

Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert

Fortschreibung



empirica

Auftraggeber

Stadt Velbert

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax 0322 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham und Philipp Schwede und Lukas Weiden

Projektnummer

2019051

Bonn, Mai2020

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Einleitung..... | 1 |
| 1. Lage und Erreichbarkeit..... | 1 |
| 2. Rahmenbedingungen | 3 |
| 3. Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt | 7 |
| 3.1 Einwohner und Haushalte | 7 |
| 3.2 Sozioökonomische Struktur | 9 |
| 3.3 Bevölkerungsbewegungen | 13 |
| 4. Angebot auf dem Wohnungsmarkt..... | 19 |
| 5. Marktsegmente | 23 |
| 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 23 |
| 5.2 Miet- und Eigentumswohnungen..... | 30 |
| 5.2.1 Mietwohnungen..... | 30 |
| 5.2.2 Eigentumswohnungen | 31 |
| 5.3 Preiswertes Segment..... | 34 |
| 5.3.1 Nachfrage | 34 |
| 5.3.2 Angebot..... | 38 |
| 5.3.3 Erschwinglichkeit von Mietwohnungen | 41 |
| 6. Zukünftige Entwicklungen | 44 |
| 6.1 Bevölkerung..... | 44 |
| 6.2 Haushalte..... | 46 |
| 6.3 Wohnungsnachfrage | 47 |
| 6.3.1 Wohnungsnachfrageprognose empirica | 47 |
| 6.3.2 Vergleich Wohnungsnachfrageprognose und Bedarfsrechnung des Regionalplans | 50 |
| 6.4 Preiswerte Segment | 52 |
| 6.5 Quantitativer Abgleich von Nachfrageprognose und Wohnbaupotenzialen..... | 53 |
| 7. Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen..... | 54 |
| 7.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder | 54 |
| 7.1.1 Ältere Haushalte..... | 55 |
| 7.1.2 Familienhaushalte | 59 |
| 7.1.3 Haushalte mit geringem Einkommen..... | 61 |
| 7.2 Sektorale/ räumliche Handlungsfelder | 63 |
| 7.2.1 Flächenmanagement..... | 63 |
| 7.2.2 Weiterentwicklung der Bestände | 65 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7.2.3 | Demographisch überalternde Quartiere (perspektivisch) | 67 |
| 7.2.4 | Image als Wohnstandort, Verkehrsanbindung und Attraktivität von Einzelhandel und Freizeitangeboten | 68 |
| 7.3 | Instrumentelle Handlungsfelder | 69 |
| 7.3.1 | Wohnungsmarktbeobachtung | 69 |
| 7.3.2 | Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnungsmarkt..... | 70 |
| 8. | Anhang..... | 71 |
| 8.1 | Methodik der Wohnungsnachfrageprognose | 71 |
| 8.1.1 | Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage..... | 71 |
| 8.1.2 | Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte..... | 71 |
| 8.1.3 | Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite | 72 |
| 8.1.4 | Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf | 72 |
| 8.1.5 | Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand..... | 72 |
| 8.1.6 | Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze..... | 73 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------------|--|----|
| ABBILDUNG 1: | ENTWICKLUNG DER EINWOHNER IN VELBERT UND IM VERGLEICH | 3 |
| ABBILDUNG 2: | ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN VELBERT UND IM VERGLEICH | 4 |
| ABBILDUNG 3: | ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN VELBERT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN | 5 |
| ABBILDUNG 4: | ENTWICKLUNG DER EIN- UND AUSENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) SOWIE SALDO IN VELBERT | 6 |
| ABBILDUNG 5: | PENDLERVERFLECHTUNGEN VON VELBERT MIT DER REGION (2017) | 6 |
| ABBILDUNG 6: | ENTWICKLUNG DER EINWOHNER IN VELBERT UND IM VERGLEICH | 7 |
| ABBILDUNG 7: | EINWOHNER NACH ALTER (2018) IN VELBERT UND NRW | 8 |
| ABBILDUNG 8: | ANTEIL HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖÙE (2011) | 9 |
| ABBILDUNG 9: | AUSLÄNDERANTEIL IN VELBERT UND DER REGION (1999 UND 2018) | 10 |
| ABBILDUNG 10: | ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT IN VELBERT UND DER REGION (2009-2018) | 10 |
| ABBILDUNG 11: | ENTWICKLUNG DES VERFÜGBAREN EINKOMMENS DER PRIVATEN HAUSHALTE JE EINWOHNER IN VELBERT UND DER REGION | 11 |
| ABBILDUNG 12: | KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG IN VELBERT | 13 |
| ABBILDUNG 13: | WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN UND AUSLÄNDERN IN VELBERT | 14 |
| ABBILDUNG 14: | WANDERUNGSSALDO DER AUSLÄNDISCHEN BEVÖLKERUNG IN VELBERT NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN | 15 |
| ABBILDUNG 15: | WANDERUNGSSALDO DER DEUTSCHEN BEVÖLKERUNG IN VELBERT NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN | 16 |
| ABBILDUNG 16: | WANDERUNGSSALDO DER DEUTSCHEN UND AUSLÄNDISCHEN BEVÖLKERUNG IN VELBERT NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN | 17 |
| ABBILDUNG 17: | WANDERUNGSSALDO DER DEUTSCHEN UND AUSLÄNDISCHEN BEVÖLKERUNG IN VELBERT NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN | 18 |
| ABBILDUNG 18: | FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN VELBERT (1999-2018) | 20 |
| ABBILDUNG 19: | FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (EZFH) IN VELBERT UND DER REGION JE 1.000 EINWOHNER (2009-2018) | 21 |
| ABBILDUNG 20: | FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (MFH) IN VELBERT UND DER REGION JE 1.000 EINWOHNER (2009-2018) | 21 |

| | | |
|---------------|--|----|
| ABBILDUNG 21: | BAUABGÄNGE VON WOHNUNGEN IN VELBERT (2009-2018) | 22 |
| ABBILDUNG 22: | BAUABGÄNGE VON WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER IN VELBERT UND DER REGION (2009-2018) | 22 |
| ABBILDUNG 23: | BODENRICHTWERT (ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREI) FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU IN VELBERT (ZONAL) | 24 |
| ABBILDUNG 24: | VERKAUFSFÄLLE VON BAUGRUNDSTÜCKEN FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU | 25 |
| ABBILDUNG 25: | VERKAUFSFÄLLE VON EINFAMILIENHÄUSERN | 26 |
| ABBILDUNG 26: | BEISPIELE FÜR EINFAMILIENHAUSSTANDORTE IN VELBERT | 27 |
| ABBILDUNG 27: | HERKUNFT KÄUFER VON EINFAMILIENHÄUSERN/ BAUGRUNDSTÜCKEN SOWIE HERKUNFT DER ANFRAGEN VON WOHNBAU- INTERESSENTEN | 28 |
| ABBILDUNG 28: | ANGEBOTSPREISE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER (GEBRAUCHT) IN VELBERT UND DER REGION | 29 |
| ABBILDUNG 29: | ANGEBOTSMIETEN (MEDIAN, NETTOKALT) FÜR MIETWOHNUNGEN (GEBRAUCHT) IN VELBERT UND DER REGION | 30 |
| ABBILDUNG 30: | VERKAUFSPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN VELBERT | 31 |
| ABBILDUNG 31: | VERKAUFZAHLEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN VELBERT UND DER REGION | 32 |
| ABBILDUNG 32: | VERKAUFSPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER REGION (2018) | 33 |
| ABBILDUNG 33: | ENTWICKLUNG DER EMPFÄNGER VON TRANSFERLEISTUNGEN IN VELBERT (2009-2017) | 34 |
| ABBILDUNG 34: | ENTWICKLUNG DER EMPFÄNGER VON SOZIALEN SICHERUNGSLEISTUNGEN IN VELBERT UND DER REGION (2009-2017) | 35 |
| ABBILDUNG 35: | ENTWICKLUNG DER BEZIEHER VON LEISTUNGEN NACH DEM ASYLBEWERBERGESETZ IN VELBERT UND DER REGION (2009-2018) | 35 |
| ABBILDUNG 36: | STRUKTUR DER WOHNUNGSSUCHENDEN IN VELBERT (2018) | 37 |
| ABBILDUNG 37: | GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSWECHSEL DER WOHNUNGSSUCHENDEN (2018) | 37 |
| ABBILDUNG 38: | KOSTEN DER UNTERKUNFT: AKTUELLE MIETBERGRENZEN FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IN VELBERT NACH HAUSHALTSGRÖßEN | 40 |
| ABBILDUNG 39: | ANTEIL ANGEMESSENER WOHNUNGEN AM ANGEBOT | 40 |
| ABBILDUNG 40: | PREISSPANNE DER ANGEBOTSMIETEN IN VELBERT | 41 |
| ABBILDUNG 41: | MODELLRECHNUNG: ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG IN VELBERT (1999-2035) | 45 |

| | | |
|---------------|---|----|
| ABBILDUNG 42: | MODELLRECHNUNG: ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG IN VELBERT NACH KOMPONENTEN (2018-2035) | 45 |
| ABBILDUNG 43: | ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG VON EINWOHNERN UND WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTEN IN VELBERT (2018-2035) | 46 |
| ABBILDUNG 44: | REALISIERTE WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN (2003-2017) SOWIE ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE IN VELBERT (2018-2035) | 47 |
| ABBILDUNG 45: | QUANTITATIVE UND QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE IN VELBERT (2018-2035) | 48 |
| ABBILDUNG 46: | VERTEILUNG DES BEDARFES AUF DIE KOMMUNEN ÜBER 4 SCHLÜSSEL | 51 |
| ABBILDUNG 47: | BEDARFSDARSTELLUNG | 51 |
| ABBILDUNG 48: | VERSORGUNGSQUOTE – PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN | 52 |
| ABBILDUNG 49: | WOHNUNGSNACHFRAGE IN VELBERT (2018-2035) PRO JAHR SOWIE INSGESAMT | 53 |
| ABBILDUNG 50: | ÜBERSICHT ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE (SUMME 2035) | 54 |
| ABBILDUNG 51: | QUARTIERSPFLEGEKERN | 57 |
| ABBILDUNG 52: | ABGLEICH VON WOHNUNGSNACHFRAGE UND WOHNBAUPOTENZIALEN | 63 |
| ABBILDUNG 53: | KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE | 71 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|----|
| TABELLE 1: | KENNDATEN ZUM WOHNUNGSBESTAND IN VELBERT UND IM VERGLEICH | 19 |
| TABELLE 2: | HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN IN VELBERT | 36 |

KARTENVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----|
| KARTE 1: | LAGE VON VELBERT IN DER REGION | 1 |
| KARTE 2: | STADTBZIRKE VON VELBERT UND ANBINDUNG | 2 |
| KARTE 3: | KAUFKRAFT IN DER REGION | 12 |
| KARTE 4: | BODENRICHTWERTE FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU IN VELBERT UND DER REGION (2019) | 23 |
| KARTE 5: | ANTEIL DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND IN GEBÄUDEN MIT DREI UND MEHR WOHNUNGEN 2018 | 38 |
| KARTE 6: | ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS 2018 BIS 2030 | 39 |

EINLEITUNG

Im Jahr 2013 hat der Rat der Stadt Velbert das erste Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Das hiermit vorliegende Handlungskonzept ist die Fortschreibung. Die Fortschreibung wurde notwendig, da die damals zugrunde gelegten Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung nicht mehr gültig sind. Die Fortschreibung nimmt diese Entwicklungen in den Blick und analysiert, wie sich wichtige Rahmenbedingungen sowie Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Velbert und der Region entwickelt haben. Die Entwicklung der Immobilienpreise und die Verkaufintensitäten von Immobilien werden als Resultat aus Angebot und Nachfrage im Rahmen des Konzeptes ebenfalls analysiert. Das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser, der Miet- und Eigentumswohnungen sowie das preiswerte Segment werden vertieft untersucht. Die Analysen bilden die Grundlage für eine Wohnungsnachfrageprognose, die Aussagen zu den zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Velbert trifft. Aus den Analysen wurden schließlich Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt in Velbert abgeleitet und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Anforderungen und Leitlinien der Wohnraumförderung in NRW bilden den Rahmen für das Konzept. Die Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsmarktakteure erfolgte im Rahmen von Experteninterviews sowie einem Workshop.

1. Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Velbert liegt im Kreis Mettmann. Nachbarstädte sind die kreisfreien Städte Essen und Wuppertal. An die Stadt grenzen zudem die Stadt Hattingen (Ennepe-Ruhr-Kreis) sowie Heiligenhaus und Wülfrath an (Kreis Mettmann).

Die Stadt Velbert im Bergischen Land liegt im Einzugsgebiet des Ruhrgebietes im Norden sowie der Rheinschiene im Westen. Wuppertal mit Zentrumsfunktion für das Bergische Land liegt südlich/nordsüdlich in rund 12 Kilometern Entfernung per Luftlinie. Die Nachbarstadt Essen ist rund 14 Kilometer entfernt und die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt gut 20 Kilometer (vgl. nachfolgende Karte).

Karte 1: Lage von Velbert in der Region



Quelle: Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

empirica

Nach den Daten der Stadt lebten im Jahr 2018 insgesamt rund 85.200 Einwohner in Velbert. Die Stadt gliedert sich in drei Stadtbezirke, die eigenständig Siedlungsbereiche bilden. Der größte Stadtbezirk nach der Einwohnerzahl ist Velbert-Mitte mit rund 50.700 Einwohnern, gefolgt von Velbert-Neviges (rund 18.700 Einwohner) und von Velbert-Langerberg (rund 15.800 Einwohner).

Velbert ist über die A44 und A535 an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine gute Anbindung hat Velbert-Mitte mit den Anschlüssen an die A44 und A535. Von Velbert-Nevigés ist die A535 gut erreichbar. Von Velbert-Langenberg ist die Fahrzeit zur nächsten Autobahnauffahrt im Vergleich etwas länger. Derzeit besteht noch eine Lücke bei der A44 zwischen Velbert und Ratingen-Ost. Mit dem Lückenschluss würde sich die Anbindung in Richtung Westen noch wesentlich verbessern. Bei der Anbindung an den ÖPNV bestehen innerhalb des Stadtgebietes deutliche Unterschiede. Velbert-Mitte ist nur über den Bus an den ÖPNV angebunden. Mit dem Schnellbus dauert die Fahrt nach Wuppertal gut 29 Minuten und nach Essen gut 34 Minuten. Mit den Haltestellen Velbert-Rosenhügel und Velbert-Nevigés ist der Stadtbezirk Nevigés an den Schienenverkehr angeschlossen. Von Velbert-Nevigés geht es mit der S9 und der RB 49 in rund 11 Minuten bzw. 8 Minuten nach Wuppertal-Vohwinkel und in 26 Minuten bzw. 23 Minuten nach Essen (Hbf.). Von Velbert-Rosenhügel verkehrt die S9 in rund 7 Minuten nach Wuppertal-Vohwinkel und in 29 Minuten nach Essen (Hbf.). Auch der Stadtbezirk Langenberg ist mit zwei Haltestellen (Langenberg und Nierenhof) an den Schienenverkehr angeschlossen. Von Velbert-Langenberg geht es mit der S9 und der RB 49 in rund 16 Minuten bzw. 13 Minuten nach Wuppertal-Vohwinkel und in 26 Minuten bzw. 23 Minuten nach Essen (Hbf.). Von Velbert-Nierenhof verkehrt die S9 in rund 20 Minuten nach Wuppertal-Vohwinkel und in 18 Minuten nach Essen (Hbf.).

Karte 2: Stadtbezirke von Velbert und Anbindung



Quelle: Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

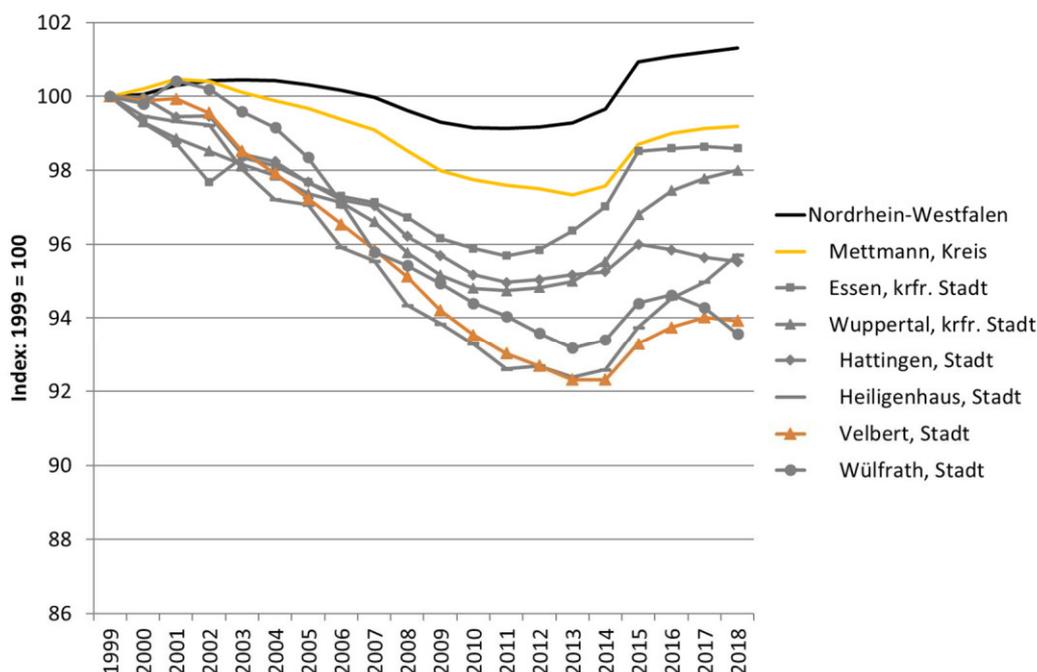
empirica

2. Rahmenbedingungen

Einwohner

Am Ende des Jahres 2018 lebten nach den Daten vom statistischen Landesamt (it.nrw) in Velbert insgesamt 81.984 Einwohnern.¹ Zwischen 1999 und 2013 ging die Einwohnerzahl in Velbert fast kontinuierlich zurück und stagnierte im Jahr 2014. Von 2014 auf 2015 stieg die Einwohnerzahl in Velbert deutlich (0,9 %). In den beiden Folgejahren 2016 und 2017 nahm die Einwohnerzahl weiter leicht zu (0,4 % und 0,3 %) und ging dann 2018 wieder leicht zurück (- 0,1 %). Gegenüber 1999 lebten in Velbert rund 5.300 Einwohner weniger, was einem Einwohnerrückgang von - 6,1 % entspricht. Im regionalen Vergleich ging die Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren überall zurück. In Velbert war der Einwohnerrückgang prozentual gesehen mit am stärksten.

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohner in Velbert und im Vergleich²



Quelle: IT.NRW

empirica

Beschäftigung

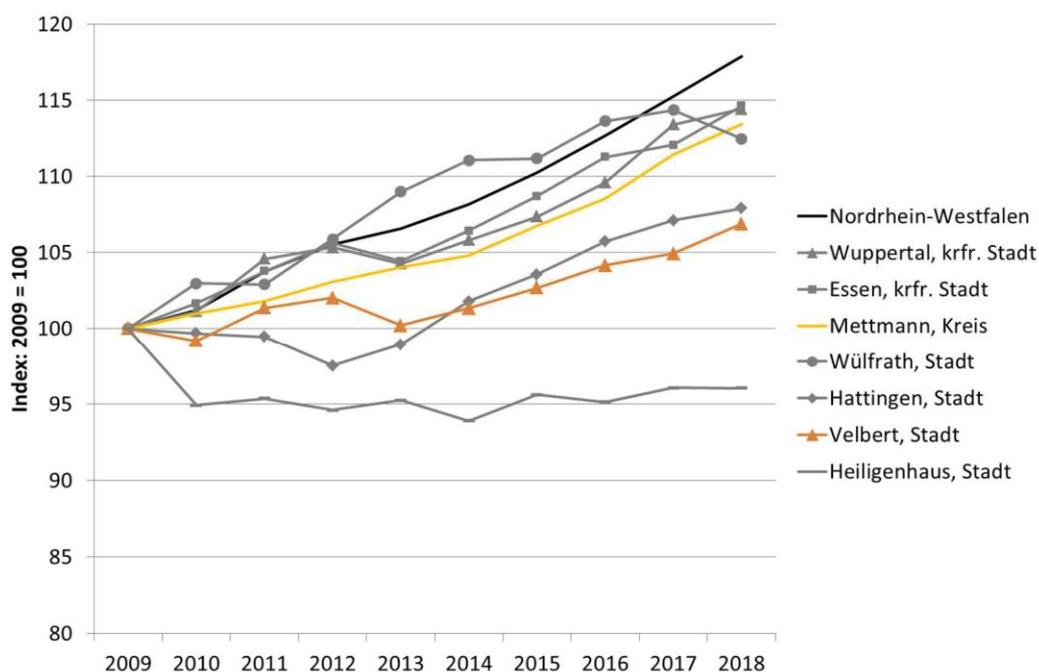
Die Wirtschaftsentwicklung war in Velbert demgegenüber in den letzten Jahren - gemessen an den Beschäftigten - positiv. Die Zahl der SVP-Beschäftigten stieg in Velbert in den

¹ Die Einwohnerdaten des statistischen Landesamtes (it.nrw) werden auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben. Die Einwohnerdaten der Stadt Velbert basieren auf dem Einwohnermelderegister. Auf Grund der unterschiedlichen Datenbasis unterscheiden sich die Einwohnerzahlen voneinander.

² Einwohnerzahlen 1999 bis 2010 um Zensuseffekt bereinigt

letzten zehn Jahren um gut 7 % an, was fast 2.000 Beschäftigten entspricht. Seit 2013 stieg die Beschäftigtenzahl kontinuierlich und erreichte im Jahr 2018 mit 30.784 SVP-Beschäftigten einen Höchststand innerhalb des Beobachtungszeitraums. Die positive Beschäftigungsentwicklung in Velbert folgte dem Trend in der Region und NRW, wo der Beschäftigungszuwachs teilweise jedoch noch wesentlich stärker war.

Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in Velbert und im Vergleich

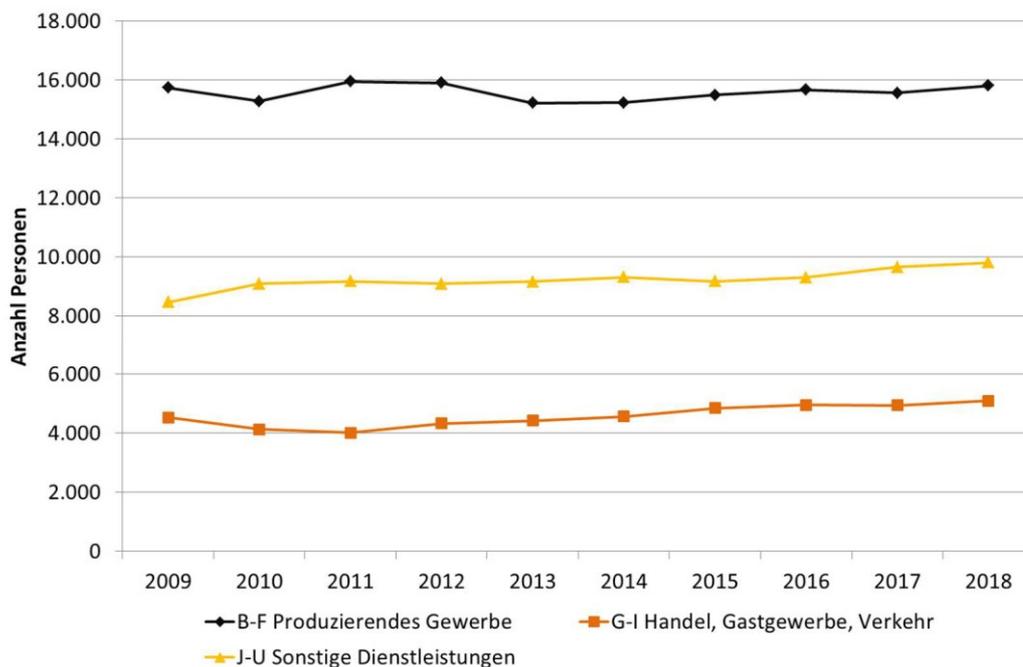


Quelle: IT.NRW

empirica

Die meisten Beschäftigten in Velbert arbeiten im produzierenden Gewerbe. Während die Zahl der SVP-Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich in den letzten zehn Jahren nur leicht stieg (+ 0,5 % bzw. 73 Beschäftigte), war die Beschäftigungsentwicklung im sonstigen Dienstleistungsbereich (+ 15,8 % bzw. 1.339 SVP-Beschäftigte) und im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ (+ 12,5 % bzw. 565 Beschäftigte) wesentlich dynamischer.

Abbildung 3: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in Velbert nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: IT.NRW

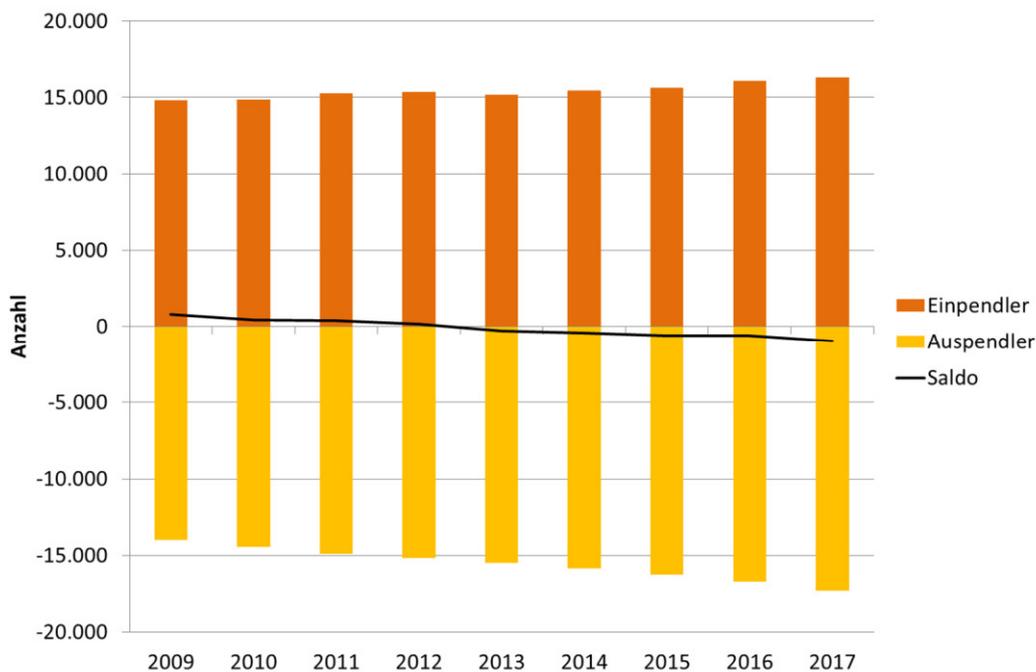
empirica

Pendler

Die Funktion von Velbert als Wohn- und Arbeitsplatzstandort ist nahezu gleichbedeutend: In der Stadt arbeiten fast so viele SVP-Beschäftigte, wie dort wohnen. Das Pendlersaldo von Velbert ist demgegenüber negativ: Während rund 16.300 SVP-Beschäftigte zur Arbeit nach Velbert einpendeln, verlassen gleichzeitig rund 17.300 SVP-Beschäftigte die Stadt, um in einem anderen Ort zu arbeiten. Das Vorzeichen beim Pendlersaldo hat sich im Jahr 2013 gedreht. Während in den Vorjahren noch Pendlerüberschüsse erzielt wurden, war der Saldo 2013 negativ. In den nachfolgenden Jahren hat sich der Pendlerverlust kontinuierlich erhöht, so dass der Verlust 2017 bei fast 1.000 SVP-Beschäftigten lag.

Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen mit den angrenzenden Städten. Die höchsten Volumina (Summe der Ein- und Auspendler) bestehen mit den Großstädten Essen und Wuppertal, aber auch mit Heiligenhaus und Wülfrath sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die Pendlervolumina hoch. Der höchste Pendlerüberschuss wird aus der Stadt Hattingen erzielt. Höhere Pendlerüberschüsse bestehen zudem mit den kreisfreien Städten Bochum, Gelsenkirchen und Oberhausen. Mit der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht auf der anderen Seite der höchste Pendlerverlust. Zudem gibt es höhere Verluste mit der Kreisstadt Mettmann sowie Langenfeld und Ratingen.

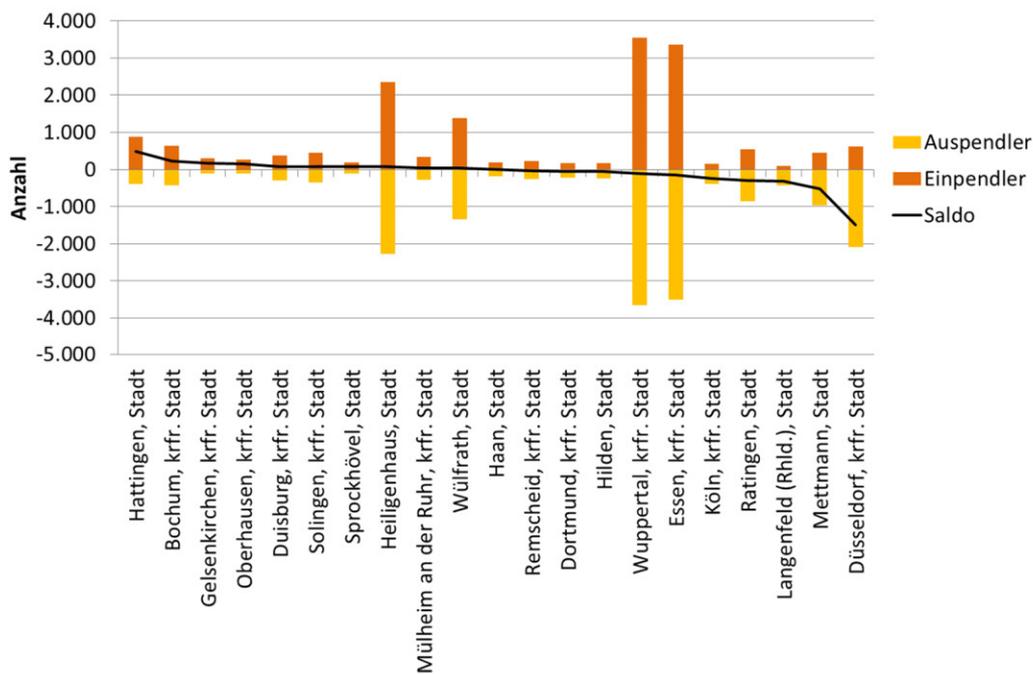
Abbildung 4: Entwicklung der Ein- und Auspendler (SVP-Beschäftigte) sowie Saldo in Velbert



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 5: Pendlerverflechtungen von Velbert mit der Region (2017)



Quelle: IT.NRW

empirica

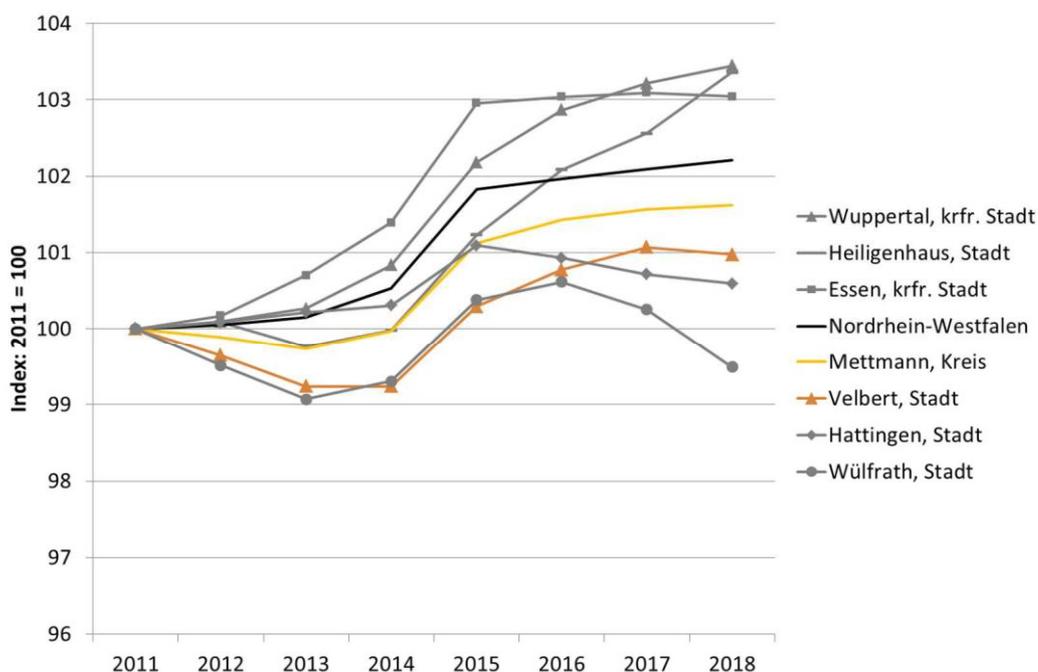
3. Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

3.1 Einwohner und Haushalte

Einwohnerentwicklung

Seit der Zensuserhebung im Jahr 2011 ist die Einwohnerzahl in Velbert leicht gestiegen. Vor allem 2015 stieg die Einwohnerzahl deutlich aber auch noch 2016 und 2017 nahm die Einwohnerzahl zu, während sie im Jahr 2018 wieder leicht zurück ging. Im Kreis insgesamt aber auch in NRW war die Einwohnerentwicklung in diesem Zeitraum noch etwas positiver. Wesentlich dynamischer verlief die Entwicklung in den beiden angrenzenden kreisfreien Städten Wuppertal und Essen sowie in der Nachbarstadt Heiligenhaus. Während die Einwohnerzahl in Hattingen nur leicht stieg, ging sie in Wülfrath zurück.

Abbildung 6: Entwicklung der Einwohner in Velbert und im Vergleich



Quelle: IT.NRW

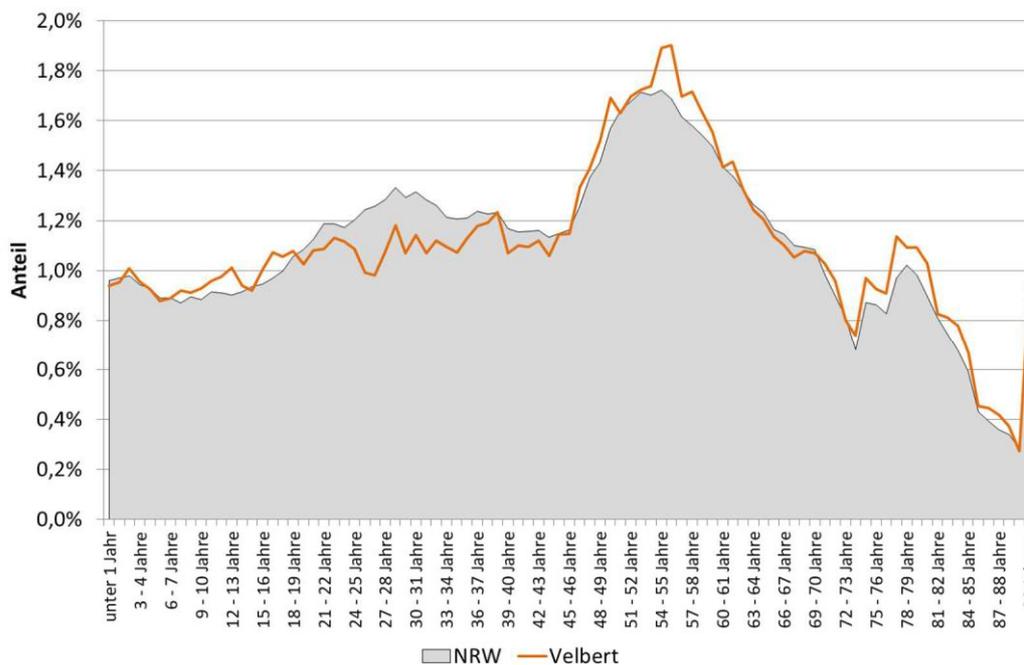
empirica

Altersstruktur

In Velbert gibt es im Vergleich zu NRW anteilig mehr Kinder und Jugendliche (0 bis 18 Jahre). Der Anteil der jüngeren Erwachsenen (18 bis 30 Jahre) ist in Velbert geringer als in NRW. Jüngere Erwachsene wandern zumeist ausbildungsbedingt in größere Städte ab. Auch der Anteil der 30- bis unter 45-Jährigen, eine Altersgruppe in der oftmals Wohnungseigentum erworben wird, ist in Velbert anteilig geringer vertreten. Dafür leben in Velbert

anteilig mehr Einwohner der Babyboom-Generation. Zudem ist der Anteil der älteren Einwohner (65 Jahre +) höher.

Abbildung 7: Einwohner nach Alter (2018) in Velbert und NRW

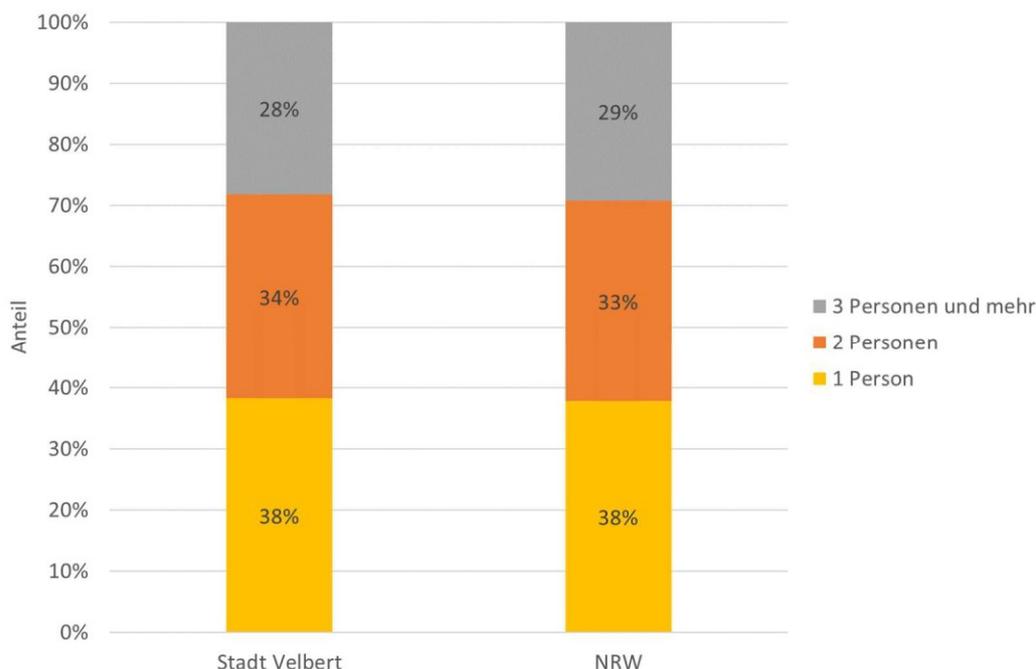


Quelle: IT.NRW

empirica

Haushalte

Nach Berechnungen von empirica lebten 2018 insgesamt rund 38.700 Haushalte in der Stadt Velbert. Die Haushaltsgröße liegt damit bei 2,1 Personen. Daten zu den Haushaltsgrößen liegen aus dem Zensus 2011 vor. Hiernach überwiegen 1-Personen-Haushalte (38 %) gegenüber Zweipersonenhaushalten (34 %) leicht. Der Anteil der Haushalte mit drei Personen oder mehr liegt damit bei 28 %. Die Größenstruktur der Haushalte entspricht der von NRW.

Abbildung 8: Anteil Haushalte nach Haushaltsgröße (2011)

Quelle: Zensus 2011

empirica

3.2 Sozioökonomische Struktur

Ausländeranteil und Staatsangehörigkeiten

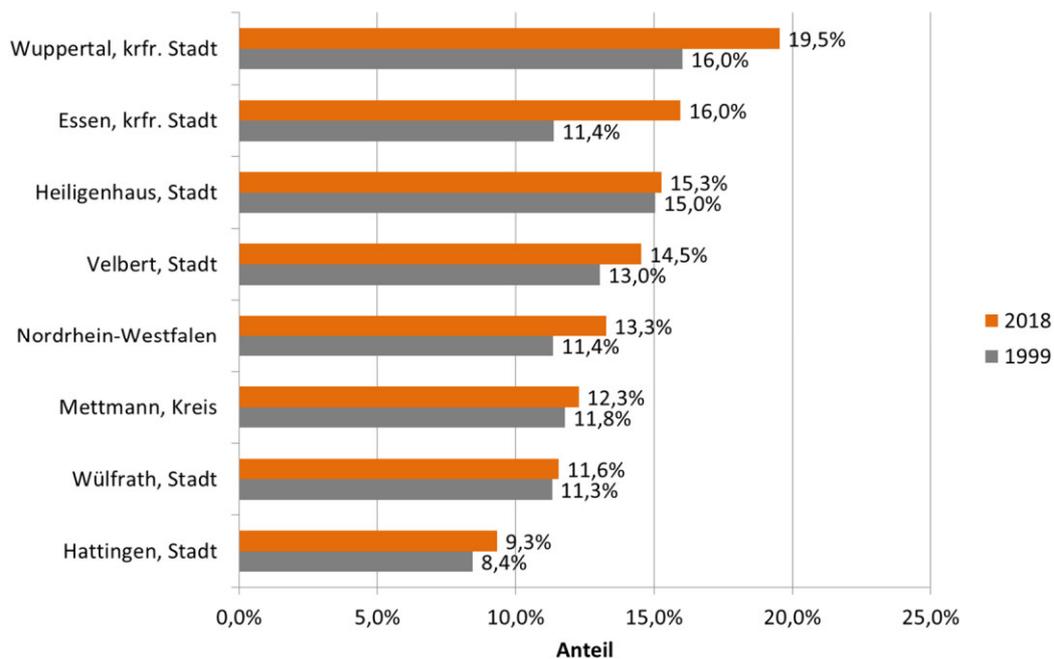
Der Ausländeranteil in Velbert liegt mit 14,5 % über dem Landesschnitt (13,3 %) und dem durchschnittlichen Anteil im Kreis (12,3 %). Der Ausländeranteil ist, wie in der Region und NRW, in den letzten 20 Jahren gestiegen.

Unter den Ausländern in Velbert hat die größte Gruppe eine türkische Staatsbürgerschaft. Nach Daten der Stadt liegt ihr Anteil an den Ausländern bei rund 20 %, was gut 2.700 Personen entspricht. Griechen (11 %), Italiener (10 %) und Bulgaren (10 %) sind ebenfalls stärker in Velbert vertreten.

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2018 waren in Velbert insgesamt rund 2.800 Personen arbeitslos. Die geringste Zahl im Beobachtungszeitraum. Bezogen auf 1.000 Einwohner im Alter zwischen 15 und unter 65 Jahren war die Arbeitslosigkeit in Velbert (54) etwas geringer als im Landeschnitt (56) und etwas über dem Schnitt des Kreises Mettmann.

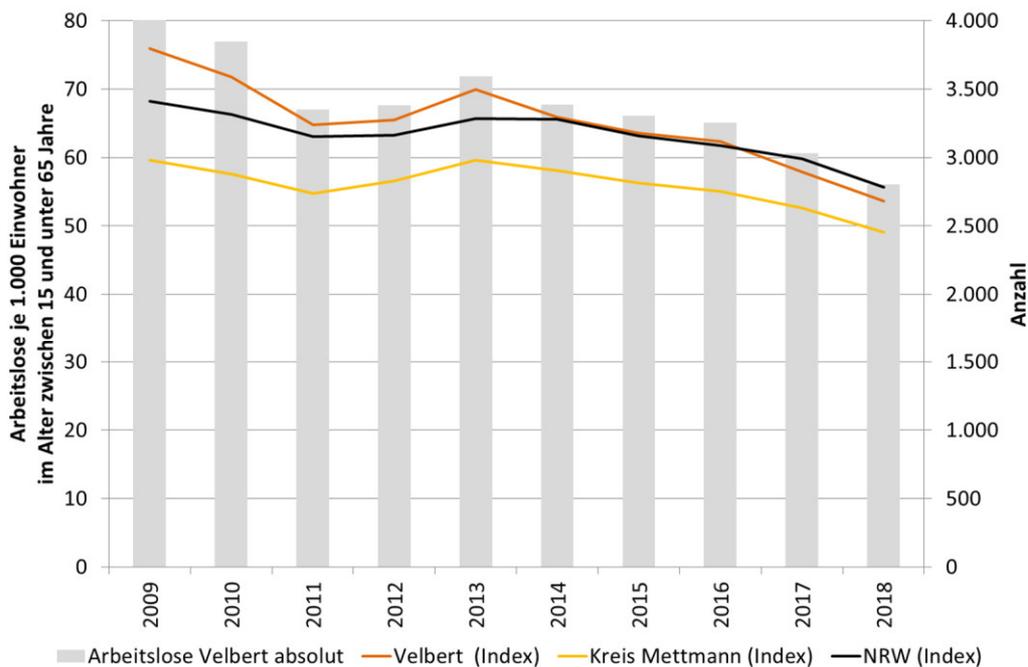
Abbildung 9: Ausländeranteil in Velbert und der Region (1999 und 2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Velbert und der Region (2009-2018)



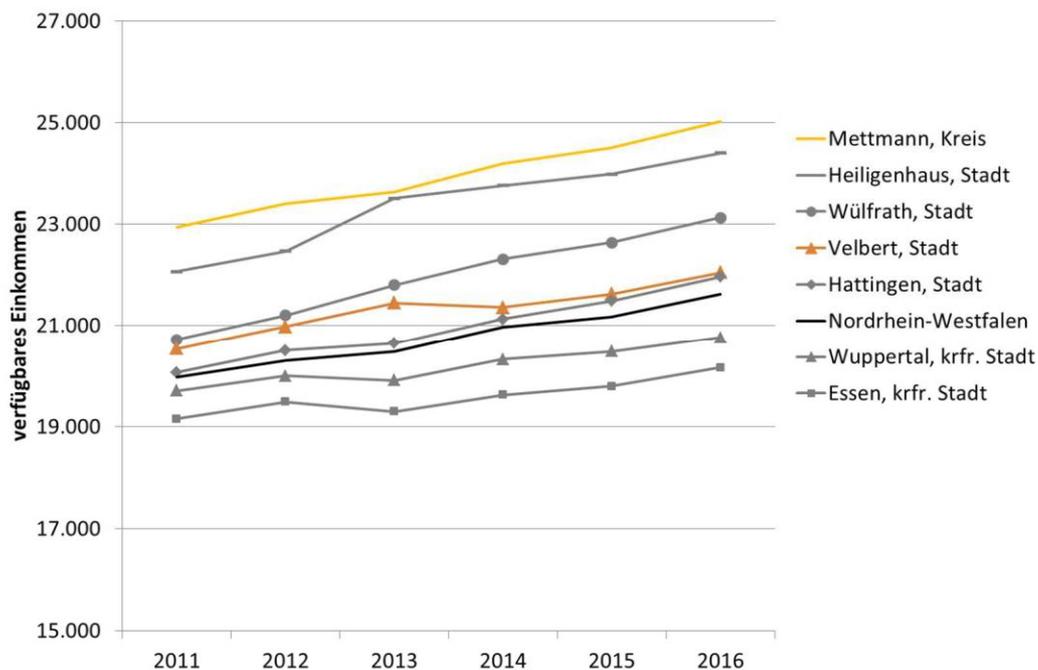
Quelle: IT.NRW

empirica

Einkommen und Kaufkraft

In Velbert lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Jahr 2016 bei rund 22.000 Euro und damit über dem Landesschnitt von NRW (rund 21.600 Euro), jedoch deutlich unter dem Schnitt des Kreises Mettmann (rund 25.000 Euro). Das verfügbare Einkommen ist, wie in NRW und der Region, in den letzten Jahren in Velbert leicht gestiegen.

Abbildung 11: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner in Velbert und der Region

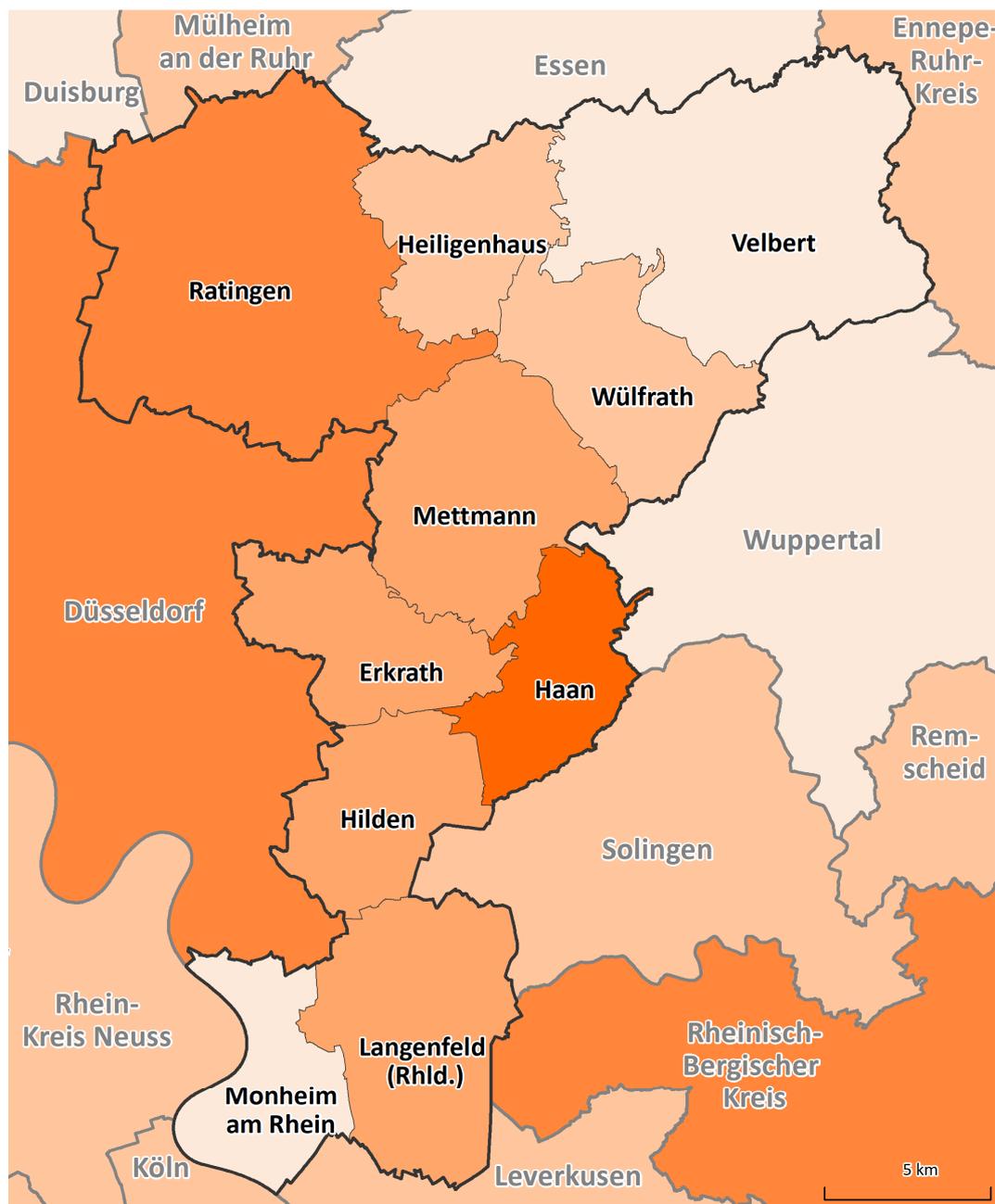


Quelle: IT.NRW

empirica

Auch die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner ist in Velbert im Vergleich zu anderen Kommunen in der Region geringer. Während die Kaufkraft in den Großstädten Essen und Wuppertal auf einem ähnlichen Niveau liegt, ist die Kaufkraft in Haan sowie Düsseldorf und Ratingen wesentlich höher.

Karte 3: Kaufkraft in der Region



Durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in Velbert und Region 2018

- bis 24.000 Euro
 über 28.000 bis 30.000 Euro
 Kreisgrenzen
- über 24.000 bis 26.000 Euro
 über 30.000 Euro und mehr
 Gemeindegrenze
- über 26.000 bis 28.000 Euro
 Kreis Mettmann

Datenbasis:
LOCAL © 2018 Nexiga

empirica

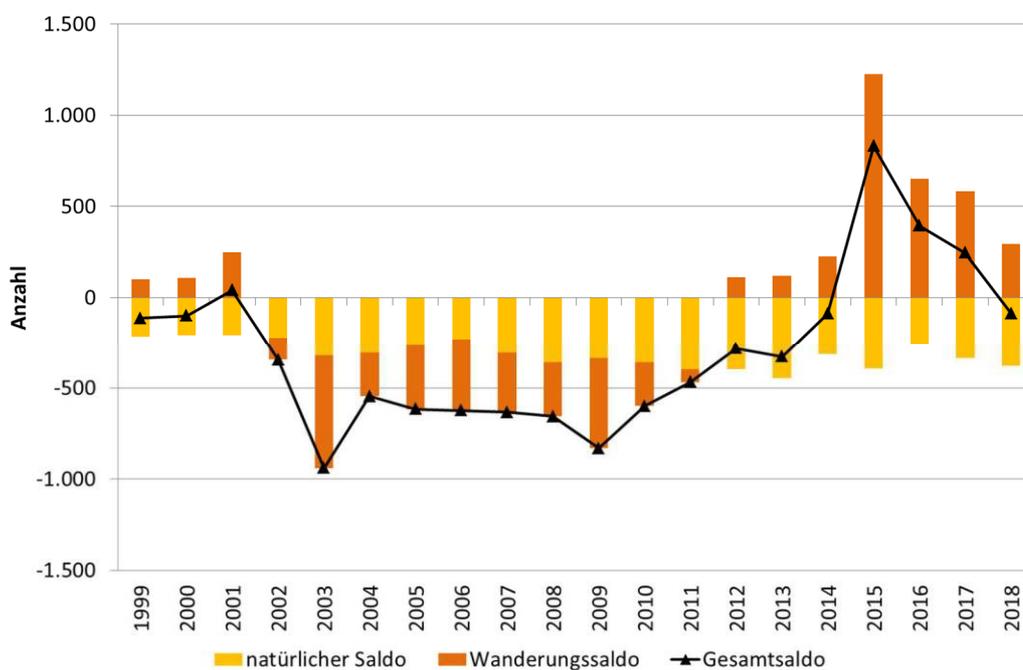
Quelle: Local © 2018 Nexiga

empirica

3.3 Bevölkerungsbewegungen

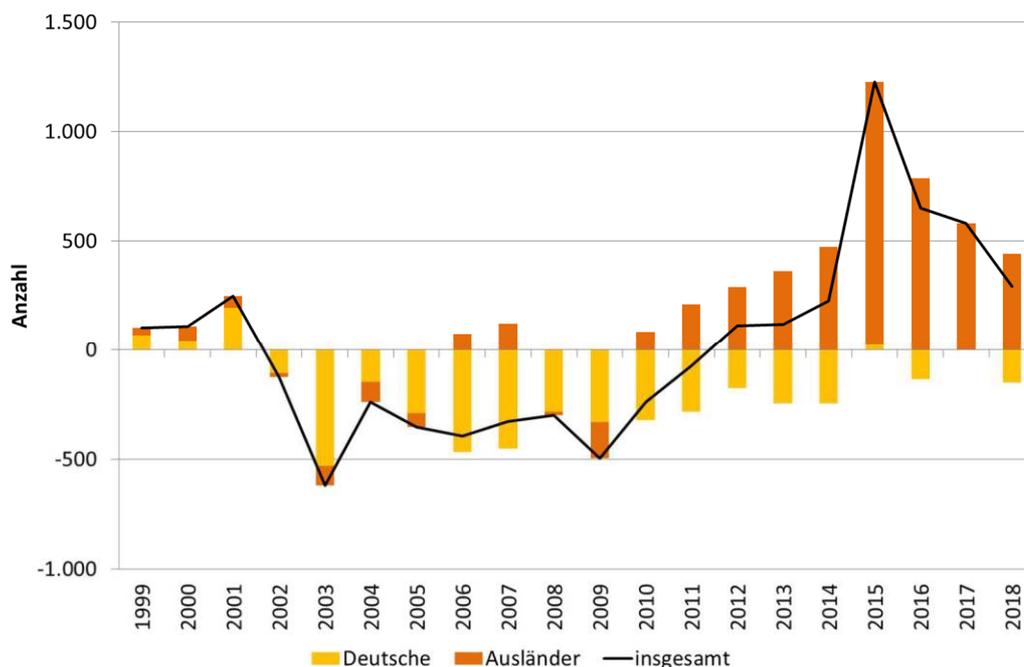
Die Einwohnerzahl in Velbert stieg in den Jahren 2015 bis 2017 durch Wanderungsgewinne. Der natürliche Saldo – also die Differenz aus Geburten- und Sterbefällen – war demgegenüber negativ. Während der natürliche Saldo seit Jahren negativ ist, gab es von 2015 bis 2017 höhere Wanderungsgewinne. Die Wanderungsgewinne waren so hoch, dass diese die Sterbeüberschüsse mehr als kompensierten, wodurch die Einwohnerzahl stieg. Wanderungsgewinne wurden dabei vor allem bei der ausländischen Bevölkerung erzielt. Dies ist auch im Zusammenhang der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland zu sehen. Vor allem 2015 wanderten besonders viele ausländische Menschen zu. Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war in den letzten Jahren zumeist deutlich negativ.

