

Masterplan Wohnen Stadt Willich

Endbericht

Bochum, Oktober 2016

Auftraggeber: Stadt Willich
Ansprechpartner: Sara Caspari
Geschäftsbereich Stadtplanung
Rothweg 2
44877 Neersen
02154/949371
sara.caspari@stadt-willich.de

Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH
Ansprechpartner: Carolin Krüger, M.Sc.-Geografie
Tina Steltner, M.Sc. Stadtplanung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum
Tel.: 0234 - 890 34-31 bzw. -30
Fax: 0234 - 890 34-49
E-Mail: carolin.krueger@inwis.de bzw. tina.steltner@inwis.de
Internet: www.inwis.de
© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

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

Inhalt

Abbildungen	4
Tabellen	5
1. Einleitung und Zielsetzung	7
2. Situationsanalyse	9
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	11
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	15
3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen	20
3.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030	20
3.2. Bevölkerungsprognose	24
3.3. Wohnungsbedarfsprognose	26
4. Der Markt für Wohneigentum	32
4.1. Analyse des Marktes für Eigenheime.....	32
4.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	35
5. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen	37
5.1. Analyse des frei finanzierten Mietwohnungsmarkts.....	37
6. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen	40
6.1. Analyse des Marktes für öffentlich geförderte Mietwohnungen.....	41
7. Wohnen im Alter	48
8. Kleinräumige Quartiersanalysen	52
8.1. Segment Eigenheime	53
8.2. Segment Mietwohnungen	56
8.3. Altersentwicklung und –struktur	58
8.4. Bildung von Quartierstypen	60
9. Zwischenfazit aus der Analysephase	64
10. Handlungsempfehlungen für den Willicher Wohnungsmarkt	67
10.1. Handlungsfeld: Wohnen im Alter.....	67
10.2. Handlungsfeld: Stärkung der Familienfreundlichkeit	74
10.3. Handlungsfeld: Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens	78
10.4. Handlungsfeld: Umgang mit dem Wohnungsbestand	81
10.5. Handlungsfeld: Umgang mit Wohnbauflächen.....	85
10.6. Prioritätensetzung der Handlungsempfehlungen.....	87
Anhang	90

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 2005-2014	9
Abbildung 2:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Willich	10
Abbildung 3:	Wanderungsverflechtungen der Stadt Willich 2004-2013	11
Abbildung 4:	Zugezogene aus Düsseldorf 2004-2013	12
Abbildung 5:	Fortgezogene nach Düsseldorf 2004-2013	12
Abbildung 6:	Altersspezifische Wanderungen in Willich 2004-2013	13
Abbildung 7:	Haushaltsbezogene Kaufkraftkennziffern	15
Abbildung 8:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- /Nichtwohngebäuden	16
Abbildung 9:	Struktur des Wohnungsbestandes in Willich nach dem Baualter	16
Abbildung 10:	Struktur des Gebäudebestands nach Eigentumsform in der Stadt Willich	17
Abbildung 11:	Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030	25
Abbildung 12:	Veränderung der Altersstruktur 2014 bis 2030	26
Abbildung 13:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030	30
Abbildung 14:	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten	32
Abbildung 15:	Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2005=100%)	33
Abbildung 16:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2002=100%)	37
Abbildung 17:	Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises (alle Baujahre) und der Nachfragekennziffer Hits/Monat	38
Abbildung 18:	Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment	40
Abbildung 19:	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	42
Abbildung 20:	Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften in Willich	42
Abbildung 21:	Preisgebundener Wohnungsbestand 2004 bis 2013	43
Abbildung 22:	Wohnflächen von öffentlich geförderten Mietwohnungen ...	43
Abbildung 23:	Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2040	44
Abbildung 24:	Miet- und Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment	45
Abbildung 25:	Altersgerechte Wohn- und Lebensformen	49
Abbildung 26:	Angebotsverteilung im Segment Einfamilienhaus	53
Abbildung 27:	Interessensverteilung im Segment Eigenheim	54
Abbildung 28:	Preisniveau im Segment Eigenheim	55
Abbildung 29:	Angebotsverteilung im Segment Mietwohnungen	56
Abbildung 30:	Interessensverteilung im Segment Mietwohnungen	57
Abbildung 31:	Preisniveau im Segment Mietwohnungen	58
Abbildung 32:	Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2014	59
Abbildung 33:	Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung	60
Abbildung 34:	Demografische Einordnung in Quartierstypen	61
Abbildung 35:	Verortung der Quartierstypen	62
Abbildung 36:	Identifizierte Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt in Willich	67
Abbildung 37:	Quartierstypen im Willicher Stadtgebiet	71
Abbildung 38:	Familienorientierte Infrastruktureinrichtungen in Willich....	77

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort...	14
Tabelle 3:	Arbeitslosenquote im Vergleich	14
Tabelle 4:	Kaufkraftindex 2014 für Willich und die Region.....	14
Tabelle 5:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Willich.....	18
Tabelle 6:	Wohnungsleerstandsprofil	19
Tabelle 7:	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Willich	28
Tabelle 8:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 .	29
Tabelle 9:	Vergleich der Bodenrichtwerte 2014	34
Tabelle 10:	Interessenstendenzen nach Kaufpreis	34
Tabelle 11:	Interessenstendenzen nach Wohnfläche	35
Tabelle 12:	Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums.....	35
Tabelle 13:	Interessenstendenzen nach Wohnungsgröße	36
Tabelle 14:	Interessenstendenzen nach Mietpreisen	38
Tabelle 15:	Interessenstendenzen nach Wohnfläche	39
Tabelle 16:	Wohnungssuchende Haushalte (ausgestellte Wohnberechtigungsscheine)	41
Tabelle 17:	Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment	44
Tabelle 18:	Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete	46
Tabelle 19:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2007 bis 2015	46
Tabelle 20:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2014 bis 2015	47
Tabelle 21:	Kriterien für Prioritätensetzung der Handlungsempfehlungen	88

1. Einleitung und Zielsetzung

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle. Im diesem Zuge schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region - Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während vielerorts großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur (erneuten) Eigentumsbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck auf unmodernisierte Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie auf Wohnanlagen mit unvorteilhaften Images. Verschiebungen ergeben sich auch zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete. Auch in regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialem Rang.

Die Stadt Willich verfügt aufgrund ihrer suburbanen Lage zwischen den Städten Krefeld und Mönchengladbach und der Nähe zu Düsseldorf über vorteilhafte Wohnlagebedingungen. Angesichts dieser günstigen Rahmenbedingungen konnte die Stadt sowohl vor als auch nach der Jahrtausendwende erhebliche Einwohnergewinne durch Zuwanderungen erzielen. Seit 2005 hat sich diese Dynamik abgeschwächt und an ihre Stelle trat eine Stabilität in der Bevölkerungsentwicklung. Eine langjährige Wachstumsphase wurde von einer Konsolidierungsphase abgelöst. Aber auch für die Zukunft ist mit weiterer Zuwanderung zu rechnen, auf die der Willicher Wohnungsmarkt reagieren muss.

Willich verfügt über vorteilhafte Wohnlagebedingungen

Der demografische und der Wertewandel in unserer Gesellschaft verändern zudem die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen Bedarfe hinsichtlich Barrierefreiheit, ambulanter Betreuung, gemeinschaftlicher Lebensformen, offener Grundrisse, einem separaten Arbeitszimmer, wohnbegleitenden Dienstleistungen usw.

Der Wohnungsmarkt passt sich häufig erst mit einer spürbaren zeitlichen Verzögerung an die Veränderungen auf der Nachfrageseite an. Der Willicher Wohnungsmarkt steht somit qualitativen und quantitativen Herausforderungen in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und –wünschen gegenüber.

Der Masterplan Wohnen für die Stadt Willich soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben und insbesondere Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen über die Standorte und über inhaltliche Konzepte für neue Wohngebiete sein.

Masterplan Wohnen als Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen

Entwicklung des Masterplans in einem kooperativen Verfahren

Eine zukunftsorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und eine erfolgreiche Standortentwicklungspolitik verlangen nach einem abgestimmten Handlungskonsens zwischen allen an der Umsetzung Beteiligten, insbesondere den relevanten Fachämtern der Stadt Willich, den privaten Wohnungsmarktakteuren und der Kommunalpolitik. Vor dem Hintergrund begrenzter personeller wie finanzieller Ressourcen wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure hierzu gemeinsame Vorstellungen entwickeln und ihre Investitionen bündeln. Der Masterplan Wohnen für Willich wurde daher in einem kooperativen Verfahren unter Einbeziehung der wichtigen Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft entwickelt.

Zu Beginn des Erstellungsprozesses des Masterplans Wohnen wurde ein Arbeitskreis gebildet, der sich aus Vertretern der Stadtverwaltung Willich, Vertretern des Kreises Viersen sowie Vertretern vor Ort tätiger Finanzierungsinstitute und der Wohnungswirtschaft zusammengesetzt hat. Der Arbeitskreis hat den gesamten Prozess fachlich und inhaltlich begleitet. Die Ergebnisse der Situationsanalyse wurden in Form eines Zwischenberichtes in einer Ausschusssitzung präsentiert. In einem ersten Workshop, bestehend aus ca. 30 Teilnehmern aus Politik, Stadt- und Kreisverwaltung, Finanzierungsinstituten und weiteren Akteuren aus der Immobilienbranche, wurden die Themenbereiche Preisgünstiger Wohnraum, Familienfreundlichkeit und Seniorenwohnen diskutiert. In einem zweiten Workshop wurden die von InWIS aus den Analyseergebnissen abgeleiteten Handlungsempfehlungen rückgekoppelt und inhaltlich ergänzt. Die Workshops dienen der gemeinsamen Verständigung auf Ziele in den relevanten Handlungsfeldern. Die Anregungen, die im Rahmen dieses kooperativen Prozesses von den Akteuren gegeben wurden, sind in den vorliegenden Endbericht des Masterplans eingeflossen.

2. Situationsanalyse

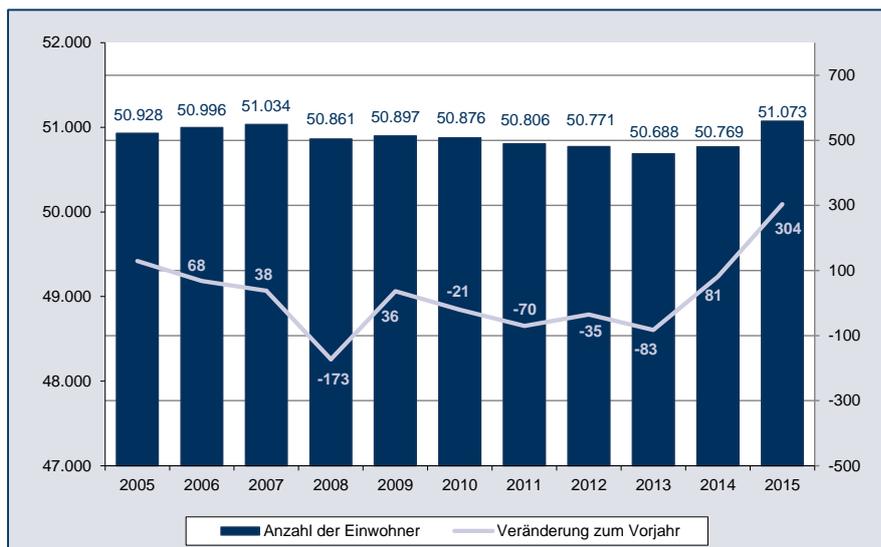
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Über den Zeitraum der letzten elf Jahre (2005-2015) verlief die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Willich weitestgehend stabil. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 145 Personen (ca. 0,3 Prozent) gestiegen. In den Jahren von 2005 bis 2007 war die Bevölkerungszahl aufgrund der Fertigstellung von Neubaugebieten leicht steigend, bis zum Jahr 2010 verlief die Entwicklung konstant, zwischen 2011 und 2013 war die Bevölkerungszahl hingegen leicht rückläufig. Seit 2013 verzeichnet Willich wieder Zugewinne bei der Bevölkerungszahl in Höhe von 385 Personen (0,8 Prozent).

Stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichtem Wachstum in den letzten Jahren

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2005-2014



Quelle: Stadt Willich, eigene Darstellung, InWIS 2015, Anmerkung: Daten für das Jahr 2015 vom Stichtag 30.09.2015

Für die weitere Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Willich werden im Folgenden die relevanten Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht.

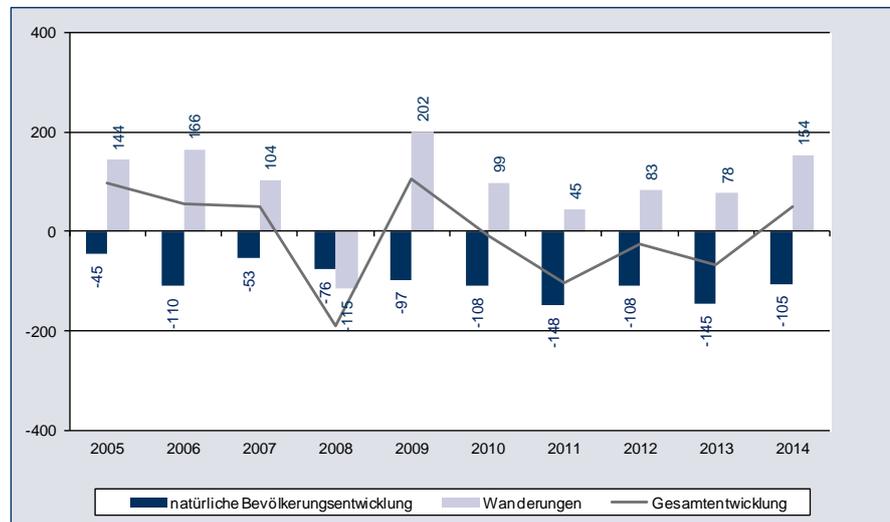
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, welches in Willich im Untersuchungszeitraum durchgehend negativ ist. Der Sterbeüberschuss betrug in diesem Zeitraum zwischen 78 und 163 Personen pro Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch ist, sind die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die damit verbundene geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter.

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit 2005 durchgängig negativ

Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte nur bedingt durch Wanderungsgewinne aufgefangen werden

Bei Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Willich zeigt sich deutlich, dass die kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung lediglich in einigen Jahren durch ein positives Wanderungssaldo aufgefangen werden konnte. Dazu gehören die Jahre 2005 bis 2007 sowie das Jahr 2009, da in diesen Jahren viele Wohneinheiten in den Neubaugebieten (Wekeln, Am Bruch, Verseidag etc.) der Stadt Willich bezugsfertig wurden und der Zuzug deshalb in diesen Jahren höher ausfiel. In den Jahren 2010 bis 2013 konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen nicht durch das Wanderungssaldo kompensiert werden. Im Jahr 2014 überwogen die Wanderungsgewinne hingegen erstmals wieder gegenüber der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, weshalb Willich in der jüngsten Vergangenheit wieder leichte Bevölkerungszugewinne zu verzeichnen hat. Auch hierbei handelt es sich um einen Trend, der in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens zu beobachten ist und u.a. auf die gesteigerte Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist.

Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Willich



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Geringere Bevölkerungsverluste in Willich als auf Kreis- und Landesebene

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Willich sowohl im Betrachtungszeitraum zwischen 2005 und 2014 als auch zwischen 2010 und 2014 deutlich geringere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hat als die Kreis- und Landesebene.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2005	Einwohner 2010	Einwohner 2014	Veränderung 2005-2014	Veränderung 2010-2014
NRW	18.058.105	17.845.154	17.638.098	-2,3%	-1,2%
Kreis Viersen	304.140	300.417	295.067	-3,0%	-1,8%
Willich	50.928	50.876	50.769	-0,3%	-0,2%

Quelle: Stadt Willich / IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

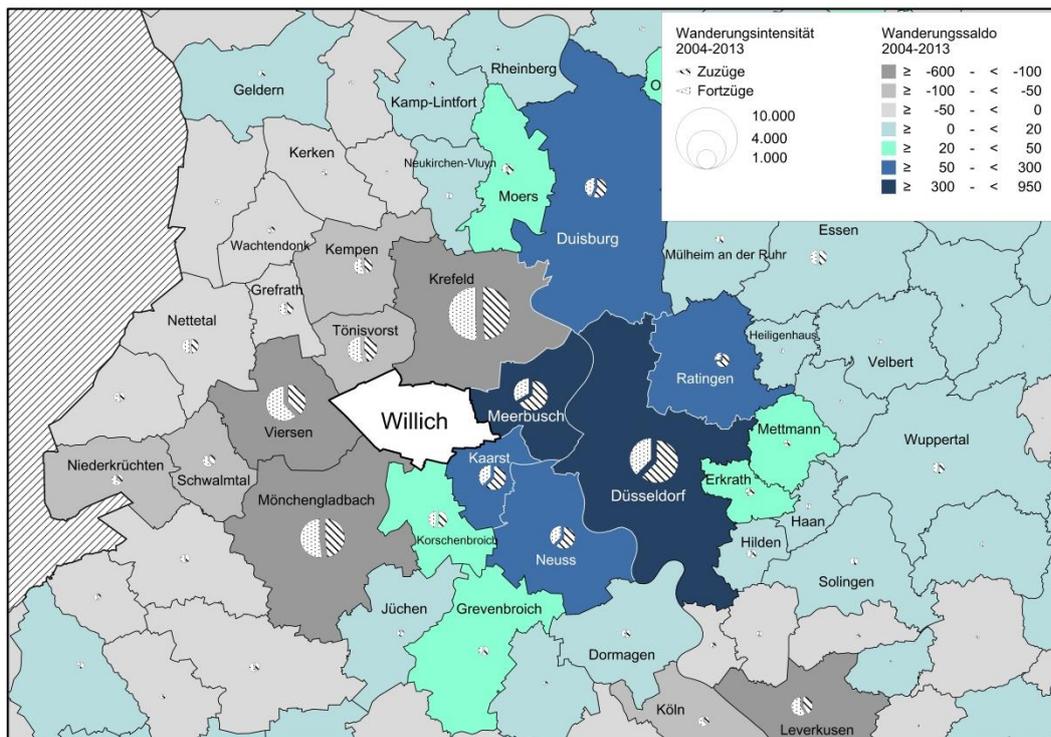
Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Willich betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

In der folgenden Abbildung wird deutlich, dass die Stadt Willich gegenüber den direkt angrenzenden Städten und Gemeinden sowohl Einwohner hinzugewinnt als auch verliert. Die Wanderungsströme der Jahre 2004 bis 2013 zeigen, dass Willich aus den östlich gelegenen Nachbargemeinden positive Wanderungssalden erzielt. Am stärksten fallen die Zugewinne aus dem Großraum Düsseldorf aus. Bei diesen Nahwanderungen nehmen sowohl wohnwertorientierte Motive (u.a. Wohnungsgröße, Wohnkomfort) als auch der starke Druck auf den Düsseldorfer Wohnungsmarkt eine zentrale Bedeutung ein. Über längere Distanzen weist Willich u.a. mit den Städten Oberhausen und Gelsenkirchen ein positives Wanderungssaldo auf.

Sowohl Wanderungsgewinne als auch -verluste gegenüber den direkt angrenzenden Nachbargemeinden

Wanderungsverluste bestehen hingegen hauptsächlich gegenüber den westlich gelegenen Nachbargemeinden, also gegenüber den Gemeinden innerhalb des Kreises Viersen. Hierbei fällt die Abwanderung aus Willich in die Kreisstadt Viersen am stärksten aus. Über eine größere räumliche Distanz hinweg verzeichnet Willich mit den Städten Köln und Leverkusen ebenfalls ein negatives Wanderungssaldo, das vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt ist.

Abbildung 3: Wanderungsverflechtungen der Stadt Willich 2004-2013

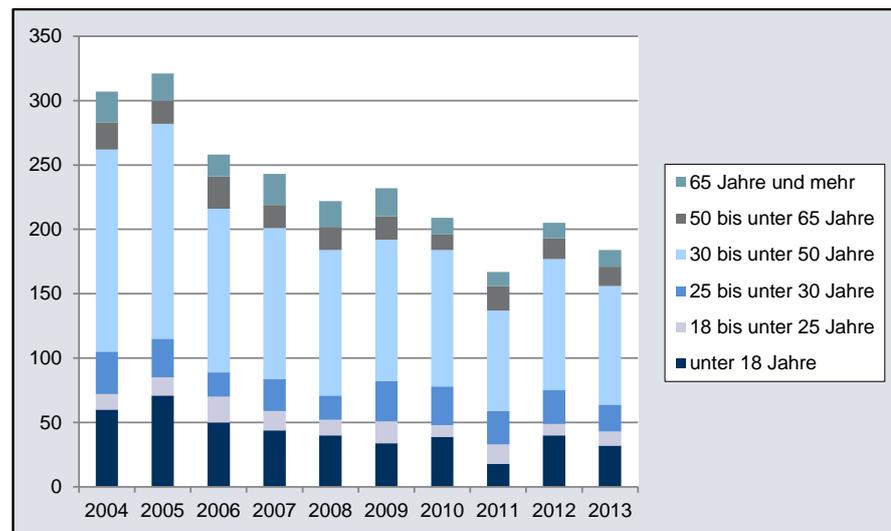


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Wanderungszugewinne aus dem Großraum Düsseldorf

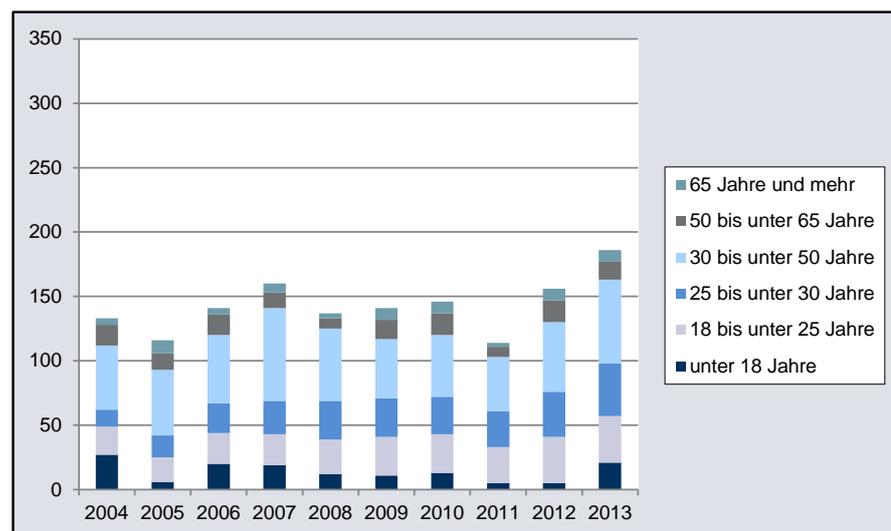
Aufgrund der starken Verflechtungen werden die Wanderungsbewegungen von und nach Düsseldorf im Folgenden auf Grundlage der einzelnen Altersgruppen differenziert betrachtet. Neben dem bereits erwähnten positiven Gesamtsaldo gegenüber der Stadt Düsseldorf fällt auf, dass vor allem in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen (Gruppe der Familien) die Zuzüge nach Willich gegenüber den Fortzügen nach Düsseldorf deutlich überwiegen. Diese Entwicklung lässt sich auf die positiven Eigenschaften Willichs als Wohnstandort (z.B. zur Eigentumsbildung) zurückführen. In den Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen sowie der 25- bis unter 30-Jährigen überwiegen die Fortzüge leicht gegenüber den Zuzügen. Dies ist wiederum mit der Attraktivität Düsseldorfs als Ausbildungs- und Arbeitsstandort zu begründen.

Abbildung 4: Zugezogene aus Düsseldorf 2004-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Abbildung 5: Fortgezogene nach Düsseldorf 2004-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

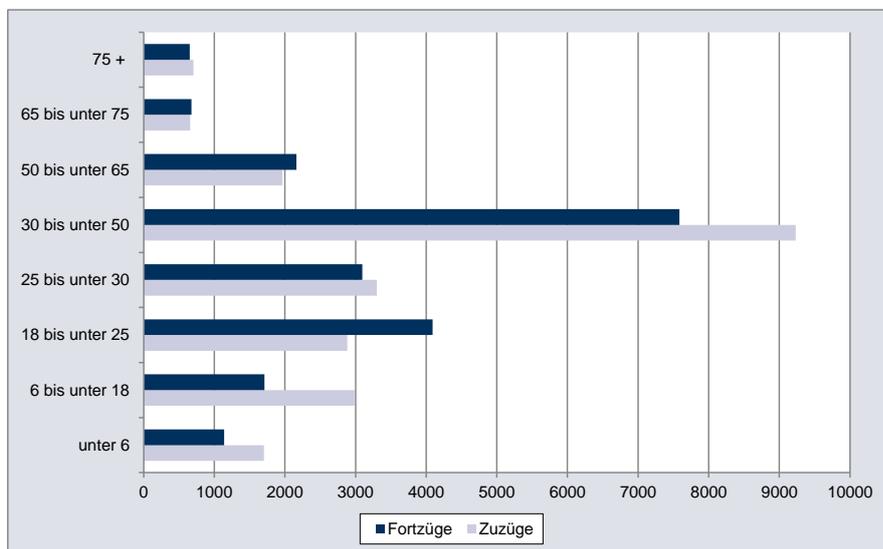
Wanderungszugewinne bei Familien, Wanderungsverluste bei den Starterhaushalten sowie der Gruppe 50+

Die Differenzierung der gesamten Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Willichs als Wohnstandort für Familien. So gibt es in den Bevölkerungsgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen, der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der Kinder und Jugendlichen (unter 6 Jahren/ 6- bis unter 18

Jahren) deutliche Wanderungsgewinne. In der Altersgruppe der 18 bis unter 25-Jährigen überwiegen hingegen die Fortzüge.

Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt und umfasst zum einen die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best-Ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung Best-Ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Zum anderen umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den Best-Agern und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. Auch bei den Altersgruppen ab 50 Jahren überwiegen in Willich leicht die Fortzüge gegenüber den Zuzügen. Bei der Gruppe 75+ übersteigen die Zuzüge hingegen leicht die Fortzüge.

Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen in Willich 2004-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Das Mittelzentrum Willich hat eine ländliche Prägung, die Landwirtschaft prägt nach wie vor das Bild der Stadt. In den letzten Dekaden hat die Bedeutung des produzierenden Gewerbes zugenommen und es wurden vermehrt größere Gewerbegebiete erschlossen. Aktuell verfügt die Stadt über rund 500 Hektar Gewerbeflächen, die sich auf fünf Areale im Stadtgebiet aufteilen. Das Gewerbegebiet Münchheide umfasst eine Fläche von 176 Hektar und beherbergt ca. 500 Unternehmen aus über 20 Nationen und gehört damit zu den größten Gewerbegebieten in der Region.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verzeichnet in der Zeitreihe von 2005 bis 2014 in Willich einen deutlichen Zuwachs um 8,5 Prozent. Damit liegt die prozentuale Zuwachsrate in diesem Zeitraum über dem Niveau des Kreisgebietes (+7,0 Prozent). Allerdings hat

Gewerbegebiete ziehen internationale Konzerne nach Willich

Zuwachsrate bei Beschäftigten schwächt sich ab

sich die Zuwachsrate von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2010 deutlich abgeschwächt und liegt auf einem Niveau von 0,7 Prozent. Der Kreis Viersen und das Land Nordrhein-Westfalen weisen im gleichen Zeitraum einen deutlich größeren Zuwachs von 7,2 bzw. 8,0 Prozent auf.

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort

Raumeinheit	Beschäftigte 2005	Beschäftigte 2010	Beschäftigte 2014	Veränderung 2005 - 2014	Veränderung 2010 - 2014
NRW	5.556.270	5.820.035	6.284.700	+13,1%	+8,0%
Kreis Viersen	78.449	78.342	83.975	+7,0%	+7,2%
Willich	13.782	14.852	14.955	+8,5%	+0,7%

Quelle: IT.NRW (jeweils zum 30.06.), eigene Berechnung, InWIS 2015

Niveau der Arbeitslosigkeit deutlich niedriger als auf Kreis- und Landesebene

Der regionale Vergleich belegt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit in Willich im Jahr 2014 mit einer Arbeitslosenquote von 4,4 Prozent deutlich unter den Werten des Kreises Viersen und dem Land NRW liegt. Dieses Verhältnis zeigt sich auch mit einem Blick auf die anderen Vergleichszeitpunkte in den Jahren 2005 und 2010. Die Entwicklung stellt sich in allen drei Vergleichsräumen seit 2005 positiv dar, da sich die Arbeitslosigkeit jeweils deutlich verringert hat.

Tabelle 3: Arbeitslosenquote im Vergleich

Raumeinheit	Arbeitslosenquote Dez. 2005	Arbeitslosenquote Dez. 2010	Arbeitslosenquote Dez. 2014
NRW	12,9%	9,0%	8,7%
Kreis Viersen	10,0%	8,0%	7,5%
Willich	7,2%	5,2%	4,4%

Quelle: IT.NRW und Stadt Willich, eigene Darstellung, InWIS 2015

Überdurchschnittliche Kaufkraft sowohl beim Kaufkraftindex pro Person als auch pro Haushalt

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt und die Wohnkaufkraft, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Willich bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von knapp 116. Diese ist, verglichen mit den kreis- und landesweiten Werten, als überdurchschnittlich zu bezeichnen und steht in Zusammenhang mit der geringen Arbeitslosigkeit. Die überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer gibt Hinweise auf qualitätsvolle Nachfrage auf dem Willicher Wohnungsmarkt, gleichzeitig bestehen aber auch Bedarfe in preisgünstigen Segmenten.

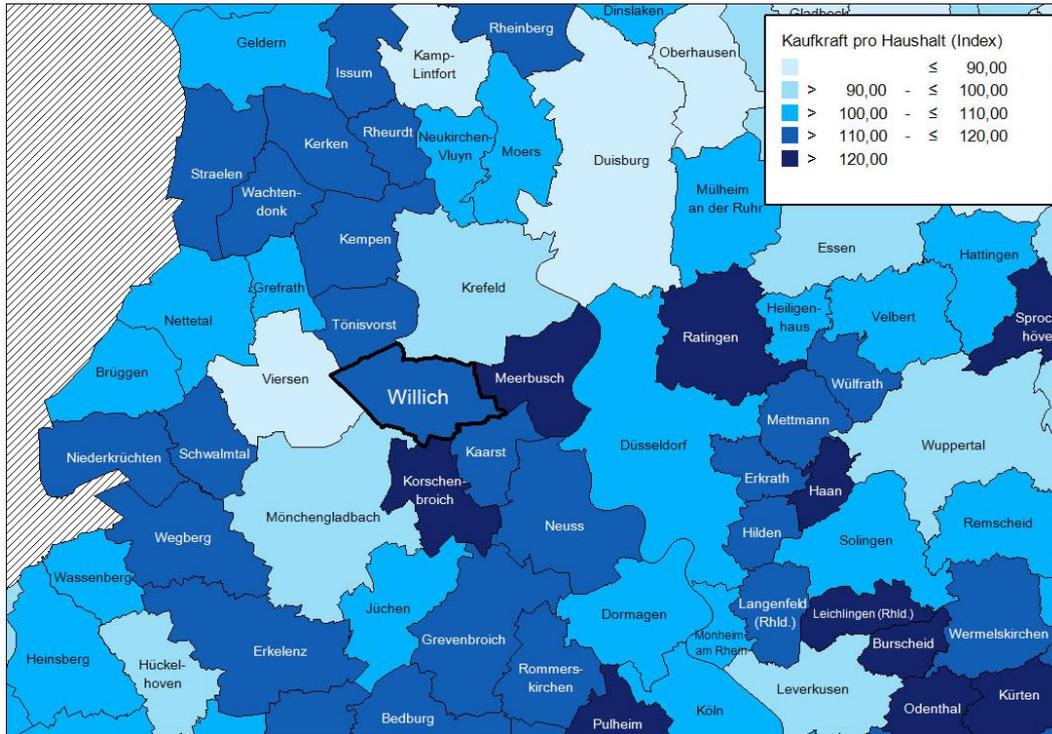
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2014 für Willich und die Region

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	100,1	101,4
Kreis Viersen	102,5	104,9
Willich	109,4	115,9

Quelle: GfK Marktforschung 2014, eigene Darstellung, InWIS 2015

Der Blick auf die Nachbarstädte und –gemeinden Willichs verdeutlicht die Spreizungen der Kaufkraftwerte innerhalb des Verflechtungsraums. So liegt Willich mit seiner haushaltsbezogenen Kaufkraftkennziffer im regionalen Vergleich im oberen Bereich, lediglich Meerbusch und Korschenbroich weisen höhere Werte auf. Kaarst und Tönisvorst weisen ähnliche Kennziffern wie Willich auf, wohingegen Krefeld, Mönchengladbach und Viersen deutlich geringere Kaufkraftkennziffern aufzeigen. Hierbei handelt es sich um Kommunen, die durch ihren erhöhten Anteil an Mietwohnungen auch eine wichtige Funktion in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum einnehmen.

