

Handlungs- konzept Wohnen Voerde



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN VOERDE

Auftraggeber

Stadt Voerde
FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Rathausplatz 20
46562 Voerde

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Januar 2019

EINLEITUNG	5
METHODIK UND AUFBAU	6
1 NACHFRAGEPROFIL	8
1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	10
2 ANGEBOTSPROFIL	16
2.1 Charakteristika des Wohnungsbestands	16
2.2 Preisniveaus	20
2.3 Qualitative Teilmarktanalysen	21
3 VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNEN	25
3.1 Begriffsbestimmungen	25
3.2 Nachfragefaktoren	27
3.3 Angebotsstruktur	31
3.4 Versorgungssituation	33
4 VERTIEFUNG ZU TEILRÄUMEN	35
4.1 Kleinräumige Wohnungsnachfrage	35
4.2 Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern	37
4.3 Angebotsportfolio	40
4.4 Räumliche Handlungsfelder	42
5 PROGNOSEN	45
5.1 Bevölkerungprognose	45
5.2 Haushaltsprognose	50
5.3 Zusatzeffekt durch wirtschaftliche Impulse	51
5.4 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	56
5.4 Wohnungsbedarf für preisgünstiges Wohnen	59
5.5 Wohnbauvorhaben mit öffentlicher Förderung	63
5.6 Bedarfe im Wohnen im Alter	64
6 WOHNBAUFLÄCHENCHECK	68
6.1 Ermittlung der gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarfe	68
6.2 Wohnbauflächencheck für ausgewählte Flächenreserven	71
7 HANDLUNGSPROGRAMM	75
7.1 Marktbewertung	75
7.2 Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung	78

7.3	Handlungsfelder und Leitprojekte	83
7.3.1	Neubau und Sicherung preisgünstigen Wohnraums	86
7.3.2	Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	88
7.3.3	Schaffung altengerechter Wohnformen	92
7.3.4	Ergänzung der kommunalen Baulandstrategie	96
7.3.5	Ergänzender qualitätsvoller Neubau	100
7.3.6	Kooperative Wohnungsmarktentwicklung	104
7.4	Priorisierung der Handlungsempfehlungen	106
8	FAZIT	107
9	VERZEICHNISSE	109

EINLEITUNG

Die Stadt Voerde beabsichtigt die Neuaufstellung ihres aus dem Jahr 1968 stammenden Flächennutzungsplans. Die Einwohnerentwicklung hat sich seitdem anders entwickelt als ursprünglich angenommen: Voerde ist mit derzeit rund 36.500 Einwohnern eine kleine Mittelstadt geblieben. Der demografische Wandel hat die Wohnungsnachfrage verändert: Alterung und Schrumpfung waren bzw. sind maßgebliche Trends in der Einwohnerentwicklung.

Mit der starken Zuwanderung aus dem Ausland hat sich die Wohnungsmarktlage nicht nur in Voerde verändert. Ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes einer Marktanspannung gewichen. Wohnungssuchende aus den großen Städten des Ruhrgebietes oder aus Dinslaken, die dort keine passende Wohnung finden, weichen neuerdings verstärkt nach Voerde aus. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist zu einer zusätzlichen Herausforderung geworden; hierin liegt allerdings auch eine Chance zur Verjüngung und langfristigen Stabilisierung des demografischen Profils.

Die langfristigen Trends wie auch die jüngsten Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind ein wichtiger Anlass, sich im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen einen Überblick über die sich daraus ergebenden Herausforderungen und Steuerungsbedarfe am Voerder Wohnungsmarkt zu verschaffen. Zu erfassen sind Veränderungsprozesse in der Wohnungsnachfrage, der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die wachsende Zahl älterer Menschen mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen, die Entwicklung am Markt für preisgünstiges Wohnen, aber auch Qualifizierungsbedarfe im Wohnungsbestand.

Herausragende Aufgabe des Handlungskonzeptes Wohnen ist es jedoch zu kalkulieren, welche Flächenbedarfe für eine geordnete wohnbauliche Entwicklung in Voerde für die kommenden 15 bis 20 Jahre erwachsen. Das Handlungskonzept Wohnen ist daher als Fachbeitrag für den Flächennutzungsplan zu verstehen. Mit seinen aktuellen Bedarfsprognosen bietet es eine belastbare Grundlage für die Erörterung von Wohnbauflächenbedarfen mit dem Regionalverband Ruhr (RVR).

Das Handlungskonzept umfasst neben der Formulierung von Leitziele in der Wohnungsmarktentwicklung, die als Diskussionsgrundlage für den neuen Flächennutzungsplan zu verstehen sind, auch umsetzungsfähige ausgewählte Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktsteuerung. Sie wurden in einem Dialog mit lokalen Akteuren am Wohnungsmarkt erörtert, weil nur in einem kooperativen Vorgehen umsetzungsfähige Lösungen zu erreichen sind.

METHODIK UND AUFBAU

Grundlage für die Analyse des Handlungskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarkttakteure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. In das Konzept sind somit unterschiedliche Informationen eingegangen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse berücksichtigt als Vergleichsräume den Kreis und die Stadt Wesel.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen (siehe Abb. 1).

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt der Stadt Voerde. Es wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die demografische Situation sowie den Wohnungsmarkt widerspiegeln. Dazu wurde z.B. der SSR-Stresstest angewandt, um diejenigen Quartiere in Voerde zu identifizieren, die in den kommenden Jahren vor einem Generationenwechsel stehen werden. Ein besonderer Fokus wurde zudem auf die Analyse des Marktsegments „Preiswertes Wohnen“ und die Identifizierung von Qualifizierungsbedarfen im Wohnungsbestand gelegt.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Darauf aufbauend wurden auch mit Blick auf die Neuaufstellung des Voerder Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung des Regionalplans die Wohnbauflächenbedarfe dimensioniert. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Voerde berechnet und ausgewertet; sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage.
- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und des strategischen Vorgehens in den kommenden Jahren. Weiterhin wurden Instrumente formuliert, die für die Steuerung des Marktes in Voerde infrage kommen. Um die vorhandenen Umsetzungsressourcen zielführend einzusetzen, wurden sie mit zeitlichen Prioritäten versehen.

Entscheidend für den gesamten Prozess war die Beteiligung der Wohnungsmarkttakteure in unterschiedlichen Beteiligungsformaten. Neben Stadtverwaltung und Politik wurden die am Ort relevanten Wohnungsmarkttakteure in das Dialogkonzept eingebunden: Vertreter der Wohnungsunternehmen (z.B. VIVAWEST Wohnen GmbH, Wohnbau Dinslaken GmbH), Immobilienmakler, Bauträger, Finanzierungsinstitute (z.B. Niederrheinische Sparkasse RheinLippe). Im Rahmen von Marktgesprächen wurden vertiefende Informationen zu den Voerder Teilmärkten und den Stärken und Schwächen am Wohnungsmarkt aus Akteurs-

sicht gesammelt. In zwei Arbeitskreissitzungen wurden Analyseergebnisse und besondere Herausforderungen diskutiert sowie Steuerungsbedarfe und empfehlenswerte Instrumente in Voerde erörtert. Die Arbeitskreise haben einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer gemeinsamen Sicht auf den Voerder Wohnungsmarkt und die dortigen Handlungsbedarfe geleistet, den Gutachtern wichtige Informationen für die Erstellung des Konzeptes geliefert und den Netzwerkaufbau zwischen den Akteuren gestärkt. Prozessbegleitend wurden Endergebnisse auch in politischen Gremien vorgestellt.



Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

1 NACHFRAGEPROFIL

Das Nachfrageprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage in Voerde. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um Aussagen zur Wohnungsversorgung in Voerde treffen zu können.

1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Voerde hat die Zahl der Einwohner in den letzten zehn Jahren um ca. 5 Prozent abgenommen. Laut kommunalem Melderegister der Stadt Voerde belief sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2018 auf 36.218 Personen. Rechnet man die rd. 700 in Voerde gemeldeten Personen mit Nebenwohnsitz hinzu, so ergibt sich zum Jahresende 2018 ein Stand von 36.915 Personen. Der sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl im Jahr 2015 (+1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr) erklärt sich durch den bundesweiten Zuzug von geflüchteten Menschen.

Mit der bundesweiten Erhebung zu Bevölkerungszahlen und Wohnungsbeständen in Deutschland im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine bereinigte Datengrundlage zur Bevölkerungszahl geschaffen, die zu einer rein statistisch begründeten „sprunghaften“ Abnahme der Einwohnerzahl im Jahr 2011 geführt hat.

Im regionalen Vergleich weist Voerdes Einwohnerentwicklung einen ungünstigeren Trend als im Kreisdurchschnitt auf, wenngleich auch umliegende Kommunen wie Dinslaken, Alpen und Neukirchen-Vluyn eine rückläufige Einwohnerentwicklung haben. Kreisweit betrachtet, verzeichnen zwischen 2011 und 2017 neun der 13 kreisangehörigen Städte leichte Bevölkerungsgewinne.

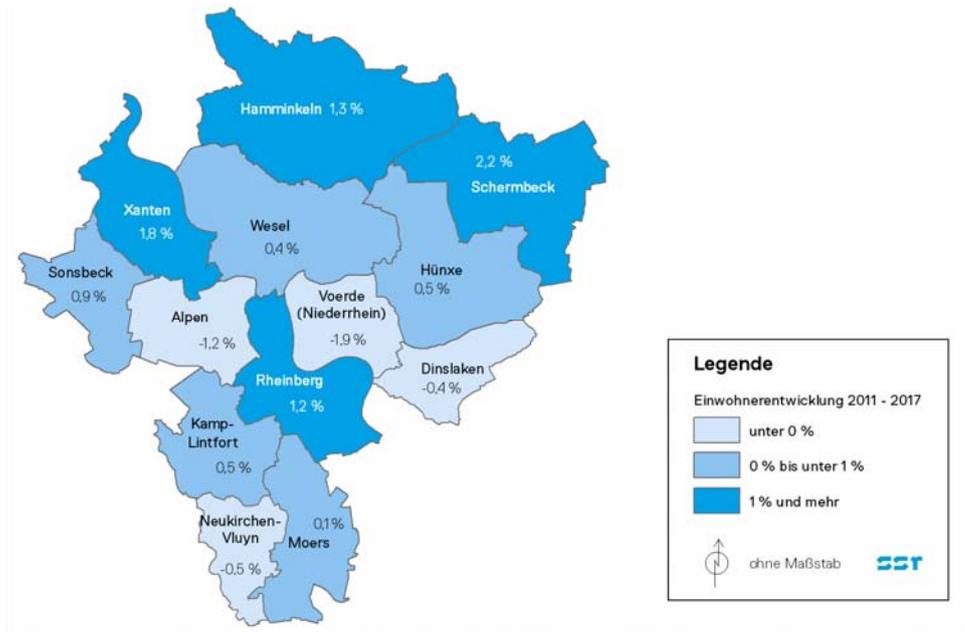


Abb. 2: Einwohnerentwicklung 2011-2017 (Hauptwohnsitz)

SSR 2019; Datenquelle: Stadt Voerde 2018 für Stadt Voerde, IT.NRW 2018 für restliche Gemeinden, © GeoBasis-DE / BKG 2018

Anm.: Das Jahr 2015 wurde aufgrund der Flüchtlingszuwanderung nicht berücksichtigt, für 2016 liegen noch keine Daten vor.

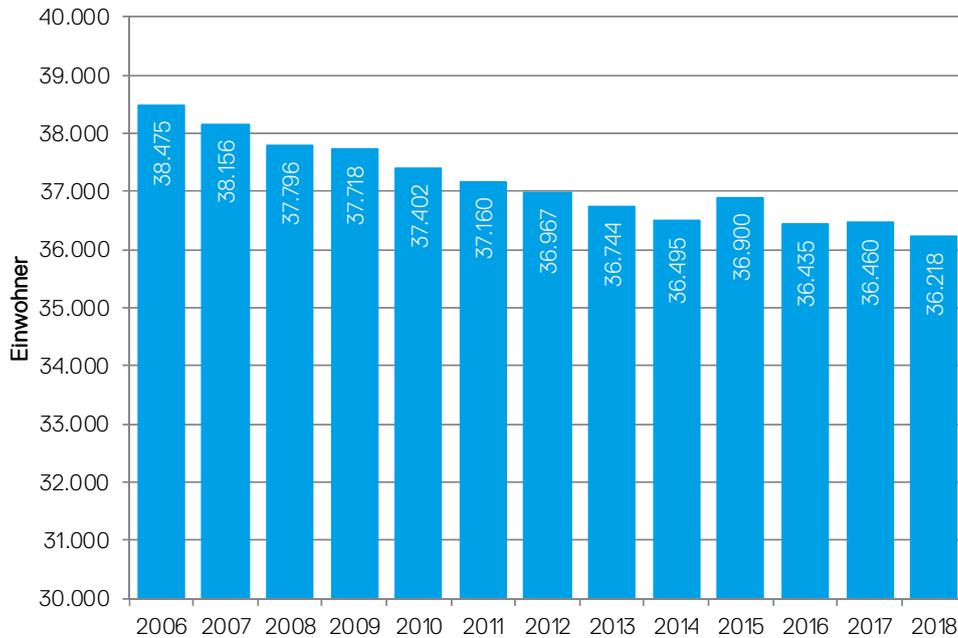


Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz

SSR 2018; Datenquelle: Stadt Voerde

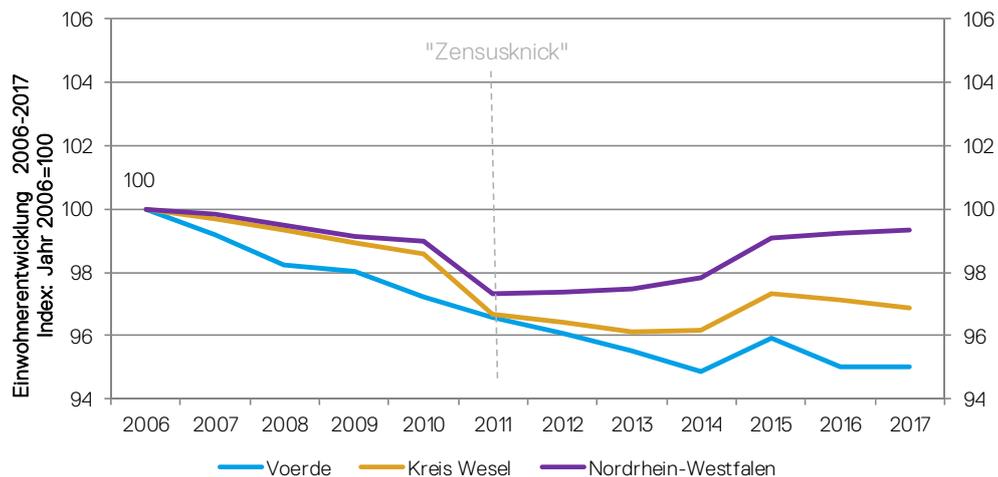


Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich
 SSR 2018; Datenquelle: Stadt Voerde, IT.NRW

1.2 DETERMINANTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt:

- **Natürliche Entwicklung:** Voerdes natürlicher Saldo war in den vergangenen Jahren konstant negativ. Ursächlich hierfür ist das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten, was einen durchschnittlichen Bevölkerungsverlust von rd. 157 Personen pro Jahr hervorruft. Langfristig ist nicht von einer Trendumkehr auszugehen, zumal die Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) rückläufig ist und von einer Zunahme der Sterbefälle (aufgrund der fortgeschrittenen Alterung) auszugehen ist.
- **Wanderungen:** Zwischen 2011 und 2017 registriert die Stadt Voerde einen Wanderungsgewinn von insgesamt rd. 1.349 Personen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um Zuzüge im Jahr 2015, was auf die starke Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist. Im dargestellten Zeitraum lag die Zahl der Zuzüge höher als die der Fortzüge, was in einem durchgängig positiven Wanderungssaldo deutlich wird.

Voerdes negative Bevölkerungsentwicklung begründet sich in erster Linie durch eine rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbedingte Gewinne können die Gesamtentwicklung zwar bremsen, aber nur selten kompensieren. Angesichts der Tatsache, dass perspektivisch nicht von einem positiven natürlichen Saldo auszugehen ist und diese Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, beschränkt sich der Handlungsspielraum auf die Beeinflussung der wanderungsbedingten Entwicklung. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge von Haushalten generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Zukünftig wird es ebenso darauf ankommen, „abwanderungsgefährdete“ Einwohner z.B. mit zielgerichteten Woh-

nungsangeboten in der Stadt zu versorgen, als auch potenzielle Zuwanderer aus der Region für die Stadt Voerde zu gewinnen.

Voerdes Wanderungsverflechtungen werden durch Wanderungssalden sowie Wanderungsintensitäten geprägt. Dabei lässt sich ein besonders hoher Wanderaustausch mit Kommunen beobachten, die eine gemeinsame Ortsgrenze zu Voerde bilden: Wesel, Hünxe, Rheinberg und Dinslaken. Aufgrund der Stadtgröße und der großen Zahl an Wanderungen zählen auch Duisburg und Oberhausen dazu. Weitere nennenswerte Wanderungsbeziehungen bestehen zu Mülheim an der Ruhr, Essen, Moers, Hamminkeln und Rees.

Voerde gewinnt im Rahmen der Stadt- Umland-Wanderung Einwohner aus den westlichen Kernstädten des Ruhrgebietes, außerdem aus Dinslaken. Zurzeit vermelden die lokalen Marktakteure einen deutlichen „Überschwappereffekt“ aus diesen Wohnungsmärkten nach Voerde, das in erreichbarer Pendlerentfernung zu den großen Arbeitsmarktzentren im Ruhrgebiet ein attraktives, nicht zu hochpreisiges Wohnungsangebot bieten kann. Wanderungsverluste verzeichnet Voerde zum einen als Bildungs- und Arbeitsplatzwanderung in die Großstädte des Ruhrgebietes. Zum anderen zeigt sich eine stärker wohnwertorientierte Abwanderung in andere nahegelegene Städte im Kreis Wesel, vornehmlich in die Kreisstadt und nach Hamminkeln.

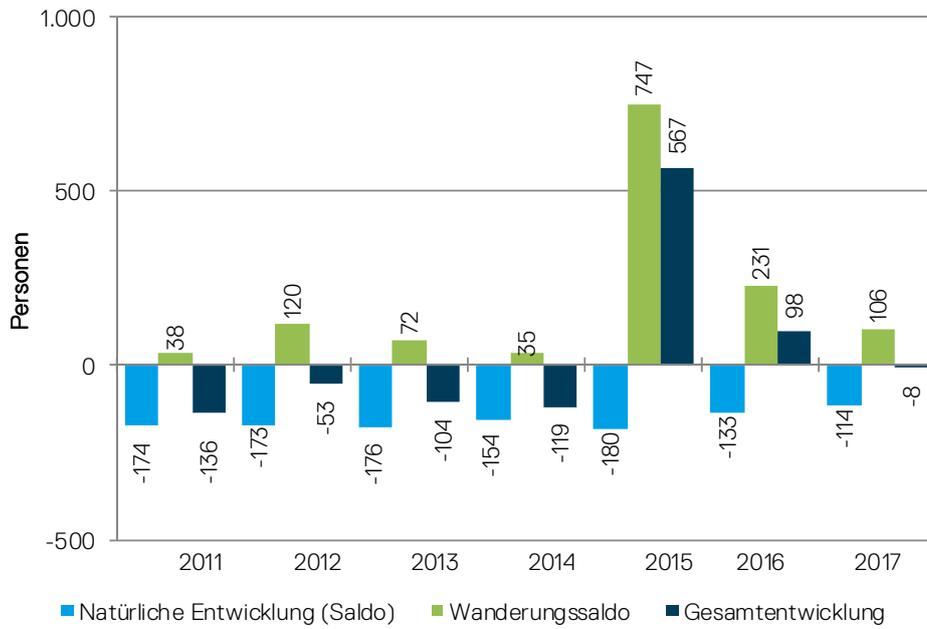


Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde; Abweichungen zur Gesamtentwicklung aus der Einwohnerzahl ergeben sich aus Registerbereinigungen und Statusänderungen (Haupt- zu Nebenwohnsitz)

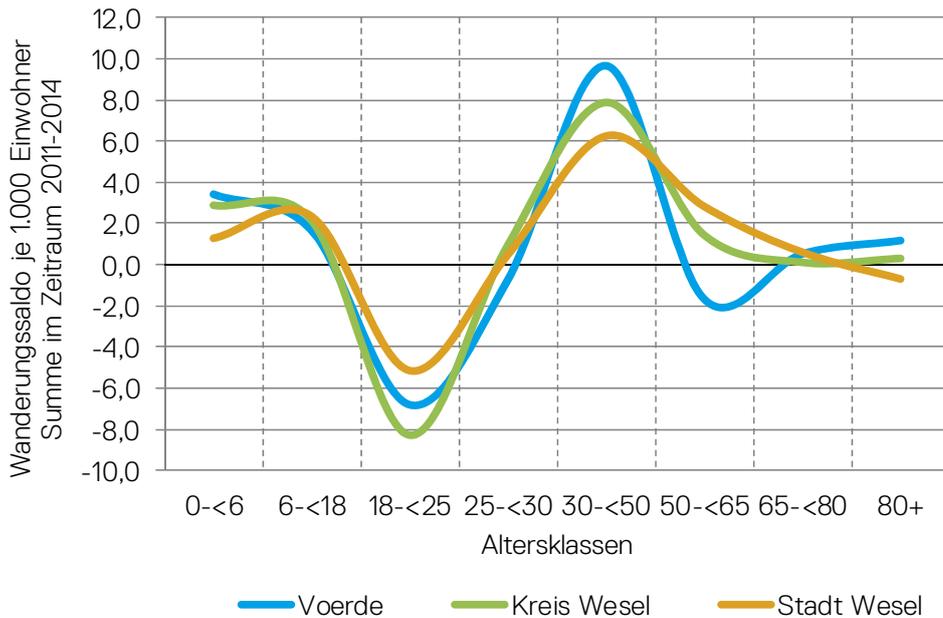


Abb. 6: Wanderungen nach Altersklassen

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde, IT.NRW

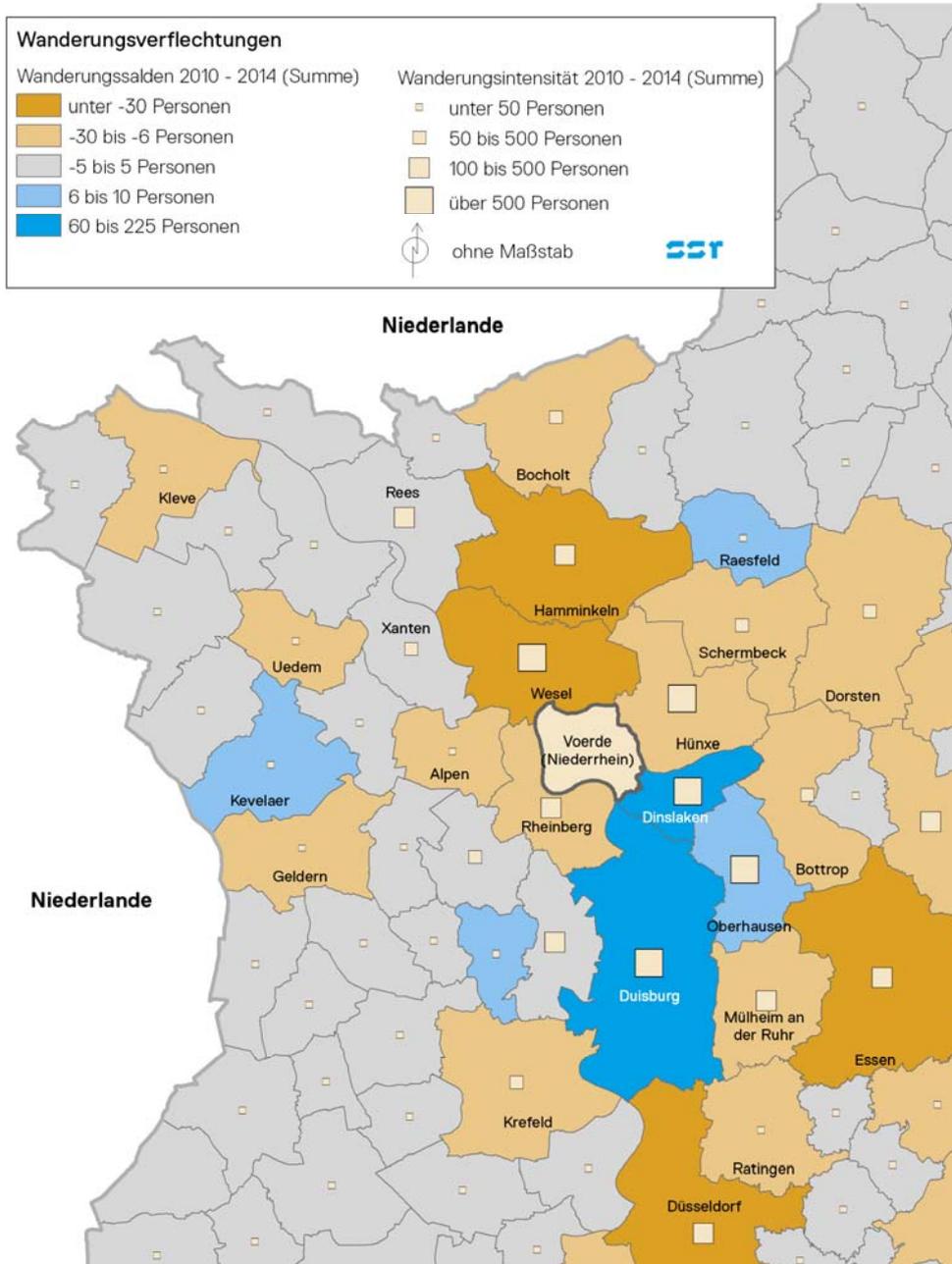


Abb. 7: Wanderungsverflechtungen
 SSR 2017; Datenquelle: IT NRW

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Voerder Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen sind vielfach auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Voerde verfügt nicht über eine ausreichende Bildungsinfrastruktur, um dem Abwandlungstrend entgegen wirken zu können. Noch deutlicher zeigt sich diese Entwicklung im Kreisdurchschnitt. Angehörige dieser Altersgruppe wandern in der Regel aus dem Kreisgebiet in die ausbildungsstarken Stadtzentren ab.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): In der Gruppe der Berufseinsteiger kommen ähnliche Marktmechanismen wie bei der Ausbildungswanderung zum Tragen. Oft orientiert sich der Wohnsitz am Arbeitsplatz. Für den Zeitraum 2008-2015 ergibt sich eine deutliche Zunahme der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (rd. 12 Prozent) in Voerde. Grundsätzlich bietet Voerde daher gute Voraussetzungen dafür, dass Berufseinsteiger zuziehen oder am Wohnstandort gehalten werden. Jedoch locken auch hier wie im gesamten Kreis Wesel die großen Arbeitsmarktzentren in Nordrhein-Westfalen. Dennoch stellt sich der Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe sowohl für die Stadt Voerde als auch den gesamten Kreis Wesel als ausgeglichen dar.
- Erwerbshaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die hohen Wanderungsgewinne der Stadt Voerde in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen folgen dem Trend umliegender Kommunen im Kreis Wesel. Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe deuten auf eine hohe Attraktivität Voerdes als Wohnstandort für Familien hin. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktattraktivität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.
Die Altersgruppe umfasst neben Familien auch Single- und Paarhaushalte, die auch Miet- und Eigentumswohnungen nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Die Altersgruppe der Best Ager wird z.B. durch Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie kinderlose Paare und Singles charakterisiert. Der Begriff „Best Ager“ entstammt der ursprünglich aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. Haushalte dieser Altersgruppe stellen meist hohe Ansprüche an Wohnung und Wohnstandort. Im Zeitraum 2011 bis 2014 verzeichnet die Stadt Voerde im Unterschied zu Umlandkommunen im Kreis Wesel leichte Wanderungsverluste.
- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der umfangreichen Infrastruktureinrichtungen in Städten starke Präferenzen für das Wohnen in Städten. Voerde verzeichnet in der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen ebenso wie der Kreis und die Stadt Wesel einen nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo. Dies entspricht einer vergleichsweise geringen Mobilitätsneigung in dieser Altersgruppe. Für hochaltrige Personen, die älter als 80

Jahre sind, verzeichnet Voerde ein leichtes Wanderungsplus. Mit zunehmendem Alter spielt die Versorgungssicherheit eine wichtige Rolle, wobei sich in der Alltagsbewältigung wachsende Herausforderungen zeigen, die vom einfachen Einkauf bis hin zu hohem Pflegebedarf reichen können.

Das Thema Alterung spielt in der Stadt Voerde eine zentrale Rolle. Aussagen zur Alterung der Gesellschaft lassen sich durch Berechnung des Altersquotienten machen, der das Verhältnis der Personen ab 65 Jahren zu Personen unterhalb von 18 Jahren beschreibt. Auf gesamtstädtischer Ebene ergibt sich ein durchschnittlicher Altersquotient von 156, was bedeutet, dass auf 100 Menschen unter 18 Jahren 156 Menschen kommen, die das 65. Lebensjahr bereits überschritten haben. Im Jahr 2011 lag der Altersquotient noch bei 131, worin der zunehmende Alterungsprozess der Voerder Bevölkerung deutlich wird.

Zusammenfassung Nachfrageprofil

- Voerdes Bevölkerungszahl zeigt eine rückläufige Entwicklung, die seit 2013 gebremst ist.
- Der Rückgang ist in erster Linie auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Die wanderungsbedingten Zuwächse können die Entwicklung zwar nicht kompensieren, aber bremsen.
- Vor dem Hintergrund, dass die Zahl der Sterbefälle künftig zunehmen wird, kommt dem Wanderungsverhalten ein hohes Gewicht zu, um Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verringern.
- Voerdes Wanderungsprofil ist typisch für eine Mittelstadt im suburbanen Raum, es zeigt eine stark familienorientierte Zuwanderung und eine Abwanderung junger Haushaltsgründer in die Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren Nordrhein-Westfalens. Wanderungsgewinne erzielt Voerde aus dem westlichen Ruhrgebiet, dort, wo höhere Bodenpreise auch ein höheres Preisniveau in der Wohneigentumsbildung erzeugen.
- Einem attraktiven Wohnungsangebot vor allem für Familien, insbesondere zur Wohneigentumsbildung, und dem Erhalt des städtischen Infrastrukturangebots kommt daher eine besondere Bedeutung zu.
- Neben dem Bevölkerungsrückgang werden Alterungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur Voerdes sichtbar. Angesichts der nennenswerten Zahl älterer Menschen wird es zukünftig darauf ankommen, den altengerechten Umbau im Bestand sowie im Neubau voranzutreiben.

2 ANGEBOTSPROFIL

Das Wohnungsprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau sowie Preisentwicklungen.

2.1 CHARAKTERISTIKA DES WOHNUNGSBESTANDS

Ende 2017 gab es in Voerde rd. 17.000 Wohnungen. Etwa die Hälfte davon befindet sich im Mehrfamilienhausbestand – ein durchschnittlicher Anteil in der Region (vgl. hierzu auch nachfolgende Tabelle).