Abbildung 12: Komponenten der Einwohnerentwicklung in Velbert



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 13: Wanderungssaldo von Deutschen und Ausländern in Velbert

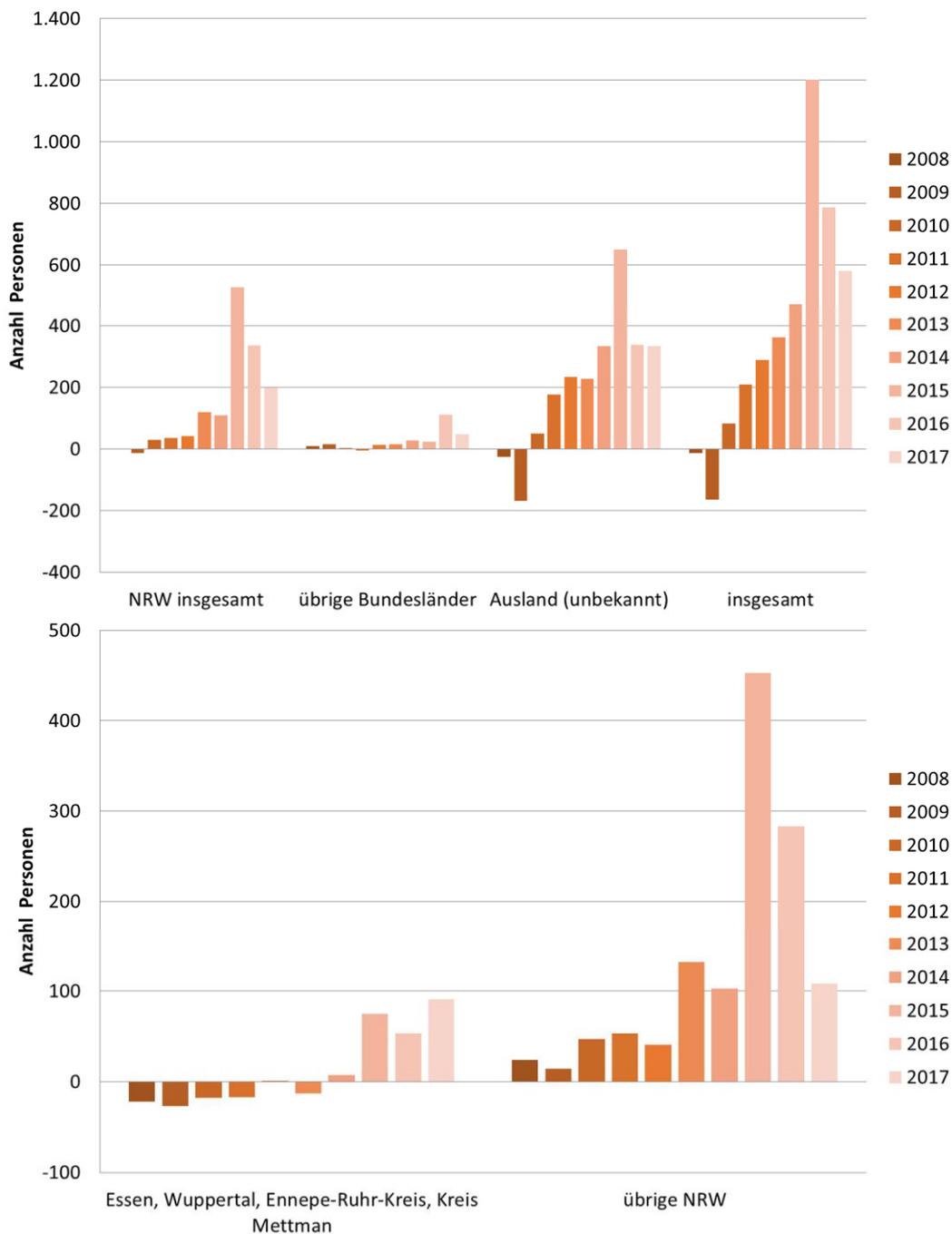
Quelle: IT.NRW

empirica

Aktuell liegen Wanderungsdaten nach Quelle und Ziel bis zum Jahr 2017 vor. Wanderungsgewinne wurden in den letzten Jahren bei der ausländischen Bevölkerung erzielt. Insbesondere im Jahr 2015, 2016 und 2017 waren die Wanderungsgewinne besonders hoch. Eine Auswertung der Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung nach Ziel und Herkunft zeigt, dass die Zuwanderung in den letzten Jahren vor allem direkt aus dem Ausland sowie aus NRW stattfand. Die Zuwanderung der ausländischen Personen aus NRW war dabei vor allem überregional und erfolgte im geringen Umfang aus dem Nahbereich, d. h. dem Kreis Mettmann, Ennepe-Ruhr-Kreis sowie Essen und Wuppertal (vgl. Abbildung 14).

Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung insgesamt war in den letzten Jahren, mit Ausnahme von 2015, immer negativ. Bei der Betrachtung nach Quelle und Ziel zeigt sich jedoch eine Veränderung beim Wanderungssaldo innerhalb von NRW. Während der Saldo sowohl mit den übrigen Bundesländern als auch mit dem Ausland durchweg negativ war, gab es in den letzten Jahren 2015, 2016 und 2017 einen Wanderungsüberschuss aus NRW. Aus der Region wanderten in den letzten drei Jahren deutsche Einwohner im Saldo zu. Der Wanderungssaldo mit dem übrigen NRW blieb dagegen weiterhin negativ, ging in der Höhe aber zurück. In den letzten drei Jahren wanderten wieder verstärkt deutsche Einwohner aus Essen zu, zudem wurden erstmals wieder Wanderungsgewinne aus Wuppertal erzielt. Wanderungsgewinne gab es zudem wieder aus Heiligenhaus und dem übrigen Kreis Mettmann. Zudem gab es in Summe der letzten drei Jahre einen sehr leichten Wanderungsüberschuss aus Düsseldorf.

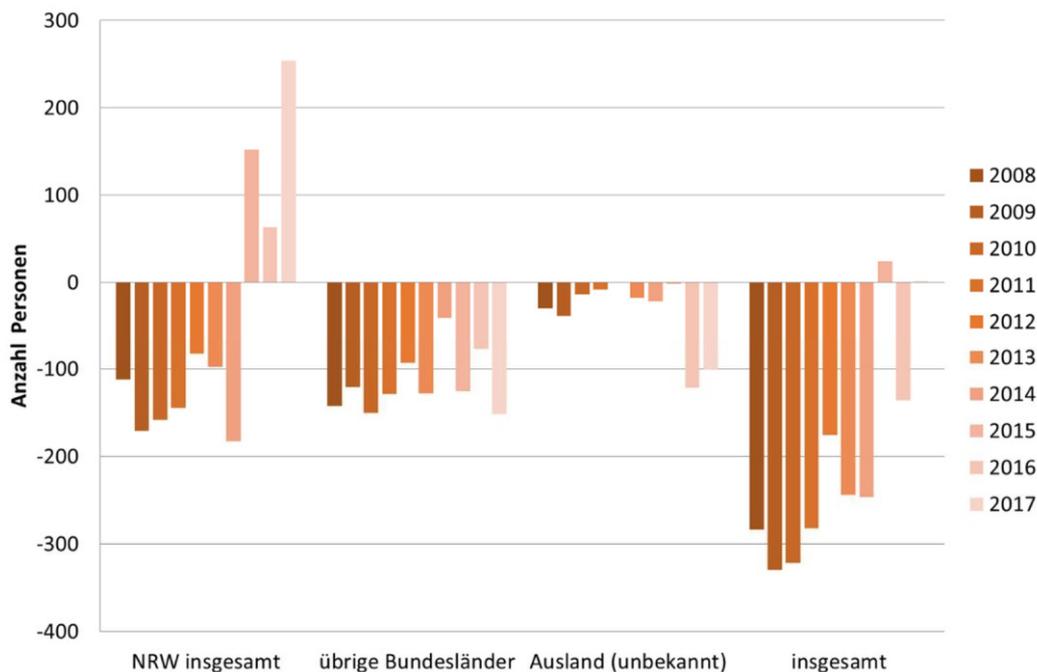
Abbildung 14: Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung in Velbert nach ausgewählten Raumeinheiten



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 15: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung in Velbert nach ausgewählten Raumeinheiten

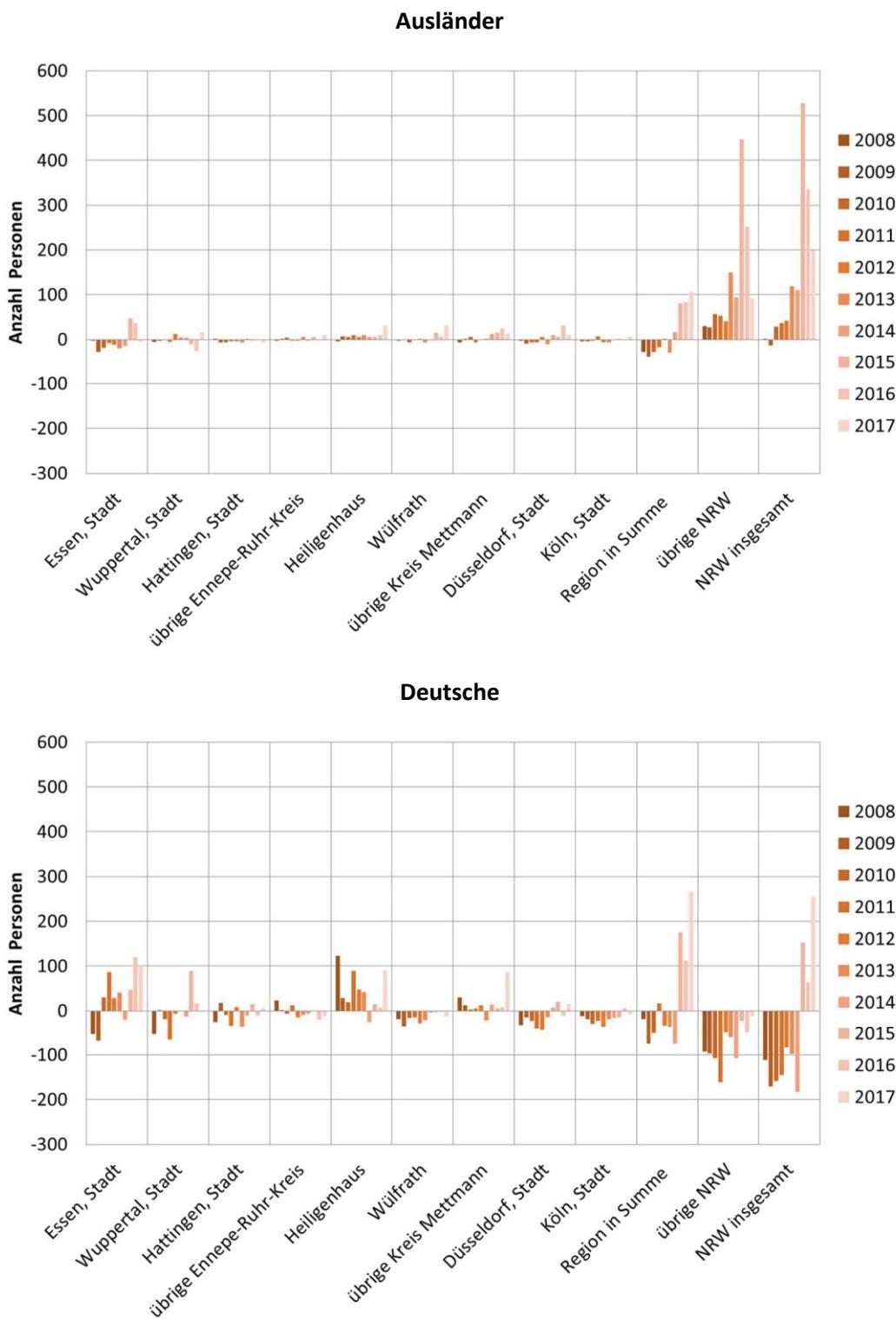


Quelle: IT.NRW

empirica

Wanderung nach Altersklassen liegen für die Bevölkerung insgesamt, jedoch nicht nach Nationalität getrennt vor. Wanderungsgewinne wurden in den letzten Jahren insbesondere bei Familien erzielt (unter 18 Jahre sowie 30 bis unter 50 Jahre). Zudem war in Summe der letzten drei Jahre der Wanderungssaldo der jungen Erwachsenen zwischen 18 und unter 30 Jahren positiv, was mit der Zuwanderung junger Flüchtlinge in diesem Zeitraum in Zusammenhang stehen dürfte. Die Zuwanderung aus Essen in den letzten drei Jahren erfolgte insbesondere durch Familien (unter 18 Jahre sowie 30 bis unter 50 Jahre). Im geringen Umfang gilt dies auch für die Stadt Wuppertal. In den letzten drei Jahren gab es zudem leichte Wanderungsüberschüsse bei den 25- bis unter 30-Jährigen aus Wuppertal. Ausbildungsbedingt wanderten die 18- bis unter 25-Jährigen im Saldo in die beiden kreisfreien Städte ab. Mit der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden in den letzten vier Jahren sehr leichte Wanderungsgewinne erzielt, während in den Jahren zuvor leichte Wanderungsverluste bestanden haben. Die Wanderungsgewinne aus Düsseldorf wurden in den letzten Jahren bei Familien erzielt (unter 8 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre). Mit dem Kreis Mettmann wurden Wanderungsüberschüsse in allen Altersklassen in Summe der letzten drei Jahre erzielt. Besonders Familien und junge Erwachsene wanderten in diesem Zeitraum zu, aber auch bei den älteren Einwohnern gab es Wanderungsüberschüsse.

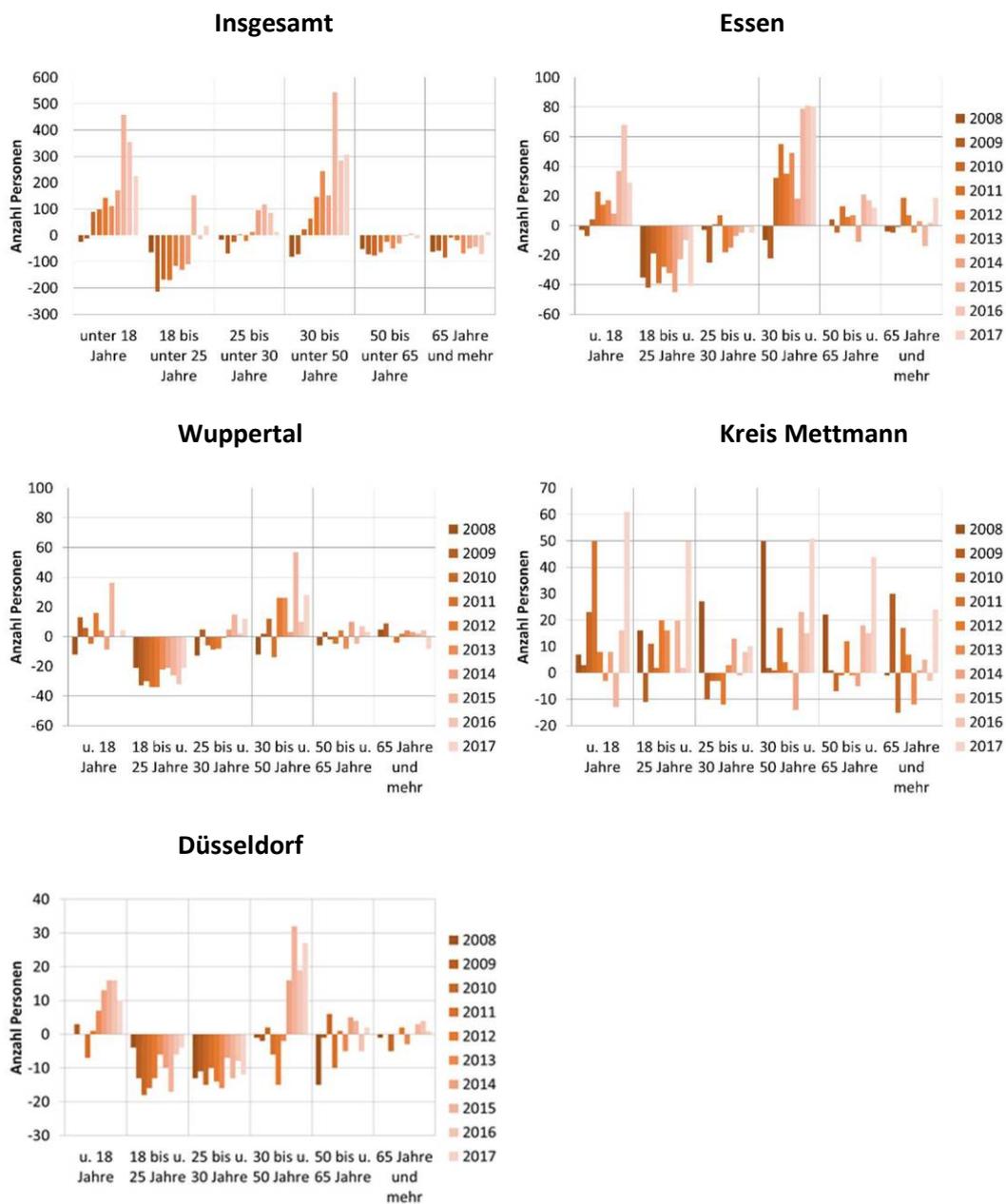
Abbildung 16: Wanderungssaldo der deutschen und ausländischen Bevölkerung in Velbert nach ausgewählten Raumeinheiten



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 17: Wanderungssaldo der deutschen und ausländischen Bevölkerung in Velbert nach ausgewählten Raumeinheiten



Quelle: IT.NRW

empirica

4. Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Tabelle 1: Kenndaten zum Wohnungsbestand in Velbert und im Vergleich

| | Stadt Velbert | | Kreis Mettmann | NRW |
|---|---------------|-------------|-------------------|---------------|
| | absolut | Anteil | Anteil | Anteil |
| Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2018 | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden) | 13.760 | 33% | 36% | 41% |
| Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden) | 26.044 | 63% | 60% | 54% |
| Wohnungen in Nichtwohngebäuden | 1.392 | 3% | 3% | 3% |
| Wohnungen in Wohnheimen | 15 | 0,04% | 1% | 1% |
| Wohnungen insgesamt | 41.211 | 100% | 100% | 100% |
| Wohnungsbestand nach Baualter im Jahr 2011 | | | | |
| Altbau | | | | |
| davon bis 1918 | 5.902 | 15% | 8% | 11% |
| davon 1919 bis 1948 | 4.208 | 10% | 6% | 10% |
| Nachkrieg (ab 1949) | | | | |
| davon 1949 bis 1990 | 24.220 | 60% | 70% | 62% |
| ab 1991 | 6.081 | 15% | 16% | 17% |
| Wohnungen insgesamt | 40.411 | 100% | 100% | 100% |
| Wohnungen nach Wohnungsgrößen im Jahr 2011 | | | | |
| nach Fläche der Wohnung (von ... bis ... unter m ²) | | | | |
| Unter 40 | 1.492 | 4% | 4% | 5% |
| 40 - 59 | 8.835 | 22% | 17% | 18% |
| 60 - 79 | 11.562 | 29% | 28% | 26% |
| 80 - 99 | 7.949 | 20% | 19% | 18% |
| 100 - 119 | 4.027 | 10% | 12% | 12% |
| 120 - 139 | 3.110 | 8% | 10% | 10% |
| 140 und mehr | 3.436 | 9% | 11% | 12% |
| Wohnungen insgesamt | 40.411 | 100% | 100% | 100% |
| Wohnungen nach Art der Nutzung im Jahr 2011 | | | | |
| vom Eigentümer bewohnt | 15.720 | 39% | 44% | 40% |
| Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet | 22.810 | 56% | 53% | 56% |
| Ferien- und Freizeitwohnungen | 15 | 0,04% | 0,04% | 0,2% |
| leer stehend | 1.866 | 5% | 3% | 4% |
| Wohnungen insgesamt | 40.411 | 100% | 100,0% | 100,0% |
| Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Jahr 2011 | | | | |
| Kommune (u.a. städt. Gesellschaften), Land, Bund | 3.429 | 8% | 2% | 3% |
| Genossenschaften | 1.223 | 3% | 4% | 4% |
| Privat / Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen | 32.603 | 81% | 83% | 83% |
| Sonstige (Wohnungs-/Unternehmen, Org. oh. Erwerbszweck) | 3.156 | 8% | 10% | 10% |
| Wohnungen insgesamt | 40.411 | 100% | 100% | 100% |

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

In Velbert gab es im Jahr 2018 insgesamt rund 41.200 Wohnungen. Im Vergleich mit dem Kreis Mettmann ist der Wohnungsbestand in Velbert stärker geprägt durch

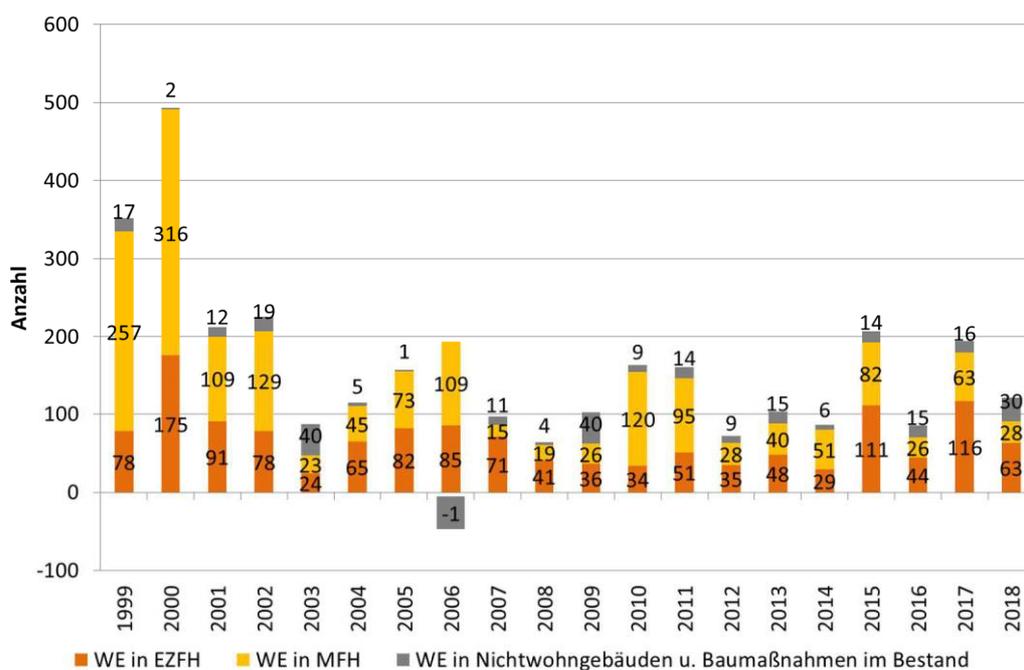
- Geschosswohnungen (in Mehrfamilienhäusern) und anteilig weniger Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- einen höheren Anteil an Wohnungen aus der Vorkriegszeit,
- einem höheren Anteil von relativ kleinen Wohnungen von 40 bis 59 m² und relativ wenigen großen Wohnungen ab 120 m²,
- einen höheren Anteil vermieteter Wohnungen,
- einem im Vergleich bedeutenden Anteil an Wohnungen, die im kommunalen Besitz sind.

Die Zahlen zum Wohnungsbestand, die nach dem Zensus 2011 im genossenschaftlichen Eigentum sind, erscheinen unplausibel. Zu jetzigen Zeitpunkt haben die beiden großen Genossenschaften (Spar und Bau sowie Niederberg) zusammen rund 2.100 Wohnungen.

Nach dem Zensus 2011 standen in Velbert im Jahr 2011 rund 5 % der Wohnungen leer und damit etwas mehr als im Kreis und Land. Aktuelle Zahlen zum Leerstand liegen nicht vor. Die Wohnungsmarktexperten berichten jedoch von vereinzelt leeren Wohnungen im Geschoss und ein Bestandshalter berichtet über vereinzelt leere Wohnungen im preisgünstigeren Segment.

In den letzten fünf Jahren wurden in Velbert pro Jahr im Schnitt rund 140 Wohnungen pro Jahr gebaut. In den letzten fünf Jahren wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut als in Mehrfamilienhäusern: Während im Schnitt pro Jahr gut 73 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden, waren es rund 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich entstanden im Schnitt der letzten fünf Jahre noch rund 16 Wohnungen pro Jahr in sogenannten Nichtwohngebäuden bzw. durch Baumaßnahmen im Bestand. Gegenüber der Phase 2009-2013 war die Wohnungsbautätigkeit in den letzten fünf Jahren höher, weil mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden. Die Bautätigkeit im Geschoss ging demgegenüber in den letzten fünf Jahren leicht zurück. Im Vergleich mit der Region war die Bautätigkeit – fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner – im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten fünf Jahren in Velbert höher als in den meisten Nachbarkommunen sowie dem Kreis und lag auf dem Niveau von NRW. Die Intensität im Geschosswohnungsbau war in Velbert im Vergleich zu NRW und dem Kreis in den letzten fünf Jahren demgegenüber wesentlich geringer. Nur in Wuppertal und Hattingen entstanden noch weniger Geschosswohnungen je 1.000 Einwohner. In den Jahren 2009 bis 2011 wurde eine höhere Zahl von Wohnungen in Velbert zurückgebaut. In den letzten Jahren war der Rückbau wesentlich geringer und lag zumeist unter dem Niveau von NRW.