Abbildung 7: Haushaltsbezogene Kaufkraftkennziffern



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, eigene Darstellung

Die dargestellten soziodemografischen und -ökonomischen Eckdaten zeigen eine positive Dynamik und lassen damit stabile Rahmenbedingungen für die Nachfrageentwicklung auf dem Willicher Wohnungsmarkt erwarten.

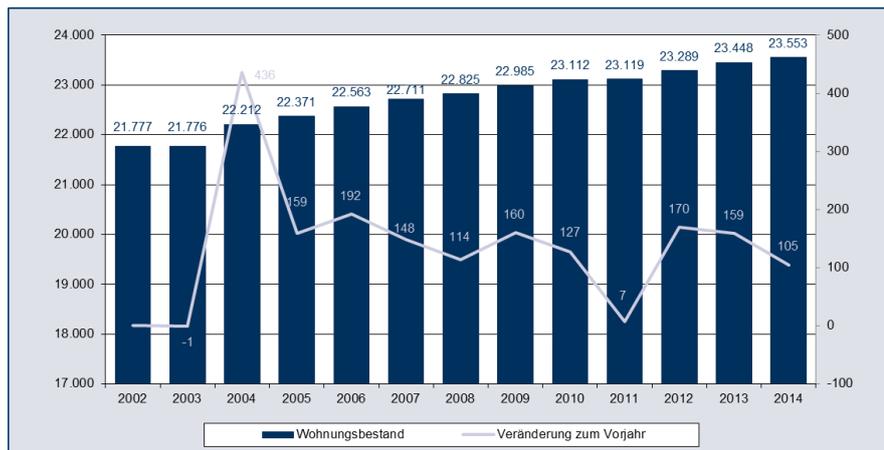
Insgesamt stabile Rahmenbedingungen in Willich

2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Stadt Willich ist in den vergangenen Jahren im Zuge der Neubautätigkeit wie in den meisten nordrhein-westfälischen Kommunen angestiegen. Die Zahlen ab 2010 basieren auf der Fortschreibung der Zensus-Ergebnisse: Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes statt. Zusätzlich wurde eine neue Definition von Wohnraum verwendet, nach der es nicht mehr erforderlich ist, dass eine Wohnung über eine Küche oder Kochnische verfügt. IT.NRW hat des Weiteren den Wohnungsbestand 2010 an die Ergebnisse des Zensus angepasst und zurückgerechnet, so dass der Zuwachs an Wohnungen durch die geänderte Definition bereits im Jahr 2010 ablesbar ist.

Zunahme des Wohnungsbestands in den vergangenen Jahren

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn-/Nichtwohngebäuden

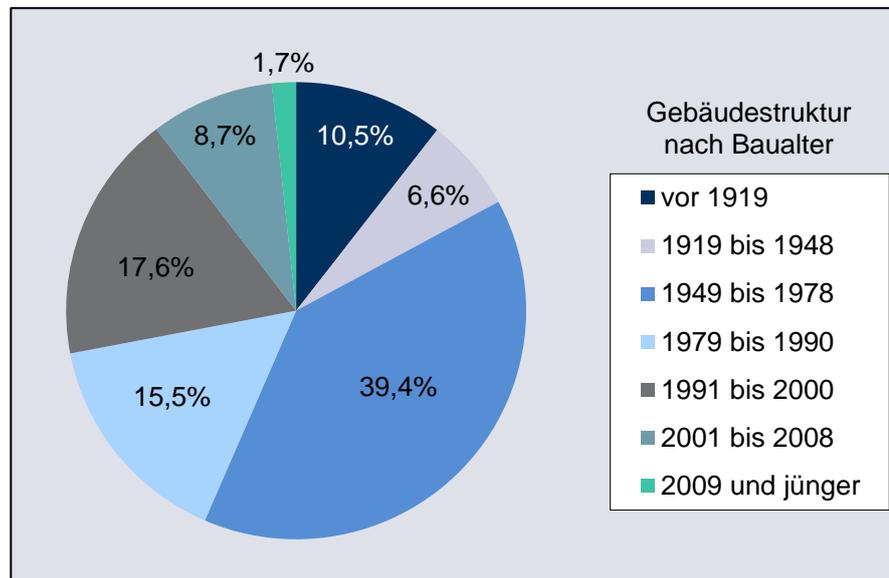


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015, Anmerkung: ab dem Jahr 2010 Darstellung der Fortschreibung des Zensus-Ergebnisses

40 Prozent aller Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden aus der Nachkriegszeit

In der Struktur des Wohnungsbestandes zeigt sich in Willich mit knapp 40 Prozent ein hoher Anteil an Wohnungen, die zu Nachkriegszeiten (Baujahr 1949 bis 1978) entstanden sind. Hieraus ergibt sich ein erster Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen. Neuwertige Wohnungen, die ab 2001 entstanden sind und auf Angebote mit modernen Ausstattungsstandards hoffen lassen, bilden mit insgesamt rd. zehn Prozent einen geringeren Anteil des Wohnungsbestandes.

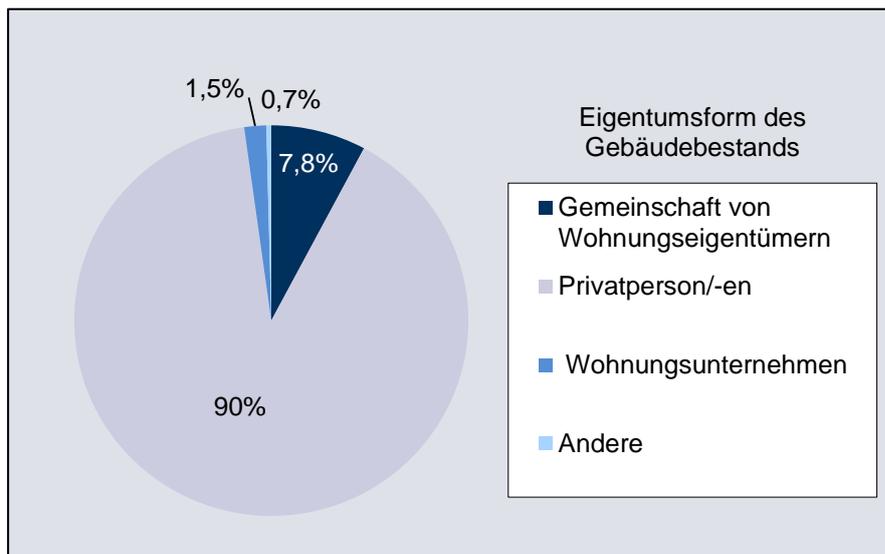
Abbildung 9: Struktur des Wohnungsbestandes in Willich nach dem Baualter



Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung, InWIS 2015

Private Eigentümer prägen den Wohnungsmarkt

In Willich befinden sich 90 Prozent des Wohnungsbestandes in Besitz von privaten Einzeleigentümern. Eigentümergemeinschaften verfügen über ca. acht Prozent des Bestandes. Wohnungsunternehmen und andere Akteure spielen mit insgesamt rd. zwei Prozent eine untergeordnete Rolle. Bei den Wohnungsunternehmen spielt die GWG Viersen auf dem Willicher Wohnungsmarkt eine zentrale Rolle.

Abbildung 10: Struktur des Gebäudebestands nach Eigentumsform in der Stadt Willich


Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung, InWIS 2015

Hohe Baufertigstellungszahlen wie zu Ende des 20. Jahrhunderts werden in der Stadt Willich nicht mehr erzielt. So hat sich die Anzahl an neu errichteten Wohnungen von ursprünglich insgesamt über 432 Wohneinheiten auf nunmehr 100 bis 150 Wohneinheiten pro Jahr reduziert. Die Abschwächung des Fertigstellungsniveaus vollzog sich insgesamt betrachtet sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser. Des Weiteren hat sich der Fokus der Neubautätigkeit bereits mehrfach verändert. Bis zum Jahr 1997 überwogen die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 1998 und 1999 wurden mehr Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. In den Jahren zwischen 2000 und 2003 ist keine klare Tendenz abzulesen, aber im Jahr 2003 erfolgte eine Trendumkehr in Richtung Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis zum Jahr 2012 anhielt. Im Jahr 2013 überwogen erstmals wieder die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber den Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Entwicklung ist mit der Realisierung der unterschiedlichen Bauabschnitte im Baugebiet Wekeln zu begründen.

Kontinuierlicher Rückgang der Baufertigstellungszahlen

Tabelle 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Willich

Jahr	Fertigstellungen von WE in EZFH	Fertigstellungen von WE in MFH	Summe
1995	189	243	432
1996	124	238	362
1997	249	299	548
1998	298	102	400
1999	196	161	357
2000	209	276	485
2001	205	202	407
2002	70	74	144
2003	1	0	1
2004	312	83	395
2005	152	3	155
2006	180	14	194
2007	129	18	147
2008	78	30	108
2009	113	43	156
2010	73	12	85
2011	93	15	108
2012	64	5	69
2013	62	90	152
2014	49	54	103

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Kaum Wohnungsleerstand in Willich

Der Wohnungsleerstand liegt in Willich mit 2,1 Prozent nochmal deutlich unterhalb des Kreis- und Landesniveaus (3,0 bzw. 3,7 Prozent) und befindet sich in etwa auf Höhe einer durchschnittlichen Fluktuationsreserve. Struktureller Leerstand ist in Willich demzufolge nicht vorhanden. Betrachtet man den Leerstand nach der Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude, ist dieser mit 0,9 Prozent in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten am höchsten. In Gebäuden mit einer Wohneinheit liegt der Anteil des Leerstandes gerade einmal bei 0,5 Prozent. Bei der Unterscheidung der Gebäude nach Baualtersklassen fällt auf, dass die Leerstandsquote mit 1,1 Prozent bei Wohneinheiten in Gebäuden, die im Zeitraum von 1949 bis 1978 errichtet wurden, im Vergleich am höchsten ist. Das insgesamt geringe Leerstandsniveau ist ein wichtiger Hinweis auf die gute Wohnungsmarktsituation in der Stadt Willich.

Tabelle 6: Wohnungsleerstandsprofil

	Willich		Kreis Viersen		NRW		
	Anzahl Wohnungen	Anteil in %	Anzahl Wohnungen	Anteil in %	Anzahl Wohnungen	Anteil in %	
Leerstand insgesamt	492	2,1	4.173	3,0	322.420	3,7	
Leerstand nach Zahl der WE im Gebäude	1 WE	121	0,5	930	0,7	36.313	0,4
	2 WE	152	0,7	1.051	0,8	63.202	0,7
	3+ WE	219	0,9	2.192	1,5	222.905	2,6
Leerstand nach Baualter	< 1919	96	0,4	944	0,7	59.839	0,7
	1919 - 1948	43	0,2	518	0,4	43.370	0,5
	1949 - 1978	247	1,1	1.957	1,4	173.435	2,0
	1979 - 1986	41	0,2	263	0,2	18.879	0,2
	< 1986	56	0,2	491	0,3	26.897	0,3
Leerstand nach Eigentümertypen	Private Einzel-eigentümer	68	0,3	558	0,4	46.759	0,5
	Genossenschaften	3	0,0	9	0,2	103	0,0
	Kommunale	-	-	-	-	331	0,1
	Sonstige (insb. private Wohnungsunternehmen)	-	-	40	1,0	3.111	1,0

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2015

Zwischenfazit

Willich weist, wie viele deutsche Städte und Gemeinden, eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Die positiven Wanderungssalden in den vergangenen Jahren konnten dennoch ein Bevölkerungswachstum in Willich generieren, weshalb die Bevölkerungsentwicklung insgesamt als stabil bezeichnet werden kann. Somit stellen die Wanderungen die entscheidende Determinante für die künftige Entwicklung dar.

Die positive Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen verdeutlicht, dass Potenziale zur Ausgestaltung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote in Willich vorhanden sind. Die Prägung des Wohnungsbestandes durch Nachkriegsgebäude gibt einen Hinweis darauf, dass Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand in energetischer und ausstattungsbezogener Hinsicht vorhanden sein könnten. Der hohe Anteil an Einzeleigentümern stellt für die Qualifizierung des Bestands jedoch eine Herausforderung dar, so dass an dieser Stelle bereits ein Bedarf an Instrumenten zur Sensibilisierung und Mobilisierung von Einzeleigentümern konstatiert werden kann.

3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

3.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030

Die Wohntrends 2030¹ beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der zunehmenden Pluralität der Gesellschaft nehmen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Um die unterschiedlichen Zielgruppen mit passendem und attraktivem Wohnraum versorgen zu können, muss der Wohnungsbestand in Willich diesen Nachfragetrends angepasst werden.

Technik: Steigender Anspruch an multimediale und technische Ausstattung der Wohnungen

„Smart Home“ schafft Energieeinsparpotenziale

Unter dem Begriff „Smart Home“ werden technikbasierte Systeme in Haushalten zusammengefasst, die den Bewohnern Arbeitsaufgaben abnehmen und ihnen dadurch das tägliche Leben erleichtern sollen. Bereits heute ist es möglich, Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssteuerungen zu programmieren und miteinander zu vernetzen, wodurch ein erhebliches Energieeinsparpotenzial besteht. Die Daten werden über eine hochleistungsfähige Infrastruktur auf mobile Endgeräte übertragen und sind somit jederzeit und überall vom Benutzer steuerbar.

Barrierereduzierung auch durch technische Infrastruktur

Je nach Struktur der Haushalte gibt es unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an die technischen Systeme im Haushalt. Die standardisierte seniorengerechte Ausstattung könnte in Zukunft neben den heute bereits bestehenden Ausgestaltungen zur Prävention und Pflege (z.B. Hausnotrufsysteme) auch Angebote zur automatisierten Reinigung und Versorgung beinhalten. Wichtig ist hierbei, dass die Steuerung der technischen Systeme in einem einfach zu bedienenden Endgerät integriert wird. Für die älteren Bevölkerungsgruppen könnten durch diese technischen Systeme infrastrukturelle Barrieren abgebaut werden.

Breite Anwendungsmöglichkeiten von „Smart Home“-Systemen

„Smart Home“-Systeme weisen zudem einen hohen kommunikativen Charakter auf. So könnten in Hausgemeinschaften zukünftig internetbasierte Plattformen zum Standard werden, auf denen interne Fragestellungen diskutiert werden können. Im Wohnquartier „Le Flair“ in Düsseldorf wurde ein digitales Quartiersnetzwerk eingerichtet, das den Bewohnern einen aktuellen Überblick über Serviceangebote, Veranstaltungstipps etc. gibt. Zusätzlich ist über das Netzwerk eine Selbstorganisation der Bewohner entstanden, über die beispielsweise gemeinsame Kochabende und Krabbelgruppen organisiert werden. Häusliche Wohnkonzepte haben an die technischen Systeme hingegen eher den Anspruch, die Sicherheit, sowie die Energieeinsparung zu verbessern. Hierbei spielt die Verknüpfung von Alarm- und Überwachungssystemen mit den hausinternen technischen Einstellungen eine zentrale Rolle.

Der Trend zur Verbesserung der technischen Ausstattung wird sich auch auf das Wohnumfeld übertragen. In den Städten, und so auch in den Willicher Ortszentren, werden kontinuierlich die drahtlosen Internetzugänge über City-

¹ InWIS wurde 2013 gemeinsam mit dem Institut Analyse & Konzepte vom GdW mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt.

WLAN erleichtert. Aber auch ländliche Strukturen werden über den Ausbau des Glasfasernetzes künftig leistungsstärkeren Zugang zum Internet bekommen, was Ansiedlungen von Unternehmen im ländlichen Raum nachhaltig fördern kann. So wurde in den Willicher Gewerbegebieten bereits der Ausbau des Glasfasernetzes realisiert. Der Ausbau der technischen Systeme wird ebenfalls Auswirkungen auf den Straßenverkehr haben. Durch die zunehmende Automatisierung (selbstfahrende Fahrzeuge) in diesem Bereich könnten künftig viele Staus dezimiert werden, wodurch wiederum viele Arbeitsstunden von Arbeitnehmern eingespart werden könnten.

25-Stunden-Gesellschaft: Steigender Anspruch an Service- und Dienstleistungsqualitäten

In der modernen Arbeitswelt steigen die Intensität der Arbeit sowie die Variabilität der Arbeitszeit stetig an. Aufgrund der zunehmenden Nacht- und Wochenendarbeit haben sich auch die Freizeitangebote zeitlich flexibler aufgestellt. Diese Entwicklung führt zu einer „Multioptionalität“, in der der moderne Mensch über vielfältige Wahlmöglichkeit und permanente Verfügbarkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten verfügt. Somit besteht einerseits der Wunsch nach diesem immer besseren und schnell verfügbaren Angebot, andererseits sind immer mehr Menschen auf der Suche nach einem Ausgleich zu diesen rasanten Entwicklungen und Veränderungen.

„Multioptionalität“ der Moderne

Aufgrund dieser Entwicklungen wünschen sich immer mehr Menschen einen zentralen Wohnstandort, von dem aus sie viele Angebote im direkten Wohnumfeld wahrnehmen können, um möglichst viele Aktivitäten mit einem optimierten Zeitaufwand erledigen zu können („Stadt der kurzen Wege“). Besonders attraktive Wohnquartiere verfügen daher über eine gute Infrastruktur, einen guten ÖPNV-Anschluss, Möglichkeiten zur Fahrradnutzung sowie grüne Freiflächen in direkter Nachbarschaft. Die Qualität des Wohnumfeldes wird in Zukunft demnach eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Das Leben mit diesen schnelllebigen Entwicklungen bringt auch den Anspruch ständiger Erreichbarkeit und Verfügbarkeit mit sich. Dies beeinflusst bspw. die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, da sich die Kontaktform immer stärker auf die Onlinekommunikation bzw. Online-Portale verlagern wird. Des Weiteren hat diese Schnelllebigkeit auch Auswirkungen auf die Pluralisierung der Gesellschaft, da bspw. die Tagesabläufe von Hausgemeinschaften nicht mehr miteinander kompatibel sind. Um das damit einhergehende Konfliktpotenzial zu minimieren, müssen neue Kommunikationswege (siehe Abschnitt Technik) gefunden und neue Vereinbarungen zum Zusammenleben getroffen werden. Aufgrund der steigenden Anforderungen der Außenwelt nimmt die eigene Wohnung in Zukunft eine noch wichtigere Rolle als Rückzugsort ein. Innerhalb der Wohnung werden vermehrt Ruhezone eingerichtet, in denen die Bewohner sich auch von der Nutzung des Internets zurückziehen.

Steigende Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Lage

Sharing: Steigender Anspruch an nachhaltiges Wirtschaften durch gemeinsames Produzieren und Konsumieren

Die Begriffe „Sharing Economy“ und „Collaborative Consumption“ beschreiben einen Trend, der das gemeinsame Produzieren und Konsumieren zum Ziel hat. Hierbei steht die gemeinsame Nutzung bzw. das Tauschen von Gegenständen wie Autos, Fahrrädern oder anderen gebrauchten Dingen im Mittelpunkt. Neben Gegenständen können aber auch Zeit, Fähigkeiten oder Kompetenzen mit anderen Menschen geteilt bzw. getauscht werden. Hintergrund sind zum einen

Aufkeimende Miet- und Tauschkultur über Internetplattformen

die gestiegenen Ausgaben für Freizeitaktivitäten, aber auch die Belastungen der Haushalte durch die steigenden Wohnkosten. Daher ist es sinnvoll, Dinge, die lediglich kurz genutzt werden, zu mieten bzw. zu tauschen anstatt sie zu kaufen. Zum anderen spielt die in Innenstadtlagen geringe Verfügbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle, die die Unterbringung von eigenen Besitztümern häufig schwierig gestaltet. Des Weiteren unterstützt die abnehmende Bedeutung von materiellen Besitztümern und Statussymbolen gerade in den jüngeren Altersgruppen den Sharing-Trend. Aber auch der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und der soziale Aspekt sind häufige Motive für das Leihen und Tauschen.

Die Organisation des Tauschens findet auf internetbasierten Plattformen statt, weshalb dieser Trend hauptsächlich von jungen Bevölkerungsgruppen mit großer Internetaffinität verfolgt wird. Auf Grundlage dieser Plattformen bilden sich Netzwerke heraus, die auch Einfluss auf die Nachbarschaften in einem Quartier ausüben können. So können innerhalb eines Quartiers bspw. Fahrzeuge und Parkplätze geteilt, Gegenstände wie Werkzeuge verliehen oder aber auch Gartenparzellen oder Kellerräume zur Mitnutzung angeboten werden. Zusätzlich können sich auf Grundlage der Internetplattformen Tauschangebote für Unterrichtsstunden oder Unterstützung im Haushalt etc. ergeben oder sogar Interessengruppen und Initiativen gegründet werden.

Langfristiger Trend zur Grundrissoptimierung in Ballungszentren

Aufgrund der steigenden Mieten in Ballungszentren werden heute bereits weltweit Grundrisse optimiert bzw. Grundflächen verkleinert. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft auch in Deutschland vollziehen. Die Überlegungen gehen dahin, Räume, die lediglich zeitweilig genutzt werden, von der Wohnung abzutrennen und gemeinschaftlich zu nutzen. Dies können bspw. Lager-, Arbeits- oder Gästezimmer sein. So können die Mietkosten reduziert und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden.

Gesundheit und Fitness: Steigender Anspruch an die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge

Eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge im Fokus

Die Gesundheitswirtschaft ist ein stark wachsender Markt. Die Ausgaben im Gesundheitswesen sind im Zeitraum von 2000 bis 2009 um ca. 35% gestiegen. Wesentliche Gründe hierfür sind die steigenden Lebenserwartungen und der medizinische Fortschritt. Im Zuge eines grundlegenden Wertewandels rückt auch die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge stärker in den Fokus. Ziel ist es, die eigene Gesundheit zu erhalten, weshalb aktive Körperfitness und gesunde Ernährung an Bedeutung hinzugewinnen. Im zweiten Gesundheitsmarkt wachsen demzufolge vor allem die Teilmärkte der Fitness- und Wellnessleistungen. Neben der steigenden Zahl von Mitgliedern in Sportvereinen und Fitnessstudios treiben auch immer mehr Menschen Sport in ihren eigenen vier Wänden oder auf nahegelegenen Grün- und Freiflächen im Quartier. Weitere Ausprägungen des steigenden Gesundheitsbewusstseins im Bereich der Ernährung sind die zunehmende Zahl an Bio-Supermärkten, spezielle Angebote für Lieferdienste gesunder Lebensmittel sowie der Anbau von eigenem Obst und Gemüse sowohl auf dem Land als auch in der Stadt.

Klimawandel und Bewältigungsstrategien im Quartierskontext

Gerade in städtischen Agglomerationen sind die Auswirkungen des Klimawandels zunehmend wahrnehmbar und können ebenfalls Folgen für die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der steigenden Durchschnittstemperaturen, der hohen Dichten in den Städten und der häufig unzureichenden Frischluftschneisen erwärmen sich die Städte und mit ihnen die Gebäude und Wohnun-

gen in Zukunft deutlich stärker als heute, was beispielsweise für ältere Menschen gravierende Folgen haben kann. Die im Zuge des Klimawandels zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern ein klimabezogenes Risikomanagement, das gleichzeitig als aktives Gesundheitsmanagement fungiert, weil es die Auswirkungen und Gefahren der Extremereignisse von der Bevölkerung abwendet.

Diese vielfältigen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf das klassische Gesundheitssystem, da auch dieser Bereich aufgrund der neuen Technologien zunehmend mobiler wird. Hierzu können das eigenständige Monitoring von Vitaldaten, Online-Sprechstunden etc. gezählt werden.

Eine Vision für ein ideales Training in der Zukunft beschreibt ein Kleingruppentraining im quartierseigenen Fitnessstudio mit Sauna und eigenem Trainer. Die Terminabsprache verläuft über eine Quartiersapp. Zusätzlich werden Ernährungs- und Kochkurse angeboten. Ziel ist es, viele Dienste quartierbezogen auszurichten, um sie über eine gemeinschaftliche Finanzierung erschwinglich zu machen. Nicht nur die Quartiere, auch die privaten Wohnungen werden mit weiteren Applikationen, wie beispielsweise Regenduschen etc., ausgestattet.

Stadt der Quartiere: Steigender Anspruch an Qualität und Nachbarschaft

Die Quartiere der Zukunft werden aufgrund fortschreitender Modernisierung der Bestände vielerorts gute Wohnqualitäten bereitstellen. Die standardisierten Ausstattungsmerkmale können auf Wunsch durch weitere Dienstleistungen ergänzt werden, wodurch die Wohnung eine hohe Individualisierung erfährt. Neben der Wohnung ist aber auch das Quartier zu einem immer wichtiger werdenden Unterscheidungsmerkmal geworden. Die Ansprüche an zukünftige Quartiere äußern sich in den Möglichkeiten zur Nahversorgung, Freizeitgestaltung, der Wahrnehmung von Arbeitsoptionen sowie Chancen zur Teilhabe an sozialen Netzwerken – virtuell und real.

Im Zentrum der zukünftigen Quartiere steht das Prinzip der Nachbarschaften, also ein System von persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern. Nachbarschaften bieten gegenseitige Unterstützung und ersetzen für einige Menschen aufgrund veränderter Familienstrukturen sogar verwandtschaftliche Beziehungen. Ein Nachbarschaftsnetz ist immer abhängig vom persönlichen Engagement aller Beteiligten, weshalb allen Bewohnergruppen der Zugang zu diesen Netzwerken ermöglicht werden muss. Besonders die Partizipation älterer Bevölkerungsgruppen ist von großer Bedeutung für ein lebendiges Quartiersleben, da in diesem Lebensabschnitt häufig nach neuen sinnvollen und auch gemeinwesen-orientierten Aufgaben gesucht wird, um weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Zudem ist es von Vorteil, wenn die Nachbarschaften lediglich geringe kulturelle und sozioökonomische Disparitäten aufweisen, da bei großer Heterogenität der Bewohnerschaft auch das Konfliktpotenzial steigt. Daher ist ein tolerantes und integratives Miteinander maßgeblich für eine lebendige Nachbarschaft verantwortlich. Wohnungsunternehmen können die sozialen Netzwerke unterstützen, da sie über die für die Organisation sozialer Aktivitäten benötigten Ressourcen und Strukturen verfügen. Hierbei können quartiersbezogene Konzepte hilfreich sein, die sowohl einen kooperativen als auch einen partizipativen Charakter aufweisen, um einerseits die vielen unterschiedlichen Akteure im Quartier zu koordinieren und andererseits die Bedürfnisse der Bewohner in die Entwicklung des Quar-

Quartiersbezogene Konzepte zum Aufbau einer lebendigen Nachbarschaft

tiers zu integrieren. Gleichzeitig haben Wohnungsunternehmen selbst Interesse an einer lebendigen Nachbarschaft, da sie auch stabilisierend auf das gesamte Quartier wirkt.

Goldenes Alter oder arme Senioren: Steigender Anspruch an ausdifferenzierte Wohnformen im Alter

Wohnraum für Senioren mit geringem Einkommen als Herausforderung

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellt. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Weitere Ausdifferenzierung der Wohnformen für Senioren

Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Dennoch gewinnen neue Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen weiter an Bedeutung. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Anforderung, das Wohnungsangebot für Senioren aufgrund der spezifischen Bedürfnisse weiter zu differenzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig.

3.2. Bevölkerungsprognose

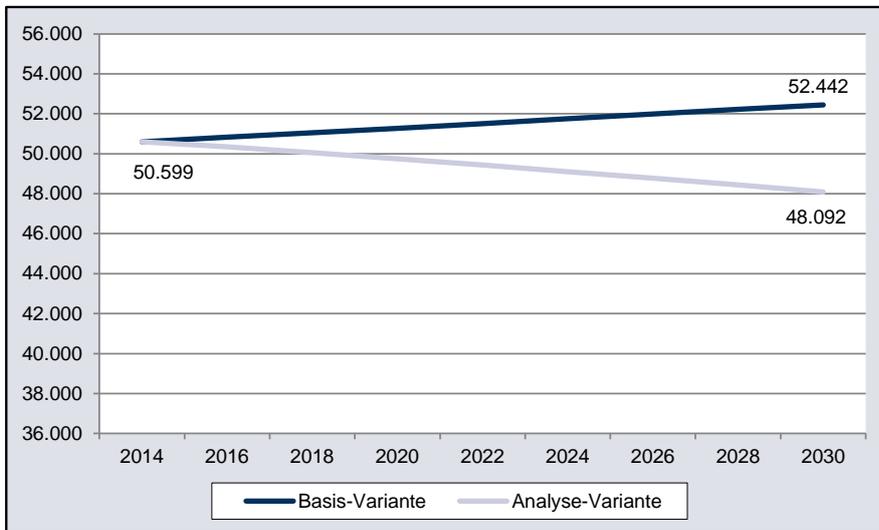
Bei gleichbleibenden Wanderungsgewinnen ergibt sich eine Bevölkerungszunahme um 3,6 Prozent bis zum Jahr 2030

Als Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird auf die Gemeindemodellrechnung des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) zurückgegriffen. In dieser Modellrechnung werden sowohl eine Basis- als auch eine Analyse-Variante dargestellt. Die Basisvariante der Bevölkerungsprognose legt die aktuellen statistischen Daten aus dem Jahr 2014 zugrunde und schreibt die Entwicklungstrends der letzten drei Jahre weiter fort. Im Jahr 2030 werden laut dieser Bevölkerungsprognose 52.442 Einwohner in der Stadt Willich wohnen. Das wäre ein Anstieg der Bevölkerungszahl um 1.843 Personen und somit um rd. 3,6 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 2014. Diese positive Prognose ist mit der positiven Wanderungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit zu begründen, dessen Trend durch die Prognose weiter fortgeschrieben wird. Die Analyse-Variante schreibt hingegen ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort und lässt das Wanderungsverhalten komplett unberücksichtigt. In diesem Rechenmodell wird die Stadt Willich bis zum Jahr 2030 2.507 Personen verlieren und somit um rd. fünf Prozent schrumpfen. Das demografische Potenzial der Stadt Willich reicht somit nicht aus, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Im Vergleich der zwei Varianten wird erneut die Bedeutung der Wanderungen für die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl verdeutlicht.

Für die weitere Analyse des Wohnungsbedarfs wird daher die Basisvariante herangezogen.