Ein etwas überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen wurde nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet. Dieser Bestand wurde und wird bereits in verschiedenen Quartieren erneuert. In 2017 sind die diesbezüglichen Gebäudemodernisierungen zahlreicher Zeilenbauten im Bereich der alten Parkschule in Friedrichsfeld-West augenfällig. Dennoch ist an der einen oder anderen Stelle noch deutlicher Handlungsbedarf in der Bestandserneuerung erkennbar. Sichtbar wird er bei den noch unmodernisierten Zeilenbauten in Nähe der alten Parkschule, in älteren Siedlungsbeständen in Möllen und punktuell auch an anderen Stellen in der Stadt. Voerde bietet aber auch Wohnraum mit moderneren Wohnqualitäten. Neben dem Neubau der vergangenen Jahre ist die Baualterklasse 1979 bis 2000 im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Mit der Wohnbau Dinslaken GmbH und VIVAWEST Wohnen GmbH sind zwei große institutionelle Akteure in Voerde tätig. Ihr Bestand umfasst jede fünfte Wohnung im Stadtgebiet (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle). Dieser Anteil ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hoch und als Vorteil zu werten, indem zwei große und wichtige „Player“ in die Steuerung des Wohnungsmarktes eingebunden werden können. Dennoch sind noch immer knapp 80 Prozent aller vermieteten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften, den so genannten privaten Eigentümern. Sie nehmen als Wohnungsvermieter eine bedeutende Rolle am Mietwohnungsmarkt ein, bedürfen aber eines Beratungsangebotes, da diese Gruppe vielfach nur geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich einer längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung besitzt.

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 rd. 2 Prozent im Ein- / Zweifamilienhausbestand und rd. 4 Prozent im Mehrfamilienhausbestand. Nach Expertenaussagen ist der Leerstand zumindest im Mehrfamilienhausbestand sehr stark abgeschmolzen. Die Wohnungsunternehmen vermelden, keine vermietungsbedingten Leerstände mehr aufzuweisen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung und der Überschwappeneffekte aus Dinslaken und dem Ruhrgebiet deutlich gewachsene Nachfrage und zunehmende Marktanspannung.

	Stadt Voerde	Kreis Wesel	NRW
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2017)	17.053	221.559	8.888.075
Anteil der Baualtersklasse 1949-1979	52,1	49,8	50,5
Anteil der Baualtersklasse 1979-2000	32,0	28,4	22,9
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2017)	47,4	46,7	56,3
Eigentumsquote (Stand 2011)	51,5	49,5	42,9
Anteil private (Einzel-) Eigentümer (Stand 2011)	78,6	82,7	83,2
Anteil Wohnungsunternehmen (Stand 2011)	20,4	14,6	10,7
Wohnungsleerstand in % (Stand 2011)	2,6	2,6	3,6
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² (Stand 31.12.2017)	94,2	94,7	90,5

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandindikatoren

SSR 2018; Datenquelle: Landesdatenbank NRW, Zensus2011, eigene Berechnungen

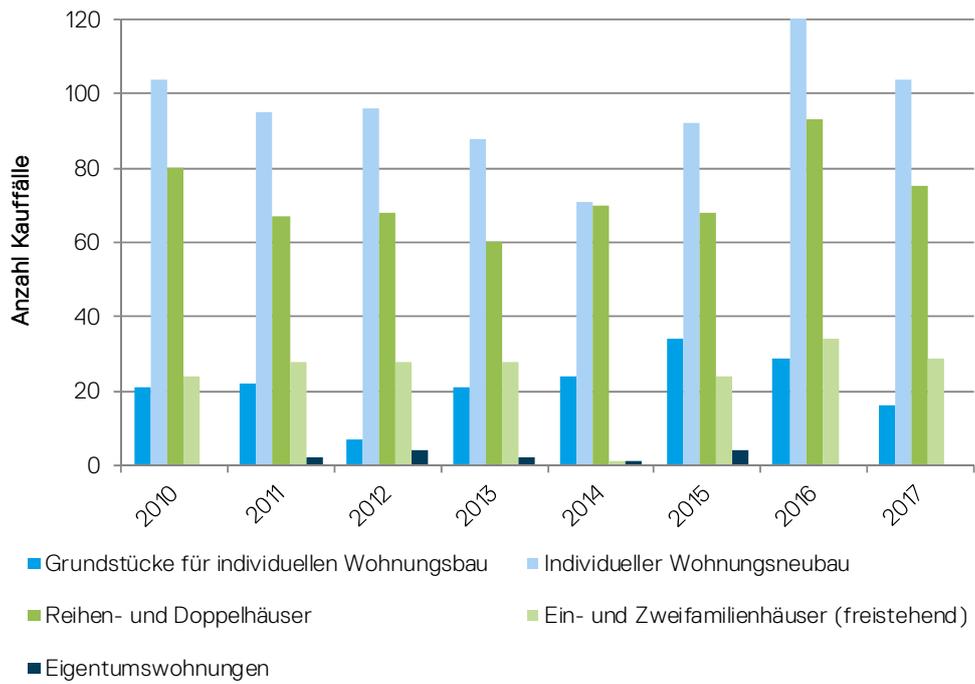


Abb. 8: Kauffälle
SSR 2017; Datenquelle: BORIS NRW

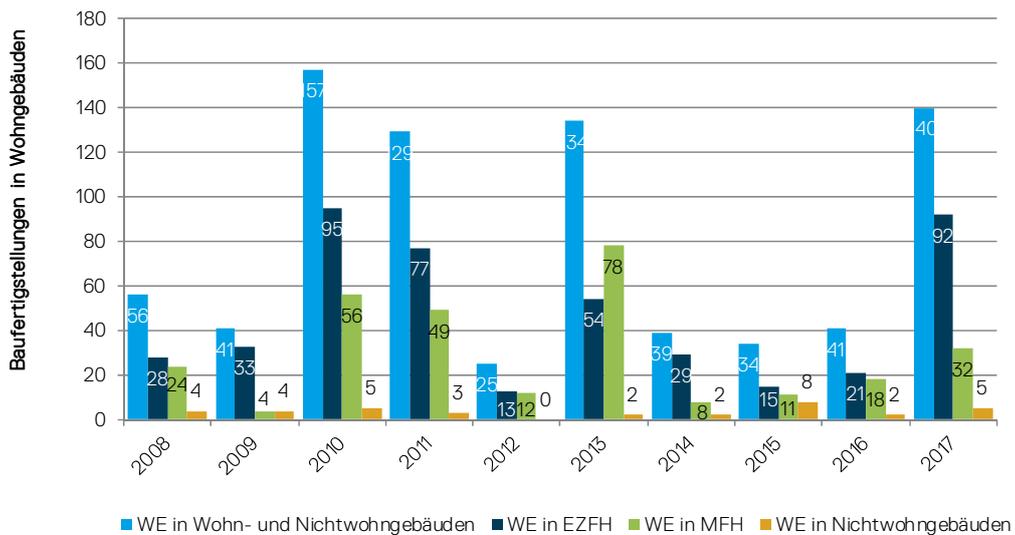


Abb. 9: Baufertigstellungen in Voerde
SR 2017; Datenquelle: IT.NRW

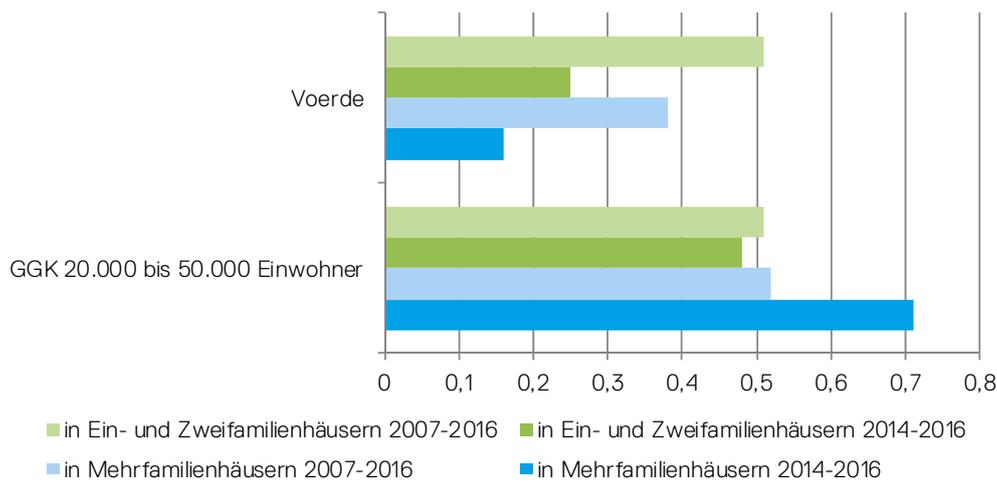


Abb. 10: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)

NRW.BANK; eigene Darstellung; GGK= Gemeindegrößenklasse

Die Auswertung der Zahl der Kauffälle aus dem Grundstücksmarktbericht für Voerde zeigt, dass sich das Grundstücksangebot im Zeitraum 2012 bis 2015 stetig erhöht hat und seitdem wieder rückläufig ist. Das Gros der Verkäufe bilden verdichtete Eigenheimformen wie Doppelhaushälften und Reiheneigenheime, danach folgen mit gewissem Abstand die freistehenden Eigenheime. Am Markt findet sich ein kontinuierliches Angebot an neu errichteten Eigenheimen. Eigentumswohnungen bilden einen vergleichsweise kleinen Teilmarkt, in dem nur zeitweise Neubau stattfindet.

Die Bauintensität, das heißt die Zahl der Baufertigstellungen gemessen am Wohnungsbestand, war im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in langjähriger Betrachtung vergleichbar zu kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Daran ist abzulesen, dass in diesen Teilmarkt in Voerde eine stetige Nachfrage von wohneigentumsbildenden Familien floss. Auch im Mehrfamilienhausbau zweigen sich in der Langzeitbetrachtung keine gravierenden Unterschiede zwischen Voerde und vergleichbar großen Städten.

Die Bauintensität in jüngerer Vergangenheit (2014-2016) ist in Voerde jedoch deutlich geringer ausgeprägt. Dies gilt besonders für den Mehrfamilienhausbau, aber auch für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Das mag zum einen daran liegen, dass Voerde mit einem Neubaumietenniveau von maximal 8,50 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche nicht das investitionsfördernde Umfeld für Neubau erreicht, wie es in den Mittelstädten entlang der Achse Düsseldorf – Köln – Bonn oder im Münsteraner Umland vorherrscht, die ebenfalls in die Mittelwertbildung der Vergleichsregion einfließen. Zum anderen wirkt sich das in 2016 und 2017 verminderte Angebot an Flächen für die Wohneigentumsbildung dämpfend auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern aus.

2.2 PREISNIVEAUS

Das Kaufpreisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt in Voerde zwischen 120 €/m² in mäßiger und 215 €/m² in guter Wohnlage (Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel 2018, S. 50). Damit weist Voerde ein mittleres Bodenpreisniveau im Kreis Wesel auf, das sich in konzentrischen Kreisen mit zunehmender Entfernung zum westlichen Ruhrgebiet reduziert. Spitzenreiter im Kreis sind Dinslaken und Moers, die als eher höherpreisige Wohnstandorte für eine kaufkräftigere Nachfrageschicht bekannt sind.

Die Bodenpreis- und Kaufpreisunterschiede beeinflussen in Verbindung mit der Aufnahmefähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes auch das Wanderungsverhalten – so auch die Auffassung der befragten Wohnungsmarktexterten. 215 €/m² sind im Vergleich zu über 300 €/m² in den westlichen Ruhrgebietsstädten und 270 €/m² in Dinslaken (gute Lage, freistehendes Eigenheim) für mittlere Einkommensschichten eher finanzierbar. Aus diesen Städten erzielt Voerde die meisten Zuzüge.

Für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wurden in Voerde im Jahr 2011 rd. 216.000 € bezahlt. Sechs Jahre später betrug der mittlere Kaufpreis bereits 287.000 €. Auch im verdichteten individuellen Wohnungsbau stiegen die Verkaufspreise. Die gemittelten Preise können nicht nach Neubau- oder Bestandsimmobilie differenziert werden. Daher ist nicht ablesbar, ob die Preissteigerung vorwiegend durch einen höheren Neubauanteil zustande kommt. Auch bei den neu errichteten Eigentumswohnungen ist ein spürbarer Preisanstieg ablesbar. Zur besseren Vergleichbarkeit wäre es wünschenswert, hier die Kaufpreise an die Wohnungsgröße zu koppeln. Diese Möglichkeit bietet der Grundstücksmarktbericht leider nicht. Feststellbar ist jedoch, dass sich die Wohneigentumsbildung in Voerde verteuert hat. Hintergrund dieser Verteuerung sind zum einen gestiegene Herstellungskosten im Neubau (z.B. aufgrund erhöhter gesetzlicher Anforderungen, insbesondere beim Wärmeschutz). Für den Teilmarkt der Eigenheime können die befragten Wohnungsmarkttakteure aber auch eine gestiegene Nachfrage bis zu einem Kaufpreis von 250.000 € ausmachen, die den Anstieg mit verursacht haben dürfte.

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe, differenziert nach Wohnlagequalität, darüber, wo sie sich mit preislich angemessenem Wohnraum versorgen können. Der Mietspiegel der Stadt Voerde weist diesbezüglich eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 5,20 €/m² für eine Standardwohnung (Baujahr 1960 bis 1969, 50 bis 70 m² Wohnfläche in guter Wohnlage) aus. Neuwertige Wohnungen mit Baujahr ab der Jahrtausendwende erreichen ortsübliche Mieten von rd. 7,00 €/m². Marktakteure verweisen darauf, dass die Anfangsmiete für eine neu errichtete Wohnung in Voerde im Jahr 2017 bei 8,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) lag. Eine geringe Neubaumiete, so die Investoren, ist aufgrund der Kostenfaktoren im Neubau unter normalen Voraussetzungen (z.B. Ankauf eines Grundstücks) nicht mehr erzielbar.

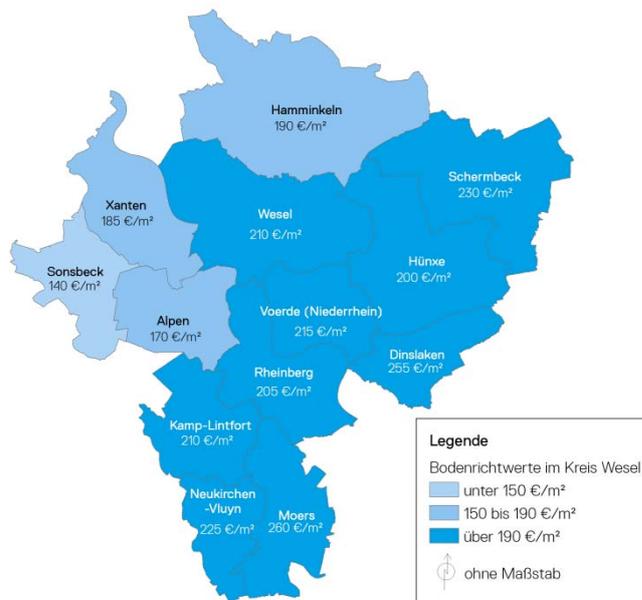


Abb. 11: Bodenrichtwerte im Kreis Wesel

Quelle: SSR auf Grundlage GMB Wesel, GMB Stadt Dinslaken und GMB Stadt Moers, gute Wohnlage

Jahr	Reihenhäuser und Doppelhäuser in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €	Eigentumswohnungen (Neubau) in €
2011	176.000	216.000	159.000
2017	226.500	287.000	182.000*

Abb. 12: Preisentwicklung Wohneigentum (Neubau und Bestand)

Quelle: SSR auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte Kreis Wesel; * Wert für 2016, da für 2017 keine Verkaufsfälle vorliegend

2.3 QUALITATIVE TEILMARKTANALYSEN

Die vorwiegend statistischen Analysen wurden durch qualitative Markteinschätzungen ergänzt, die durch strukturierte Gespräche mit den wichtigen Marktakteuren in Voerde erhoben wurden. Die Gespräche zielten darauf ab, die Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten und bei unterschiedlichen Wohnungsqualitäten bzw. -größen zu erheben.

Der Markt für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird im Preissegment bis ca. 250.000 € als angespannt bezeichnet, während in der Preisstufe von 250.000 bis 350.000 € eine stabile, ausgewogene Nachfragesituation vorherrscht. Auch ältere Eigenheime bilden, da sie im

Vergleich zum Neubau preislich attraktiv sind, ein wichtiges Angebotspotenzial. Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen ist ein Prozess, der ein nachwachsendes Angebot an Gebrauchtimmobilen hervorbringt. Dieser Prozess ist aber auch von dem Wunsch nicht weniger Altbesitzer geprägt, in ihrem angestammten Zuhause alt zu werden und ihr Eigenheim erst dann (zwangsläufig) zu verlassen, wenn keine eigenständige Haushaltsführung mehr möglich ist. Der Generationenwechsel verläuft daher aus Sicht der Marktexperten teilweise schleppend.

Bislang hat nach Aussagen der Marktkenner in Voerde noch jede Altimmoblie ihren Käufer gefunden. Die Nachfrage wird von Familien mit Kindern beherrscht, die nicht nur aus dem unmittelbaren Nahbereich, etwa aus Dinslaken, nach Voerde ziehen, sondern auch aus dem Ruhrgebiet stammen. Es handelt sich mehrheitlich um Haushalte, die bezahlbare Ein- und Zweifamilienhäuser suchen und der Gruppe der Schwellenhaushalte oder mittleren Einkommen zuzurechnen sind. Für Auswärtige, die nach Voerde ziehen, ist das Immobilienangebot im Ruhrgebiet oder auch in Dinslaken noch zu hochpreisig. Aber Voerde bietet mit seinem Preisniveau eine finanzierbare Wohneigentumsbildung.

Die stabile bis angespannte Marktsituation ist förderlich für Neubauaktivitäten. Als Engpass erweist sich derzeit die Verfügbarkeit von Bauland für den individuellen Wohnungsbau als Grundlage für Neubauinvestitionen.

Mit Blick auf die künftige Marktentwicklung rechnen die befragten Marktexperten nicht mit einer noch stärkeren Marktanspannung, es sei denn, veränderte, positivere Rahmenbedingungen lösen einen Impuls aus. Es herrscht bereits derzeit ein gesteigerter Zuzug nach Voerde. Sie geben zu bedenken, dass Verkäufer von unattraktiven Immobilien, etwa infolge Modernisierungstau, veralteter Grundrisse und unvorteilhafter Wohnlage, mit Preisabschlägen zu rechnen bzw. zu kämpfen haben werden, wenn sich die derzeitige Marktanspannung wieder in Richtung Ausgleich von Angebot und Nachfrage entwickeln sollte.

Der **Markt für Eigentumswohnungen** ist, wie bereits an der Zahl der Kauffälle ablesbar, ein kleiner Teilmarkt in Voerde. Die maßgeblichen Nachfragegruppen sind Familien, Paare im Alter von 50 bis 65 Jahren, die so genannten „Best Ager“, und jüngere Seniorenhaushalte, die sich nach dem Verkauf ihres Ein- oder Zweifamilienhauses kleiner setzen wollen. Sie suchen sehr gut ausgestattete Wohnungen in sehr guter Lage mit Wohnungsgrößen ab 80 m² Wohnfläche. Der Teilmarkt ist nach Experteneinschätzungen im mittleren Preissegment mit Kaufpreisen ab 2.000 bis 2.500 €/m² eher entspannt, und im gehobenen Segment mit Preisen von 2.500 bis 3.000 €/m² zurzeit angespannt, weil wenig Wohnraum angeboten wird. Es ist zu betonen, dass es sich im gehobenen Preissegment um wenige Nachfragende handelt, für die eine sehr gute Lagequalität, zum Beispiel ohne Lärmimmissionen, und eine hochwertige Ausstattung extrem wichtig sind. Außerdem fehlen altersgerechte Wohnungen, die barrierefrei bewohnt werden können und eine Grundversorgung für das Wohnen im Alter (Hausnotruf, Vermittlung von Pflegeleistungen und Freizeitaktivitäten, ggf. mit Anschluss an ein bestehendes betreutes Wohnen) sowie fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote bieten.

Im **Mietwohnungsteilmarkt** verzeichnen die institutionellen Wohnungsanbieter keinen vermietungsbedingten Leerstand mehr, was an sich schon darauf hinweist, dass sich die noch zum Zeitpunkt des Zensus 2011 feststellbaren Angebotsüberhänge fast nahezu abgebaut haben. Der Teilmarkt wird von den befragten Marktexperten im normalen Preissegment bis zu 6,- €/m² Nettokaltmiete als ausgeglichen wahrgenommen. Gleiches gilt auch für den Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen, wobei hier nochmal nach Wohnungsgrößen unterschieden werden sollte. Denn kleine Wohnungen unter 65 m² Wohnfläche, die für Singles und Paare mit Wohnberechtigungsschein zugänglich sind, sind begehrter als größere Wohnungen. Durch die in den kommenden Jahren zu erwartenden Bindungsverluste wird der freifinanzierte Bestand einen Zuwachs erhalten, infolge dessen dort die Marktakteure in langfristiger Perspektive eher mit einer Tendenz zur Entspannung rechnen. Der Wohnungsneubau, für den die Voerder Investoren aufgrund der Baukostensteigerungen in 2017 durchschnittlich 8,50 bis 9,00 €/m² veranschlagen, ist aufgrund seiner modernen Wohnqualitäten in kleineren Neubaumargen sehr gefragt. Dies gilt vor allem dann, wenn er barrierefrei errichtet wurde, denn Barrierefreiheit ist in Voerde bei gleichzeitig überschaubarem Angebot stark nachgefragt. Die Mietwohnungsnachfrage in Voerde kennzeichnet sich durch eine insgesamt begrenzte Kaufkraft bzw. Zahlungsfähigkeit. Dieser Umstand beschränkt den Spielraum für Neubaumieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Bestandssanierungen. Der Mietwohnungsbestand in Voerde weist punktuell noch Sanierungsstau auf. Inwieweit dieser abgebaut werden kann, ist abhängig von der Mieterhöhungsperspektive an den betreffenden Standorten und dem dann vorherrschenden gesamtstädtischen Marktumfeld.

Zusammenfassung Angebotsprofil

- Der Wohnungsmarkt in Voerde ist gut aufgestellt und stabil. Es herrscht eine gute Vermarktungssituation sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubaubereich. Nachfragebedingte Leerstände, die noch vor fünf Jahren nachweisbar waren, sind abgeschmolzen. Angebot und Nachfrage am Markt sind weitestgehend ausgeglichen. Dazu beigetragen hat ein gebremster Einwohnerrückgang, die Flüchtlingszuwanderung in 2015 sowie Überschwappeffekte aus der Region in Form von Zuzug aus Richtung Ruhrgebiet.
- Bedingt durch die gestiegene Wohnraumnachfrage am Niederrhein bestehen derzeit gute Chancen, die Nachfrage aus der Region durch Wohnungsneubau abzuschöpfen.
- Der Wohnungsmarkt bietet ein bezahlbares Wohnraumangebot, das für breite Schichten der Bevölkerung, vorzugsweise aber auch solche mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit attraktiv ist. Preiserhöhungsspielräume sind daher nicht beliebig vorhanden. Eine begrenzte Kaufkraft und ein eher niedriges Mietpreisniveau wirken anbieterseitig als restriktive Rahmenbedingungen beim Wohnungsneubau und der Wohnraummodernisierung.
- Blickt man in die verschiedenen Teilmärkte und Marktnischen, so wechselt die aktuelle Marktsituation zwischen angespannt und ausgewogen. Knappheit herrscht

bei barrierefreiem Wohnraumangebot, das sowohl bei jüngeren wie auch älteren Menschen beliebt ist, vor allem, wenn eine Bewegungseinschränkung vorliegt. Dies gilt auch für behindertengerechte Wohnungen als ausgesprochene Marktnische.

- Befördert durch den demografischen Wandel, d.h. der Zunahme älterer Haushalte, ist die Bereitstellung von Wohnformen im Alter ein bedeutsames Handlungsfeld. Derzeit fehlen altengerechte Wohnungen, die barrierefrei oder zumindest barrierearm und mit einem seniorengerechten Badezimmer ausgestattet sind.
- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die faktisch als Mietpreisobergrenze für Transferleistungsempfänger gelten, sind zu niedrig und erzeugen bei der großen Gruppe der einkommensschwachen Singlehaushalte einen Versorgungsgap.
- Der Wohnungsneubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird durch Flächenengpässe gedämpft. Es besteht vor allem noch Nachholbedarf bei preisgünstigen Gebäuden bis 250.000 €/m², die zu diesem Preisniveau in verdichteter Wohnform als Neubau realisierbar sind. Ein weitere angespannte Marktnische sind freifinanzierte, kompakt in verdichteter Bauform errichtete Mieteigenheime, die am Markt kaum vorhanden sind.
- Eine ausgeglichene Marktsituation besteht bei älteren Eigenheimen, errichtet in den 1950er und 1960er Jahren, die zurzeit vielfach am Markt angeboten werden, sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren Preissegment zwischen 250.000 bis 350.000 €. Im Mehrfamilienhausbau ist Angebot und Nachfrage bei mittelgroßen Wohnungen ausgeglichen, für die es ein großes Angebot gibt, sowie bei kleinen Wohnungsgrößen und gleichzeitig veralteten Ausstattungsmerkmalen, die am Markt nicht mehr ohne Not akzeptiert werden.

3 VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Voerde mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

3.1 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Im vorliegenden Handlungskonzept werden mehrere zentrale Begriffe verwendet, die nachfolgend erläutert werden.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die „breiten Schichten“ der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.530 € netto/Monat. Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hierbei sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Voerde liegen. Das mittlere Preisniveau beläuft sich für 2017 auf 5,70 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren. Sie betragen in Voerde für einen Singlehaushalt 5,42 €/m², für Paarhaushalte 5,09 €/m² und für größere Haushalte liegen sie bei 4,81 €/m² (nettokalt).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen. In 2018 ist Voerde in der Mietstufe „runtergestuft“ worden. Die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A sank von ehemals 5,25 Euro auf nunmehr 5,00 Euro pro m² Wohnfläche.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Kreis Wesel als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten.

Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwach sind diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbezieher gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt.

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,

- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen.

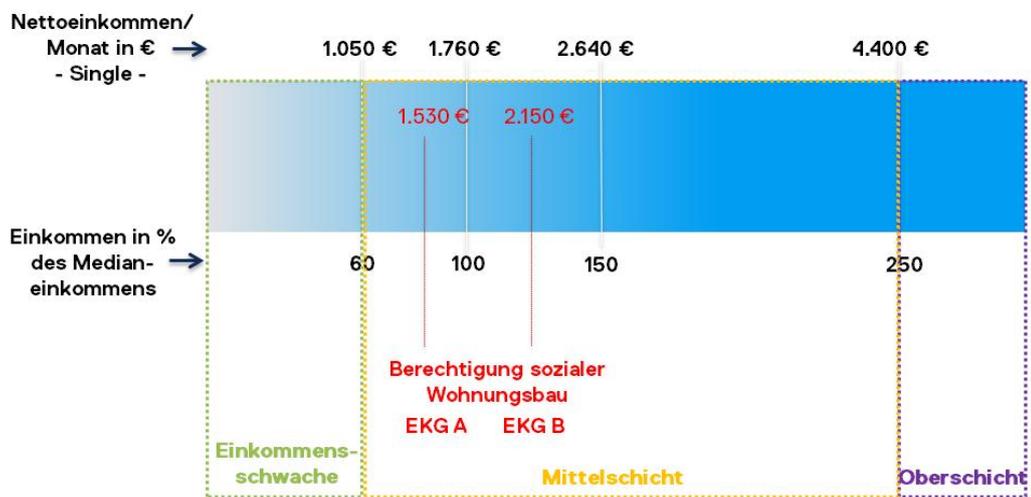


Abb. 2: Einkommensschwache Haushalte
SSR auf Grundlage des sozio-ökonomischen Panels für Deutschland sowie der Wohnraumförderbestimmungen NRW

3.2 NACHFRAGEFAKTOREN

Kernaufgabe des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Zusammenstellung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Voerde aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind.

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in Voerde zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte zugerechnet werden können. Fast jeder vierte Haushalt in Voerde (24 Prozent bzw. 3.900 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies ist kein ungewöhnlich hoher Wert. Hierzu nur ein Beispiel aus einer nicht allzu weit entfernt gelegenen Region: Für das gesamte Gebiet des Rhein-Kreis-Neuss – Flüchtlinge und Asylbewerber als Wohnungssuchende einbezogen – wird der Anteil auf 21 Prozent geschätzt (vgl. Mietwerterhebung des Rhein-Kreis Neuss 2016).

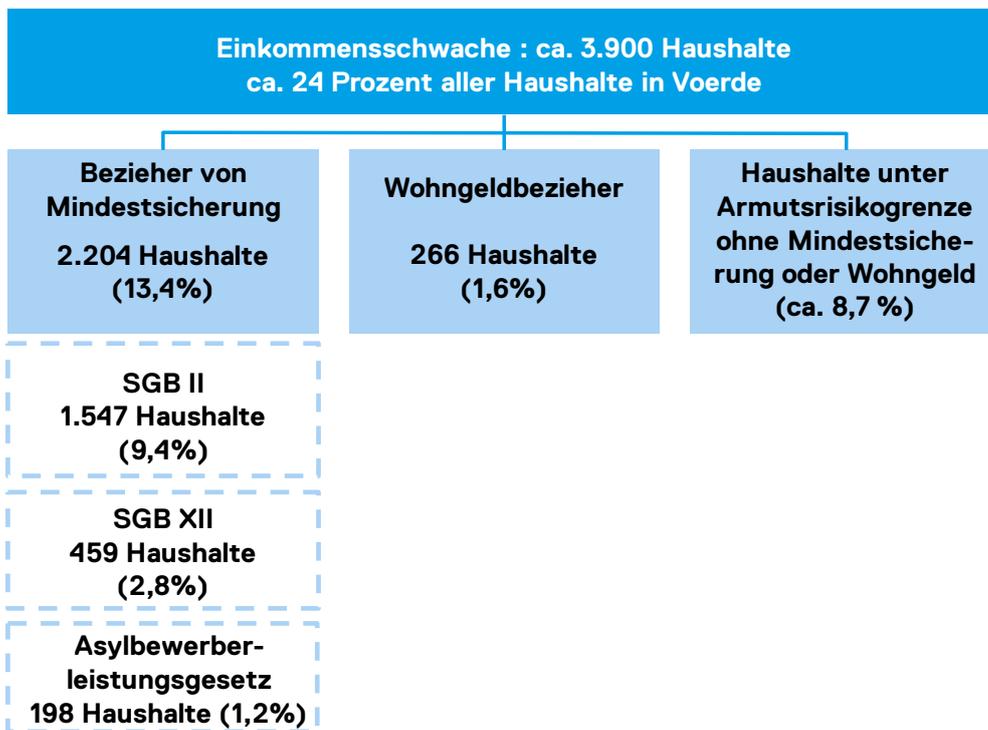


Abb. 13: Einkommensschwache Haushalte in Voerde

SSR 2017, Datenquelle: Jobcenter Wesel, Stadt Voerde, BBSR, IT NRW; Zahlen zu AsylbLG zum 01.01.2019, sonst 31.12.2017

Leistungsempfänger nach SGB II

SGB II-Bezieher stellen innerhalb der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte eine größere Teilgruppe in Voerde dar. Daher werden Struktur und Entwicklungstrend näher beleuchtet.

Im Entwicklungstrend ist diese Teilgruppe seit 2012 kontinuierlich angestiegen. Insgesamt beträgt die Zunahme 5 Prozent bzw. 79 Bedarfsgemeinschaften in den vergangenen sechs Jahren.

Unter den Bedarfsgemeinschaften dominieren kleine Haushalte. Gut die Hälfte sind Singles, drei Viertel sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Sie sind vor allem auf kleinere Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche angewiesen und treffen in Voerde auf einen Wohnungsbestand, in dem diese Wohnungsgrößenklasse unterdurchschnittlich stark vertreten ist.