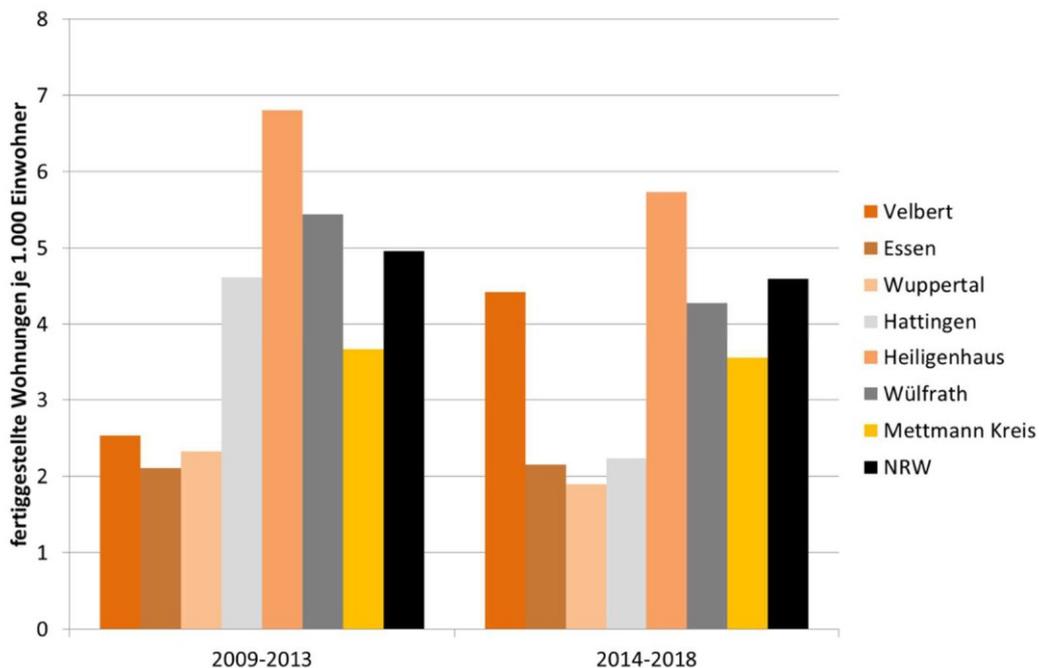
Abbildung 18: Fertiggestellte Wohnungen in Velbert (1999-2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

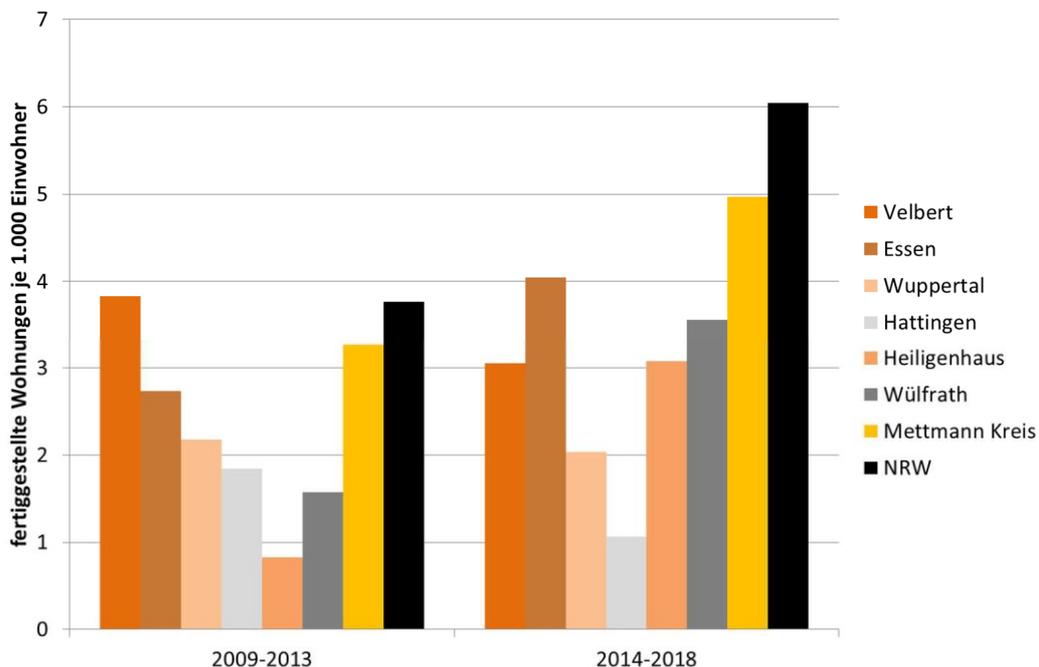
Abbildung 19: Fertiggestellte Wohnungen (EZFH) in Velbert und der Region je 1.000 Einwohner (2009-2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

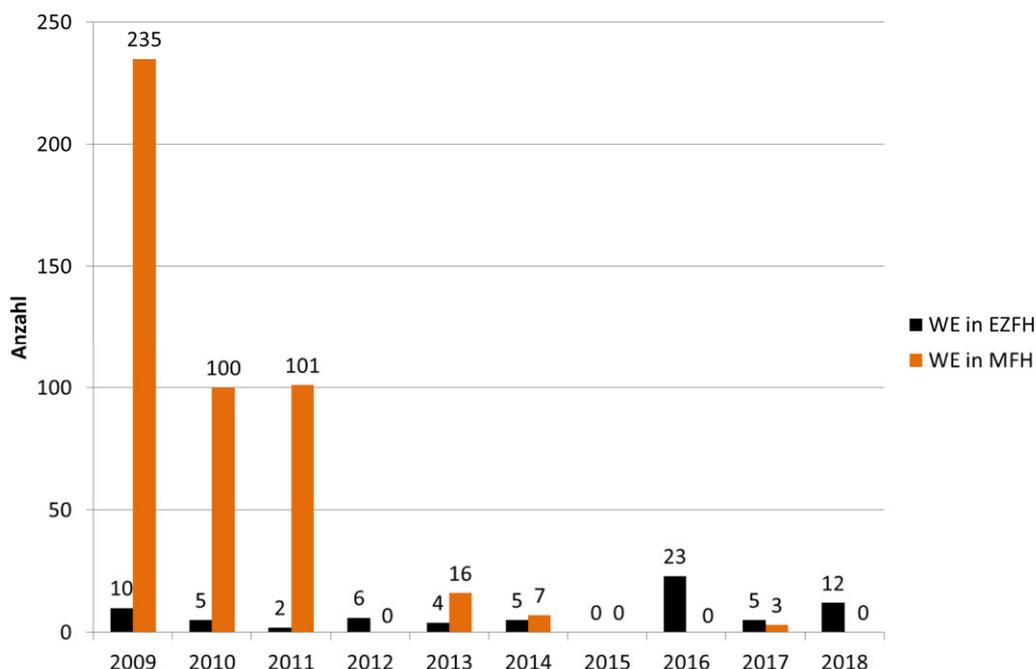
Abbildung 20: Fertiggestellte Wohnungen (MFH) in Velbert und der Region je 1.000 Einwohner (2009-2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

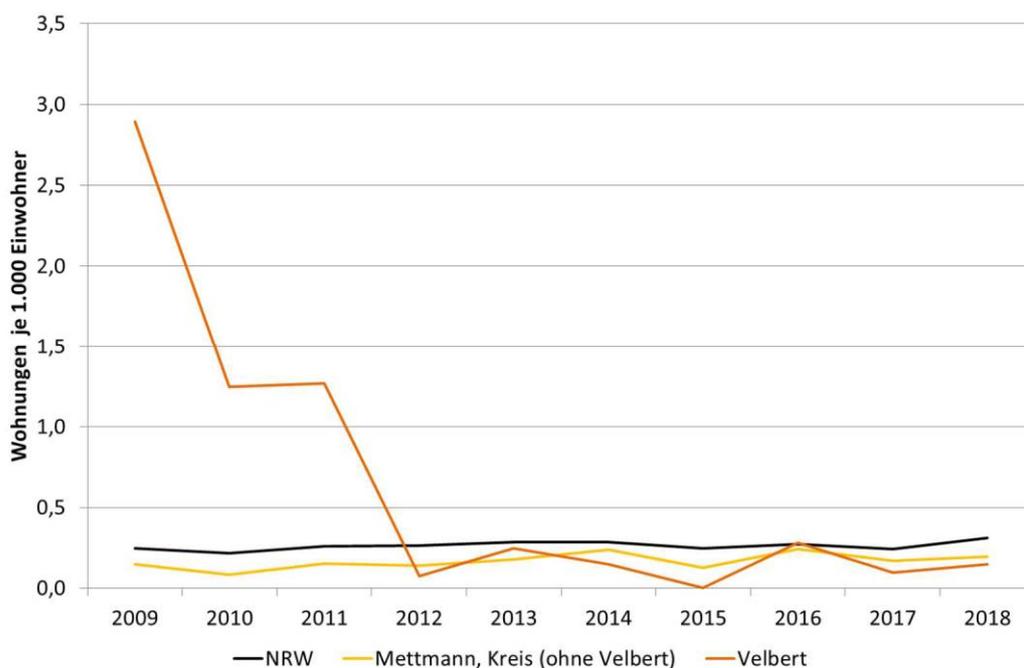
Abbildung 21: Bauabgänge von Wohnungen in Velbert (2009-2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 22: Bauabgänge von Wohnungen je 1.000 Einwohner in Velbert und der Region (2009-2018)



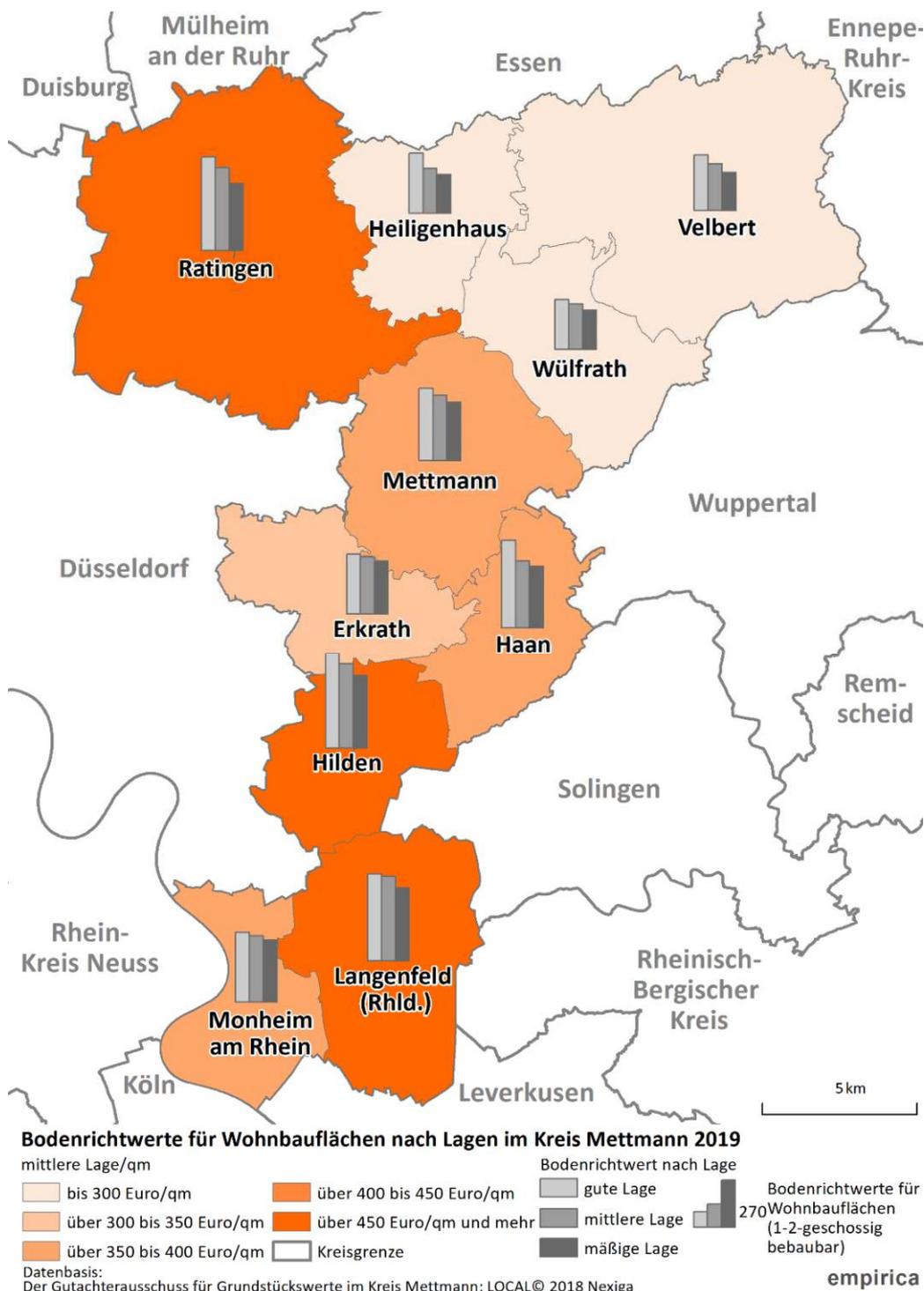
Quelle: IT.NRW

empirica

5. Marktsegmente

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Karte 4: Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in Velbert und der Region (2019)



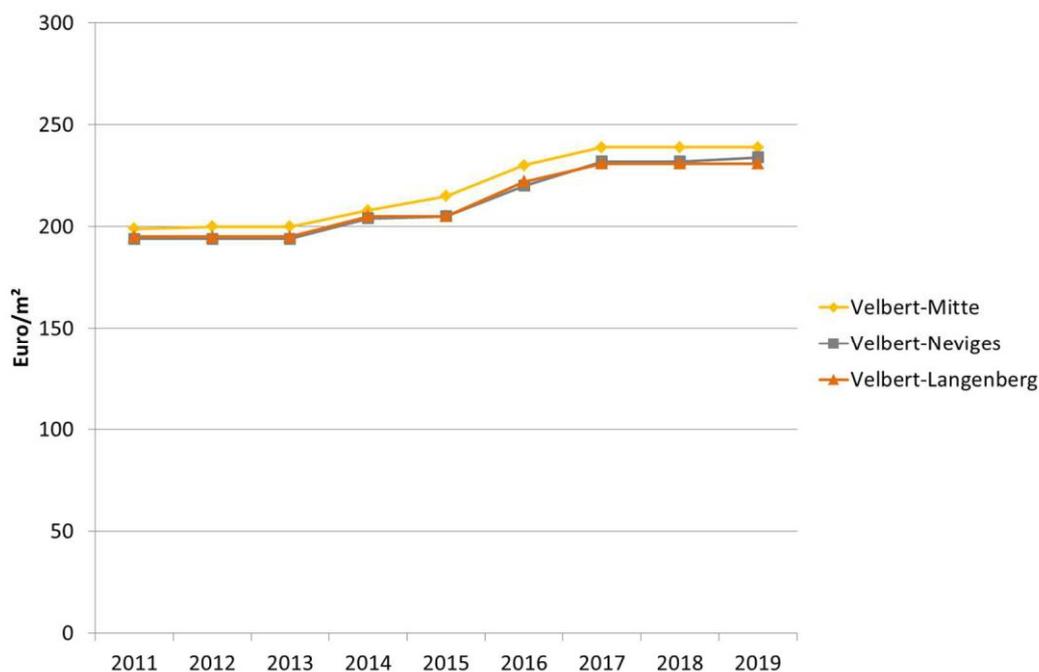
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann, eigene Darstellung

empirica

Der Bodenrichtwert von baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (1-2-geschossig bebaubar) lag Anfang 2019 zwischen 210 Euro/m² in mäßiger Lage, 260 Euro/m² in mittlerer Lage bis 310 Euro/m² in guter Lage. Bezogen auf die mittlere Lage liegt Velbert im Vergleich mit den anderen Kommunen im Kreis im unteren Preisdrittel. Nur in Wülfrath (255 Euro/m²) und Heiligenhaus (250 Euro/m²) ist der Bodenrichtwert geringer. In den Städten Ratingen (465 Euro/m²), Hilden und Langenfeld (470 Euro/m²), liegt der Bodenrichtwert deutlich höher.

In der Stadt differiert der Bodenrichtwert zwischen den drei Ortslagen Velbert-Mitte, Velbert-Neviges und Velbert-Langenberg nur geringfügig. Nach einem Anstieg der Bodenrichtwerte zwischen 2015 und 2017 waren die Bodenrichtwerte in den letzten drei Jahren stabil.

Abbildung 23: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau in Velbert (zonal)

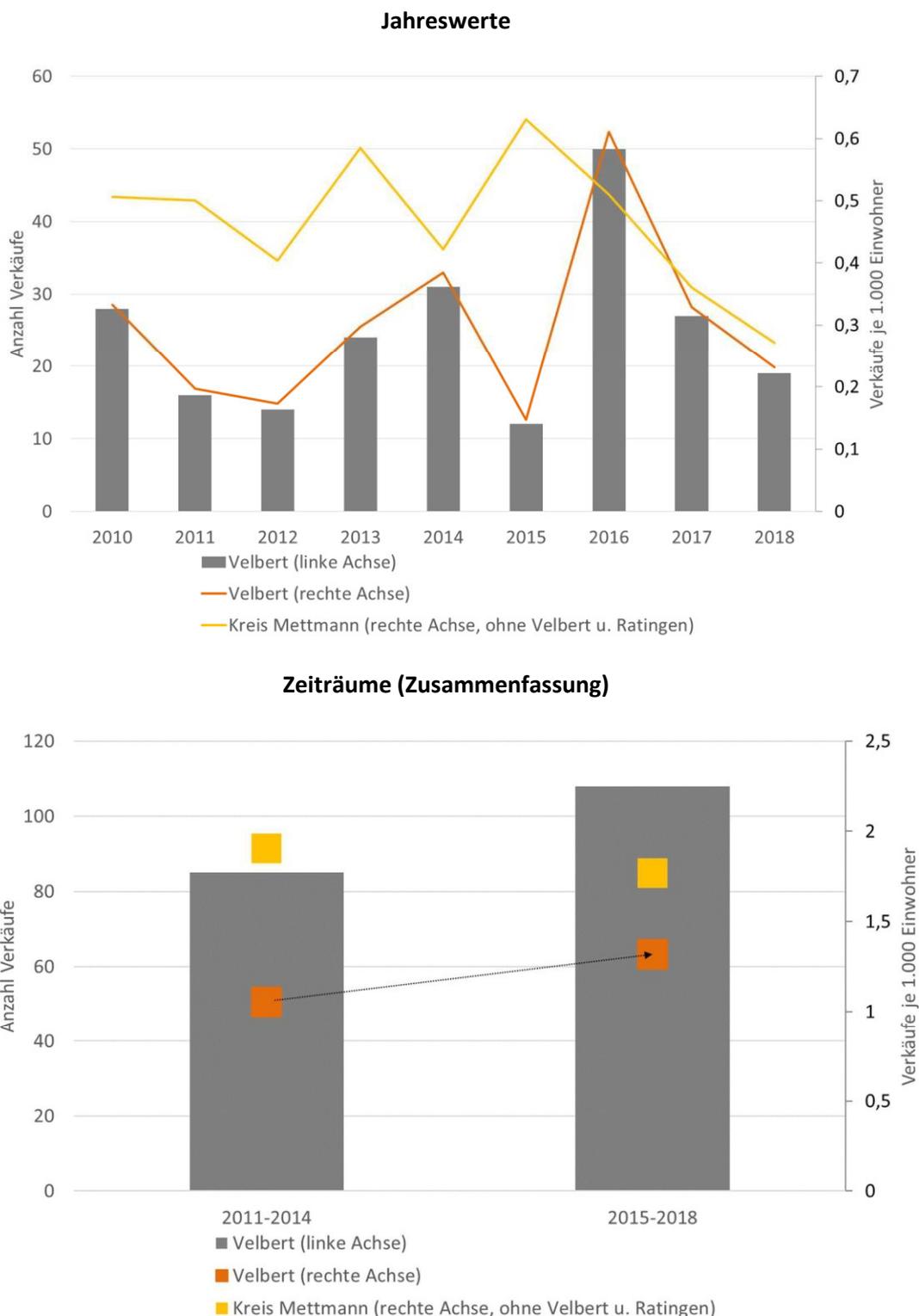


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

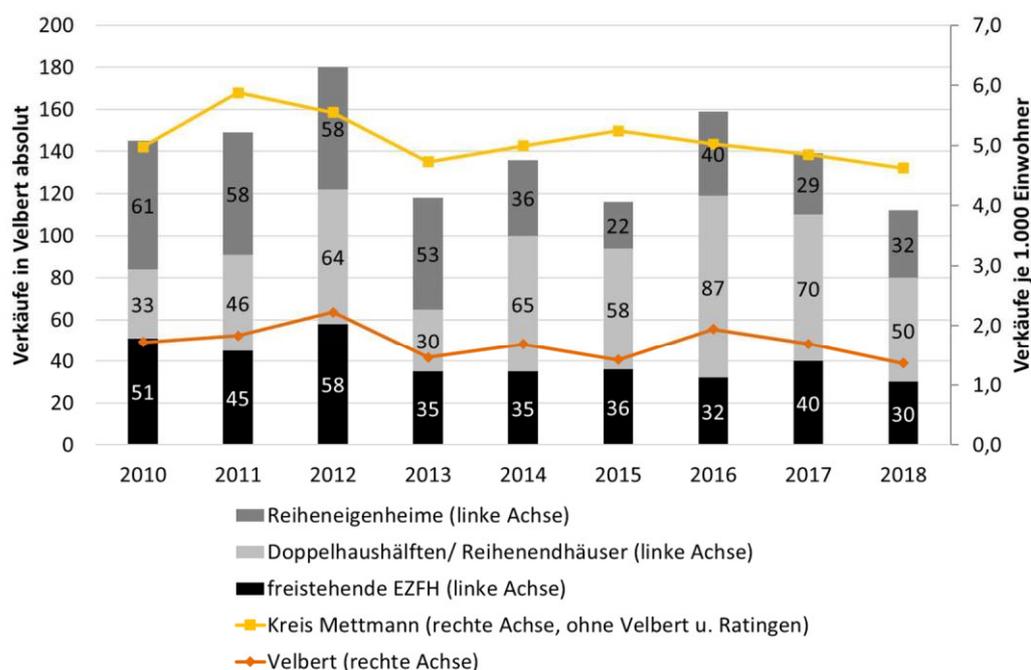
empirica

Im Schnitt der letzten Jahre wurden in Velbert pro Jahr gut 25 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2016 in dem 50 Grundstücke verkauft wurden. Nur in diesem Jahr lag die Verkaufintensität – Verkäufe je 1.000 Einwohner – über der des Kreises. In den anderen Jahren war die Verkaufintensität in Velbert geringer als im übrigen Kreis. Im Vergleich der Zeiträume 2011-2014 und 2015-2018 zeigt sich jedoch, dass die Verkaufintensität in Velbert in der letzten Periode angestiegen ist, während die Verkaufintensität im Kreis zurückgegangen ist.

Abbildung 24: Verkaufsfälle von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert und im Kreis Mettmann **empirica**

Abbildung 25: Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert und im Kreis Mettmann **empirica**

Bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern überwogen in Velbert in den letzten Jahren die Verkäufe von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern. Die Verkaufsdichte insgesamt war in Velbert wesentlich geringer als im übrigen Kreis Mettmann.

Ein Beispiel für die derzeitige Realisierung eines Neubaugebietes mit Einfamilienhäusern ist das Projekt an der Wimmersberger Straße im Stadtbezirk Neviges. Am Standort entstehen als Bauträgerprojekt insgesamt 73 Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rund 140 m² - 250 m² und die Wohnungsgrößen zwischen 157 m² - 177 m². Der Baubeginn ist in 2020 erfolgt. Ein weiteres Beispiel ist das Projekt Am Fliederbusch im Stadtbezirk Velbert. Am Standort entstehen als Bauträgerprojekt insgesamt 32 Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rund 200 m² - 270 m² und die Wohnungsgrößen zwischen 141 m² - 153 m². Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Ein Beispiel für ein bereits realisiertes Einfamilienhausgebiet ist das Projekt „Am Schnappstüber“ in Stadtbezirk Velbert, wo bis 2020 insgesamt 39 Reihenhäuser als Bauträgerprojekt realisiert wurden. Es gibt zwei Haustypen mit einer Wohnfläche von 120 m² sowie 145 m². Zur Vermarktungsbeginn (Ende 2017) wurden die Häuser für 230.000 Euro bzw. 250.000 Euro angeboten. Ein weiteres Beispiel ist das Woeste-Areal (Winkelstraße) in unmittelbarer Nähe, wo bereits ab 2014 insgesamt 65 Reihen- und Doppelhäuser realisiert wurden. Beides sind Beispiele für die Wiedernutzung von Flächen.

Abbildung 26: Beispiele für Einfamilienhausstandorte in Velbert

Neviges, Wimmersberger Straße



Velbert, Am Fliederbusch



Velbert, Am Schnappstüber



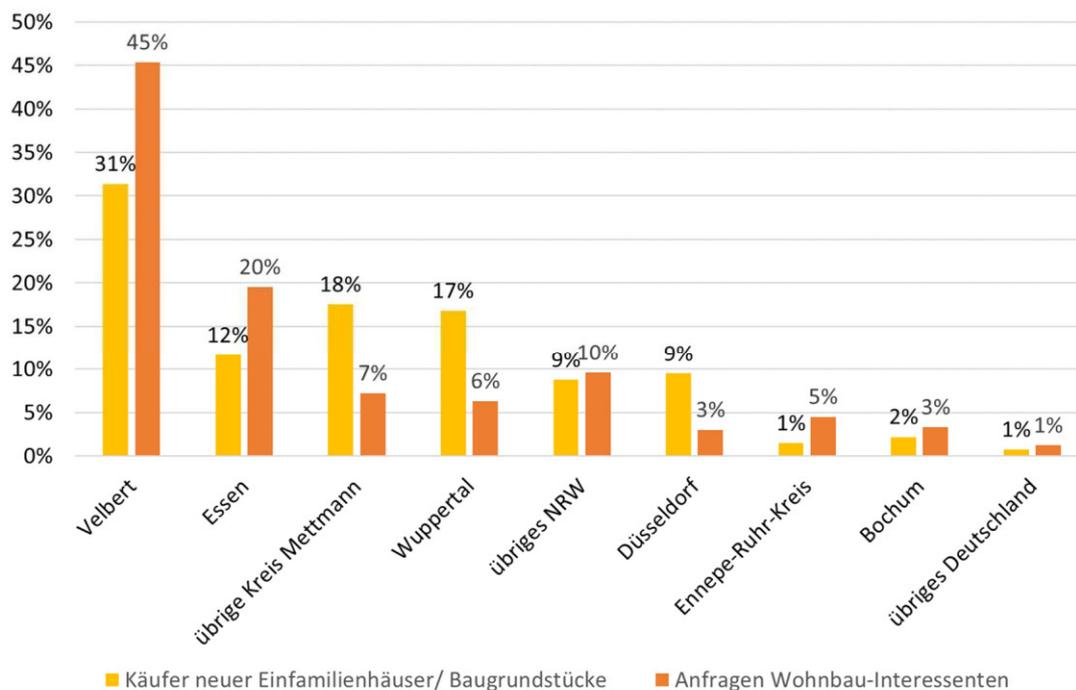
Velbert, Winkelstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Eine Auswertung der Käufe von Einfamilienhäusern/ Baugrundstücken, die in Velbert in den letzten Jahren getätigt wurden, sowie die Anfragen von Wohnbau-Interessenten bei Wirtschaftsförderung zeigen, dass ein Großteil der Nachfrage aus Velbert direkt erfolgt. Darüber hinaus spielen die angrenzenden Nachbarstädte Essen und Wuppertal sowie die übrigen Gemeinden eine bedeutendere Rolle. Die Nachfrage aus der Landeshauptstadt Düsseldorf ist zudem höher als aus dem benachbarten Ennepe-Ruhr-Kreis.