Abbildung 11: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030

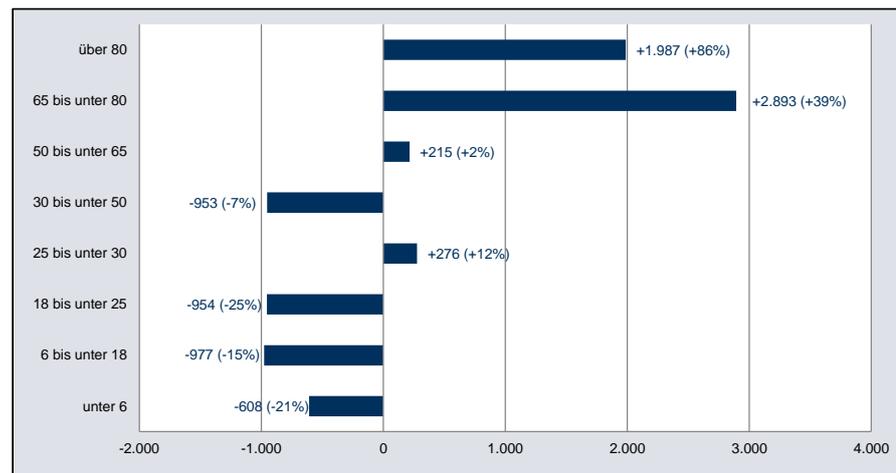


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Im Prognosezeitraum bis 2030 wird sich die Altersstruktur deutlich verändern. Die Prognose von IT.NRW geht davon aus, dass alle Altersgruppen unter 25 Jahren deutliche Bevölkerungsverluste verzeichnen werden. So wird der voraussichtliche Rückgang in der Gruppe der unter 6-Jährigen bei -21 Prozent, in der Gruppe der 6- bis 18-Jährigen bei -15 Prozent und bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen sogar bei -25 Prozent liegen. Auch die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um rd. sieben Prozent schrumpfen. Anwachsen werden hingegen die Altersgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen (+12 Prozent) sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (+2 Prozent). Die größten Zuwachsraten werden die Gruppen der jungen Alten zwischen 65 und 80 Jahren mit +39 Prozent sowie die Gruppe der Hochbetagten über 80 Jahren mit einem Zuwachs von +86 Prozent erreichen. Insgesamt findet somit eine Verschiebung hin zu den älteren Haushalten statt, wohingegen die Zielgruppe der Familien künftig rein quantitativ an Bedeutung verlieren wird.

Mit dieser Verschiebung der Altersstrukturen sind Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt zu erwarten, da sich die Nachfragestrukturen deutlich verändern und Bedarfe in der Versorgung älterer Haushalte zu erwarten sind. Da das Ausgangsjahr der Prognosen das Jahr 2014 ist, sind die jüngsten Entwicklungen aus dem Jahr 2015, die auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der Bevölkerung haben, in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt.

Starke Zunahme in den älteren Bevölkerungsgruppen

Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur 2014 bis 2030


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung des Wohnungsmarktes

Für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich aus diesen zukünftigen Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung folgende Herausforderungen:

- Der demografische Wandel ist für die Stadt Willich prägend. Der Druck durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und den Alterungsprozess haben bereits in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, die sich bis 2030 weiter fortsetzen und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung führen wird.
- Es ist daher ratsam, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die typische Erwerbergruppe, die Familien mit Kindern im Alter von 30 bis etwa 50 Jahren, wird gemäß der Basisvariante kleiner. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird an Bedeutung gewinnen. Es sind daher in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

3.3. Wohnungsbedarfsprognose

Nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen

Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

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

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

Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße wurde für die Stadt Willich mithilfe der Auswertung verschiedener statistischer Quellen ermittelt (GfK, Mikrozensus). Aus dieser Auswertung ergibt sich für die Stadt Willich im Jahr 2014 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 Personen.

Für die Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Willich wird die Haushaltsprognose vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW zugrunde gelegt. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2022 noch weiter ansteigen, im nachfolgenden Zeitraum bis zum Jahr 2050 dann jedoch abnehmen wird. Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet.

Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Willich wurde die prognostizierte Entwicklung der Trendvariante für den Kreis Viersen zugrunde gelegt, um nachweisbare Trends im Haushaltsbildungsverhalten zu berücksichtigen. Die Trendvariante unterstellt, dass die „nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen für die Altersgruppe, Geschlechter und Haushaltsgrößen“, die aus den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2005 bis 2008 für die Kreise und kreisfreien Städte gewonnen werden, auch in Zukunft fortwirken².

Gemäß dieser Trendprognose wird sich Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf 2,15 Personen pro Haushalt reduzieren.

Haushaltsgröße reduziert sich bis 2030 auf 2,15 Personen/Haushalt

² Information und Technik NRW 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf. S.4

Tabelle 7: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Willich

Jahr	Ø HH-Größe
2014	2,21
2020	2,19
2025	2,17
2030	2,15

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2015

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Willich gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Willich mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Willich nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Willich umfasst diese Gruppe ca. 3,2 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung (1.605 Personen). Dies ist ein durchschnittlicher Wert, der lediglich in Kommunen mit Nebenwohnsitzsteuer deutlich geringer ausfällt.
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von 2,4 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Prognose: 5,9 Prozent zusätzliche Haushalte bis 2030

Die so ermittelten Haushalte in Willich stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird sich ihre Zahl voraussichtlich um rd. 5,9 Prozent (1.346 Haushalte) erhöhen.

Tabelle 8: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	Haushalte mit Wohnungsbedarf
2014	22.773
2020	23.230
2025	23.677
2030	24.119

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2015

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

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

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus befinden sich neun Freizeitwohnungen in der Stadt Willich.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Willich ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,12 Prozent pro Jahr (27 WE p.a.).

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2014, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

In der InWIS-Prognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein Nachholbedarf in Höhe von 148 Wohnungen ermittelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von 1.521 Haushalten bzw. Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in

Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf zusammen

Quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030: 1.932 Wohneinheiten

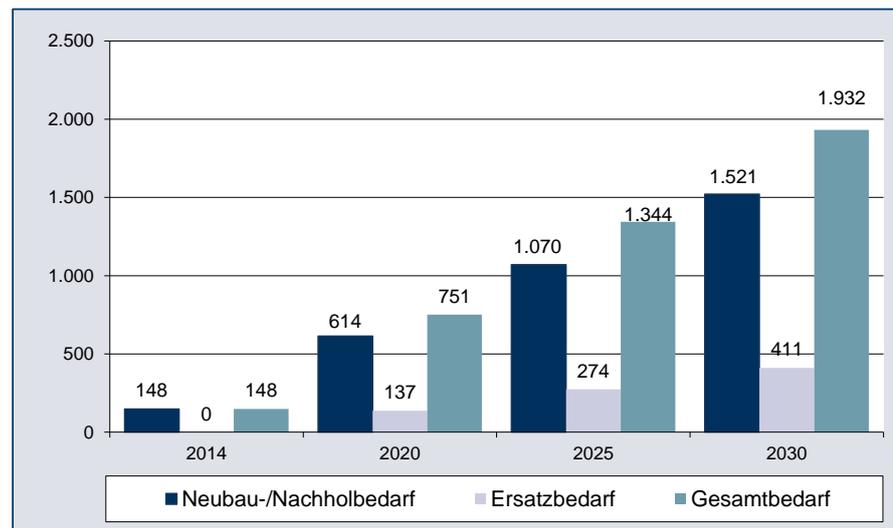
einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 411 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2030 aus dem Zusammenspiel der benannten Einflussgrößen ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von 1.932 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von 129 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030. Der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2020 liegt bei 751 Wohneinheiten, das entspricht 150 Wohneinheiten pro Jahr.

Aufgrund des erhöhten Bedarfs sollte die Bautätigkeit kurzfristig erhöht werden und ab dem Jahr 2020 dem Niveau der jüngeren Vergangenheit angepasst werden.

Aktueller Zuwanderungsstrom noch nicht berücksichtigt

In dieser Prognose ist der aktuelle Zuwanderungsstrom aus den Krisen- und Kriegsgebieten des Auslands, der sich insbesondere im Jahr 2015 auf das Wanderungssaldo auswirkte, noch nicht berücksichtigt, sodass ggf. weitere Neubaubedarfe bestehen. Allerdings ist die Wohnraumversorgung der zuwandernden Flüchtlingshaushalte in besonderem Maße von der künftigen Wohnstandortwahl im Rahmen der Freizügigkeit abhängig.

Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030



Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2015, Basis: IT.NRW Modellrechnung Basis-Variante

Wohnungsbedarf übersteigt vorhandenes Flächenangebot deutlich

Die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt, wozu für die Wohnnutzung festgesetzte Flächen in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sowie Baulücken gehören, belaufen sich auf rd. 930 Wohneinheiten (Stichtag: Dezember 2015). Hiervon befinden sich Flächen für 309 (ca. 33 Prozent) bzw. 316 Wohneinheiten (ca. 34 Prozent) in den Stadtteilen Willich und Schiefbahn. Anrath und Neersen weisen mit Flächen für 234 bzw. 74 Wohneinheiten deutlich geringere Flächenpotenziale für Neubauprojekte auf. Somit übersteigt der Bedarf an neuen Wohneinheiten deutlich das aktuell vorhandene Flächenangebot in der Stadt – insbesondere da es sich hierbei um das theoretische Potenzial aus B-Plänen, FNP und Baulücken handelt, das erfahrungsgemäß nicht zu 100 Prozent aktiviert werden kann (unter anderem, da sich viele der Flächen in Hand privater Eigentümer befinden, die evtl. gar nicht verkaufen bzw. bauen wollen).

Neben diesen Flächenpotenzialen in B-Plänen, im FNP und in Baulücken bestehen in der Stadt Willich weitere Potenzialflächen, die Bestandteil der aktuellen Überarbeitung des Regionalplans sind. Das Potenzial beläuft sich auf seitens der Stadt Willich geschätzte 20,6 ha in den drei Stadtteilen Willich, Schiefbahn und Neersen. Hierbei handelt es sich jedoch um das Bruttobauland, das um die Gemeinbedarfsflächen reduziert werden muss. Erfahrungswerten zufolge entfällt hierauf rd. 30 Prozent der Gesamtfläche, so dass sich das tatsächliche zu bebauende Potenzial auf rd. 14,42 ha reduziert. Konkrete Angaben zur Anzahl an zu verwirklichenden Wohneinheiten sowie eine Aufteilung auf die Teilsegmente bestehen für dieses Potenzial noch nicht. Unter der Annahme, dass sich das Potenzial hälftig auf die beiden Segmente Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser aufteilt (Anlehnung an die Bautätigkeit der jüngsten Vergangenheit), ergibt sich die folgende Abschätzung von möglichen Wohneinheiten. In dieser **groben Abschätzung** geht InWIS davon aus, dass pro ha Netto-Wohnbaufläche geschätzt 22 Eigenheime (dies entspricht einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 460 m²) bzw. 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden können.³ Somit könnten auf dem genannten Potenzial in Höhe von 14,42 ha **geschätzte, zusätzliche 160 Eigenheime und 400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** entstehen.

Bei der Summierung aller genannten Flächen ergäbe sich somit ein Potenzial in Höhe von 1.490 Wohneinheiten, das dem erwarteten Bedarf in Höhe von 1.932 Wohneinheiten gegenübersteht.

Neben den quantitativen zeigen sich auch qualitative Bedarfe auf dem Willicher Wohnungsmarkt, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern. Die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich auch in Willich immer deutlicher: So entstehen aufgrund der Veränderungen in den Altersstrukturen neue Anforderungen an das Wohnen. Die künftige Neubautätigkeit muss sich daher noch stärker als zuvor auf Zielgruppen und spezifische Nachfragewünsche ausrichten, um passgenaue Angebote zu schaffen.

Daher werden im Folgenden die unterschiedlichen Teilmärkte gesondert betrachtet.

**Quantitative und qualitative
Bedarfe auf dem Willicher Wohn-
ungsmarkt**

³ Zum Vergleich: Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans sieht die Bezirksregierung einen gemittelten Wert in Höhe von 35 WE/ha vor.

4. Der Markt für Wohneigentum

Neben dem Mietwohnungsmarkt ist in der Stadt Willich auch der Markt für Wohneigentum relevant, der sowohl den Markt für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen umfasst.

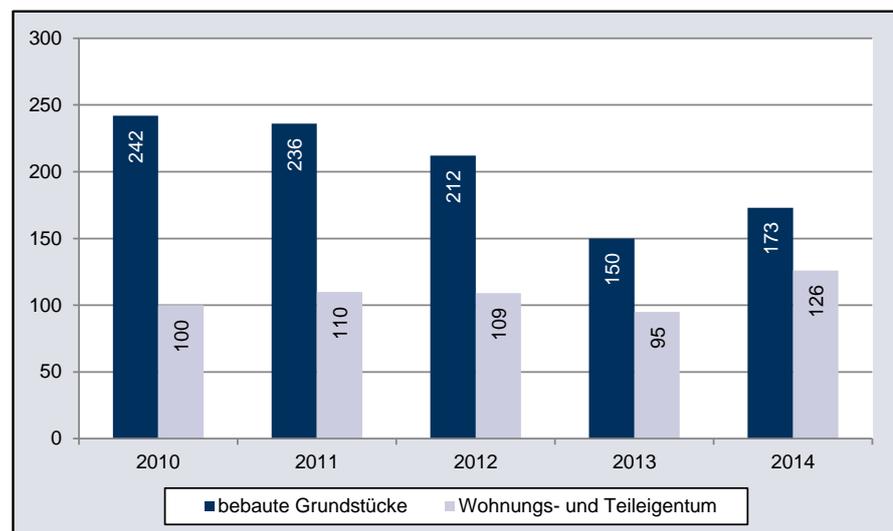
4.1. Analyse des Marktes für Eigenheime

Rahmenbedingungen

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Für die Stadt Willich gibt der Wohnungsmarktbericht Auskunft über die Kauffälle von bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zeitraum von 2010 bis 2014 wurden in Willich insgesamt 1.013 Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke und 540 Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums registriert. In der jüngsten Vergangenheit hat die Kaufaktivität in beiden Segmenten nach einer rückläufigen bzw. konstanten Entwicklung wieder zugenommen. Zahlen für Kauffälle von unbebauten Grundstücken finden sich lediglich auf Kreisebene und schwanken zwischen 650 und 750 Kauffällen pro Jahr.

Abbildung 14: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten



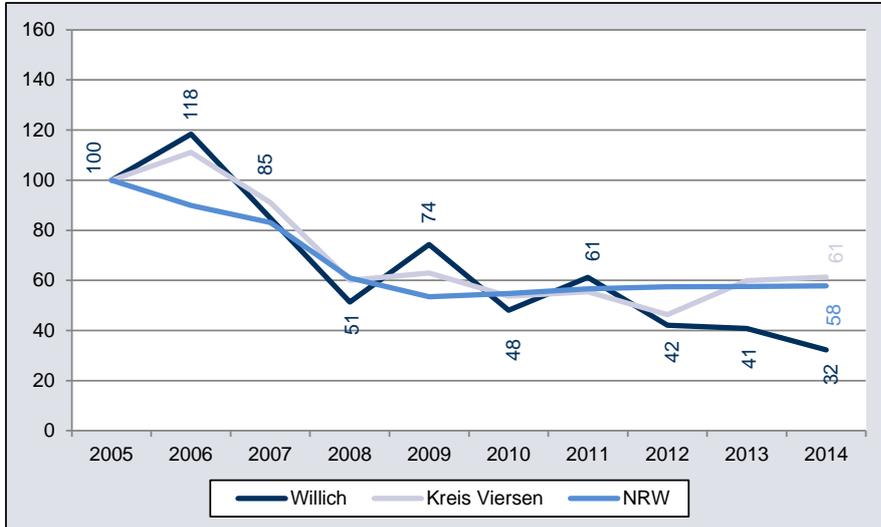
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, eigene Darstellung, InWIS 2015

Baufertigstellungszahlen von Wohnungen in EZFH liegen über Kreis- bzw. Landesniveau

Seit 2005 wurden im Willicher Stadtgebiet durchschnittlich ca. 100 Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich neu errichtet (Zeitraum 2005 bis 2014). Ging die Zahl der Baufertigstellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 180 Fertigstellungen im Jahr 2006 noch über den Ausgangswert im Vorjahr hinaus, hat die Bautätigkeit in den folgenden Jahren spürbar nachgelassen. Im Jahr 2014

wurden noch 49 Objekte fertiggestellt, was lediglich 32 Prozent des Ausgangswertes im Jahr 2005 ausmacht. Auch die Bautätigkeit im Kreis Viersen und in NRW entwickelte sich bis 2012 bzw. 2009 rückläufig, seitdem ist die Zahl der Baufertigstellungen hingegen konstant bzw. leicht steigend.

Abbildung 15: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2005=100%)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Baulandpreise eignen sich für einen regionalen Vergleich der Willich umgebenen Städte und Gemeinden. In allen drei abgebildeten Lagequalitäten der Bodenpreise liegt Willich im oberen Drittel, weshalb die Baulandpreise der Stadt als vergleichsweise hoch bezeichnet werden können. Die durchschnittlichen Preise für Grundstücke für den Eigenheimbau liegen laut Grundstücksmarktbericht in Willich in guten Lagen bei 230 EUR/m², in mittleren Wohnlagen bei 210 EUR/m² und in mäßigen Lagen bei 170 EUR/m². Die Werte für die Durchschnittspreise in mäßigen Lagen sind die zweithöchsten innerhalb des Kreises Viersen.

Bodenpreise der Stadt Willich liegen im oberen Drittel

Tabelle 9: Vergleich der Bodenrichtwerte 2014

Stadt	Gute Lage (€/m ²)	Mittlere Lage (€/m ²)	Mäßige Lage (€/m ²)
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	180	145	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	250	230	200
St.Hubert/Tönisberg	-	190	170
St. Tönis	245	235	-
Vorst	-	190	135
Willich	230	210	170
Viersen	215	180	130

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, eigene Darstellung, InWIS 2015

Größtes Interesse an Einfamilienhäusern im unteren Preissegment

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern in Willich liegt der Interessenschwerpunkt der potenziellen Käufer gemäß der Auswertung der IS24-Datenbank eindeutig auf den unteren Preisklassen. Die höchsten Nachfragerwerte werden bei Angeboten mit einem Kaufpreis bis 180.000 Euro erreicht. Aber auch an den mittleren und hochpreisigen Angeboten besteht in Willich ein solides Interesse. Auch die befragten Marktexperten sprechen von einer besonders guten Nachfrage nach Eigenheimen bis zu einer Preisgrenze von ca. 250.000 Euro. Mit etwa 900 Hits/Monat im Segment der höherpreisigen (Neubau-)Angebote zeigt sich jedoch ein weiterer Interessenschwerpunkt, der auf bestehende Bedarfe auch im Neubausegment der Eigenheime hindeutet. Die Hits/Monat geben wieder, wie oft ein Angebot auf dem Portal ImmobilienScout24 aufgerufen wurde. Die Anzahl der Aufrufe spiegelt wiederum das Interesse für bestimmte Angebote wider (eine detaillierte Beschreibung dieses Auswertungsverfahrens befindet sich im Anhang).

Tabelle 10: Interessenstendenzen nach Kaufpreis

Kaufpreis in €	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m ²	Interessenschwerpunkte
Bis unter 180.000	10%	unterstes	121	1.794
180.000 bis unter 235.000	15%	unteres	134	1.053
235.000 bis unter 295.000	24%	mittleres	141	777
295.000 bis unter 380.000	26%	mittleres	157	709
380.000 bis unter 475.000	15%	oberes	185	515
475.000 und mehr	10%	oberste	225	897

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Bei den Einfamilienhäusern erfahren sowohl die Objekte mit einer Wohnfläche bis 119 m² als auch größere Immobilien mit 140 bis 159 m² Wohnfläche ein gesteigertes Interesse.

Tabelle 11: Interessenstendenzen nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Anteil	Kaufpreis in €	Interessen- schwerpunkte
Bis 119	16%	212.098	1.247
120 bis 139	25%	267.257	782
140 bis 159	20%	301.217	954
160 und größer	39%	396.933	739

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

4.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

Rahmenbedingungen

Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Willich wird deutlich, dass die Kauffälle im Segment für Wohnungs- und Teileigentum im Zeitraum von 2010 bis 2014 insgesamt zugenommen haben (bezogen auf Neubau- und Bestandswohnungen). Allerdings besteht laut Marktexperten weiterhin ein Nachholbedarf an Eigentumswohnungen mit guter Ausstattung in zentralen Lagen, da es in den vergangenen Jahren in diesem Segment nur wenig Neubau gegeben hat.

Steigende Kaufaktivität im Segment der Eigentumswohnungen

Tabelle 12: Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums

Jahr	Kauffälle gesamt
2010	100
2011	110
2012	109
2013	95
2014	126

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, eigene Darstellung, InWIS 2015

Bei der Differenzierung der Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße fällt auf, dass insbesondere große Wohneinheiten zwischen 90 und 105 m² in Willich sehr gefragt sind. Kleine Wohneinheiten bis 60 m² erfahren hingegen kaum spürbares Interesse. Hierbei handelt es sich um einen Trend, der nicht nur für Willich zutreffen ist, sondern sich in den meisten Kommunen in NRW zeigt. Im Unterschied zu Mietwohnungen sind die Nachfrager im Segment der Eigentumswohnungen eher auf größere Wohnflächen fokussiert, insbesondere wenn die Wohnung selbstgenutzt wird.

Tabelle 13: Interessenstendenzen nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße in m ²	Anteil	Kaufpreis in €/m ²	Nachfrage
Unter 45	6%	1.102	Sehr gering
45 bis unter 60	15%	1.360	Gering
60 bis unter 75	22%	1.469	Durchschnittlich
75 bis unter 90	26%	1.591	Durchschnittlich
90 bis unter 105	16%	1.653	Hoch
105 und mehr	15%	1.753	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Zwischenfazit

Bislang unproblematischer Generationenwechsel

Der Bedarf an Eigenheimen konnte laut Experteneinschätzung bisher nicht vollständig durch die bisherigen Neuausweisungen und Neubauangebote gedeckt werden. Besonders stark ist die Nachfrage nach gepflegten Einfamilienhäusern in gewachsenen Quartieren mit einem Kaufpreis bis zu knapp 250.000 Euro. Die meisten Nachfrager sind Haushalte in der Familiengründungsphase, es besteht aber auch Bedarf an barrierearmen Eigenheimangeboten (z.B. Bungalowformen) für ältere Bevölkerungsgruppen. Eine schwierigere Marktlage besteht hingegen bei älteren, unsanierten Bestandsobjekten in schlechter Lage, dessen Kaufpreise oberhalb von 200.000 Euro liegen. Da bei diesen Objekten zumeist weitere Investitionen für eine Sanierung notwendig sind, ist hier schnell die Preisgrenze zum Neubau erreicht. Während Reihenhäuser im Neubau ab etwa 250.000 Euro angeboten werden, liegen freistehende Objekte auf einem deutlich teureren Niveau von rd. 400.000 bis 500.000 Euro. Aufgrund der insgesamt starken Nachfrage am Markt gestaltet sich der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten der Stadt Willich bislang aber noch unproblematisch, da nachrückende Generationen für die Bestandsimmobilien gefunden werden können, insofern die Kaufpreisvorstellungen der Besitzer und der potenziellen Käufer zusammenfinden.

Da in den vergangenen Jahren wenig Neubau von Eigentumswohnungen stattgefunden hat, besteht in diesem Segment weiterhin Nachholbedarf. Laut Marktexperten fehlen besonders altersgerechte, barrierearme Eigentumswohnungen für Haushalte, die vom Eigenheim in eine Eigentumswohnung umziehen wollen. Neben der Wohnungsgröße und den Ausstattungsqualitäten spielt auch die Lage der Eigentumswohnung eine wichtige Rolle. Neubauten sollten daher in zentralen Bereichen der Siedlungskerne realisiert werden.

5. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen

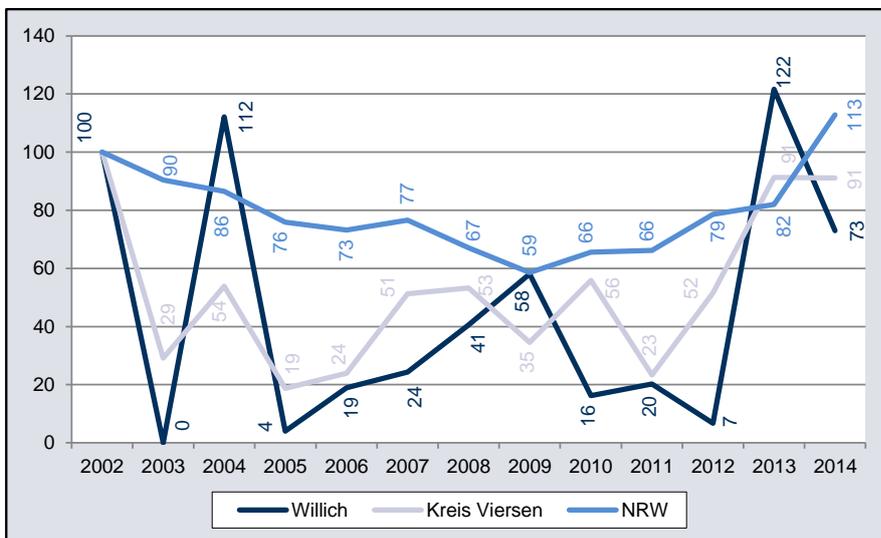
5.1. Analyse des frei finanzierten Mietwohnungsmarkts

Rahmenbedingungen

Innerhalb der Jahre 2002 bis 2014 wurden in Willich im Geschosswohnungsbereich im Schnitt ca. 34 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet. Allerdings sind die Baufertigstellungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Willich sehr unbeständig und schwanken zwischen null und 122 Prozent des Ausgangswertes im Jahr 2002. Nach geringen Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2010 bis 2012 haben diese seit 2013 wieder deutlich zugenommen.

Unstetige Zahlen für Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

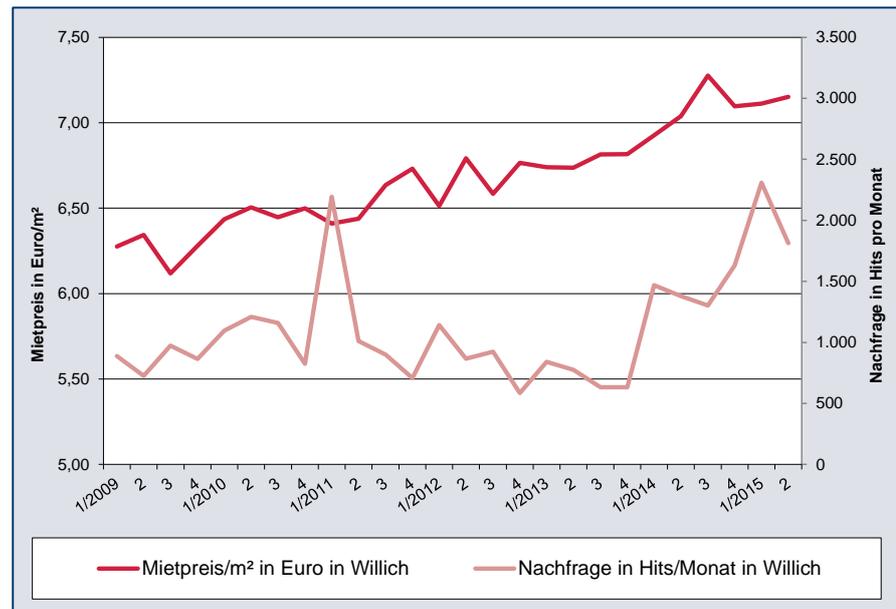
Abbildung 16: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2002=100%)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, InWIS 2015

Der Willicher Mietwohnungsmarkt weist im Zeitraum von 2009 bis 2015 eine deutliche Preissteigerung auf. Lag der durchschnittliche Angebotspreis (netto-kalt) Anfang 2009 noch bei 6,27 EUR/m², wurde Anfang 2015 bereits ein durchschnittlicher Angebotspreis oberhalb von 7,00 EUR/m² erreicht. Auch die Marktexperten vor Ort bestätigen, dass es aktuell lediglich vereinzelt Neuvermietungen unterhalb der Preisgrenze von 7,00 EUR/m² in Willich gibt. Neben dem Durchschnittswert ist auch der maximale Quadratmeterpreis angestiegen. Nachdem die Nachfrage, gemessen an den durchschnittlichen Hits/Monat, zwischen 2009 und 2014 auf einem stabilen Niveau lag und nur im Jahr 2011 eine Spitze erzielte, verzeichnet die Nachfragekennziffer seit Anfang 2014 wieder eine deutlich positive Entwicklung. Dies ist ein Hinweis für ein deutlich gesteigertes Interesse an den Mietwohnungsangeboten der Stadt Willich.

Deutliche Preissteigerung auf dem Willicher Mietwohnungsmarkt

Abbildung 17: Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises (alle Baujahre) und der Nachfragekennziffer Hits/Monat


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Das Interesse an Mietwohnungen ist in Willich insgesamt hoch. Besonders stark ausgeprägt ist das Interesse an Objekten mit einem Mietpreis unter 5,25 EUR/m². Erst ab einem Mietpreis von rd. acht EUR/m² schwächt sich das Interesse spürbar ab.

Tabelle 14: Interessenstendenzen nach Mietpreisen

Mietpreis in €/m ²	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat
unter 5,25	338	10%	unterste	1.218
5,25 bis unter 5,80	458	14%	untere	968
5,80 bis unter 6,50	831	25%	mittlere	1.069
6,50 bis unter 7,20	867	26%	mittlere	930
7,20 bis unter 7,90	482	15%	obere	872
7,90 und mehr	344	10%	oberste	689

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Die Auswertung der Hits/Monat zeigt auf, dass das Interesse an Mietwohnungen mit steigender Wohnfläche stetig zunimmt. Dies kann ein erster Hinweis auf Bedarfe nach großen, familiengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen in Willich sein. Diese Einschätzung konnte in den geführten Gesprächen mit Marktexperten verifiziert werden, die einen großen Bedarf an Wohneinheiten ab 90 m² im mittleren Preissegment konstatieren.

Tabelle 15: Interessenstendenzen nach Wohnfläche

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Hits/Monat
unter 50	439	13%	7,10	880
50 bis unter 60	396	12%	6,50	995
60 bis unter 75	887	27%	6,44	918
75 bis unter 85	585	17%	6,63	952
85 bis unter 95	390	12%	6,58	1011
95 und mehr	623	19%	6,40	1060

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Zwischenfazit

Die Marktsituation auf dem Willicher Mietwohnungsmarkt ist als angespannt zu bewerten. Es gibt im Stadtgebiet keine Quartiere mit nennenswertem strukturellem Leerstand. In den vergangenen Jahren lag nach Einschätzung der befragten Marktexperten die Konzentration im Neubau auf dem gehobenen Segment, die Auswertung des Mietwohnungsangebotes über ImmobilienScout24 und die Rückkopplung mit den Experten deutet jedoch auf bestehende Bedarfe im günstigen und mittleren Preissegment bis ca. sieben Euro hin. Obwohl der Wohnungsbestand insgesamt in einem guten baulichen Zustand ist (Investitionen in die Wohnungsmodernisierung), können die Angebote die nachgefragten Ausstattungsqualitäten einiger Zielgruppen nicht immer erfüllen. So fehlt es an barrierefreien bzw. -armen Wohneinheiten in zentralen Lagen für Senioren und an bezahlbarem Wohnraum für große Familien ab ca. 90 m².

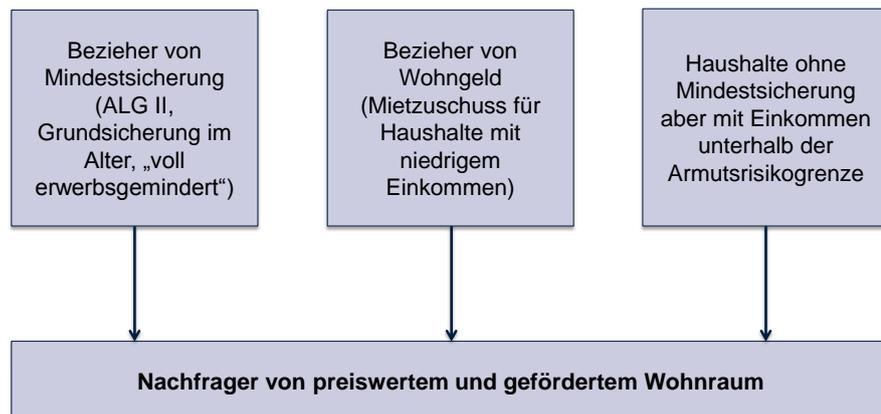
Angespannte Marktsituation mit Bedarfen im günstigen bis mittleren Segment

6. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Viele Haushalte sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierearm sein sollte. Gemäß der Auswertungen des MBWSV NRW sind alleine in Nordrhein-Westfalen rd. 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben, weil sie mit ihrem Einkommen die Grenzen der sozialen Wohnraumförderung unterschreiten.