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zum Umfang dieser Gruppe liegen zwar keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil im Bundesdurchschnitt nach den Daten der

Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 Prozent (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 Prozent (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Voerde wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 Prozent ausgegangen.

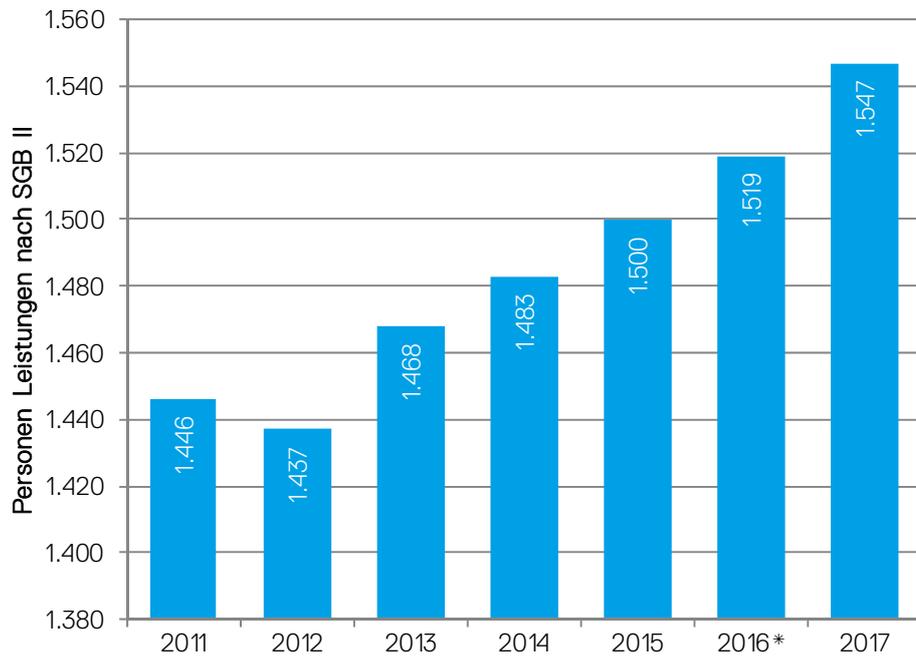


Abb. 14: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
 SSR 2017, Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres, 2016 zum 30.09.

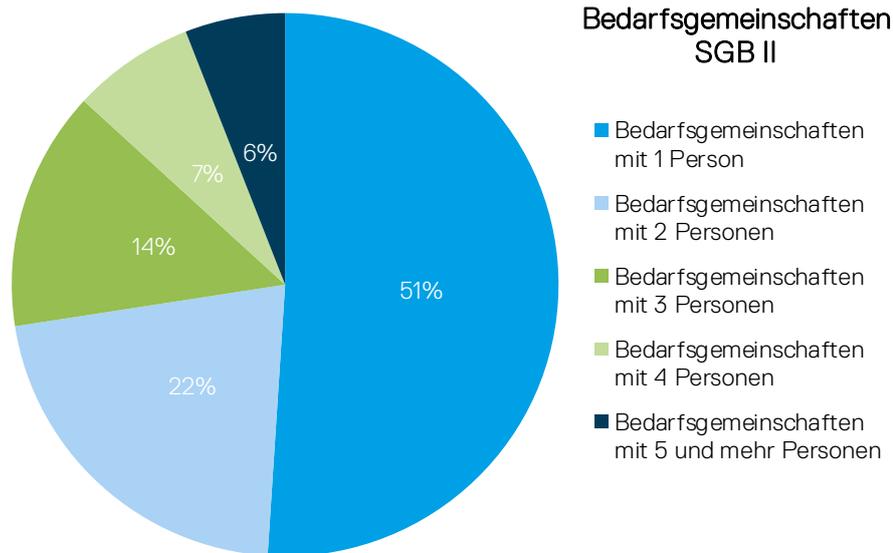


Abb. 15: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
 SSR 2017, Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stand 30.09.2016

Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Zum Stichtag 01.01.2019, zum Zeitpunkt der Datenanfrage für das vorliegende Handlungskonzept Wohnen, war die Stadt Voerde für insgesamt 326 Asylbewerber zuständig. Hiervon wurden 321 Personen in Unterkünften untergebracht, 5 Personen besaßen einen eigenen Mietvertrag. In den Unterkünften lebten 105 anerkannte Flüchtlinge (Einzelpersonen und Familien) mit Wohnberechtigung, für die eine Versorgung mit regulären Wohnungen notwendig war bzw. ist. Diese Personen teilen sich auf 23 Single- und 24 Mehrpersonenhaushalte auf. Sie haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum. Insgesamt ergibt sich ein Wohnraumbedarf in Höhe von 47 Wohnungen. Unter den Mehrpersonenhaushalten befinden sich 11 große Haushalte mit mehr als fünf Mitgliedern, vornehmlich Kindern, die große Wohnungen benötigen. Auch wird eine kleinere Anzahl an Wohnungen für sechs bis acht Familienmitglieder benötigt.

Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB XII sowie Wohngeldbezieher

Die Zahl der Wohngeldbezieher umfasst in Voerde im Jahr 2017 266 Haushalte. Hinzu kommen Leistungsbezieher nach dem SGB XII. Die meisten SGB XII-Bezieher (über 80 Prozent) erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

3.3 ANGEBOTSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Voerde konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Laut dem „Schlüssigen Konzept“ des Kreises Wesel, das 2018 aktualisiert wurde, liegt die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für einen Singlehaushalt bei 5,62 €/m². Dabei handelt es sich um eine Nettokaltmiete ohne Zuschläge für die Übernahme von Nebenkosten (z.B. Wasser- und Abfallgebühren). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Unterkunft, in deren Rahmen die Mietkosten für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unter- kunft (netto kalt*) €/m ²
1	50	5,42
2	65	5,09
3	80	4,81
4	95	5,03

Tab. 3: Kosten der Unterkunft

Quelle: Jobcenter Kreis Wesel: Kosten der Unterkunft 2018

Bewilligungsmiete

Voerde ist von der neuen Landesregierung bei der Förderung des Mietwohnungsbaus von der vormalig gültigen Mietenstufe 3 nach 2 herabgestuft worden. Demnach beträgt die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der Einkommensklasse A nunmehr nicht mehr 5,25 €/m², sondern 5,00 €/m² und in der Einkommensgruppe B 5,85 €/m² statt zuvor 6,10 €/m². Diese Herabstufung hat das Investitionsklima für den geförderten Wohnungsbau in Voerde stark beeinträchtigt.

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 5,70 €/m² (nettokalt). Sie liegt damit um einiges höher als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher. Allerdings verfügen die Wohnungsunternehmen in Voerde nach eigenen Angaben noch über Wohnungsbestände zu kleinen Preisen von unter 5,20 €/m², die sich eher zur Wohnraumversorgung von Transferleistungsbezieher anbieten. Der frei finanzierte Wohnungsbestand privater Einzeleigentümer ist in seiner Breite zu hochpreisig für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Noch nicht berücksichtigt sind zudem angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Neu gebaute Wohnungen werden in Voerde laut Angaben befragter Marktakteure durchschnittlich für 8,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) am Markt angeboten. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht Barrierefreiheit. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, werden im Rahmen der Kosten der Unterkunft nicht übernommen.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt auf dem Niveau der Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit auch an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

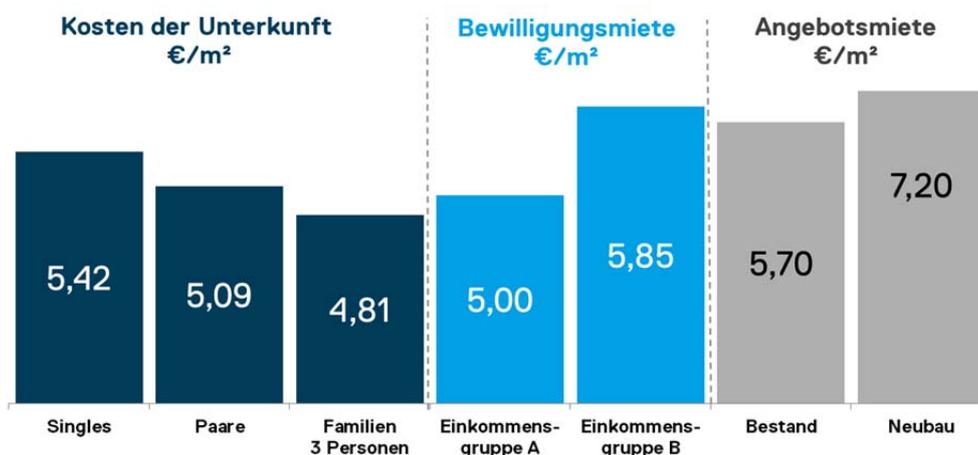


Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich

Quelle: Kreis Wesel, NRW.Bank, Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Nach Angaben der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, der so genannten NRW.Bank, belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2017 auf 695 Wohnungen. Dies sind rd. 5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Ein interkommunaler Vergleich des Anteils von geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Mehrfamilienhausbereich zeigt, dass Voerde einen leicht unterdurchschnittlichen Bestandsumfang aufweist (vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 4).

3.4 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in Voerde bei rd. 18 Prozent und bedeutet somit, dass rein rechnerisch für etwa jeden fünften einkommensschwachen Haushalt auch eine preisgebundene Wohnung vorhanden ist. Diese Quote ist nicht gering, zumal sich auch im Bestand der Wohnungsunternehmen bezahlbarer Wohnraum befindet und der eine oder andere Haushalt durch eine lange Wohndauer eine preisgünstige frei finanzierte Wohnung bewohnt. Dennoch: Wer als Niedrigeinkommensbezieher derzeit in Voerde umziehen will oder muss, wird feststellen, dass die Zahl der Wohnungen, die für ihn gemäß der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft zur Verfügung stehen, sehr gering sind. Darauf weisen die Aussagen der befragten Marktexperten hin.

Die Herausforderung bei der Versorgung der Zielgruppe besteht aber nicht nur in dem unzureichenden Angebot an geförderten Wohnungen, sondern auch in dem zu kleinen Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren sowie für Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2017	3.900
Preisgebundene Wohnungen 2017	695
Angebotsquote	18 %

Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung

Zusammenfassung zur Vertiefung preisgünstiges Wohnen

- Zur Zielgruppe des preisgünstigen Wohnens zählen verschiedene Nachfragegruppen. Neben Haushalten, die Mindestsicherung erhalten, sind auch Erwerbstätigenhaushalte mit geringen Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Aus der Ansiedlung größerer Industrieunternehmen in Voerde resultiert der Umstand, dass Voerde in der Region eine besondere Aufgabe bei der Versorgung von

Haushalten mit geringen Einkommen innehatte; sie machen rd. ein Viertel aller Haushalte aus.

- Die quantitative Entwicklung der Bedarfsgruppen zeigt eine leichte Zunahme der Zahl betroffener Haushalte. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist steigend. Zudem ist die Gruppe der anerkannten Flüchtlinge mit Wohnberechtigung im geförderten Wohnungsbau (Einkommensgruppe A) seit der verstärkten Zuwanderung in 2015 gestiegen.
- Bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwache Singlehaushalte ist knapp geworden, der Teilmarkt zeigt sich angespannt. Die Wohnungsanbieter können nicht allen nachfragenden einkommensschwachen Einpersonenhaushalten ausreichend bezahlbaren Wohnraum anbieten.
- Während die professionellen Wohnungsanbieter durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand vor allem in den Erdgeschosswohnungen für ältere Mieter ein barrierearmes Wohnungsangebot erstellen, bei dem der Wohnungseingang über wenige Stufen hinweg erreichbar ist, sind der Schaffung von Barrierefreiheit im Bestand klare wirtschaftliche Grenzen gesetzt.
- Die in 2018 festgelegten Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ermöglichen es, dass neue geförderte Wohnungen für Haushalte im Transferleistungsbezug zugänglich sind. Da die Wohnraumförderbestimmungen vorschreiben, dass jeder geförderte Neubau auch barrierefrei sein muss, haben diese Haushalte – etwa Ältere, die Leistungen der Grundsicherung beziehen – auch die Möglichkeit, sich mit einer barrierefreien Wohnung zu versorgen.
- Voraussetzung für den Bezug geförderter Neubauwohnungen ist allerdings, dass geförderter Wohnungsneubau stattfindet. Die Herabstufung in der Bewilligungsmiete hat jedoch die Attraktivität der Wohnraumförderung so weit geschmälert, dass keine neuen Bauprojekte mit öffentlicher Förderung seitens der Investoren anvisiert werden. Die in den vergangenen Jahren angestoßenen Neubauvorhaben, die auch den Bau von Sozialwohnungen vorsahen, werden nunmehr sukzessive umgesetzt. Eine Fortsetzung solcher Bauprojekte ist angesichts der verschlechterten Förderkonditionen nicht in Sicht.
- Aufgrund der bestehenden Versorgungsengpässe ist nicht nur generell ein quantitativ passenderes preisgünstiges Wohnungsangebot erforderlich, sondern zudem ein hinsichtlich seiner Qualität seniorenrechtliches Angebot.
- Betrachtet man den demografischen Wandel, wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in kleinen Einheiten weiter zunehmen.
- Notwendige Modernisierungen oder Sanierungen von noch preisgünstigen Mietwohnungen sind angesichts der begrenzten Mietzahlungsfähigkeit von den Wohnungseigentümern mit Augenmaß durchzuführen.

4 VERTIEFUNG ZU TEILRÄUMEN

Zielsetzung der kleinräumigen Analyse ist die Identifizierung teilräumlicher Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung. Sie werden ergänzt durch kleinräumige Szenarien, die im Kapitel Prognosen vorgestellt werden.

Die Analyseergebnisse sind durch Datenanalyse, Begehung und Expertengespräche gewonnen und im Zuge der durchgeführten „Arbeitskreise Wohnen“ mit den Fachbeteiligten abgestimmt worden.

Für die kleinräumige Analyse wurde die bereits für die Bevölkerungsvorausschätzung vorgenommene Aufteilung des Stadtgebietes in sieben Modellzonen genutzt. Sie wurde mit der Stadtverwaltung Voerde abgestimmt und war Grundlage für kleinräumige Entwicklungsszenarien. Die Ergebnisse dazu finden sich am Ende des Kapitels „Prognosen“. Die Modellzonen bilden die wesentlichen Siedlungsbereiche ab. Je Modellzone werden entweder mehrere Dörfer zusammengefasst oder Stadtteile aufgeteilt.

4.1 KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die kleinste Modellzone bilden die Rheindörfer, die zusammen rd. 1.900 Einwohner erreichen, die größte Modellzone Voerde West mit rd. 9.600 Einwohnern. In der Einwohnerentwicklung der Jahre 2011 bis 2016 tun sich zwei Modellzonen sehr positiv hervor, weil sie – wenngleich auch einen sehr kleinen – Einwohnerzuwachs verzeichneten: Voerde West und die Rheindörfer. Stark überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste hatte Möllen als Standort des stillgelegten STEAG-Kraftwerkes aufzuweisen.

Im Hinblick auf die Altersstruktur weist der Altersquotient, der das Verhältnis der nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung ab 65 Jahren zur Zahl der Einwohner im Alter von 18 bis 65 Jahren ausdrückt, auf eine hohe Überalterung in Friedrichsfeld West und in Spellen hin. Er erreicht dort Werte von 43 bzw. 42, was bedeutet, dass auf 100 Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren 42 bzw. 43 Senioren ab 65 Jahren kommen. Die jüngste Altersstruktur weist Möllen auf mit nur 33 Senioren auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.

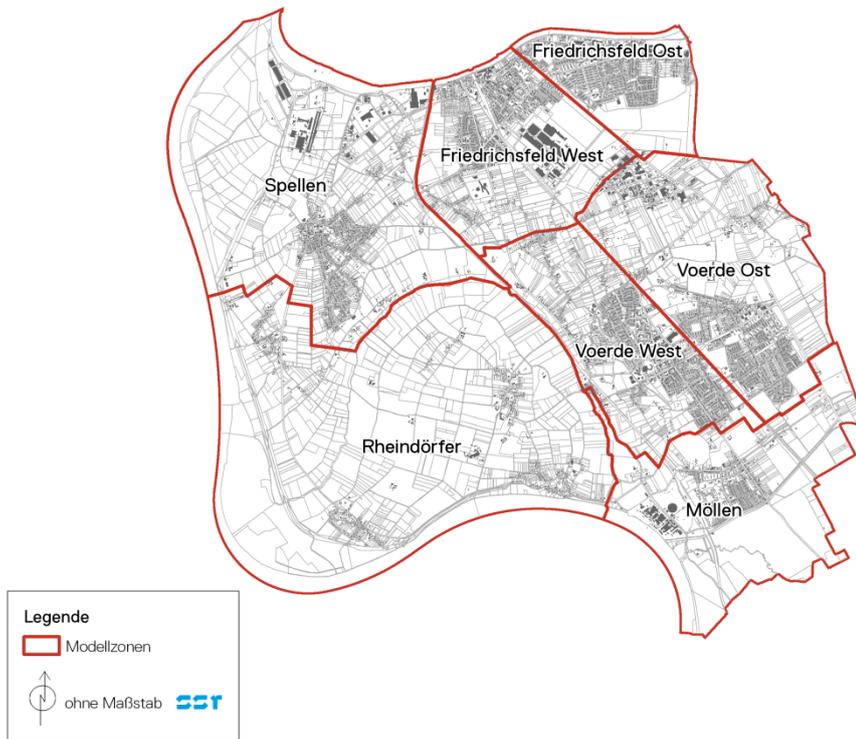


Abb. 17: Einteilung der Modellzonen
 Quelle: SSR in Abstimmung mit der Stadt Voerde

Modellzone	Einwohner 2016	Einwohnerentwicklung 2011-2016 in %	Altersquotient
Voerde West	9.646	0,7	140
Voerde Ost	6.403	-3,3	144
Friedrichsfeld West	6.732	-2,4	194
Friedrichsfeld Ost	4.662	-3,0	135
Möllen	2.972	-6,1	144
Spellen	4.116	-1,5	196
Rheindörfer	1.904	0,2	157
Gesamtstadt	36.435	-1,9	156

Tab. 5: Einwohnerentwicklung und Altersquotienten 2016
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde, eigene Berechnungen; Lesebeispiel: in Friedrichsfeld kommen auf 100 jüngere Menschen unter 18 Jahren 144 ältere Personen ab 65 Jahren; Abweichungen der Einwohnerzahl Voerdes sind auf fehlende Adressen zurückzuführen

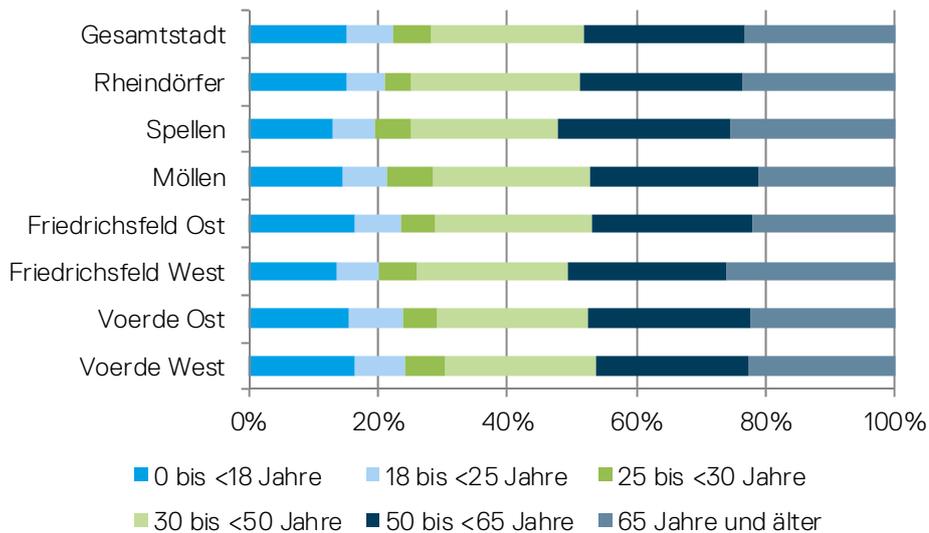


Abb. 18: Altersstrukturen in den Modellzonen 2016
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde

Die Analyse der Altersklassen in den Modellzonen zeigt, dass der Altersaufbau in den Rheindörfern und Voerde Ost mit dem gesamtstädtischen Altersdurchschnitt vergleichbar ist. In Spellen und Friedrichsfeld West dominieren die Altersgruppen ab 50 Jahren, darunter besonders viele Seniorenhaushalte. Hervorzuheben sind Möllen und Friedrichsfeld Ost mit einer besonders jungen Altersstruktur, die sich in einem überdurchschnittlichen Anteil an Altersgruppen unter 30 Jahren ausdrückt.

4.2 GENERATIONENWECHSEL IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Der nachfolgende Atlas Generationenwechsel 70+ verbildlicht diejenigen Adressen in Voerde, in denen ausschließlich ein oder zwei Personen im Alter von 70 Jahren und älter leben, zumeist in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus Datenschutzgründen wurde statt einer adressscharfen Darstellung die Darstellung in Form von Kacheln gewählt. Ziel des Atlas ist es, diejenigen Orte zu identifizieren, in denen in 2017 ein überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Menschen lebte. Im Zuge der Alterung von Bewohnern und Gebäuden werden Generationenwechsel ausgelöst, in dessen Folge zumeist ältere Bestandseigentümer neu an den Markt kommen und Wohnraumpotenzial für nachziehende, jüngere Haushalte oder Familien bilden. Indem der Atlas Adressen von älteren Menschen verortet, macht er auch deutlich, wo ggf. Angebote des wohnortnahen, altersgerechten Wohnens eine Wohnalternative für ältere Menschen darstellen könnten.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Aussagen nur im Format von 10 ha großen Flächen getroffen und ablesbar. Dabei zeigt sich Folgendes:

- In Voerde konnten insgesamt 8.655 bewohnte Adressen sowie 1.077 Adressen identifiziert werden, in denen ausschließlich ein oder zwei ältere Menschen ab 70 Jahren wohnen. Damit steht in rund 12 Prozent aller bewohnten Adressen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren ein Generationenwechsel bevor (z.B. aufgrund von altersbedingtem Auszug oder Todesfall).
- Die räumliche Verteilung dieser Gebäude zeigt eine deutliche Verdichtung in vier Siedlungsbereichen – Ork, östlich der B8 / südlich Alte Hünxer Straße, Unterremmelsum / Speller Tannen sowie Buschmannshof.
- In dem Gebiet östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße handelt es sich um eine ältere Einfamilienhaussiedlung aus den 1950er / 1960er Jahren, bestehend aus Reiheneigenheimen, Doppelhaushälften und freistehenden Eigenheimen, allesamt mit größeren Gärten versehen. Mehrere Buslinien erschließen das Gebiet und schließen es an das Nebenzentrum in Friedrichsfeld sowie an das Voerder Stadtzentrum an. Der Ortsteil Friedrichsfeld West weist ein gutes Image als Wohnstandort auf und das Preisniveau ist im Vergleich zu anderen Ortslagen eher günstig, so dass gute Chancen bestehen, dass die zukünftig am Markt angebotenen Bestandseigenheime bei einem entsprechend eher niedrig bleibenden Preisniveau auch ihre Nachfrage finden. Zu prüfen ist, ob in planungsrechtlicher Hinsicht ggf. Festsetzungen für das Gebiet bestehen, die den modernen und familiengerechten Aus- und Umbau der älteren Ein- und Zweifamilienhäuser behindern könnten und ggf. zu lockern sind. Die Schaffung eines altengerechten, barrierefreien Wohnungsangebotes im Einzugsbereich dieser Siedlung könnte den Generationenwechsel und den längerfristigen Verbleib in dem Quartier befördern.
- Das Gebiet Buschmannshof umfasst eine große Ein- und Zweifamilienhaussiedlung. Allerdings ist der Anteil an Adressen, die nur noch von Älteren ab 70 Jahren bewohnt werden, nicht so hoch wie in den anderen drei Vergleichsräumen. Buschmannshof zählt zu Voerde und besitzt ein durchschnittlich gutes Image als Wohnstandort. Eine Buslinie tangiert den Buschmannshof und verbindet den Siedlungsbereich mit dem kleinen Nahversorgungsschwerpunkt an der Bahnhofstraße und schließlich mit der Innenstadt. Vor Ort sind jedoch keine wohnungsnahen Versorgungsangebote angesiedelt, so dass Ältere erhebliche Aufwendungen für eine selbstständige Haushaltsführung betreiben müssen. Die vorteilhafte Wohnstandortlage dürfte auch in Verbindung mit einem hier erzielbaren mittleren bis überdurchschnittlichen Preisniveau eine gute Ausgangsvoraussetzung für den Generationenwechsel bieten. Zur Unterstützung des Generationenwechsels würde sich auch in diesem Bereich Voerdes ein ortsnahe Angebot an altersgerechten Wohnungen anbieten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Hinblick auf ggf. vorhandene Restriktionen für den Aus- und Umbau zu modernen, familiengerechten Eigenheimen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- In Ork gibt es insgesamt nur wenig betroffene Gebäude, da der Ortsteil recht klein ist. Aber das Veränderungspotenzial ist hoch, d.h. der Anteil der Adressen im Generationenwechsel ist deutlich höher als im städtischen Durchschnitt und erreicht Kategorien von 20 bis 25 Prozent bzw. in einer Kachel auch 25 bis 40 Prozent. In Ork selbst gibt es keine Versorgungsinfrastrukturen wie z.B. einen Lebensmittelanbieter, wodurch das

Wohnen im Alter und im vertrauten Umfeld zu einer Herausforderung wird. Ork zählt aber zu den Rheindörfern, die aufgrund ihres hohen Freizeitwertes eine Attraktivität auf Zuzügler ausüben und bislang Zuzugsorte waren. So ist auch anzunehmen, dass der bevorstehende Generationenwechsel in Ork kaum einen Handlungsbedarf auslöst, da die frei werdenden Bestände wiedergenutzt werden dürften.

- Unteremmelsum und Speller Tannen als vierter räumlicher Schwerpunkt eines bevorstehenden Generationenwechsels sind Streulagen mit ebenfalls wenig betroffenen Wohngebäuden. Allerdings ist auch hier das Veränderungspotenzial hoch, da der Anteil der Adressen mit bevorstehendem Generationenwechsel zumeist bei 25 bis 40 Prozent liegt. Ebenso wie in Ork fehlen wohnungsnahe Versorgungsinfrastrukturen.

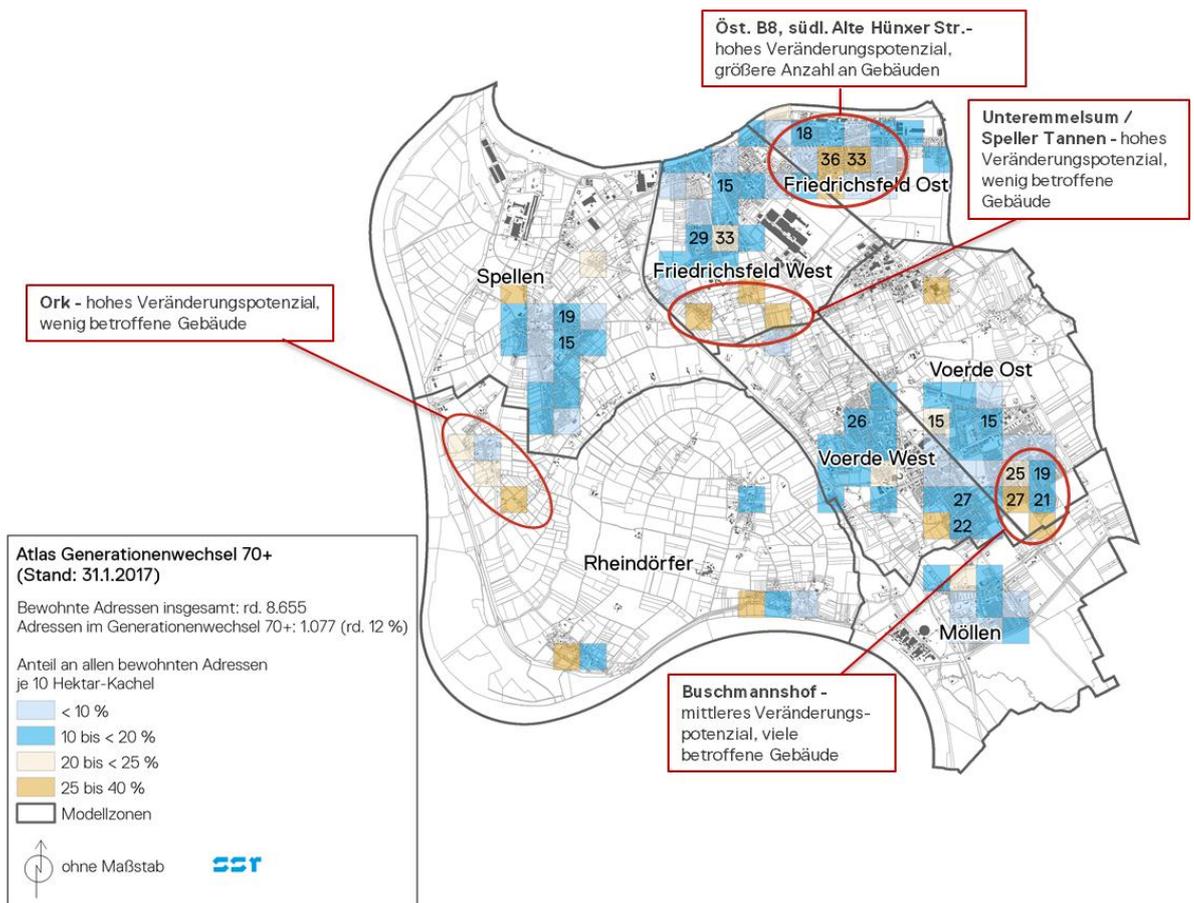


Abb. 19: Atlas Generationenwechsel 70+
 Quelle: SSR auf Basis des Melderegisters der Stadt Voerde

4.3 ANGEBOTSPORTFOLIO

Das Bestandsportfolio verdeutlicht die Besonderheiten sowie die Stärken und Schwächen der Wohnstandortqualitäten der einzelnen Voerder Teilräume. Es fasst die Analyseergebnisse prägnant in wenigen Stichpunkten zusammen und bildet die argumentative Grundlage für die Identifikation von teilräumlich zu verortenden Handlungsfeldern in der Voerder Wohnungsmarktentwicklung. Die Modellzonen werden in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.

Modellzone Friedrichsfeld Ost

Friedrichsfeld Ost weist eine gegenüber dem städtischen Durchschnitt jüngere Altersstruktur und einen mittleren Bevölkerungsrückgang auf, zwei Kennzeichen, die sich bei der Status-Quo-Betrachtung auch in Zukunft fortsetzen werden. In dem Einfamilienhausquartier Östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße steht ein Generationenwechsel bevor. Das Image der Modellzone ist das eines guten Wohnstandortes. Mit dazu beigetragen hat, dass das neue Wohngebiet im Osten der Modellzone am Markt und in der Bewohnerschaft gut aufgenommen wurde. Bedeutsame Handlungsfelder sind die Begleitung des Generationenwechsels in dem o.g. Quartier sowie die Entwicklung verfügbarer Wohnbauflächenreserven.