Abbildung 27: Herkunft Käufer von Einfamilienhäusern/ Baugrundstücken sowie Herkunft der Anfragen von Wohnbau- Interessenten

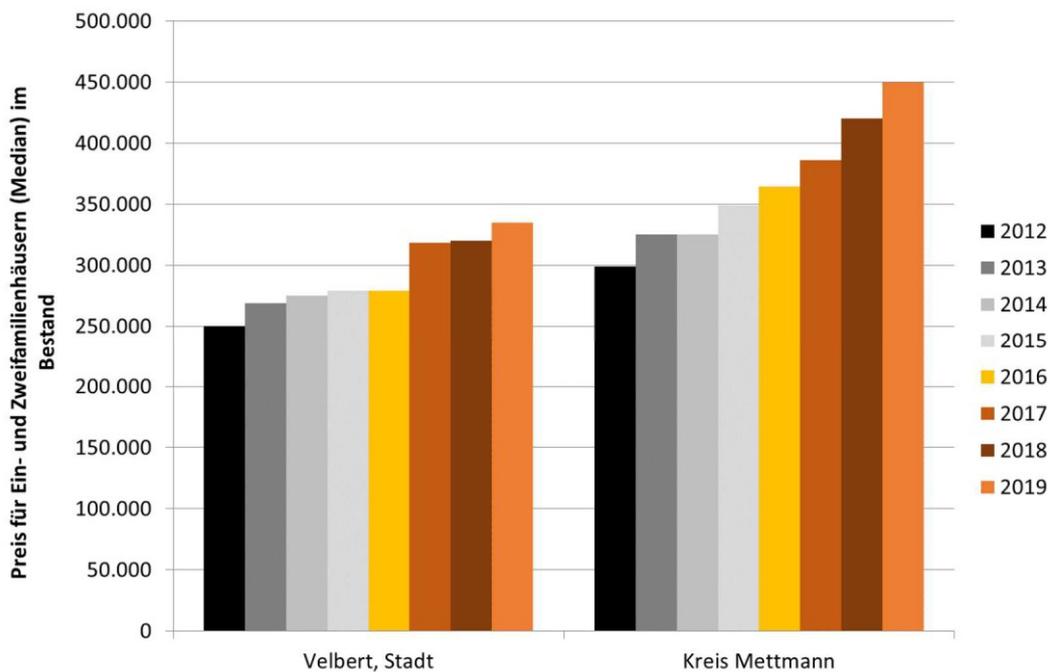


Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

2019 wurde ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Velbert für 335.000 Euro angeboten. Der Angebotspreis lag damit gut einem Viertel unter dem Angebotspreis im gesamten Kreis Mettmann (450.000 Euro). Im Jahr 2018 lag der Angebotspreis in Velbert für ein gebrauchtes Einfamilienhaus im Median bei 320.000 Euro und nach Daten des Gutachterausschuss lag der erzielte Verkaufspreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus im Jahr 2018 bei 294.000 Euro und somit rund 8 % unter dem Angebotspreis. Zwischen 2012 (250.00 Euro) und 2019 (335.000 Euro) stieg der Angebotspreis in Velbert mit +34 % deutlich. Im Kreis Mettmann war der Anstieg zwischen 2012 (299.000 Euro) und 2019 (450.000 Euro) noch wesentlich stärker (+ 51 %). Insbesondere in den letzten Jahren ging die Preisschere zwischen Kreis und Stadt stärker auseinander.

Abbildung 28: Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser (gebraucht) in Velbert und der Region



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

5.2 Miet- und Eigentumswohnungen

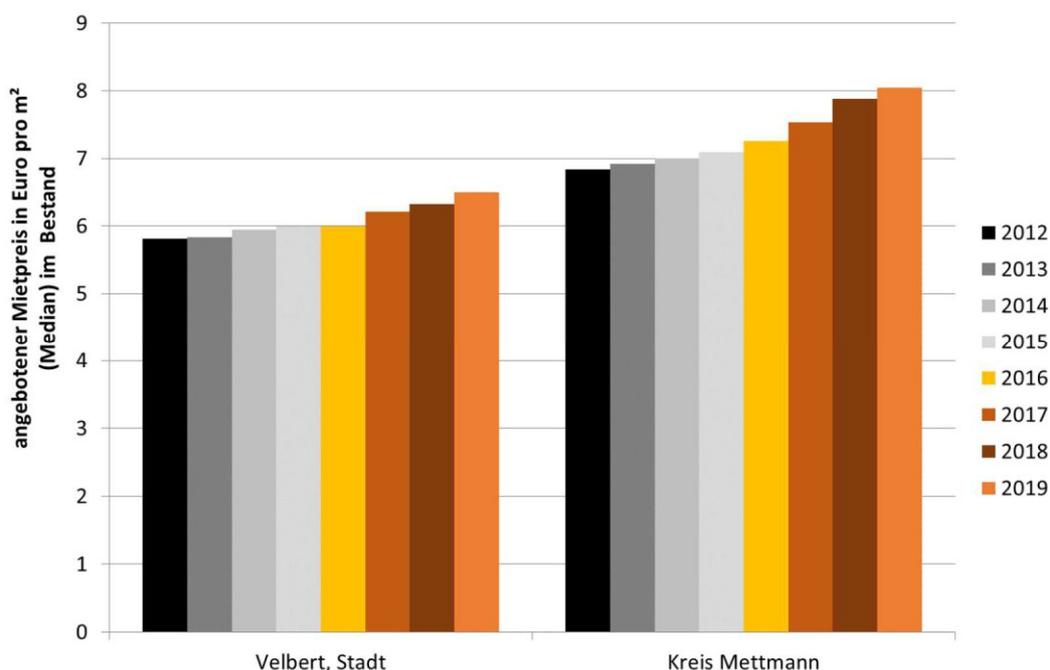
5.2.1 Mietwohnungen

Nach dem Zensus 2011 werden 56 % der Wohnungen in Velbert zu Wohnzwecken vermietet. Insgesamt gib es demnach rund 23.000 Mietwohnungen in der Stadt. Der Großteil der Mietwohnungen befindet sich nach dem Zensus 2011 in Mehrfamilienhäusern (85 %) und nur ein geringer Teil in Ein- und Zweifamilienhäuser (15 %).

Eine Mietwohnung im Bestand wurde in Velbert im Jahr 2019 für 6,50 Euro/m² angeboten. Gegenüber 2012 ist der angebotene Mietpreis gestiegen (+ 12 %). Im Jahr 2012 lag der Mietpreis noch bei 5,80 Euro/m². Das Mietpreisniveau im Kreis Mettmann ist insgesamt höher. Eine Mietwohnung im Bestand wurde 2019 im Kreis für rund 8,10 Euro/m² angeboten. Der Preisanstieg im Kreis war seit 2012 zudem höher (+ 18 %).

Neubauwohnungen werden in Velbert nur in einem sehr geringen Umfang angeboten. Der angebotene Preis für eine neue angebotene Mietwohnung lag in den letzten beiden Jahren bei rund 8,50 Euro/m², wobei die geringe Fallzahl der Angebote berücksichtigt werden muss. Der Mietpreis für eine neue angebotene Mietwohnung im Kreis Mettmann lag demgegenüber in den letzten beiden Jahren mit rund 11,00 Euro ebenfalls höher.

Abbildung 29: Angebotsmieten (Median, nettokalt) für Mietwohnungen (gebraucht) in Velbert und der Region



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

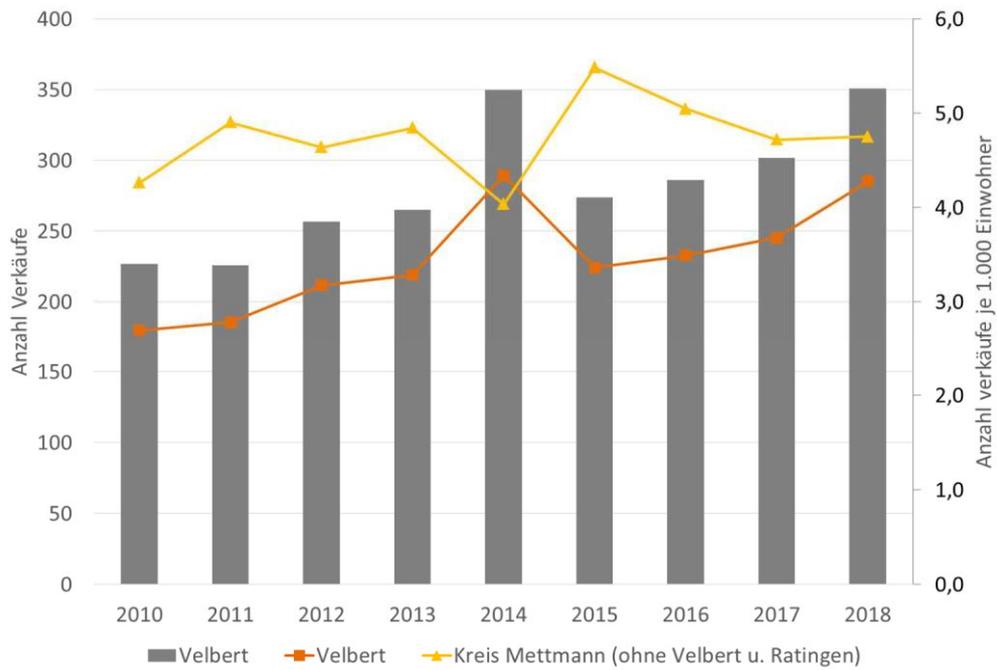
5.2.2 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2018 wurde eine gebrauchte Eigentumswohnung in Velbert nach Daten des Gutachterausschuss für 1.211 Euro/m² verkauft. Gegenüber 2012 entspricht das einer Preissteigerung von gut 17 %. Eine neue Eigentumswohnung wurde in Velbert im Jahr 2018 im Schnitt für 2.514 Euro/m² verkauft. Der Verkaufspreis im Neubau stieg mit 23 % damit stärker als im gebrauchten Segment. Der Großteil der Verkäufe in Velbert sind Weiterverkäufe, die rund 70 % der Transaktionen ausmachen. Im Vergleich mit dem Kreis waren die Verkaufspreise in Velbert geringer. Im Schnitt wurden seit 2010 pro Jahr rund 280 Eigentumswohnungen in Velbert verkauft. In den letzten drei Jahren lagen die Verkäufe über diesem langjährigen Mittel. Die Verkaufintensität – Verkäufe je 1.000 Einwohner – ist in Velbert jedoch auch in den letzten drei Jahren geringer als im Kreis.

Abbildung 30: Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in Velbert



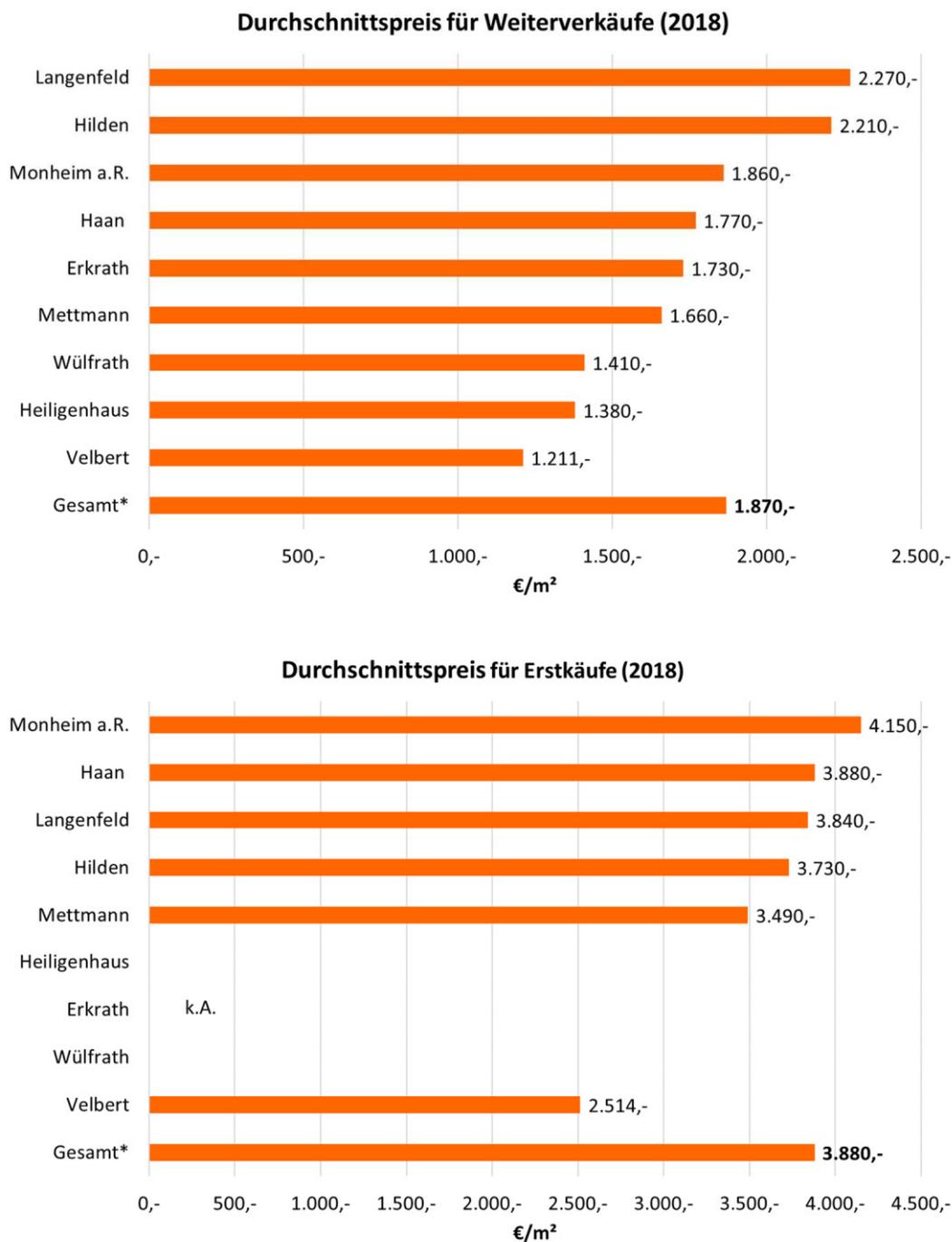
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Abbildung 31: Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Velbert und der Region

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert und im Kreis Mettmann

empirica

Abbildung 32: Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in der Region (2018)



*Gesamt ohne Velbert

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann und Stadt Velbert

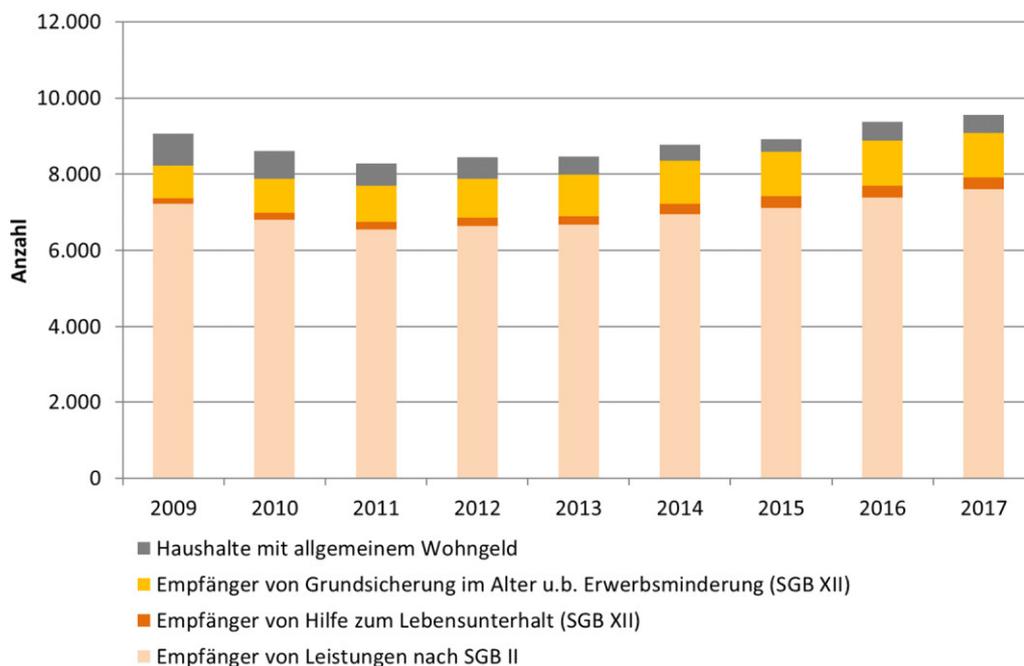
empirica

5.3 Preiswertes Segment

5.3.1 Nachfrage

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Im Jahr 2017 gab es in Velbert rund 9.500 Empfänger von Transferleistungen. Gegenüber 2009 mit gut 8.600 Empfänger ist die Zahl leicht angestiegen (+ 5 %). Insgesamt verlief die Entwicklung der Zahl der Transferleistungsempfänger in Velbert ähnlich wie im Kreis Mettmann und der Region. Den höchsten prozentualen Zuwachs gab es in Velbert bei den Leistungsempfängern von Hilfe zum Lebensunterhalt (+ 120 %/ + 170 Empfänger) sowie bei den Leistungsempfängern von Grundsicherung (+ 33 %/ + 288 Empfänger). Absolut gesehen, stieg die Zahl der größten Empfängergruppe – Bezieher von Leistungen nach dem SGB II – am stärksten (+ 387 Empfänger/+ 5 %). Die Zahl der Haushalte mit Bezug von Wohngeld ging gegenüber 2009 deutlich zurück (- 40 %, 369 Haushalte).³

Abbildung 33: Entwicklung der Empfänger von Transferleistungen in Velbert (2009-2017)

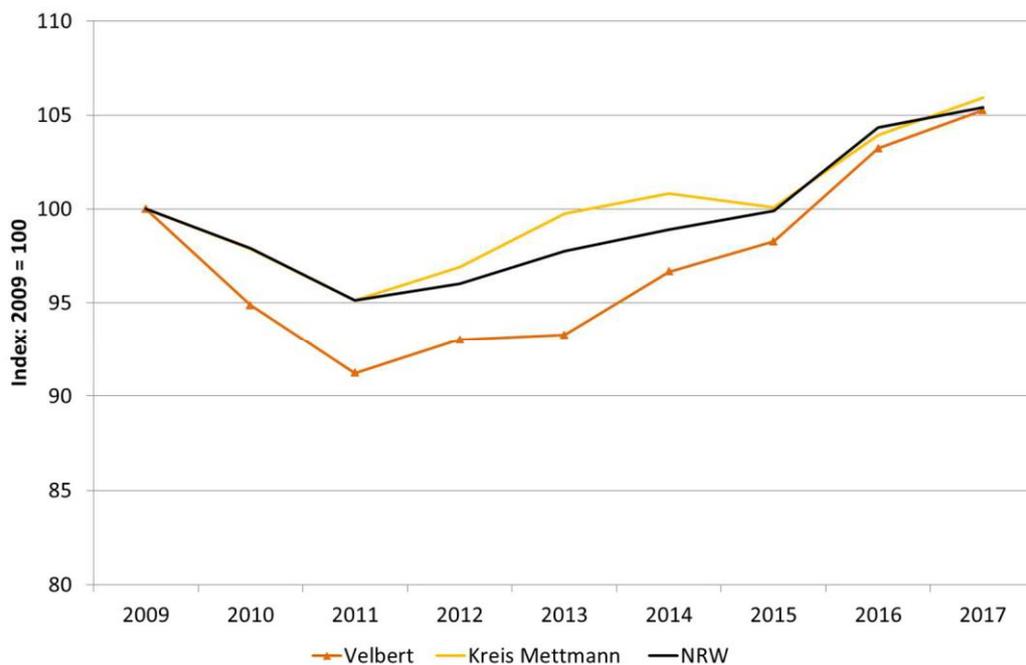


Quelle: IT.NRW

empirica

³ Zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2009 eine Reform des Wohngeldes stattgefunden hat, wodurch sich der Empfängerkreis ausgeweitet hat. Mit einer Reform steigen die Empfängerzahlen zunächst an, um in den Zeiträumen zwischen den Reformen aufgrund der fehlenden laufenden Anpassung des Wohngeldes wieder zu sinken. Die sinkenden Empfängerzahlen sind Ergebnis steigender Einkommen. Im Jahr 2016 gab es erneut eine Reform des Wohngeldes.

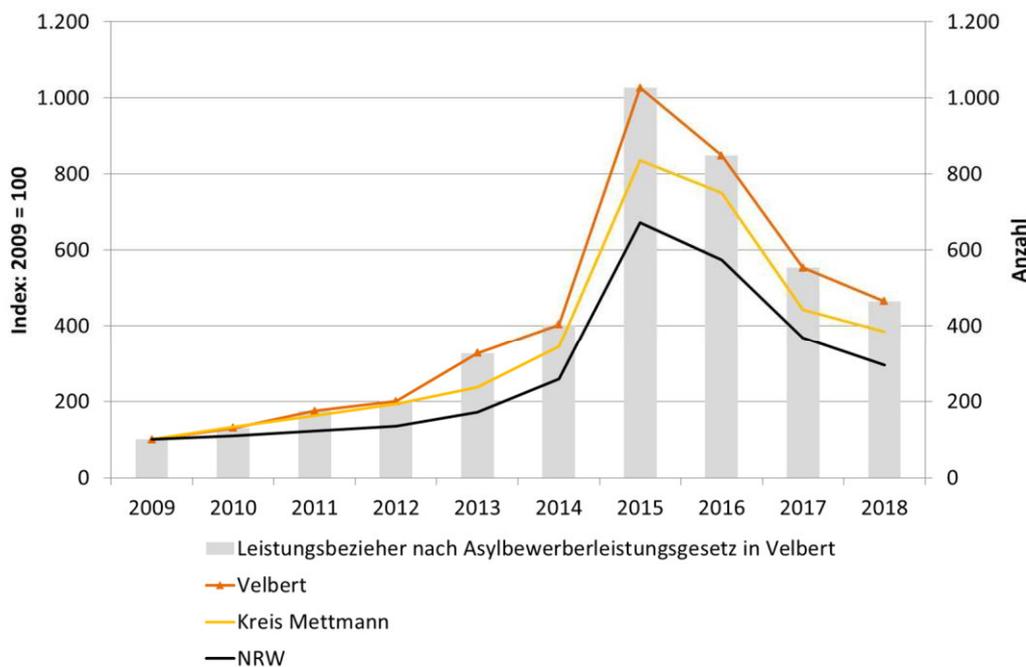
Abbildung 34: Entwicklung der Empfänger von sozialen Sicherungsleistungen in Velbert und der Region (2009-2017)



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 35: Entwicklung der Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Velbert und der Region (2009-2018)



Quelle: IT.NRW

empirica

Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland stieg auch in Velbert die Zahl der Leistungsbezieher von Asylbewerberleistungen mit einem Höhepunkt im Jahr 2015. Seitdem geht die Zahl der Asylsuchenden wieder zurück. Die Flüchtlinge werden in Velbert dezentral in angemieteten Wohnungen untergebracht. Die Versorgung ist gesichert und Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt nach der Anerkennung funktioniert. Nur bei Alleinlebenden kommt es vereinzelt zu Problemen bei der Unterbringung, so dass aktuell zehn anerkannte Alleinlebende in Wohnungen der Stadt Velbert untergebracht sind. Nach den jeweils aktuellen vorliegenden Zahlen beziehen rund 5.400 Haushalte in Velbert Transferleistungen, was einem Anteil von 14 % an allen Haushalten entspricht. Der Großteil der Haushalte bezieht Leistungen nach dem SGB II. Etwas mehr als ein Fünftel der Transferleistungshaushalte erhält Leistungen nach dem SGB XII und die übrigen Haushalte beziehen Wohngeld.

Tabelle 2: Haushalte mit Transferleistungen in Velbert

| Art der Transferleistung | Anzahl Haushalte | Anteil |
|---|------------------|---------------|
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Mittelwert 2018) | 3.766 | 69,3% |
| Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII* (2018) | 1.200 | 22,1% |
| Wohngeldhaushalte (2017) | 469 | 8,6% |
| Haushalte mit Transferbezug insgesamt | 5.435 | 100,0% |
| Haushalte in Velbert insgesamt | 38.700 | |
| Anteil Haushalte mit Transferbezug an allen Haushalten | 14% | |

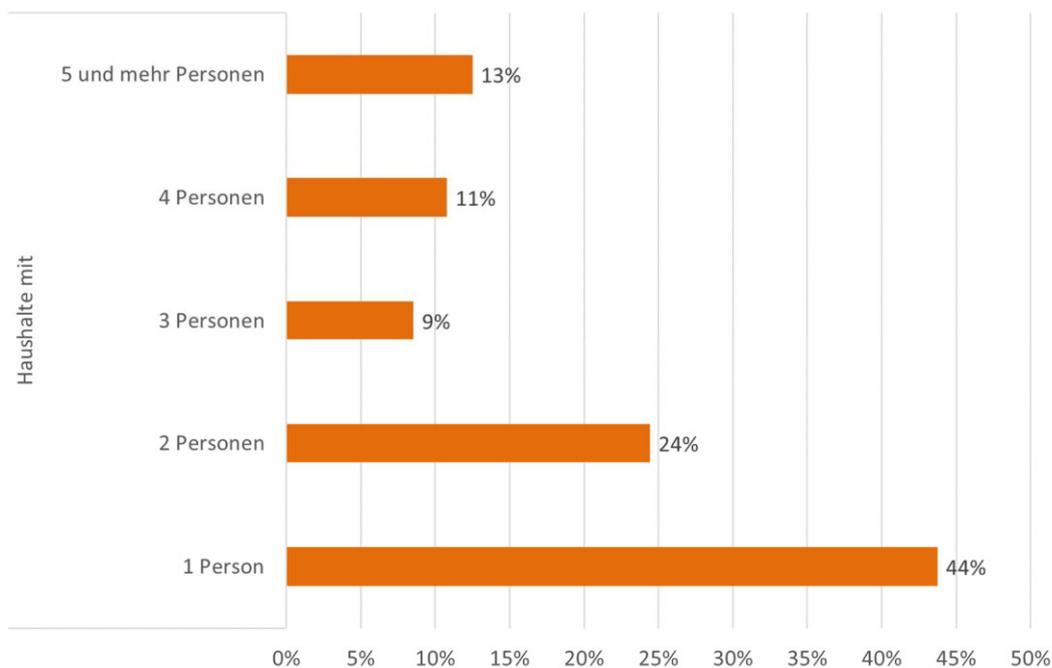
*Schätzung der Haushalte

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Für den Bezug einer preisgebundenen Mietwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Dieser wird von der Kommune ausgestellt, wenn die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung eingehalten werden. Bei der zuständigen Stelle können sich berechnigte Haushalte als wohnungssuchend registrieren lassen. Nach der Wohnungssuchendenstatistik haben sich in Velbert 2018 insgesamt 176 Haushalte wohnungssuchend gemeldet und einen Wohnberechtigungsschein erhalten und damit nur wenig mehr als im Vorjahr (171 Haushalte). Der Großteil der Haushalte, die 2018 als wohnungssuchend gemeldet waren und einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, waren kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen (68 %). Die Nachfragestruktur entsprach dem der Vorjahre. Hauptgrund für den Wohnungswechsel war 2018, dass eine barrierefreie/altengerechte Wohnung benötigt wurde. Jedes fünfte Mal wurde als ein Grund benannt, dass die derzeitige Wohnung zu teuer ist. Daneben spielte die Wohnungsgröße als Umzugsgrund noch eine gewisse Rolle (zu klein/zu groß).

