglicher Zusammenarbeit interessiert. Für die Zukunft wäre zu überlegen, weitere Akteure in den Prozess mit einzubinden. Insbesondere für die Wohlfahrtsverbände spielt das Thema Wohnen im Alter auch eine wichtige Rolle, daher besteht hier ein hohes Austauschpotenzial. Im Quartier Birth/Losenburg und im Einkaufszentrum Birther Kreisel wird ein gemeinsames Handeln zum Thema altersgerechtes Wohnen angestrebt. Die Fortführung der Aktivitäten sollte abgestimmt und bei Bedarf auch Förderanträge, basierend auf dem Handlungskonzept Wohnen, beim MBWSV NRW eingereicht werden.

10. Anhang

10.1. Informationen zur Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank

Die Bewertungen von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt in Velbert basieren auf quartalsweisen Auswertungen der ImmobilienScout24-Datenbank. Verwendet wurde die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, das heißt die Immobilienangebote, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in die Plattform eingestellt wurden. Die Rohdatensätze wurden in einem ersten Schritt auf Dubletten geprüft und um unplausible Datensätze bereinigt. Anschließend fand in den jeweiligen Wohnungsmarktsegmenten eine Ausreißerkorrektur statt (Eliminierung von Angeboten mit besonders hohen/niedrigen Mieten bzw. Preisen).

Auf der Basis dieser Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Velbert folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- Mietwohnungen 2008 - 901 Angebote
- Eigentumswohnungen 2008 - 639 Angebote
- Eigenheime 2006-2009 - 950 Angebote

Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr und zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur Zahl der Räume sowie zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage. Hierzu stehen generell verschiedene Wege offen: das Auftauchen der Angebote auf Match-Listen (wie oft wurde ein Angebot im Rahmen einer Suche erfasst), Show-Listen (wie oft tauchte ein Angebot auf einer Seite von Angeboten auf, auf der sich auch das betreffende Angebot befand), Hit-Listen (wie oft wurde das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet) und direkte Kontaktaufnahmen (wie oft hat ein Nachfrager via Email Kontakt mit dem Anbieter aufgenommen).

Aus der Vielzahl der Möglichkeiten wurde die Messung der Hits ausgewählt, weil das Anschauen des Angebotes bereits ein intensiveres Interesse signalisiert – der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Die direkten Kontaktaufnahmen belegen ein Nachfragerinteresse zwar generell noch besser, die Analyse hat jedoch gezeigt, dass die Kontaktaufnahmen mit dem Anbieter häufig über die im Exposé angegebenen Telefonnummern erfolgen und weniger per Email.

Die Hits, die einzelnen Angebote erzielen konnten, wurden zum Zweck der Normierung pro Monat ausgewiesen. Hierzu wurde die Anzahl der Zugriffe auf die Exposés ins Verhältnis zu den Laufzeittagen gesetzt und anschließend auf einen Monat (30 Tage) bezogen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch für Angebote, die nur wenige Tage (im betreffenden Quartal) eingestellt waren, entsprechende Nachfragekennziffern unverzerrt dargestellt werden. Der Nachfrageindikator wird als Hits pro Wohnung und Monat dargestellt.

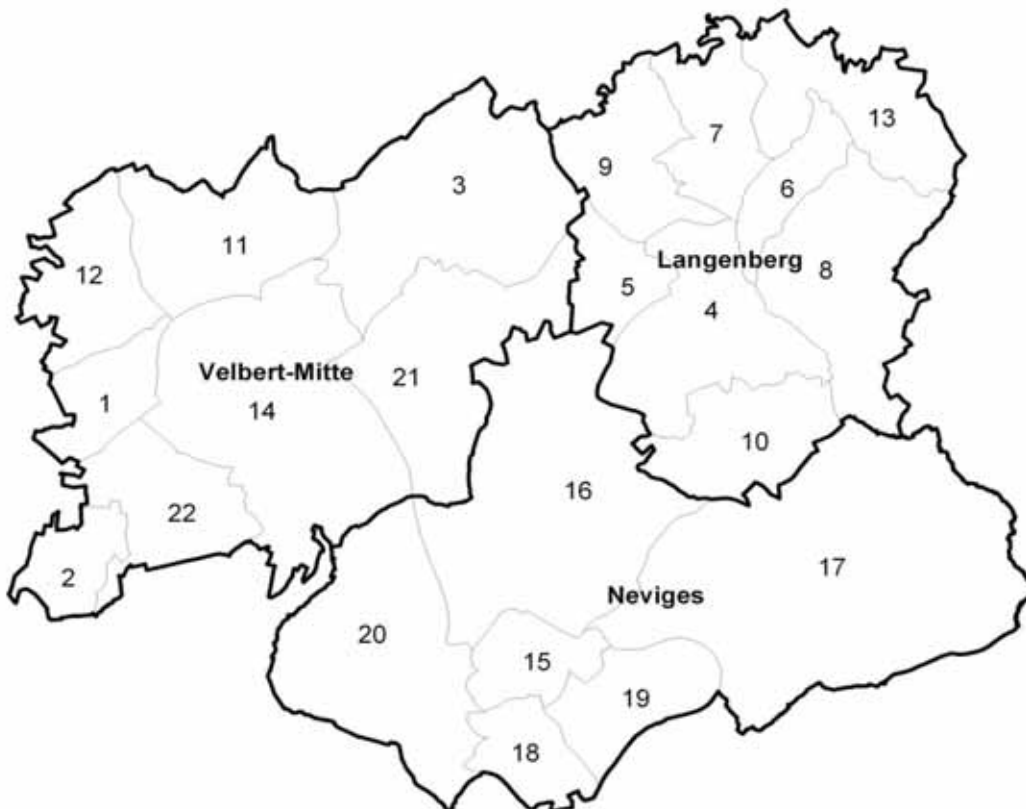
Der Mietwohnungsmarkt lässt sich ebenso wie andere Teilmärkte über die Datenbank gut abbilden. Entscheidender Vorteil gegenüber allen anderen Datenbanken ist die Möglichkeit, zu allen Angeboten auch die entsprechende Nachfrage abzubilden. Wie bereits erwähnt werden im Rahmen der vorliegenden Analyse ausschließlich die Hits pro Wohnung und Monat als Kennziffer der Nachfrage herangezogen.

Auf dieser Basis können für Velbert in den einzelnen Jahren sowohl die Angebotsstrukturen als auch die Nachfragepräferenzen abgeschätzt werden. In den Kernstädten beispielsweise des Ruhrgebietes oder in Kommunen mit zentralörtlicher Bedeutung kann für den Mietwohnungsmarkt im Jahr 2008 eine Kennziffer von 400 bis 500 Hits pro Wohnung und Monat in diesem Zusammenhang als durchschnittlich verstanden

werden. Kennziffern unter 400 Hits pro Monat sind als schwach, Kennziffern unter 300 Hits pro Monat als sehr schwach zu bezeichnen. Ab einer Nachfragekennziffer von 500 Hits pro Monat kann von einer guten Nachfrage gesprochen werden. Eine Kennziffer von über 700 Hits pro Monat ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Eigenheimsegment ist eine durchschnittliche Nachfrage bereits bei 200 bis 300 Hits pro Monat und Wohnung einzuordnen, ab 300 bis 500 Hits pro Monat kann von einer hohen Nachfrage und ab 500 Hits pro Monat von einer sehr guten Nachfrage gesprochen werden.

10.2. Zusätzliche Abbildungen

Abbildung 61: Übersichtskarte Stadt Velbert



Quelle: Stadt Velbert; die Zahlen stellen die Nummern der statistischen Wohnplätze in Velbert dar.