Modellzone Friedrichsfeld West

Friedrichsfeld West hat eine eher überalterte Bewohnerstruktur und einen – gemessen am städtischen Durchschnitt – mittleren Bevölkerungsrückgang aufzuweisen. Die Modellzone benötigt einen stärkeren Zuzug als bisher, um die in absehbarer Zukunft eintretenden Folgen von Überalterung und Generationswechsel auszugleichen. Dafür hat die Modellzone gute Voraussetzungen, denn sie besitzt eine solide Infrastrukturausstattung und erfreut sich großer Beliebtheit bei den „Friedrichsfeldern“. Punktuell bestehen Sanierungsbedarfe im Wohnungsbestand und bei „Wohninseln“ mit hoher Altersstruktur bzw. vermutlich stark einsetzendem Generationswechsel. Wichtige Handlungsfelder sind die Förderung des Generationenwechsels, die Entwicklung verfügbarer Wohnbauflächenreserven und die Bestandsqualifizierung.

Modellzone Möllen

Möllen hat eine vergleichsweise junge Bewohnerstruktur, ein Kennzeichen, das auch in Zukunft Gültigkeit haben wird. Dennoch hat Möllen einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen gehabt, der sich bei einer Stärkung des Wohnstandortes deutlich abschwächen dürften. Möllen ist bislang stark von STEAG als Wohn- und Industriestandort geprägt worden. Die Nähe zum STEAG-Werk hat sich eher unvorteilhaft auf das Image als Wohnstandort ausgewirkt. Die Stilllegung des Werkes ist ein großer Verlust für die Wirtschaftskraft und den Arbeitsmarkt in Voerde, aber auch eine Chance auf neue positive Entwicklungsimpulse als Wohnort. Positiv hervorzuheben ist u.a. die vorhandene Infrastrukturausstattung. Im Wohnungsbestand bestehen zum Teil erhebliche Sanie-

rungsbedarfe, deren Abbau mit Blick auf die Mietzahlungsfähigkeit in der Bewohnerschaft begrenzt sind. Eine Bewohnerinitiative setzt sich für den altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand ein. Weitere relevante Handlungsfelder sind aus gutachterlicher Sicht der Stadtbau sowie die Bestandsqualifizierung.

Modellzone Rheindörfer

Die Modellzone Rheindörfer hat eine durchschnittliche Altersstruktur und eine bislang sowie auch in Zukunft zu erwartende stabile Bevölkerungsentwicklung. In Ork steht in absehbarer Zukunft ein Generationenwechsel in den Wohngebäuden bevor, so dass in dessen Folge zahlreiche Zuzüge zu erwarten sind. Die Dörfer sind jedes für sich sehr überschaubar und in attraktiver Wohnlage mit großer Nähe zum Freizeit- und Naherholungsbereich Rheinufer. Wichtige Infrastrukturen wie Lebensmittelmärkte oder Grundschulen sind nicht vorhanden. Dafür verfügen die Rheindörfer trotz ihrer kleinteiligen Siedlungsstruktur über eine schnelle Internetverbindung, die der DSL-Ausbau mit sich brachte. Besondere Handlungsfelder in der Wohnungsmarktentwicklung lassen sich nicht ableiten.

Modellzone Voerde Ost

Die Modellzone Voerde Ost bildet sowohl hinsichtlich der Altersstruktur als auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung den Durchschnitt von Voerde ab. Das Image als Wohnstandort ist gut. Im Quartier Buschmannshof steht ein Generationenwechsel in der Bewohnerschaft bevor, der erwarten lässt, dass wieder jüngere Haushalte zuziehen. Perspektiven in der Wohnungsmarktentwicklung bestehen in der Entwicklung der Wohnbaufläche Ehemalige Pestalozzischule, die von der Stadt Voerde zur Sicherung von städtebaulichen und Wohnqualitäten in einem Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben wurde. Ein weiteres Handlungsfeld liegt in der Begleitung des Generationenwechsels im Teilbereich Buschmannshof.

Modellzone Voerde West

Die Modellzone Voerde West weist derzeit und zukünftig eine durchschnittliche Altersstruktur auf. Durch Wanderungsgewinne von außerhalb Voerdes und aus anderen Voerder Ortsteilen blieb die Bevölkerungszahl halbwegs stabil. Unter Status-Quo-Bedingungen sind in der Modellzone auch künftig eher unterdurchschnittliche Bevölkerungsverluste zu erwarten. Das Image als Wohnstandort ist differenziert: In Expertengesprächen wird eine fehlende Ortsmitte beklagt, die bisherigen Städtebauförderungsmaßnahmen jedoch positiv hervorgehoben. Auch die Tatsache, dass es kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gibt, wird als Manko angemerkt. Die Modellzone wird durch eine kleinräumig heterogene Wohnstandortqualität geprägt. Wichtige Handlungsfelder liegen in der Schaffung einer attraktiven Ortsmitte und in der Beantwortung der Frage, welche Impulse sich durch die Entwicklung vorhandener Wohnbauflächenreserven eröffnen würden.

Modellzone Spellen

Spellen hat eine gegenüber dem städtischen Mittelwert überalterte Bewohnerschaft und einen durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Erst durch einen verstärkten Zuzug in Folge von Generationswechsel und Nachverdichtung im Bestand wird es gelingen, eine Verjüngung und eine weiterhin stabile Einwohnerentwicklung herbeizuführen. Die Modellzone hat ein gutes Image als Wohnstandort und gute Wohnlagequalitäten. Die Infrastrukturausstattung ist als solide zu bezeichnen, zudem überwiegen gewachsene städtebauliche und nachbarschaftliche Strukturen, die Wohnqualität ausstrahlen. Die Beliebtheit lässt sich daran bemessen, dass laut Expertenaussagen die (wenigen) verfügbaren Wohnbauflächen stark nachgefragt werden. Relevantes Handlungsfeld in der Stärkung des Wohnstandortes ist die Förderung des Generationenwechsels.

4.4 RÄUMLICHE HANDLUNGSFELDER

Die nachfolgende Karte fasst die räumlichen Handlungsfelder in der Wohnraumbestandsentwicklung in Voerde zusammen. Hier sind nicht nur die Analysen zum Generationenwechsel und die Ergebnisse aus den Szenarien zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung eingeflossen, sondern auch Ergebnisse aus Expertengesprächen und einer Ortsbegehung. Demnach bestehen folgende teilräumige Themenschwerpunkte:

- Spellen, Friedrichsfeld West und die Quartiere östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße sowie Buschmannshof sind Teilräume mit bevorstehendem bzw. bereits eingesetztem und noch fortdauernden Generationenwechsel.
- In Friedrichsfeld West im Umfeld der ehemaligen Parkschule befinden sich noch einige ältere Zeilenbauten aus den 1950er Jahren mit veralteten Ausstattungsstandards, betreffend die Wohnungen, die Wohngebäude und das Wohnumfeld. Das Gleiche trifft auch auf etliche ältere Mehrfamilienhäuser in Möllen zu. In Friedrichsfeld West finden sich im Umfeld der alten Parkschule auch frisch sanierte Mietwohnungsgebäude der Wohnbau Dinslaken GmbH, so dass der Gegensatz von „Alt und Neu“ die Sanierungsbedarfe verdeutlicht. Sie betreffen die energetische Sanierung und Fassadengestaltung, die Erneuerung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser, der Haustechnik, modernere Ausstattungen in den Wohnungen, im Außenbereich die Schaffung von barrierefreien Zugängen, die Neuordnung von Mülltonnenplätzen und Stellplätzen. Die Sanierungsbedarfe sind vergleichsweise umfassend, andererseits sind Wirtschaftlichkeit und Mietzahlungsfähigkeit der Nachfrager im Blick zu behalten. Für die Wohnungseigentümer bedeutet dies einen Balanceakt bzw. eine sorgfältige Prüfung, welche Aufwendungen unbedingt notwendig sind.
- In Möllen handelt es sich um vergleichsweise viele sanierungsbedürftige Mietwohnungsgebäude, die einer Erneuerung bedürfen. Hier sind einerseits die hohen Sanierungsaufwendungen zu bedenken, die auf eine begrenzte Kaufkraft der Mieter treffen. Andererseits ist mit Blick auf die weitere Marktentwicklung in Voerde und auf die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Möllen zu überlegen, ob anstelle einer großen

Anzahl aufwändig sanierter Mietwohnungen, deren Mietpreise eher in der Voerde Innenstadt als in Möllen aufgerufen werden, und angesichts der nachhaltig vorhandenen Wohnraumbedarfe im (eher günstigen) Ein- und Zweifamilienhausbereich nicht ein Rückbau einer nennenswerten Anzahl älterer sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser sinnvoll sein könnte. An deren Stelle könnte ein Neubau von preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen, konzipiert als Doppelhaushälften und Reiheneigenheime mit Kaufpreisen von deutlich unter 300.000 €, so dass ein neues Wohnungsangebot für junge Familien aus dem unteren Mittelstand entsteht. Dieser Neubau kann zusammen mit der gezielten Erneuerung einer durch Rückbau verringerten Anzahl älterer Mietwohnungsgebäude einen wichtigen Impuls für die Qualifizierung des Wohnstandortes Möllen erzeugen und entscheidend zur Imageverbesserung beitragen, zumal mit dem Angebot an bezahlbaren Eigenheimen ein Beitrag zur verbesserten sozialen Mischung in dem Stadtteil geleistet würde. Dieser Erneuerungsprozess wird als Stadtumbau bezeichnet.

- In Voerde West ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte ein wichtiges Themenfeld. Nach der gelungenen, im Jahr 2017 abgeschlossenen Neugestaltung und Aufwertung des Rathausplatzes wird es in Zukunft darum gehen, die östlich angrenzenden Wohngebäude wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen, die ihren Beitrag zur Belebung der Ortsmitte leisten kann.

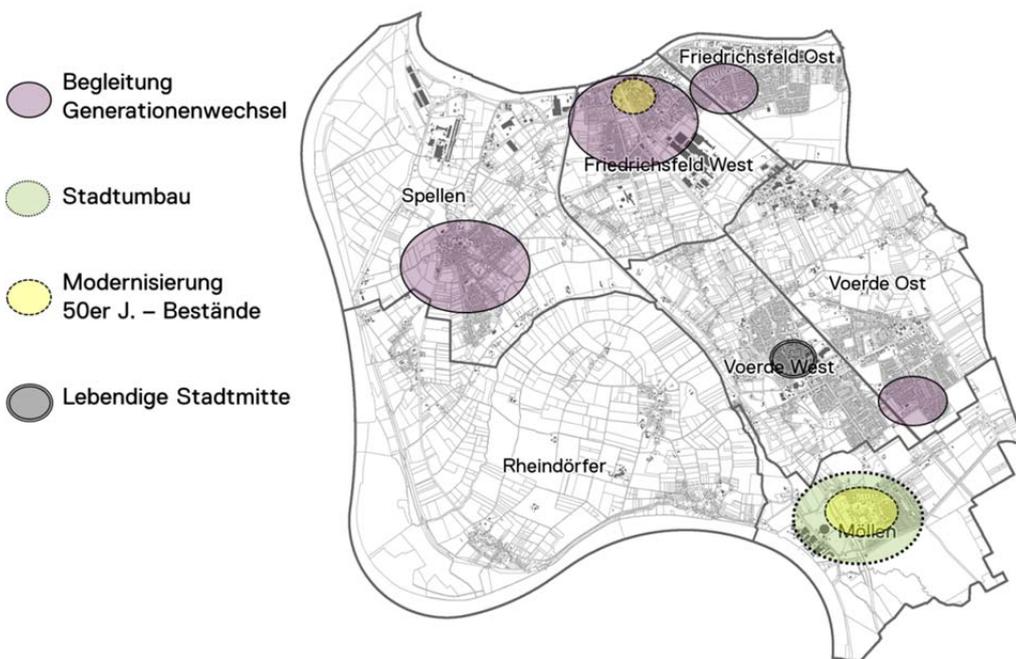


Abb. 20: Kleinräumige Handlungsfelder
 Quelle: SSR auf Basis des Melderegisters der Stadt Voerde

Zusammenfassung der kleinräumigen Vertiefung

- Der demografische Wandel hat gemeinsam mit den Austauschprozessen durch Wanderungen die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Ortsteilen Voerdes nachhaltig beeinflusst. So hat sich Möllen zum Stadtteil mit der jüngsten Bewohnerschaft und Spellen sowie Friedrichsfeld West zu denjenigen mit der ältesten Bewohnerschaft entwickelt. Während die Bevölkerung in Voerde leicht zurückging, verlor Möllen prozentual die meisten Einwohner, während die Rheindörfer wie auch Voerde West sogar leichte Zugewinne verbuchen konnten.
- In Spellen, Friedrichsfeld West, im Quartier östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße sowie im Buschmannshof wird in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel eintreten, denn dort leben vergleichsweise viele ältere Seniorenhaushalte. Der Wohnstandort Voerde wie auch die genannten Quartiere und Ortsteile sind attraktiv genug, dass die im Zuge des Generationswechsels frei werdenden Wohnungen – vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser – wieder von jüngeren Haushalten und vor allem von Familien bezogen werden. Die Stadt Voerde kann darauf achten, dass die notwendigen Aus- und Umbauten oder Grundstücksteilungen durch entsprechende planungsrechtliche Festlegungen vollzogen werden können, so dass ein modernes Wohnangebot entsteht und Nachverdichtungsprozesse stattfinden können. Im Vorfeld solcher Generationenwechsel kann die Alterung der Bevölkerung und der Verlust von Einwohnerschaft die Gefahr hervorrufen, dass bestehende Infrastrukturen sich nicht mehr tragen und wegbrechen und Ältere in zu groß gewordenen Wohnungen verharren. Bürgerschaft und die Stadt Voerde haben daher in Spellen ein vorbildhaftes Projekt mit Namen „Neues Wohnen in Spellen“ initiiert, das altersgerechte Wohnalternativen schaffen, den Generationenwechsel fördern und vorhandene Infrastruktur erhalten will. Auch in den anderen benannten Teilräumen könnte ein attraktives Angebot an altersgerechten Wohnungen eine Perspektive für Ältere darstellen und zugleich den Generationenwechsel unterstützen.
- In zwei unterschiedlich großen Teilräumen Voerdes besteht Handlungsbedarf in der Sanierung älterer Mietwohnungsgebäude. Die Erneuerung der noch unsanierten Zeilenbauten im Umfeld der Parkschule bedarf der Unterstützung der Stadt Voerde im Bereich der Wohnumfeldverbesserung. Auch die Umsetzung einer Nutzungsperspektive für die alte Parkschule kann einen weiteren Aufwertungsimpuls für die Standortqualifizierung setzen. Die Entwicklung einer Perspektive für die umfangreichen, sanierungsbedürftigen Mietwohnungsbestände in Möllen sollte in eine Entwicklungsstrategie für den gesamten Stadtteil eingebunden werden. Da auch die Zukunft des Standortes des ehemaligen STEAG-Kraftwerkes zu diskutieren ist, bietet es sich insgesamt an, einen Stadtumbauprozess zu initiieren, der eine ganzheitliche Aufwertung des Wohnstandortes Möllen in den Blick fasst und eine nachhaltige Erneuerungsstrategie für die sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände entwirft.

5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose – als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt – die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf und geben ggf. Hinweise auf einen sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Voerde bis zum Jahr 2035 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage waren die Einwohnermeldedaten der Stadt Voerde. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2011-2014 berechnet. Das Jahr 2015 wurde aufgrund der ungewöhnlich hohen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland (Flüchtlingszuzug) bei der Berechnung der Wahrscheinlichkeiten nicht berücksichtigt, um mit einem in dieser Größenordnung vermutlich einmaligen Ereignis nicht die Trendaussage zu verzerren. Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätskontrolle unterzogen.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2011 bis 2014 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2011 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung für Gesamtstadt und Modellzonen die reale Entwicklung (d.h. den Bevölkerungsstand zum 31.12.2014), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

Im Ergebnis der Prognose zeigt sich für die Gesamtstadt Voerde weiterhin eine rückläufige Einwohnerzahl, sodass im Jahr 2035 voraussichtlich ein Einwohnerstand von ca. 33.480 Personen (mit Hauptwohnsitz) erreicht wird. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rd. 2.960 Personen bzw. einer Abnahme um rd. 8 Prozent in 19 Jahren. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die natürliche Entwicklung als auch der Wanderungssaldo in den letzten Jahren überwiegend negativ waren und sich diese Entwicklung fortsetzen wird.

Allerdings ist der Einwohnerrückgang gegenüber der Bevölkerungsprognose von IT.NRW geringer. Die in 2014 erstellte Prognose von IT.NRW, die noch nicht den erhöhten Bevölkerungsstand durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015 einbezieht, prognostiziert für Voerde im Jahr 2035 einen gegenüber der SSR-Prognose um rund 850 Personen verminderten Bevölkerungsstand. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Prognosen für die Regionalplanung Grundlage für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen sind.

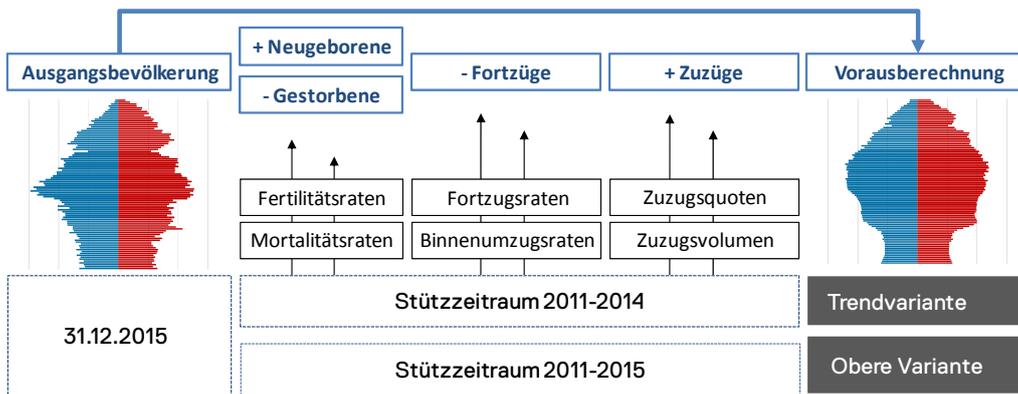


Abb. 21: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung
Quelle: SSR

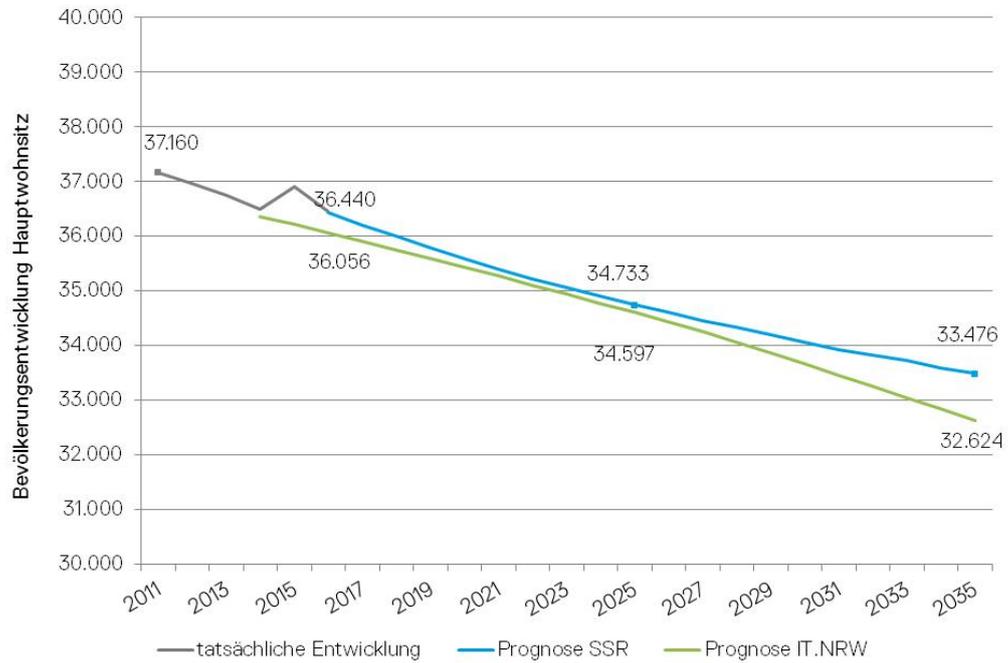


Abb. 22: Bevölkerungsprognose Voerde im Vergleich
Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde, Bevölkerungsvorausschätzung von IT.NRW

Ein Vergleich der Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2018 zeigt, dass die Bevölkerungsprognose den tatsächlichen Einwohnerstand mit nur 0,6 Prozent Abweichung wiedergibt. Dies entspricht einer nach wie vor hohen Treffsicherheit. Denn die bisherigen jährlichen Schwankungen im Einwohnerstand Voerdes in einer Spanne von -80 bis -400 Personen ist groß, dass sich die Abweichung im nächsten Jahr wieder ausgleichen und gegen Null tendieren kann.

Im Altersaufbau der Bevölkerung in Voerde verändert sich Folgendes:

- Die Seniorenhaushalte werden weiter zunehmen. Dies betrifft besonders die Altersgruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren. Sie wächst um rd. 1.180 Personen bzw. rd. ein Fünftel, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre langsam in das Rentenalter eintreten. Denselben prozentualen Zuwachs werden auch die Hochaltrigen ab 80 Jahren verzeichnen, allerdings nur mit einem Zugewinn von rd. 480 Personen.
- Die Gruppe der Best Ager im Alter von 50 bis 64 Jahren verkleinert sich deutlich, da sie derzeit noch von den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gebildet wird und nachrückende Jahrgänge nicht mehr so umfangreich sind. Sie wird mit einer Abnahme von rd. 2.500 Personen bzw. minus 28 Prozent voraussichtlich den prozentual wie auch zahlenmäßig stärksten Rückgang aller Zielgruppen verzeichnen
- Die Zahl der Kinder- und Jugendlichen wird insgesamt um rd. 9 bis 10 Prozent abnehmen. Dies weist vor dem Hintergrund eines bislang positiven Wanderungssaldos auf einen demografischen Rückgang dieser Altersgruppe hin. Der Rückgang wird bei Kindern im schulfähigen Alter mit einem Minus von rd. 350 Personen doppelt so umfangreich ausfallen als bei Kindern im Vorschulalter.
- Demografisch bedingt wird auch die Gruppe der Starterhaushalte kleiner. Sie vermindert sich um rd. 1.000 Personen bzw. 22 Prozent.
- Die Verringerung in der mittleren Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen liegt mit einer Abnahme von minus sechs Prozent noch unterhalb des städtischen Durchschnitts. Dennoch kann mit einem Rückgang von über 500 Personen auch ein leicht vermindertes Potenzial in der Wohneigentumsbildung einhergehen.

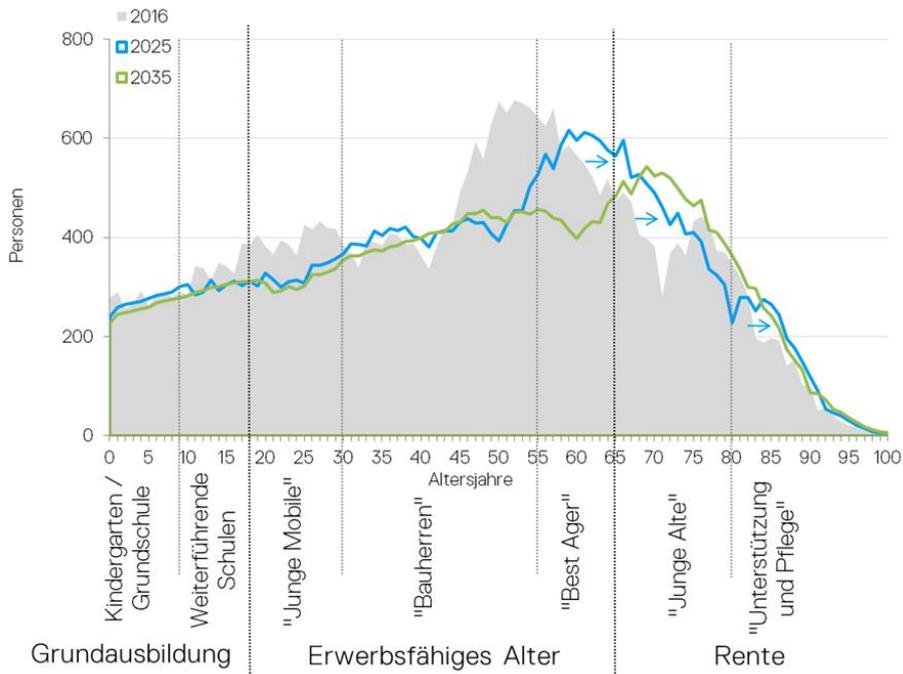


Abb. 23: Bevölkerungsprognose zur Altersentwicklung
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

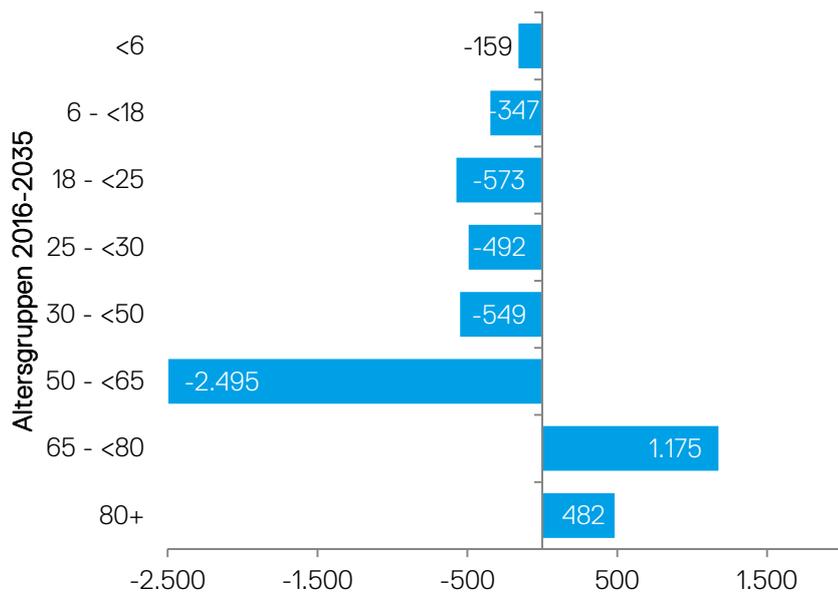


Abb. 24: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

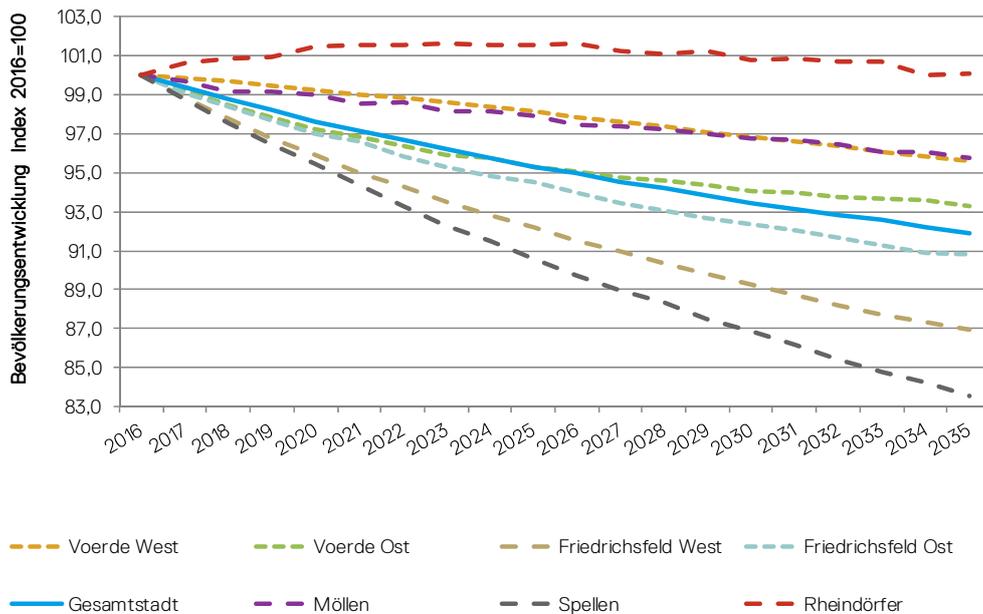


Abb. 25: Kleinräumige Bevölkerungsszenarien

Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

Parallel zur gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose wurden kleinräumige Bevölkerungsszenarien berechnet, die verdeutlichen sollen, wie sich die zukünftige demografische Entwicklung in den Ortsteilen vollziehen wird, wenn sich die Rahmenbedingungen bei den Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen so fortsetzen wie bisher. Die Szenarien sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die bisherigen Entwicklungstrends in die Zukunft – bis 2035 – verlängern. Es ist wahrscheinlich, dass es zu Anpassungs- und Ausgleichsprozessen zwischen Ortsteilen kommen wird, wenn zum Beispiel in einem beliebten Ortsteil eine durch demografische Effekte rückläufige Bevölkerung ein attraktives Wohnungsangebot „freisetzt“. Das attraktive Angebot wird wahrscheinlich in verstärktem Maße Zuzüge in den beliebten Stadtteil lenken. Diese Anpassungsprozesse können jedoch modelltechnisch nicht abgebildet werden. Insofern sind die teilräumlichen Modellrechnungen als Szenarien zu verstehen, die aufzeigen, wie sich die Stadtteile entwickeln würden, wenn keine Anpassungsprozesse stattfinden.

Für die Vorausberechnung wurde das Voerder Stadtgebiet in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in sieben Modellzonen aufgeteilt. Sie wurden bereits im Kapitel „Kleinräumige Analysen“ vorgestellt. Um methodische Unsicherheiten in der Prognose ausschließen zu können, weist jede Modellzone eine Mindestgröße von rd. 2.000 Einwohnern auf.

Die kleinräumigen Szenarien zeigen ein Nebeneinander von stabilen bis schrumpfenden Ortsteilen. Die Rheindörfer erweisen sich beispielsweise als Orte mit demografischen Rahmenbedingungen, die – in die Zukunft verlängert – eine stabile Bevölkerungsstruktur hervorbringen. Der Ortsteil Spellen ist aufgrund seiner derzeitigen demografischen Struktur

– hoher Altersdurchschnitt, wenig ältere Häuser, die durch Fortzug frei werden und durch jüngere Haushalte belegt werden können – derjenige Teilraum, der in den Szenarien am stärksten an Einwohnern verlieren würde. Diese Entwicklung wird jedoch nicht wie prognostiziert eintreten, denn der Bevölkerungsrückgang wird wiederum ein Vielfaches an Zuzügen in den älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand lenken, da der Ortsteil ein beliebter Wohnstandort ist.

Gemessen am städtischen Durchschnitt wird Spellen wie auch in Friedrichsfeld West durch Alterungsprozesse einen größeren Teil der angestammten Bewohnerschaft verlieren. Entsprechend kann der Wohnungsbestand durch zuziehende Familienhaushalte wieder belegt werden. Solange beide Ortsteile eine Standortgunst für Wohnungssuchende aufweisen, ist keine Schrumpfung zu erwarten, da sie durch Zuzug neuer Familien aufgefangen wird.

Die Rheindörfer, aber auch Möllen und Voerde West sind Ortsteile, die bislang als Zuzugsorte bezeichnet werden können, weil sie von Zuwanderung profitieren. In den Szenarien hebt sich ihre Einwohnerentwicklung positiv vom städtischen Durchschnitt ab. Die Modellrechnungen zur Einwohnerzahl zeigen Stabilität bis nur leichte Schrumpfung.