Abbildung 18: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment



Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2015

6.1. Analyse des Marktes für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

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

In der Stadt Willich verzeichnet die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte seit dem Jahr 2005 insgesamt einen Rückgang um 104 Haushalte (ca. 33 Prozent). Allerdings ist die Anzahl der Wohnungssuchenden im Jahr 2013, im Vergleich zum Vorjahr, wieder stark angestiegen, was auf eine konstante Nachfrage in diesem Teilsegment hindeutet.

Tabelle 16: Wohnungssuchende Haushalte (ausgestellte Wohnberechtigungsscheine)

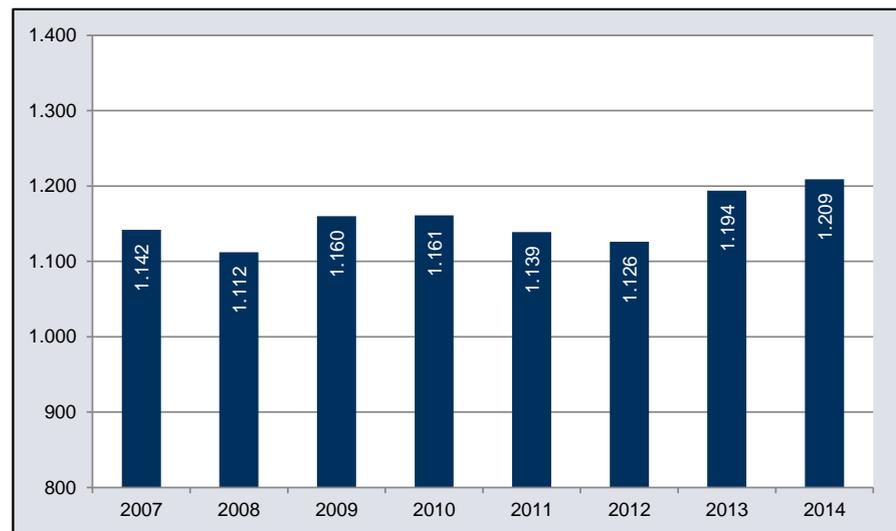
Jahr	Wohnungssuchende Haushalte
2005	316
2006	319
2007	247
2008	217
2009	218
2010	191
2011	187
2012	150
2013	199
2014	212

Quelle: Stadt Willich, eigene Darstellung, InWIS 2015

Ein weiterer relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, wozu Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte zählen, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in Willich über den Zeitraum seit 2007 kontinuierlichen Schwankungen unterworfen. Insgesamt ist die Entwicklung allerdings leicht ansteigend. Besonders stark zeigt sich dieser Anstieg zwischen 2012 und 2014, in diesem Zeitraum haben die Bedarfsgemeinschaften um rd. sieben Prozent auf 1.209 Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2014 zugenommen.

Anstieg der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2012-2014

Abbildung 19: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften

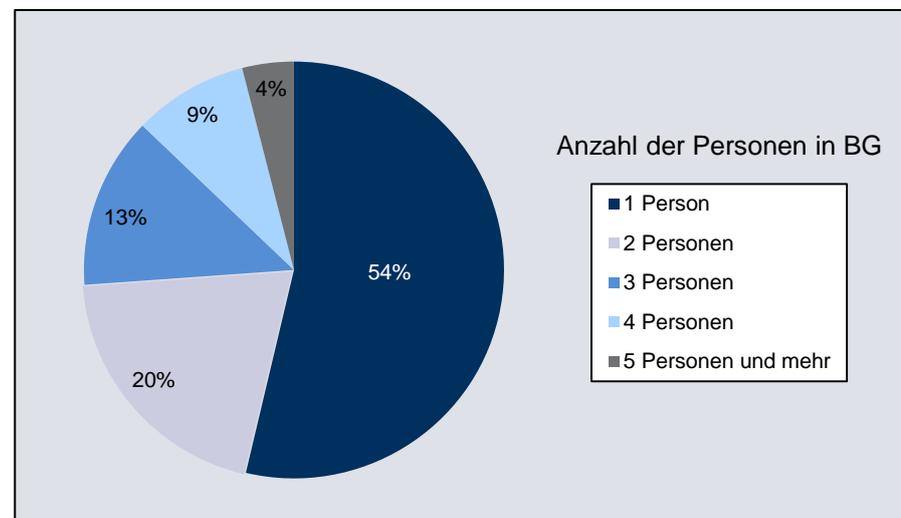


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2015

Single-Haushalte bilden größten Anteil der Wohnungssuchenden

Innerhalb der Gruppe der Wohnungssuchenden dominieren deutlich die kleinen Single-Haushalte (54 Prozent), gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (20 Prozent). Haushaltsgrößen innerhalb der Gruppe der Wohnungssuchenden mit drei und mehr Personen nehmen anteilig ca. ein Viertel aller Bedarfsgemeinschaften ein.

Abbildung 20: Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften in Willich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2015

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

Unterdurchschnittliches Angebot an preisgebundenen Wohnungen

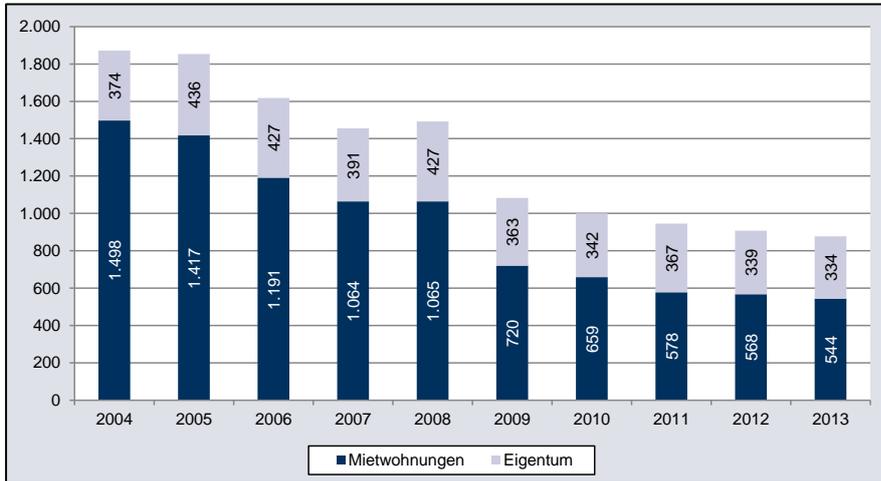
In der Stadt Willich existierten Ende des Jahres 2013 insgesamt 878 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 23.448 Wohnungen entspricht dies etwa 3,7 Prozent des gesamten Bestandes. Damit liegt der Anteil des preisgebundenen Wohnraums in Willich deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,6 Prozent.

Starker Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands

Der Blick auf die folgende Abbildung verdeutlicht, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand in Willich innerhalb des Zeitraums von 2004 bis 2013 be-

reits deutliche Verluste zu konstatieren waren. So hat sich die Summe aller geförderten Wohnungen von insgesamt 1.872 Wohnungen im Jahr 2004 auf 878 Wohneinheiten in 2013 verringert (dies entspricht einem Rückgang von ca. 53 Prozent). Vom Rückgang betroffen waren sowohl preisgebundene Mietwohnungen als auch gefördertes, selbst genutztes Wohneigentum, wobei die Mietwohnungen stärkere Rückgänge zu verzeichnen haben.

Abbildung 21: Preisgebundener Wohnungsbestand 2004 bis 2013

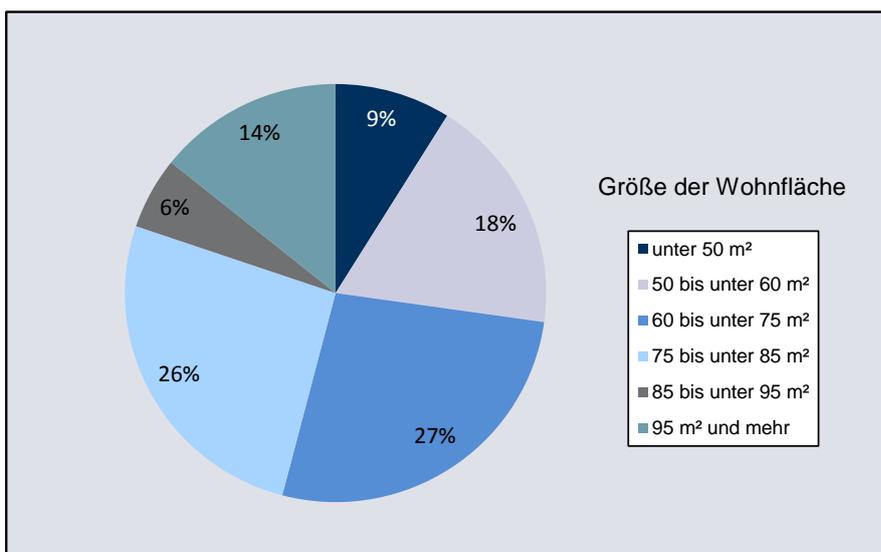


Quelle: NRW.Bank; Preisgebundener Wohnungsbestand 2013, eigene Darstellung, InWIS 2015

Nach Angaben der Stadt Willich wird die Größenstruktur der vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen durch Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 85 Quadratmetern geprägt, sie stellen zusammen 53 Prozent des Gesamtangebots. Kleine Wohnungen mit weniger als 50 Quadratmetern sind anteilmäßig hingegen nur schwach vertreten (9 Prozent). Den Single-Haushalten steht als größter Nachfragergruppe demzufolge lediglich knapp jedes zehnte Angebot im öffentlich geförderten Segment zur Verfügung.

Kleine preisgebundene Mietwohnungen für eine Person bilden trotz hoher Nachfrage geringen Anteil des Bestands

Abbildung 22: Wohnflächen von öffentlich geförderten Mietwohnungen

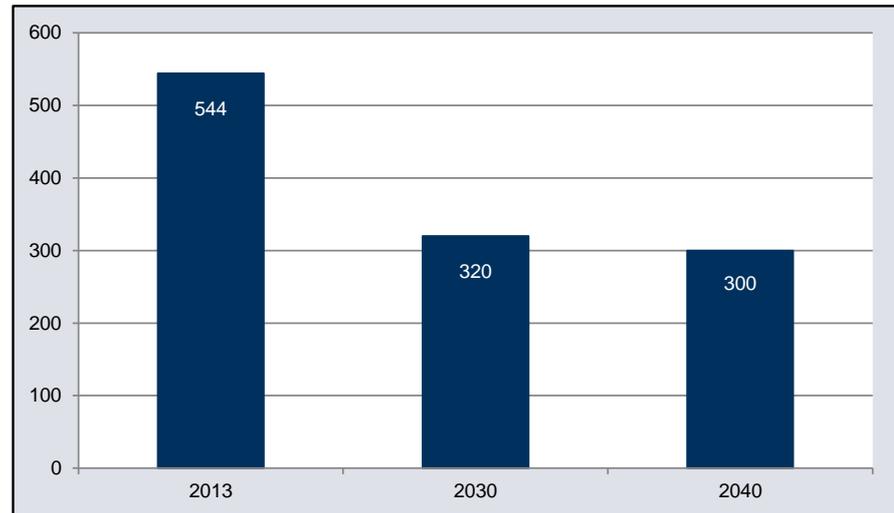


Quelle: Stadt Willich, eigene Darstellung, InWIS 2015

Weitere starke Abnahme des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2030

Der Prozess des Auslaufens von Sozialbindungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen, betrachtet man die Prognosedaten der NRW.BANK bis zum Jahr 2040. So wird sich der Bestand an geförderten Mietwohnungen, verglichen mit dem Ausgangswert 2013, bis Ende 2040 um weitere 45 Prozent verringern. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2040 noch 300 Wohnungen mit Belegungsbindung in Willich vorhanden sein werden. Damit setzt sich der Negativtrend in den folgenden Jahren weiter fort.

Abbildung 23: Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2040



Quelle: NRW.Bank; Preisgebundener Wohnungsbestand 2013, eigene Darstellung, InWIS 2015

Der Blick auf die Bautätigkeit im Segment der geförderten Mietwohnungen der vergangenen Jahre zeigt auf, dass die Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Willich sehr unregelmäßig erfolgen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2005 bis 2010 20 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt, allein in den Jahren 2011 und 2012 waren es zusammen 61 Wohneinheiten. In den Jahren 2013 und 2014 wurden hingegen keine geförderten Mietwohnungen fertiggestellt. Die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Segment bezieht sich somit auf nur vereinzelte Neubauprojekte.

Tabelle 17: Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment

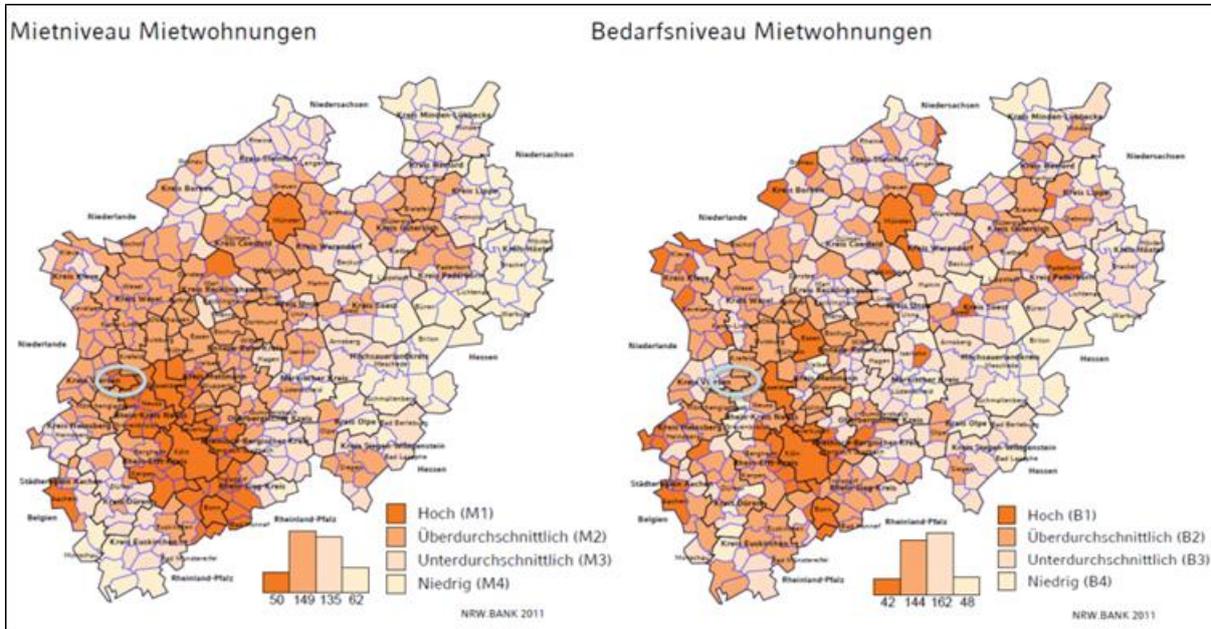
Jahr	Geförderte preisgebundene Mietwohnungen - Neubau
2005	0
2006	0
2007	12
2008	7
2009	0
2010	1
2011	39
2012	22
2013	0
2014	0

Quelle: NRW.Bank, eigene Darstellung, InWIS 2015

Der Markt für Mietwohnungen in Willich weist gemäß der Einteilung der NRW.BANK ein überdurchschnittliches Mietniveau bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Bedarfsniveau auf. Dies verdeutlicht die angespannte Lage auf dem Willicher Wohnungsmarkt und die Bedeutung des Segments des preisgünstigen Wohnraums.

Überdurchschnittliches Mietniveau bei überdurchschnittlichen Bedarfen

Abbildung 24: Miet- und Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment



Quelle: NRW.Bank 2011

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Willich abschätzen zu können, sind neben den öffentlich geförderten auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Diese kommen für SGB II-Haushalte ebenfalls infrage, soweit sie innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen⁴.

Die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau ist ebenfalls eine Orientierungsgröße für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten auf dem Mietwohnungsmarkt. Willich ist der Mietstufe 3 zugeordnet, weshalb die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau bei 5,25 EUR/m² liegt. Dies ist die Miete, die bei geförderten Mietwohnungen im Neubau maximal zulässig ist. Da die Kosten der Unterkunft oberhalb der Bewilligungsmiete im Neubau liegen, werden die Nachfragergruppen des geförderten Wohnraums direkt durch geförderte Neubauprojekte erreicht.

Nachfrager nach gefördertem Wohnraum werden direkt durch Neubau erreicht

⁴ Die Angemessenheit von Mietkosten richtet sich nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Bemessungsgrenze in Willich beträgt für 1-Pers.-Haushalte 290 Euro (bis 50 m²), für 2-Pers.-Haushalte 360 Euro (65 m²), für 3-Pers.-Haushalte 450 Euro (bis 80 m²), für 4-Pers.-Haushalte 550 Euro (bis 95 m²) und für 5-Pers.-Haushalte 630 Euro (bis 110 m²) [jeweils Nettokaltmiete] zuzüglich angemessener Heiz- und Betriebskosten.

Tabelle 18: Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Kosten der Unterkunft (nettokalt)	Kosten der Unterkunft EUR/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete EUR/m ² Mietstufe 3
1 Person	50	290	5,80	5,25
2 Personen	65	360	5,54	5,25
3 Personen	80	450	5,63	5,25
4 Personen	95	550	5,79	5,25
5 Personen	110	630	5,73	5,25

Quelle: MBWSV NRW, Wohnraumförderbestimmungen, eigene Darstellung, InWIS 2015

Angesichts des rückläufigen Bestands an „Sozialwohnungen“ ist die Versorgung auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt eine wichtige Alternative. Im Zeitraum von 2007 bis 2015 ermöglichte die Höhe der Kosten der Unterkunft die Nutzung von rd. 50 Prozent der auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt angebotenen Wohneinheiten zwischen 30 m² und 50 m² für SGB II-Haushalte. Bei den Wohneinheiten von 20 m² bis 50 m² lagen in diesem Zeitraum sogar 55 Prozent im Rahmen der Kosten der Unterkunft.

In Städten mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt (Köln, Düsseldorf etc.) liegt die Quote von freifinanzierten Wohnungsangeboten unterhalb der Kosten der Unterkunft bei rd. 10 Prozent. Somit weisen die Quoten mit rd. 50 Prozent für Willich zwar auf eingeschränkte Versorgungsalternativen am freifinanzierten Wohnungsmarkt hin, diese entsprechen aber nicht den Quoten eines stark angespannten Marktes wie in den Großstädten. Allerdings kann von den quantitativ vorhandenen Wohneinheiten nicht auf die Marktfähigkeit dieser Wohneinheiten geschlossen werden, weshalb die tatsächliche Quote vermietbarer Wohneinheiten ggf. geringer ausfallen kann.

Tabelle 19: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2007 bis 2015

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	290 Euro	
Suchraum	>30 m ² bis <=50 m ²	>20 m ² bis <=50 m ²
Angebote verfügbar <= 290 Euro	232	276
Angebote verfügbar gesamt	457	502
Anteil verfügbar <= 290 Euro an Angeboten insgesamt	50,8%	55,0%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Angespannte Situation für Single-Bedarfsgemeinschaften

Bei der Betrachtung der Jahre 2014 bis 2015 fällt auf, dass sich die Versorgungslage für Single-Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zum vorherig betrachteten Zeitraum verschlechtert hat. Von 2014 bis 2015 waren rd. 46 Prozent der Wohneinheiten zwischen 30 m² und 50 m² auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt für SGB II-Haushalte nutzbar bzw. rd. 49 Prozent bei den Wohneinheiten mit 20 m² bis 50 m². Dies ist ein Rückgang von 4,5 bzw. 5,6 Prozent der für Bedarfsgemeinschaften nutzbaren Wohneinheiten auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen bei den

öffentlich geförderten Wohneinheiten wird deutlich, dass es für diese Zielgruppe in jüngster Vergangenheit schwieriger gewordenen ist, passenden Wohnraum zu finden. Die Marktexperten konstatieren für Willich bereits heute einen Engpass bei kleinen Haushalten mit ein und zwei Personen.

Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2014 bis 2015

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	290 Euro	
Suchraum	>30 m ² bis <=50 m ²	>20 m ² bis <=50 m ²
Angebote verfügbar <= 290 Euro	37	43
Angebote verfügbar gesamt	80	87
Anteil verfügbar <= 290 Euro an Angeboten insgesamt	46,3%	49,4%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

7. Wohnen im Alter

Wohnen im Alter ist ein Markt mit steigender Nachfrage

Das Wohnen im Alter ist in Willich ein Markt mit steigender Nachfrage. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig allein stehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind.

Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität im voranschreitenden Alter haben vor allem ältere Menschen besondere Anforderungen an den eigenen Wohnraum. Eine seniorengerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld kann nämlich durchaus dazu beitragen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich zu beseitigen, so doch zumindest ein wenig abzumildern. So kann eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnung die Selbstständigkeit bei der Bewältigung des Alltags bis ins hohe Alter ermöglichen und erleichtern. Zudem können Service- und Betreuungsangebote unterstützend eingreifen.

Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensstile geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten.

Die Vielfältigkeit von altengerechten Wohn- und Lebensformen nimmt stetig zu

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen Überblick. Die klassischen Alten- und Pflegewohnheime nehmen zwar weiterhin eine Rolle ein, hier liegt der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen jedoch auf der Pflege und nicht mehr auf dem selbstständigen Wohnen. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 1970er/1980er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lagen auszeichnen, gehören hierzu auch neu errichtete Wohnungen mit barrierearmer bis barrierefreier Ausstattung. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die altersgerechten Wohnprojekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf

den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch **zu Hause** und möchte auch zukünftig dort wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaube-
darf.

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

Betreute Wohnungen: barrierearme Wohnungsausstattung, integriertes Dienstleistungsangebot

Abbildung 25: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: Eigene Darstellung, InWIS 2015

Beispiele für altersgerechte Wohnformen in Willich

In Willich sind bereits wichtige Bausteine für das Wohnen im Alter vorhanden. So ist an das DRK-Seniorenhaus Moosheide neben der stationären Betreuung auch die Wohnform des betreuten Wohnens angeschlossen. Die barrierefreien Mietwohnungen fördern eine eigenständige Lebensgestaltung der Bewohner und bieten die Sicherheit einer Grundversorgung im Alter. Zusätzlich können im Bedarfsfall weitere Dienstleistungen zur Unterstützung und Pflege (Servicepaket „Betreutes Wohnen“) in Anspruch genommen werden. Auch das Alten- und Pflegeheim Hubertusstift in Schiefbahn bietet fünf 2-Zimmer-Wohnungen an, die jeweils mit einer Küche und einem Bad ausgestattet sind. Auch in dieser Wohnanlage dient die Wohnform des betreuten Wohnens dem Erhalt der Selbstständigkeit der Bewohner. Auf Wunsch können die Mahlzeitenversorgung sowie die Freizeitaktivitäten des Hubertusstifts in Anspruch genommen werden. Im Stadtteil Anrath liegt die Wohn- und Begegnungsstätte St. Josef, in der 86 Bewohner in Einzel- und Doppelappartements leben. Neben der pflegerischen Versorgung und Betreuung hat auch die Freizeitgestaltung der Bewohner einen hohen Stellenwert.

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter

Den Schwerpunkt des gemeinsamen Wohnens in Willich verfolgt seit einigen Jahren der Verein PLAN A Willich e.V. In Zusammenarbeit mit der GWG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG) wurde ein in Willich bisher einmaliges Wohnprojekt für gemeinschaftliches Wohnen im Alter umgesetzt. Das Domizil Plan A wurde im Jahr 2013 fertiggestellt und liegt in der Osterather Straße in Alt-Willich. Realisiert wurden 18 barrierefreie Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, die sowohl sozial gefördert als auch frei finanziert wurden. Ziel ist es, auch im Alter durch soziale Kontakte einen lebendigen Lebensstil und ein höheres Wohlbefinden zu erreichen.

Generationengerechtes „Wohnen mit Service“

Die GWG hat ein weiteres generationengerechtes Wohnprojekt in Willich realisiert. Der „Wohnpark Kaiserplatz“ besteht aus 20 barrierefreien Wohnungen, die im Jahr 2013 bezogen wurden. Für den Neubau wurde das alte, unter Denkmalschutz stehende, Feuerwehrgebäude als Identität stiftendes Eingangsgebäude umgenutzt, in dem künftig ein Concierge als Anlaufstelle für die Fragen und Wünsche der Bewohner fungiert. Die dreigeschossigen Wohngebäude gruppieren sich um einen Innenhof herum. Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich Gemeinschaftseinrichtungen und nutzungsrelevantes Gewerbe. Das Wohnprojekt unterliegt dem Motto „Wohnen mit Service“. Die Mietpreise liegen zwischen 8,70 und 9,10 EUR/m² (zzgl. Betriebs- und Heizungskosten). Zusätzlich fallen Kosten für die Nutzung des Gemeinschaftsraumes und ein Entgelt für Grundleistungen in Höhe von jeweils ca. 40 Euro an. Eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m² würde demnach rund 700 Euro kosten.

Wohnberatung Willich zur Unterstützung eigenständigen Wohnens

Die in Willich eingerichtete Wohnberatung hat das Ziel, das eigenständige Wohnen der älteren Bevölkerungsgruppen in ihren eigenen Wohnungen und ihrem gewohnten Wohnumfeld zu erhalten und zu fördern. Durch Umgestaltungen soll die Wohnsituation verbessert werden und möglichen Unfällen im eigenen Haushalt entgegengewirkt werden, um den Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten. Angesichts der prognostizierten Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Willich wird es künftig darauf ankommen, das Angebot altersgerechter Wohnungen durch Neubau und Bestandsmaßnahmen zu erhöhen. Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation

herzustellen. Im Neubau wird es künftig darauf ankommen, ein ausdifferenziertes Angebot altersgerechter Wohnangebote bereitzustellen, das vom altersgerechten Neubau barrierefreier Eigentumswohnungen über öffentlich geförderte Mietwohnungen in möglichst infrastrukturnaher Lage bis hin zu Marktnischen wie Demenz-WGs oder gemeinschaftlichen Wohnformen reichen kann und auch betreute Wohnprojekte berücksichtigt.

Zwischenfazit

Das Thema Wohnen im Alter findet in Willich bereits vielfach Berücksichtigung. Neben Angeboten zum betreuten sowie serviceorientierten Wohnen ist auch eine Beratungsstelle, die Unterstützung bei Fragen zum eigenständigen Wohnen im Alter anbietet, in Willich ansässig. Zusätzlich zu diesen Angeboten wurden laut Marktexperten in den vergangenen Jahren auch vermehrt altersgerechte Wohneinheiten realisiert, da in diesem Segment erhebliche Nachholbedarfe bestanden.

8. Kleinräumige Quartiersanalysen

Für ein umfassendes Bild des Willicher Wohnungsmarktes ist es sinnvoll, den Blick auf die unterschiedlichen Teilmärkte zu richten. Als kleinräumige Ebene sollen nachfolgend Wohnquartiere betrachtet werden.

Hohe Bedeutung des Wohnumfeldes

Der in den vergangenen Jahrzehnten gestiegene Lebensstandard hat großen Einfluss auf die Ansprüche genommen, die an das Wohnen gestellt werden. Während vor einigen Jahrzehnten insbesondere die Wohnung an sich im Vordergrund stand, erweitern sich die Ansprüche heute von der Wohnung hinaus auf das gesamte Wohnquartier, so dass auch die sozialen und physischen Qualitäten des Wohnumfeldes zentraler Bestandteil der Wohnqualität sind. Wer somit aktuell vom „Wohnen“ spricht, bezieht sich nicht nur allein auf das Gebäude und die Ausstattung der Wohnung, sondern auch auf private und öffentliche Dienstleistungen, Verkehrsanbindungen, Infrastruktureinrichtungen sowie auf die Qualität der Freiräume.

Die kleinräumige Analyse der Willicher Quartiere beruht neben der Auswertung statistischer Zahlen zur Einwohnerentwicklung und -struktur auf der Wohnungsannoncenauswertung des Internetportals ImmobilienScout24. Für die Analysen der Angebots-, Interessenlage sowie der Preisniveaus wurden insgesamt ca. 6.500 Annoncen an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mietwohnungsannoncen aus dem Zeitraum 2007 bis 2015 für die Stadt Willich ausgewertet.

Abgrenzungen in der kleinräumigen Quartiersanalyse

Die kleinräumige Betrachtung der Wohnstandortqualitäten in Willich erfolgt auf der Grundlage einer Quartierseinteilung, die sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und dessen unterschiedlichen städtebaulichen Ausprägungen und Charakteristika orientiert und dessen Grundlage bereits im Vorfeld des Masterplans Wohnen durch den Geschäftsbereich Stadtplanung entwickelt wurde. Für die räumliche Auswertung wurden diese Quartiere im Prozessverlauf gemeinsam überarbeitet und das Zusammenlegen einzelner Quartiere geprüft, um für möglichst viele Quartiere so hohe Fallzahlen zu generieren, dass Aussagen zu den Immobilienannoncen möglich sind.

Ziel der kleinräumigen Quartiersanalyse ist es, die Schwerpunkträume für bestehende Angebots- und Nachfragetendenzen sowie die unterschiedlichen Preisniveaus der Wohneinheiten im Segment der Einfamilienhäuser und Mietwohnungen mithilfe der oben beschriebenen Methodik zu identifizieren und zu visualisieren. Außerdem wird die Altersstruktur der Bewohner in den Quartiere betrachtet. Es gilt herauszufinden, welche Quartiere aufgrund ihrer Voraussetzungen für welche Zielgruppen in besonderem Maße geeignet sind und in welchen Quartieren aufgrund von Schrumpfungs- und Alterungstendenzen in Zukunft ggf. ein Anpassungsbedarf des Wohnungsbestandes besteht.

Die Siedlungsstruktur in Willich gliedert sich in die vier Stadtteile Willich, Schiefbahn, Anrath und Neersen. Der Stadtteil Willich bildet das infrastrukturelle Zentrum der Stadt, aber auch die weiteren Stadtteile verfügen über Infrastruktureinrichtungen vor Ort. Nach Meinung der Marktexperten sind aufgrund der angespannten Gesamtsituation keine gravierenden Unterschiede in Bezug auf die Marktfähigkeit der Objekte in den vier Stadtteilen zu erkennen, wenngleich die zentralen Lagen in Willich und Schiefbahn aufgrund ihrer Lagegunst

besonderes Interesse erfahren. Aber auch der Stadtteil Anrath ist aufgrund des Bahnhofs besonders für Bahnpendler attraktiv.