Abbildung 36: Struktur der Wohnungssuchenden in Velbert (2018)



Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 37: Gründe für den Wohnungswechsel der Wohnungssuchenden (2018)



*Mehrfachnennungen möglich, n = 204

Quelle: Stadt Velbert, eigene Berechnungen

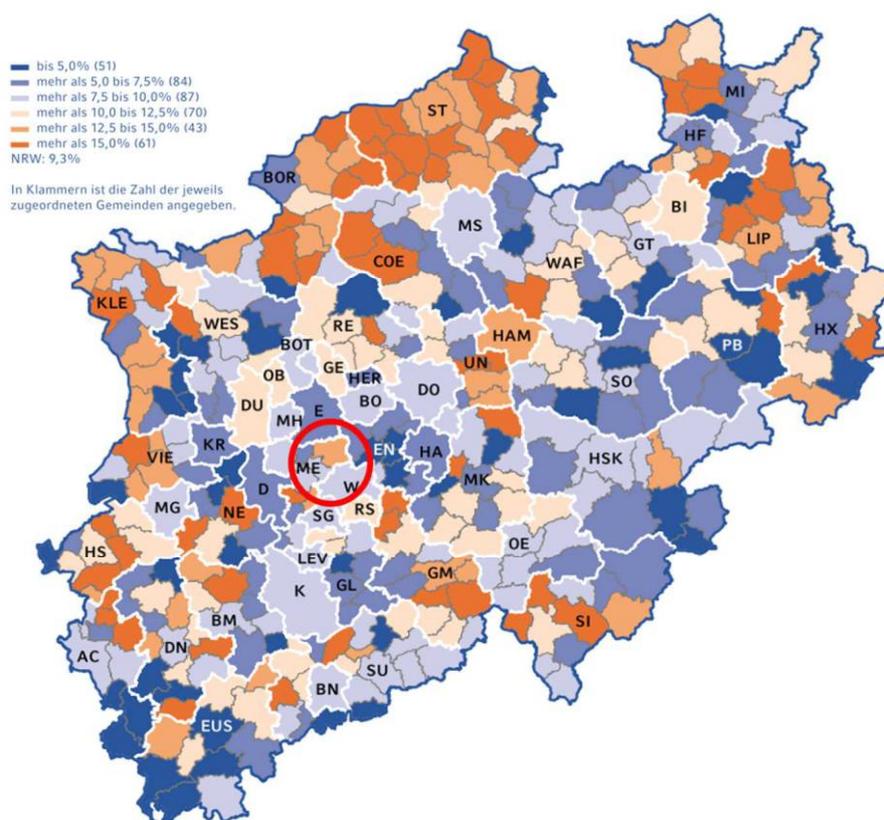
empirica

5.3.2 Angebot

preisgebundene Mietwohnungen

Im Jahr 2018 gab es in Velbert insgesamt 3.382 preisgebundene Mietwohnungen. Für die Wohnungen besteht ein Miet- oder Belegungsbindung und zum Einzug in eine solche Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Anteil an allen Wohnungen im Geschoss lag damit bei 13,0 % und somit über dem Anteil im Kreis Mettmann (10,1 %) und über dem Landesschnitt von NRW (9,3 %). Die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen hat sich in den letzten fünf Jahren in Velbert reduziert (- 4,5 %, 160 WE). Im Vergleich zum Kreis (- 6,0 %) und Land (- 6,4 %) war der Rückgang in Velbert geringer.

Karte 5: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2018

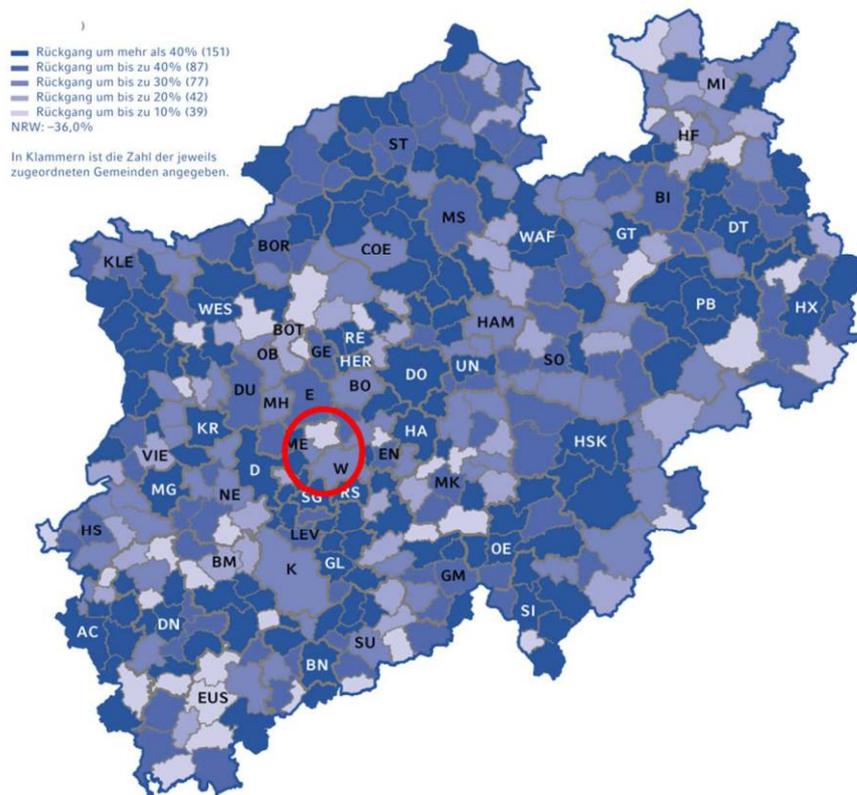


Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

empirica

In einer Modellrechnung hat die NRW.BANK berechnet, wie sich die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in den Kommunen in NRW bis 2030 entwickeln wird. Unter Berücksichtigung von Bindungsausläufen und aktuellen Bewilligungen wurde der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen bis zum Jahr 2030 vorausberechnet. Nach der Modellrechnung wird die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Velbert bis 2030 auf 3.080 Wohnungen zurückgehen (- 9 % bzw. 302 Wohnungen). In NRW insgesamt fällt der Rückgang noch wesentlich stärker aus (über - 36 %).

Karte 6: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2018 bis 2030



Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

empirica

Kosten der Unterkunft

Für Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und XII gelten Mietobergrenzen für den Bezug einer Wohnung. Die Mietobergrenzen sind abhängig von der Anzahl der Personen in einem Haushalt. Für einen Einpersonenhaushalt gilt eine Wohnfläche von 50 m² als angemessen und für jede weitere Person im Haushalt werden zusätzliche 15 m² als angemessen angesehen. Der Kreis Mettmann hat für Velbert die Mietobergrenzen anhand der Bruttokaltmiete festgelegt (Stand 01.02.2020):⁴ Für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft (bis 50 m²) gelten in der Stadt Velbert 392,00 Euro (Bruttokalt) als angemessene Unterkunftskosten und zum Beispiel für eine Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaften (bis 110 m²) liegt die Mietobergrenze bei 864,60 Euro (Bruttokalt). Um zu ermitteln, wie viele Wohnungen im Velbert zu diesem Preis angeboten werden und somit verfügbar sind, wurden die Bruttokaltmieten, um durchschnittliche kalte Betriebskosten bereinigt (vgl. Abbildung 38).⁵ Für die ermittelten Nettokaltmieten wurde in einem nächsten Schritt analysiert, wie viele Wohnungen zu diesem Preis in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse am Markt angeboten werden. In einem nächsten Schritt wurde analysiert wie viele Wohnungen der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse insgesamt angeboten wurden und wie hoch

⁴ vgl. <https://www.jobcenter-mettmann.de/site/kosten-unterkunft/>

⁵ Hierzu wurden die Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für NRW multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen. Als kalte Betriebskosten wurden hierbei 1,93 Euro/m² zu Grunde gelegt.

der Anteil der Wohnungen mit Mietobergrenzen am gesamten Angebot ist (vgl. Abbildung 39).

Abbildung 38: Kosten der Unterkunft: Aktuelle Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften in Velbert nach Haushaltsgrößen

| Hausahltsgröße | 1-Pers.- Haushalt | 2-Pers.- Haushalt | 3-Pers.- Haushalt | 4-Pers.- Haushalt | 5-Pers.- Haushalt |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| angemessene Wohnfläche (m ²) | 50 | 65 | 80 | 95 | 110 |
| Mietobergrenze (Bruttokalt) | 392,00 € | 475,15 € | 580,00 € | 694,45 € | 864,60 € |
| kalte Betriebskosten bei 1,93 €/m ² (NRW-Schnitt) | 96,50 € | 125,45 € | 154,40 € | 183,35 € | 212,30 € |
| Mietobergrenze (Nettokalt) | 295,50 € | 349,70 € | 425,60 € | 511,10 € | 652,30 € |

Quelle: Kreis Mettmann, Deutscher Mieterbund, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 39: Anteil angemessener Wohnungen am Angebot

| Ort | Verfügbare Angebotsfälle nach Wohnungsgrößen | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|---|--------|-----------------|---|--------|-----------------|---|--------|-----------------|---|--------|------------------|--|--------|
| | 35 qm bis 50 qm | | | 51 qm bis 65 qm | | | 66 qm bis 80 qm | | | 81 qm bis 95 qm | | | 96 qm bis 110 qm | | |
| | alle Fälle | davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 295,50 € | | alle Fälle | davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 349,70 € | | alle Fälle | davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 425,60 € | | alle Fälle | davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 511,10 € | | alle Fälle | davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 652,3 € | |
| | | Fälle | Anteil | | Fälle | Anteil | | Fälle | Anteil | | Fälle | Anteil | | Fälle | Anteil |
| Velbert | 246 | 112 | 46% | 498 | 139 | 28% | 439 | 151 | 34% | 228 | 85 | 37% | 73 | 34 | 47% |

*Auswertungszeitraum: 0.01.2019 bis 01.04.2020

Quelle: empirica-systeme, eigene Berechnung

empirica

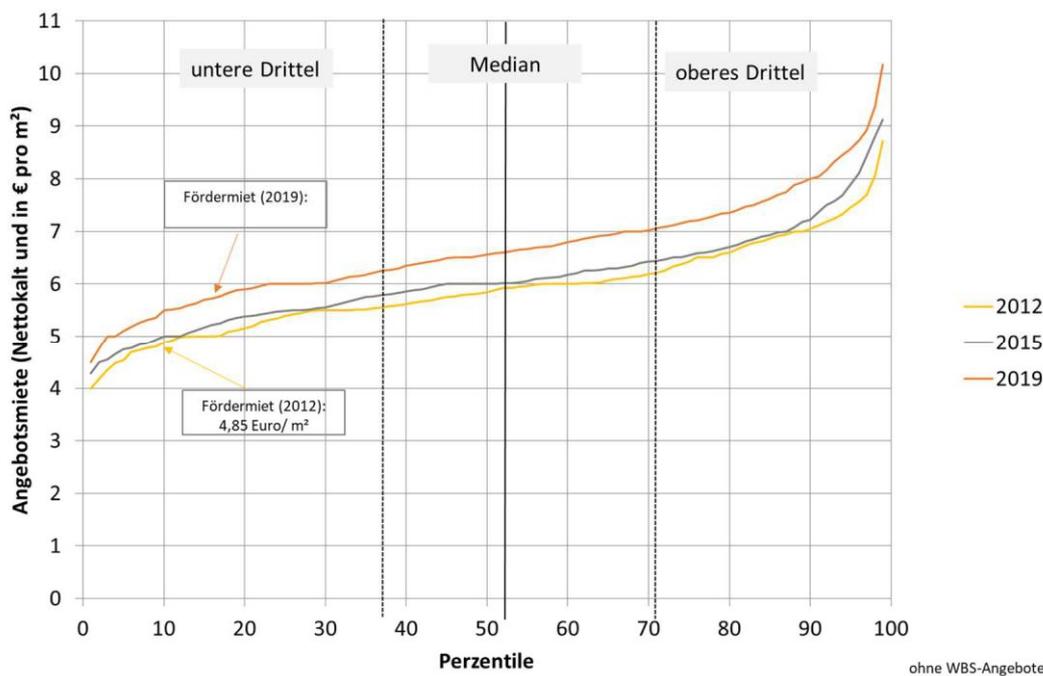
Lesebeispiel zu Abbildung 39: Für Wohnungen bis 50 m² (1-Personen-Bedarfsgemeinschaften) waren im Auswertungszeitraum insgesamt 246 Angebotsfälle in der Preisdatenbank (Basis empirica-systeme) enthalten. Von diesen 246 Angebotsfällen lagen 112 Angebotsfälle unter der geltenden Mietobergrenze von 295,50 Euro, dies entspricht 46 % aller Angebotsfälle in dieser Größenklasse. Anders ausgedrückt: Im Auswertungszeitraum konnten 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zur geltenden Mietobergrenze insgesamt 46 % aller öffentlich inserierten Mietwohnangebote anmieten. Die Spanne reicht von 28 % in der Wohnungsgrößenklasse von 51 bis 65 m² bis 47 % in der Größenklasse von 96 bis 110 m². Bedarfsgemeinschaften können in Velbert insgesamt (in Summe der Größenklassen) mehr als ein Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen anmieten.

Freifinanzierte Segment

Ein Teil des preisgünstigen Segmentes in Velbert wird durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Legt man die Fördermiete (Einkommensgruppe A) für mietpreisgebundenen Wohnraum nach Landeswohnraumförderung als Maßstab – Velbert zählt zur Mietstufe 3 bei der die Fördermiete im Jahr 2019 bei 5,70 Euro/m² nettokalt liegen durfte – dann waren 2019 ca. 15 % der angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen in Velbert günstiger als die Fördermiete. In stark angespannten Wohnungsmärkten zum Vergleich ist die Verfügbarkeit mit weniger als 5 % wesentlich geringer. Gegenüber 2012 hat sich die Versorgung verbessert. Zur damaligen Fördermiete von 4,85 Euro/m² waren 2012

rund 10 % der angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen in Velbert günstiger als die Fördermiete und somit 5 % weniger. Während im benachbarten Heiligenhaus sich die Versorgung im gleichen Umfang und bei etwa gleichem Niveau verbessert hat, ging die Versorgungssituation in der Kreisstadt Mettmann zurück. Waren bereits 2012 bei einer Mietstufe von 4 nur 8 % bis 9 % der angebotenen Mietwohnungen in der Kreisstadt günstiger als die Fördermiete, lag der Anteil in 2019 nur noch bei 6 %.

Abbildung 40: Preisspanne der Angebotsmieten in Velbert



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

5.3.3 Erschwinglichkeit von Mietwohnungen

Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen in Velbert

Betrachtet werden Haushalte, die keine KdU-Leistungen erhalten, sondern ihre Wohnkosten aus ihrem Einkommen sowie ggf. ergänzenden Wohngeldleistungen finanzieren. Das untere sowie mittlere Einkommensdrittel wird über das Äquivalenzeinkommen der Haushalte ermittelt und bezieht sich auf Nordrhein-Westfalen. Die Ermittlung der Erschwinglichkeit setzt voraus, dass die resultierende finanzielle Belastung durch die künftige Miete im Falle eines Umzugs in eine neue Wohnung nicht übermäßig hoch ist. Als Orientierungswert hat sich in vielen Studien eine Größenordnung von rund 30 % der Verwendung des Einkommens für Nettokaltmieten etabliert. Das entspricht einschließlich der Nebenkosten (bruttowarm) etwa einer maximalen Wohnkostenbelastung von rund 40 %. Nach Auswertungen von empirica zeigt sich zudem, dass bei Singlehaushalten und alleinerziehenden Haushalten im unteren Einkommensdrittel ein Orientierungswert von 25 % des Nettoeinkommens erforderlich wird, um eine übermäßige Belastung auszuschließen (orientiert an dem verbleibendem Eigenbedarf nach Düsseldorfer Tabelle). Die nach

Haushaltstypen unterschiedlichen Größenbandbreiten der Wohnungen orientieren sich an den von den Haushalten bewohnten Wohnungen (nach Mikrozensus NRW 2014):

Singlehaushalte

- Bandbreite der größegeeigneten Wohnungen 30 bis 80 m²
- Unteres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 7,5 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 5,8 %
- Mittleres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 95,9 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 75,3 %

Paarhaushalte ohne Kinder

- Bandbreite der größegeeigneten Wohnungen 45 bis 100 m²
- Unteres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 67,8 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 47,8 %
- Mittleres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 97,8 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 89,9 %

Paarhaushalte mit Kindern

- Bandbreite der größegeeigneten Wohnungen 60 bis 130 m²
- Unteres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 82,4 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 66,4 %
- Mittleres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 100 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 94,7 %

Alleinerziehende Haushalte

- Bandbreite der größegeeigneten Wohnungen 60 bis 100 m²
- Unteres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 4,5 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 4,6 %
- Mittleres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 89,7 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 65,6 %

Haushalte mit ausschließlich Älteren

- Bandbreite der größegeeigneten Wohnungen 40 bis 100 m²
- Unteres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 33,3 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 25,6 %

- Mittleres Einkommensdrittel: Anteil der erschwinglichen Wohnungen in Velbert (Erschwinglichkeitsquote): 92,4 % - Landesweite Erschwinglichkeitsquote z. V.: 77,7 %

Die Analyse zeigt, dass in Velbert ebenso wie in Nordrhein-Westfalen bei Singlehaushalten und Alleinerziehenden des unteren Einkommensdrittels die Erschwinglichkeitsquoten am geringsten sind. In Velbert ist im Vergleich zum Land die Erschwinglichkeitsquote bei allen Haushaltstypen jedoch höher und die Versorgungssituation somit besser.

6. Zukünftige Entwicklungen

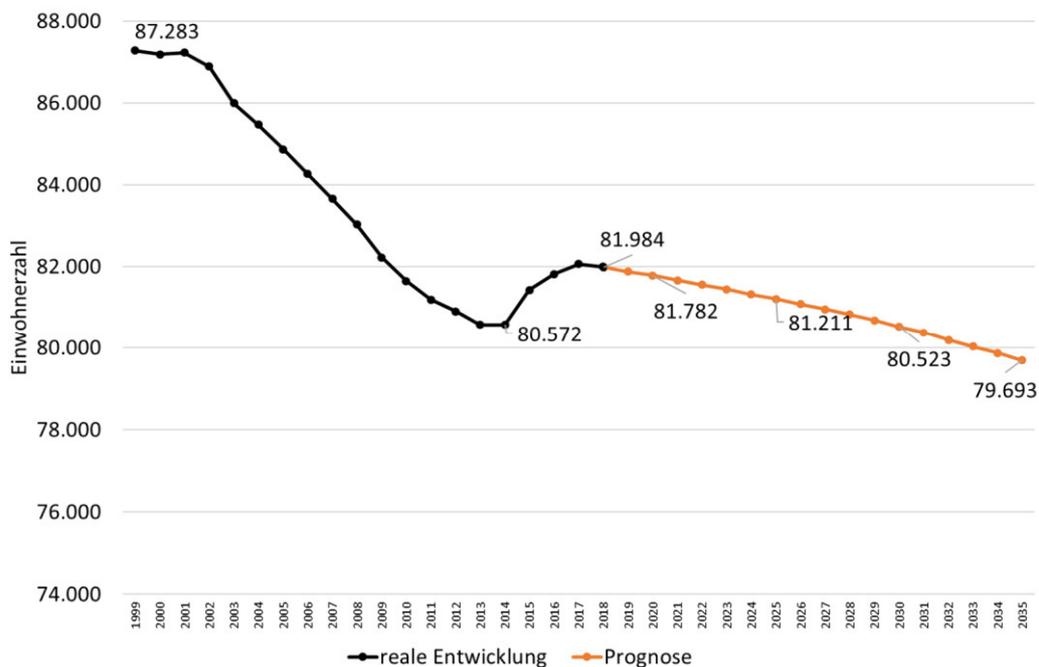
6.1 Bevölkerung

Das statistische Landesamt it.nrw hat eine Vorausberechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 vorgenommen. Basisjahr der Vorausberechnung ist das Jahr 2018. Auf Ebene der Gemeinden wurde hierfür eine Gemeindemodellrechnung vorgenommen: Die Gemeindemodellrechnung stellt eine Anschlussrechnung an die Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dar. Die Gemeindemodellrechnung schreibt die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit unter bestimmten Annahmen fort. Die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach Alter und Geschlecht erfolgt durch eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung, indem Geburten und Zuzüge hinzugezählt sowie Gestorbene und Fortzüge abgezogen werden. Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2018 bis 2040 werden in einem Top-down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt. Zu diesem Zweck werden gemeindespezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten aus einem vergangenen Zeitraum nach Alter und Geschlecht gebildet. Als Grundlage für diese Anteilsbildung wurde der Referenzzeitraum 2012 bis 2017 herangezogen.⁶

Nach der Modellrechnung wird die Einwohnerzahl in Velbert zukünftig sinken. Während im Basisjahr 2018 noch rund 82.000 Einwohner in Velbert leben, wird die Einwohnerzahl in den Folgejahren kontinuierlich zurückgehen und im Jahr 2035 geht die Modellrechnung davon aus, dass in Velbert noch rund 79.700 Einwohner leben werden, was einem Rückgang von 2.300 Einwohner entspricht (- 2,8 %). Im Kreis Mettmann wird die Einwohnerzahl nach der Vorausberechnung insgesamt mehr oder weniger konstant bleiben (- 0,1 %) und in NRW insgesamt wird die Einwohnerzahl noch leicht steigen (+ 1,1 %). Grund für den Einwohnerrückgang in Velbert sind Sterbeüberschüsse, die in ihrer Höhe die positiven Wanderungssalden übertreffen (vgl. Abbildung 42).

⁶ Quelle: it.nrw

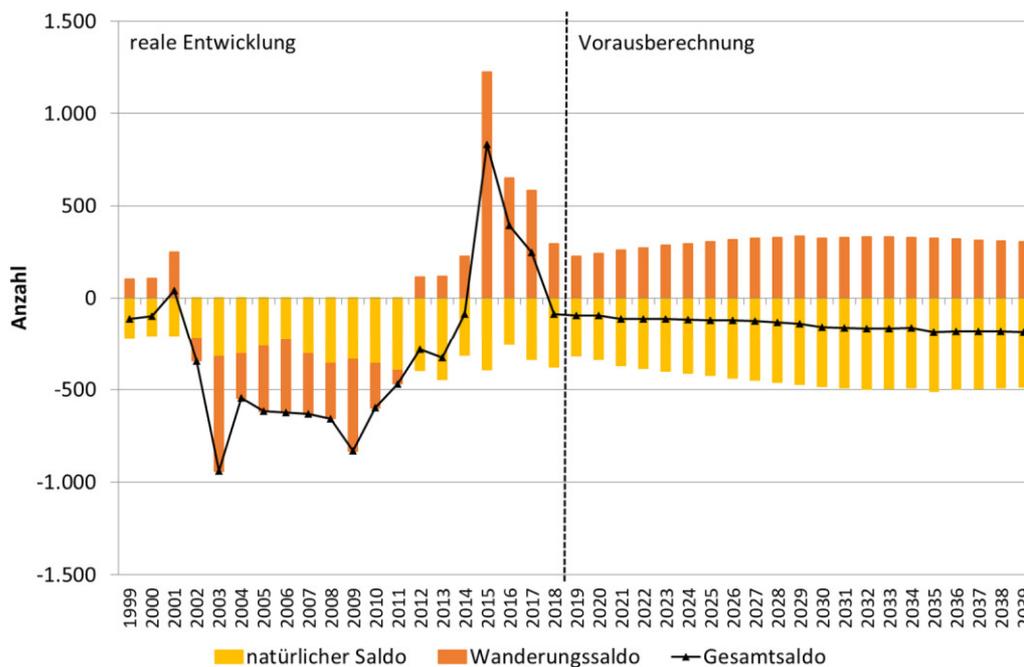
Abbildung 41: Modellrechnung: zukünftige Einwohnerentwicklung in Velbert (1999-2035)⁷



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 42: Modellrechnung: zukünftige Einwohnerentwicklung in Velbert nach Komponenten (2018-2035)



Quelle: IT.NRW

empirica

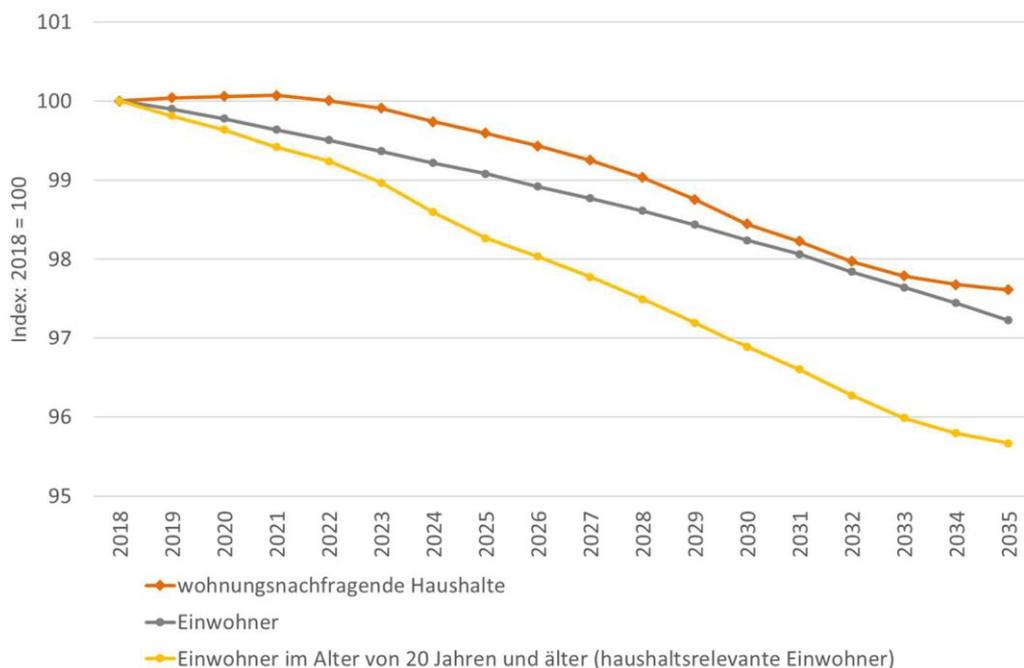
⁷ Einwohnerzahlen 1999 bis 2010 um Zensusseffekt bereinigt

6.2 Haushalte

Die Nachfrage nach Wohnungen wird nur indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage ist vielmehr die Zahl der Haushalte, genauer die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Auf Basis der Einwohnerprognose von it.nrw hat empirica deshalb eine Prognose der Haushalte vorgenommen (zur Methodik siehe Anhang).

Trotz des prognostizierten kontinuierlichen Einwohnerrückgangs steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte zunächst noch geringfügig an. Hierhinter steht der Prozess der Haushaltsverkleinerung. In den letzten Jahrzehnten ist durch eine fortschreitende Haushaltsverkleinerung, die Zahl der Haushalte ständig stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. In Velbert steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte noch bis 2022 an. In den Folgejahren geht dann neben der Zahl der Einwohner auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte zurück. Der Rückgang flacht sich zum Ende des Prognosezeitraums gegenüber der gesamten Einwohnerentwicklung leicht ab, was mit der Entwicklung der Einwohner ab 20 Jahre zusammenhängt. Im Jahr 2035 gibt es in Velbert rund 37.350 wohnungsnachfragende Haushalte, was gegenüber 2018 einem Rückgang um 2,4 % entspricht.

Abbildung 43: Zukünftige Entwicklung von Einwohnern und wohnungsnachfragenden Haushalten in Velbert (2018-2035)



Quelle: empirica

empirica

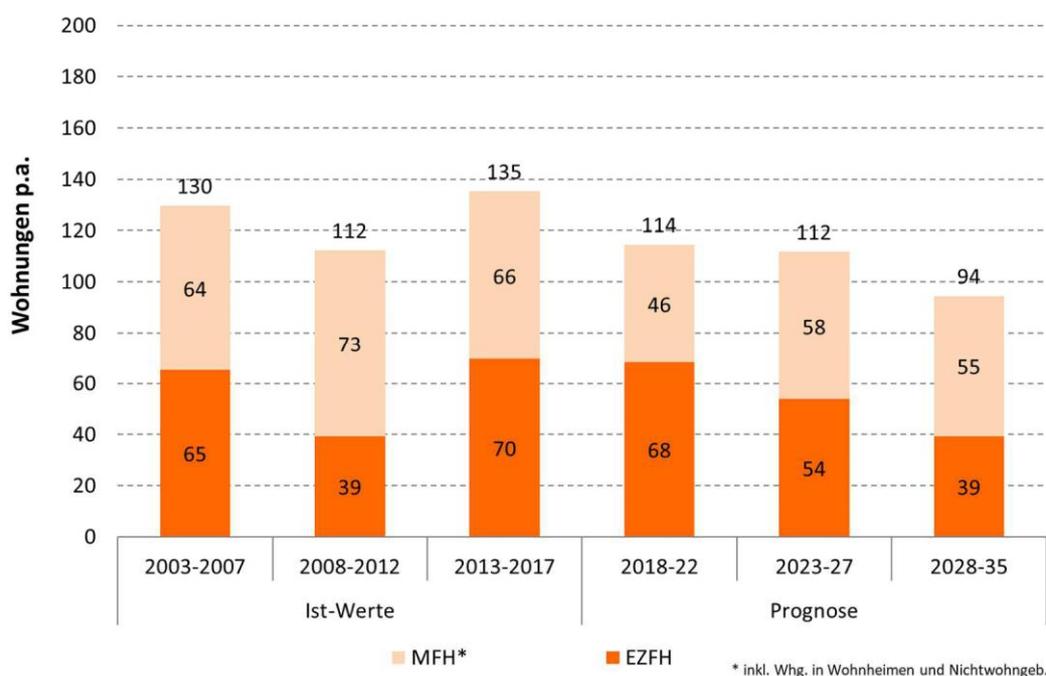
6.3 Wohnungsnachfrage

6.3.1 Wohnungsnachfrageprognose empirica

Auch wenn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte langfristig zurückgeht, bedeutet dies nicht das Ende des Neubaus. Wohngebäude, die das Ende ihres ökonomischen Lebenszyklus erreichen, werden auch – zumindest teilweise – durch einen Neubau ersetzt. Auch in den kommenden Jahren deckt der Wohnungsbestand nicht alle zukünftigen Anforderungen der Nachfrager ab. Zur Befriedigung dieser Nachfrage, die wir im Unterschied zur quantitativen (demografisch bedingten) Zusatznachfrage qualitative Zusatznachfrage nennen, bedarf es - auch trotz quantitativ zurückgehender Nachfrage - Wohnungsneubau. In Velbert gibt es zunächst noch eine geringfügige Wohnungsnachfrage, die sich aus der quantitativen Zusatznachfrage speist. Ab 2022 gibt es nur noch eine qualitative Nachfrage (vgl. Abbildung 45).