Einen Handlungsbedarf in der Förderung des Generationswechsels weisen die Ortsteile Spellen und Friedrichsfeld West auf. Denn im Zuge der Alterung der Bewohnerschaft drohen Infrastrukturen nicht mehr ausgelastet zu sein und verloren zu gehen. Diesem Prozess sollte frühzeitig entgegengewirkt werden. In Spellen ist dazu bereits das modellhafte Projekt „Neues Wohnen in Spellen“ angestoßen worden. Es geht darum, in den betreffenden Ortsteilen durch die Schaffung altengerechter Angebote ältere Bewohner zu motivieren, das ältere Eigenheim freizuziehen und somit Chancen auf einen Zuzug von Familienhaushalten zu eröffnen. Auch die Nachverdichtung im Bestand, also die Nutzung von Baulücken, die Grundstücksteilung, die Umnutzung von Flächen für den Wohnungsneubau usw., bietet Chancen auf Zuzug jüngerer Haushalte im Vorfeld des anstehenden Generationswechsels.

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, weil sie zum Beispiel in stationären Einrichtungen der Altenhilfe leben. Die für die Haushaltsprognose relevanten Haushaltsmitgliederquoten wurden dem Zensus 2011 für Voerde entnommen und auf die Bevölkerungsprognose übertragen. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird zwischen 2016 und 2035 stabil bleiben. Der Trend zu kleineren Haushalten, befördert durch die Zunahme der Seniorenhaushalte, führt dazu, dass die Bevölkerungsabnahme kompensiert wird.
- Im Vergleich zu vielen anderen Kommunen zeigt sich auch in Voerde die „typische“ Zunahme kleiner Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Familienhaushalte. Viele der Senioren, deren Zahl zunimmt, leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Der Trend zur Singularisierung führt auch in Voerde zu einer erwartungsgemäßen Zunahme der Einpersonenhaushalte um immerhin zehn Prozent. Die Gruppe der Zweipersonenhaushalte bleibt dagegen stabil. Die Zunahme bei Paarhaushalten im Seniorenalter wird kompensiert durch die Verminderung der Best Ager, die zu zweit zusammen leben.
- Der Umfang größerer Haushalte mit drei und mehr Personen nimmt demografisch bedingt ab.

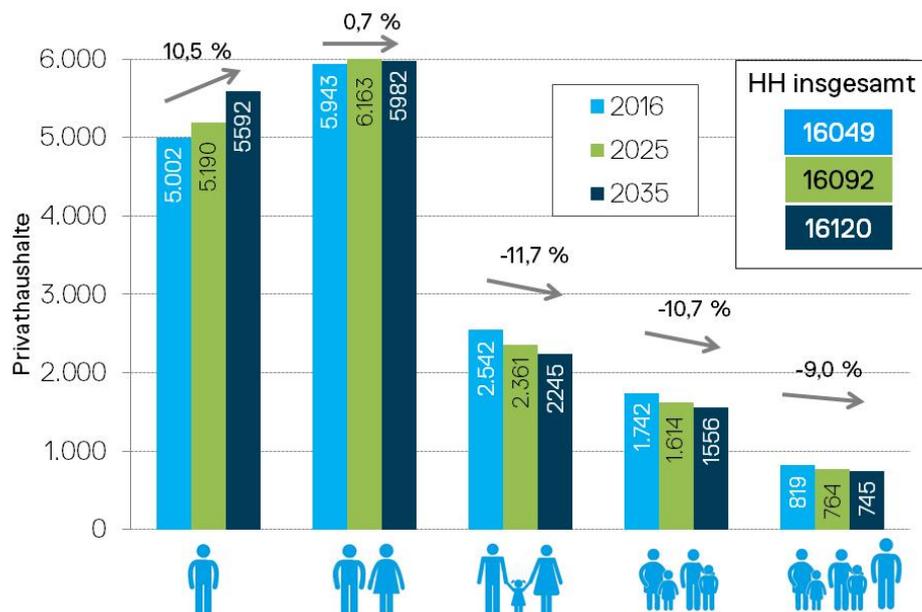


Abb. 26: Haushaltsprognose Voerde
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

5.3 ZUSATZEFFEKT DURCH WIRTSCHAFTLICHE IMPULSE

Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung ist wie auch in Voerde von den Außenwanderung – also den Zuzügen ins und den Fortzügen aus dem Stadtgebiet – geprägt. Ein wesentlicher Push- und Pullfaktor für das Wanderungsgeschehen ist die Arbeitsmarktentwicklung. Der Arbeitsmarkt ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt.

Da die vorliegende Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auf einer Trendvorausschätzung beruht, deren Stützzeitraum die Jahre 2011 bis 2014/15 umfasst, werden auch die demografische Entwicklung beeinflussende Rahmenbedingungen wie die damalige Entwicklung am örtlichen Arbeitsmarkt in die Zukunft fortgeschrieben.

Ergeben sich jedoch Erkenntnisse, dass die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung andere Impulse haben wird, so sind diese veränderten Einflüsse auf die demografische Entwicklung abzuschätzen und in das Prognosemodell einzubauen.

In einem ersten Schritt wird daher die Arbeitsmarktentwicklung im Stützzeitraum 2011 bis 2015 betrachtet, danach mit der absehbaren wirtschaftlichen Entwicklung verglichen. Aus dem Abgleich ergibt sich, ob Zusatzeffekte aus der Arbeitsmarktentwicklung als weitere Komponente der Haushaltsprognose zu berücksichtigen sind.

Arbeitsmarktentwicklung im Stützzeitraum 2011 bis 2015

Der Arbeitsmarkt in Voerde hat im Stützzeitraum eine nennenswerte Ausweitung erfahren. Der entsprechende Indikator der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, dargestellt in der nachfolgenden Abbildung, zeigt eine Zunahme um rd. 13 % bzw. 921 Beschäftigte. Sie vollzog sich vor allem in den Jahren 2014 und 2015. Die Beschäftigungsintensität – das Verhältnis von Beschäftigten pro 1.000 Einwohner – wuchs parallel von 196 auf 223 Personen. Die Stilllegung des Kraftwerkes STEAG am Standort Voerde mit ehemals rd. 280 Mitarbeitern wirkte sich insofern auf die örtliche Arbeitsmarktentwicklung aus, als dass die Zahl der Beschäftigten im Stadtgebiet in 2017 stagnierte.

Ein Großteil der Beschäftigten am Arbeitsort Voerde wohnt außerhalb des Stadtgebietes und pendelt täglich ein. Darauf verweist eine Einpendlerquote von durchschnittlich 81 Prozent für Voerde. Sie berechnet sich, indem man die Zahl der Berufseinpender ins Verhältnis zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten setzt. Der in Voerde vorherrschende Überschuss der Berufsauspendler verminderte sich von 6.867 Personen in 2011 auf 6.632 Personen in 2015, was vor allem der gestiegenen Zahl der Berufseinpender zuzurechnen war.

Zeitgleich blieb die Bauintensität, also die Zahl der Baufertigstellungen gemessen am Wohnungsbestand, in dem Zeitraum hinter den Vergleichswerten für Gemeinden gleicher Größenordnung in NRW zurück (vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Voerde). Vor allem das Flächenangebot im Segment des individuellen Wohnungsbaus dämpfte die dortige Bautätigkeit. Insofern bestätigt sich die Vermutung, dass das in der Region vorhandene und täglich nach Voerde einpendelnde Potenzial an Wohnraum nachfragenden Arbeitnehmern bzw. Haushalten nicht in größerem Maße abgeschöpft werden konnte. Diese These unterstützen auch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit Wohnungsmarktakteuren aus Voerde.

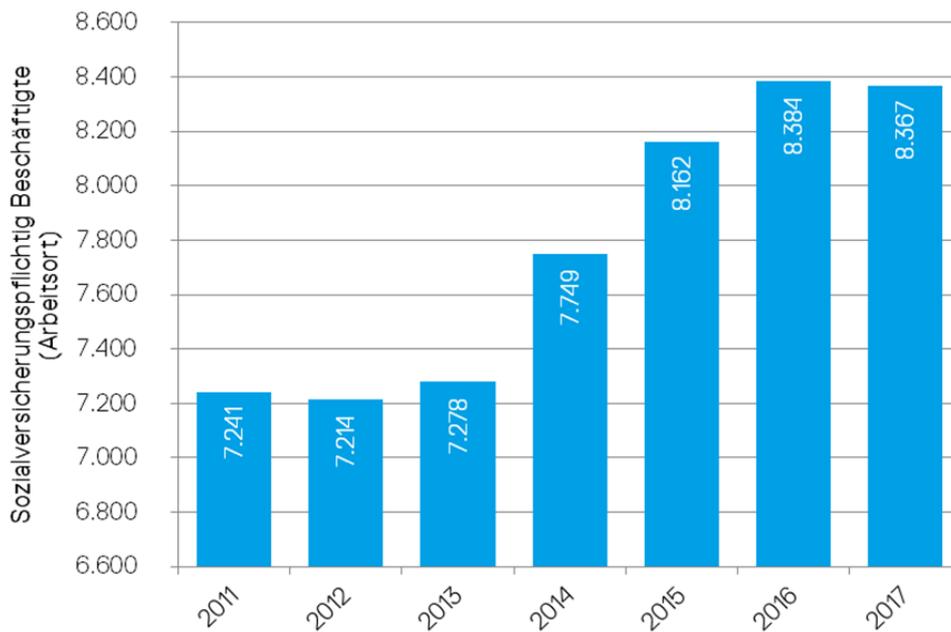


Abb. 27: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde

Quelle: SSR auf Grundlage IT.NRW

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Berufseinpender	5.952	6.048	5.912	5.991	6.454	6.808
Einpendlerquote*	82 %	84 %	81 %	77 %	79 %	81 %
Auspenderüberschuss	6.867	6.827	7.264	7.106	6.632	6.293

Tab. 6: Berufseinpenderquote

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW; * Zahl der Berufseinpender im Verhältnis zur Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

In den vergangenen Jahren (2012 bis 2015) verzeichnet die Wirtschaftsförderung in Voerde insgesamt neun Neuansiedlungen von Wirtschaftsbetrieben, die maßgeblich zur Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes beitrugen. Es handelt sich überwiegend um Firmen, die ihren Standort verlagerten oder in Voerde eine Filiale eröffneten. Die vorherigen Standorte lagen vorzugsweise in nahegelegenen Großstädten und dem Umland. Durch Neuansiedlung entstanden somit 208 zusätzliche Arbeitsplätze innerhalb von vier Jahren. Dies ergibt umgerechnet einen mittleren Zuwachs von jährlich 52 Arbeitsplätzen.

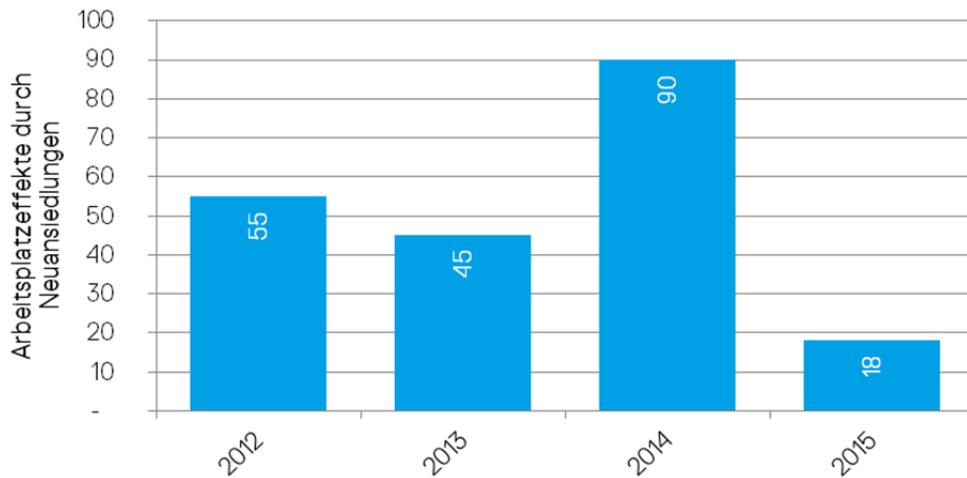


Abb. 28: neu entstandene Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde

Quelle: SSR auf Grundlage Stadt Voerde, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Erkenntnisse zur zukünftigen Arbeitsmarktentwicklung in Voerde

Für die Jahre 2018 und 2019, die bereits Prognosejahre der Bevölkerungsvorausschätzung sind, sind fünf neue Ansiedlungen von Wirtschaftsbetrieben konkret zu erwarten (bzw. eine Ansiedlung vollzog sich bereits im Sommer 2018). Die vorherigen Unternehmensstandorte liegen, wie auch schon in den Vorjahren, vornehmlich im Umland und in nahegelegenen Großstädten. Bis auf einen Betrieb aus der Bankenbranche ist die Zahl der voraussichtlich pro Betrieb entstehenden neuen Arbeitsplätze bekannt. Sie summieren sich auf mindestens 270 Arbeitsplätze. Dies entspricht einem mittleren Zuwachs von mindestens 135 Plätzen pro Jahr.

Ein solcher Wert ist in Voerde in keinem der zurückliegenden Jahre 2012 bis 2017 erreicht worden. Der Zuwachs entspricht einer Vervielfachung mit dem Faktor 2,6 bzw. einem Zuwachs um 160 Prozent gegenüber den Vorjahren.

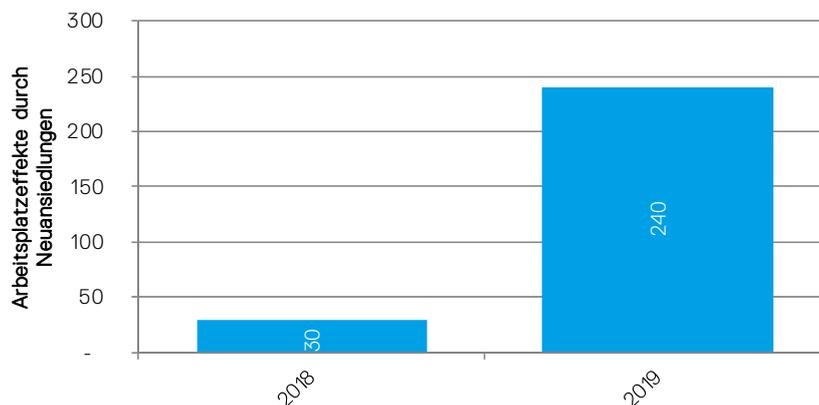


Abb. 29: realisierte und anvisierte Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde
 Quelle: SSR auf Grundlage Stadt Voerde, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Schlussfolgerungen und Zusatzeffekte für die Haushaltsprognose

Die für 2018 und 2019 bereits sehr konkret zu benennende Zahl an Neuansiedlungen und zusätzlichen Arbeitsplätzen, die in Voerde geschaffen werden, liegt mit rd. 270 Arbeitsplätzen deutlich über dem Durchschnitt von 104 Plätzen (52 Plätze mal 2 Jahre), der der Bevölkerungsprognose für Voerde zu Grunde liegt. Daher ist es zulässig und geboten, die anvisierten Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage zu bewerten und einzuberechnen.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Impuls für 2018/2019 auch dauerhaft fortsetzt und eine andere wirtschaftliche Entwicklung in Voerde zu Grunde gelegt werden muss. Es ist auch nicht anzunehmen, dass es sich bei dem kurzfristigen Impuls um einen Vorzieheffekt handelt, der dazu führt, dass in den Folgejahren die Arbeitsplatzentwicklung unter das Niveau des Stützzeitraumes der Prognose (2011 bis 2014/15) zurückfällt. Daher ist es zulässig, den kurzfristigen Impuls als temporären Effekt auf die Entwicklung des Wohnungsbedarfes aufzufassen, ihn gesondert zu berechnen und als einmaligen Zusatzeffekt hinzuzurechnen.

Der Zusatzeffekt, der durch die überdurchschnittlichen Neuansiedlungen erzielt wird, beträgt für die Jahre 2018 und 2019 166 Arbeitsplätze. Dies ist die Differenz zwischen dem Durchschnitt von 104 Plätzen im Referenzzeitraum und dem anvisierten Neuzugang an Arbeitsplätzen. Jeder neue Arbeitsplatz wird von einem Arbeitnehmer besetzt. Üblicherweise pendeln 81 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten täglich nach Voerde ein, 19 Prozent wohnen in Voerde. Geht man nun davon aus, dass auch 19 Prozent der zu erwartenden 166 Beschäftigten in Zukunft in Voerde ansässig sein wird, ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 31 Personen. Diese 31 Personen gründen Haushalte und fragen Wohnraum nach. Der Wohnraumbedarf ist daher – in einem Zeitraum von max. fünf Jahren nach Betriebsansiedlung – um 31 Wohnungen zu erhöhen. Die Berechnung des gesamten Wohnraumbedarfes für Voerde erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

5.4 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Sie machen nur einen kleinen, aber nicht zu vernachlässigenden Anteil von rd. zwei Prozent aller Privathaushalte aus. Insgesamt ergibt sich eine Summe von rd. 16.410 Haushalten mit Wohnungsbedarf in Voerde. Diesem Bedarf stehen rd. 19.920 Wohnungen gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 2-3 Prozent übersteigen. Für Voerde wird aufgrund der Marktlage und dem über 50%igen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ein Wert von 3 Prozent angesetzt.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel vom Markt genommen werden und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an. Diese Werte werden aber in der Praxis häufig nicht erzielt. Das Institut für Wirtschaft IW Köln benennt daher für Westdeutschland etwas geringere Margen, die im Ein- und Zweifamilienhausbestand 0,14 Prozent und im Mehrfamilienhausbereich 0,2 Prozent betragen. Der Wert von 0,14 Prozent wird für Voerde übernommen. Der Wert von 0,2 Prozent im Mehrfamilienhausbau wird für Voerde auf 0,25 Prozent erhöht, da in Expertengesprächen eine Bereitschaft deutlich wurde, nicht mehr modernisierungsfähige Mietwohnungen in bestimmten Teillagen Voerdes vom Markt zu nehmen. Für Voerde ergibt sich damit ein jährlicher Ersatzbedarf von insgesamt rd. 0,19 Prozent des Wohnungsbestandes.

Als vierte Komponente ist der Zusatzbedarf durch absehbare wirtschaftliche Impulse einzukalkulieren. Er wurde im vorangegangenen Kapitel berechnet und beträgt 31 Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2024.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Im Ausgangsjahr der Prognose 2016 wird ein Wohnungsbedarf in Höhe von 17 Wohnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um den sogenannten Nachholbedarf. Er fällt relativ gering aus. Dies korrespondiert mit den Aussagen der befragten Marktexperten, dass

sich der Voerder Wohnungsmarkt – ohne Unterscheidung nach Teilmärkten – in 2016 als ausgeglichen darstellt.

- Infolge der Entwicklung der Haushalte mit Wohnraumbedarf entwickelt sich bis zum Jahr 2035 ein sogenannter Neubedarf infolge der leichten Haushaltszunahme einschließlich Fluktuationsreserve in Höhe von 91 Wohnungen. Da die Zahl der Haushalte in 2030 ihren Höhepunkt erreicht und danach wieder leicht rückläufig ist, ist auch der Neubedarf in 2030 mit 219 noch höher als fünf Jahre später.
- Durch die Betriebsansiedlungen und die damit verbundenen Impulse für weitere Zuzüge von Haushalten ergibt sich eine Zunahme des Wohnungsbedarfs um 31 Wohnungen. Diese Bedarfskomponente wird Zusatzbedarf durch wirtschaftlichen Impuls genannt.
- Der Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz entwickelt sich zur bedeutsamsten Bedarfskomponente. Bis 2035 wird, so die Schätzung, für 618 Wohnungen ein Ersatz durch Neubau zu schaffen sein.
- Alle Bedarfskomponenten zusammen lassen den Bedarf auf rd. 740 Wohnungen in 2035 steigen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 41 Wohnungen. Der Bedarf unterschreitet die bisherige Bautätigkeit in Höhe von jährlich 77 Wohnungen (Mittelwert 2011 bis 2017) und passt sich an eine künftig nur noch geringfügig wachsende Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf an.

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist zudem die Entwicklung in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die Bedarfsplanung von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen zum einen Erkenntnisse zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch Daten zur Struktur des Wohnungsbestandes mit ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit jährlich rd. 30 Wohnungen ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die bisherige Bautätigkeit in Höhe von rd. 43 Wohnungen kann somit mittel- bis langfristig vermindert werden, vor allem dann, wenn in ca. zehn Jahren die große Gruppe der heutigen Best Ager entschieden hat, ob sie noch einmal Wohneigentum erwerben wollen.
- Auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser entfällt ein Bedarf von jährlich durchschnittlich 11 Wohnungen. Die bisherige Bautätigkeit in Höhe von 33 Wohnungen pro Jahr (WE in MFH und in Nichtwohngebäuden, Mittelwert für 2011 bis 2017) kann nach Deckung der Bedarfe in der Flüchtlingsunterbringung sukzessive auf ein niedrigeres Niveau abgesenkt werden. Herausragend dürften größere Rückbaumaßnahmen mit anschließendem Neubau im Rahmen von Stadtumbauprozessen sein.

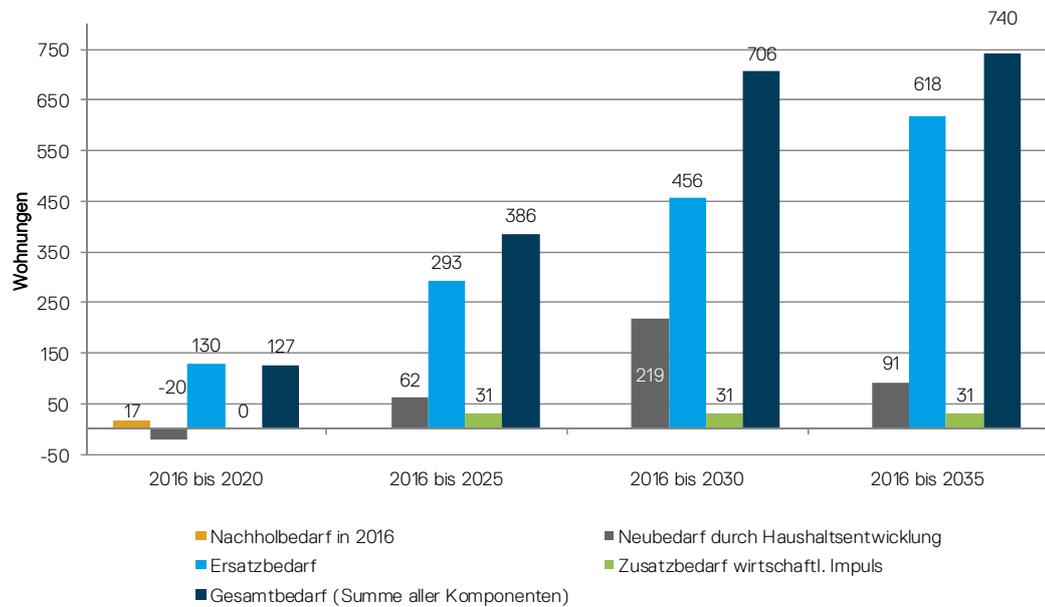


Abb. 30: Wohnungsbedarfsprognose Voerde
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

	2020	2025	2030	2035	Pro Jahr
Gesamtbedarf	127 WE	386 WE	706 WE	740 WE	41 WE
Bedarf EZFH	94 WE	285 WE	522 WE	547 WE	30 WE
Bedarf MFH	33 WE	101 WE	184 WE	193 WE	11 WE

Tab. 7: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

5.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In dem Themenfeld erfolgt eine Abschätzung der künftigen Bedarfe im preisgünstigen Wohnen sowohl in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowie eine Gegenüberstellung der bereits projektierten Bauvorhaben in Voerde. Aus dem Abgleich lässt sich ableiten, inwiefern noch zusätzlicher Steuerungsbedarf für die kommenden Jahre besteht.

Szenarien zur Abschätzung künftiger Bedarfe

Der künftige Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte lässt sich grob abschätzen, wenn man folgende Bedarfskomponenten berücksichtigt:

- Der Neubedarf aufgrund der Zunahme einkommensschwacher Haushalte. Hierzu wird die prognostizierte Haushaltsentwicklung in Voerde zu Grunde gelegt und angenommen, dass der bisher ermittelte Anteil der Niedrigeinkommensbezieher gleich hoch bleiben wird. Allerdings ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, dass die Zahl Einkommensschwacher, die Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein (WBS) hat, durch anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber anwachsen wird. Daher wird der Wohnbedarf derjenigen anerkannten Flüchtlinge und Asylbewerber, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, gesondert hinzugerechnet. Flüchtlinge, die keinen Anspruch auf einen WBS haben, aber durch geförderten Wohnraum im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) des Landes NRW versorgt werden können, sind nicht Gegenstand der Berechnungen.
- Aufgrund von künftigen Bindungsverlusten vermindert sich der derzeitige Bestand an geförderten Wohnungen. Hierfür ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2017 = rd. 3.900 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2030 hochgerechnet (2030 = rd. 3.919 Haushalte).
- Der Wohnraumbedarf von anerkannten Flüchtlingen und Asylbewerbern, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, wurde bereits in Kapitel „Preisgünstiges Wohnen“ ermittelt und beläuft sich auf rd. 47 Haushalte. Weitere Bedarfe durch den künftigen Abschluss von Asylverfahren können nicht zuverlässig quantifiziert werden.
- Für den Ersatz für Bindungsverluste werden 40 Wohnungen kalkuliert. Dieser Berechnung liegen folgende Überlegungen zu Grunde: Durch die Rückzahlung öffentlicher Darlehen wird sich der Umfang der preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 80 Wohnungen bzw. 10 Prozent vermindern. Aus den Expertengesprächen geht hervor, dass ein Teil dieser Wohnungen aufgrund seiner veralteten Ausstattungsstandards in den kommenden Jahren modernisiert werden muss. Wie umfangreich diese Modernisierungen sein werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beziffert werden. Daher wird gutachterlicherseits die Annahme getroffen, dass rund die Hälfte der Wohnungen

mit auslaufenden Sozialbindungen (40 Wohnungen) aufgrund von Modernisierungen und anschließender Preisanpassungen nicht mehr im preisgünstigen Mietwohnungssegment zur Verfügung stehen werden und ersetzt werden müssen.

- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele Preisbindungen im Jahr 2030 zusätzlich am Markt erforderlich wären, um den Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte zu decken.
- Die Berechnung erfolgt in zwei Szenarien: Das 1. Szenario „Grundvariante“ bemisst den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen anhand der bereits vorgestellten Bedarfskomponenten. Mit der Auswahl der Komponenten wird der Anspruch erhoben, Daseinsvorsorge für die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte zu sichern. Das 2. Szenario „Maximalvariante“ geht über diesen Anspruch hinaus und antizipiert mögliche Zusatzeffekte, die durch demografische und soziale Entwicklungen eintreten könnten. In diesem Fall wird eine Zunahme der Altersarmut angenommen.
- Die Abschätzung künftiger Haushalte mit Bezug von Grundsicherung im Alter erfolgt durch Übertragung von überregionalen Prognosen auf Voerde. Laut Martens (2014) steigt die Zahl der einkommensarmen Rentner innerhalb von 10 Jahren (2011-2021) um rd. 70 Prozent bzw. 7 Prozent pro Jahr. In Nordrhein-Westfalen ist die Gruppe seit 2006 um rd. 5,6 Prozent pro Jahr gewachsen. Der NRW-Wert wird für Voerde auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte übertragen. Demnach würde die Zahl der Haushalte mit Grundsicherung im Alter von 330 in 2015 / 2016 auf 705 Haushalte in 2030 steigen. Dies entspricht einer Zunahme um 375 Haushalte.



Abb. 31: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen
Quelle: SSR

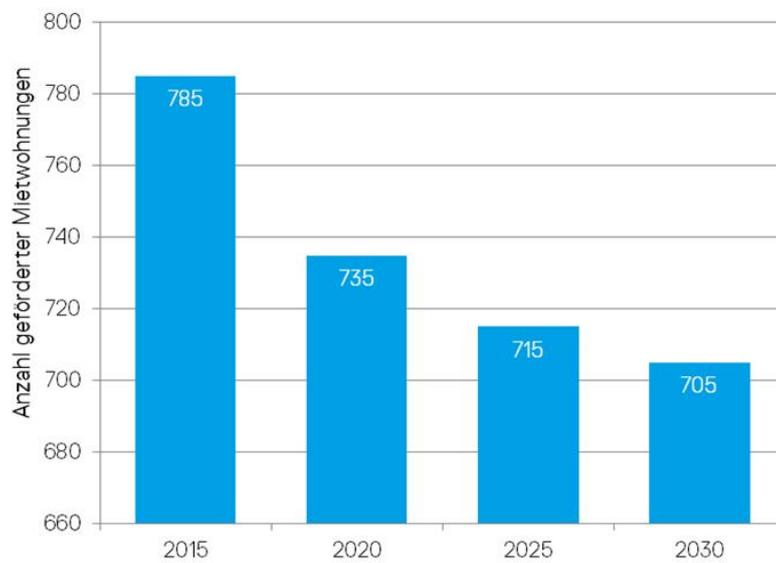


Abb. 32: Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl geförderter Mietwohnungen
Quelle: NRW.Bank 2016

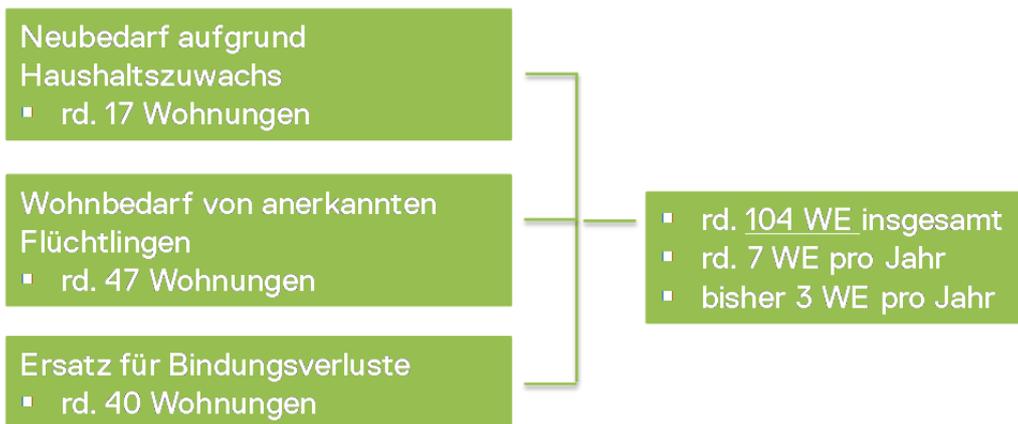


Abb. 33: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Grundvariante
Quelle: SSR



Abb. 34: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Maximalvariante
Quelle: SSR

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- In der Grundvariante entsteht ein Wohnraumbedarf bis 2030 in Höhe von 104 Wohnungen, dies entspricht umgerechnet 7 Wohnungen pro Jahr. Zum Vergleich: die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsneubau lag bei drei Wohnungen pro Jahr. Die Aktivitäten zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum sind demnach zu erhöhen.

- In der Maximalvariante entsteht der größte Zuwachs aufgrund zunehmender Altersarmut. Der Wohnraumbedarf würde um rd. 479 Wohnungen bis 2030 ansteigen. Dies entspräche einer Bautätigkeit von jährlich 32 Wohnungen. Der bisherige Neubau müssten dauerhaft stark ausgeweitet werden. Das Szenario macht deutlich, dass ein Anstieg der Altersarmut im bisherigen Maße auf langfristige Sicht Herausforderungen schaffen könnte, die jede Kommune betreffen können und eher gesamtgesellschaftliche Lösungen erfordern.