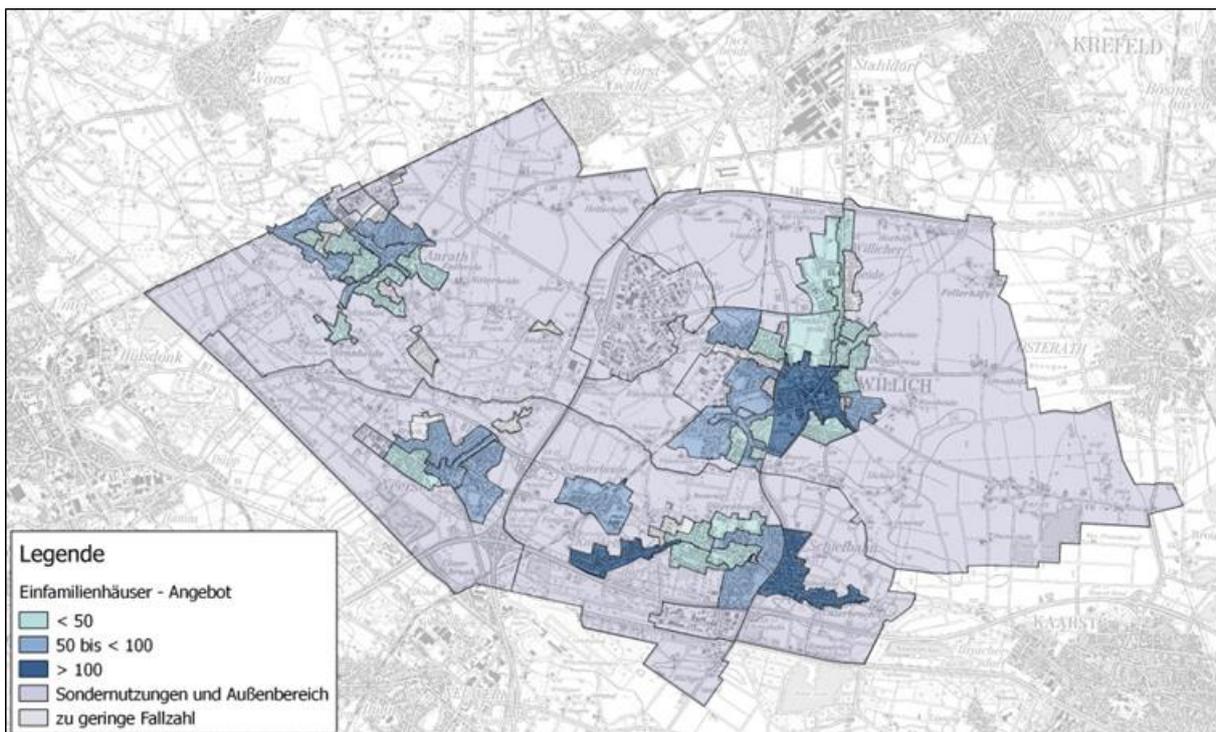
8.1. Segment Eigenheime

Angebotsverteilung

Die Auswertung der Angebotsverteilung im Segment der Eigenheime verdeutlicht, in welchen Lagen Willichs die meisten Angebote über die Immobilienplattform im oben genannten Zeitraum eingestellt wurden. Quartiere mit Angebotszahlen über 100 liegen in den Stadtteilen Willich und Schiefbahn. Im Stadtteil Willich sind diese hohen Angebotszahlen im Quartier *Innenstadt* und in Schiefbahn in den eher dezentral gelegenen Quartieren *Knickelsdorf* und *Unterbruch* zu finden. Die Siedlungskerne von Anrath und Neersen weisen hingegen überwiegend Angebotszahlen zwischen 50 und 100 offerierten Eigenheimen je Quartier auf. Die wenigsten Angebote mit einem Wert von unter 50 Einfamilienhaus-Angeboten pro Quartier verzeichnen die zentralen Quartiere in Schiefbahn und Anrath sowie die nördlichen Quartiere im Stadtteil Willich entlang der Krefelder Straße. Generell lässt sich festhalten, dass sich Eigenheimangebote in allen vier Stadtteilen der Stadt Willich finden – mit einem Fokus auf Willich und Schiefbahn.

Höchste Angebotszahlen in den Stadtteilen Schiefbahn und Willich

Abbildung 26: Angebotsverteilung im Segment Einfamilienhaus



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Interessensverteilung

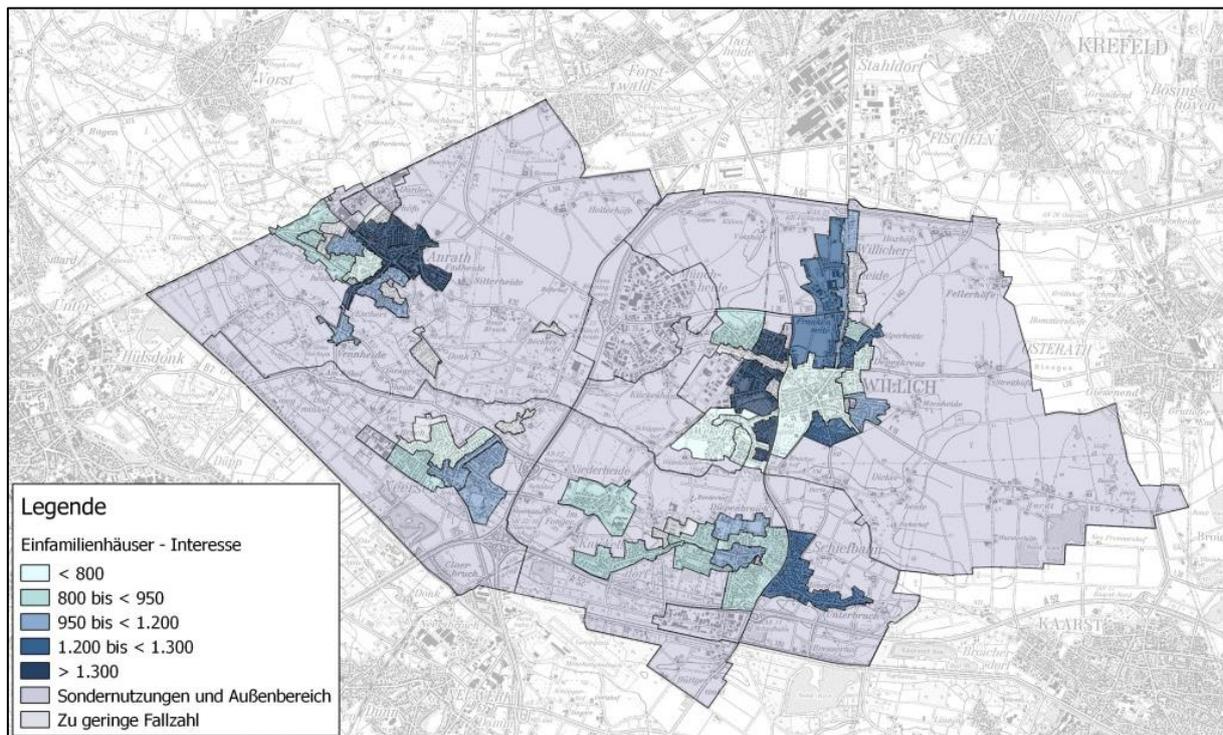
Das Interesse an Eigenheimen wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote auf dem ImmobilienScout24-Portal, gemessen. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten,

wodurch starke und schwache Teilmärkte und auch stärker und weniger stark nachgefragte Lagen innerhalb einer Stadt identifiziert werden können. Die Angebote in Willich weisen insgesamt hohe Nachfragewerte auf. Teillagen mit geringeren Nachfragewerten sind demzufolge immer in Bezug zu Quartieren mit höheren Werten innerhalb Willichs zu setzen. In der folgenden Abbildung werden lediglich Quartiere dargestellt, in denen eine ausreichend große Fallzahl von Angeboten besteht, um Aussagen bzgl. des Interesses treffen zu können. Das generelle Nachfrageniveau im Segment der Eigenheime in Willich kann als hoch bezeichnet werden, eine tatsächlich geringe Nachfrage nach den angebotenen Immobilien findet sich daher kaum in den Quartieren. Allerdings erlaubt die nachstehende Abbildung eine Differenzierung der Nachfrage in besonders stark gefragte und weniger stark gefragte Teillagen.

Insgesamt hohe Nachfragewerte für Einfamilienhäuser am Willicher Wohnungsmarkt

In Anrath generieren die Objekte in den Quartieren *Innenstadt-Anrath* und *Anrath-Nord* mit durchschnittlich über 1.300 Hits/Monat je Angebot ein sehr großes Interesse bei den Nachfragern nach Eigenheimen. Gegensätzlich dazu stellt sich die Situation im Quartier *Innenstadt* im Stadtteil Willich dar. Hier liegt der Nachfragewert bei den Eigenheimen unter 800 Hits/Monat je Angebot, womit Objekte in diesem Quartier im direkten Vergleich einen geringeren Interessenswert aufweisen. Die Quartiere westlich der Willicher Innenstadt verzeichnen Nachfragewerte von mehr als 1.300 Hits/Monat je Angebot und auch das Interesse an Objekten entlang der Krefelder Straße ist mit Werten zwischen 1.200 und 1.300 Hits/Monat je Angebot im Vergleich der Quartiere untereinander vergleichsweise hoch. Neersen und Schiefbahn weisen, mit Ausnahme des Quartiers *Unterbruch* in Schiefbahn, vergleichsweise geringe Nachfragewerte auf. Die Nachfragewerte stehen auch immer im direkten Zusammenhang mit den Preisen innerhalb der einzelnen Quartiere, weshalb diese im Folgenden detailliert betrachtet werden.

Abbildung 27: Interessensverteilung im Segment Eigenheim



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

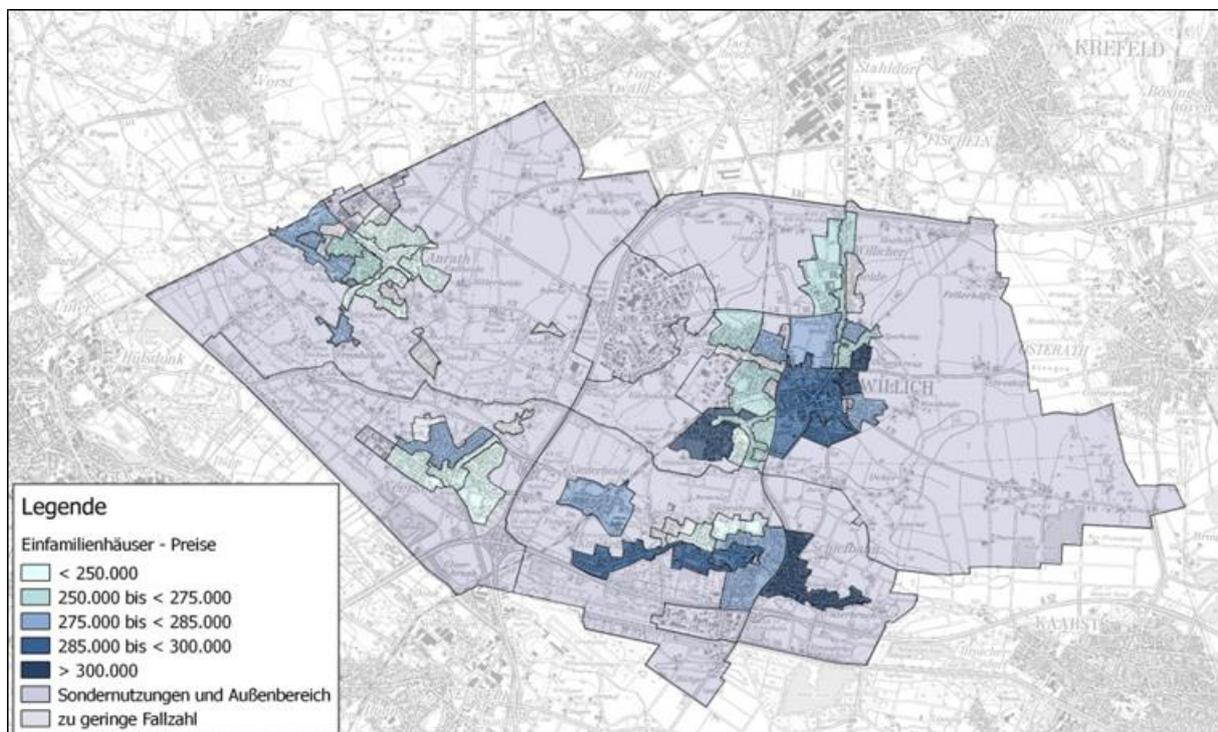
Preisniveau

Die ermittelten Durchschnittspreise im Eigenheimsegment beziehen sich auf die jeweiligen Angebotspreise. Die Quartiere *Unterbruch* im Stadtteil Schiefbahn sowie die Quartiere *Willich-Ost* und *Wekeln-West* im Stadtteil Willich weisen mit durchschnittlichen Werten über 300.000 Euro die höchsten Angebotspreise auf, was im Neubaugebiet *Wekeln-West* hauptsächlich mit den hohen Baukosten im Neubau und im Quartier *Unterbruch* mit der guten Verkehrsanbindung an die Autobahn und den damit verbundenen Standortqualitäten zu begründen ist. Aber auch die Gebäudealter und Grundstücksgrößen sind zentrale Faktoren in Bezug auf das Preisniveau der Quartiere. Angebotspreise zwischen 285.000 und 300.000 Euro werden in den Innenstädten von Willich und Schiefbahn sowie in den gut angebundenen Quartieren *Siedlerallee* und *Knickelsdorf* ebenfalls im Stadtteil Schiefbahn aufgerufen. Die günstigsten Preise (< 250.000 Euro) für Einfamilienhäuser werden in den Randbereichen der Siedlungskerne angeboten, bspw. in den östlichen Quartieren Anraths, den südlichen Quartieren in Neersen sowie den nördlichen Quartieren in Schiefbahn. Im Stadtteil Willich werden Einfamilienhäuser lediglich im Quartier *Hülsdonkstraße* für Preise unterhalb von 250.000 Euro angeboten.

Quartiere in Schiefbahn und Willich weisen das höchste Preisniveau bei EFH auf

Im Vergleich der vier Stadtteile untereinander rufen somit Willich und Schiefbahn insgesamt höhere Preise bei den Eigenheimen auf, während sich in Anrath und Neersen auch viele Quartiere befinden, in denen Eigenheime unterhalb von 275.000 Euro angeboten werden.

Abbildung 28: Preisniveau im Segment Eigenheim



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

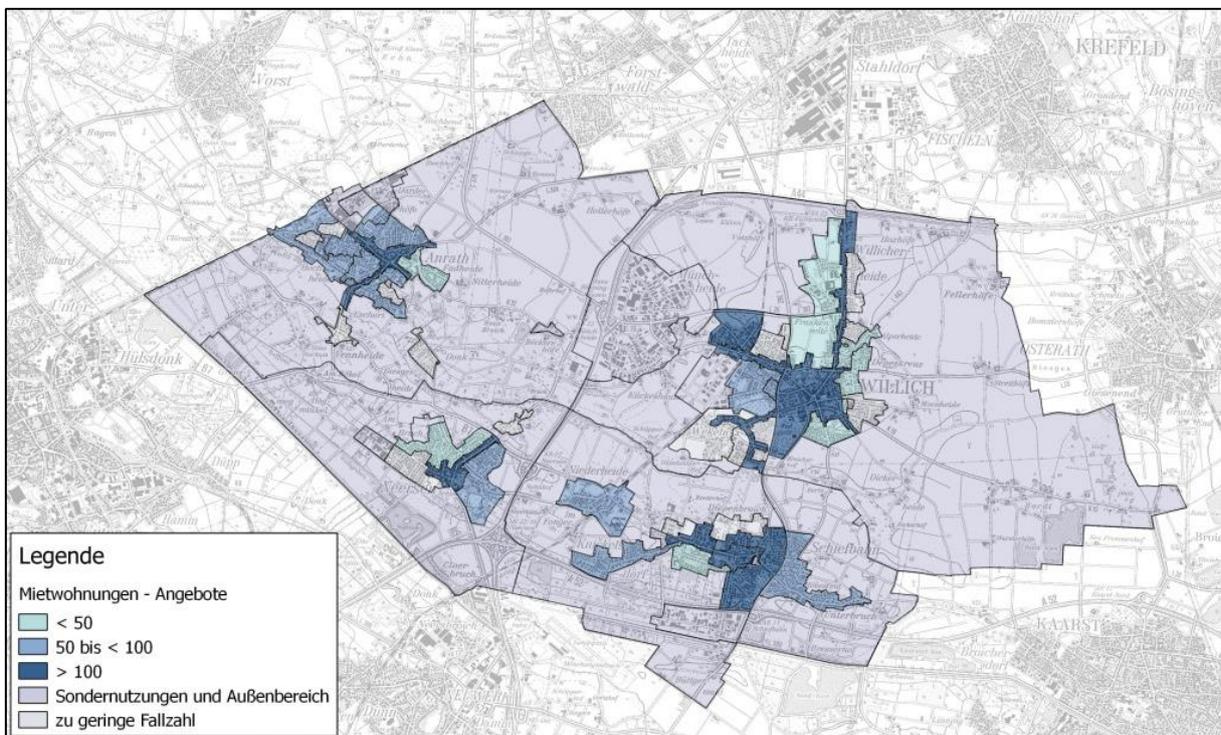
8.2. Segment Mietwohnungen

Angebotsverteilung

Angebotszahlen verteilen sich auf alle vier Stadtteile

Im Segment der Mietwohnungen liegen die Quartiere mit über 100 Angeboten in den zentralen Lagen bzw. Innenstadtbereichen der Stadtteile. Zusätzlich findet sich eine Vielzahl an Mietwohnungen entlang der Hauptstraßen, wie bspw. der Krefelder Straße im Stadtteil Willich. Mit weniger als 50 angebotenen Mietwohnungen sind die Angebotswerte westlich der Krefelder Straße und östlich der Willicher Innenstadt sowie in den Quartieren *Siedlerallee* in Schiefbahn, *Neersen-Nord* in Neersen und *Hausbroicher Straße* in Anrath verhältnismäßig gering. Insgesamt ist das bestehende Angebot an Mietwohnungen, das über ImmobilienScout24 in den vergangenen Jahren angeboten wurde, gleichmäßig über die Gesamtstadt verteilt. Deutlich wird anhand der nachstehenden Karte die Fokussierung des Angebotes an Mietwohnungen auf die jeweils zentralen Lagen der vier Stadtteile.

Abbildung 29: Angebotsverteilung im Segment Mietwohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

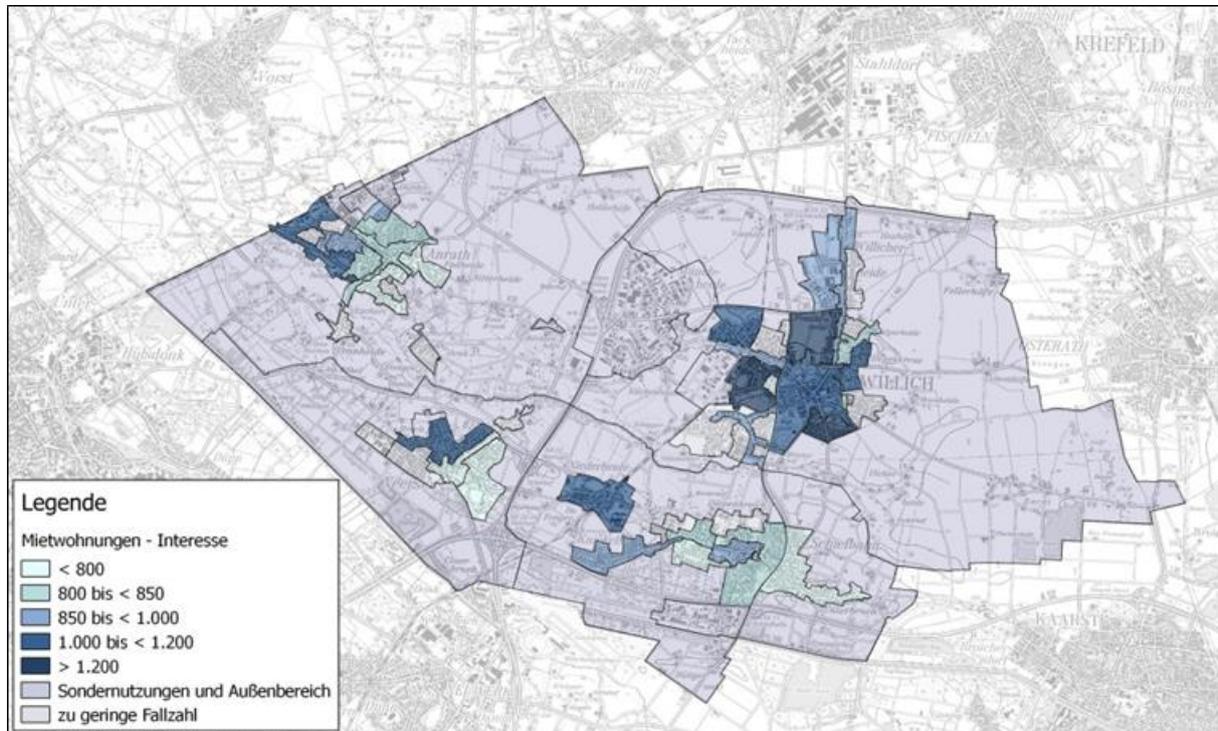
Interessensverteilung

Stärkstes Interesse an Mietwohnungen im Stadtteil Willich

Das Interesse an Mietwohnungen fokussiert sich im Gegensatz zum Angebot schwerpunktmäßig auf den Stadtteil Willich. Hier weisen außer der *Dietrich-Bonhoeffer-Straße* und *Alperheide* alle Quartiere durchschnittliche bis sehr hohe Interessenswerte mit durchschnittlich 850 Hits/Monat je Angebot auf. Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem Infrastrukturangebot des Stadtteils, das im Vergleich mit den weiteren drei Bereichen der Stadt hier am besten ausdifferenziert ist. In den Stadtteilen Schiefbahn, Neersen und Anrath finden sich hingegen nur vereinzelt Quartiere mit hohen Nachfragewerten, hier liegen die Werte häufig auch unter 850 Hits/Monat je Angebot. In Schiefbahn

konzentriert sich das Interesse der Nachfrager vorrangig auf das Quartier *Niederheide*, in Neersen auf das Quartier *Nord* und in Anrath auf den westlichen Ortsrand.

Abbildung 30: Interessensverteilung im Segment Mietwohnungen



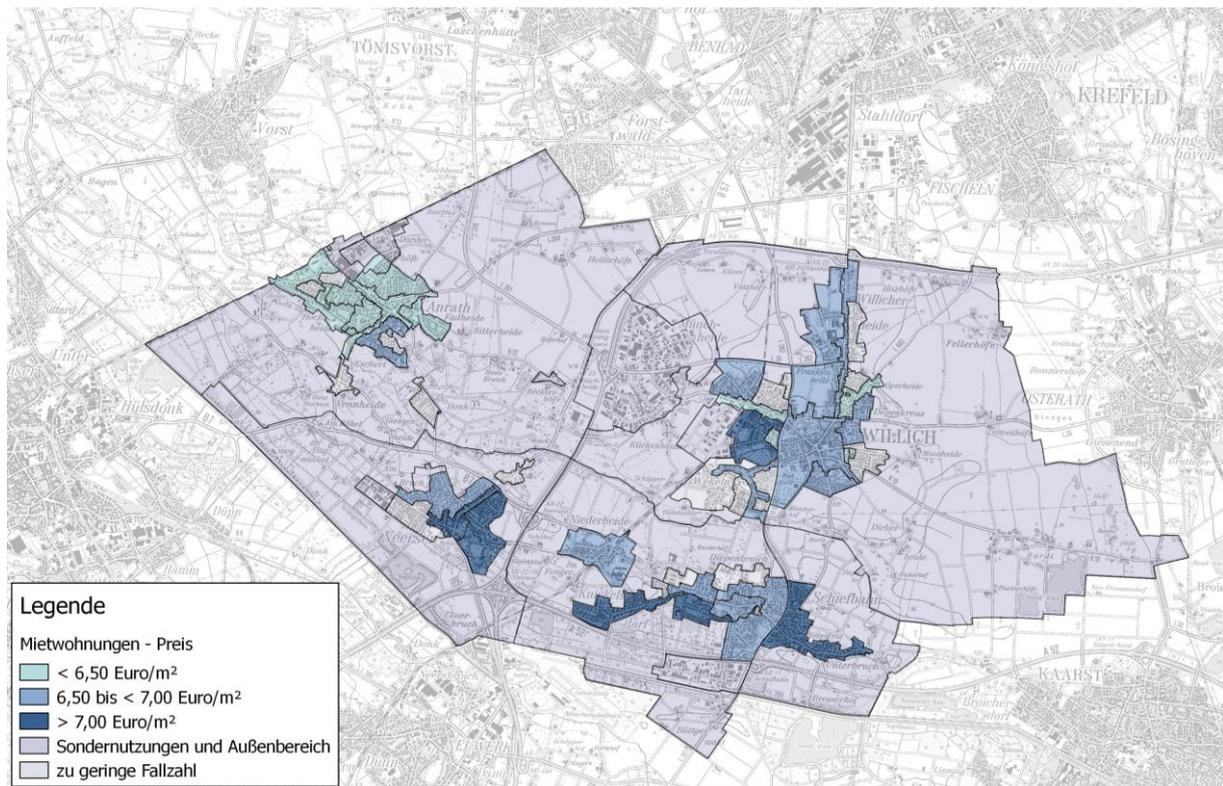
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Preisniveau

Das Mietpreisniveau liegt in Anrath deutlich unterhalb des Niveaus der weiteren Stadtteile. Außer in dem Quartier Im Eschert, in dem Mietpreise zwischen 6,50 und 7,00 Euro aufgerufen werden, liegen die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen in den anderen Quartieren Anraths bei unter 6,50 EUR/m². Ein ähnliches Mietpreisniveau wie Anrath weisen daneben lediglich die Wohnungen entlang der Anrather Straße sowie in den Quartieren *Alperheide* und *Dietrich-Bonhoeffer-Straße* im Stadtteil Willich auf. Höherpreisige Mietwohnungen mit über sieben EUR/m² liegen im Quartier *Pestalozzistraße* in Willich, in der Innenstadt sowie dem östlichen Siedlungsbereich von Neersen sowie den Quartieren *Knickelsdorf*, *Siedlerallee* und *Unterbruch* in Schiefbahn.

Im stadtweiten Vergleich geringeres Preisniveau in Anrath

Abbildung 31: Preisniveau im Segment Mietwohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

8.3. Altersentwicklung und –struktur

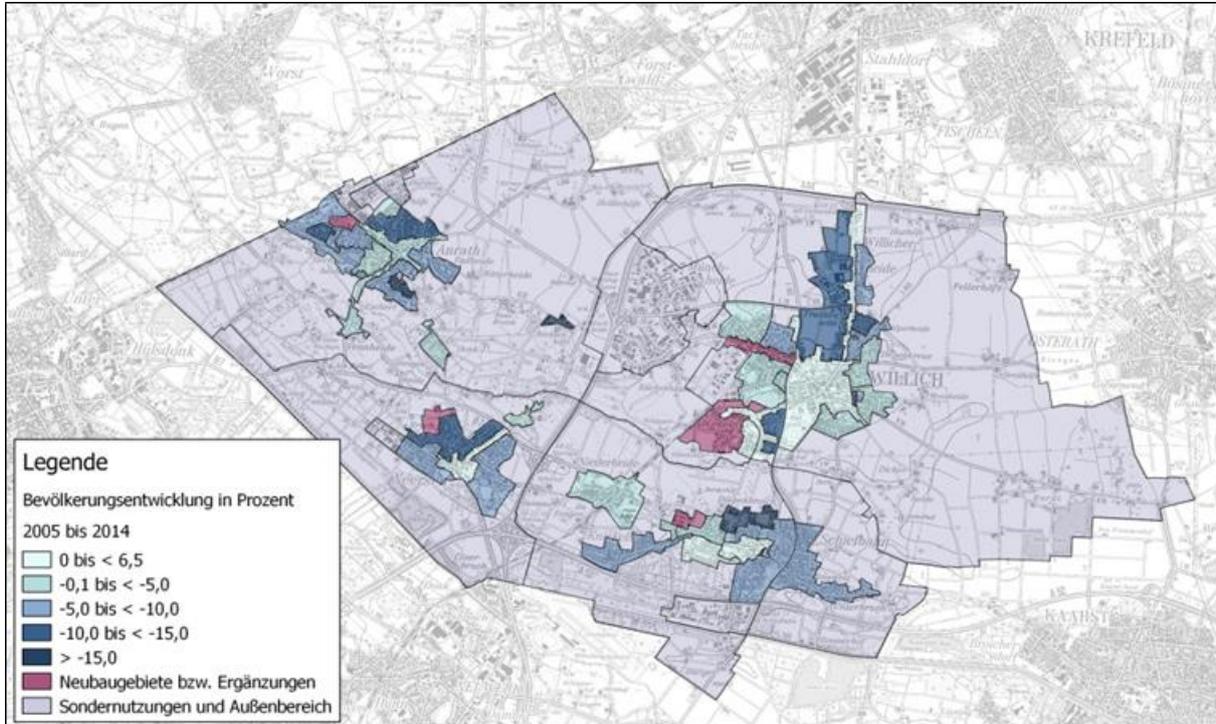
Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Quartieren im Willicher Stadtgebiet

Neben der jeweiligen Angebots-, Nachfrage- und Preisstrukturen in den Quartieren der vier Willicher Stadtteile steht im Rahmen der kleinräumigen Analyse auch die Thematik der Demografie im Fokus. Der Wohnungsbestand der Stadt Willich ist durch eine Vielzahl an Eigenheimquartieren geprägt, rd. 90 Prozent des Wohnungsbestands befindet sich in Hand privater Eigentümer. Aus diesem Grund wurden im Folgenden die Altersstrukturen der Quartiere untersucht, um Hinweise auf sich bereits vollziehende oder anstehende Generationenwechsel im Bestand zu erhalten.

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2005 stellt sich in den einzelnen Quartieren sehr unterschiedlich dar. So können im Willicher Stadtgebiet Quartiere mit leichten Wachstumstendenzen direkt an Gebiete mit starken Schrumpftendenzen angrenzen. Die Neubauquartiere wurden bei der Analyse der Bevölkerungsentwicklung gesondert dargestellt, weil ihre Entwicklung durch das Vermarkten und Neubeziehen der Wohneinheiten innerhalb des Untersuchungszeitraums kein repräsentatives Bild der Bevölkerungsentwicklung darstellt. Aber auch zusätzlich zu den Neubaugebieten gibt es in Willich Quartiere, die in den vergangenen Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnen konnten. Hierzu gehören vor allem die Innenstadtquartiere der einzelnen Stadtteile, was den Trend und die Bedeutung von Innenstadtlagen und dem Wohnen in zentralen Lagen einer Stadt verdeutlicht. Quartiere mit starkem Bevölkerungsrückgang liegen vermehrt in dezentraleren Lagen an den Siedlungsrändern. Ein Beispiel für ein Quartier mit sehr starkem (rd. 11 Prozent) Bevölkerungsrückgang ist das Quartier *Wekeln 1 und 2*, das in den 1990er Jahren als neues Baugebiet geplant und realisiert wurde. Geht man

davon aus, dass das Quartier damals überwiegend von jungen Familien oder von Paaren in der Familiengründungsphase bezogen wurden, ist die starke Bevölkerungsabnahme in den letzten knapp zehn Jahren u.a. mit dem Auszug der nun erwachsenen Kinder zu erklären.