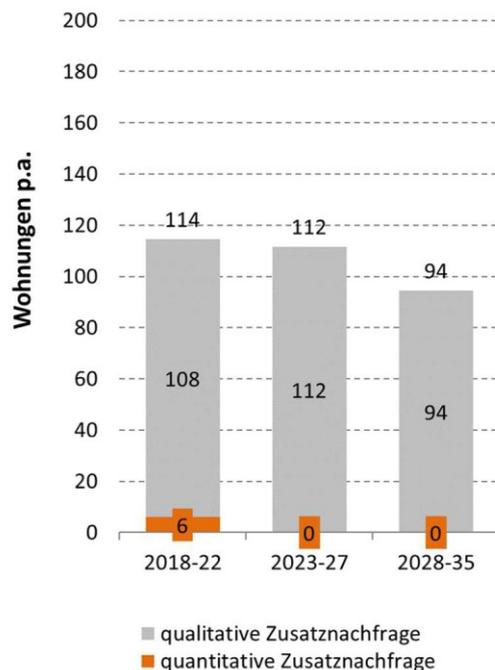
Die jährliche Wohnungsnachfrage wird zukünftig gegenüber den Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre leicht zurückgehen. In der Phase 2018-2022 werden insgesamt 114 Wohnungen und in der Phase 2023-2027 insgesamt 112 Wohnungen jährlich nachfragewirksam. In der Phase von 2028 bis 2035 werden mit 94 Wohnungen pro Jahr etwas weniger Wohnungen nachgefragt. Übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zunächst noch die Nachfrage nach Geschosswohnungen, dreht sich die Entwicklung zukünftig und die Nachfrage nach Geschosswohnungen überwiegt.

Abbildung 44: realisierte Wohnungsbaufertigstellungen (2003-2017) sowie zukünftige Wohnungsnachfrage in Velbert (2018-2035)



Rundungsbedingte Abweichungen möglich.
Quelle: empirica

empirica

Abbildung 45: quantitative und qualitative Zusatznachfrage in Velbert (2018-2035)

Quelle: empirica

empirica

Bei der Wohnungsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen die Selbstnutzer. Nach dem Zensus 2011 wurden 73% der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Velbert vom Eigentümer selbst bewohnt und 27% waren vermietet. Legt man diese Aufteilung über die zukünftige Neubaunachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2018 bis 2035 bedeutet das: Von den 925 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern würden rd. 250 WE vermietet und der Großteil von den Käufern selbstgenutzt werden. Das ist jedoch die Aufteilung über den gesamten Einfamilienhausbestand in Velbert. Die meisten der heute vermieteten Einfamilienhäuser in Velbert sind gebrauchte Objekte, die bei ihrem Bau vor Jahrzehnten zu Beginn von Selbstnutzern bewohnt wurden. D.h. der o.g. Mietanteil hat sich über Jahrzehnte herausgebildet und ist nicht repräsentativ für den Einfamilienhausneubau. Der Anteil zur Miete angebotener Neubau-Einfamilienhäuser in Velbert war in den letzten beiden Jahren (2018, 2019) sehr gering.⁸ Das dürfte an zwei Dingen liegen: Nachfrageseitig überlegen Familien, die für ein neues Einfamilienhaus in Velbert sicherlich eine Nettokaltmiete von wenigstens 1.200 € pro Monat ausgeben müssten, ob sie angesichts der geringen Darlehenszinsen nicht besser ein Eigenheim erwerben. Auf der Angebotsseite wird es kaum private Kapitalanleger geben, die bereit sind, relativ viel Kapital mit nur einem einzelnen neu gebauten Einfamilienhaus zu binden. Kapitalanleger fragen eher kleine Wohnungen zur Vermietung nach.

Gut zwei Drittel der in Velbert verkauften Einfamilienhäuser waren Doppel- und Reihenhäuser und ein Drittel freistehende Objekte. Wird diese Quote auf die zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern übertragen, entspricht dies in Summe der Jahre

⁸ In der empirica Preisdatenbank (empirica systeme Marktdatenbank) sind für 2018 und 2019 kaum Mietinhalte von Neubau-Einfamilienhäusern zur Miete enthalten.

2018 bis 2035 insgesamt rd. 300 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und rd. 600 Wohnungen in Reihen- und Doppelhäusern.

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen die Mietwohnungen. Nach dem Zensus 2011 waren 76% der Geschosswohnungen in Velbert vermietet und 24% wurden vom Eigentümer selbst genutzt. Wird diese Quote auf die zukünftige Nachfrage nach Geschosswohnungen übertragen, entspricht dies in Summe der Jahre 2018 bis 2035 insgesamt rd. 730 Mietwohnungen und 230 Wohnungen, die vom Eigentümer selbst im Geschoss bewohnt werden und somit selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass auch Eigentumswohnungen im Geschoss vermietet werden. Ein Teil der in Velbert in den letzten Jahren verkauften Neubau-Eigentumswohnungen wurden von Kapitalanlegern erworben und weitervermietet. Die Bevölkerung in Velbert altert und die Nachfrageanalysen haben gezeigt, dass es eine steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen (barrierefreien) von Älteren aus Einfamilienhäusern in Velbert gibt. Der Anteil der Nachfrage nach Eigentumswohnungen dürfte somit in Zukunft höher liegen als die o.g. 230 WE.

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wird im Zuge der Alterung der Bevölkerung auch in Velbert steigen. Die neue Landesbauordnung berücksichtigt diesen Aspekt und in Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen (Gebäudeklassen 3 bis 5) müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Die zukünftigen Geschosswohnungen werden also barrierefrei sein und erfüllen damit eine wesentliche Voraussetzung für die Nachfrage durch ältere Haushalte

Ein Teil der Nachfrage wird sich zukünftig auch auf betreute Wohnformen/ Wohnen mit Service richten. Dies sind oftmals Wohnungen insbesondere in Mehrfamilienhäusern bei den zusätzliche Serviceleistungen für die Senioren angeboten werden. Zu Erläuterung: In einem Grundleistungspaket bietet der Vermieter/Anbieter die Leistungen Hausmeisterdienste, Hausnotruf, konkreter Ansprechpartner. Die Grundleistung ist wie die Miete plus Nebenkosten monatlich zu überweisen. Darüber hinaus bietet der Vermieter entweder selbst oder aber über einen deutlich benannten Anbieter (z. B. Wohlfahrtsverband oder privaten Pflegebetrieb) Wahlleistungen an. Diese Wahlleistungen können tatsächlich frei gewählt werden, müssen nur bei Nutzung jeweils (und nicht pauschal) bezahlt werden und sind auch frei kombinierbar mit anderen Angeboten anderer Anbieter des freien Marktes. Wahlleistungen sind z. B.: Begleitung zu Arztbesuchen, kulturelle Angebote und Reisen, Wohnungsreinigung, Mahlzeitendienste oder Gastronomie, ambulante Pflege. Diesbezüglich unterscheiden sich die Service-Wohnanlagen sehr. Die Anzahl der Service-Wohnungen bezogen auf die Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gibt Hinweise auf die lokale Versorgungssituation (Versorgungsquote). In Velbert gibt es bereits einige dieser Angebote von Anbietern wie der Caritas, AWO, carpe diem, Sahle Wohnen, wobei es sich nicht bei allen Angeboten um betreutes Wohnen im o.g. Sinn handelt. Bundesweite Studien gehen davon aus, dass zukünftig zur Bedarfsdeckung eine Versorgungsquote von 1,8% bis 3% notwendig wäre.⁹ Wird diese Quote auf die prognostizierte Zahl der Einwohner im Alter von 65-Jahren in Velbert im Jahr 2035 übertragen, kann annäherungsweise eine Bedarfsbandbreite abgeschätzt werden. Nach it.nrw werden in Velbert im Jahr 2035 insgesamt rd. 20.800 Einwohner im Alter von 65-Jahren und älter leben, d.h. der zukünftige Bedarf liegt bei 370 bis 650 Wohnungen, die im Jahr 2035 im Velberter Wohnungsbestand vorhanden sein sollten.

⁹ vgl. Kremer-Preiß (2019): Betreute Wohnkonzepte im Quartier

6.3.2 Vergleich Wohnungsnachfrageprognose und Bedarfsrechnung des Regionalplans

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Zuge des Regionalplans eine Bedarfsberechnung erstellt, wie viele Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2040 im Regierungsbezirk benötigt werden. Die Bedarfsberechnung wurde auf Basis der Vorausberechnung von it.nrw zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen im Regierungsbezirk. Das Bedarfsermittlungsmodell besteht nach der Bezirksregierung aus den folgenden drei Komponenten:¹⁰

- **Neubedarf:** stellt die Anzahl an Wohnungen dar, die aus dem Zuwachs oder der Abnahme von Haushalten in der Modellrechnung resultiert.¹¹
- **Ersatzbedarf:** Die Komponente des Ersatzbedarfes ergibt sich aus dem Wegfall von Wohnraum im Zeitverlauf. Der Ersatzbedarf entsteht nicht aus der Nachfrage nach Wohnraum heraus, sondern ergibt sich aus der Entwicklung des Wohnungsbestandes selbst. Der Ersatzbedarf wird mit einem Wert von 0,2 % des Wohnungsbestandes (Stand 31.12.2017) pro Jahr für den Planungszeitraum bis 2040 in der Bedarfsberechnung angenommen.
- **Bedarf für die dauerhafte Fluktuationsreserve:** Die Fluktuationsreserve beschreibt einen Leerstand, der auf dem Wohnungsmarkt unabdingbar ist, um den Wünschen von Haushalten nach Umzügen Rechnung zu tragen. Die Fluktuationsreserve wird in der aktuellen Bedarfsberechnung mit 1 % des Wohnungsbestandes (Stand 31.12.2017) für den gesamten Zeitraum angenommen und auf die Einzeljahre gleichmäßig verteilt.

Auf Basis dieses Modells wurde der Wohnungsbedarf für den Kreis Mettmann bestimmt. Nach der Berechnung besteht in den 22 Jahren ein Wohnungsbedarf von insgesamt 15.753 Wohnungen im Kreis Mettmann. Dieser ermittelte Bedarf wurde in einem nächsten Schritt anhand eines Verteilungsschlüssels, der vier Faktoren zentralörtliche Bedeutung, Bevölkerungsanteil, Baufertigstellung, Arbeitsplatzdichte berücksichtigt, auf die Kommunen im Kreis Mettmann verteilt.

¹⁰ vgl. nachfolgend: Begründung (Anlage 1) - 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf - Mehr Wohnbauland am Rhein, Dezernat 32, Regionalentwicklung, 27.06.2019

¹¹ Da jedoch auch bei einem Rückgang der Haushaltszahlen ein qualitativer Neubaubedarf besteht, wurde bei den kreisfreien Städten oder Kreisen, die ein negatives Bedarfsermittlungsergebnis hätten, ein „Sicherheitsboden“ eingezogen, so dass alle kreisfreien Städte und Kreise zumindest der halbe Ersatzbedarf/Jahr als eine Art Grundbedarf zugerechnet wird.

Abbildung 46: Verteilung des Bedarfes auf die Kommunen über 4 Schlüssel

| | Faktor 1 | | | Faktor 2 | | Faktor 3 | | Faktor 4 | | | SUMME |
|---------------------------|----------------|------------|---|--|--|------------|--|--------------------|------------|--|--------------|
| | Einwohner 2017 | Anteil | Anzahl Wohnungen auf Basis des Anteils an Einwohner | Anzahl Wohnungen auf Basis der zentralörtlichen Funktion | Baufertigung von Wohnungen 2000-2017 (Schnitt) | Anteil | Anzahl Wohnungen auf Basis des Anteils an Baufertigungen | Arbeitsplatzdichte | Anteil | Anzahl Wohnungen auf Basis des Anteils an der Arbeitsplatzdichte | |
| KREIS METTMANN | 485.409 | 100% | | | 1.023 | 100% | | 5.592 | 100% | | |
| Erkrath, Stadt | 44.409 | 9% | 360 | 583 | 38 | 4% | 146 | 418 | 7% | 294 | 1.383 |
| Haan, Stadt | 30.483 | 6% | 247 | 400 | 94 | 9% | 362 | 531 | 10% | 374 | 1.383 |
| Heiligenhaus, Stadt | 26.132 | 5% | 212 | 343 | 52 | 5% | 200 | 492 | 9% | 346 | 1.101 |
| Hilden, Stadt | 55.817 | 11% | 453 | 732 | 121 | 12% | 466 | 629 | 11% | 443 | 2.094 |
| Langenfeld (Rhld.), Stadt | 58.698 | 12% | 476 | 770 | 170 | 17% | 654 | 730 | 13% | 514 | 2.414 |
| Mettmann, Stadt | 38.789 | 8% | 315 | 509 | 107 | 10% | 412 | 499 | 9% | 351 | 1.587 |
| Monheim am Rhein, Stadt | 40.598 | 8% | 329 | 533 | 79 | 8% | 304 | 556 | 10% | 392 | 1.558 |
| Ratingen, Stadt | 87.226 | 18% | 708 | 1.144 | 172 | 17% | 662 | 749 | 13% | 527 | 3.041 |
| Velbert, Stadt | 82.061 | 17% | 666 | 1.077 | 144 | 14% | 554 | 563 | 10% | 397 | 2.694 |
| Wülfrath, Stadt | 21.196 | 4% | 172 | 278 | 46 | 4% | 177 | 425 | 8% | 300 | 927 |

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

empirica

Auf Basis des Verteilungsschlüssels ergibt sich für die Stadt Velbert ein Bedarf von insgesamt 2.694 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Durch die in dem Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes bereits über ein Flächenranking verteilten Bedarfe der Stadt Düsseldorf, ergibt sich für Velbert insgesamt ein regionalplanerischer Bedarf von etwa 3.150 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

Abbildung 47: Bedarfsdarstellung

| Ort | Bedarf 2018-2040 in WE | Bedarf 2018-2040 mit Berücksichtigung IM und UM Düsseldorf | gerundete Werte für den Regionalplan |
|---------------------------|------------------------|--|--------------------------------------|
| Erkrath, Stadt | 1.384 | 1.383 | 1.400 |
| Haan, Stadt | 1.383 | 1.383 | 1.400 |
| Heiligenhaus, Stadt | 1.101 | 1.101 | 1.100 |
| Hilden, Stadt | 2.094 | 2.093 | 2.100 |
| Langenfeld (Rhld.), Stadt | 2.415 | 2.414 | 2.400 |
| Mettmann, Stadt | 1.587 | 1.586 | 1.600 |
| Monheim am Rhein, Stadt | 1.558 | 1.857 | 1.850 |
| Ratingen, Stadt | 3.041 | 3.090 | 3.100 |
| Velbert, Stadt | 2.694 | 3.142 | 3.150 |
| Wülfrath, Stadt | 927 | 1.226 | 1.250 |
| KREIS METTMANN | 18.184 | 19.275 | 19.350 |

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

empirica

Ein Vergleich der Ergebnisse der Bedarfsprognose der Bezirksregierung und der Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose von empirica zeigt, dass die Zahl der jährlichen Bedarfe aus der Berechnung des Regionalplans mit 122 Wohnungen pro Jahr etwas höher liegt als die jährlich prognostizierte Nachfrage von 105 Wohnungen pro Jahr bei der Wohnungsnachfrageprognose von empirica. Auf den Prognosehorizont von 2035 besteht nach der Berechnung des Regionalplans in Velbert zwischen 2018 und 2035 ein Bedarf von insgesamt 2.204 Wohnungen, während bei empirica zwischen 2018 und 2035 insgesamt 1.886 Wohnungen nachfragewirksam werden. Die Differenz von rund 300 Wohnungen ist mit den unterschiedlichen Ansätzen und Bezugszeiträumen zu begründen.

6.4 Preiswerte Segment

Versorgungsquote

Eine Abschätzung des Neubaubedarfs an geförderten Wohnungen ist schwierig, da diese Zahl nicht normativ berechnet werden kann. Einen Ansatz zur Abschätzung bietet die Versorgungsquote. Die Versorgungsquote drückt aus, wie hoch der Anteil der Mieterhaushalte ist, die in einer mietpreisgebundenen Wohnung leben.

Bei gegenwärtig rund 23.250 wohnungsnachfragenden Mieterhaushalten und einem preisgebundenen Mietwohnungsbestand von rund 3.380 Wohnungen, beträgt die rechnerische Versorgungsquote in Velbert rund 14,5 %. Bis zum Jahr 2030 geht die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen nach Berechnung von IT.NRW auf 3.080 Wohnungen zurück. Dieser Zahl stehen insgesamt fast 22.700 wohnungsnachfragende Mieterhaushalte gegenüber. Zur Aufrechterhaltung dieser Versorgungsquote ist die Schaffung von gut 250 mietpreisgebundenen Wohnungen bis 2030 notwendig. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 21 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Die Schaffung könnte sowohl im Bestand als auch im Neubau realisiert werden.

Abbildung 48: Versorgungsquote – preisgebundene Mietwohnungen

| | 2018 | 2030 |
|--|---------------|---------------|
| Mieterhaushalte | 23.245 | 22.883 |
| Mietpreisgeb. WE-Bestand - IST** | 3.382 | 3.080 |
| Versorgungsquote (Ziel: gleichbleibend) | 14,5% | 14,5% |
| Erforderlicher mietpreisgeb. WE-Bestand | 3.382 | 3.329 |
| WE-Bedarf gegenüber 2018: insgesamt | 0 | 249 |
| WE-Bedarf gegenüber 2018: p.a. | 0 | 21 |

Quelle: IT:NRW, empirica

empirica

6.5 Quantitativer Abgleich von Nachfrageprognose und Wohnbaupotenzialen

Abbildung 49: Wohnungsnachfrage in Velbert (2018-2035) pro Jahr sowie insgesamt

| | | Nachfrage pro Jahr (p.a.) | | | |
|-------|-----------|---------------------------|---------|---------|--------------|
| | | 2018-22 | 2023-27 | 2028-35 | 2018-35 |
| WE in | EZFH | 68 | 54 | 39 | |
| | MFH* | 46 | 58 | 55 | |
| | Insgesamt | 114 | 112 | 94 | |
| | | Nachfrage insgesamt | | | |
| | | 2018-22 | 2023-27 | 2028-35 | 2018-35 |
| WE in | EZFH | 342 | 269 | 314 | 925 |
| | MFH* | 231 | 289 | 441 | 960 |
| | Insgesamt | 572 | 558 | 756 | 1.886 |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Quelle: empirica

empirica

Aus der Prognose ergibt sich im Zeitraum von 2018 bis 2035 eine insgesamt Nachfrage von 1.886 Wohnungen, wobei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (925 WE) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (960 WE) zu etwa gleichen Teilen nachgefragt werden.

Der prognostizierten Wohnungsnachfrage können die Wohnbaulandpotenziale gegenübergestellt werden, um zu ermitteln, ob die Wohnbaupotenziale für prognostizierte Nachfrage ausreichen oder nicht. Die Stadt Velbert erfasst die Wohnbaupotenziale im Flächennutzungsplan und B-Plänen sowie die Potenziale in Baulücken und bestimmt, wie viele Wohnungen auf diesen Flächen insgesamt realisiert werden können. Demnach reichen die Flächenpotenziale in B-Plänen und Flächennutzungsplan für die Realisierung von ca. 1.300 Wohneinheiten und in Baulücken können rund 200 Wohneinheiten geschaffen werden. Auf den Wohnbauflächenpotenzialen können somit insgesamt 1.500 Wohneinheiten realisiert werden.¹² Die Flächenpotenziale reichen somit rein rechnerisch schon nicht aus, um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu decken. Unberücksichtigt bleiben bei dieser theoretischen Betrachtung zudem die (zeitliche) Verfügbarkeit der Potenziale sowie deren Eignung für Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser.

¹² Im Regionalplan sind noch Reserven vorhanden, die für die Bedarfsdeckung aufgrund der noch nicht absehbaren Entwicklungsperspektive zunächst aber nicht in die Betrachtung an dieser Stelle einbezogen werden.

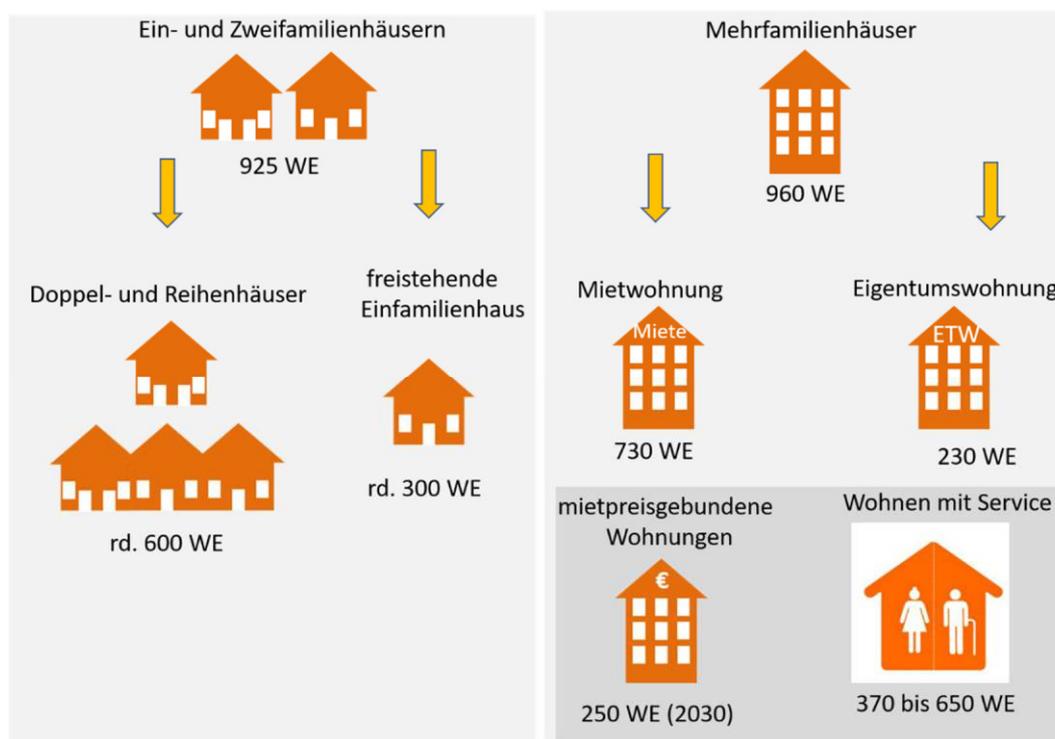
7. Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Analyse mit den sich daraus ergebenden Herausforderungen werden im Folgenden die wesentlichen Handlungsfelder des Wohnungsmarktes in Velbert abgeleitet. Sie bilden sich aus der Zusammenschau der Ergebnisse und wurden im Rahmen eines Workshops mit den Wohnungsmarktakeuren in Velbert diskutiert. Innerhalb der Handlungsfelder werden kurz die sich aus der Analyse ergebenden Handlungsbedarfe dargestellt, die sich daraus ergebenden strategischen Ziele in den Handlungsfeldern abgeleitet sowie schließlich die Handlungsoptionen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele formuliert.

Die Handlungsfelder unterteilen sich in zielgruppenspezifische Handlungsfelder und sektorale/ räumliche Handlungsfelder sowie instrumentelle Handlungsfelder. Während bei den zielgruppenspezifischen Handlungsfeldern die einzelnen Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt in den Blick genommen werden, haben die sektoralen/ räumlichen Handlungsfelder die Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Nachfragegruppen zum Ziel bzw. sind Querschnittsthemen oder richten sich auf die Bedarfe in bestimmten Quartieren. Die instrumentellen Handlungsfelder sind Instrumente zur verbesserten Umsetzung.

7.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

Abbildung 50: Übersicht zukünftige Nachfrage (Summe 2035)



Erläuterungen siehe nachfolgend sowie Kapitel 6.3.1 und 6.4.
Quelle: empirica

empirica

7.1.1 Ältere Haushalte

Ausgewählte Befunde

In Velbert leben im Vergleich zum Land mehr ältere Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter. Zudem leben in Velbert anteilig mehr Einwohner der Babyboom-Generation, die langsam ins Rentenalter voranschreitet. Der Anteil der Älteren wird zukünftig weiter steigen. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen nimmt zu. Die Landesbauordnung berücksichtigt, dass die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen im Zuge der Alterung der Bevölkerung steigt, indem neue Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen (Gebäudeklassen 3 bis 5) die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die zukünftigen Geschosswohnungen werden also barrierefrei sein und erfüllen damit eine wesentliche Voraussetzung für die Nachfrage durch ältere Haushalte. Die Nachfrage kann nicht ausschließlich über den Neubau gedeckt werden, weshalb sich ein verstärkter Bedarf zudem in der Anpassung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes ergibt. Ein Teil der Nachfrage wird sich zukünftig auch auf betreute Wohnformen/ Wohnen mit Service richten. In Velbert gibt es bereits einige dieser Angebote. Die Anzahl der Service-Wohnungen bezogen auf die Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gibt Hinweise auf die lokale Versorgungssituation (Versorgungsquote). Bundesweite Studien gehen davon aus, dass zukünftig zur Bedarfsdeckung eine Versorgungsquote von 1,8% bis 3% notwendig wäre. Nach it.nrw werden in Velbert im Jahr 2035 insgesamt rd. 20.800 Einwohner im Alter von 65-Jahren und älter leben, d.h. der zukünftige Bedarf liegt bei 370 bis 650 Wohnungen, die im Jahr 2035 im Velberter Wohnungsbestand vorhanden sein sollten.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- altersgerechter Neubau
- (weiter) altersgerechte Anpassung der Bestände
- Wohnen mit spezifischen Dienstleistungsangebote
- Ansatz des Quartierspflegekerns

Strategische Ziele

Attraktives Wohnen für Ältere in allen Wohnformen in Velbert ermöglichen.