5.5 WOHNBAUVORHABEN MIT ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG

In Voerde wurde in den vergangenen Jahren nur in 2011 und in 2016 in nennenswertem Umfang von jeweils rd. 20 Wohnungen öffentlich geförderter Wohnungsbau betrieben. In den anderen Jahren wurden max. zwei oder gar keine Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet.

Mit der wachsenden Wohnraumnachfrage im Zuge der verstärkten Zuwanderung nach Voerde und einer noch bis 2018 geltenden Bewilligungsmiete von 5,25 Euro/m² in der Einkommensgruppe A wuchs auch das Interesse von Voerder Investoren, geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Die Stadt Voerde trieb ihrerseits Bauprojekte auf kommunalen Grundstücken wie der ehemaligen Pestalozzischule voran, für die im Rahmen der Abgabe der Grundstücke nach Konzeptvergabe der Bau von geförderten Wohnungen enthalten war.

Die Neufassung der Wohnraumförderbestimmungen und die in dem Zuge erfolgte Herabsetzung der Bewilligungsmiete auf 5,00 Euro/m² durch die Landesregierung auf der einen Seite und die auch bundesweit stark steigenden Baukosten auf der anderen Seite bremsen das bis dahin gute Investitionsklima im geförderten Wohnungsbau in Voerde. Nur der bereits projektierte Neubau von geförderten Mietwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Pestalozzischule wird das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen absehbar erweitern.

In der Stadt Voerde sind in 2016 und 2017 zahlreiche geförderte Neubaufvorhaben entweder bereits umgesetzt, in der Realisierung oder in der Projektierung. Es handelt sich um fünf Bauprojekte mit insgesamt 90 Wohnungen. Sie sind den Einkommensgruppen A oder B der Wohnraumförderung des Landes NRW, also den breiten Schichten der Bevölkerung, vorbehalten und dürfen nicht mit Personen belegt werden (z.B. mit Personen im Asylverfahren), die keinen Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein haben.

Die Gegenüberstellung von Bedarfen und anvisierten Bauvorhaben mit öffentlicher Förderung in Höhe von 56 Wohnungen (s. nachfolgende Tabelle) zeigt, dass für die Jahre bis 2030 vom bereits ermittelten Bedarf in Höhe von 104 Wohnungen im Zuge der Fertigstellung der Bauvorhaben voraussichtlich noch ein Bedarf in Höhe von 48 Wohnungen verbleibt. Dies würde bedeuten, dass ab dem Jahr 2022, dem Jahr der Fertigstellung des letzten oben aufgeführten Bauvorhabens, jährlich noch sieben geförderte Wohnungen zu

errichten sind. Die bisherige mittlere Bautätigkeit von jährlich drei Wohnungen ist somit auf einem höheren Niveau fortzuführen.

Die Bedarfsentwicklung ist jedoch auf mittlere bis längere Sicht hin zu beobachten, um rechtzeitig auf weitere Bedarfsentwicklungen, etwa durch stetig steigende Altersarmut, zu reagieren.

Objekt	Anzahl WE	Realisierung
Spellener Str. 27-29	20	in Fertigstellung
Waldacker	2	Bezug 2018
Ehem. Pestalozzischule	34	Bezug bis 2022
Summe	56	

Tab. 8: Umgesetzte Neubauprojekte und Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung

Quelle: Stadt Voerde; Stand Januar 2019

Mittel- bis langfristige Bedarfsermittlung	Anzahl WE
Bedarfe an preisgebundenen WE (Trendvariante) (jährlich)	104 (7)
Bis 2022 als Bauvorhaben projektiert / realisiert (jährlich)	56 (4)
Verbleibender Wohnbedarf (jährlich)	48 (7)

Tab. 9: Ermittlung des Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen

Quelle: SSR und Stadt Voerde

5.6 BEDARFE IM WOHNEN IM ALTER

Voerde verfügt über ein differenziertes Angebot an Wohnformen im Alter, sei es in Form barrierearmer oder -freier Wohnungen ohne Dienstleistungsangebot oder als betreutes Wohnen. Hierzu haben die beiden großen Wohnungsanbieter, teilweise in Kooperation mit sozialen Anbietern, beigetragen, die Erdgeschosswohnungen systematisch barrierearm umbauen, indem altengerechte Bäder eingebaut werden, und Wohnanlagen des betreuten Wohnens errichten. Dennoch ist nach Einschätzung befragter Marktexperten nach wie vor noch ein erheblicher Nachholbedarf im barrierearmen, barrierefreien und altengerechten Wohnen vorhanden.

Mit Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung wird deutlich, dass der Bedarf noch zunehmen wird:

- Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wird die Zahl junger Senioren, die eher seltener über Bewegungseinschränkungen oder andere Handicaps verfügen, mit einem Plus von rd. 1.180 Personen spürbar anwachsen. Sie fragen erfahrungsgemäß aufgrund ihres noch jungen Alters eher Wohnungen mit barrierearmen Wohnungszugängen und nicht zu kleinen, modernen Bädern nach.
- Bei der Altersgruppe ab 80 Jahren nehmen die Bewegungseinschränkungen zu, diese Haushalte sind vermehrt auf Unterstützungsleistungen zur Bewältigung des Alltags angewiesen. Wohnstandorte mit einer fußläufigen Nahversorgung, aber auch solche mit einer schnell erreichbaren Busverbindung zu den wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind für sie von elementarer Bedeutung. Optimal sind integrierte Wohnstandorte, die ein breites Versorgungsangebot bieten. Diese Zielgruppe benötigt oft bereits barrierefreie Wohnungen, teilweise mit der Möglichkeit, Alltagshilfen in Anspruch zu nehmen, bis hin zum betreuten Wohnen. Ihre Anzahl wird um weitere 480 Personen ansteigen. Dies könnte, bei einer Haushaltgröße von max. 1,5 Personen pro Haushalt, weitere 320 Haushalte bedeuten, die altengerechte Wohnformen nachfragen.
- Im Falle einer zunehmenden Altersarmut im Umfang von geschätzten 375 Haushalten werden preisgünstige, altengerechte Wohnungen in entsprechender Anzahl benötigt. Vorzugsweise sind dies barrierefreie, öffentlich geförderte Neubauwohnungen, und / oder günstige Bestandswohnungen im Erdgeschoss, die barrierearm bzw. im Badbereich barrierefrei umgebaut werden. Ein Teil dieser Wohnungen sollte über ein günstiges, niedrighschwelliges Dienstleistungsangebot verfügen (Hausnotruf, Möglichkeit der Vermittlung pflegerischer Leistungen und Teilnahme an Freizeitangeboten), das bei Bedarf wahlweise dazu gebucht werden kann und mehr Sicherheit im Alter bietet.



Abb. 35: Vorausschätzung der Bedarfe im altersgerechten Wohnen
Quelle: SSR

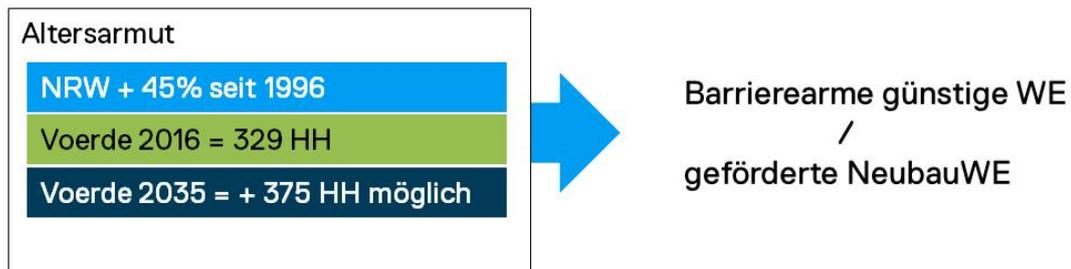


Abb. 36: Szenario zur Bedarfsentwicklung von altersgerechten Wohnungen für Menschen in Altersarmut
Quelle: SSR

Zusammenfassung der Prognoseergebnisse

- Der demografische Wandel in Voerde wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Einwohnerzahl wird sich reduzieren, die Gruppe der Älteren aber weiter zunehmen. Für eine wachsende Anzahl älterer Menschen ist bedarfsgerechter Wohnraum bereitzuhalten bzw. weitere Wohnformen im Alter zu schaffen – im Bestand, aber auch im Neubau.
- Der sich fortsetzende Trend zu kleineren Haushalten, befördert durch die Zunahme Älterer, wird die Bevölkerungsabnahme aller Voraussicht nach kompensieren können, so dass langfristig mit einer stabilen Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage in Voerde zu rechnen ist.
- In der Zusammensetzung der Haushalte ist mit einer weiteren Zunahme von Singlehaushalten zu Lasten der Familien zu rechnen. Einer weiteren Marktanspannung im Segment der Singlewohnungen ist im Rahmen des Wohnungsneubaus Rechnung zu tragen.
- Der Ersatz für Wohnungsabgänge aufgrund von nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz, kurz gesagt der Qualitätsaustausch, entwickelt sich zu der mit Abstand wichtigsten Bedarfskomponente. Dieser Qualitätsaustausch bedarf, sofern er punktuell konzentriert erfolgt und auf breite Akzeptanz in der Bevölkerung stoßen soll, einer begleitenden Aufwertung des Standortes im Sinne eines nachfolgenden Impulses für die Standortentwicklung.
- Die Szenarien zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass Projekte wie „Neues Wohnen in Spellen“, auch wenn sie aufwändig und sehr kleinteilig sind, den richtigen Weg weisen, um im Vorfeld eines anstehenden Generationswechsels den angestammten älteren Menschen Perspektiven für eine altersgerechte Wohnraumversorgung im Ortsteil und gleichzeitig jüngeren Menschen Chancen für einen Zuzug zu bieten. Einen ähnlichen Handlungsbedarf gibt es auch in Friedrichsfeld West.
- Ein Neubaubedarf im Segment des preiswerten Wohnens ergibt sich durch die Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher einerseits und eines sich verringern den preisgebundenen Wohnungsbestandes andererseits. Will die Stadt Voerde die Daseinsvorsorge einkommensschwacher Haushalte sichern und nicht bereits quantitativ schwer abzuschätzenden Trends wie der Entwicklung der Altersarmut

durch vorzeitige Maßnahmen vorgehen, so sind bis zum Jahr 2030 insgesamt 104 zusätzliche preiswerte Mietwohnungen zu schaffen. Die bisherige mittlere Bautätigkeit von zuletzt drei Wohnungen ist demnach auf sieben Wohnungen zu erhöhen.

- Zugleich bietet der geförderte Wohnungsneubau die Chance, bestehende Engpässe bei barrierefreien sowie bei altersgerechten Wohnungen abzubauen und das Wohnungsangebot besser an den demografischen Wandel anzupassen, da die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen Barrierefreiheit vorschreibt. Auch eine Ausrichtung auf die große Gruppe der kleinen Haushalte, insbesondere der Singles, erscheint vor dem Hintergrund sinnvoll, dass gerade in diesem Teilsegment ein bestehender Versorgungsengpass abgebaut werden könnte und die Zahl der Singlehaushalte noch steigen wird.
- Die Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau zwischenzeitlich deutlich zugenommen, ein Effekt, zu dem auch die Schaffung von Baurecht durch die Stadt Voerde und ihre Praxis der Vergabe kommunalen Baulands nach Konzeptqualität beigetragen hat. Durch die bereits umgesetzten oder projektierten Bauvorhaben für Niedrigeinkommensbezieher wird bereits in wenigen Jahren etwa die Hälfte des Bedarfs an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen abgebaut sein. Der verbleibende Bedarf umfasst noch rd. sieben Wohnungen pro Jahr. Da die Förderbedingungen aufgrund der Rückstufung Voerdes in die geringere Mietstufe 2 und zeitgleich steigenden Baukosten unattraktiv für Investoren geworden ist, engt sich der Handlungsspielraum Voerdes bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums erheblich ein.
- Es ist darüber hinaus anzuraten, die zukünftige Bedarfsentwicklung im Auge zu behalten, um wichtige Einflussfaktoren wie die Entwicklung der Altersarmut oder die Flüchtlingszuwanderung zeitnah richtig einschätzen und die Wohnraumbedarfe anpassen zu können.

6 WOHNBAUFLÄCHENCHECK

Im Flächennutzungsplan ist festzulegen, wo neue Wohnbaugebiete auszuweisen sind. Hierzu ist eine sorgfältige Kalkulation der zukünftigen Flächenbedarfe notwendig, die auf Prognosen zum den örtlichen Wohnungsbedarfen fußt und diese in Flächenmaße umrechnet.

Darüber hinaus wurden ausgewählte Reserveflächen für den Wohnungsbau einer gutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Voerde unterzogen. Es handelt sich um vier größere Flächenpotenziale, deren Auswahl mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde.

6.1 ERMITTLUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE

Bei der Berechnung der Flächenbedarfe ist zu berücksichtigen, dass nicht für alle in der Wohnungsbedarfsprognose vorausgeschätzten Wohnungsbedarfe neue Flächen benötigt werden. Denn durch künftigen Rückbau von Wohngebäuden entstehen Flächen, die grundsätzlich wieder derselben Nutzung zugeführt werden können. Der künftige Rückbau von Wohngebäuden ist als Komponente „Ersatzbedarf“ in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen. Beim Ersatzbedarf ist zu unterscheiden, ob die durch prognostizierte Abrisse entstandene Fläche wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird oder anderen Nutzungen zugeführt wird. Hierzu werden im Folgenden entsprechende Berechnungen durchgeführt. Die Wohnungsbedarfe der anderen beiden Bedarfskomponenten, dem „Nachholbedarf“ und dem „Neubedarf“, erzeugen dagegen einen Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Zur Ermittlung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs ist zwischen dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser zu unterscheiden. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entsteht bis 2035 ein Ersatzbedarf in Höhe von 235 Wohnungen, im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind es 382 Wohnungen. Die Summe beider Komponenten ergibt 618 Wohnungen.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser rufen sowohl Abrisse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Büroräume den Wohnungsabgang hervor, in dessen Folge einzelne Wohnungen oder ganze Wohngebäude rückgebaut werden. Wie umfangreich die einzelnen Prozesse in Voerde oder auf Kreis- bzw. Landesebene sind, lässt sich nur grob schätzen, da sie nur bruchstückhaft statistisch erfasst werden. Wohnungszusammenlegungen spielen generell eine signifikante Rolle am Wohnungsmarkt. Denn im Zuge der sich über Jahrzehnte veränderten Wohntrends und steigenden Wohnflächenverbräuche werden ältere Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und -größen (Stichworte: Einraumwohnungen, zu kleine Badezimmer) zusammengelegt, um zeitgemäße Wohnstandards zu schaffen. Für das Segment der Mehrfamilienhäuser in Voerde wird grob geschätzt, dass Wohnungsabbrisse rund die Hälfte aller Wohnungsgänge ausmachen, während die andere Hälfte von Zusammenlegungen und Umwidmungen gebildet wird.

Diese Unterscheidung ist deshalb wichtig, weil nur bei Wohnungsabrissen wieder nutzbare Fläche entsteht. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind Zusammenlegungen und Umwidmungen viel seltener. Daher wird der Anteil der Abrisse auf 90 Prozent geschätzt. Das Ergebnis der Berechnungen lautet:

- Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wird von 191 Wohnungen ausgegangen, die bis 2035 durch Abriss vom Markt genommen werden. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich die Summe auf schätzungsweise 212 Wohnungen belaufen.

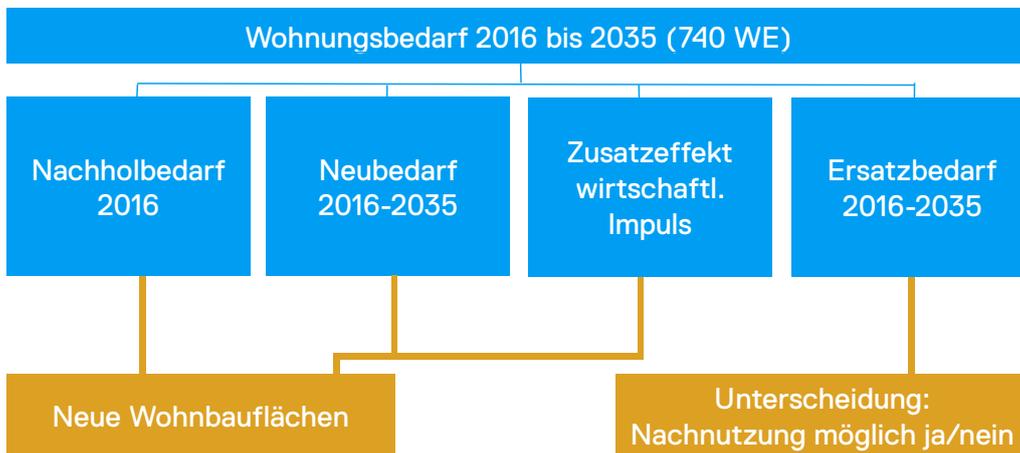


Abb. 37: Umrechnung des Wohnungsbedarfs in Wohnbauflächenbedarf
Quelle: SSR

In einem zweiten Schritt ist zu kalkulieren, wie viel Prozent der durch Rückbau von Wohnraum frei werdenden Fläche wieder dem Wohnungsbau zugeführt wird. Das statistische Landesamt erhebt sporadisch die Gründe für den Abriss von Wohngebäuden (ein orts- oder kreisspezifischer Wert wird nicht erhoben). Demnach wird in 64 Prozent aller Fälle der Abriss getätigt, um einen Ersatzwohnungsbau zu erstellen. Umgekehrt erfolgt somit in mehr als einem Drittel der Fälle eine Nutzungsänderung, indem die Fläche weiterhin als Freifläche, Gewerbefläche oder Verkehrsfläche genutzt wird.

- Durch den künftigen Abriss von Wohnraum stehen wieder Flächen für den Wohnungsbau im Umfang von schätzungsweise 135 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 122 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

Um den bis 2035 entstehenden Ersatzbedarf in den beiden Wohnungsmarktsegmenten in Höhe von 235 bzw. 382 Wohnungen durch hinreichende Flächenreserven zu decken, sind für den Ersatzneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern Flächen im Umfang von 100 Wohneinheiten und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Umfang von 260 Wohneinheiten neu zur Verfügung zu stellen. Die Summe beider Komponenten ergibt 360 Wohneinheiten.

heiten (vgl. hierzu nachstehende Abbildung 38).

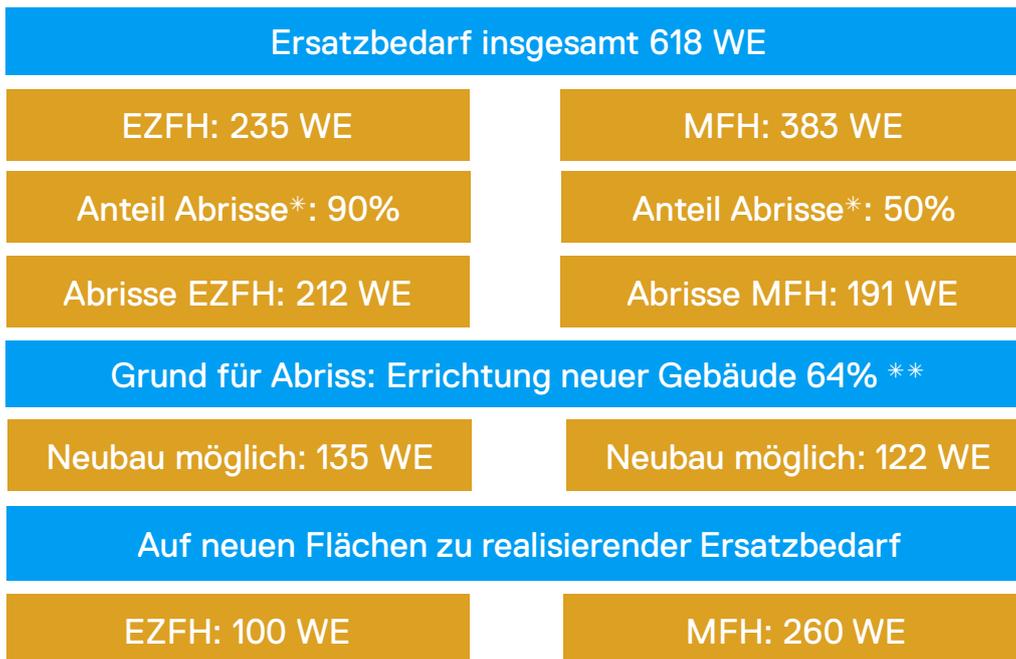


Abb. 38: Vorausschätzung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs

Quelle: SSR, * übrige Anteile Zusammenlegung & Umwidmung von Wohnungen. **Quelle: IT.NRW

Zur Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035 werden die flächenrelevanten Wohnungsbaubedarfe addiert. Eine regionsspezifische Flächenkennziffer, die den Flächenverbrauch pro Wohnung angibt, dient der Umrechnung von Wohnungs- in Wohnbauflächenbedarfe. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Zur Deckung des Nachhol- und Neubedarfs sowie des Zusatzeffektes für wirtschaftlichen Impulse und den flächenrelevanten Ersatzbedarfs werden in Voerde bis zum Jahr 2035 Flächenreserven für 499 Wohnungen benötigt für den Neubau von Wohnungen benötigt. Diese Summe addiert sich aus 17 Wohnungen Nachholbedarf, 91 Wohnungen für Neubedarfe, 31 Wohnungen für wirtschaftlichen Impuls und 360 neu benötigte Flächen zur Deckung der Ersatzbedarfe.
- Die für Voerde relevante Flächenkennziffer beträgt 20 Wohnungen pro Hektar (vgl. hierzu Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr an der RWTH Aachen 2012: „Bedarfsberechnungen für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“ im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen). Sie ist die von der Regionalplanung für geringverdichtete Siedlungsgebiete angesetzte Kennziffer, die auch für die hiesige Berechnung zu Grunde gelegt wird.

- Die Hochrechnungen ergeben, dass in Voerde bis zum Jahr 2035 25 Hektar neue Wohnbaufläche benötigt wird.

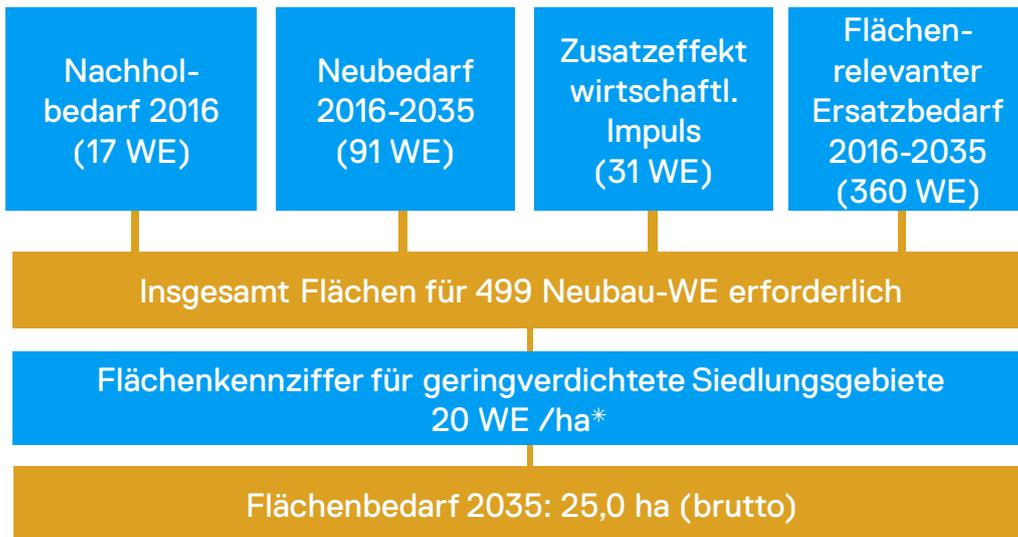


Abb. 39: Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035
Quelle: SSR; * Landesentwicklungsplan NRW

6.2 WOHNBAUFLÄCHENCHECK FÜR AUSGEWÄHLTE FLÄCHENRESERVEN

In Abstimmung mit der Stadt Voerde wurden vier größere Wohnbauflächen in den Mittelpunkt eines Wohnbauflächenchecks gestellt. Mittels Begehung und Datenanalyse wurden die spezifischen Wohnstandortqualitäten jeder Fläche sowie ihre Eignung für verschiedene Zielgruppen und Wohnformen ermittelt. Auf dieser Basis erfolgte eine erste grobe gutachterliche Empfehlung zur wohnbaulichen Entwicklung der Flächen. Im Zuge der Aktualisierung des vorliegenden Handlungskonzeptes haben sich die Entwicklungsperspektiven für die Flächen verändert, so dass einige der damaligen Bewertungen von den aktuellen Planungen für die Flächen überholt wurden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die stadträumliche Lage der vier ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen.



Abb. 40: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen
 Quelle: DGKS, eigene Darstellung

Abschließende Hinweise zur Flächenaktivierung

Mit Blick auf die umliegende Wohnbebauung und die Wohnraumbedarfe in Voerde erweist sich die Potenzialfläche „Alte Mittelstraße“ als prädestiniert für den individuellen Wohnungsbau, sowohl in aufgelockerter Form als freistehende Eigenheime wie auch in verdichteter Bauweise mit Doppelhaushälften oder Reiheneigenheimen. Ergänzend bieten sich kleinere Mehrfamilienhäuser an. Die Wohnlage eignet sich vor allem für die Zielgruppe der Paare und Familien, da mit einer Kita und dem Gymnasium eine Betreuungs- und schulische Infrastruktur vorhanden ist. Junge Singles wie auch ältere Haushalte dürften Wohnstandorte mit höherer Zentralität und verbesserter Infrastrukturausstattung bevorzugen. Der Standort spricht vor dem Hintergrund seiner Wertigkeit vor allem mittlere Einkommensgruppen an.

Die Wohnbaupotenzialfläche „Alte Mittelstraße“ ist keinesfalls kurzfristig entwickelbar, sondern als mittel- bis langfristige Reservefläche für individuellen Wohnungsbau zu be-

trachten, die am Markt sicherlich gut aufgenommen wird. Sehr vorteilhaft für die Vermarktung wäre, wenn eine hohe Planungssicherheit bestände, dass der geplante Lärmschutz an der Betuwe-Linie tatsächlich seine beabsichtigte Wirkung entfaltet.

Für die Potenzialfläche „Alte Parkschule“ ergibt sich nunmehr nicht die Perspektive einer Wohnbebauung, da die ehemals städtische Fläche an die Caritas Dinslaken-Wesel verkauft wurde, die sie als Firmenzentrale mit angeschlossenem Medizinischem Versorgungszentrum und mit angeschlossener Flüchtlingsunterbringung nutzen will.

Für die Fläche der „Alten Pestalozzischule“ liegt mittlerweile ein Bebauungskonzept vor, das hier ein neues Wohnquartier vorsieht. Der Investor plant auf dem rund 15.000 m² großen Grundstück insgesamt drei Bauabschnitte mit Wohnungsbau. In dem an der Kreuzung Alexanderstraße und Bahnhofstraße gelegenen Gebäude sollen Demenzwohngruppen und weitere zwei Mietwohnungen entstehen. Zwei Mehrfamilienhäuser sind mit jeweils 22 Mietwohnungen, darunter je 17 öffentlich geförderte Wohnungen (Summe: 34 WE), werden ergänzt um insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit etlichen Eigentumswohnungen in moderner Architektur. Damit wird dem hochwertigen Charakter des Wohnstandortes Rechnung getragen und zugleich per Konzeptvergabe ein gewisser Anteil an geförderten Wohnungen erstellt, um ein sozial gemischtes Quartier zu schaffen.

Bei der Fläche „Friedrichsfelder Straße“ handelt es sich um eine Potenzialfläche, die zum einen eine große Nähe zu einer vielseitigen Infrastruktur aufweist, andererseits aber auch eine starke Beeinträchtigung durch Schienen- und Straßenlärm. Eine weitere Vorprägung für die Fläche ergibt sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Siedlung Buschacker. Die Fläche eignet sich an ihrem südlichen Rand aufgrund der fußläufigen Nähe zum Marktkauf für das Seniorenwohnen, z.B. in Form eines betreuten Wohnens. Im Unterschied zum Mehrfamilienhausbestand am Rand der Fläche würde eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern den Standort aufwerten und zur sozialen Durchmischung beitragen. Allerdings kommt aufgrund der Standortprägungen vor allem das preisgünstige Angebotssegment in Form von Reiheneigenheimen, durchmischt mit Doppelhaushälften, in Frage. Aufgrund der Größe der Fläche empfiehlt sich vor Baureifmachung eine Konkurrenzanalyse zu anderen geplanten Flächenentwicklungen im individuellen Wohnungsbau in Voerde, da mehrere große, gleichzeitige Flächenentwicklungen in diesem Segment die Gefahr des Überangebotes hervorbringen können.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Wohnbauflächenchecks

- Bis zum Jahr 2035 ist von einem Wohnungsneubaubedarf auf neuen Wohnbauflächen im Umfang von rd. 500 Wohnungen auszugehen. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass ein nennenswerter Prozentsatz der durch künftige Wohnungsabgänge entstehenden Flächenreserven wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung steht. Sollte im Rahmen eines künftigen Stadtumbaus im größeren Umfang Wohnungsrückbau betrieben werden, erhöht sich nicht nur der Umfang des Ersatzbedarfs für

Wohnungsabgänge, sondern auch die wieder einer Wohnbebauung zuführbaren Abrissflächen.

- Ordnet man Voerde in die Regionskategorie „geringverdichtete Siedlungsgebiete“ ein, für die die Landesplanung eine Flächenkennziffer in Höhe von 20 ha pro Wohnung ausweist, errechnet sich bis 2035 bei entsprechend geringverdichteter Bauweise ein Wohnbauflächenbedarf im Umfang von rd. 25 ha. Der somit ermittelte Flächenbedarf ermöglicht Voerde eine hohe Flexibilität in der Ausweisung von Wohnstandorten, so dass diejenigen Reserven prioritär entwickelt werden können, die sich für den Wohnungsbau besonders eignen und leicht mobilisierbar sind.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Voerde weist mehrere relevante Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auf. Durch Schließung von Schulstandorten und Aufgabe von Sportplätzen sind in den vergangenen Jahren weitere Flächen hinzugekommen. Bei dem Schulstandort „Ehemalige Pestalozzischule“ in Voerde Ost handelt es sich um eine Fläche in integrierter Wohnlage inmitten eines bestehenden Siedlungsbereiches. Er befindet sich nach einem durchgeführten Wettbewerbsverfahren bereits in der Entwicklung. Derzeit wird die Fläche für den anschließenden Wohnungsbau freigeräumt. Das Bebauungskonzept mit urbanen Wohnformen in Form von Mehrfamilienhäusern, die aus einem Mix an Eigentumswohnungen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen bestehen, entspricht den Standortpotenzialen und der Vorgabe der Stadt Voerde bzgl. der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
- Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan auch Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Eine in Friedrichsfeld West gelegene Fläche eignet sich als größere mittel- bis langfristige Bebauungsreserve, deren Entwicklung aufgrund ihrer besonderen Eignung empfohlen werden kann. Es gibt aber Potenzialflächen in zentraler Lage, bei der erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen, so dass sie als schwierige Standorte mit ungewissem Vermarktungserfolg zu bewerten sind.
- Wichtig bei der Flächenbewertung ist ein differenzierter und unvoreingenommener Blick auf die unterschiedlichen Wohnstandortqualitäten und die Zielgruppeneignung jeder Fläche. Zu vermeiden sind Flächenentwicklungen, die in Konkurrenz zueinander (weil gleiche Marktsegmente bedient und Zielgruppen angesprochen werden) oder zu wichtigen Bestandsqualifizierungen stehen. Besonders ist darauf zu achten, dass erstrebenswerte Stadtumbaumaßnahmen in Form von Abriss und Ersatzwohnungsbau, etwa in Möllen, nicht durch parallele Neubauentwicklungen in einem anderen Stadtteil oder Standort in ihrem Erfolg gefährdet werden.