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2014

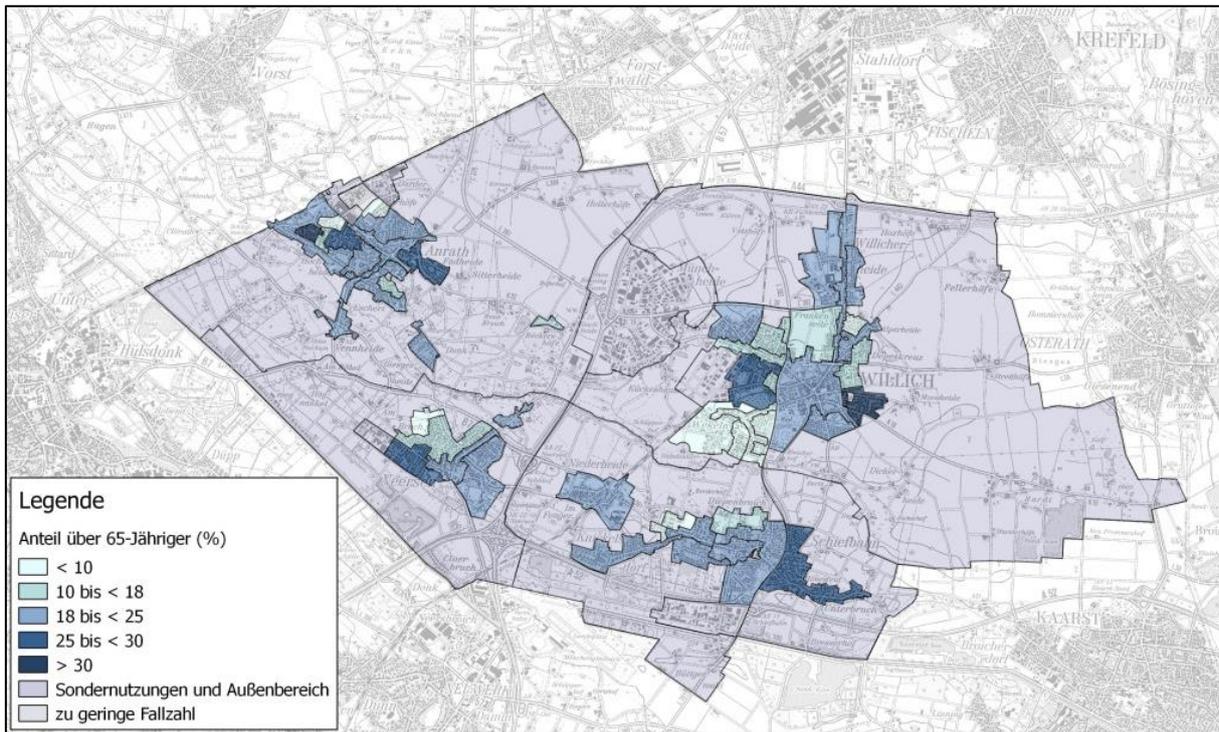


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Die folgende Abbildung zeigt die prozentualen Anteile an über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den jeweiligen Quartieren. Der bundesweite Durchschnitt an über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt bei ca. 21 Prozent. Die Neubauquartiere, wie bspw. *Wekeln* oder *Am Bruch* weisen erwartungsgemäß einen sehr geringen Anteil an älteren Personen auf, da Wohneinheiten in Neubaugebieten mit Eigenheimen zumeist von jungen Familien bewohnt werden. Im Stadtteil Willich weist eine Vielzahl der Quartiere einen Anteil an über 65-Jährigen zwischen 10 und 18 Prozent auf, was im Vergleich zu anderen Quartieren in Willich ein unterdurchschnittlicher Wert ist und auch unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Es gibt in der Stadt Willich aber auch Quartiere, die einen Anteil über 65-Jähriger zwischen 25 und 30 oder sogar über 30 Prozent aufweisen. Diese großen Anteile Älterer deuten auf einen möglicherweise zeitnah anstehenden Generationenwechsel in den jeweiligen Quartieren hin, weshalb auf diese Gebiete ein besonderes Augenmerk gelegt werden sollte. Wenngleich die befragten Experten aktuell noch darauf verweisen, dass der Generationenwechsel in den Willicher Eigenheimquartieren noch unproblematisch verläuft und sich keine Quartiere herauskristallisieren, in denen ein größerer Leerstand an Bestandseigenheimen besteht, ist die langfristige Beobachtung der parallelen Alterung von Bewohnern und Eigenheimen empfehlenswert, um bei Bedarf bereits frühzeitig auf eine nachlassende Nachfrage und hiermit verbundene Vermarktungsschwierigkeiten reagieren zu können und den Generationenwechsel mit bspw. energetischen Verbesserungen zu unterstützen.

Ggf. anstehender Generationenwechsel in Quartieren mit einem hohen Anteil über 65-Jähriger

Abbildung 33: Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

8.4. Bildung von Quartierstypen

Bildung von Quartierstypen anhand von Schrumpfungs- und Alterungsindikatoren

Aus der Quartiersanalyse werden vier Quartierstypen abgeleitet, in denen Quartiere zusammengefasst werden, die mit ähnlichen demografischen Herausforderungen umgehen müssen. Hierbei nehmen die bereits vorgestellten Herausforderungen Schrumpfung und Alterung die zentralen Rollen ein. Durch die Gegenüberstellung dieser demografischen Faktoren lassen sich die Quartiere in folgende vier Quartierstypen unterteilen:

- **Typ 1:** Die Quartiere aus dem Typ 1 zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche Schrumpfung bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Alterungsprozess aus. Zu diesen Quartieren gehören die Anrather Innenstadt sowie die Quartiere *Kehner Straße* und *Vennheide*, die ebenfalls im Stadtteil Anrath verortet sind. Im Stadtteil Willich gehören die Quartiere *Wegerhofstraße*, *Dietrich-Bonhoeffer-Straße*, *Willich-Ost* und *Willich-Süd* zum Quartierstyp 1. Es handelt sich um vglw. junge Quartiere, in denen sich aufgrund der demografischen Entwicklung noch keine Handlungsbedarfe ablesen lassen. Aufgrund der zentralen Lagen dieser Quartiere, ist im Stadtteil Willich das Interesse an Mietwohnungen und in Anrath nach Eigenheimen in den Quartieren des Typs 1 besonders stark ausgeprägt.
- **Typ 2:** Quartiere, die dem Typ 2 angehören, weisen eine unterdurchschnittliche Schrumpfung bei gleichzeitig signifikanter Alterung auf. In Anrath gehört das Quartier westlich der Innenstadt zum Quartierstyp 2. Die gleichen demografischen Herausforderungen bestehen in den Quartieren *Niederheide* und *Seidenweberstraße* in Schiefbahn sowie in der *Pestalozzistraße* und südöstlich der Willicher Innenstadt.

Der ablesbare Alterungsprozess in diesen Quartieren gibt einen Hinweis auf einen ggf. anstehenden Generationenwechsel.

- Typ 3:** Der Quartierstyp 3 zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Alterungsprozess aus. Hierzu gehören die Quartiere *Nördlich Parkstraße*, *Südlich Alperhofweg*, *Ackerstraße* und *Wekeln 1 und 2* im Stadtteil Willich sowie die Quartiere *Schiefbahn-Nord* und *Knickelsdorf* im Stadtteil Schiefbahn. Des Weiteren verzeichnen die Quartiere *Anrath-Nord*, *Westlicher Ortsrand* und *Mertensweg* in Anrath sowie das Quartier *Neersen-Nord* die Typ 3 zugehörigen demografischen Herausforderungen. Es handelt sich um Quartiere, die im Vergleich zu den weiteren Quartieren der Stadt Willich einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang verzeichnen, dessen Gründe vielfältig sein können und neben Schwächen im Wohnungsangebot auch im Wohnumfeld oder der infrastrukturellen Ausstattung liegen können. Gerade in weniger zentral gelegenen Quartieren ist ein, im Vergleich zu anderen Quartieren in der Gesamtstadt, geringeres Interesse an Eigenheimen in Quartieren des Typs 3 erkennbar. Im Stadtteil Willich macht sich diese Auswirkung aufgrund des insgesamt starken Immobilienmarktes bislang nicht bemerkbar.
- Typ 4:** Der Quartierstyp 4 ist durch überdurchschnittliche Bevölkerungsrückgänge und überdurchschnittliche Alterungstendenzen betroffen. Diesem Typ gehören die meisten Quartiere in Willich an, was schon einen besonderen Beobachtungsbedarf auf Quartiersebene hinsichtlich des Verlaufs der sich hier vollziehenden Alterungsprozesse verdeutlicht. Im Stadtteil Willich sind dies *Willich-Nordwest*, *Alperheide* und *Küferstraße*, in Schiefbahn *Unterbruch* und *Schiefbahn-Ost*. In Neersen gehören die Quartiere *Mutschenweg* und *Neersen-Ost* und in Anrath die Quartiere *Im Eschert*, *Hausbroicher Straße*, *Lindenviertel* und *Am Schronhof* zum Quartierstyp 4.

Abbildung 34: Demografische Einordnung in Quartierstypen

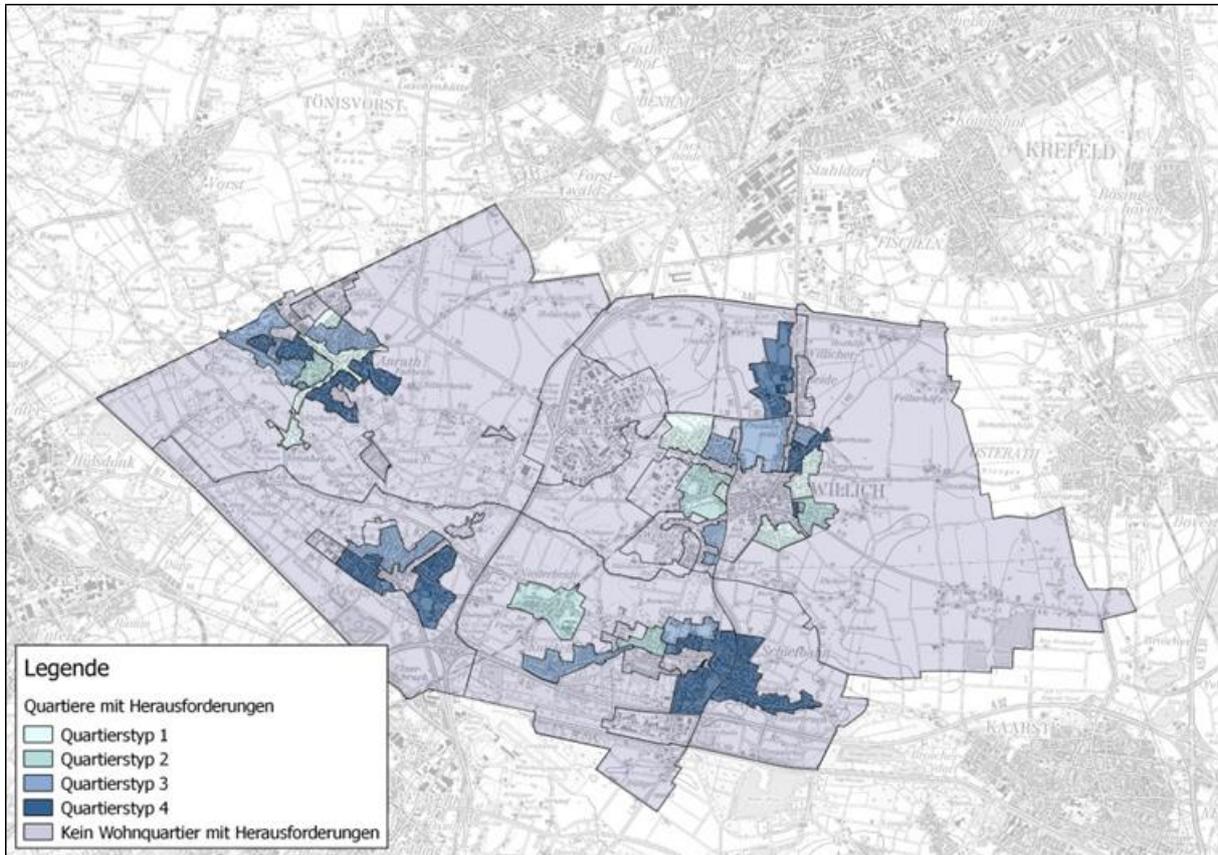
	Unterdurchschnittliche Alterung	Überdurchschnittliche Alterung
Unterdurchschnittliche Schrumpfung	TYP 1 Anrather Innenstadt Dietrich-Bonhoeffer-Straße Kehner Straße Vennheide Wegerhofstraße Willich-Ost Willich-Süd	TYP 2 Niederheide Pestalozzistraße Seidenweber Westlich der Anrather Innenstadt Willich-Südost
	Überdurchschnittliche Schrumpfung	TYP 3 Ackerstraße Anrath-Nord Knickelsdorf Mertensweg Neersen-Nord Nördlich Parkstraße Schiefbahn-Nord Südlich Alperhofweg Wekeln 1 und 2 Westlicher Ortsrand

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Keine räumlichen Konzentrationen der Quartierstypen

Bei der Verortung der Quartierstypen im Willicher Stadtgebiet fällt auf, dass sich alle beschriebenen Typen in allen vier Stadtteilen wiederfinden und es keine räumlichen Konzentrationen der Quartiere mit besonderem Beobachtungsbedarf gibt. Das spiegelt auch die vorherrschende Situation einer vergleichbaren Wohnungsmarktsituation zwischen den vier Stadtteilen wider.

Abbildung 35: Verortung der Quartierstypen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2015

Klassische Stadien der demografischen Entwicklung

Die Quartierstypen 1, 2 und 4 kennzeichnen mehr oder weniger klassische Stadien der demografischen Entwicklung – neben jungen, durch Zuwanderung geprägten Stadtteilen (Typ 1) gibt es Stadtteile, wo entsprechende Prozesse schon Jahrzehnte zurückliegen. Sie haben zwar noch vglw. geringere Schrumpfungstendenzen, zeigen aber auch deutliche Alterungsprozesse (Typ 2). Allerdings ist ein kausaler Zusammenhang nicht immer nachzuweisen – auch Stadtteile, die z. B. aufgrund besonderer Lagequalitäten bei jungen, nachrückenden Zielgruppen beliebt sind, fallen in diese Gruppe – hier kann es vereinzelt zu Gentrifizierungsprozessen durch den verstärkten Zuzug jüngerer Haushalte kommen. In Typ 4 kommt es ebenso zu Alterungsprozessen. Der Zuzug jüngerer Haushalte kann diesen Prozess nicht aufhalten, da die älteren Bevölkerungsgruppen noch überwiegen. Es kommt zur strukturellen Überalterung des Quartiers.

Komplexität des Quartiertyps 3

Komplexer wird es in Quartieren des Typs 3. Dort kommt es zwar noch nicht zu bedeutenden Überalterungstendenzen, weiterer Zuzug bzw. Bevölkerungswachstum bleiben jedoch aus. Daher bestehen überdurchschnittliche Schrumpfungstendenzen. Die Ursachen können je Quartier unterschiedlich sein. Einige Quartiere weisen Ausstattungsdefizite auf, weshalb sie als Wohn-

quartier ggf. weniger attraktiv sind und nicht dauerhaft neue Zuzüge generieren konnten. In anderen Quartieren herrscht insgesamt eine sehr geringe Fluktuation.

Diese Zusammenstellungen sind lediglich Indizien. Eine Monokausalität zwischen den einzelnen Faktoren lässt sich – kleinräumig – nicht ableiten. Die Übersicht kann jedoch eine Hilfestellung für weitere Schlussfolgerungen sein. Grundsätzlich sind die Alterungs- und Schrumpfungsprozesse nicht negativ zu bewerten, sie weisen aber auf erhebliche Herausforderungen bei der Anpassung der Wohnungsbestände hin, da sich die Bedürfnisse in den Quartieren in einem starken Wandel befinden.

Kontrastiert man diese Erkenntnisse mit den ermittelten Marktdaten, so zeigt sich, dass Quartiere des Typs 4 ein zum Teil deutlich geringes Preisniveau als die umliegenden Quartiere aufweisen. Andersherum gesagt sind in vielen der preisgünstigeren Quartiere überdurchschnittliche Alterungs- und Schrumpfungstendenzen erkennbar. Direkte Auswirkungen auf die aktuelle Interessenslage können daraus nicht abgelesen werden, dies steht aber auch mit dem insgesamt starken Markt in Willich in Zusammenhang.

Anpassungsdruck auf den Wohnungsmarkt in den Quartierstypen mit demografischen Herausforderungen

9. Zwischenfazit aus der Analysephase

Zusammenfassung

- Die Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich aufgrund der positiven Wanderungssalden in den vergangenen Jahren stabil (Bedeutung Willichs als Wohnstandort).
- Aufgrund der Lagegunst ist in Willich auch in Zukunft mit weiterem leichten Bevölkerungszuwachs zu rechnen und somit auch ein steigender Wohnungsbedarf zu erwarten. Die Zahl von ankommenden Flüchtlingen ist in der vorliegenden Prognose noch unberücksichtigt und wird den Wohnungsbedarf ggf. weiter erhöhen.
- Die Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen verläuft in Willich positiv: Zunahme der Beschäftigungszahlen, Verringerung der Arbeitslosigkeit, überdurchschnittlicher Kaufkraftindex.
- Der Wohnungsbestand in Willich ist von Nachkriegsgebäuden geprägt, was auf mögliche Handlungsbedarfe in energetischer und ausstattungsbezogener Hinsicht hindeutet. Es ist allerdings kein größerer, struktureller Leerstand in Willich vorhanden.
- Die Neubaumaßnahmen haben sich in der Vergangenheit auf das Eigenheimsegment fokussiert, wobei in der jüngsten Vergangenheit wieder verstärkt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden. Im Segment der Eigentumswohnungen besteht nach Einschätzung befragter Experten verstärkter Nachholbedarf.
- Im Mietwohnungsmarkt besteht eine hohe Nachfrage vorrangig nach Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment. Bislang lag der Neubaufokus auf Wohneinheiten im oberen Preissegment.
- Im Mietwohnungssegment fokussiert sich das Interesse auf große Wohneinheiten ab 90 m². Im Segment der Eigentumswohnungen werden Objekte mit drei Zimmern (ab 80 m²) sowie altersgerechten Ausstattungsqualitäten (Aufzug etc.) verstärkt nachgefragt.
- Weiterer Bedarf besteht ebenfalls an Neubaueigenheimen. Allerdings reichen die verfügbaren Flächenpotenziale nicht aus, um die erwartete Nachfrage zu befriedigen.
- Hohe Nachfrage nach altersgerechten Mietwohnungen (EG) und Angebote zum Wohnen mit Service (z.B. Kaiserplatz).
- Die geringen Investitionen im Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen bei gleichzeitiger Zunahme von Haushalten, die auf diesen bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, lässt auch in Zukunft weiteren Bedarf in diesem Teilmarkt erkennen, auch vor dem Hintergrund künftig noch weiter auslaufender Bindungen im geförderten Bestand.
- Versorgungsengpass bei kleinen Wohneinheiten mit ein und zwei Personen im preisgebundenen Wohnungsbestand. Der freifinanzierte Wohnungsmarkt bietet lediglich eingeschränkte Versorgungsalternativen.
- Der Willicher Wohnungsmarkt ist in besonderem Maße von privaten Eigentümern geprägt, so dass künftig Konzepte und Instrumente zur Sensibilisierung und Mobilisierung dieser Gruppe notwendig werden.
- Die kleinräumigen Quartiersanalysen haben gezeigt, dass in einigen Quartieren überdurchschnittliche Alterungs- und Schrumpfungstendenzen bestehen. Diesen Quartieren sollte besondere Aufmerksamkeit zuteilwerden, um einen ggf. anstehenden Generationenwechsel

oder notwendige Modernisierungsmaßnahmen frühzeitig zu erkennen und zu unterstützen.

- Angebote sind mit kleinen Abstufungen in allen vier Stadtteilen Willichs vermarktungsfähig, allerdings sind zentrale Lagen besonders gefragt.

Ergebnisse des Workshops

Die Ergebnisse aus der Analysephase wurden in einem Vertiefungsworkshop im März 2016 mit ca. 30 Teilnehmern aus Politik, Stadt- und Kreisverwaltung, Finanzierungsinstituten und weiteren Akteuren aus der Immobilienbranche rückgekoppelt. Als Ergebnis der Analysephase standen bei dieser Veranstaltung schwerpunktmäßig die Handlungsbedarfe und -möglichkeiten in den Themenbereichen ‚Preisgünstiger Wohnraum‘, ‚Familienfreundlichkeit‘ und ‚Seniorenwohnen‘ sowie die Erarbeitung einer Zielrichtung für wesentliche Potenzialflächen in den vier Stadtteilen der Stadt Willich im Fokus. Zu den Kernergebnissen gehörten u.a.:

- **Preisgünstiger Wohnraum:** Die Ausgangslage aus Sicht der Anbieter gestaltet sich gut und es gibt kaum Vermietungsprobleme im Bereich der Mietwohnungen. Zu den Hauptherausforderungen für den geförderten Wohnungsbau gehört es, den bisherigen Fokus auf Einfamilienhäuser zu verändern und den Mietwohnungsbau stärker in den Blick zu nehmen, da Wohnraum für die Bevölkerung der Mittelschicht absehbar wichtiger wird. Zu nennen sind hierbei Bedarfe im Segment der kleinen Wohnungen (z.B. für ältere Haushalte) sowie für kinderreiche Familien, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Geförderte Einfamilienhäuser wurden bislang nicht oder nur selten in Willich verwirklicht. Es handelt sich um ein Wohnprodukt mit Vermietungschancen, wobei hierbei auf die Diskrepanz zwischen Grundstücksgröße und Flächenverbrauch zu achten ist. Positiv wird die Einführung von Tilgungsnachlässen im Rahmen der Förderkonditionen des Landes bewertet, da diese sich damit den aktuellen Bedingungen des frei finanzierten Wohnungsmarktes annähern und Investitionen entsprechend attraktiver gestaltet werden.
- **Familienfreundlichkeit:** Mit fußläufig erreichbaren Spielplätzen, einer hohen Zahl von Grün- und Freiflächen sowie einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur wird Willich eine positive Ausgangslage für die Ansprache von Familien attestiert. Diese wird weiterhin geprägt durch Kinderbetreuungsangebote im Quartier, eine starke Prägung des Bestands durch Einfamilienhäuser (teils mit großen Gärten) und verkehrsberuhigten Zonen (z.B. in Wekeln). Im Hinblick auf Familien standen bisher Einfamilienhäuser im Fokus des Wohnungsneubaus. Große Mietwohnungen haben ebenfalls Vermietungschancen, werden aber deutlich weniger häufig angeboten. Handlungsbedarf sehen die befragten Marktexperten bei der Schaffung von Nischenangeboten für spezifische Zielgruppen, z.B. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern.
- **Seniorenwohnen:** Die Marktexperten sehen die momentanen

Prozessketten auf dem Wohnungsmarkt in einer Stagnation. Die Ausgangslage im Segment des Seniorenwohnens ist durch wenig geeigneten Wohnraum geprägt, so dass die Wohnungsmarktbewegung und -fluktuation eingeschränkt ist (z.B. dadurch dass ältere Haushalte lange im eigentlich zu groß gewordenen Einfamilienhaus verbleiben). Im Bereich des barrierefreien Wohnraums werden z.T. Preise bis zu 3.500 Euro/m² aufgerufen. Insbesondere ältere Haushalte ohne entsprechendes Kapital (z.B. durch den Verkauf des Eigenheims) haben daher nur eingeschränkte Chancen, auf dem Wohnungsmarkt altersgerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum anzumieten oder zu erwerben.

Die Ergebnisse des Workshops zu den einzelnen Themenschwerpunkten sowie die Eignung einzelner Potenzialflächen des Wohnungsbaus für unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte sind in die nachfolgenden Handlungsempfehlungen mit eingeflossen. Die Handlungsempfehlungen wurden sechs zentralen Handlungsfeldern zugeordnet. Diese knüpfen an die innerhalb des Workshops diskutierten Handlungsfelder an, die um die Themen „Umgang mit dem Wohnungsbestand“ und „Umgang mit Wohnbauflächen“ ergänzt werden.

10. Handlungsempfehlungen für den Willicher Wohnungsmarkt

Das folgende Kapitel benennt Empfehlungen für die Handlungsfelder Wohnen im Alter, Stärkung der Familienfreundlichkeit, Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens, Umgang mit dem Wohnungsbestand sowie Umgang mit Wohnbauflächen. Diese Handlungsfelder ergeben sich aus der durchgeführten Situationsanalyse, der Betrachtung der Entwicklungstrends und Vorausschätzungen sowie der Analyse der einzelnen Wohnungsmarktsegmente. Die den Handlungsfeldern zugeordneten Maßnahmenpakete wurden mit den Teilnehmern des Arbeitskreises sowie den Teilnehmern der Workshops diskutiert und rückgekoppelt.

Abbildung 36: Identifizierte Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt in Willich



Quelle: InWIS 2016

10.1. Handlungsfeld: Wohnen im Alter

Schaffung von bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum in infrastrukturnahen Lagen in allen vier Willicher Stadtteilen

Das Thema ‚Wohnen im Alter‘ findet in Willich bereits vielfach Berücksichtigung. In den vergangenen Jahren wurden aufgrund eines von Marktexperten bestätigten Nachholbedarfes bereits vermehrt barrierefreie Wohnungen realisiert. Lag der Fokus bei den Baufertigstellungen seit dem Jahr 2004 stets auf dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, hat sich dieses Verhältnis in den Jahren 2013 und 2014 hin zu einem größeren Anteil von Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in Neubauprojekten stets barrierearm bzw. -frei errichtet werden, verschoben. Sowohl die befragten Marktexperten als auch die Teilnehmer des Arbeitskreises und der Workshops bestätigen, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auch weiter einen stärkeren Blick auf den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erforderlich macht, um die Bedarfe unterschiedlichster (gerade älterer) Zielgruppen in Willich zu bedienen.

Die Marktexperten ergänzen, dass im Hinblick auf die zunehmend älter werdende Bevölkerung der Neubau von geeigneten Produkten für Best Ager, die vom Eigenheim in eine kleinere Eigentums- oder Mietwohnung umziehen wollen, eine zentrale Rolle einnimmt. Bislang fehlen hochwertige und barriere-

Bedarfsgerechte Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum

Schaffung von bezahlbaren Alternativen zum Einfamilienhaus

arme Eigentums- und Mietwohnungen in guten und infrastrukturnahen Lagen (Ortskern mit stabilem Einzelhandelsbesatz) mit Wohnungsgrößen ab 90 Quadratmetern (Kaufpreis bei Eigentumswohnungen von max. 3.000 Euro/m²) als Alternative zum Einfamilienhaus, weshalb der Generationenwechsel, der in den Quartieren des Typs 2 ggf. zeitnah eintritt, ins Stocken geraten kann. Im Segment der Mietwohnungen bestehen aufgrund der bisherigen Fokussierung auf das hochpreisige Segment vor allem Bedarfe an Wohnungen im günstigen und mittleren Preissegment bis ca. sieben Euro/m², um bezahlbare Alternativen zu den Eigentumswohnungen zu schaffen. Diese können in Abgrenzung zu den Eigentumswohnungen auch kleiner sein und sollten auch das geförderte Wohnungsteilsegment umfassen, in dem die Wohnungsgrößen für ein bis zwei Personen festgelegt sind und sich auf 50 bis 65 m² Wohnfläche erstrecken.

Neubaumaßnahmen in integrierten Lagen

Um den Bewohnern auch bei einem Umzug vom Eigenheim in eine Wohnung den Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen, sind Neubaumaßnahmen im Segment der Eigentums- und Mietwohnungen in allen vier Stadtteilen Willichs zu empfehlen. Die Teilnehmer der Workshops haben für die Realisierung von Eigentumswohnungen Nachverdichtungsflächen im Stadtteil Schiefbahn (gute Infrastrukturausstattung) und Anrath (Anschluss an Bahnhof, Ortskernsanierung, stabiler Einzelhandelsbesatz) diskutiert. Für den Mietwohnungsneubau wurden im Rahmen der Workshops u.a. folgende Flächen als möglicherweise geeignet identifiziert: Potenzialfläche *Kremersfeld* in Anrath, *nördlich Reinershof* in Willich sowie Potenzialflächen im Nordosten Schiefbahns (für diese Flächen befindet sich der Bebauungsplan bereits in der Aufstellung).

Sowohl die potenziellen Nachverdichtungsflächen für den Neubau von Eigentumswohnungen als auch die Potenzialflächen für die Schaffung von Mietwohnungen sollten zunächst einer detaillierten Eignungsprüfung unterzogen werden, um im Anschluss konkrete Planungen vornehmen zu können. Eine Möglichkeit wäre die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zwei bzw. drei Geschossen, die mit Dachausbauten und Halbgeschossen zum Einfamilienhausbestand hin schrittweise abgestuft werden können. Gerade bei der Nachverdichtung in gewachsenen Stadtteilstrukturen ist auf eine städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahmenumsetzung zu achten. Gleichzeitig kann die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zum Aufbrechen von homogenen Bebauungsstrukturen – gerade im Einfamilienhausbestand – beitragen. Zur Aktivierung von Investoren für die Umsetzung barrierefreier Neubauprojekte (Einbau von Aufzügen etc.) ist eine Realisierung von Objekten mit mind. 10 Wohnungen bzw. drei Geschossen im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu gewährleisten.

Beispiele für bereits realisierte Neubauprojekte im Segment der Mietwohnungen mit Schwerpunkt Wohnen im Alter in Willich sind die Wohnprojekte am Kaiserplatz und in der Osterather Straße (vgl. dazu Kap. 7), die ein sehr großes Interesse in Willich erfahren.

Neben der Wohnraumanpassung auch altengerechte Maßnahmen in Quartieren mit einem großen Anteil älterer Bevölkerungsgruppen realisieren

Spürbare Modernisierungsbedarfe im Bestand

Das Wohnungsangebot in Willich besteht zu ca. 40 Prozent aus Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre, die aufgrund ihres Alters vielfach Bedarfe hin-

sichtlich energetischer und struktureller Wohnungsanpassungen aufweisen. Aufgrund der sich verändernden Wohnwünsche und -bedürfnisse ist eine Bestandserneuerung dieser in die Jahre gekommenen Wohnungsbestände von zentraler Bedeutung. Im Zuge dieser anfallenden Modernisierungsmaßnahmen sollte die Chance genutzt werden, die Wohnungsbestände möglichst barrierearm umzubauen (ebenerdige Zugänge, z.B. über die Terrasse, Umbaumaßnahmen im Badezimmer, Abbau von Barrieren im Hauseingangsbereich etc.). An dieser Stelle wird empfohlen, Synergien zur in Willich bereits bestehenden Eigentümer- und Wohnberatung sowie den Stadtteilinitiativen herzustellen, um geeignete (bauliche) Lösungen zu finden. Aufgrund der durch die Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Kosten, sind entsprechende Maßnahmen vor allem in Quartieren mit überdurchschnittlicher Überalterung, aber gleichzeitig stabiler Bevölkerungsentwicklung (Typ 2) sinnvoll bzw. zu prüfen. In diese Kategorie fallen die Quartiere *Niederheide*, *Pestalozzistraße*, *Seidenweber*, *Westlich der Anrather Innenstadt* sowie *Willich-Südost*.

Neben der Qualifizierung des Mietwohnungsbestandes nimmt auch die Entwicklung von Quartiersstrategien an Bedeutung zu, um durch die Bündelung von Maßnahmen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld ganze Quartiere zu stärken und nachhaltig zu entwickeln. Ein zentraler Aspekt bei der altersgerechten Quartiersentwicklung ist bspw. die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Bei Neubaumaßnahmen in altersgerechten Wohnungen ist daher zu prüfen, ob im Wohnumfeld entsprechende Angebote vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können entsprechende Angebote (z.B. medizinischer Art) im Rahmen der Erdgeschossnutzung neu geschaffen werden. Aber auch in Bestandsquartieren ist die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes für den Verbleib älterer Personengruppen im angestammten Quartier von zentraler Bedeutung. Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen im Quartier sind im Rahmen der Mieterbindung (gerade ältere Mieter) an einer guten Versorgungslage im direkten Wohnumfeld ihrer Bestände interessiert. Als ein zentraler Akteur auf dem Willicher Wohnungsmarkt könnte die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG somit als Initiator für unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgungsinfrastruktur tätig werden. Dazu kann bspw. die Ermittlung der konkreten Bedarfslage der Bewohner in den unterschiedlichen Quartieren gehören, um nachfragegerechte Versorgungsangebote in den alternden Quartieren Willichs bereitstellen zu können. Hierbei können bspw. Befragungen unter den Quartiersbewohnern ein geeignetes Instrument darstellen. Es wäre bspw. eine Bündelung von Angeboten zur Grundversorgung in den in den Quartieren gelegenen Gewerbeeinheiten anzudenken, falls diese langfristig nicht mehr für ihre aktuelle Nutzung benötigt werden, um die Attraktivität der Quartiere gerade für die Zielgruppe der Senioren weiter zu erhöhen.