Handlungsoptionen

Schaffung altersgerechter Neubauangebote

Die Maßnahme hat die Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte durch entsprechende Neubaumaßnahmen zum Ziel. Die Maßnahme bezieht sich auch auf betreutes Wohnen mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist üblicherweise immer auch eine Verbesserung des Angebots für ältere Haushalte. Hier ist es möglich, dass der Bauträger einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen

als nach Landesbauordnung vorgeschrieben errichtet. Die höchste Nachfrage nach Neubauten durch Ältere besteht an zentralen Standorten (Nähe zur Innenstadt und zu Quartierszentren). Nicht alle älteren Haushalte können bzw. wollen eine Eigentumswohnung erwerben. Aus diesem Grund sollten auch Mietwohnungen angeboten und dafür Investoren gefunden werden. Bei dem Neubau von altengerechten Wohnungen sind die besonderen Anforderungen von Älteren zu berücksichtigen. Standort und Objektpräferenzen von älteren Haushalten sind:

Standort / Wohnumfeld

- Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
- Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)
- ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
- Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
- Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft
- Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit
- Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch für den Fall der Zunahmen an Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.
- Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege (Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit)

Wohnraum

- Barrierearme oder –freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage
- Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude
- Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (Rad, Rollator)
- Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- Im EG geschützte Lage (Sichtschutz, erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt))
- Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür
- Mind. 2 Zimmer (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare
- Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung
- Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Barrieren in Bestandsgebäuden

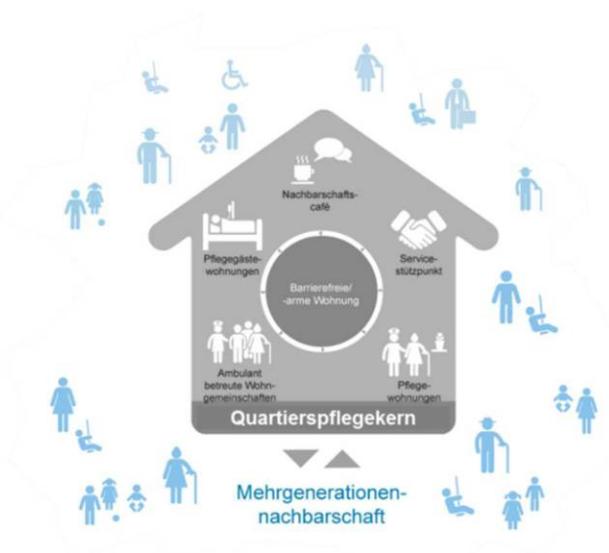
Ziel ist eine alters- und behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Die Maßnahme ist sowohl an private Eigentümer als auch Wohnungsgesellschaften adressiert, die über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser verfügen. Im Einzelnen umfasst dies, die Herstellung eines schwellenfreien Zugangs zum Gebäude sowie die Barrierearmut im Gebäude (z. B. Handläufe, Treppenlifte, wo kein Aufzug möglich bzw. vorhanden ist) sowie die Anpassung der Bäder und die Zugänge zu Balkon oder Garten. Die Objektpräferenzen von Älteren (siehe oben) sollten soweit möglich entsprechend Berücksichtigung finden.

Ansatz des Quartierspflegekerns

Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchten die meisten Älteren auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Verschiedene bundesweite empirica-Studien belegen aber auch, dass Ältere eine Alternative zu ihrem nicht altersgerechten Eigenheim suchen, um nicht einsam alt zu werden und hoffen, dass ein möglichst langes eigenständiges Leben realisierbar ist. In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft. Vor diesem Hintergrund bietet sich die Konzeption eines Quartierspflegekerns in Velbert Mitte oder auch in Neviges an. In Langenberg gibt es mit dem „carpe diem“ schon eine Versorgung, die Ansätze eines Quartierspflegekerns aufweist.

Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebieten integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an.¹³ Das Mehrgenerationenwohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierspflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen richtet.

Abbildung 51: Quartierspflegekern



Quelle: eigene Darstellung

empirica / Mia Sedding

Entsprechend der Konzeption des Quartierspflegekerns sollte in einem zentral gelegenen Wohngebäude/-komplex neben barrierefreien Wohnungen ein ambulanter Pflegedienst integriert werden. Der Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohner anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der ambulante

¹³ Im Rahmen einer Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilf-/Pflegebedürftige eine weitgehende Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll. Für die GKV Studie siehe: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Enderbericht_Quartierspflegekern.pdf

Pflegedienst als Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z. B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote, anbieten. Dieser Servicestützpunkt kann eine Rund-um-die-Uhr Versorgungssicherheit (ohne Grundpauschale) bieten, wenn er (aus Rentabilitätsgründen) ein Vorschlagsrecht bei der Belegung von Pflegewohnungen (integriert in die Gebäude des Quartierspflegekerns) hat. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Mit Hilfe der Pflegewohnungen kann ein Umzug in eine stationäre Einrichtung in der Regel verhindert werden.¹⁴ Es müsste ein Anbieter in Velbert gefunden werden, der bereit ist, vor Ort im Servicestützpunkt präsent zu sein und wohnortnahe Dienstleistungen zu erbringen.

Der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermieter. Der Kooperationspartner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnern einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreiber des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit die 24h-Bereitschaft rentabel angeboten werden kann, wobei zusätzlich mit weiteren Bewohnern aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.¹⁵ Durch die Kombination von barrierefreien Wohnungen mit einem ambulanten Pflegedienst, der eine Tag- und Nachbereitschaft bietet, und die Ergänzung durch Pflegewohnungen kann in den meisten Fällen ein Umzug in ein Pflegeheim verhindert werden.

Für Pflegebedürftige, die eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen, bietet sich eine ambulant betreute Wohngemeinschaft an. In einer solchen Wohngemeinschaft leben in der Regel Demenzerkrankte. Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, darüber hinaus gibt es einen großen Gemeinschaftsraum und eine Wohnküche. Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbieterverantwortete Wohngemeinschaften gegründet. Die Bewohner haben allerdings die Möglichkeit, den Pflegedienst frei zu wählen.

Für ein gemeinschaftliches Wohnen in Velbert sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Er ist von der Gestaltung, aber auch vom inhaltlichen Programm so auszurichten, dass er auch von Bewohnern von außerhalb genutzt werden kann.¹⁶ Zu Beginn ist die Unterstützung durch eine externe Moderatorin notwendig. Die Moderatorin ist z. B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte.

¹⁴ GKV Studie: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

¹⁵ Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld; GKV Studie: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

¹⁶ Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über: http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/PDF/Age_Dossier_2015.pdf

7.1.2 Familienhaushalte

Ausgewählte Befunde

In Velbert leben im Vergleich zum Land mehr Kinder und Jugendliche. In den letzten Jahren sind verstärkt Familien nach Velbert aus der Region zugezogen. Velbert wird von Familien als Wohnstandort nachgefragt. Die Nachfrage der Familien richtet sich zu großen Teilen auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Käufer von Baugrundstücken kommen zum Großteil aus Velbert aber in Teilen auch aus der Region. Die Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Velbert in den letzten Jahren gestiegen. Gleichzeitig sind die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen. Gut zwei Drittel der in Velbert in den letzten Jahren verkauften Einfamilienhäuser waren Doppel- und Reihenhäuser und ein Drittel freistehende Objekte. Wird diese Quote auf die zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern übertragen, entspricht dies in Summe der Jahre 2018 bis 2035 insgesamt rd. 300 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und rd. 600 Wohnungen in Reihen- und Doppelhäusern.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Weiterhin kontinuierliche Bereitstellung von familiengerechten Baugrundstücken für den Neubau (Standorte, Typologien/ Qualitäten)

Strategische Ziele

Velbert als attraktiven Wohnstandort für Familien sichern und weiterentwickeln.

Handlungsoptionen

Schaffung familiengerechter Baugrundstücke sowie Einfamilienhausangebote

Doppel- und Reihenhäuser wurden in den letzten Jahren vor allem durch Bauträgerprojekte realisiert. Während bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau die Standortanforderungen berücksichtigt werden sollten, sind bei Bauträgerprojekten neben den Standortfaktoren auch die Präferenzen von Familien hinsichtlich der Immobilie zu beachten (siehe unten).

Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Familien sind zeitarm und auf Einrichtungen (Kita, Schulen, Versorgung, Freizeit etc.), Kontakte und gegenseitige Unterstützung im Nahumfeld angewiesen. Erfüllen Nachbarschaften diese Kriterien, so ist das ein zentrales Akzeptanzkriterium für die Wohnstandortwahl. Durch eine gezielte Verknüpfung von adäquaten Wohnangeboten (inkl. Wohnungsgrößen, Bautypologien) und, im Idealfall, der Möglichkeit, soziale Netze zu bilden bzw. zu unterstützen, kann daher ein wesentlicher Standortvorteil erreicht werden. Familien haben folgende Standort- und Objektpräferenzen:

Standort / Wohnumfeld

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleine Kinder mit Sichtbeziehung zum Wohnraum
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte/Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden,
- Mindestens vier, oft fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbar e Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

7.1.3 Haushalte mit geringem Einkommen

Ausgewählte Befunde

Auf der Nachfrageseite ist die Zahl der Transferleistungsempfänger in den letzten Jahren in Velbert leicht gestiegen. Auf der Angebotsseite ist der Anteil an preisgebundenen Wohnungen im Vergleich zum Land überdurchschnittlich. Die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen ist in den letzten Jahren in Velbert zurückgegangen. Der Rückgang war im Landesvergleich jedoch geringer. Insgesamt wird sich die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in Velbert durch Bindungsausläufe zukünftig jedoch verringern. Zur Aufrechterhaltung der derzeitigen Versorgungsquote von 14,5 % (Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an wohnungsnachfragenden Mieterhaushalten) ist die Schaffung von gut 250 miet-preisgebundenen Wohnungen bis 2030 notwendig. Bedarfsgemeinschaften können in Velbert insgesamt mehr als ein Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen im Rahmen der geltenden Kosten der Unterkunft (KdU) anmieten. Das Angebot ist als ausreichend zu bezeichnen.¹⁷ Ein Teil des preisgünstigen Segmentes in Velbert wird durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt: Im Jahr 2019 waren ca. 15 % der angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen in Velbert günstiger als die derzeit gültige Fördermiete im Rahmen der Landeswohnraumförderung NRW. In stark angespannten Wohnungsmärkten zum Vergleich ist die Verfügbarkeit mit weniger als 5 % wesentlich geringer. Nach Experteneinschätzung gibt es vereinzelt Leerstand im preiswerten Segment.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Preisgünstigen Wohnraum erhalten und sichern

Strategische Ziele

Angemessenes Wohnen für Alle in Velbert ermöglichen.

Handlungsoptionen

Erhaltung/ Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand

Um Wohnungsleerstand im preisgünstigen Segment nicht zu forcieren, sollte die Schaffung bzw. Erhaltung von preisgebundenem Wohnraum auf den Bestand gerichtet werden. Hierzu können Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern. Zum anderen sollen Eigentümer bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, Belegungsrechte an die Kommune für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Grundsätzlich kann dies erreicht werden durch:

¹⁷ Es gibt auch Leistungsträger in NRW, die ihre Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft von vornherein so festlegen, dass Bedarfsgemeinschaften 20 %, 25 % oder 33 % der verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten können (vgl. z. B. empirica-Konzept: www.empirica-institut.de).

- Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Stadt kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar.
- Schaffung mittelbarer Belegungsrechte: Mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung wird ein nicht mietpreisgebundener Neubau gefördert (in den Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein einziehen können) und im Gegenzug muss der Vorhabenträger bzw. der Fördermittelempfänger im eigenen Bestand Wohnungen mit einer Mietpreisbindung belegen. Diese Option kommt vor allem für Bestandhalter mit relativ vielen Wohnungen in Betracht, da diese über die geeignete Tauschmasse verfügen.
- Bestandsförderung: Eine andere Möglichkeit der Förderung bezieht sich auf den Bestand. Für die Modernisierung von gebrauchten Wohnungen stehen Fördermittel zur Verfügung. Im Gegenzug werden die modernisierten Wohnungen über einen bestimmten Zeitraum mit einer Mietpreisbindung belegt und an Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung vermietet.

Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe

Zur Aufrechterhaltung der Versorgungsquote besteht auch die Möglichkeit preisgebundenen Wohnungen durch geförderten Neubau zu schaffen. Perspektivisch könnte dies aber das Risiko von leerstehenden preisgünstigen Mietwohnungen erhöhen. Als Instrument zur Realisierung von preisgebundenen Wohnungen im Neubau ist die Konzeptvergabe geeignet sofern Investoren nicht eigenständig preisgebundene Neubauwohnungen realisieren. Vergabe von Grundstücken richtet sich dabei an den wohnungs- und ggf. auch stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt. Zum Zuge kommt nicht das Höchstgebot, sondern das nach einem vorab definierten Kriterienkatalog „beste“ Konzept. Als ein Kriterium können Anforderungen an den Anteil preiswerten oder geförderten Wohnens gestellt werden. Im Gegenzug wird das Grundstück im Vergleich zum Verkehrs- oder Markt-wert „verbilligt“ abgegeben. Geförderte Neubauwohnungen sollten seitens des Investors immer auch mit einem Zielgruppenkonzept hinterlegt sein, in dem der spezifische Bedarf für eine oder mehrere Zielgruppen dargestellt ist. Eine Kern-Zielgruppe für geförderten Wohnungsneubau ist die Gruppe der älteren Menschen. Insbesondere für ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringen Einkommen ist die derzeitige Versorgung mit altersgerechten Wohnungen in Velbert ein Engpass, da es altersgerechte Wohnungen nicht oder nur selten im Bestand gibt. Im Rahmen einer zukünftig wachsenden Zahl älterer Haushalte (vermutlich auch mit geringen Einkommen) ist das auch ein Zukunftsthema. Die Fokussierung auf eine oder mehrere Zielgruppen sollte bei größeren Projekten auch ergänzende Angebote mit einbeziehen (z. B. eine Pflege, Gemeinschaftsräume). Geprüft werden sollte auch, ob es eine Nachfrage in Velbert für spezielle Wohnformen gibt, wie z. B. in Neuwied / Rhein, bei dem ein gemeinschaftliches Wohnprojekt alle Wohnungen in einem Gebäude angemietet hat.¹⁸

¹⁸ <https://gsg-neuwied.de/gewonr-gemeinschaftlich-wohnen-in-neuwied>

7.2 Sektorale/ räumliche Handlungsfelder

7.2.1 Flächenmanagement

Ausgewählte Befunde

Die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Velbert reichen - auch bei der Annahme einer 100 %-Realisierung nicht aus, um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu decken: Zwischen 2018 und 2035 besteht eine prognostizierte Wohnungsnachfrage von 1.886 Wohneinheiten. Die Wohnbaupotenziale in der Stadt Velbert reichen für die Realisierung von rund 1.500 Wohneinheiten, d.h., dass 80% der Nachfrage auf den Wohnbaulandpotenzialen realisiert werden können und 20% nicht, was 386 Wohneinheiten entspricht.

Das Relief schränkt das Flächenpotenzial aus Sicht der Experten, welches aus immobilienwirtschaftlicher Sicht rentabel zu bebauen ist, zudem zusätzlich ein. Die Knappheit auf der Angebotsseite kann dazu führen, dass die Nachfrage nicht bedient werden kann. Knappheiten fördern marktbedingte Preissteigerungen. Eine 1:1-Relation von Angebot und Nachfrage ist nicht ausreichend. Jährlich sollte mindestens das Drei- bis Fünffache der Flächennachfrage verfügbar sein, um preisdämpfend zu wirken. Nach der Wohnungsnachfrageprognose werden in den nächsten Jahren im Mittel gut 107 Wohnungen in Velbert pro Jahr nachgefragt, so dass Flächen in Minimum für rund 300 Wohnungen pro Jahr vorgehalten werden sollten.

Wohnungsmarktexperten berichten zudem, dass es Flächenengpässe für Geschosswohnungsbau insbesondere für die Zielgruppe der Älteren in zentralen Lagen gibt.

Abbildung 52: Abgleich von Wohnungsnachfrage und Wohnbaupotenzialen

| | Anzahl Wohneinheiten |
|--|-------------------------|
| Wohnungsnachfrage von 2018 bis 2035 insgesamt | 1.886 |
| Wohnbaupotenziale in B-Plänen und F-Plan | 1.300 |
| Potenzial in Baulücken | 200 |
| Wohnbaupotenzial insgesamt | 1.500 |
| Differenz zwischen Nachfrage und Potenzial | -386 |

Quelle: empirica, Stadt Velbert, eigene Berechnungen

empirica

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Vorhandene Wohnbauflächen aktivieren und nicht mobilisierbare Flächen zurücknehmen
- Neue Flächen ausweisen
- Weitere Brachen/Nachverdichtungspotenziale aktivieren

Strategische Ziele

Nachfrageorientierte und preisdämpfend wirkende Baulandbereitstellung forcieren.

Handlungsoptionen

Aktivierung der bestehenden Wohnbaulandpotenziale und Rücknahme nicht mobilisierbarer Flächen

Die bestehenden und mobilisierbaren Wohnbauflächenpotenziale sollten entlang der Zeitschiene im ausreichenden Maß aktiviert werden. Zudem sollten, Flächenpotenziale des F-Plans, wo keine Entwicklungsmöglichkeit besteht, zurückgenommen werden. Sofern Eigentümer sich sperren ist zunächst der Dialog zu suchen. Bei B-Plänen sind zudem im letzten Schritt die rechtlichen Instrumentarien zu prüfen (Baugebot nach 176 BauGB; Enteignung nach 85 BauGB, Aufhebung einer zulässigen Nutzung ohne Entschädigung nach § 42 BauGB (7 Jahresfrist)).

Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen unter Berücksichtigung von Brachen/Nachverdichtungspotenziale

Zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollten weitere Flächen identifiziert werden und deren Eignung geprüft und bewertet werden. Hierbei sollte zunächst geprüft werden, ob über die weitere Aktivierung von innerstädtischen Flächen / Brachflächen der Bedarf gedeckt werden kann, falls das nicht gelingt bzw. keine Flächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, wäre eine Inanspruchnahme der Regionalplanflächen zu prüfen. Die Stadt realisiert bereits zahlreiche Wohnbauprojekte auf Brachflächen und innerhalb der bestehenden Bebauung. Da perspektivisch die qualitative Zusatznachfrage von größerer Bedeutung ist, sollten zudem Bestandsflächen auf denen Rückbau und Neubau – auch im Sinne einer Nachverdichtung weiter in den Fokus rücken. Vorstellbar ist auch eine schriftliche Befragung von Eigentümern von Baulücken, um zu erfahren, welche konkreten Hindernisse oder auch Entwicklungs- und Verkaufsabsichten bestehen.

7.2.2 Weiterentwicklung der Bestände

Ausgewählte Befunde

In Velbert gibt es einen höheren Anteil an Wohnungen aus der Vorkriegszeit und einen höheren Anteil von relativ kleinen Wohnungen. In Teilen entspricht der Wohnungsbestand damit nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf den energetischen Zustand und den Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit/ -armut. Teilweise weisen die Bestände auch nicht mehr nachfragegerechte Größen und Grundrisse auf. Erfahrungsgemäß lässt sich nicht der gesamte modernisierungsnotwendige Wohnungsbestand in einer Stadt an sich verändernde Wohnpräferenzen anpassen. Bausubstanzliche Gründe und lagespezifische Ursachen setzen der Modernisierung Grenzen (z. B. Denkmalschutz, Statik, nicht mehr nachgefragte Lagen). Ein Teil des Wohnungsbestands lässt sich jedoch durch Modernisierungen anpassen. In der Regel handelt es sich bei den modernisierungsbedürftigen Gebäuden gerade um die noch preiswerten Wohnungsbestände. Zur Refinanzierung der modernisierungsbedingten Investitionen bedarf es in der Regel eine entsprechende Erhöhung der Mietpreise. Die Weiterentwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes hat heutige Bedürfnisse und Anforderung zu erfüllen und steht deshalb immer im Spannungsfeld zwischen dem Erhalt preiswerter Wohnungen und der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestände. Das bedeutet nicht die Modernisierung und Sanierung jedes Wohnraums grundsätzlich abzulehnen. Die Bewertung des Für und Widers einer Modernisierung z. B. im Sinne eines Beitrags zur Quartiersentwicklung, oder zur Wohnraumversorgung älterer Haushalte sollte jedoch immer die Nebenwirkungen auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen berücksichtigen. Die Weiterentwicklung der Bestände ist auch eine Standortfrage. Aus Sicht der Experten werden Bestände in zentraleren Lagen perspektivisch weiterhin eher nachgefragt und eignen sich somit besonders für die Bestandsweiterentwicklung.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Selektive Modernisierung des Wohnungsbestandes
- Modernisierung des Wohnungsbestandes in Bezug auf energetische und altersgerechte Aspekte zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung

Strategische Ziele

Zukunftsfähigkeit der Bestände sichern und Bestände an die heutigen Anforderungen anpassen.

Handlungsoptionen

Der Großteil des Wohnungsbestandes in Velbert (81%) ist im Besitz von Privaten (vgl. Tabelle 1), weshalb die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt hier eher geringer sind. Mit den nachfolgend beschriebenen Handlungsoptionen besteht jedoch die Möglichkeit auf die Wohnungseigentümer einzuwirken: Je nach konkreter Konstellation von Eigentümerstrukturen vor Ort/ in den Quartieren sowie dem Gebäudebestand und -zustand bieten sich Eigentümerstandortgemeinschaften oder Beratungsnetzwerke zur Unterstützung der Bestandsentwicklung an. Zur Identifizierung geeigneter Quartiere bieten sich kleinräumige Auswertungen von Eigentümerdaten und Daten zum Gebäudebestand im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung an oder die Thematisierung im Rahmen eines „Runden Tisches Wohnen/ AG Wohnungsmarkt“ (vgl. Kapitel 7.3).

Eigentümerstandortgemeinschaften

Eigentümerstandortgemeinschaften sind eine Möglichkeit, in Quartieren oder Teilen von Quartieren erforderliche Investitionen anzustoßen. Je nach Quartier behandelt eine Eigentümerstandortgemeinschaft auch weitere Themen neben Wohnen (u. a. Gewerbe/Einzelhandel). Es ist vorstellbar, dass solche Gemeinschaften von Seiten der Stadt initiiert und auch von einem zu gründenden Beratungsnetzwerk flankiert werden. Hierbei wird informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt. Das Beratungsnetzwerk zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z. B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen).

Beratungsnetzwerke

Zielgruppe für das Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümer. Im Rahmen des Netzwerks soll informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt werden. Das Beratungsnetzwerk besteht aus allen für Modernisierungen relevanten Akteuren (u. a. Verbraucherberatung, Architekten, Finanzierer, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Makler) und zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z. B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen).

7.2.3 Demographisch überalternde Quartiere (perspektivisch)

Ausgewählte Befunde

Die Alterung der Bevölkerung schreitet in Velbert voran und die Alterung der Bewohnerschaft in den Quartieren schreitet in unterschiedlichem Maße voran. Insbesondere in Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die in den 1960ern/1970ern entstanden sind findet ein Generationswechsel statt. Der Generationswechsel funktioniert laut Experten derzeit noch. Eine entsprechende Nachfrage nach diesen Objekten zeigt sich in den steigenden Preisen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt wird von den Experten jedoch auch davon berichtet, dass die Verkaufserlöse insbesondere bei Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren nicht mehr ausreichen, um eine Neubaueigentumswohnung zu erwerben und somit ein Eigentümerwechsel nicht stattfindet. Als perspektivisch überalternde Quartiere / Einfamilienhausgebiete sind beispielhaft die Bereiche Langenhorst, Wimmersberg, An der Maikammer / Reiger Weg und An der Wildenburg / Wildenstein zu benennen.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Aktuell besteht kein Handlungsbedarf. Perspektivisch sollte dieses Thema jedoch weiter beobachtet werden
- Die Quartiere sind bezüglich der Altersstruktur der Bewohner regelmäßig zu überprüfen, um mögliche Gebiete und Problemkonstellationen frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Strategische Ziele

Anpassung und Weiterentwicklung der Wohnquartiere (baulich und sozial) an eine alternde Bewohnerschaft.

Handlungsoptionen

Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete

In Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 70er Jahre leben noch viele Ersteigentümer. Gleichzeitig findet ein Generationenwechsel statt, wenn ältere Haushalte ausziehen und jüngere Familien oder Erben in die Häuser einziehen. Dies stellt besondere Anforderungen an die Immobilien und das Quartier im Hinblick auf zielgruppengerechte Ausstattungen (u. a. barrierearmer Umbau für die Älteren, Anpassung auf heute familiengerechte Grundrisse, Schwellenarmut im gesamten Gebiet, attraktivieren des Außenraums). Diese Entwicklungen sollten in den Blick genommen werden und überlegt werden, wie solche gewachsenen Einfamilienhausgebiete zukunftsfähig gemacht werden können.

Wohnungsmarktbeobachtung

Die Identifizierung der Quartiere wird in die Wohnungsmarktbeobachtung integriert (siehe unten).

7.2.4 Image als Wohnstandort, Verkehrsanbindung und Attraktivität von Einzelhandel und Freizeitangeboten

Als weitere Handlungsfelder wurden im Rahmen eines Workshops mit den Wohnungsmarktakeuren von den Teilnehmern die Handlungsfelder „Image von Velbert als Wohnstandort“ und „Attraktivität von Einzelhandel und Freizeitangeboten“ sowie die Verkehrsanbindung (A44-Lückenschluss) benannt bzw. als relevant erachtet. Eine verbesserte Verkehrsanbindung und eine Verbesserung von Freizeit- und Einzelhandelsangeboten führen zu einer Attraktivität des Standortes Velberts und würden somit auch positiv auf das Image von Velbert als Wohnstandort wirken. Die Strategie für ein Standortmarketing zum Wohnstandort Velbert/ Image könnte im Rahmen einer AG Wohnungsmarkt entwickelt werden (siehe unten).

7.3 Instrumentelle Handlungsfelder

7.3.1 Wohnungsmarktbeobachtung

Ausgewählte Befunde

Eine turnusmäßige statistische Beobachtung des Wohnungsmarktes in Velbert findet nicht statt. Kleinräumige Daten vor allem zum Wohngebäudebestand und -zustand liegen nur eingeschränkt vor. Auch Daten zum Wohnungsleerstand sind nicht vorhanden. Eine statistische Identifizierung von demographisch überalternden Quartieren ist perspektivisch sinnvoll.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Strategische Ziele

Unterstützung der strategischen Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzeptes.

Handlungsoptionen

Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Eine Wohnungsmarktbeobachtung muss nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen in regelmäßigen Abständen darstellen, um so die Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und diese auch in den Kontext der Umsetzung des Handlungskonzeptes zu betrachten. Nachfrageseitig kommen in erster Linie als Parameter in Frage: Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozio-ökonomische Strukturen (z. B. Arbeitslosigkeit, Ausländeranteil). Auf der Angebotsseite stehen: Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände, Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Diese quantitativen Kennzahlen können bzw. sollten unterstützt werden durch qualitative Informationen (z. B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers).

Der Aufbau und Etablierung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung dürfte den Umfang von einem Drittel einer Vollzeitstelle im Minimum umfassen. Sofern zusätzlich regelmäßige Befragungen der Marktteilnehmer geplant sind, Leerstandsdaten erfasst werden und zusätzlich ein Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnungsmarkt etabliert werden soll, kann der Personalbedarf auch bis zu einer halben Personalstelle umfassen.

7.3.2 Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnungsmarkt

Ausgewählte Befunde

Ein turnusmäßiger Austausch zwischen den Wohnungsmarktakeure findet nicht satt. Die Teilnehmer des Workshops zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen finden die Etablierung eines regemäßigen Austauschs positiv.

Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Etablierung eines Austauschformates (Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnungsmarkt) für die Wohnungsmarktakeure

Strategische Ziele

Unterstützung der strategischen Steuerung

Handlungsoptionen

Ein Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnungsmarkt hat die Aufgabe, alle relevanten Wohnungsmarktakeure regelmäßig zu versammeln und über die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt zu berichten, zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen:

- Diskussion Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
- Strategie zur Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen
- Strategie für ein Standortmarketing (Wohnort Velbert/ Image)
- Initiierung von Wohnbauprojekten
- Weiterentwicklung der Bestände

8. Anhang

8.1 Methodik der Wohnungsnachfrageprognose

8.1.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 53, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 53: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: eigene Darstellung

empirica

8.1.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

8.1.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Velbert nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Velbert, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Velbert zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

8.1.4 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine qualitative Zusatznachfrage (vgl. Kapitel 8.1.5).

8.1.5 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiterwachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen

nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 8.1.2 bis 8.1.3 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 8.1.2 bis 8.1.3 zusammen mit Kapitel 8.1.5 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

8.1.6 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut. Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.