7 HANDLUNGSPROGRAMM

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarfe in den verschiedenen Segmenten des Voerder Wohnungsmarktes eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2035 prognostiziert worden. Aber nicht nur die Teilmärkte, auch die Teilräume Voerdes sind hinsichtlich der Handlungsbedarfe in der Stärkung ihrer Wohnstandortqualitäten bewertet worden.

Das vorliegende Handlungsprogramm benennt die wichtigen Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde. Zunächst erfolgt eine zusammenfassende Marktbewertung, die die Analyseergebnisse und Bewertungen der vorherigen Kapitel aufgreift. Auf Basis der Analyseergebnisse und den Erkenntnissen aus der Expertenbeteiligung wurde ein Zielsystem der Wohnungsmarktsteuerung entwickelt, um für den künftigen Umsetzungsprozess und anlässlich des Diskussionsprozesses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltliche Orientierung zu bieten. Es umfasst drei zentrale Leitziele für die Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde, die durch weitere Zielsetzungen und Strategien konkretisiert werden. Erst danach werden die wichtigsten Aufgaben und Handlungsfelder in der Weiterentwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes vorgestellt. Konkretisiert werden sie durch Leitprojekte der Wohnungsmarktsteuerung, die in Form von Projektsteckbriefen beschrieben werden. Um einen realistischen Ressourceneinsatz aller Marktbeteiligten zu ermöglichen, rundet eine zeitliche Priorisierung der Leitprojekte das Voerder Handlungsprogramm ab.

7.1 MARKTBEWERTUNG

Bedingt durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und die Überschwappeneffekte aus dem südlich angrenzenden Ruhrgebiet und Dinslaken hat sich die Bevölkerungsabnahme in Voerde abgeschwächt; in 2015 waren auch Zuwachse zu verzeichnen. Die gestiegene Wohnungsnachfrage hat ein Marktumfeld geschaffen, in dem sich Leerstände weitgehend abbauten und die zuvor am Markt spürbare Entspannung in einen ausgeglichenen Markt übergewechselt ist. Die gute Vermietungs- und Vermarktungssituation betrifft sowohl den Wohnungsbestand als auch den Wohnungsneubau. Es bestehen derzeit gute Chancen für Voerde, die Nachfragepotenziale in der Region mit abzuschöpfen.

Allerdings ist bei allen Wohnungsbauinvestitionen zu beachten, dass sich die Wohnkaufkraft in Voerde auf mittlere und untere Einkommensgruppen konzentriert. Bezahlbarkeit von Wohnraum ist daher ein wichtiges Kriterium für die Wohnraumversorgung und die Vermarktbarkeit von Wohnungen, woran sich sowohl Wohnungsmodernisierungen als auch Neubauaktivitäten messen lassen müssen.

Eine Marktanspannung aufgrund eines zu geringen Wohnungsangebotes ist in Voerde in zwei Teilmärkten entstanden: bei preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei altengerechten und barrierefreien Wohnungen. Darüber hinaus besteht noch ein Nachhol-

bedarf in zwei sehr kleinen Segmenten, die eher als Marktnischen bezeichnet werden können: den behindertengerechten Wohnungen und den Mieteigenheimen.

Die Wohneigentumsbildung hat in Voerde einen hohen Stellenwert. Neben den Neubauten gibt es einen großen Altbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, die attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind. Ein Angebotsdefizit herrscht bei preisgünstigen Häusern bis 250.000 €. Will man dieses durch Neubau abbauen, so empfiehlt sich die Errichtung von verdichteten Wohnformen in Form von Doppelhaushälften und Reiheneigenheimen.

Der demografische Wandel mit seiner Zunahme älterer Menschen ist die Ursache dafür, dass trotz des in Voerde bereits vorhandenen, differenzierten Angebots an altengerechten Wohnformen noch ein großer Nachholbedarf besteht. Aufgrund der zu erwartenden, spürbaren Zunahme von Seniorenhaushalten wird die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zunehmen – aufgrund zu erwartender, steigender Altersarmut verstärkt auch im preisgünstigen Segment. Die Konkurrenz um das knappe Angebot barrierefreier Wohnungen und um preiswerte Wohnungen mit diesem Standard wird daher zunehmen. Da die Schaffung von Barrierefreiheit durch Umbau des Wohnungsbestandes häufig wirtschaftlich nicht darstellbar ist, ist Neubau eine wichtige Alternative. Es ist aber nicht nur generell der Neubau barrierefreier Wohnungen erforderlich, sondern auch die Kopplung derartigen Neu- und Umbaus an eine Preis- bzw. Belegungsbindung, um einen Teil dieser Wohnungen auch Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung stellen zu können. Es wird sich vornehmlich um kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen handeln.

Das Investitionsklima für den Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung ist durch die Herabsetzung der Mietenstufe in den ab 2018 geltenden Wohnraumförderbestimmungen stark abgeschwächt worden, zumal gleichzeitig auch bundesweit die Baukosten erheblich gestiegen sind. Geförderter Wohnungsbau rechnet sich in Voerde nicht mehr – von Einzelfällen abgesehen. Die bereits vor den gesetzlichen Neuerungen anvisierten Neubau-Projekte mit öffentlicher Förderung sind weitgehend umgesetzt, neue Vorhaben nicht mehr projektiert. Der absehbar geringe bis ausbleibende geförderte Neubau verstärkt die Angebotsengpässe bei barrierefreien Wohnungen bei gleichzeitigem Anstieg der Zielgruppe der Haushalte in der Alterssicherung.

Auch rechnen sich energetische Sanierungen bei Wohnungsbeständen, die vornehmlich von Transferleistungsbeziehern bewohnt werden, für den Investor dann nicht, wenn die Modernisierungumlage die vom Kreis Wesel als Kostenträger festgelegte Grundmiete übersteigt. Die Einsparungen bei den Heizkosten werden nicht gegengerechnet. Hier besteht ein Ansatzpunkt für eine Diskussion um sinnvolle Investitionen und Handlungsspielräume des Kostenträgers.

Zurzeit ist nur noch ein Bauvorhaben in der Realisierung, bei dem Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um ein bereits in 2015/2016 begonnenes Vorhaben auf einem ehemaligen städtischen Schulgrundstück, das

im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen privaten Investor veräußert wurde. Hierbei werden 34 geförderte Mietwohnungen entstehen.

Auf der Bedarfsseite ist neben Neubedarf durch den zu erwartenden (leichten) Zuwachs an einkommensschwachen Haushalten (17 WE) und den Wohnbedarfen in der Wohnraumversorgung von anerkannten Flüchtlingen und Asylbewerbern mit Bleibeperspektive (47 WE) auch ein Ersatz für die rd. 40 Wohnungen mit auslaufenden Preisbindungen zu berücksichtigen. Rechnet man die in Realisierung befindlichen geförderten Wohnbauprojekte gegen, ist mittel- bis langfristig ein weiterer Bedarf an öffentlicher Neubauförderung im Umfang von rd. 7 Wohnungen pro Jahr einzukalkulieren.

Entwickeln sich die den Wohnungsmarkt beeinflussenden Rahmenbedingungen wie der Arbeitsmarkt, das Zinsniveau, die Zuwanderung (allerdings ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung) wie in den vergangenen fünf Jahren, so wird Voerde auch künftig leichte Bevölkerungsrückgänge erzielen und statt in 2015 insgesamt 36.400 Personen im Jahr 2035 33.500 Personen umfassen. Die für 2018/2019 absehbaren, zusätzlichen Impulse am Arbeitsmarkt durch die Ansiedlung mehrerer Betriebe, die überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze in Voerde schaffen und auch einen Zuzug von Arbeitskräften hervorrufen, sind zu punktuell, um diese Tendenz zu verändern.

Diese Bevölkerungsabnahme ist jedoch nicht der einzige Maßstab für die Bemessung des Wohnungsbedarfs. Viel wichtiger ist die Frage, wie sich die Zahl der Haushalte entwickeln wird. Ihr Umfang wird voraussichtlich stabil bleiben, weil der Trend zu kleineren Haushalten den leichten Bevölkerungsrückgang kompensieren wird. Es ist daher von einer gleichbleibend hohen Wohnungsnachfrage in Voerde bis 2030 auszugehen.

Die Wohnungsnachfrage wird sich verändern: Single- und Seniorenhaushalte werden zunehmen, Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern werden weniger. Die jetzt noch große Gruppe der „Best Ager“ oder „Silver Ager“, die derzeit die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch ihren Anspruch an Wohn- und Wohnflächenkomfort mit prägt, wird in 20 Jahren den Zuwachs der Seniorenhaushalte herbeiführen.

Der Wohnungsbedarf beläuft sich bis 2035 auf insgesamt rd. 740 Wohnungen. Der größte Bedarf, rd. 550 Wohnungen, wird im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Bedarfsdeckend wäre eine Neubautätigkeit von jährlich rd. 30 Wohnungen. Sie unterschreitet das bisherige Mengengerüst von rd. 40 Wohnungen pro Jahr geringfügig. Eine Neujustierung des Neubedarfs bietet sich in rd. zehn Jahren an, wenn die derzeit große Gruppe der „Best Ager“ entschieden haben wird, in welchem Umfang sie noch einmal Wohneigentum bilden will.

Ein weiterer Wohnungsbedarf in Höhe von rd. 190 Wohnungen wird sich voraussichtlich im Mehrfamilienhausbau entwickeln. Die dazu notwendige Neubautätigkeit beträgt im Durchschnitt rund 11 Wohnungen pro Jahr und ist um ein Drittel geringer als bisherige Aktivitäten. Blickt man jedoch auf die derzeitigen Handlungsnotwendigkeiten in der Flüchtlingsunter-

bringung, so ist kurzfristig ein höherer Bedarf als in mittel- oder langfristiger Hinsicht vorhanden.

Die treibende Kraft hinter dem Neubaubedarf ist nicht die Haushaltsentwicklung, die ja bekanntlich stabil bleibt, sondern sich verändernde Wohnwünsche und der damit einhergehende Qualitätsaustausch durch Rückbau und Neubau von Wohnraum. Bei manchen älteren Wohngebäuden rechnet sich aufgrund einer mangelhaften Gebäudesubstanz und Grundstücksausnutzung keine Modernisierung. Ein Abriss mit anschließendem Ersatzneubau stellt sich wirtschaftlicher dar. Dieser Prozess ist zu begrüßen, sofern im Zuge des Neubaus auch Qualitäten wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und andere Komfortmerkmale geschaffen werden, die die Qualität des Wohnungsangebotes anheben.

Sich verändernde Wohnwünsche erfordern eine stetige Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Das Alter vieler Wohnungen und Gebäude in Voerde erfordern Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards. Entsprechende Aktivitäten wie etwa Fassadenerneuerungen sind bereits an vielen Stellen Voerdes sichtbar. Es sind partiell aber auch Erneuerungsbedarfe augenfällig. Sie erfordern weitere Anstrengungen in der Wohnungsmodernisierung, manchmal auch die Erneuerung des unmittelbaren Wohnumfeldes, wenn außerdem Straßenquerschnitte oder Spielplätze in die Jahre gekommen sind. Zielgruppenspezifische Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen können und sollten mengenmäßig nicht allein durch Neubau befriedigt werden. Denn dann würde die Nachfrage zu stark in den Neubau gelenkt und im Wohnungsbestand Vermarktungsschwierigkeiten entstehen.

Neubau kann aber eine Alternative zur Bestandsqualifizierung sein, nämlich dann, wenn Neubau mit vorherigem Rückbau verknüpft wird. Geschieht dies räumlich konzentriert, spricht man vom Stadtumbau. Ein derartiger Stadtumbauprozess ist dort, wo unsanierte Bestände und Tendenzen sozialer Entmischung in einfachen bis mittleren Wohnlagen aufeinandertreffen, als Chance auf einen nachhaltigen Entwicklungsimpuls im Quartier zu begreifen und auszugestalten.

Berücksichtigt man, dass nicht jeder Neubaubedarf zugleich ein Wohnbauflächenbedarf ist (denn Abrissflächen können wieder genutzt werden), so errechnet sich bis 2035 ein Flächenbedarf von 25 ha. Dieser Umfang ermöglicht der Stadt Voerde eine hohe Flexibilität in der Ausweisung von Wohnbauland bzw. in der Schaffung von Baurecht, da besonders geeignete und leichter mobilisierbare Flächen vorrangig entwickelt werden können.

7.2 LEITZIELE DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Die Leitziele und Zielsetzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung in Voerde basieren auf den herausgearbeiteten Chancen und Herausforderungen am örtlichen Wohnungsmarkt. Sie greifen aber auch Aussagen und Festsetzungen aus bestehenden Fach- und Handlungskonzepten auf: Das Voerder Wohnbaulandkonzept, die Zukunftsvision / -programm Voerde 2030 und das Klimaschutzkonzept. Die dort formulierten Zielsetzun-

gen und Strategien sind nach wie vor hochaktuell. Die Ergebnisse wurden in den Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen und durch Abstimmung mit der Stadtverwaltung Voerde festgelegt. Die Leitziele für das Wohnen in Voerde bilden eine inhaltliche „Klammer“ und Orientierung für künftiges kommunalpolitisches Handeln und eine Diskussionsgrundlage im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die insgesamt drei Leitziele thematisieren unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen und sind in ähnlicher Form als Handlungsebenen in den bereits bestehenden Fachkonzepten benannt: die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, die Qualifizierung von Wohnquartieren und die zielgerichtete, behutsame Siedlungsentwicklung.

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung **bedarfsgerechten Wohnraums**, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für die alternde Gesellschaft.

Wir unterstützen eine kontinuierliche Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen **Wohn- und Stadtquartiere** an sich ändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte **wohnbauliche Siedlungsentwicklung** bei gleichzeitiger Wertschätzung der umliegenden Landschaft und Minimierung der Eingriffe

Abb. 41: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde
Quelle: SSR

Zur Konkretisierung jedes der drei Leitziele können mehrere Zielsetzungen im Sinne von Unterzielen benannt werden. Sie korrespondieren mit den erkannten Stärken und Herausforderungen am Voerder Wohnungsmarkt. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Voerde gezielt weiterzuentwickeln, möglichen Funktionsverlusten und Entmischungstendenzen frühzeitig zu begegnen und gezielte Impulse für die Entwicklung neuer Wohnformen zu geben, sind folgende Strategieziele erstrebenswert:

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung **bedarfsgerechten Wohnraums**, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für die alternde Gesellschaft.

- Ergänzender & qualitätsvoller Wohnungsneubau
- Sicherung des preisgünstigen Wohnraums
- Schaffung altengerechter Wohnformen in Bestand und Neubau
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung
- Fortführung „Forum Wohnen“

Abb. 42: Zielsetzungen und Strategien zur Bedarfsgerechtigkeit in Voerde
Quelle: SSR

Wir unterstützen eine kontinuierliche Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen **Wohn- und Stadtquartiere** an sich ändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

- Bestandsqualifizierung im Quartier
- Begleitung älterer Eigenheimquartiere im Generationenwechsel
- Altengerechte Quartiersentwicklung

Abb. 43: Zielsetzungen und Strategien zur Quartiersentwicklung in Voerde
Quelle: SSR

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte wohnbauliche Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Wertschätzung der umliegenden Landschaft und Minimierung der Eingriffe

- Fortführung & Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes
- Aktivierung Flächenpotenziale durch Nachverdichtungs- und Rück-/Ersatzbau
- Ergänzender qualitätsvoller Wohnungsneubau

Abb. 44: Zielsetzungen und Strategien zur Steuerung der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde
Quelle: SSR

Ergänzender, bedarfsgerechter & qualitätsvoller Wohnungsneubau

Der Voerder Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren von einem eher entspannten zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt entwickelt, wovon die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Angebotsdefizite bestehen in Voerde etwa bei preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern und altengerechten Wohnungen, nicht aber

zum Beispiel bei hochpreisigen Mietwohnungen. Um fehlende Wohnangebote zu ergänzen und zu vermeiden, dass durch Neubau Überkapazitäten geschaffen werden, ist ein auf Marktlücken und unterversorgte Zielgruppen ausgerichteter Wohnungsneubau anzustreben. Durch Neubau sind zudem neue Wohnqualitäten etwa im Hinblick auf Energieeffizienz oder Altersgerechtigkeit zu schaffen, um dem Wohnen in Voerde zusätzliche Attraktivität zu verschaffen.

Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Etwa ein Viertel der privaten Haushalte in Voerde ist als einkommensschwach zu bezeichnen. Sie sind in der Wohnraumversorgung auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das vorhandene Angebot an preiswertem Wohnraum vermindert sich in Folge des Auslaufens von Sozialbindungen – bis 2030 werden 80 Wohnungen ihre Bindungen verlieren, die Hälfte wird – so die Annahme – jedoch weiterhin im preisgünstigen Mietwohnungssegment zur Verfügung stehen, während die andere Hälfte durch Modernisierung und Mietpreisanhebung nunmehr in ein anderes Preissegment überführt wird. In der Versorgung von anerkannten Asylbewerbern und Flüchtlingen sind zudem noch Nachholbedarfe vorhanden. Über die bisher angestoßenen oder bereits realisierten Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung hinaus sind noch weitere geförderte Wohnungen zu errichten, wenngleich auf einem überschaubaren und leistbaren Niveau von rd. 7 Wohnungen jährlich. Neben dem Neubau kommt vor allem der Sicherung bestehenden preisgünstigen Wohnraums eine quantitativ wichtige Rolle zu. Sanierungs- oder energetische Erneuerungsmaßnahmen sind mit Blick auf die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte abzuwägen.

Schaffung altengerechter Wohnformen in Bestand und Neubau

Der demografische Wandel hat in Voerde bereits zu einem Nachfrageüberhang bei altengerechten Wohnformen, vor allem bei barrierefreien Wohnungen, geführt. Die Wohnbedarfe werden sich aufgrund der zu erwartenden Zunahme älterer Haushalte noch einmal deutlich erhöhen. Daher ist dringender Handlungsbedarf vorhanden. Der Neubau von barrierefreien Wohnungen mit oder ohne integrierte Serviceleistungen ist nur ein Weg zur Schaffung altengerechter Wohnformen. In quantitativer Hinsicht wesentlich bedeutsamer ist die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen. Die beiden großen Wohnungsunternehmen in Voerde sind hierfür bereits Vorbilder. Eine hinreichende Transparenz über das gesamte Angebot an Wohnformen im Alter erleichtert die Wohnungssuche in Voerde.

Begleitung von Eigenheimquartieren im Generationenwechsel

Auch in Voerde altern manche Eigenheimquartiere gemeinsam mit ihren Bewohnern. Das Alter stellt jedoch besondere Anforderungen an eine altengerechte Wohnungsausstattung, eine erreichbare Infrastruktur, an soziale Netzwerke usw. Durch Angebote zur Unterstützung der Quartiere und ihrer Bewohner kann ein möglichst selbständiges Leben in den vertrauten „eigenen vier Wänden“ gefördert oder Wohnalternativen zum zu groß gewor-

denen Eigenheim geschaffen werden. Wohnalternativen mobilisieren wiederum den Wohnungsbestand, der eine attraktive Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung für junge Familien darstellt.

Altengerechte Quartiersentwicklung

Um älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung ein adäquates Wohnangebot zu bieten, werden verschiedenste Wohnangebote benötigt – von der barrierefreien Wohnung über das Mehrgenerationenwohnen bis zur Senioren- bzw. inklusiven Wohngemeinschaft. Die Unterstützungsbedarfe sind jedoch weitgehender und beziehen sich auch auf das Wohnquartier. Erreichbare Nahversorgungs- und ÖPNV-Angebote sowie soziale Treffpunkte und Barrierearmut im öffentlichen Raum usw. sind Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnsicherheit im Alter oder bei Behinderung. Derart integrierte Angebote erfordern quartiersbezogene Handlungsansätze wie sie derzeit im Rahmen der altengerechten Quartiersentwicklung und in einzelnen Modellprojekten landesweit erprobt werden.

Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

Die Zukunftsaufgaben in der Weiterentwicklung des Voerder Wohnungsmarktes können wirksam nur von der Stadt Voerde in Kooperation mit den privaten Marktakteuren bewältigt werden. Für ein gemeinsames Handeln sind eine gute Informationsbasis im Sinne einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und eine Abstimmung von Strategien, Projektideen und Umsetzungsmaßnahmen grundlegend.

Bestandsqualifizierung im Quartier

Voerde besteht aus einer Vielzahl an Siedlungsbeständen und Wohnquartieren, sie prägen das Gesicht der Stadt. Sie müssen an sich verändernde Wohntrends, Bauvorschriften und Wohnwünsche laufend angepasst werden. Einzeleigentümer sind hierbei Laien und bedürfen häufig einer Unterstützung. Wenn ältere Eigenheimsiedlungen im Zuge des Generationenwechsels von jungen Haushalten mit modernen Wohnansprüchen bezogen werden, müssen Handlungsspielräume für die Anpassung der Gebäude und Wohnungen an moderne Wohnstandards bestehen. Modernisierungen im Wohnungsbestand und im wohnungsnahen Umfeld sind dort, wo sie notwendig sind, wichtige Maßnahmen zur Schaffung eines nachhaltig attraktiven Wohnungsangebotes und können sozialen Entmischungstendenzen vorbeugen. Sind umfassende Erneuerungsmaßnahmen notwendig, die zugleich auf eine Stärkung der Wohnstandort- und Stadtteilqualitäten zielen, ist wie z.B. in Möllen ein Stadtumbau und die Einwerbung von öffentlichen Fördermitteln anzuraten.

Fortführung und Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes

Das Voerder Wohnbaulandkonzept aus dem Jahr 2012 regelt die Procedere zur kommunalen Steuerung der Wohnbaulandentwicklung, beginnend ab dem Zeitpunkt einer Wohnbau-

landanfrage und endend bei der Realisierung vereinbarter städtebaulicher Ziele und Förderungen für bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Es zielt auf die Schaffung städtebaulicher Qualitäten einschließlich der Förderung bestimmter Zielgruppen mit Zugangsproblemen zum Voerder Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die künftigen Erfordernisse in der Wohnungsmarktsteuerung ist es nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Aktivierung von Flächenpotenzialen durch Nachverdichtung & Rückbau / Neubau

Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden und die Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung erfordert die Aktivierung von Flächenpotenzialen durch Nachverdichtung im Bestand, zum Beispiel durch Baulückenschließung und Hinterlandbebauung, sowie die Nutzung von Rückbauflächen. Voraussetzungen für eine Aktivierung sind hinreichende Informationen zu Nutz- und Mobilisierbarkeit möglicher Nachverdichtungsflächen auf Voerder Stadtgebiet sowie eine über das Modellprojekt „Neues Wohnen in Spellen“ hinausreichende Strategie in der Aktivierung der Flächenpotenziale.

7.3 HANDLUNGSFELDER UND LEITPROJEKTE

Im Rahmen der bisherigen Erkenntnisse zum Voerder Wohnungsmarkt und aus der Expertenbeteiligung haben sich sechs Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung herauskristallisiert. Jedes dieser Handlungsfelder hat für sich gesehen seinen Stellenwert in der künftigen Steuerung des Wohnungsmarktes, keines ist mehr oder weniger wichtig, um die Leitziele der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung aktiv zu verfolgen und Voerde als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Verschiedenheit der Handlungsfelder setzt eine integrierte Herangehensweise in der Steuerung voraus.



Abb. 45: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde
Quelle: SSR

Die Stadt Voerde und die privaten Wohnungsmarktakteure sind bereits in den genannten Handlungsfeldern tätig. Es geht im Folgenden vor allem darum, bestehende Instrumente und Strategien neu zu justieren, weitere zielführende Handlungsweisen zu formulieren, den Instrumentenbaukasten neu zu sortieren und weitere, geeignete Strategien zu ergänzen.

Ausgewählte Leitprojekte der Steuerung des Wohnungsmarktes konkretisieren die Handlungsempfehlungen in den sechs Handlungsfeldern und zeigen, welche Handlungsansätze und Projekte in Zukunft zur Anwendung und Umsetzung empfohlen werden können. Sie wurden im Rahmen der Expertenbeteiligung vorgestellt, erörtert und konkretisiert. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Zuordnung von Leitprojekten zu den Handlungsfeldern. Dabei zeigen sich Schnittmengen in den Handlungsfeldern „Weiterentwicklung der Bestandsquartiere“ und der „Schaffung altengerechter Wohnformen“: Zwei benannte Leitprojekte dienen beiden Handlungsfeldern.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Handlungsfelder vorgestellt und die Leitprojekte in Form von Projektsteckbriefen konkretisiert. Sie benennen Anlass, Ziele, Akteure und Teilmaßnahmen der vorgeschlagenen Projekte.

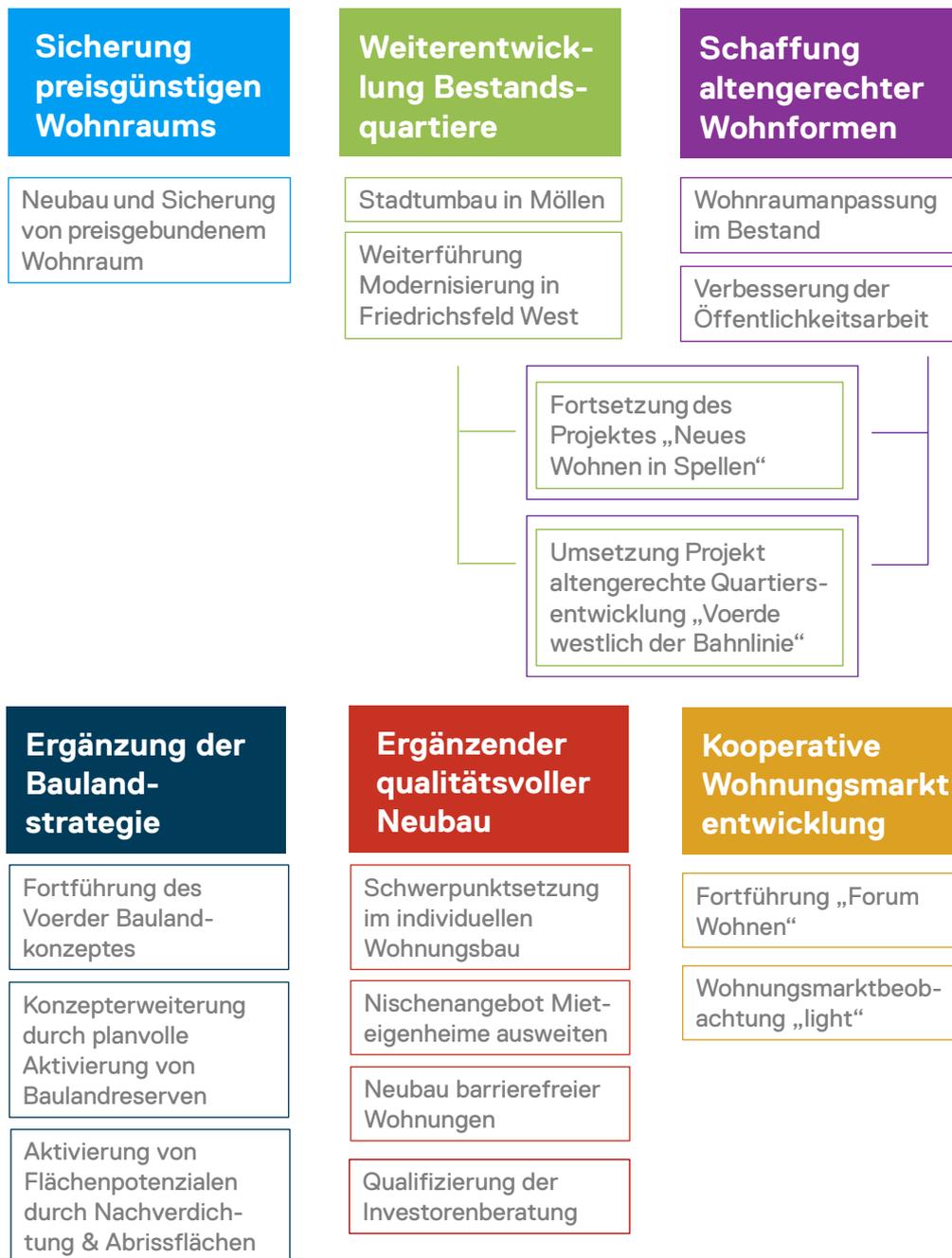


Abb. 46: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen
Quelle: SSR

7.3.1 NEUBAU UND SICHERUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

Die Sicherung preisgünstigen Wohnraums ist ein zentrales Handlungsfeld in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in Voerde.

Die Bedarfsermittlung zum geförderten Wohnungsbau ergab, dass in Voerde bis zum Jahr 2030 noch insgesamt 48 derartige Neubauwohnungen errichtet werden müssten, um den ermittelten Wohnraumbedarf zu decken. Die Umsetzung dieser Neubauleistung dürfte aufgrund der Herabstufung Voerdes auf die Mietstufe 2 in den Ausführungsbestimmungen zum Wohnraumförderprogramm NRW eine Herausforderung für Investoren darstellen, da sich der Neubau nicht mehr rechnet. Die Stadt Voerde kann in diesem Handlungsfeld nur noch über die kommunale Grundstücksvergabe steuern, wie sie es bereits bei der Veräußerung des Geländes der alten Pestalozzischule und der alten Parkschule gemacht hat. In beiden Fällen wird – etwa über eine vertragliche Verpflichtung mit dem Käufer abgesichert – Wohnraum für einkommensschwache Haushalte errichtet. Der Stadt Voerde ist somit anzuraten, die zukünftige Vergabe kommunaler Grundstücke an Auflagen zur Schaffung preisgünstigen (und nach Möglichkeit auch barrierefreien) Wohnraums zu knüpfen.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen stellt mit der mittelbaren Förderung ein Förderinstrument zur Verfügung, das preisgünstige Bestandswohnungen wieder in die Bindung nimmt und somit für die Zukunft sichert. Im Gegenzug ermöglicht es den Investoren, die geförderten Neubauwohnungen von einer Belegungs- und Mietpreisbindung zu befreien und frei zu vermieten. Dieses Instrument dient einer stärkeren sozialen Durchmischung in Quartieren mit überwiegend einkommensschwacher Mieterschaft und setzt zudem durch den Neubau wichtige Impulse für eine kleinräumige Quartiersentwicklung. Bereits in der Vergangenheit ist dieser Weg in Voerde beschritten worden; er ist auch für die Zukunft in Abhängigkeit vom jeweiligen Quartier und Vorhaben zu empfehlen.