**Quartiersstrategien gemeinsam
mit Quartiersakteuren umsetzen**

Das Wohnungsunternehmen kann ggf. auch Hilfestellungen bei der Gründung von Genossenschaften bei kleinteiligen Nahversorgungsangeboten leisten, indem es beratend tätig wird. Hierbei spielt die Kenntnis über die Bewohnerstruktur und die Ergebnisse aus den Bedarfsabfragen eine zentrale Rolle. In Quartieren mit überdurchschnittlicher Alterung und eher schlechter Versorgungslage können Wohnungsunternehmen auch aktiv an der Bereitstellung von Übergangslösungen mitwirken, indem sie bspw. Hol- und Bringdienste (z.B. mit Shuttle-Bussen) organisieren.

Förderung für alternative Nahversorgungskonzepte

Die Etablierung eines Nahversorgungsangebotes im Quartier hat direkte Auswirkungen auf die Gestaltung des Wohnumfeldes. Hierbei können Wohnungsunternehmen unterstützend tätig werden, indem sie Angsträume im direkten Wohnumfeld abbauen und somit die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen unterstützen.

Der Landesförderplan des MGEPA NRW fördert Konzepte für alternative Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier, die die Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs für ältere Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Ziel ist es, unter Einbeziehung der vor Ort tätigen Akteure individuelle Konzepte und flexible Lösungen für unterschiedliche Quartiersstandorte zu entwickeln. Insgesamt stellt das Land für dieses Angebot jährlich 200.000 Euro zur Verfügung.

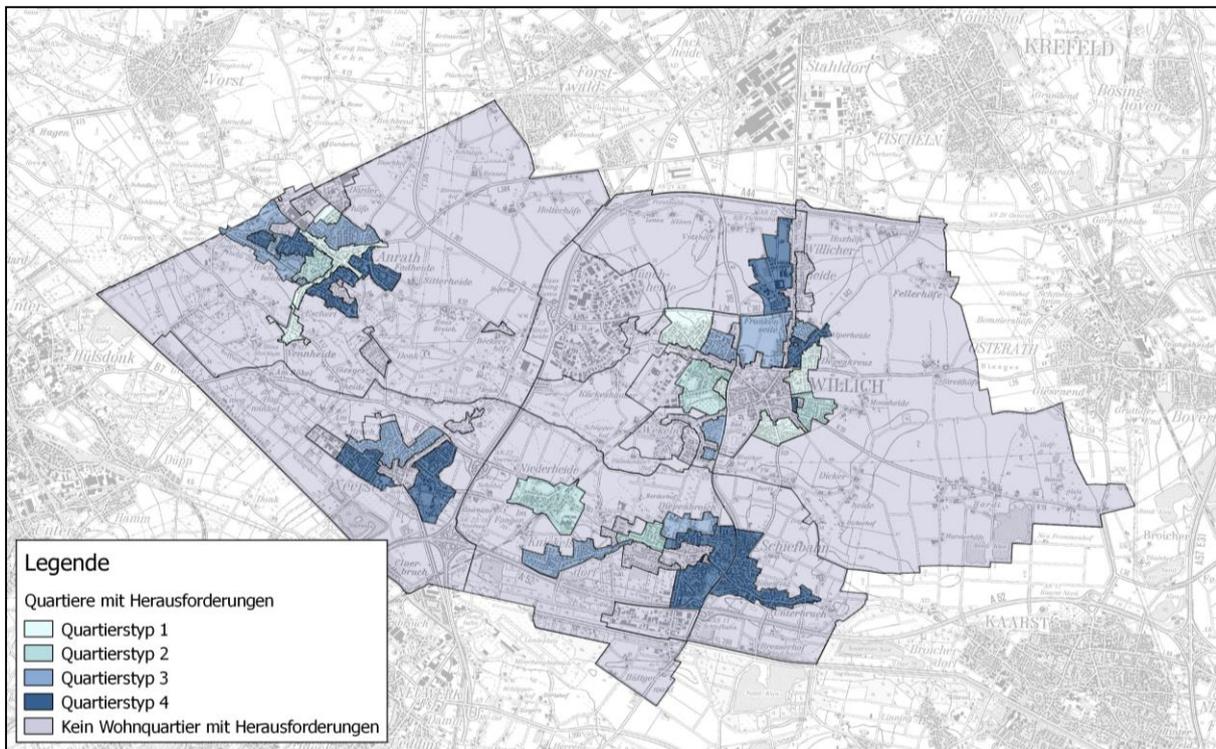
Augenmerk auf die Willicher Quartiere mit überdurchschnittlichen Alterungstendenzen legen (Typ 2 und 4)

Der Begriff „Generationenwechsel“ beschreibt einen Eigentümer- und oder Bewohnerwechsel im Wohnungsbestand, der durch die Alterung der Bewohnerschaft ausgelöst wird. Durch das parallele Altern von Bewohnerschaft und Wohngebäuden entsteht eine Umbruchsituation, aus denen sich Anforderungen der Bestandsqualifizierung ergeben, um die Bestände den Bedürfnissen künftiger Bewohner anzupassen.

Aktuell befinden sich vielfach Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren in einer solchen Umbruchphase, wobei der Generationenwechsel in Beständen der 1950er Jahre zum Großteil bereits vollzogen ist und in den jüngeren Bestandsgebäuden noch bevor steht.

Die kleinräumige Quartiersanalyse für die Stadt Willich hat gezeigt, dass es in allen vier Stadtteilen Quartiere mit überdurchschnittlichen Alterungstendenzen gibt (Typ 2 und 4), die somit vor einem ggf. anstehenden Generationenwechsel stehen (vgl. dazu Kap. 8.4.). Die alternden Quartiere liegen zumeist in den Randlagen der Siedlungsbereiche und wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wie folgt benannt: *Alperheide, Am Schronhof, Hausbroicher Straße, Im Eschert, Küferstraße, Lindenviertel, Mutschenweg, Neersen-Ost, Schiefbahn-Ost, Unterbruch, Willich-Nordwest.*

Abbildung 37: Quartierstypen im Willicher Stadtgebiet



Quelle: InWIS 2016

Laut Marktexperten ist der Generationenwechsel in einigen Quartieren in Willich ins Stocken geraten, weil keine adäquaten Alternativen (Miet- oder Eigentumswohnungen in geeigneten Lagen mit modernen und barrierearmen Ausstattungsqualitäten) am Markt vorhanden sind und somit die Umzugsbereitschaft vieler Eigenheimbesitzer aktuell wenig stark ausgeprägt ist. Es sind demzufolge Neubaumaßnahmen in zentralen Lagen im Segment der Miet- und Eigentumswohnungen notwendig, um Umzugsketten am Willicher Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Neubaumaßnahmen, um Umzugsketten zu ermöglichen

Wenngleich die Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten eine Anstoßfunktion für den Generationenwechsel darstellen kann, ist davon auszugehen, dass nicht alle älteren Eigenheimbesitzer von einem Umzug zu überzeugen sind. Um in diesen Fällen einen möglichst problemlosen Verbleib im Eigenheim (oder auch in der Mietwohnung) zu ermöglichen, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, einen Abstimmungsprozess zwischen den Akteuren der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und den Betreibern von haushaltsnahen Dienstleistungen zu initiieren, um ggf. notwendig werdende Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen frühzeitig erkennen und unterstützend tätig werden zu können. Ein besonderes Augenmerk sollte hierbei auf die Entwicklung in den benannten Quartieren mit überdurchschnittlichen Alterungstendenzen gerichtet sein.

Unterstützung bei Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Generationenwechsels umgesetzt werden müssen, können ggf. durch Fördermittel unterstützt werden. Die folgenden Förderprogramme beziehen sich verstärkt auf die im Rahmen des Generationenwechsels nachrückenden Generationen, die sich u.a. aufgrund der integrierten Lagen im Stadtgebiet, der wegfallenden

Planungs-, Genehmigungs- und Bauphase oder aufgrund günstigerer Kaufpreise für eine Bestandsimmobilie entscheiden:

- Bestandsförderung der NRW.BANK: Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand (z.B. Wärmedämmung etc.). Das Darlehen beträgt maximal 40.000 Euro pro Wohnung.
- Soziale Wohnraumförderung der NRW.BANK: Gefördert wird u.a. der Kauf eines gebrauchten Eigenheims bei Einhaltung einer bestimmten Einkommensgrenze. Die Darlehenshöhe ist abhängig von der Kostenkategorie (Willich befindet sich in höchster Kategorie) sowie der Familienkonstellation.
- Förderprodukte für Bestandsimmobilien der KfW: Gefördert werden können sowohl energetische Einzelsanierungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren sowie der Kauf einer Bestandsimmobilie.
- Förderprogramm „Klimafreundlich Wohnen“ (durch den Umweltausschuss der Stadt Willich aufgelegt): Gefördert werden energetische Sanierungen an Bestandsgebäuden im Willicher Stadtgebiet (Bauantrag vor dem 01.01.1980 gestellt) wie bspw. Dämmung der Außenfassade, Austausch von Fenstern etc. mit einem Zuschuss von bis zu 2.500 Euro.

Durch die Einbettung des Themenfeldes ‚Beobachtung des Generationenwechsels‘ in den kreisweiten Prozess zur Erstellung eines Handlungsrahmens für die zukünftige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre können sich weitere Synergieeffekte ergeben. Die im Rahmen des Masterplans durchgeführten kleinräumigen Analysen, können geeignete Quartiere für die Einbettung in das kreisweite Projekt identifizieren. Im Rahmen dieses kreisweit angelegten Prozesses sollen Maßnahmen wie die Anpassung des öffentlichen Baurechts, Nachverdichtungen, Baulückenmanagement, Beratungs- und Investitionsförderung, Einrichtung einer Immobilienbörse, sowie Maßnahmen zur energetischen Quartierssanierung geprüft werden.

Ausweitung des Wohnangebotes für Senioren in Willich durch Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Angebote betreuten Wohnens

Ausweitung des Wohnangebotes durch Nischenprodukte

Die Pluralisierung der Lebensstile erfordert auch bei älteren Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Wohnangebote. Neben den klassischen Wohnformen nimmt die Bedeutung von alternativen Wohnformen stetig zu. Empfohlen wird, die gewünschten bzw. benötigten Wohn- und ggf. Betreuungsformen bei den Senioren mit einer Umfrage abzufragen, um passgenaue Angebote zu schaffen. Ziel ist es, unterschiedliche Nischenprodukte als Alternativen zum klassischen Alten- bzw. Pflegeheim anbieten zu können. In den vergangenen Jahren sind vereinzelt gemeinschaftliche und betreute Wohnprojekte in Willich realisiert worden (vgl. dazu Kap. 7).

Erweiterung des Konzeptes des Betreuten Wohnens

Es wird empfohlen, das betreute Wohnen in Willich um zusätzliche Angebote zu erweitern. Als Vorbild kann das „Bielefelder Modell“ dienen, das Wohnen mit Versorgungssicherheit garantiert. Neben der Bereitstellung von barriere-

armen Wohnungen sieht das Modell auch Versorgungsstützpunkte im Quartier vor. Ziel dieses Modells ist es, den Senioren ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter im angestammten Quartier zu ermöglichen. Im Modell wird auf eine feste Grundpauschale für die Wohnbetreuung verzichtet. Ambulante Dienstleistungen können bei Bedarf durch die Bewohner dazu gebucht und genutzt werden, wodurch flexibel auf die unterschiedlichen Bedarfe der Nutzer reagiert werden kann. Die Finanzierung und der Betrieb der Einrichtungen sowie die Sicherstellung der ambulanten Leistungen erfolgt über soziale Vereine. Parallel setzt das Angebot auch auf ehrenamtliche Unterstützung bei der Sicherstellung der sozialen Dienstleistungen. An dieser Stelle könnte das Angebot an bereits in Willich bestehende Einrichtungen wie bspw. das Begegnungszentrum KRUMM anknüpfen. In Willich sind demnach gute Rahmenbedingungen für die Erweiterung des Konzeptes des betreuten Wohnens vorhanden.

Um weitere Wohnprojekte in altengerechten Segment zu realisieren, ist auch eine planungsrechtliche Unterstützung von Wohnprojekten zu empfehlen. Dazu gehört bspw. die Reservierung von Kontingenten für den Bau von Wohneinheiten für Baugemeinschaften oder gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Planungsrechtliche Unterstützung von Wohnprojekten

Die Arbeit der Wohnberatung der Stadt Willich als zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter (vgl. dazu Kap. 7) ist in jedem Falle weiter fortzuführen, um das eigenständige Wohnen im Alter auch künftig zu unterstützen. Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile sowie dem steigenden Interesse an neuen bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter wird empfohlen zu prüfen, ob die bestehende Wohnberatung um eine Beratung im Themenfeld „Neue Wohnformen“ zu ergänzen ist. Ziel einer Ausweitung der Wohnberatung könnte – z.B. in Anlehnung an die Wohnberatung Essen – eine Informations- und Kontaktbörse sein, die Bürgerinnen und Bürger mit Interesse an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zusammenbringt und darüber hinaus auch als Ansprechpartner für Investoren, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren möchten, und Grundstückseigentümer mit geeigneten Grundstücken dient. In der Stadt Essen ist die Informations- und Kontaktbörse für neue Wohnformen in Kooperation der Stadt Essen sowie einem Wohnungsunternehmen (in diesem Fall das kommunale Wohnungsunternehmen) entstanden. Auch an dieser Stelle ergeben sich Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Struktur in Willich. Denn mit der GWG Kreis Viersen existiert ein Marktakteur, der über Wissen zum genossenschaftlichen Grundgedanken verfügt, der für (gemeinschaftliche) Wohnprojekte häufig ein interessantes Trägerkonstrukt darstellt.

Prüfung der Ausweitung der Wohnberatung

Verzahnung zum Projekt „Miteinander leben und altern in Willich“

Das Projekt „Netzwerk-Neersen – Miteinander leben und altern in Willich“ ist ein gefördertes Projekt der Stadt Willich in Trägerschaft der Evangelischen Kirche. Ziel ist die Entwicklung eines Netzwerkes, das die Gemeinschaft und das Zusammenleben vor Ort fördert. Eine Begegnungsstätte bietet den Bürgerinnen und Bürgern aus Willich die Möglichkeit, Kontakte knüpfen, gemeinsame Aktivitäten durchzuführen und sich im Rahmen ihrer Interessen zu unterschiedlichen Projektgruppen zusammenzufinden. Im Prozess haben sich Gruppen u.a. zu den Themen Freizeit, Soziales, Kultur, Wohnen etc. gebildet. Die Gruppe zum Thema Wohnprojekte beschäftigt sich aktuell z.B. mit der Planung eines Seniorenprojektes in der Verresstraße.

Ausweitung des Rahmenkonzeptes auf weitere Willicher Stadtteile

Die gutachterliche Empfehlung geht dahin, eine langfristige Ausweitung des Rahmenkonzeptes zur Implementierung von Quartiersmanagement in weitere Stadtteile Willichs zu prüfen. Aktuell wird das Projekt im Stadtteil Schiefbahn gestartet, hierbei werden die Quartiere mit deutlichen Überalterungstendenzen besonders in den Fokus gerückt. Die im Rahmen des Masterplans identifizierten Quartiere mit überdurchschnittlichen Alterungstendenzen können als Grundlage für die Quartiersauswahl dienen, um das Projekt auf weitere Stadtteile und -quartiere auszuweiten.

Ziel ist es, das nachbarschaftliche Miteinander und das bürgerschaftliche Engagement in der Stadt Willich weiter zu stärken. Als Beispiel hierfür dient das Begegnungszentrum KRUMM („Komm rein und mach mit“), das sich aktiv für die Kommunikation im Stadtteil Wekeln einsetzt, indem Räumlichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger aus unterschiedlichen Gruppierungen bereitgestellt werden, um den Kontakt untereinander zu fördern.

10.2. Handlungsfeld: Stärkung der Familienfreundlichkeit

Neubau von familienfreundlichen Mietwohnungen in zentralen Lagen Willichs

Fokussierung der Neubautätigkeit auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Aus den Analysen von Angebot und Nachfrage des Internetportals Immobilien-Scout24 sowie den Erfahrungen örtlicher Makler, Finanzierungsinstitute und Wohnungsunternehmen abgeleitet, ist neben der Bestandsentwicklung auch ein ergänzender Wohnungsneubau im Hinblick auf die Versorgung von Familien mit geeignetem Wohnraum in Willich zu empfehlen. Die gutachterliche Empfehlung geht dahin, die künftige Bautätigkeit in Willich hinsichtlich ihrer Fokussierung zu verändern. Vor dem Hintergrund der Verschiebungen in der Altersstruktur, sollte das Segment der Mehrfamilienhäuser in Zukunft Schwerpunkt der Bautätigkeit sein. Als Orientierungsrahmen kann die Bautätigkeit der vergangenen zwei Jahre dienen. Hier wurden 50 bis 60 Prozent der fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Übertragen auf den prognostizierten Wohnungsbedarf in Höhe von insgesamt rd. 1.900 Wohneinheiten bedeutet dies, dass rd. 1.200 Wohneinheiten auf das Segment der Mehrfamilienhäuser entfallen sollten. Eine solche Prozentangabe lässt sich jedoch nicht pauschal auf alle Quartiere der Stadt Willich übertragen, sondern dient als stadtweiter Orientierungsrahmen, der der künftigen Entwicklung der Altersstruktur hin zu einer älter werdenden Gesellschaft mit Bedarfen in der Versorgung mit barrierearmen Miet- und Eigentumswohnungen gerecht wird.

Breite Zielgruppenansprache durch Ausweitung der Angebotspalette

Bei der Realisierung von Neubauvorhaben ist eine breite Zielgruppenansprache zu berücksichtigen, die auch die Schaffung von Nischenprodukten beinhaltet. So sind bspw. Angebote für Alleinerziehende, kinderreiche Familien aber auch generationenübergreifende Angebote zu entwickeln. Familienorientierte Neubauprojekte sind in integrierten Lagen mit Nähe zu familienorientierten Infrastruktureinrichtungen zu planen. Die Kombination von familien- und seniorengerechten Angeboten bietet ggf. die Möglichkeit, die Großeltern in unmittelbarer Nähe zu haben und fördert eine Mischung von Quartieren. Zudem sollten die Wohnungen in kleineren Wohnanlagen realisiert werden, in denen bestenfalls eine Gartennutzung möglich ist und insgesamt eine kindergerechte Wohnatmosphäre herrscht. Die Workshopteilnehmer haben in diesem Zusammenhang die Potenzialflächen *Niederfeld*, *Alperhof* und *nördlich Roeddershof* sowie die zentral gelegenen Potenzialflächen im Stadtteil Schiefbahn als für

die Zielgruppe der Familien geeignet identifiziert. Eine konkrete Eignungsprüfung dieser Flächenpotenziale steht noch aus.

Die Analyseergebnisse haben gezeigt, dass die Bezahlbarkeit des Wohnraums auf dem starken Willicher Mietwohnungsmarkt gerade für die Zielgruppe der Familien eine entscheidende Komponente darstellt. Der Schwerpunkt der Nachfragerwerte liegt auf dem günstigen bis mittleren Preissegment, weshalb der Fokus auf Ausweitungen des Wohnraumangebotes mit Mietpreisen bis ca. sieben Euro (nettokalt/m²) gelegt werden sollte. Eine Realisierung von neuen Mietwohnungen in diesen Preissegmenten ist aufgrund gestiegener Baukosten und die Beeinflussung des Mietpreises durch die bestehenden Grundstückspreise in Willich nicht flächendeckend umzusetzen. Für die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von familiengerechtem Wohnraum ist daher auch die Realisierung von geförderten Wohnungen anzuraten, bspw. in Form von geförderten Miet-Einfamilienhäusern. Diese eigenheimähnliche und familienfreundliche Bauform kann im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW mit einem Zusatzdarlehen von 10.000 Euro pro Gebäude gefördert werden. Das geförderte Einfamilienhaus stellt eine Wohnalternative für Familien dar, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Die Wohnflächenbegrenzung der Objekte liegt zwischen 97 und 112 Quadratmetern und richtet sich an Familien mit zwei bis drei Kindern. In Willich wurde diese Wohnform bislang nur einzeln umgesetzt, aufgrund der starken Prägung durch Eigenheime würde sich dieses Wohnprodukt aber gut in die städtischen Strukturen vor Ort einfügen. Die Workshopteilnehmer und die befragten Marktexperten prognostizieren diesem Wohnprodukt ebenfalls gute Vermietungschancen. Auch in anderen Städten ist dieses Wohnprodukt bereits auf großes Interesse gestoßen, da es die Vorteile des Wohnens in einem Einfamilienhaus mit den Konditionen des geförderten Wohnungsbaus vereint.

Bezahlbarkeit des Willicher Wohnraums sicherstellen

Der Wohnraum für Familien sollte sich durch eine familienfreundliche Architektur auszeichnen. Dazu gehört in erster Linie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Familienphasen und der damit einhergehenden veränderten Bedürfnisse von Familien. Dies ist bspw. mit vielfältigen Wohnungstypen (z. B. Stadthäuser mit einer Stapelung der Grundrisse) und flexiblen Grundrisszuschnitten, die eine bessere Beaufsichtigung der Kinder erlauben, zu erreichen. Dies gilt auch für die Herstellung von Sichtbeziehungen aus der Wohnung nach draußen. In Gemeinschaftsräumen, wie bspw. dem Hausflur, sind besondere Abstellflächen für Räder und Kinderwagen einzuplanen. Aber auch besondere Ausstattungsmerkmale wie Schallschutz und Trittschalldämmung stellen für die Zielgruppe der Familien besondere Qualitäten dar. Bei der Schaffung familienfreundlicher Infrastruktur im Neubausegment bestehen für die Stadt lediglich eingeschränkte Möglichkeiten, weshalb in diesem Bereich insbesondere die Investoren und Bauherren zu sensibilisieren sind.

Berücksichtigung einer familienfreundlichen Infrastruktur

Zur Realisierung von preisgünstigerem Neubau ist auch eine qualitätsvolle Entwicklung von Wohnprojekten in einfacheren Wohnlagen anzudenken. Hierbei ist insbesondere der Quartiersbezug von zentraler Bedeutung. So sollte besonders das direkte Wohnumfeld familienfreundlich gestaltet werden. Dies kann z.B. mit der Schaffung bzw. des Erhalts von Spielplätzen, der Realisierung von Beleuchtungskonzepten, der Schaffung von breiten Gehwegen, der Installation von Bänken und Ausruhfleichen, der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im Quartier sowie der Lösung für Flächenkonkurrenzen zwischen Freiraum und Verkehr erreicht werden.

Neubauvolumen im Eigenheimsegment auf geringerem Niveau als bisher

Ausbau der Wohnangebote zur Wohneigentumsbildung

Die Analyse des Wohnungsmarktes sowie die Gespräche mit den Marktakteuren haben gezeigt, dass die vorhandenen Bedarfe im Eigenheimsegment nicht über das vorhandene Angebot gedeckt werden können. Der Stadt Willich wird empfohlen, weitere Neubauten in diesem Segment anzustreben und umzusetzen. Das Neubauvolumen sollte allerdings auf einem geringeren Niveau als in den vergangenen Jahren stattfinden, um den prognostizierten, langfristigen Veränderungen der Altersstruktur gerecht zu werden. Die Workshopteilnehmer haben für Neubauvorhaben im Eigenheimsegment mit dem Fokus auf Familien die Flächen *Am Bruch II* und *nördlich Friedhof* in Neersen, *Niederfeld*, *Alperhof* und *nördlich Roeddersfeld* im Stadtteil Willich sowie Potenzialflächen im Westen des Stadtteils Schiefbahn als Fokusgebiete benannt. Die zu schaffenden Angebote sollten unterschiedliche Zielgruppen bedienen, dazu gehören:

- Die Ansprache einer „breiten Mittelschicht“: Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit überschaubaren Grund- und Wohnflächen
- Die Ansprache von Schwellenhaushalten: Standardisierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Die Ansprache von einkommensstärkeren Haushalten: Bereithaltung kleinerer integrierter Flächen, großzügige freistehende Einfamilienhäuser in hochwertigen Lagen und mit besonderer Architektur
- Bedienung von Marktnischen (z.B. Bungalowformen) und Modellprojekten (neue Wohnformen): Bereitstellung von Alternativen zu klassischen Einfamilienhäusern

Unterstützung neuer Wohnformen in Willich

Das Themenfeld ‚Neue Wohnformen‘ hat in Willich bislang noch keine besondere Aufmerksamkeit erhalten. Unter neuen Wohnformen werden zumeist gemeinschaftliche Wohnprojekte verstanden, die aus unterschiedlichen Motiven heraus, neue Formen des Zusammenlebens anstreben. Für viele Familien sind bspw. Baugemeinschaften eine erstrebenswerte Form, Wohneigentum zu bilden. Baugemeinschaften sind private Zusammenschlüsse von Haushalten mit dem Ziel, selbstgenutztes und kostengünstiges Wohneigentum zu schaffen. Durch die gemeinsame Planung und Beauftragung von Bauträgern können die Gesamtkosten reduziert werden, wodurch sich ggf. auch Schwellenhaushalte die Wohneigentumsbildung leisten können. In Willich sind bislang keine Projekte von Baugemeinschaften realisiert worden. Ähnlich wie das Produkt der geförderten (Miet-)Einfamilienhäuser würde sich eine solche Bauform gut in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen integrieren lassen und eröffnet Familienhaushalten darüber hinaus eine preisgünstigere Form der Eigentumsbildung in Willich. Aber auch Demenz-Wohngemeinschaften, die ggf. im Rahmen von Mehrgenerationenprojekten umgesetzt werden können, zählen zum Segment der Neuen Wohnformen. Die Stadt Willich kann neue Wohnformen fördern, indem sie bspw.

- Die Grundstücksakquisition unterstützt,
- eine Anlaufstelle für Interessierte schafft und diese mit bestehenden Angeboten verknüpft,

- Öffentlichkeits- und Informationsarbeit betreibt.

Die Förderung von neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen stellt eine Alternative zu klassischen Wohnformen dar und kann den Wohnstandort Willich zusätzlich attraktivieren.

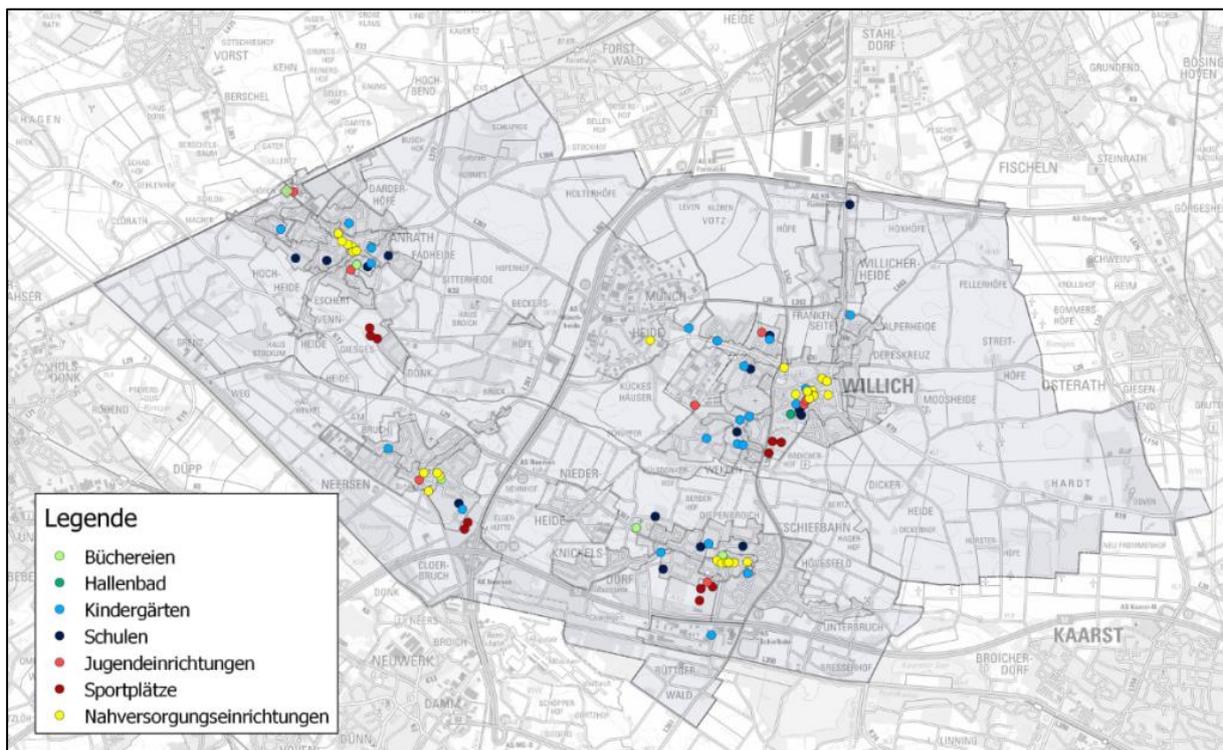
Nähe zu familienorientierter Infrastruktur bei der Neuausweisung von Flächen in Willich berücksichtigen

Um eine weitere Differenzierung von geeigneten Wohnstandorten für Familien vornehmen zu können, wurden die bereits vorhandenen familienorientierten Infrastruktureinrichtungen Willichs verortet. Es wird empfohlen, die Nähe zu familienorientierten Infrastruktureinrichtungen bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen, um nachhaltige Quartiersstrukturen zu schaffen.

Neubaumaßnahmen in Nähe zu familienfreundlichen Infrastruktureinrichtungen realisieren

Familienfreundliche Infrastruktureinrichtungen umfassen u.a. Schulen und Kindergärten, Büchereien, Hallenbäder, Jugendeinrichtungen, Sportplätze sowie Nahversorgungseinrichtungen.

Abbildung 38: Familienorientierte Infrastruktureinrichtungen in Willich



Quelle: InWIS 2016

Positiv zu bewerten ist, dass alle vier Stadtteile Willichs über Schulen, Kindergärten und Einrichtungen zur Grundversorgung verfügen. Ziel ist es, die Qualitäten der familienorientierten Infrastruktur im Rahmen der Quartiersentwicklung in allen Stadtteilen zu sichern, gerade auch vor dem Hintergrund des vermehrten Rückbaus von Spielplätzen in der Vergangenheit.

Im Rahmen der Workshops zur Erarbeitung des Masterplans wurde darauf hingewiesen, dass neben der Nähe bereits bestehender familienfreundlicher

Infrastruktur gerade bei Neuausweisungen auch die Schaffung von Flächen für soziale Infrastrukturen berücksichtigt werden müssen.

10.3. Handlungsfeld: Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens

Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen

Ein bedarfsgerechter Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen impliziert eine breite Zielgruppenansprache, die durch barrierefreien bzw. -armen Neubau sowohl von kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen (Senioren, Alleinerziehende mit Kind etc.) als auch großen Wohnungen für kinderreiche Familien gewährleistet werden kann. Für die Realisierung von u.a. öffentlich gefördertem Wohnraum wurden im Rahmen der Workshops die Potenzialflächen *Dreieck* in Schiefbahn sowie *Alperhof, nördlich Roeddersfeld, Kremersfeld* und *Brockmanns Kull* als geeignet identifiziert.