FORTSETZUNG DER AKTIVITÄTEN IM NEUBAU UND DER SICHERUNG PREISGE- BUNDENEN WOHNRAUMS

Ausgangslage

- langfristige Handlungsbedarfe in der Schaffung weiterer Mietpreis- und Belegungsbindungen in überschaubaren Größenordnungen
- wachsende Bedarfe im barrierearmen und -freien Wohnen von Menschen mit Grundversicherung im Alter
- Unattraktive Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Voerde aufgrund der Herabstufung in die Mietstufe 2 (Bewilligungsmiete 5,00 €/m²)
- Instrument der mittelbaren Belegung bietet Möglichkeit für Wohnungsunternehmen, den Neubau ohne Auflagen mit Haushalten mittlerer Einkommen zu belegen, wenn im Gegenzug zwei Bestandswohnungen in die Bindung gegeben werden
- im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes besteht die Möglichkeit der Verknüpfung von Modernisierungsdarlehen an die Verlängerung bestehender Bindungen

Wichtige Teilmaßnahmen (tlw. bereits in der Umsetzung)

- Fortsetzung der Vergabe kommunaler Flächen nach Konzeptqualität, die die Errichtung von barrierefreien Wohnungen mit Mietpreisbindung einschließt
- Kommunaler Zwischenerwerb mit dem Ziel, diese Flächen u.a. zur Schaffung von Mietpreisbindungen und Barrierefreiheit an Investoren zu veräußern
- Abgabe städtischer Grundstücke so günstig wie rechtlich möglich, um Auflage zur Schaffung von preisgebundenen Wohnungen inkl. Barrierefreiheit und unvorteilhafte Wohnraumförderung im Ansatz zu kompensieren

Adressaten

- Stadtverwaltung Voerde / Kommunalpolitik / Wohnungsbauinvestoren beim geförderten Neubau
- Stadtverwaltung Voerde / Kommunalpolitik / größere Wohnungsanbieter bei Verlängerung von Bindungen im Bestand

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Handlungsfeldern

- Sicherung preisgünstigen Wohnraums

7.3.2 WEITERENTWICKLUNG VON BESTANDSQUARTIEREN

Die kleinräumigen Analysen haben zwei Bestandsquartiere in Voerde identifiziert, in denen ein weitergehender Bedarf in der Qualifizierung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes bestehen: Es handelt sich um die noch unmodernisierten 1950er-Jahre-Bestände in Friedrichsfeld West sowie um ältere Mietwohnungsbestände in Möllen. Die Handlungsbedarfe in Möllen sind jedoch weitergehender als in Friedrichsfeld West und schließen Überlegungen zum Qualitätsaustausch durch Rück- und Neubau von Wohnraum ein. Auch die Stilllegung des STEAG-Kraftwerkes ist ein wesentlicher Anlass, in Möllen Bedarfe im Stadtbau zu identifizieren.

Die energetische Sanierung des älteren Gebäudebestandes ist ein definiertes Ziel des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Voerde. Hierbei ist die große Gruppe der Einzeleigentümer in den Mittelpunkt zu rücken, die – wiederum als wohnungswirtschaftliche Laien – Information und Unterstützung benötigen, um notwendige Maßnahmen einzuleiten.

Im Zuge des Generationenwechsels in älteren Wohnquartieren sind die Wohngebäude und Wohnungen modernen Wohnansprüchen einer neuen Generation von Bewohnern anzupassen. Planungsrechtliche Festsetzungen in älteren Bebauungsplänen sollten den notwendigen Spielraum für notwendige Bestandsanpassung eröffnen.

STADTUMBAU IN MÖLLEN ALS CHANCE FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG NUTZEN

Ausgangslage

- Stilllegung STEAG, Handlungserfordernisse bei sanierungsbedürftigen Häusern & weiteren Bestandsqualifizierungen bietet sich durch Stadtumbau Chance auf impulsgebende Standort- / Quartiersaufwertung

Wichtige Teilmaßnahmen

- Integriertes Stadtteilkonzept „Zukunft Möllen 2030“ erarbeiten ...
 - als Grundlage für Städte- / Wohnungsbau- / EU-Förderung. In Zukunftsvision alle bisherigen Initiativen / Planungen zu Möllen konzeptionell zusammenführen und synergetisch ergänzen: Wohnungswirtschaft, Bürgerschaft, Stadtplanung...
 - Aufbau eines Quartiersnetzwerkes mit allen relevanten Akteuren – zur Aktivierung und Vernetzung
- Zukunftsperspektive STEAG-Gelände – Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Adressaten

- Stadtverwaltung Voerde
- Kommunalpolitik
- Private Wohnungsanbieter, insbesondere VIVAWEST
- STEAG

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Möllen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

WEITERFÜHRUNG MODERNISIERUNG DER 50ER-JAHRE-BESTÄNDE IN FRIEDRICHSFELD WEST
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Handlungserfordernisse in der Wohnraummodernisierung aufgrund veralteter Bausubstanz im Umfeld der ehemaligen Parkschule ▪ Potenziale in Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes und der Aufwertung des Standortes ausschöpfen
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterführung der bereits begonnenen Bestandsmodernisierungen im Umfeld der ehemaligen Parkschule durch Wohnungsanbieter ▪ Begleitende Aufwertung des öffentlichen Raumes und privaten Wohnumfeldes zur Unterstützung der Bestandsinvestitionen ▪ Entwicklung der Fläche des ehemaligen Schulstandortes
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümer, Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Friedrichsfeld West im Umfeld der ehemaligen Parkschule
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung Bestandsquartiere

FORTSETZUNG DES PROJEKTES „NEUES WOHNEN IN SPELLEN“

Ausgangslage

- Um durch Innenentwicklung (Nachverdichtung) Wohnangebote für junge Familien zu schaffen, den Einwohnerstand stabil zu halten und für ausreichend Nachfrage nach vorhandenen Nahversorgungsinfrastrukturen zu sorgen, wurde mit viel Engagement von Bürgerschaft und der Stadt Voerde eine Handlungsstrategie für den Stadtteil mit seinen alternden Einfamilienhausbereichen entwickelt und umgesetzt, die Modellcharakter hat. Unter dem Stichwort „Neues Wohnen in Spellen“ wurde sie in der Dokumentation Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.): Hausaufgaben. Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten, S. 48ff, vorgestellt.

Wichtige Teilmaßnahmen (bereits in der Umsetzung)

- Entwicklung von Leitzielen für den Wohnstandort Spellen (bereits umgesetzt)
- Eigentümerbefragung insbesondere bei großen Grundstücken bzgl. Interesse an Grundstücksteilung (bereits umgesetzt, ggf. Wiederholungsbefragung)
- Bebauung von tiefen Gartengrundstücken (2. Reihe) (fortsetzen)
- Ersatzneubau (bereits umgesetzt bei ehemaliger Bäckerei), weitere Standorte finden
- Veranstaltungen zu Zukunftsfragen für Spellen durchführen (in der Umsetzung)

Adressaten

- BürgerInteressenGemeinschaft (BIG)
- Stadtverwaltung Voerde
- Kommunalpolitik
- Immobilieneigentümer mit geeigneten Grundstücken für Nachverdichtung

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Spellen
- Weitere ältere Einfamilienhaussiedlungen mit aktivem Gemeinwesen

Bezug zu Handlungsfeldern

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

7.3.3 SCHAFFUNG ALTENGERECHTER WOHNFORMEN

In dem Handlungsfeld besteht in Voerde noch Handlungsbedarf in der Aktivierung privater Wohnungseigentümer in der altengerechten Wohnraumanpassung. Während die Wohnungsunternehmen bereits sehr aktiv sind und Wohnungen auf Wunsch von Mietern oder von sich aus altengerecht umbauen (z.B. durch einen altengerechten Badumbau), sind private Eigentümer häufig weder sensibilisiert noch informiert über die Wohnwünsche Älterer und die Handlungsmöglichkeiten. Gleichwohl gehören ihnen rund 79 Prozent aller Wohnungen in Voerde. Es bestehen daher Handlungsbedarfe in der Sensibilisierung und Information dieser Eigentümer.

Eine hinreichende Transparenz im Teilmarkt der altersgerechten Wohnformen schafft für alle Beteiligte – Wohnungseigentümer wie Wohnungsnutzer – einen Überblick über geeignete Wohnungsangebote und bestehende Bedarfe. Die Öffentlichkeitsarbeit in Voerde ist daher weiter auszubauen.

Ältere Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind häufig geprägt durch mangelnde altersgerechte Wohnangebote und eine ausgedünnte wohnungsnaher Infrastruktur. Letzteres wird erst bei stark abnehmender Mobilität der Bewohner ein Handicap für eine möglichst lange Selbständigkeit im Wohnen. Auch für die in Voerde identifizierten Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind derartige Defizite im Ansatz erkennbar. In Spellen wurde bereits vor einigen Jahren eine Initiative bzw. ein Modellprojekt mit dem Namen „Neues Wohnen in Spellen“ gestartet. Indem Wohnalternativen für ältere Eigenheimbesitzer geschaffen, freigezogene ältere Eigenheime wieder dem Markt als Angebot für junge Familien zugeführt und Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden, soll die Einwohnerschaft und das Infrastrukturangebot in Spellen stabilisiert werden. Derartige Projekte sind vorbildlich und Ansatzpunkte für weitere Quartiere. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung Bestandsquartiere“.

Die altengerechte bzw. inklusive Quartiersentwicklung wird vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Auch Voerde wird sich mit einem Modellvorhaben beteiligen. Hier bestehen ebenfalls Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung Bestandsquartiere“.

INTENSIVIERUNG DER WOHNRAUMANPASSUNG IM BESTAND
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunahme der Zahl Älterer um 1.660 Personen bis 2030 in Voerde ▪ Relevante Mengeneffekte in der Schaffung altengerechter Wohnungen sind nur durch Anpassung im Bestand zu erzielen ▪ Einzeleigentümer häufig Laien in der Wohnraumanpassung, Unternehmen bereits Vorreiter
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerberatung – Aufbau einer Beratung zum altengerechten Umbau und Sanierung für private Einzeleigentümer (im Geschoss- u. Eigenheimbestand): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung eines Beratungsnetzwerks „Altengerechter Umbau und Sanierung“ für Eigentümer (Wohnberatung Kreis Wesel, Energieberatung, Finanzierungsinstitut, Kreishandwerkerschaft, Quartiersakteure usw.) ▪ Stadtweite & quartiersbezogene Information und Überzeugungsarbeit leisten, Quartiersakteure als Brücke zu Älteren nutzen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde, Wohnungsunternehmen, Wohnraumberatungsstelle
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

VERBESSERUNG DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Noch keine hinreichende Information und Markttransparenz für Wohnungssuchende & Klein- / Einzeleigentümer zu altersgerechten Angeboten und Wohnwünschen vorhanden ▪ Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit kann verbesserte Informationen für künftigen Wohnbauplanungen bieten
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau www.voerde.de als Informationsplattform für altersgerechte Wohnangebote und zur Vernetzung anderen Anbietern ▪ Übernahme einer Koordinierungs- und Lotsenfunktion durch Stadt Voerde (ggf. in Kooperation mit Wohnbau Dinslaken)
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde ▪ Kooperation mit Wohnbau Dinslaken und Wohnraumberatungsstelle Kreis Wesel
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

UMSETZUNG PILOTPROJEKT ALTENGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG VOERDE WESTLICH DER BAHNLINIE

Ausgangslage

- Weiterer Anstieg von Seniorenhaushalten erfordert integrierte Herangehensweise an die Schaffung von Wohnungen und Wohnstandorten
- Nachhaltige Quartiersentwicklung mit Fokus auf ältere Menschen bietet Chancen auf Gemeinschaft erleben, sich versorgen, wohnen, sich einbringen
- Modellprojektförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet Möglichkeit der Förderung von Personalstellen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Auf Grundlage des Rahmenkonzeptes zur Quartiersentwicklung in Voerde Bereich „Altes Rathaus“ der Kommission Pflegeversicherung der AWO Niederrhein e.V.:
 - Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes
 - Einrichtung v. Quartiersmanagement und -büro als Anlaufstelle (für 3 Jahre)
 - Information, Beratung, Beteiligung der Bewohner
 - Stadtteil- und Familienzentrum als Nachbarschaftstreffpunkt ausbauen
 - Aufbau Versorgungsnetze und Unterstützungsangebot („Runder Tisch“)
- Initiierung von altengerechten Wohnprojekten u. Barrierefreiheit im Quartier

Adressaten

- AWO Seniorendienste Niederrhein gGmbH & Seniorenzentrum „Altes Rathaus“
- Stadt Voerde
- Wohnbau Dinslaken GmbH
- Zuständiges Ministerium (Fördergeber)

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Voerde westl. der Bahnlinie

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

7.3.4 ERGÄNZUNG DER KOMMUNALEN BAULANDSTRATEGIE

Das Voerder Wohnbaulandkonzept hat sich nach Einschätzung der Stadt Voerde bewährt und ist daher fortzuführen. Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen schafft jedoch weitergehende Informationen zu den Wohnraumbedarfen und damit eine Basis für eine Erweiterung des Wohnbaulandkonzeptes im Sinne einer gezielten Steuerung von Flächenentwicklungen entlang der identifizierten Wohnbaubedarfe. Vorgeschlagen werden Bausteine für eine Strategie zur planvollen Aktivierung vorhandener Wohnbauflächenreserven.

Neben den Potenzialflächen aus dem Flächennutzungs- und Regionalplan können Nachverdichtungsflächen einen relevanten Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfe leisten. Zur systematischen Mobilisierung derartiger Flächen bedarf es gezielter Schritte.

FORTFÜHRUNG DES VOERDER WOHNBAULANDKONZEPTE

Ausgangslage

- Bestehendes Voerder Wohnbaulandkonzept favorisiert 2 Modelle der Baulandentwicklung:
 1. Entwicklung nach Flächenerwerb durch die Stadt Voerde
 2. Investor entwickelt & finanziert Planungs- / Entwicklungskosten
 - Bei städtebaulichem Vertrag mit Investor können städtebauliche Ziele (Klimaschutz, Förderung Zielgruppen...) & max. Höhe d. Verkaufspreises festgelegt werden.
 - Zur Ansiedlung junger Familien wird sowohl bei kommunalem Bauland als auch bei Flächenentwicklung durch Investor „durch Vereinbarung eines Benennungsrechtes angestrebt, ca. 25% d. Grundstücke zu einem 10% reduzierten Kaufpreis anzubieten“.
 - Bisherige Umsetzung bzgl. Übernahme Planungs- / Entwicklungskosten, Vergabe nach Konzeptqualität, Vergünstigung für Familien hat sich bewährt
- Wohnbaulandkonzept Voerde bietet nutzbare Steuerungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt, um die Ziele von Handlungskonzept Wohnen und neuem Flächennutzungsplan umzusetzen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Fortführung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes und Weiterentwicklung
- Einsatz des kommunales Flächenerwerbs als Steuerungsinstrument für die Schaffung barrierefreien, preisgünstigen Wohnraums, indem die Flächenvergabe mit entsprechenden Auflagen versehen wird
- Bei Abgabe städtischer Grundstücke mit Verpflichtung zur Mietpreisbindung sollten Grundstücke so günstig wie rechtlich möglich abgegeben werden

Adressaten

- Stadt Voerde

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Handlungsfeldern

- Ergänzung der Baulandstrategie

ERWEITERUNG DES WOHNBAULANDKONZEPTS DURCH PLANVOLLE AKTIVIERUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Priorisierung und Entwicklung von Wohnbauflächen mit Blick auf die Wohnraumbedarfe und -nachfrage, Belange der Stadtentwicklung und Projektwirtschaftlichkeit bieten Chancen, nachhaltige Wohnformen und -standorte zu entwickeln
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Vorschlags für zeitlich abgestufte Baulandentwicklung mit Zuordnung von Wohnbauflächen zu Bedarfen / Zeitfenstern – Festlegung von Prioritäten bis 2025 (Wohnbaulandentwicklungsstrategie) ▪ Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die Strategieentwicklung durch Einschätzung zu Flächenpotenzialen und -restriktionen aus Sicht der Wohnungswirtschaft
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde, im Dialog mit privaten Marktakteuren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der Baulandstrategie

ENTWICKLUNG EINER AKTIVIERUNGSSTRATEGIE FÜR POTENZIALE DER NACH- VERDICHTUNG

Ausgangslage

- Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale bilden wichtige, wenngleich z.T. schwer zu mobilisierende Flächenressourcen für den Wohnungsbau
- Es existiert bislang (außer in Spellen) noch keine Aktivierungsstrategie

Wichtige Teilmaßnahmen

- Qualifizierung der „Baulückenübersicht“ (aus ruhrFIS) zum Innenentwicklungskataster für Voerde als Bestandteil des Wohnbaulandkonzeptes
- Entwicklung einer Aktivierungsstrategie (z.B. in Form von Baulückenbörse, Internetportal, personeller Einsatz eines „Wohnflächenmanager“ – sofern Modellprojektförderung möglich)

Adressaten

- Stadt Voerde

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Ergänzung der Baulandstrategie

7.3.5 ERGÄNZENDER QUALITÄTSVOLLER NEUBAU

Die vorliegende Marktanalyse hat keine generellen, sondern vielmehr sehr zielgruppenspezifische Defizite im Wohnungsangebot in Voerde aufgedeckt: barrierefreie Wohnungen, preisgünstige Eigenheimangebote, Mieteigenheime. Ein ergänzender qualitätsvoller Neubau sollte dazu dienen, diese Defizite abzubauen und ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen.

SCHWERPUNKTSETZUNG IM INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voerde sollte Potenziale nutzen, die in der Region bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abzuschöpfen ▪ Es bestehen Neubaubedarfe im Umfang von 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr ▪ Verdichtete Wohnformen unterstützen eine ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarfsgerecht folgende Wohnraumbedarfe in der Bauleitplanung & Investorenberatung umsetzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Neubau weiterhin alle Segmente bedienen (freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime) ▪ Einen nachfrageorientierten Schwerpunkt auf verdichtete Wohnformen mit günstigem Preis legen – Kaufpreis ca. 250.000 €, Umfang ca. ¼ bis 1/3 der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend der Kauf- / Neubauteile lt. Grundstücksmarktbericht, Zielgruppe vornehmlich junge Haushalte / Familien
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommune, Investoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

NISCHENANGEBOT MIETEIGENHEIME AUSWEITEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieteigenheime sind ein unterschätztes Nischenprodukt für Paare & Familien aus der Mittelschicht (freifinanziert) und kinderreiche bzw. Mehrgenerationenfamilien (öffentlich gefördert) ▪ Neubau von ggf. 1 bis 3 Wohnungen pro Jahr bedarfsgerecht
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investorenberatung qualifizieren: In Investorenberatung kontinuierlich Impulse setzen & bedarfsgerecht Fördermittel aus Wohnraumförderung einwerben ▪ Fördermittel einwerben
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommune, Investoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

NEUBAU BARRIEREFREIER WOHNUNGEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Große Angebotsknappheit besteht bei barrierefreien Wohnungen ▪ Barrierefreiheit ist nur im Neubau wirtschaftlich umsetzbar ▪ Benötigt werden unterschiedliche Angebotsformen: zur Miete, als Eigentum, mit / ohne Betreuung
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Investorenberatung Umsetzung anregen, mit Barrierefreiheit als Qualität im geförderten Neubau werben ▪ Als Anforderung in die Vergabe von kommunalen Bauflächen nach Konzeptqualität aufnehmen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde, Wohnungsbauinvestoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

QUALIFIZIERUNG DER INVESTORENBERATUNG
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Investorenberatung der Stadt Voerde kann stärker eingesetzt werden, um Impulse für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes zu schaffen ▪ Kenntnisse zur Wohnungsmarktsituation und -bedarfen können die Beratung privater Wohnungsmarktakeure und Investoren mit qualifizieren
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Förderinstrument der mittelbaren Belegung werben (wird bereits bei Wohnbau Dinslaken praktiziert) ▪ Beratungsimpulse setzen: Richtung barrierefreier Neubau & Ausbau der Nische Mietwohnungen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung preisgünstigen Wohnraums ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

7.3.6 KOOPERATIVE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Eine gezielte Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in Voerde kann nur durch eine Zusammenarbeit der relevanten Marktakteure – Verwaltung, Politik, private Akteure – gelingen. Die Begleitgruppe zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen, bestehend aus diesen drei Akteursgruppen, hat bereits praktisch bewiesen, wie fruchtbar und hilfreich ein fachlicher Austausch über die Marktsituation und die Herausforderungen am Voerder Wohnungsmarkt sein kann. Unterstützend wirkt eine fundierte Analyse wichtiger Wohnungsmarktkennziffern, die im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung erstellt werden kann.

FORTFÜHRUNG DES „FORUM WOHNEN“
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde vom akteursübergreifenden Arbeitskreis begleitet ▪ Vorteile auch für die Zukunft: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationsgrundlage für zielgerichtetes Handeln wird geschaffen ▪ Strategien, Ideen und Maßnahmen werden gemeinsam konkretisiert und abgestimmt
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung des begonnenen Dialogs in regelmäßig stattfindendem „Forum Wohnen“ ▪ Schwerpunkt auf Austausch von Aktivitäten, Planungen und Abstimmungen legen ▪ Federführung Stadt Voerde
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt, private Wohnungsmarktakteure
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

AUFBAU EINER WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG „LIGHT“
<p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für eine Umsetzungskontrolle des vorliegenden Konzeptes & frühzeitiges steuerndes Eingreifen in Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt ist eine systematische Erfassung & Aufbereitung von zentralen Kennzahlen hilfreich
<p>Wichtige Teilmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau Wohnungsmarktbeobachtung „light“ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der jährlichen Wohnungsmarktprofile der NRW.Bank ▪ Jährliche Aufbereitung der Einwohnermeldezahlen & der Baufertigstellungen sowie Abgleich mit den Prognosen ▪ Systematische Zusammenführung
<p>Adressaten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde
<p>Räumlicher Handlungsschwerpunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
<p>Bezug zu Zukunftsthemen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

7.4 PRIORISIERUNG DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die vorgestellten Leitprojekte sind zahlreich und lassen es nicht zu, dass alle gleichzeitig umgesetzt werden können. Eine zeitliche Priorisierung ist daher unerlässlich. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die zu empfehlenden Projekte und ihre zeitliche Einordnung.

Projekte	
Kurz- / mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung des Stadtumbaus in Möllen ▪ Umsetzung der altengerechten Quartiersentwicklung „Voerde westlich der Bahnlinie“ ▪ Intensivierung der Wohnraumanpassung im Bestand ▪ Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit f. altengerechte Wohnangebote ▪ Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzepts ▪ Schwerpunktsetzung im individuellen Wohnungsbau ▪ Nischenangebot Mieteigenheime ausweiten ▪ Neubau barrierefreier Wohnungen ▪ Qualifizierung der Investorenberatung ▪ Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung „light“
Projekte	
Weiterführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortsetzung Neubau und Sicherung von preisgebundenem Wohnraum ▪ Weiterführung der Bestandsmodernisierung in Friedrichsfeld West - Umfeld Parkschule ▪ Fortsetzung des Projekt „Neues Wohnen in Spellen“ ▪ Fortführung des Wohnbaulandkonzepts ▪ Fortführung des „Forum Wohnen“
Projekte	
mittel- / langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung Aktivierungsstrategie für Potenziale der Nachverdichtung

Abb. 47: Priorisierung der Handlungsempfehlungen
Quelle: SSR

8 FAZIT

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen stellt den Wohnungsmarkt mit seinen verschiedenen Teilsegmenten in den Mittelpunkt und zeigt auf, wo Engpässe in der Wohnraumversorgung von Zielgruppen bestehen. Es ermittelt den Wohnraumbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht und berechnet, wie viel Wohnbaufläche zur Deckung der Bedarfe notwendig sind. Das Konzept differenziert die Handlungsbedarfe auch in teilträumlicher Hinsicht. Szenarien zeigen, wie die unterschiedlichen Teilräume Voerdes in demografischer Hinsicht aufgestellt sind und welche Entwicklungsperspektiven sich einstellen könnten, wenn sich der Status quo fortsetzt und nicht gegengesteuert wird. Auch die Wohnungsbestände und ihre Belegungsstrukturen wurden auf Handlungsbedarfe hin untersucht.

Aus den Handlungsbedarfen, Zukunftsprojektionen und Zielaussagen in bestehenden Voerder Entwicklungskonzepten wurden Leitlinien für die Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung abgeleitet und in einem Kreis von relevanten Marktakteuren erörtert. Damit sind wesentliche Grundlagen und Bausteine für die Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans aus der Perspektive des Wohnens in Voerde erstellt worden, die hinreichend Input für eine Stadtentwicklungsdiskussion aus fachspezifischer Sicht bieten dürften. Auch wurde die notwendige Informations- und Prognosebasis geschaffen, um sich als Stadt Voerde gut gerüstet in die Diskussion um die Aufstellung des neuen Regionalplans zu begeben.

Die Versorgung von mittleren und unteren Einkommensgruppen hat Tradition in Voerde. Mit Blick auf die Verknüpfung von Fördermitteln der Wohnraumförderung mit der Analyse der Wohnraumbedarfe im unteren Preissegment leistet das vorliegende Handlungskonzept Wohnen eine differenzierte Beschreibung der Versorgungsengpässe und der zukünftigen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung dieser Zielgruppe. In Voerde hat der in 2018 an Fahrt aufgenommene Neubau von Wohnungen mit Mietpreisbindung ein jähes Ende gefunden, als Voerde im Rahmen der Neufassung des Wohnraumförderprogrammes in der Mietstufe herabgestuft wurde. In der Konsequenz bedeutet dies für die Investoren, dass sie nunmehr nur eine Bewilligungsmiete von 5,00 Euro pro m² nehmen dürfen. Die Absenkung der Bewilligungsmiete und die starken Baukostensteigerungen in 2017 und 2018 führten dazu, dass keine neuen Planungen zu Bauprojekten mit öffentlicher Förderung mehr bei der Stadt Voerde eingereicht wurden. Der Neubau der nächsten Jahre dürfte ausschließlich aus Bauprojekten hervorgehen, die bereits vor 2018 geplant und vertraglich abgesichert wurden. Dennoch ist langfristig ein gewisser Neubaubedarf vorhanden, allein auch deshalb, weil barrierefreier bezahlbarer Wohnraum für Menschen in Alterssicherung benötigt werden. Altengerechte Wohnformen reichen von der barrierearmen und altengerecht umgebauten Wohnung bis zur betreuten Wohnanlage. Zurzeit bleiben der Stadt Voerde nur geringe Handlungsmöglichkeiten, um Impulse für den Neubau von preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen zu setzen.

Die Profilierung der verschiedenen Voerder Stadtteile, die alle ihre Qualitäten und Besonderheiten als Wohnstandorte aufweisen, ist eine weitere Zukunftsaufgabe in der Qualifizierung von Wohnstandorten und -beständen. Einige Siedlungen stehen vor dem Generationenwechsel. Welche Perspektiven und Initiativen, aber auch Reibungsverluste und Gefahren diese Umbruchsituationen mit sich bringen können, ist in Voerde bereits in Spellen deutlich zum Ausdruck gekommen. Hier ist eine wegweisende Handlungsstrategie für ältere Ein- und Zweifamilienhausquartiere entstanden. In einigen wenigen Teilen Voerdes sind im Zuge der Alterung der Siedlungsbestände Sanierungsbedarfe offensichtlich geworden, die eines engagierten Vorgehens der Wohnungsanbieter und ggf. begleitender Aufwertung im öffentlichen Umfeld durch die Stadt Voerde bedürfen. Der größte Handlungsbedarf und die größten Entwicklungschancen bieten sich jedoch in Möllen. Die Aufgaben der Neudefinition des STEAG-Standortes und der Umstrukturierung größerer Wohnungsbestände in einem gewachsenen Stadtteil mit industrieller Prägung sind Stadtbauaufgaben, die einer Zukunftsvision und einer konzertierten Herangehensweise aller Beteiligten bedarf. Eine erfolgreiche Wohnstandortentwicklung wird sich daran bemessen, wie Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung und der Stadtentwicklung miteinander verknüpft und Hand in Hand bewältigt werden können.

Wichtig für eine nachhaltige Wohnungsmarktsteuerung und Stadtentwicklung wird es sein, die Wechselwirkungen von neuen Standortentwicklungen und Bestandsqualifizierungen im Blick zu behalten, um Konkurrenzen zwischen dem Wohnungsbestand (den „Altstandorten“) und Wohnbauprojekten (den „Neustandorten“) zu vermeiden. Beispielsweise wird ein Stadtbau in Möllen, bei dem erhebliche Investitionen in die Bestandsmodernisierung oder in den Rückbau und Neubau von Wohnungen getätigt werden, nur dann Chancen haben, wenn nicht gleichzeitig an anderer Stelle im Stadtgebiet dasselbe Marktsegment umfangreich neu errichtet wird. Das Handlungskonzept Wohnen kann hierbei als Orientierungsrahmen für die Bedarfe in den Teilmärkten gesehen werden, das auch die zu erzielenden Mengengerüste im Neubau benennt.

9 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	7
Abb. 2: Einwohnerentwicklung 2011-2017 (Hauptwohnsitz)	9
Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz	9
Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich	10
Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung.....	12
Abb. 6: Wanderungen nach Altersklassen	12
Abb. 7: Wanderungsverflechtungen	13
Abb. 8: Kauffälle	18
Abb. 9: Baufertigstellungen in Voerde.....	18
Abb. 10: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr).....	19
Abb. 11: Bodenrichtwerte im Kreis Wesel	21
Abb. 12: Preisentwicklung Wohneigentum (Neubau und Bestand)	21
Abb. 13: Einkommensschwache Haushalte in Voerde	28
Abb. 14: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	29
Abb. 15: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	30
Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich	32
Abb. 17: Einteilung der Modellzonen.....	36
Abb. 18: Altersstrukturen in den Modellzonen 2016.....	37
Abb. 19: Atlas Generationenwechsel 70+	39
Abb. 20: Kleinräumige Handlungsfelder.....	43
Abb. 21: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung	46
Abb. 22: Bevölkerungsprognose Voerde im Vergleich.....	46
Abb. 23: Bevölkerungsprognose zur Altersentwicklung	48
Abb. 24: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose	48
Abb. 25: Kleinräumige Bevölkerungsszenarien	49
Abb. 26: Haushaltsprognose Voerde	51

Abb. 27: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde	53
Abb. 28: neu entstandene Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde	54
Abb. 29: realisierte und anvisierte Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde	55
Abb. 30: Wohnungsbedarfsprognose Voerde	58
Abb. 31: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen.....	61
Abb. 32: Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl geförderter Mietwohnungen.....	61
Abb. 33: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Grundvariante.....	62
Abb. 34: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Maximalvariante	62
Abb. 35: Vorausschätzung der Bedarfe im altersgerechten Wohnen	65
Abb. 36: Szenario zur Bedarfsentwicklung von altersgerechten Wohnungen für Menschen in Altersarmut.....	66
Abb. 37: Umrechnung des Wohnungsbedarfs in Wohnbauflächenbedarf.....	69
Abb. 38: Vorausschätzung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs	70
Abb. 39: Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035.....	71
Abb. 40: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen	72
Abb. 41: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde	79
Abb. 42: Zielsetzungen und Strategien zur Bedarfsgerechtigkeit in Voerde	80
Abb. 43: Zielsetzungen und Strategien zur Quartiersentwicklung in Voerde.....	80
Abb. 44: Zielsetzungen und Strategien zur Steuerung der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde.....	80
Abb. 45: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde	84
Abb. 46: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen	85
Abb. 47: Priorisierung der Handlungsempfehlungen	106
 TABELLENVERZEICHNIS:	
Tab. 1: Wohnungsmarktbestandindikatoren.....	17
Abb. 2: Einkommensschwache Haushalte	27
Tab. 3: Kosten der Unterkunft	31

Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen	33
Tab. 5: Einwohnerentwicklung und Altersquotienten 2016	36
Tab. 6: Berufseinpenderquote	53
Tab. 7: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten	58
Tab. 8: Umgesetzte Neubauprojekte und Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung.....	64
Tab. 9: Ermittlung des Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen.....	64

**Vielen
Dank**