Die Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich in jüngster Vergangenheit im Kreisgebiet deutlich verbessert und die Fördermittel für dieses Segment werden abgerufen. Neben dem Neubau von geförderten Mietwohnungen sollte in Willich der Fokus auch auf den Neubau von geförderten Mieteinfamilienhäusern gerichtet werden. In Willich bestehen besondere Bedarfe gerade an großen und bezahlbaren Wohnungen für Familien, sodass dieses Nischenprodukt auf großes Interesse stoßen und das Angebot für (einkommensschwächere) Familien deutlich attraktiver würde.

Sollte die Investitionsbereitschaft in Willich in den kommenden Jahren im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen deutlich zurückgehen, kann das Instrument der Quotierung, das auch im Rahmen der Workshops diskutiert wurde, angedacht werden. Dieses Instrument reguliert den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen über die Vergabe von Bauland. Es wird bereits in mehreren Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten die Baulandvergabe mittels Quotierung praktiziert. Bspw. wird das Quotierungsverfahren in Hamburg (Realisierung von jährlich ca. 2.000 Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus seit dem Jahr 2011) und Stuttgart (20 Planverfahren mit insgesamt rund 800 sozialgeförderten Wohneinheiten befinden sich in der Umsetzung) schon seit längerer Zeit angewandt und hat sich dort als praxistauglich erwiesen. Die Höhe der Quote liegt in den genannten Beispielstädten zwischen ca. 20 und 30 Prozent, wobei sich die Quote für kommunale Flächen eher am oberen Ende dieser Skala bewegt. Eine Quotierung in dieser Größenordnung kann ein Signal für Investoren und Eigentümer darstellen und als ein Bekenntnis zur Zielsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wahrgenommen werden. Gleichzeitig geht dieses Signal auch in Richtung der Kommune, das die Neuschaffung von sozial gebundenem Wohnraum auch als kommunale Aufgabe versteht. Aus gutachterlicher Sicht ist die Vergabe von städtischen Baugrundstücken mittels Quotierung in Willich aktuell aber noch nicht zu empfehlen.

Stärkere Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau in Willich nötig

Für die Schaffung und Bereithaltung von weiteren öffentlich geförderten Wohnungen sind Kooperationen zwischen den Wohnungsunternehmen und der

Stadt Willich zu empfehlen. Ziel ist es, Regelungen für Verlängerungen bzw. Neuvereinbarungen von Sozialbindungen zu finden, eine flexible Belegung von geförderten Wohnungen zu unterstützen und das Modell der mittelbaren Belegung verstärkt anzuwenden.

Das Instrument der mittelbaren Belegung richtet sich an Besitzer größerer Wohnungsbestände und bietet die Möglichkeit, Belegungs- und Mietbindungen von Neubauprojekten auf andere Objekte im Bestand zu übertragen. Es können somit vom Bauherren Mittel der sozialen Wohnbauförderung zum Neubau von Mietwohnungen in Anspruch genommen werden, die Belegungsbindung, die aufgrund der Förderung entsteht, kann allerdings auch auf Ersatzwohnungen im Bestand des Investors übertragen werden. Dieses Instrument kann demnach keinen neuen geförderten Wohnraum generieren, kann allerdings den Erhalt bezahlbarer Wohnungen unterstützen. Idealerweise verknüpft dieses Instrument die Wohnraumförderung mit einem stadtentwicklungspolitischen Ansatz, da er vermehrt in Quartieren eingesetzt wird, die einen Impuls in Richtung verbesserter Durchmischung der Sozialstruktur benötigen.

Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung

Der Verlust an Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die planmäßige oder vorzeitige Tilgung der Förderdarlehen kann durch den Wohnungsneubau bzw. die Maßnahmen zum Erhalt bestehender Bindungen in der Regel alleine nicht kompensiert werden. Daher ist in Willich ein weiterer Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand zu prüfen. Bereits im Haushalt 2016 hat die Stadt Willich 250.000 Euro für den Erwerb von 25 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau mit 10-jährigen Belegungsrechten eingestellt. Ein weiterer Ankauf dürfte in Willich aufgrund des engen Wohnungsmarktes nicht einfach sein, da Vermieter aktuell kaum Vermietungsschwierigkeiten kennen. Aufgrund des Mietpreinsniveaus kommen für den Ankauf am ehesten ehemals öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, deren Mietpreis noch nicht an das Marktmietenniveau herangeführt wurde. Der Ankauf von Bindungen ist ein Instrument, das - in geringem Umfang - eine Neuschaffung von preiswertem Wohnraum generieren kann. Es ist darauf zu achten, dass sowohl der Wohnungsneubau als auch die Bindungsankäufe in unterschiedlichen Quartieren und über das Stadtgebiet Willichs verteilt getätigt werden, um keine sozialen Segregationsprozesse zu befördern.

Prüfung weiterer Ankäufe von Belegungsbindungen

Schaffung flexibler Wohnangebote für Flüchtlinge und weitere Zielgruppen in Willich

Die rasant gestiegenen Flüchtlingszahlen in den Jahren 2015 und 2016 haben die Stadt Willich, ähnlich wie andere Städte in NRW, vor enorme Herausforderungen gestellt. Aktuell werden bereits Neubaumaßnahmen für die langfristige Unterbringung der Flüchtlinge in Willich geschaffen, da die Möglichkeiten der Unterbringung im Bestand der Stadt Willich, auch aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, begrenzt sind. Ziel ist es, mittelfristig weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der nachhaltig und zukunftsfähig ist und sich insbesondere auf die Zielgruppe der Familien fokussiert. Die GWG setzt aktuell ein Projekt im Rubensweg in Willich-Schiefbahn um. Hier sollen 11 Wohnungen in einem Punkthaus errichtet werden, der Bauantrag wurde bereits eingereicht und der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2016 vorgesehen (Stand Sommer 2016). Die Errichtung erfolgt mit Hinblick auf eine langfristige flexible Nutzung. Die Wohnungen werden in einer qualitativ hochwertigen Bauweise errichtet, der Innenausbau wird allerdings zunächst schlicht gehalten. Balkone und Auf-

Mittelfristig weiteren flexiblen Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stellen

zügen werden kurzfristig nicht errichtet, können mittel- bis langfristig nachgerüstet werden. Die fertigen Wohnungen werden in ihrer ersten Nutzungsphase von der Kommune für ca. acht bis zwölf Jahre zu einer Kaltmiete von derzeit 5,25 EUR/m² (wie öffentlich geförderte Wohnungen) angemietet und von der Stadt Willich für die Unterbringung von Flüchtlingen bereit gestellt. Im Anschluss an diese erste Nutzungsphase werden die fehlenden Ausstattungselemente nachgerüstet und die Wohnungen gehen in die Einzelvermietung der GWG über.

Dieses Vorgehen zur Schaffung von langfristig flexiblem Wohnraum ist auch für die zukünftige Schaffung von preiswertem Wohnen zu empfehlen. Temporäre Wohnformen und die flexible Nutzung von Wohnraum sind somit auch beim Umgang mit Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Als Beispiel kann hier das Vorgehen der Stadt Schwäbisch Gmünd dienen. Dort wurden vor dem Hintergrund des zusätzlichen Wohnraumbedarfs im bezahlbaren Segment aufgrund der Flüchtlingszuwanderung Wohnungsgrundrisse als Grundmodul mit je 63 Quadratmetern entwickelt. Die Besonderheit liegt darin, dass diese Module mittel- bis langfristig auch miteinander verbunden werden könnten, sollten sich die Bedarfe in der Zukunft anders darstellen. Somit sind die Wohnungen nach einer Wohnraumanpassung auch für andere Zielgruppen nutzbar.

Aktivierung von Investoren

Aktuell werden Mittel für öffentlich geförderten Wohnungsbau abgerufen

Sowohl für die Bestandsentwicklung als auch für die Realisierung von Neubauvorhaben ist die Aktivierung von Investoren von entscheidender Bedeutung. Die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment ist in den vergangenen Jahren in Willich sehr unregelmäßig erfolgt, in den Jahren 2013 und 2014 wurden keine Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt. Aufgrund der nochmals verbesserten Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (u.a. Tilgungsnachlässe) werden die für das Kreisgebiet zur Verfügung stehenden Fördermittel aktuell im gesamten Umfang abgerufen. Um die Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Willich auch weiterhin hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang für die Zukunft z.B. Informationsveranstaltungen (ggf. unter Einbindung des zuständigen Ministeriums oder der NRW.BANK) anzudenken.

Unterschiedliche Instrumente zur Akquirierung von Investoren

Die gezielte Investorensuche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Stadtverwaltung Willich sollte diese Maßnahmen ergänzen. Die Suche kann z.B. über die Teilnahme an regionalen Messen und Veranstaltungen erfolgen, auf denen Kontakte zu Investoren und Projektentwicklern gesucht werden können. Die Stadt Willich hat bspw. bereits auf der EXPO REAL mit dem Stand „Standort Niederrhein“ für ihre Gewerbegebiete „Stahlwerk Becker“ und „Münchheide IV“ informiert und geworben. Ein ähnliches Vorgehen wäre auch im Rahmen einer Investorensuche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau denkbar. Darüber hinaus kann eine transparente Darstellung von geeigneten Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, Aufmerksamkeit zu erregen und ggf. neue Investoren für den Willicher Wohnungsmarkt zu gewinnen.

Begleitet werden kann die Suche und Gewinnung neuer Investoren bspw. durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit auf der städtischen Homepage. Hier könnten neben Hinweisen auf bestehende Grundstücke, für die gezielt Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesucht werden, auch Darstellun-

gen von guten Best-Practice-Beispielen öffentlichkeitswirksam dargestellt werden, um das Image des sozialen Wohnungsbaus zu verbessern.

10.4. Handlungsfeld: Umgang mit dem Wohnungsbestand

Fortführung bestehender Eigentümerarbeit in Willich

In Willich befinden sich rd. 90 Prozent des Gebäudebestandes in Besitz von privaten Einzeleigentümern. Ziel ist es demnach, diese Gruppe gezielt für die Erfordernisse des Wohnungsmarktes zu sensibilisieren und die Investitionsbereitschaft in die eigenen Bestände zu erhöhen.

Laut Marktexperten gibt es in Willich aktuell keine ‚Problemquartiere‘, allerdings hat die kleinräumige Quartiersanalyse gezeigt, dass einzelne Quartiere überdurchschnittliche Alterungs- und Schrumpfungstendenzen aufweisen, dessen stärkere Beobachtung für die Zukunft empfohlen wird. Einzelne Eigentümer könnten das Eintreten negativer Entwicklungen in den Quartieren allein kaum aufhalten. Entwicklungschancen ergeben sich hingegen durch abgestimmte Investitionen und sich überlagernde Maßnahmen mehrerer Eigentümer, wodurch sich Ausstrahleffekte über das eigene Objekt hinaus auf das gesamte Wohnumfeld ausweiten können.

In den zentralen Einkaufslagen der vier Stadtteile Willichs bestehen bereits Ansätze einer Eigentümerarbeit, die sich bislang in kommunaler Hand befindet. Bei einer Ausweitung bzw. Übertragung dieser Eigentümerarbeit auf Wohnquartiere mit starken Alterungs- und Schrumpfungstendenzen fällt eine Menge zusätzlicher Arbeit an, die nicht länger alleine von der Kommune getragen werden kann. Es sollte daher ein Vorgehen – bspw. in Anlehnung an Projekte wie „IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ oder „KIQ - Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Quartiere“ – gefunden werden, bei dem das Arbeitsvolumen auf mehrere Akteure verteilt wird. Hierzu ist es erforderlich, die Eigentümervereine, größere Vermieter, Stadtverwaltung, Finanzierungsinstitute, engagierte Eigentümer, Architekten, die Handwerkschaft etc. in den Prozess einzubinden. Durch die entstehende Vernetzung unterschiedlichster Akteure können bspw. bei der Wohnberatung eingehende Fragen in Bezug auf konkrete architektonische und bauliche Umsetzungen etc. an die entsprechenden Fachleute weitergeleitet bzw. dessen Expertise eingeholt werden, wodurch sich weitere Synergieeffekte in der Eigentümerarbeit ergeben. Diese Projekte sind bereits in einigen Städten in NRW erprobt worden. Die vorstellbaren Maßnahmen reichen von Informationsveranstaltungen zur Sensibilisierung von Eigentümern für Erneuerungsbedarfe und Handlungsoptionen über die Gründung von straßen-, baublock-, oder quartiersbezogenen Eigentümerstammtischen bis zu Standortgemeinschaften. Die Instrumente dienen nicht nur der Aufklärung und Informationsvermittlung, sondern auch der Abstimmung der Eigentümer untereinander, um möglichst große Synergieeffekte ihres Handelns zu erzielen.

Bei dem durch das Ministerium initiierte Projekt „IdEE“ wurde auf regionaler Ebene ein Beratungsnetzwerk gebildet, das in verschiedenen Städten auch auf lokaler Ebene in Modellquartieren erprobt wurde. Auf regionaler Ebene arbeiten die folgenden Akteure an dem Projekt mit: Haus & Grund NRW, Architektenkammer NRW, NRW.BANK, Energieagentur und die Westdeutsche Hand-

Eigentümerarbeit auf ‚breite Schultern‘ stellen

„IdEE als Beispiel für die Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Netzwerks zur Beratung privater Einzeleigentümer

werkskammer. Ziel des Projektes ist es, private Einzeleigentümer über die Herausforderungen am Wohnungsmarkt, mögliche Bewirtschaftungsstrategien und Modernisierungsbedarfe zu informieren. Hierzu strebt das Projekt die Herausbildung örtlicher Beratungsnetzwerke an, die von den örtlichen Haus & Grund Vertretungen gemeinsam mit der jeweiligen Kommune initiiert und weiteren Akteuren und Partnern mitgetragen werden. Das landesweite Beratungsnetzwerk IdEE unterstützt die Akteure bei dem Aufbau eines Beratungsnetzwerkes vor Ort, indem es z.B. lokale Akteure benennt und den Kontakt hierzu herstellt. Konkret bieten sich folgende Maßnahmen an, um private Eigentümer für ein Mitwirken an einer Bestandsverbesserung zu motivieren:

- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von Best-Practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“ zur Motivation weiterer Eigentümer, bspw. über Printmedien und Veranstaltungen
- Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe mit dotiertem Preis, z.B. im Zusammenhang mit einer möglichen Fassadengestaltung
- Gründung und Durchführung von Eigentümerstammtischen zur Vernetzung von Akteuren.

Identifizierung von Schwerpunktquartieren und Fördermöglichkeiten

In Willich besteht sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. In der Vergangenheit haben die Energiepreise deutlich zugenommen, weshalb auch die Betriebskosten stetig angeiegen sind. Um die Wohnkosten nicht mit unnötig hohen Energiekosten zu belasten und die Bezahlbarkeit des Wohnens in Willich sicherzustellen, sind in vielen Bestandsobjekten – gerade bei Objekten, die in der Nachkriegszeit entstanden sind – energetische Anpassungsmaßnahmen notwendig.

Die Auswahl von Quartieren, in denen in Willich ein besonderer Fokus auf die energetische Sanierung zu legen ist, ist in enger Abstimmung mit dem aktuell in Erarbeitung befindlichen kreisweiten Handlungsrahmen (Identifizierung von alternden Gebäudebeständen im Kreis Viersen) vorzunehmen. Ggf. kann die im Rahmen des Masterplans Wohnen durchgeführte kleinräumige Quartiersanalyse mit der Darstellung von Quartieren mit überdurchschnittlicher Alterung sowie einem überproportionalen Anteil an über 65-Jährigen, die Rückschlüsse auf die Alter der Gebäudebestände erlauben, bei der Identifizierung von geeigneten Quartieren unterstützen bzw. als Grundlage hierfür dienen.

Barrierearme Anpassung und energetische Erneuerung des Bestands als Alternative zum Neubau in Willich

Zur Anpassung an moderne Wohnwünsche sowie an aktuelle energetische Standards sind verstärkte Modernisierungsinvestitionen in den Willicher Wohnungsbestand wünschenswert. Um daraus folgende Mietpreissteigerungen zu begrenzen, ist die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zu empfehlen, die im Rahmen der Wohnungsbauförderung bereitgestellt werden. Energetische Modernisierungen sind in vielen Fällen nicht kostendeckend für den jeweiligen Eigentümer durchzuführen, weshalb weitere Instrumente zur Steige-

rung der Aktivitäten im (preisgebundenen) Wohnungsbestand genutzt werden sollten. Der Bedarf an Information und finanzieller Unterstützung von Eigentümern äußert sich in einer Vielzahl von Anfragen in der Wohnberatung Willich, die sich auf finanzielle Fördermöglichkeiten bei Umbaumaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen beziehen.

Ein Beispiel hierfür ist das Prinzip des Klimabonus: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und XII-Empfängern von der Stadt getragen wird, um einen gewissen Beitrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält der Eigentümer einen Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Die Stadt Bielefeld hat z.B. als eine der ersten Städte einen solchen Klimabonus eingeführt. Allerdings ist die Diskussion um die Einführung eines solchen Instrumentes im gesamten Kreisgebiet und nicht nur in der Stadt Willich zu führen, da die Kosten der Unterkunft (Mietobergrenze) auf Kreisebene festgesetzt wird. Dies ist bei einer Einführung des Instruments Klimabonus zu berücksichtigen.

Instrument des Klimabonus als Sanierungsanreiz für Eigentümer

Im Fokus von Bestandsanpassungen bzw. -erneuerung sollte der barrierearme Umbau der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen stehen. Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierearmen Wohnungen zählt auch der Bestand zum Fördergegenstand des aktuellen nordrhein-westfälischen Wohnraumförderungsprogramms. Hierzu zählt die Förderung zum Abbau von Barrieren im Bestand, von Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem, barrierefreiem Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden und zur baulichen Anpassung und des Umbaus von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.

Pilotprojekte als Vorbild für die weitere Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebieten in Willich nutzen

Aus gutachtlicher Sicht wird der Stadt Willich die Forcierung von Projekten mit besonderer Energieeffizienz angeraten. Als Pilotprojekte mit Vorbildfunktion für einen noch stärkeren Fokus auf die Energieeffizienz von Wohngebäuden und -quartieren in der Stadt Willich können die Projekte ‚Klimaschutzsiedlung Willich‘ und das Gemeinschaftsprojekt des Vereins PLAN A Willich e.V. und der GWG Viersen an der Osterather Straße dienen. Im Stadtteil Alt-Willich wurde die Klimaschutzsiedlung mit insgesamt 57 Wohneinheiten (davon 12 Einfamilienhäuser, 20 Doppelhaushälften, 14 Reihenhäuser und 11 Kettenhäuser) entwickelt. Ziel ist die Schaffung von modernen und barrierearmen Wohnungen im Rahmen des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ in Passivhaus- oder 3-Liter-Bauweise.

Projekte mit besonderer Energieeffizienz als Vorbildfunktion

In der Osterather Straße haben der Verein PLAN A Willich e.V. und die GWG Viersen ein Gemeinschaftsprojekt realisiert, das insgesamt 18 generationengerechte Wohnungen umfasst (vgl. dazu Kap. 7). Der Neubau erfolgte im Niedrigenergiehaus-Standard, um den Bewohnern geringe Betriebskosten zu sichern.

Die beiden vorgestellten Projekte sind zukunftsfähige Projekte im Rahmen der Verbesserung der Energieeffizienz und können somit als Vorbild für zukünftige Neubauprojekte dienen. Um auch in Zukunft weitere gemeinschaftliche, im

Erarbeitung einer kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie im Rahmen des Projektes „Global nachhaltige Kommune“

Bereich der Energieeffizienz herausragende, Projekte zu entwickeln und umzusetzen, sind Kooperationen der sozialen und technischen Fachbereiche der Stadt Willich nötig. Die Erarbeitung einer weiterführenden Nachhaltigkeitsstrategie für Willich verfolgt das Projekt „Global Nachhaltige Kommune in NRW“, an dem die Stadt Willich als Modellkommune teilnimmt. Im September 2016 hat bereits die erste Sitzung der Steuerungsgruppe, bestehend aus Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft, stattgefunden, in der der „Willicher Weg“ für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt diskutiert wurde. Ziel des Projektes ist es, binnen anderthalb Jahren eine kommunale Nachhaltigkeitsstrategie zu erarbeiten, um somit zur Umsetzung der 2030-Agenda, die ein nachhaltiges Verwaltungshandeln anstrebt, beizutragen.

10.5. Handlungsfeld: Umgang mit Wohnbauflächen

Dimensionierung und Konkretisierung des Neubaubedarfs in Willich

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalplan und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten.

Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen

Die Wohnungsbedarfsprognose für Willich hat gezeigt, dass der erwartete quantitative Bedarf in der Stadt bei insgesamt rd. 1.932 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 liegt. Die Potenzialflächen der Stadt aus den Bebauungsplänen, dem Flächennutzungsplan sowie den bestehenden und erfassten Baulücken belaufen sich auf rd. 930 Wohnungen (Stichtag Dezember 2015, bei zusätzlicher Berücksichtigung der Potenzialflächen des noch in Arbeit befindlichen Regionalplans würde sich das Potenzial auf geschätzte 1.490 Wohneinheiten erhöhen). Somit übersteigt der Wohnungsbedarf das potenzielle Flächenangebot. Aus gutachterlicher Sicht ist für die zukünftige Schaffung neuen Wohnraums eine Schwerpunktverlagerung in Richtung Miet- und Eigentumswohnungen zu empfehlen, um insbesondere die Angebote für ältere Haushalte auszuweiten (vgl. hierzu Angaben auf S.74). Weiterhin müssen aber auch die Zielgruppen der Familien und jüngere Haushalte mit bedarfsgerechtem Wohnraum bedient werden. Der langfristige Wohnraumbedarf in Willich entspricht in etwa der Bauleistung der vergangenen fünf Jahre – hohe Baufertigstellungszahlen, wie sie in den 1990er Jahren und zu Beginn des 21. Jahrhunderts in Willich erzielt wurden, müssen künftig nicht mehr erzielt werden, um den erwarteten Bedarf zu decken.

Die Teilnehmer der Workshops haben im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Wohnen auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine stärkere Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Neubaugebieten vorzunehmen, um langfristige Versorgungsproblematiken durch bspw. eine altersstrukturell homogene Bewohnerstruktur zu vermeiden. Bei jüngeren Projekten wie in Wekeln X, in Schiefbahn Ost sowie in Verseidag wurde bereits auf eine stärkere Mischung der Wohnformen und -strukturen geachtet. Diese Mischung, ist, wenn möglich, auch in weiteren neu zu schaffenden Quartieren zu berücksichtigen.

Stärke Mischung in Neubaugebieten

Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wie bspw. auf der Potenzialfläche *Dreieck* in Schiefbahn

Um den Bedarfen in Willich nach geeignetem Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen gerecht zu werden, ist ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, dieses Angebot in möglichst freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorzuhalten, weshalb die Siedlungsentwicklung sich stets auf eine Innen- vor Außenentwicklung konzentrieren sollte. Dies bedeutet u.a.

Bereitstellung von Siedlungsflächen in zentralen Lagen

- Wiedernutzung von Flächen: Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen bzw. von aufgegebenen „Infrastrukturflächen“ wie Schulen, Sportflächen etc.,
- möglichst hohe Ausschöpfung von Flächenreserven,
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen in locker bebauten Eigenheimquartieren,
- Verbesserung der Verfügbarkeit vorhandener Potenzialflächen mit Mobilisierungshemmnissen mithilfe von Instrumenten wie Wohnbauflächen- und Baulückenmanagement,
- Schaffung weiterer Potenzialflächen durch Stadtumbau (Abriss nicht mehr nachfragegerechter Bestände und anschließender Wohnungsneubau).

Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr bietet NRW.URBAN den kostenlosen Standortcheck „Wohnen“ für untergenutzte Flächen, z.B. größere Baulücken oder Brachflächen an. Zielsetzung ist die Eignungsprüfung von Flächen für den Wohnungsbau und die Erstellung eines qualifizierten Standortberichtes mit Handlungsempfehlungen. Die Leistungen von NRW.URBAN umfassen u.a. die Prüfung der Flächenverfügbarkeit, ein städtebauliches Grobkonzept, die Prüfung der Förderfähigkeit, erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Bei zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen ist das bislang praktizierte zielgruppenorientierte Handeln in Willich weiter fortzuführen. So wurde bspw. auf der Potenzialfläche Schiefbahner *Dreieck* innenstadtnaher Wohnraum in Willich geschaffen. Auf den in jüngerer Vergangenheit entwickelten Wohnbauflächen *Wekeln X*, *Schiefbahn Nordost* sowie *Verseidag* wurde eine Mischung von Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausstrukturen (Miet- und Eigentumswohnungen) realisiert. Eine direkte Zielgruppenansprache hat durch die ausdrückliche Berücksichtigung von Wohnformen für seniorengerechtes Wohnen auf der Fläche Schiefbahner *Dreieck* sowie durch Planung und Umsetzung von Angeboten zum Mehrgenerationenwohnen und durch die Festlegung von Infrastrukturangeboten zur Kinderbetreuung in *Wekeln X* stattgefunden. Diese geschaffenen Potenziale gilt es auch auf weitere Potenzialflächen in Willich zu übertragen.

Ergänzung des Wohnungsangebotes in integrierten Lagen durch Ausbau im Bestand

Ausbaumaßnahmen im Bestand

Neben den angesprochenen Wohnbaubedarfen, denen zum Teil mit Neubauobjekten auf den im Rahmen der Workshops diskutierten Potenzialflächen begegnet werden kann, ist eine Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Ausbaumaßnahmen im Bestand zu empfehlen. In diesem Zusammenhang sind in Willich mögliche Potenziale durch Dachgeschossausbauten, Geschossaufstockungen und Anbaumöglichkeiten an bestehende Bestandsgebäude zu prüfen. Bei solchen Maßnahmen der Nachverdichtung sind u.a. die städtebaulichen Strukturen im Bestand sowie die geltende Stellplatzverordnung zu berücksichtigen. Da die Stadt Willich stark von der Automobilnutzung geprägt ist, könnte es in einigen Quartieren bei Nachverdichtungen zu Stellplatzproblemen kom-

men. Zu den Herausforderungen von Nachverdichtungsprojekten wurden bereits Diskussionen u.a. im Stadtteil Willich geführt.

Neben der Schaffung neuer Wohnungen im Bestand ist auch die barrierearme Anpassung bestehender Wohnung bedeutsam, um den Wohnraum für die unterschiedlichsten Zielgruppen nutzbar zu machen. Beispiele hierfür sind die Erschließung des Bestandes durch den nachträglichen Einbau von Aufzügen bzw. eine erweiterte Erschließung der Wohnungen über Laubengänge.

10.6. Prioritätensetzung der Handlungsempfehlungen

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Empfehlungen aus den genannten Handlungsfeldern nochmals aufgelistet und nach den Kriterien ‚potenzielle Impulsfunktion‘, ‚hoher Bedarf/ besondere Dringlichkeit‘, ‚Wirksamkeit und Effizienz‘ sowie ‚potenzielle Förderfähigkeit‘ bewertet. Die Priorisierung der Einzelmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl an zutreffenden Kriterien. Zusätzlich benennt die Auflistung die für jede Handlungsempfehlung verantwortlichen Akteure. Dadurch entsteht eine Übersicht, welche Maßnahmen in den kommenden Jahren prioritär von welchen Akteuren des Wohnungsmarktes angegangen werden sollten.

Tabelle 21: Kriterien für Prioritätensetzung der Handlungsempfehlungen

	Zuständiger Akteur	Kriterien für Prioritätensetzung				
		Potenzielle Impulsfunktion	Hoher Bedarf/ besondere Dringlichkeit	Wirksamkeit und Effizienz hinsichtlich knapper Ressourcen der Stadt	Potenziell förderfähig	Priorität
Handlungsfeld 1: Wohnen im Alter						
Neubau hochwertiger und barrierearmer Eigentumswohnungen in guten und infrastrukturnahen Lagen	Investoren	■	■			
Neubau von Mietwohnungen im günstigen und mittleren Preissegment	Investoren	■	■		■	■
Eignungsprüfung von Potenzialflächen	Stadtverwaltung	■	■	■	■	■
Erneuerung und Qualifizierung älterer Bestandsgebäude	Einzeleigentümer in Kooperation mit Eigentümer- und Wohnberatung sowie den Stadtteilinitiativen	■			■	
Entwicklung ganzheitlicher Quartiersstrategien	Stadtverwaltung	■			■	
Bereitstellung von Nahversorgungseinrichtungen im Quartier	Wohnungsunternehmen, private Anbieter	■			■	
Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen in alternden Quartieren	Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Betreiber haushaltsnaher Dienstleistungen	■	■		■	■
Schaffung alternativer Wohnformen als Nischenprodukt nach vorheriger Bedarfsumfrage bei Senioren	Investoren, Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung			■	■	
Erweiterung des Modells des betreuten Wohnens	Soziale Vereine, ambulante Dienstleister, Ehrenamtler	■	■		■	■
Planungsrechtliche Unterstützung von Wohnprojekten	Stadtverwaltung	■		■		
Prüfung der Erweiterung der Wohnberatung	Wohnberatung, Stadtverwaltung	■	■	■		■
Langfristige Ausweitung des Rahmenkonzeptes zur Implementierung von Quartiersmanagement	Stadtverwaltung, Kirchengemeinden	■				
Handlungsfeld 2: Stärkung der Familienfreundlichkeit						
Neubau im Eigenheimsegment, aber mit geringerem Neubauvolumen als in der Vergangenheit	Investoren, Stadtverwaltung			■		
Breite Zielgruppenansprache durch Nischenprodukte	Investoren, Stadtverwaltung	■				
Realisierung von geförderten Wohnungen und (Miet-) Einfamilienhäusern	Investoren, Stadtverwaltung	■	■	■	■	■
Umsetzung familienfreundlicher Architektur	Investoren		■			
Qualitätsvolle Entwicklung von einfacheren Wohnlagen	Investoren, Stadtverwaltung	■		■	■	■
Förderung neuer Wohnformen	Stadtverwaltung	■			■	

Handlungsfeld 3: Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnens						
Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnflächengrößen (Fokus kleine Haushalte und Familien)	Investoren					
Vereinbarung von Regelungen für Verlängerungen bzw. Neuvereinbarungen von Sozialbindungen	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen					
Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung	Wohnungsunternehmen					
Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand	Stadtverwaltung					
Schaffung flexibler Wohnangebote u.a. für Flüchtlinge	Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung					
Aktivierung von Investoren durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen etc.	Stadtverwaltung					
Handlungsfeld 4: Umgang mit dem Wohnungsbestand						
Aktivierung und Sensibilisierung von Einzeleigentümern durch Fortführung der Eigentümerarbeit	Stadtverwaltung, Eigentümervereine, Finanzierungsinstitute, Architekten, Handwerkschaft, Wohnungsunternehmen					
Energetische Anpassungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Bezahlbarkeit des Wohnens; Einsatz des Instruments des Klimabonus	Stadt- und Kreisverwaltung					
Verstärkte Modernisierungsinvestitionen/ barrierearme Anpassungsmaßnahmen zur Aktivierung des Bestands	Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen					
Forcierung von Projekten mit besonderer Energieeffizienz	Investoren					
Handlungsfeld 5: Umgang mit Wohnbauflächen						
Schwerpunktverlagerung in Richtung Miet- und Eigentumswohnungen	Stadtverwaltung					
Stärkere Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Neubaugebieten	Stadtverwaltung					
Bereitstellung eines angemessenen Angebots an Siedlungsflächen (Innen- vor Außenentwicklung)	Stadtverwaltung					
Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Ausbaumaßnahmen im Bestand	Einzeleigentümer, Investoren, Wohnungsunternehmen					

Anhang

Erläuterung zum Auswertungsverfahren mit dem Immobilienportal ImmobilienScout24

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. ImmobilienScout24 ist nach Angaben der NRW.BANK das mit Abstand größte Internetportal in NRW für Wohnungsanbieter. Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

- Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten, darunter Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Bauträger usw. diskutiert, überprüft und verifiziert.

